

Cahier des Charges

Etude pré-opérationnelle

5 Avenue Jules Ferry

1. Contexte urbain et caractéristiques de la parcelle :

Le terrain se situe en hyper centre-ville, à proximité immédiate de la place du 11 novembre 1918. La parcelle mesure environ 4120 m² et accueillait l'entreprise SONEPAR.

Suite au déménagement de l'entreprise et après échanges avec le propriétaire, la ville a confirmé le souhait d'acquérir le bien pour y développer une offre de services publics.

Le zonage du PLUI (exécutoire en décembre 2025 dans sa modification numéro 1) sur cette emprise est réservé à de l'équipement public.

Plan de situation de la parcelle :



Source : Géoportail

La parcelle s'inscrit dans un environnement urbain constitué, à proximité immédiate de la place de l'hôtel de ville. A l'ouest, se situe l'école élémentaire Jaurès et sa cour de presque 3000m² puis le stade Lénine. Au sud, la ferme urbaine, espace de pédagogies actives au contact de la nature rejoint le boulevard Gabriel Péri. A l'est, le tissu de maison de villes adressées rue André Coin témoigne d'un environnement déjà édifié avec lequel il s'agit de dialoguer.

Le centre-ville bénéficie d'un tissu commercial et de services constitué. La concentration des services administratifs ou à la personne, les équipements culturels, de loisir ou de santé font du centre de Malakoff un quartier dynamique et animé.



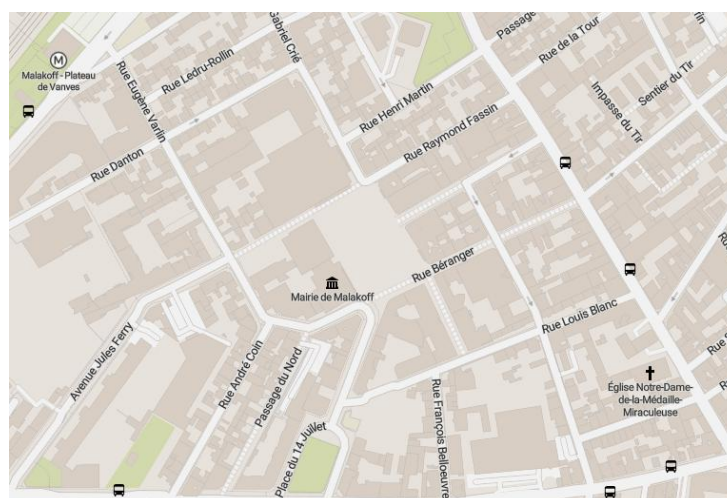
Le centre-ville a été piétonnisé par phases successives mais s'étend plutôt depuis la place vers le nord, notamment dû au dynamisme commercial de la rue Béranger et de l'avenue Pierre Larousse.

2. Un projet au service d'une ville solidaire et durable :

La commune de Malakoff porte le projet d'un urbanisme durable, maîtrisé et respectueux du patrimoine existant. Les enjeux portés par la Commune sont transcrits dans le document d'urbanisme (PLUi) selon trois axes majeurs : une baisse des hauteurs dans les nouvelles constructions, l'aménagement de nouveaux espaces verts visibles et/ou accessibles pour les habitants et la protection du patrimoine (bâti, arboré, protection des sentes).

a. Un objectif de désimperméabilisation pour repenser des espaces verts de qualité

Dans son état actuel, le centre-ville ne présente que peu d'espaces verts accessibles au public. Les quelques parcs ou square sont trop diffus et insuffisamment calibrés pour répondre aux besoins des habitants, notamment en période de fortes chaleurs.



b. Une réflexion sur les équipements publics nécessaires

Le centre-ville comprend une polarité de services publics qui en font un lieu de destination. Mairie, théâtre, médiathèque ou encore cinéma jouent pleinement leur rôle de centralité. Toutefois, la commune peine à répondre au besoin en termes événementiel/associatif.

La salle des fêtes, positionnée au rez-de-chaussée de l'école élémentaire Jean Jaurès, ne répond que partiellement aux besoins en termes d'événements.

c. Poursuivre la piétonisation pour constituer un centre-ville élargi et apaisé

La piétonisation progressive du centre-ville (Place du 11 Novembre 1918, rue Béranger, début de l'avenue Jean Jaurès...) participe à apaiser ce dernier. La place du 11 Novembre 1918, principalement minérale, constitue un lieu de destination privilégié des Malakoffiot.es. L'avenue Jules Ferry est un axe structurant, entre deux équipements publics, dont la piétonisation (rue aux enfants) permettra de renforcer la sécurisation des cheminements piétons, l'accessibilité à tous et toutes à l'espace public, le développement des usages et la tranquillité de riverains.



Linéaire de la rue aux enfants envisagé entre deux sorties de parkings



Réaménagement du square en lien avec la future rue aux enfants

d. Aménager un parking public

Pour répondre, entre autres, aux besoins en stationnement des véhicules du marché (2 poids lourds et 54 utilitaires), la possibilité de conserver le parking existant ou de construire un parking enterré sera étudiée.

3. Les deux scénarios à étudier :

A la suite de la sélection du candidat, une réunion sera organisée avec les équipes de la Direction du Développement Urbain afin de préciser les attentes et les points de vigilance.

Invariants de la programmation :

- Végétalisation de la cour de l'école Jaurès (totale ou partielle) et connexion avec les nouveaux espaces créés sur la parcelle H180
- Agrandissement de la ferme urbaine
- Maintien ou création d'une offre de stationnement répondant aux besoins exprimés infra
- Principe de piétonnisation et matérialisation graphique (des comptages ont été produits et seront transmis)

L'accès à la parcelle se fait aujourd'hui par 3 entrées différentes. Une 4^{ème} entrée est possible en longeant l'école attenante.

Scénario 1 Le développement d'un projet mixte associant un bâtiment développant une programmation hybride d'une emprise maximale de 800m² sur 3 niveaux, l'aménagement d'espaces verts et d'espaces de loisirs.

Ce scénario permettra de répondre aux besoins exprimés par la commune :

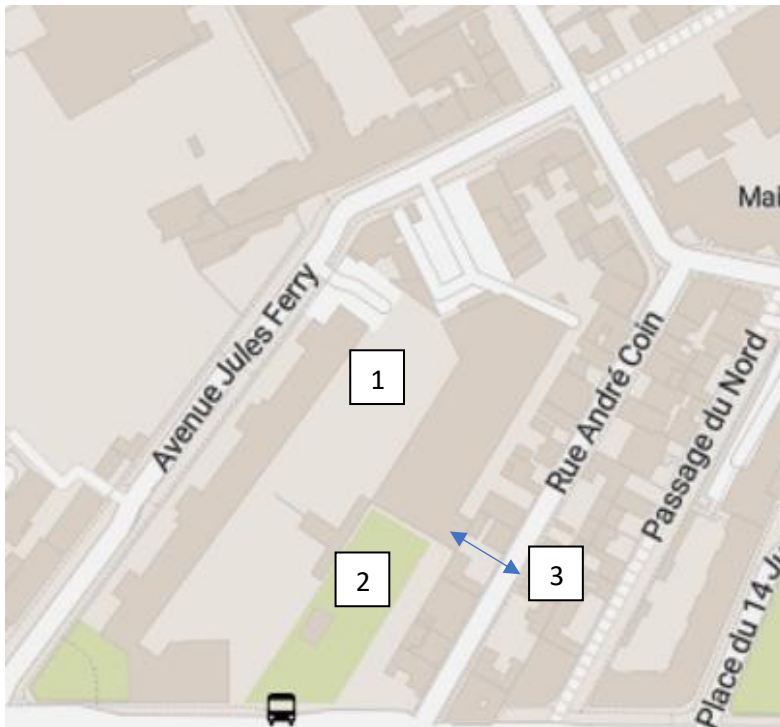
- Des locaux pour permettre de répondre aux demandes de locaux exprimées par les associations
- Des locaux pour les structures ESS et petites entreprises installées dans des tiers-lieux de manière transitoire. Cela permettrait de compléter le parcours immobilier proposé à ces structures qui pourraient, sur ce site, s'installer de façon pérenne.
- Des locaux à destination de service public (maison des femmes par exemple)

Suivant l'implantation choisie pour le futur bâtiment, la connexion entre la cour de l'école Jules Ferry et la parvis devant le futur équipement public est également à étudier.

Scénario 2 : La création d'un parc

Dans ce scénario, l'objectif est d'aménager un grand jardin de centre-ville. La végétalisation de la parcelle permettra d'offrir aux habitants un large espace de fraîcheur et de détente.

Une attention particulière est attendue sur l'aménagement des franges de la parcelle afin de créer des connexions avec la cour d'école (1) et la ferme urbaine (2). L'accès par la rue André Coin (3) doit être travaillé avec un prise en compte du tissu pavillonnaire existant.



4. Composition de l'équipe et attendus

Pour chacun des deux scénarios, il est demandé à l'équipe intégrant des compétences et expertises en architecture et paysagisme, de produire :

- La géométrie des lieux (surface, accès...)
- Un plan masse du site élargi incluant une volumétrie du bâtiment construit, la matérialisation des cheminements et des espaces verts/loisirs
- Des coupes de l'espace public, notamment le boulevard Jules Ferry
- Plan parking enterré (existant ou projeté)
- La répartition des différents types de surface (équipements, espaces verts, espaces de circulation...)
- Le chiffrage du projet d'ensemble
- Un planning estimatif

5. Les annexes

1. Diagnostic pollution (*en attente*)
2. Diagnostic amiante
3. Diagnostic géotechnique (*en attente*)
4. Liste des servitudes

5 Procédures et rendus :

Procédure conforme à l'article R2122-8 du code de la commande publique

Rendus :

Note de compréhension des enjeux (1 page max Recto-verso)

DGPF simplifiée.