

VILLE DE MALAKOFF

LOTS C1-C2-B

Cahier des charges

de la consultation promoteur

Table des matières

Table des matières	2
1.1 Un projet au service d'une ville innovante, solidaire et durable	3
1.1.1 Des outils ambitieux	3
1.1.2 Contexte urbain et ambitions : Barbusse, un quartier en mutation	4
1.2 Objet de la consultation	9
1.2.1 Etat initial du site.....	10
1.2.2 Etat futur du site.....	11
1.2.3 Maîtrise foncière	12
1.2.4 Topographie du site.....	13
1.2.5 Réseaux.....	14
1.3 Secteur de projet inscrit dans le PLUi.....	17
1.4 Dossier de candidature.....	20
1.4.1 Principe de la consultation	20
1.4.2 Calendrier prévisionnel.....	20
1.4.3 Liste des pièces du dossier de consultation	21

1.1 Un projet au service d'une ville innovante, solidaire et durable

Située dans le département des Hauts-de-Seine, en limite avec Paris 14^{ème}, la commune de Malakoff fait partie de l'EPT (Etablissement Public Territorial) Vallée Sud-Grand Paris.

La Ville de Malakoff compte 31 000 habitants environ et se caractérise par la pluralité de ses habitats, par sa mixité fonctionnelle et sa forte identité artistique et culturelle. La Commune se veut une cité engagée pour la qualité de vie de ses habitants, la lutte contre toutes les formes de pollution et le maintien de son identité plurielle, à l'image des 42% de logements sociaux à l'échelle de la commune.

1.1.1 Des outils ambitieux

Pour cela, la Ville porte le projet d'un urbanisme maîtrisé et durable au service des habitants. Elle s'est alors dotée d'outils ambitieux permettant un partenariat exigeant avec les opérateurs :

1. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est entré en vigueur depuis le 13 janvier 2025. Fruit d'un travail partenarial entre les différentes communes, il reflète les grands objectifs définis à l'échelle territoriale mais aussi les spécificités et attentions de chaque commune. Pour Malakoff, les enjeux sont multiples :

- Limiter la densification dans le diffus en abaissant la hauteur autorisée des constructions,
- Protéger le patrimoine et l'identité de la Commune et ;
- Favoriser le développement d'espaces verts directement visibles et/ou accessibles depuis l'espace public.

2. La charte de la construction et de la ville durable (cf annexe n°1)

La Charte de la construction et de la ville durable est un outil complémentaire du PLUi qui permet d'accompagner l'intervention des opérateurs immobiliers sur la Commune, d'encadrer davantage la production de logements, d'affirmer les ambitions environnementales de la Commune et de mieux associer les habitants. Elle est un document ressource, qui permet d'établir un partenariat ambitieux avec les acteurs de la fabrique de la ville.

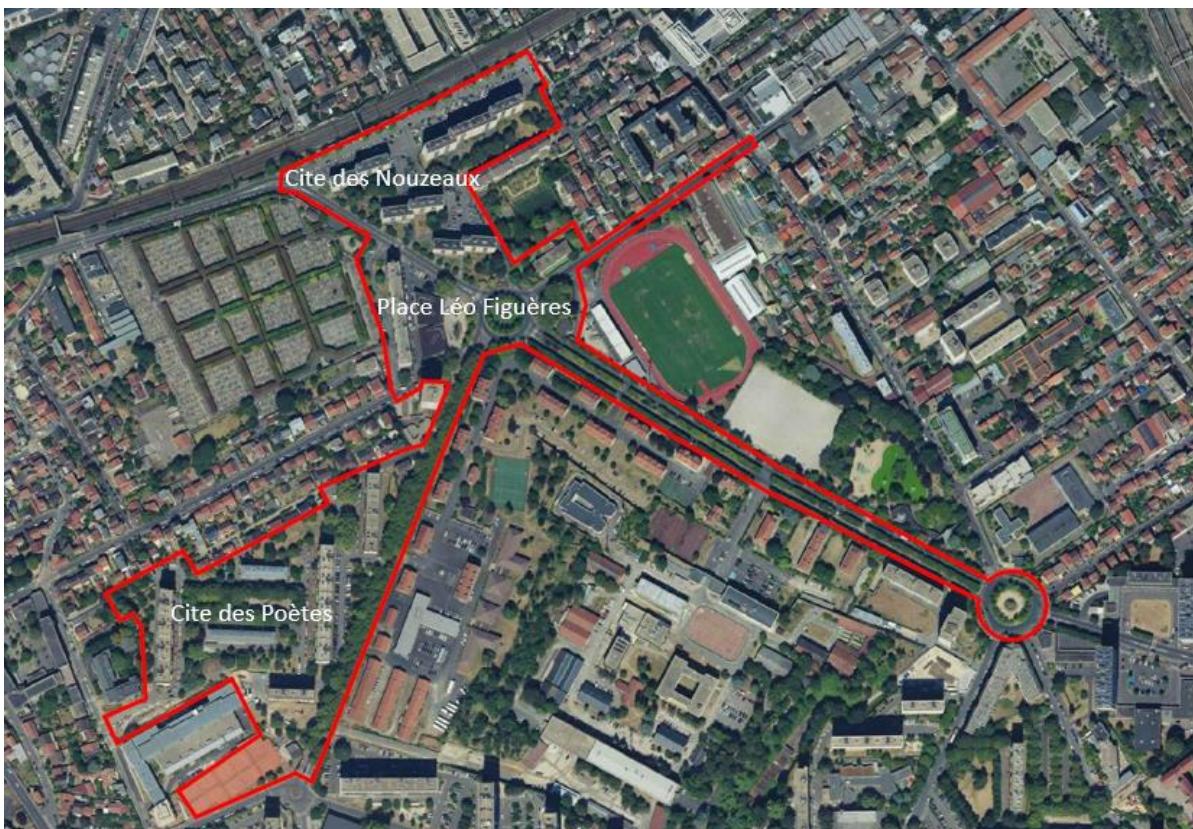
Elle s'applique pour toutes les opérations de plus de 700m² de SDP (10 logements) à la parcelle. Elle se compose de 5 grandes thématiques basées sur des constructions urbaines :

- Conçues en concertation avec les riverains et la ville,
- Economies et durables,
- Agréables à vivre pour tous.tes et ;
- Facilitant le parcours résidentiel des habitants.

1.1.2 Contexte urbain et ambitions : Barbusse, un quartier en mutation

Le quartier Henri Barbusse est situé dans le sud de Malakoff, en limite de Vanves, Clamart et Châtillon. Il s'agit d'un quartier d'urbanisation récente : en-dehors du fort de Vanves construit au milieu du XIX^e siècle, l'essentiel des constructions ont été achevées entre les années 1930 et 1960.

Le quartier Barbusse est composé d'un tissu urbain hétérogène, comprenant à la fois des pavillons, des petits collectifs privés et des logements sociaux collectifs. Le tissu économique composé de commerce de proximité s'est fragilisé au cours des dernières décennies souffrant notamment d'un manque de visibilité. De même, l'offre de services, notamment de services à la personne, est insuffisante. Par ailleurs, peu de constructions récentes de logements ont vu le jour dans ce secteur.



Sur la base de ces constats, la Ville de Malakoff, a lancé en 2017 des études pré-opérationnelles et un important travail de concertation avec les habitants en vue de la requalification urbaine du quartier. L'année 2024 marque véritablement l'entrée du projet dans sa phase opérationnelle avec le démarrage des travaux sur le secteur des Poètes.

Le projet vise les objectifs suivants :

- Crée et requalifier les espaces publics : réaménagement des axes structurants du quartier en faveur d'un meilleur partage modal, restructuration du stationnement afin de favoriser la circulation piétonne et des vélos , création d'une grande place piétonne Léo Figuères, végétalisée et animée, seconde centralité de la Commune.

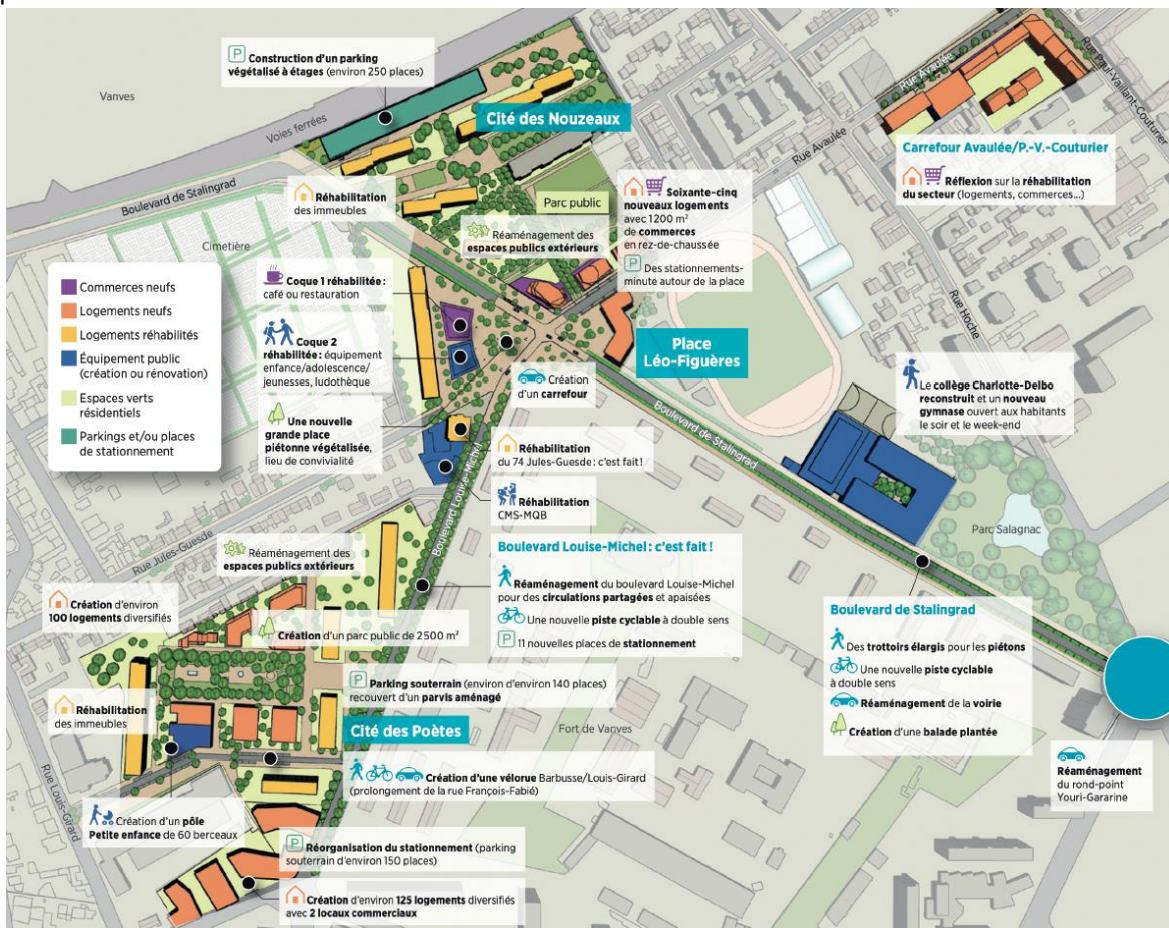
A la cité des Poètes : requalification de l'ensemble des espaces extérieurs : piétonnisation, désimperméabilisation de la cité, réorganisation du stationnement, création d'un parvis d'entrée d'un parc public, d'une vélorue et d'espaces de loisirs partagés.

A la cité des Nouzeaux : requalification des espaces extérieurs : piétonnisation, désimperméabilisation de la cité, regroupement des stationnements aériens dans un parking Silo végétalisé et aménagement d'espaces de loisirs partagés.

- Améliorer et diversifier l'offre de logements : création d'une offre de logements diversifiés et réhabilitation de l'ensemble des logements sociaux existants.

- Revitaliser l'offre commerciale : création d'un pôle commercial sur le secteur Place à travers la relocalisation de certains commerces, développement de nouvelles cellules commerciales pour compléter l'offre et transformation de l'une des coques commerciales de la place en un café;brasserie.

- Développer l'offre de services publics : réhabilitation des équipements existants, création de nouvelles structures et construction d'un collège d'une capacité d'accueil de 600 élèves par le Conseil départemental du 92.



Plan projet de requalification du quartier Barbusse de Malakoff

Un projet conçu pour et avec le plus grand nombre

« Ville amie des enfants », Malakoff poursuit l'ambition de penser les nouveaux espaces publics, les rues ou les parcs comme des lieux qui participent à l'éducation et à l'apprentissage.

L'aménagement d'un quartier à hauteur d'enfant permet d'accorder une place plus importante au jeu dans l'espace public. Par ailleurs, partir des besoins des enfants comme les plus vulnérables au sein de l'espace public permet de développer des aménagements pour toutes les personnes en potentielle situation de vulnérabilité.

Il s'agit de penser une ville apaisée, portant l'objectif principal de la qualité de vie offerte aux habitants.

Ce projet est le fruit d'échanges permanents avec les Malakoffiots, au travers des réunions publiques, des ateliers participatifs, des jury citoyen et d'une permanence régulière tenue au sein de la Maison du Projet, située sur la Place Léo Figuères.

1.1.2.1 La place Léo Figuères : nouvelle centralité Malakoffiote

L'ensemble foncier faisant l'objet de la présente consultation est intégré dans le secteur « place Léo Figuères ». Vous trouverez en annexes les projets de la Cité des Poètes dans le document « Note des projets annexes de 100 % Barbusse ».

La future grande place Léo Figuères réaménagée est au cœur du projet urbain et se développera comme une nouvelle centralité de la Commune.



Perspective de la place Léo Figuères vue sur les coques réhabilitées

La place accueillera un nouvel équipement public dédié aux enfants (ludothèque), aux adolescents (club ados) et aux jeunes (antenne jeunesse) dans une des deux coques, actuellement à vocation commerciale. Ce projet participera à l'animation de la nouvelle place largement plantée où les habitants pourront profiter d'un amphithéâtre et de jeux d'eau. Il participe à l'aménagement d'un quartier à hauteur d'enfants en proposant un espace de jeux dedans/dehors avec la ludothèque. Cet équipement permettra de localiser un espace pour les adolescents en proximité du nouveau collège construit par le Conseil départemental le long du boulevard Stalingrad. Par cette destination, et sa proximité avec la Maison de Quartier réadressée sur la place, il renforce l'offre de services de la future grande place Léo Figuères, en parfait miroir du futur café/brasserie situé dans l'autre coque

commerciale. L'offre commerciale, quant à elle, actuellement contenue dans les coques est vouée à être relocalisée vers les rez-de-chaussée actifs des futures constructions, objet de la consultation. La place sera fortement végétalisée, intégrant une partie des arbres actuellement situés sur le rond-point assurant un couvert végétal dense, offrant de l'ombre aux usagers.

UNE RE-ORGANISATION DE LA CIRCULATION ET DU STATIONNEMENT POUR REPONDRE AUX USAGES CONTEMPORAINS

L'aménagement viaire du quartier est repensé et hiérarchisé : la rue Ahaulée sera réaménagée et passera en sens unique avec une piste cyclable bidirectionnelle. Les trottoirs seront élargis, notamment au droit des lots, objet de la consultation, afin de sécuriser les flux piétons.



Perspective rue Ahaulée côté stade

Le boulevard Stalingrad est réduit à une 2x1 voie côté Fort de Vanves afin d'élargir les trottoirs, créer une balade plantée et une piste cyclable côté équipements (Stade Christiane Prajet, Collège Charlotte Delbo et Parc Léon Salagnac).



Perspective du boulevard Stalingrad en direction de la place Léo Figuières

En lieu et place du rond-point Henri Barbusse, un carrefour sera aménagé afin de libérer des espaces publics répondant aux besoins de toutes et tous. Devant chaque lot, objet de la présente consultation, seront créées des placettes, permettant l'aménagement de socles actifs et la continuité des aménagements de la place.



Vue de la place depuis la débouchée de la rue Avaulée

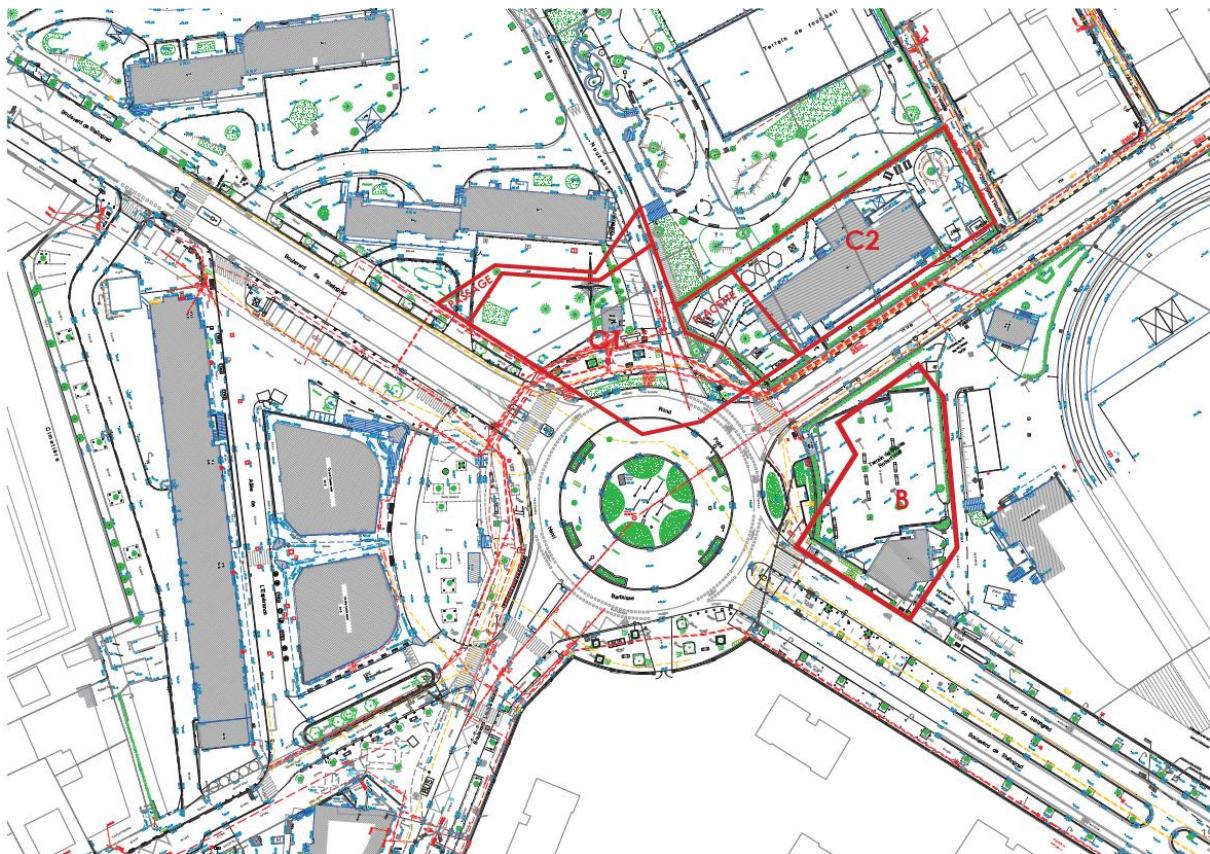
Enfin, l'allée non nommée (derrière le 29 Stalingrad) est réaménagée pour favoriser la traversée véhicules depuis le boulevard de Stalingrad vers la rue Jules Guesde. L'accès actuel à cette rue, situé sur la place Léo Figuères sera piétonnisé afin de relier la place au Centre Municipal de Santé et la Maison de Quartier Henri Barbusse.

Un « Dossier 100% Barbusse » extrait du Malakoff Infos de février 2025 est annexé à cette présente consultation ainsi que le « Plan guide du projet ».

1.2 Objet de la consultation

La consultation porte sur les futurs lots C1, C2 et B du secteur de la place Léo Figuières, qui feront, au préalable, l'objet d'un remembrement foncier. Elle a pour objet la construction de logements diversifiés, la création de nouveaux locaux commerciaux en socle, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs (espaces verts, placette, cheminements...).

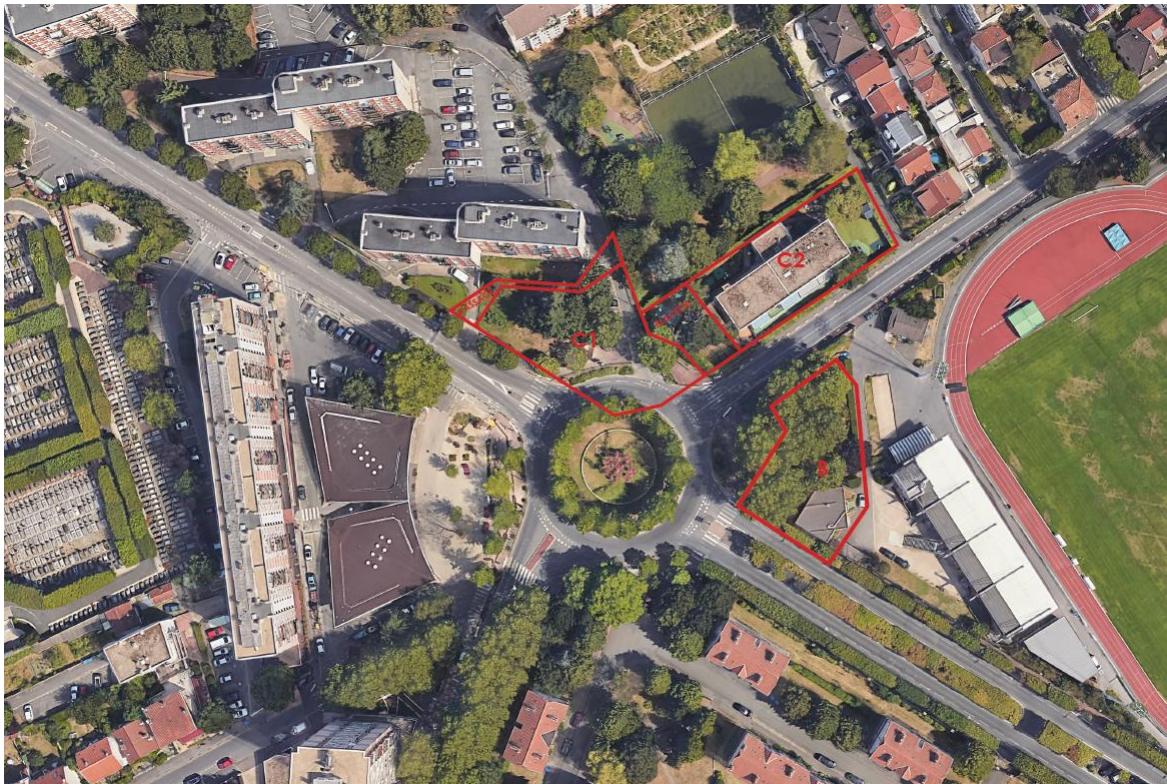
Idéalement situés au droit de la place et d'espaces verts du quartier, ces lots disposeront d'une visibilité et d'un cadre de vie très qualitatif.



Plan guide de l'existant (post transplantation des arbres du rond-point)

1.2.1 Etat initial du site

La parcelle C1 est une recomposition foncière d'emprise propriété de la ville et de la SAIEM Malakoff Habitat (bailleur social de la ville de Malakoff). Il n'y aujourd'hui aucun bâtiment construit sur cet espace (*à l'exception d'un poste transformateur cf partie réseaux p.14*). Une partie de cette parcelle recouvre à ce jour l'emprise du rond-point existant.



Limites de la consultation sur image aérienne de l'existant

La future parcelle C2 recouvre pour partie le terrain occupé par la crèche municipale Avaluée d'une capacité d'accueil de 35 enfants (photo ci-dessous). La crèche occupe un bâtiment vieillissant, elle sera relocalisée au sein du Pôle Petite Enfance de la cité des Poètes (comprenant un espace multi-accueil, un Relai Petite Enfance et une crèche) dont le PC est en cours d'instruction par la Commune . Le calendrier de ce lot est donc intimement lié à la fin des travaux du pôle Petite Enfance de la Cité des Poètes, prévu courant mai 2028.



Photo de la crèche Avaluée

La parcelle B se trouve à l'intersection entre la rue Avaulée côté impair et le boulevard Stalingrad, en face des parcelles C1 et C2. Actuellement, il s'agit d'un tènement foncier propriété du CD92, intégrant l'ensemble du complexe sportif Christiane Prajet.

1.2.2 Etat futur du site

Le projet prévoit la création de trois bâtiments composés de logements diversifiés et de rez-de-chaussée actifs. Les nouvelles constructions devront dialoguer avec le patrimoine bâti existant tout en intégrant les caractéristiques architecturales contemporaines, témoins de notre époque. Il n'est pas attendu des candidats un traitement architectural identique dans chaque bâtiment mais bien une prise en compte du contexte spécifique et de l'environnement de chaque bâtiment.

L'aménagement de la placette située devant B n'est pas à la charge des candidats.



Plan masse tel qu'issu des études préalables

En termes de commerces, le marché, qui se tient une fois par semaine le samedi matin, s'installera sur l'espace public devant le lot C1. Le règlement d'urbanisme prévoit la constitution d'une polarité commerciale en rez-de-chaussée des futurs lots. Pour cela, certains commerces existants dans les coques pourront être relocalisés dans les rez-de-chaussée des nouveaux lots construits, garantissant ainsi la préservation de l'activité commerciale locale et la proximité des services pour les habitants. La collectivité, soucieuse de voir se développer des rez-de-chaussée actifs adaptés aux réalités économiques du quartier, s'est faite accompagner par Base Commune afin d'identifier les valeurs permettant la relocalisation de certains commerces.

La programmation commerciale sera à travailler en concertation avec la Commune.

1.2.2.1 L'architecture et le confort des usagers/habitants au cœur du projet

Des fiches de lots à l'état de faisabilité sont proposées en annexes. Au sein de ces fiches de lots, il est prévu la réalisation d'environ une soixantaine de logements diversifiés. La commune souhaite privilégier l'accueil de famille pour ces nouveaux logements, limitant ainsi les T1/T2 à 25 %.

Trois opérations constituent ce projet, chacune pourrait présenter une identité propre. Chaque lot est contextualisé et s'adapte à son environnement immédiat, tout en formant une cohérence globale. Une réponse architecturale adaptée pour assurer ce dialogue peut émerger par un travail précis autour, par exemple :

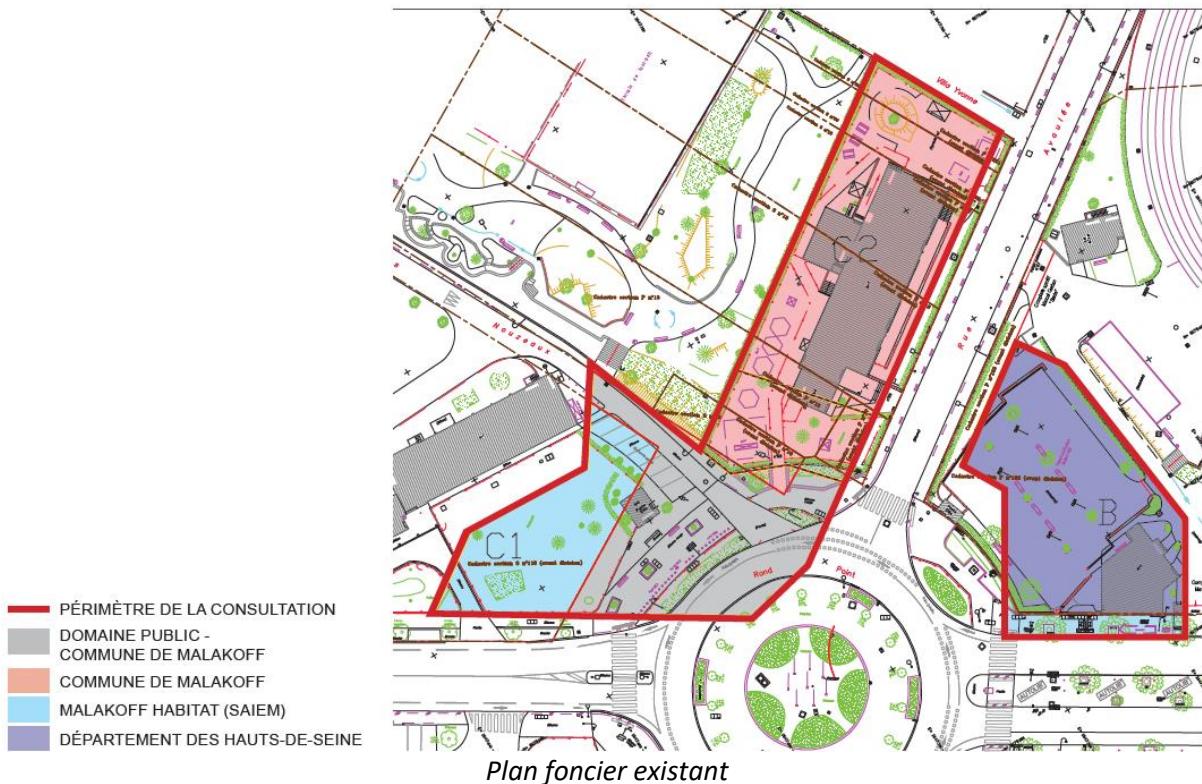
- des matérialités et/ou,
- de la volumétrie (rapport pleins/vides),
- des socles commerciaux.

Ces éléments ne sont ni exhaustifs, ni obligatoires.

L'emplacement d'un parking mutualisé pour les logements et commerces des lots est privilégié en sous-sol des bâtiments C1, puis C2. Pour rappel, le démarrage des travaux du bâtiment C2 dépend de la livraison du Pôle Petite Enfance, cela va de même pour son parking sous-terrain.

1.2.3 Maîtrise foncière

Les demandes d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement du sol (division foncière/création de lots à bâtir, modification de la topographie, création de voies internes, aménagement des espaces communs...) ainsi que les demandes portant sur la construction, seront déposées par l'opérateur désigné.



Enfin, la présente consultation prévoit la cession de terrains à bâtir et des droits à construire attachés (*veuillez-vous référer au tableau de cession issu de la division foncière ci-après*).

Parcelle mère	Surface	Lot(s) cédé(s)	Surface(s) cédée(s)	Propriétaire actuel
POUR LE LOT B				
P n°163	7 655 m ²	163a	951 m ²	Département des Hauts-de-Seine
Domaine public non cadastré	-	Lot D	108 m ²	Commune de Malakoff
Total lot B			1 059 m²	
POUR LES LOTS C1 et C2				
P n°221	469 m ²	221a	125 m ²	Commune de Malakoff
P n°20	536 m ²	20a	153 m ²	Commune de Malakoff
P n°19	1 202 m ²	19a	349 m ²	Commune de Malakoff
P n°18	1 663 m ²	18a	434 m ²	Commune de Malakoff
P n°17	85 m ²	17a et 17b	57 m ²	Commune de Malakoff
P n°16	171 m ²	16a et 16b	99 m ²	Commune de Malakoff
P n°15	1 254 m ²	15a, 15b et 15c	214 m ²	Commune de Malakoff
Domaine public non cadastré	-	Lots A, B, C	846 m ²	Commune de Malakoff
S n°110	11 436 m ²	110a	512 m ²	SAIEM Malakoff Habitat
Total lots C1 et C2			2 796 m²	

La parcelle 163b est concernée par la rétrocession au territoire Vallée Sud Grand Paris (comme présenté dans le tableau ci-dessus), puisqu'une partie sera occupée par la placette du lot B, le reste concernant l'élargissement du trottoir côté Avaulée Impair.

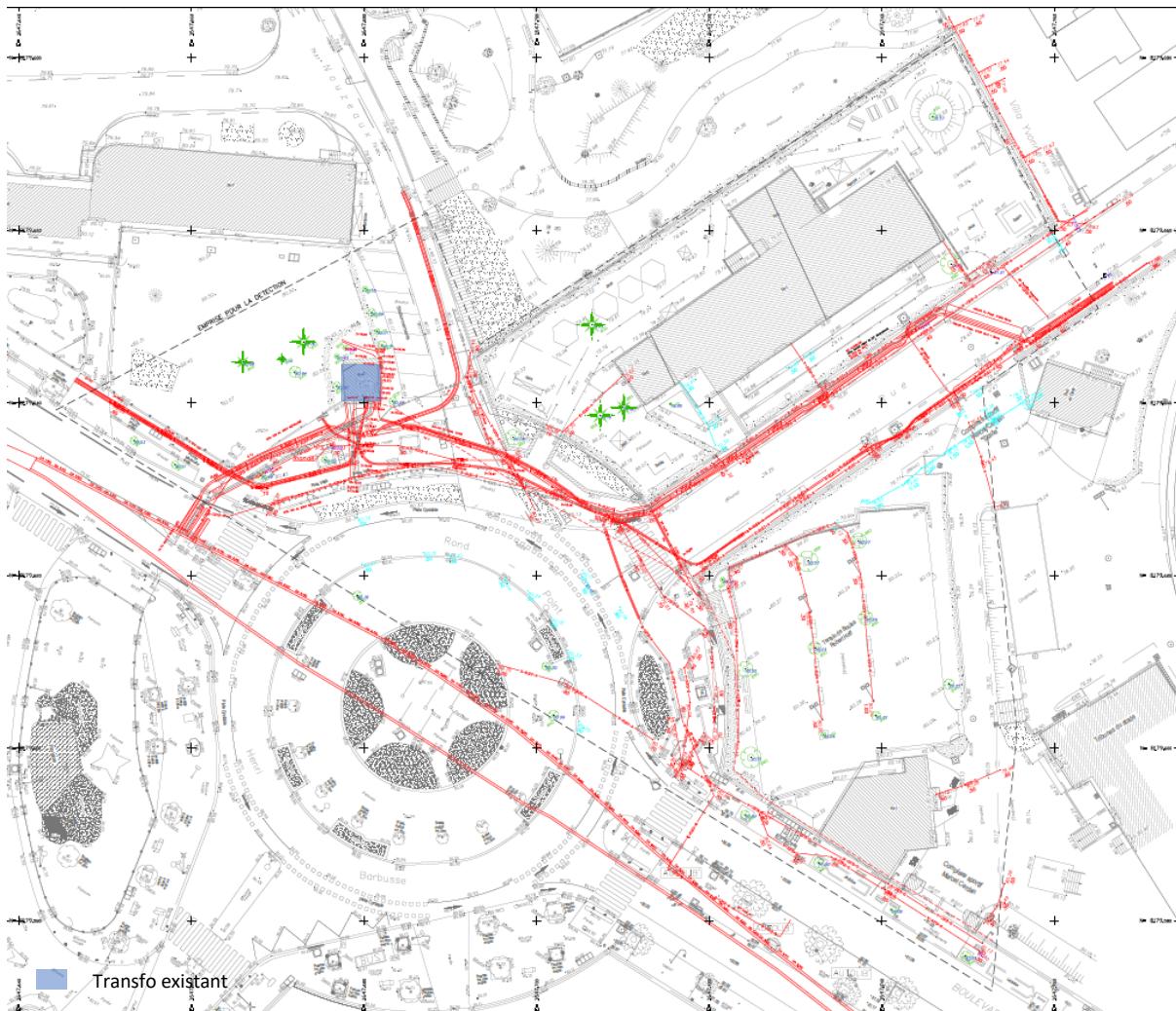
Dans le cadre de la construction du lot C1, une partie de l'espace public non cadastré sera déclassé du domaine public pour être cédé à l'opérateur privé en vue de la réalisation du programme immobilier.

1.2.4 Topographie du site

Un plan géomètre est fourni en annexe n°6.

1.2.5 Réseaux

Un poste transformateur est actuellement positionné sur l'espace public (*voir plan ci-dessous*).



Plan existant des réseaux électriques issu de la géodétection (octobre 2024)

Ce poste transformateur est positionné sur la future emprise de la construction : son déplacement temporaire est impératif pour la bonne exécution des travaux. Sous réserve de l'avis d'Enedis, il est proposé l'emplacement indiqué sur le plan ci-dessous :



Plan Masse Projet avec transformateur temporaire situé dans le cheminement entre C1 et le bâtiment du 32 Stalingrad

Durant cette phase temporaire, un diagnostic permettant d'envisager sa localisation devra être mené par ENEDIS. Dès sa désignation, l'opérateur retenu se rapprochera des services de la ville pour une saisine d'ENEDIS afin que ce transformateur temporaire puisse être installé dès le démarrage du chantier. Ces éléments sont à prendre en compte par les candidats.

En définitif, ce transformateur sera intégré au sein de la construction, en limite de parcelle pour garantir son accès depuis l'espace public, conformément aux dispositions prévues par ENEDIS. Sa puissance pourra, en fonction des préconisations du concessionnaire, être confortée pour répondre aux besoins des nouvelles constructions (*voir plan ci-dessous*).



Plan indicatif RDC projet

Branchements et canalisations

Un plan des réseaux existants et projetés se trouve en annexe n°7.

Le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité, gaz, télécommunication etc..., et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent. Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

Energie

Il est recommandé de choisir des installations peu énergivores et respectueuses de la biodiversité pour l'éclairage des espaces extérieurs communs (orientation du flux lumineux, intensité, température de couleur, programmation...).

Il est vivement recommandé de placer les énergies renouvelables au cœur de la conception des bâtiments, à travers l'intégration de systèmes de panneaux photovoltaïques ou de raccordement à la géothermie... Le projet de réseau de géothermie est en cours de mise en place sur le territoire communal. La géothermie est une énergie locale, renouvelable et bas carbone. L'opérateur en charge de ce déploiement au sein de Malakoff est Géomalak. Les travaux ont commencé en janvier 2025 par le sud de Malakoff (Cité de poètes) et s'achèveront par le nord (Cité de Nouzeaux et la place) en automne 2026. La Ville demande donc aux opérateurs de prévoir la possibilité de se raccorder au futur réseau de chaleur géothermale (*cf Plan de phasage en annexe n°8*).

1.3 Secteur de projet inscrit dans le PLUi

Les parcelles se situent en zone UPMa4 Barbusse. Le projet s'inscrit dans une OAP sectorielle dans le PLUi (*cf annexe n°9*). Les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de l'ensemble du projet en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme. En secteur de projet, les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux.

Vous trouverez le règlement écrit du secteur de projet sur le site de la Ville et sur géoportail de l'urbanisme.

Orientations générales du PLUi :

En annexe vous trouverez les fiches de lots constituées à partir du PLUi.

Pour le secteur de projet UPMA4, certaines dispositions du PLUi diffèrent du règlement global, applicable sur le reste de la commune :

- L'implantation est libre en RDC et dans les étages.
- La distance de retrait doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimale de 8 mètres, y compris pour les parkings accueillant du commerce, de l'activité de service ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics au RDC.
- Pour les terrains situés à l'angle du boulevard de Stalingrad et la rue Avaulée côté pair : pas d'emprise au sol dans une bande de 20 mètres. Pour les terrains situés à l'angle du boulevard de Stalingrad et de la rue Avaulée côté impair, l'emprise au sol est limitée à 70%.
 - o Coefficient maximal d'emprise au sol est de 60% pour la partie située hors de cette bande.
- La hauteur maximale autorisée sur la rue Avaulée est de 20 mètres. La hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de :
 - o 4 mètres rue Avaulée côté impair,
 - o 4 mètres rue Avaulée côté pair.
- Pour les nouvelles constructions dont le rez-de-chaussée (RDC) est à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur de dalle à dalle du RDC sera à minima de 3,8 mètres.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Si la clôture comprend une partie maçonnée, sa hauteur ne pourra dépasser 0,7 mètre maximum de hauteur. La clôture doit être doublée d'une haie végétale, composée d'une diversité d'espèces.
- Pour les locaux situés en rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur minimum de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 mètres. Dans ce cas, une sur-hauteur de 1 mètre maximum de la construction concernée, est autorisée par rapport aux règles édictées ci-dessous, y compris pour le calcul de l'alignement opposé. Nonobstant ces dispositions, et de façon cumulative :
 - o Le long des voies où un recullement est imposé, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de recullement imposée.
 - o Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique.
- Les qualités urbaines et architecturales sont précisées et regroupées dans le *chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune (*cf annexe n°10*).

Stationnement

Stationnement véhicule : 0.5 place par logement avec une place minimum pour l'habitat individuel (*cf NORME NFP91-12*).

Concernant les commerces, une place de stationnement devra être également pensé pour les véhicules motorisés par tranche de 300 m² de surface de plancher d'un seul tenant pour toute surface supérieure ou égale à 600m².

Stationnement vélo :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH
- 1 emplacement pour vélo spécial pour 10 emplacements de vélos simples.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

Des locaux dédiés aux mobilités accessibles (Cf OAP Mobilité).

Le projet devra comprendre des locaux vélos et les locaux poussettes facilement accessibles et traités de manière qualitative (par exemple : éclairage naturel, moins de 2 portes depuis la rue, espace de réparation inclus dans le local, places pour vélo cargo...). Les locaux vélos et les locaux poussettes devront être situés en rez-de-chaussée et facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

L'accès des vélos à l'espace de stationnement doit, selon le PLUi, s'y faire en sécurité par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos :

- Pente égale ou inférieure à 12 %,
- Occasionnellement pente jusqu'à 16 % sur une longueur inférieure ou égale à 4 m,
- Quand la longueur de la pente est supérieure à 2 m, la largeur du cheminement, libre de tout obstacle est d'au moins 1,40 m.

Selon le plan des périmètres de mixité sociale du PLUi:

- 50% de la surface de plancher du programme C1 devra être affectée à de l'accession libre et 50 % à du logement locatif social.
- 30% de la surface de plancher du programme B devra être affectée à de l'accession sociale (BRS) et 70 % à de l'accession libre.
- 30% de la surface de plancher du programme C2 devra être affectée à du logement locatif social et 70 % à de l'accession libre.

Carrières

Les lots consultés se trouvent au sein d'une zone où figurent d'anciennes carrières. En effet, la zone concernées par le projet de construction se trouve dans une zone d'aléa moyen à fort (*cf carte des aléas en annexe*).

Le projet de construction devra alors faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Dans tous les cas, le raccordement des eaux usées et eaux pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire, tandis que la réalisation de puisards ou de puits d'infiltration est interdite.

Une étude en cas de construction en sous-sol, à la charge du promoteur, doit être réalisé quand la profondeur de la nappe en période de très hautes eaux est proche de la surface (moins de 1 m).

Economies d'eau

Il doit être prévu l'installation dans les logements de systèmes hydro-économies. Les eaux pluviales doivent être gérées au plus près de leur point de chute (gestion à la source) et de manière intégrée à l'espace urbain au travers par exemple d'espaces verts en creux, des toitures végétalisées, revêtements perméables, tranchées drainantes, systèmes de récupération. A titre dérogatoire peuvent être autorisés :

- Les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur),
- Les projets sous maîtrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales,
- Les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle,
- Les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

Déchets

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, le tout dans le respect des préconisations du gestionnaire – Vallée Sud Grand Paris-.

Pour cela, la conception de ces espaces communs doit faciliter la mise en place du tri, y compris des biodéchets et porter une attention au bon dimensionnement de ces espaces en fonction de la destination de la construction.

Dans le cas de rez-de-chaussée actif, il doit être aménagé un local séparé de celui de la destination principale de la construction.

Végétalisation

La commune est très attachée au maintien du patrimoine arboré du périmètre. Un diagnostic phytosanitaire a été élaboré sur le site du rond-point Barbusse (*cf annexe n°15*). C'est pourquoi, la conception même du bâtiment B s'adapte, pour partie, à la canopée existante sur cette emprise. Sur les 3 grands sujets présents sur site, seul un (malade) devra être abattu.

Les six autres sujets empiétant sur l'emprise de la construction pourront faire l'objet d'études complémentaires favorisant leur transplantation.

Les clôtures entre les jardins et en limites séparatives doivent être perméables à la petite faune, par des percements ponctuels ou des matériaux spécifiques. Les clôtures sur rue doivent être végétalisées. Pour ce qui concerne les jardins, parcs publics, espaces plantés d'accompagnement de voirie, les constructions devront être implantés à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres. Pour les places et les mails publics, il sera fait en application des règles relatives aux voies.

Dans le cas de toitures et terrasses végétalisées, il est privilégié une épaisseur de terre d'au moins 40 cm. Les dispositifs modulaires pré-plantés seront évités autant que possible.

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les règles de pleine terre

75% minimum de la surface de terrain doit être aménagée en jardin de pleine terre déduction faite de l'emprise des *constructions*. 35% d'espaces végétalisés à la parcelle sous la forme de coefficient de biotope défini au présent règlement.

1.4 Dossier de candidature

1.4.1 Principe de la consultation

Il s'agit d'une consultation de promoteurs – architectes : les candidats promoteurs font une offre commune sur les trois lots C1, C2 et B, en proposant trois esquisses (une par lot), puis feront l'objet de permis de construire distincts. Pour rappel, les demandes d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement du sol (division foncière/création de lots à bâtir, modification de la topographie, création de voies internes, aménagement des espaces communs...) ainsi que les demandes portant sur les constructions des lots, seront déposées par l'opérateur désigné.

La ville de Malakoff portera une attention particulière à l'intégration des habitants au projet durant toutes ces phases, de l'élaboration à sa livraison. En ce sens, tenir informer les usagers et habitants tout au long du projet est primordial. Il est aussi attendu du candidat après sa sélection un dialogue constant avec les services de la mairie en charge de l'instruction du projet. Les projets retenus seront également examinés par un comité incluant des citoyens.

Pour rappel, le projet de requalification urbaine du secteur Barbusse est piloté par la Ville de Malakoff. Un comité de pilotage composé de la Ville, la SAIEM, l'urbaniste du projet et l'AMO se réunit alors régulièrement pour valider les grandes orientations du projet urbain. Aussi, le pilotage du projet de construction implique une méthodologie incluant les acteurs du projet urbain, notamment :

- validation du PC par l'architecte urbaniste,
- validation du projet de façade par l'architecte urbaniste,
- transmission des documents d'exécution de chantier (PIC, plan de circulation, planning...) à l'OPC inter-chantier et ;
- présence de l'équipe retenue aux réunions dédiées à la coordination de l'ensemble des opérations sur le secteur.

1.4.2 Calendrier prévisionnel

- Dépôt des autorisations d'urbanisme : janvier 2026
- Dépôt PC B/C1: janvier-février 2026
- Dépôt PC C2 : 2^{ème} trimestre 2027
- Démarrage des travaux :
 - 2nd semestre 2026 pour les lots C1 et B
 - 1^{er} semestre 2028 pour le lot C2. Sa construction dépend de la livraison du pôle Petite Enfance de la Cité des Poètes, qui devrait s'achever en mai 2028.

1.4.3 Liste des pièces du dossier de consultation

1.	Charte de la construction et de la ville durable
2.	Dossier 100% Barbusse Malakoff Infos
3.	Plan Guide du projet
4.	Note des projets annexes de 100 % Barbusse
5.	Plan foncier
6.	Plan Géomètre
7.	Plan des réseaux existants
8.	Plan de Phasage de la géothermie
9.	OAP sectorielle
10.	Extrait chapitre 3.5 Dispositions du PLUi
11.	Plan du périmètre de mixité sociale
12.	OAP Mobilités
13.	Carte des aléas des carrières
14.	Fiche de lots à l'état de faisabilité
15.	Diagnostic phytosanitaire
16.	Charte des chantiers faibles nuisances