DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

****

ENQUÊTE PUBLIQUE
N° E 13000079/95

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE, ENVIRONNEMENTALE,

préalable à

La Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire concernant le projet de ZAC Dolet-Brossolette à Malakoff

---

Enquête du 23 septembre 2013 au 25 octobre 2013 inclus

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Commissaire-enquêteur titulaire: Monsieur Alain SALLAIS

1. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête

Il a été procédé, au profit de la Société d'Economie Mixte du 92 (SEM 92), du lundi 23 septembre 2013 au vendredi 25 octobre 2013 inclus soit pendant 33 jours consécutifs à une enquête publique unique, environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant le projet de ZAC Dolet-Brossolette à Malakoff.

Le projet de ZAC entre dans le champ d'application des articles L 123-16 et et R 123-23 du Code de l'urbanisme et du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

1.2 Cadre juridique de l'enquête

L'opération est multi sites et concerne exclusivement la commune de Malakoff en couvrant les trois secteurs suivants :

- site Brossolette
- site Dumont
- site Dolet

Par une délibération n° 2013/45 en date du 17 avril 2013, le Conseil municipal de Malakoff a décidé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) relative à l'acquisition des terrains situés dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Dolet-Brossolette et a sollicité auprès du Préfet des Hauts-de-Seine l'ouverture conjointe des enquêtes publiques et parcellaire.

Par un arrêté préfectoral DRE/BELP en date du 20 août 2013, le préfet des Hauts-de-Seine a prescrit la présente enquête publique sur le territoire de la commune de Malakoff.

Pendant toute la durée de la consultation publique, un exemplaire du dossier et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public dans la mairie de Malakoff.

Par une délibération du 19 juin 2013 le conseil municipal de Malakoff a désigné la SEM92 aménageur de la dite ZAC.

Un traité de concession d'aménagement a été signé entre les parties le 9 juillet 2013 à MALAKOFF. Ce traité mentionne que le titulaire de la DUP sera la SEM92 aménageur de la ZAC Multi-sites

1.3 Désignation du Commissaire-enquêteur

Par une ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 31 juillet 2013, Monsieur Alain SALLAIS a été désigné, en qualité de Commissaire-enquêteur titulaire et monsieur Michel FORMENTO en qualité de Commissaire enquêteur suppléant.

1.4 Modalités de l'enquête

Pendant 5 permanences, le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux jours et heures fixés dans l'arrêté préfectoral du 20 août 2013 sur l'organisation de la présente enquête, à l'hôtel de ville de Malakoff, aux dates et heures suivantes :

- le samedi 28 septembre 2013 de 9h00 à 12h00
- le samedi 5 octobre 2013 de 9h00 à 12h00
- le vendredi 11 octobre 2013 de 14h00 à 17h00
- le samedi 19 octobre 2013 de 9h00 à 12h00
- le vendredi 25 octobre 2013 de 14h00 à 17h00

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne a pu, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête en s'adressant à la préfecture des Hauts-de-Seine, direction de la réglementation, bureau des élections et des libertés publiques, section enquêtes publiques et actions foncières, 167-177 avenue Joliot-Curie à Nanterre.

Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Publications effectuées dans les 15 jours avant l'ouverture de l'enquête :
- Les Echos dans son édition du 5 septembre 2013
- Le Parisien dans son édition du 3 septembre 2013

Publications rappelées dans les 8 premiers jours de l'enquête:

- Les Echos dans son édition du 24 septembre 2013
- Le Parisien dans son édition du 24 septembre 2013

Le même avis a été publié par voies d'affiches dans la commune signalée quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée. Un certificat d'affichage du 5 septembre 2013 atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Une publicité a également été effectuée dans les mêmes conditions de délai et de durée sur les lieux prévus pour la réalisation du projet ou à proximité immédiate :

L'avis a aussi été publié sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine.

Il a en outre fait l'objet d'une mention sur le site internet de la commune durant toute la durée de l'enquête ainsi que dans le journal d'informations municipales de septembre 2013.

1.5 Composition du dossier d'enquête

Le dossier joint à l'enquête comprend les documents et pièces jointes ci-après:

Pour ce qui concerne le dossier préalable à la déclaration d'utilité publique :

1. Registre d'enquête dûment paraphé par le Commissaire-enquêteur et ouvert par le Maire,

2. La délibération du Conseil municipal n° 2013/45 du 17 avril 2013,

3. La notice explicative :

   - plan de situation et objet de l'opération
   - mention des textes régissant l'enquête publique
   - composition du dossier d'enquête préalable à la DUP
   - organisation du déroulement de l'enquête
   - contexte et localisation de l'opération
   - programme prévisionnel de l'opération et plans généraux des travaux, caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
   - périmètre de la DUP
   - les sites de la ZAC et leur environnement

- justification du caractère d'utilité publique de l'opération
- appréciation sommaire des dépenses
- mesures prises pour limiter les effets de la procédure d'expropriation
- périmètres de DUP et périmètre délimitant les immeubles à exproprier

4. Les annexes (Etude d'impact, bilan de la concertation et avis émis dans le cadre de la création de la ZAC) comprenant :

- annexe I : Etude d'impact
  . rappel du contexte juridique et réglementaire
  . préambule
  . auteurs de l'étude
  . résumé non technique
  . description du projet
  . analyse de l'état initial du site susceptible d'être affecté et de son environnement
  . étude des effets du projet sur l'environnement/ la santé et sur les autres projets connus
  . mesures compensatoires et présentation des modalités de suivi
  . opportunité du projet
  . analyse des méthodes utilisés pour évaluer les effets du projet

- annexe II : Bilan de la concertation (juin 2012)
  . les principes de la concertation avec la population
  . les outils de la concertation avec la population
  . synthèse des principales questions abordées par les participants au cours de la concertation
  . traduction dans le projet de ZAC des remarques émises pendant la concertation et réponses apportées aux principales questions

5. Avis de l'autorité environnementale,

6. Arrêté préfectoral n° DRE/BELP en date du 20 août 2013 portant ouverture de l'enquête publique unique, environnementale et parcellaire,

7. Mesures de publicité

Pour ce qui concerne le dossier d'enquête parcellaire :

1. Registre d'enquête dûment paraphé par le Commissaire-enquêteur et ouvert par le Maire,

2. Dossier d'enquête parcellaire :
   - Cadre juridique
   - Plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments : sites Brossolette et Dumont
   - Liste des propriétaires établie à l'aide des documents du cadastre et des hypothèques
   - Plan de division de la parcelle L4

3. Arrêté préfectoral n° DRE/BELP en date du 20 août 2013 portant ouverture de l'enquête publique unique, environnementale et parcellaire,

4. La délibération du Conseil municipal n° 2013/45 du 17 avril 2013,

5. Mesures de publicité relative à l'enquête,

6. Avis de l'autorité environnementale

1.6 Déroulement de l'enquête

1.6.1 Permanences

Les cinq permanences prévues à l'article 9 de l'arrêté préfectoral ont eu lieu les jours prévus, aux heures indiquées, et se sont déroulées sans incident.

Le Commissaire-enquêteur a reçu la visite de 8 personnes.

Le commissaire enquêteur, compte tenu du bon déroulement de l'enquête n'a pas considéré utile de réclamer une prolongation de sa durée, ni d'organiser une réunion d'information spécifique et d'échange avec le public.

Aucune demande ne lui est d'ailleurs parvenue à ce sujet.

1.6.2 Recensement des observations

4 observations écrites ont été déposées sur les registres d'enquête.

8 observations orales ont été faites au Commissaire-enquêteur.

1 courrier est parvenu au Commissaire-enquêteur.

Soit un total de 13 observations pendant le déroulement de l'enquête.

Leur contenu figure au chapitre 3.

1.6.3 Recueil du registre et des documents

Le registre d'enquête, ainsi que les autres pièces de l'instruction qui ont servi de base à l'enquête, ont été mis à la disposition du Commissaire-enquêteur qui a pu ainsi clore les registres aussitôt la clôture de l'enquête prononcée.

Puis, le Commissaire enquêteur a échangé le 29 octobre 2013 avec le responsable du projet en la personne de la SEM 92 d'une part pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse et d'autre part pour l'inviter à produire au Commissaire-enquêteur ses observations éventuelles dans un délai maximum de quinze jours.

En outre, le Commissaire-enquêteur déclare avoir:

. Reçu toute l'information nécessaire à l'exercice de sa mission et n'a pas considéré utile de réclamer à la commune la communication d'autres documents au public que ceux mis à sa disposition pour les besoins de l'enquête,

. Procédé à une visite des sites inscrits dans le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC)

. Ne pas avoir eu besoin de convoquer des personnes spécifiques et d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public,

2 PRESENTATION DE L'OPERATION

Il s'agit d'un résumé du projet du point de vue environnemental, social et économique soumis à l'enquête pour rappeler les enjeux dans la création de la ZAC DOLET-BROSSOLETTE.

2.1 Exposé

Le contenu du dossier permet de prendre connaissance de la configuration actuelle du secteur d'étude et des effets du projet dans toutes ses composantes.

2.2 Environnement

Les trois sites retenus pour l'opération d'aménagement sont situés dans un quartier délimité au nord par l'avenue Augustin Dumont, à l'Est par l'avenue Pierre Brossolette, au sud par le talus SNCF et à l'Ouest par la rue Guy Moquet.

Les 3 sites sont dénommés :

. site VALETTE-BROSSOLETTE ou site BROSSOLETTE
. site DOLET-BROSSOLETTE ou site DOLET
. site DUMONT-VALETTE ou site DUMONT

Les secteurs sont bien desservis par les transports en commun.

2.3 Projet

1. Le site BROSSOLETTE accueillera un programme mixte de logements coté impair de la rue Pierre Valette ainsi que des bureaux en façade de part et d'autre de cette rue qui sera réaménagée dans le cadre de l'opération. Coté pair de la rue la Valette, sont prévues une résidence étudiantes ainsi qu'une aire de jeux

2. Le site DOLET verra la construction de logements du coté impair de la rue Etienne Dolet. Il s'agira d'un bâtiment de 4 à 7 niveaux à édifier au niveau de l'alignement. Au centre de l'îlot, deux immeubles de cinq niveaux s'implanteront en retrait des limites de ZAC et seront entourés de jardins privatifs. Coté pair impair un autre programme de logements de 3 à 7 niveaux est envisagé.

3. Le site DUMONT recevra un programme de logements. Un petit immeuble de bureaux édifié à l'angle de l'avenue Augustin Dumont sera conservé.

Les nouveaux logements se répartiront dans 4 bâtiments de hauteurs variables de 13m à 15m. Le réaménagement du site nécessitera la démolition de locaux d'activités et d'un parking souterrain.

Le périmètre de la DUP est identique à celui des périmètres des trois sites de la ZAC.

Le programme de la ZAC est le suivant :

	logements	bureaux	Résidence étudiants	Total SP
Site Brossolette	8000 m2	12000 m2	2600 m2	22600 m2
Site Dolet	10000 m2			10000 m2
Site Dumont	5200 m2			5200 m2
Total	23200 m2	12000 m2	2600 m2	37800 m2

La répartition par type de logement est la suivante :

Site Brossolette	Locatif social 50%	Accession libre 50%
Site Dolet	Locatif social 50%	Accession libre 50%
Site Dumont	Accession et locatif sociaux 30%	Accession libre 70%

Au final, la ZAC comprend :

Eléments du programme	Surfaces prévisionnelles
Logements	23200 m2 de S.P.
Bureaux	12000 m2 de S.P.
Résidence étudiante	2600 m2 de S.P.
Aire de jeux sportifs	750 m2 de surface
Total	37800 m2 de S.P.
Stationnement	Environ 800 places

S.P. : surface de plancher

2.4 Concertation préalable

Le 8 décembre 2008, le Conseil municipal de MALAKOFF décidait de lancer la concertation préalable à la création de la ZAC. Elle s'est poursuivie jusqu'en juin 2012.

Selon le rapport joint au dossier d'enquête, cette concertation a permis :

- Aux habitants de comprendre et mieux connaître ce projet d'aménagement et les objectifs de la municipalité ; d'apporter des éléments constructifs pour améliorer le projet.
- À l'équipe municipale et aux techniciens de mieux prendre en compte les attentes de la population et des riverains.

Le bilan a été entériné par une délibération du Conseil municipal du 20 juin 2013.

2.5 Enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour but d'identifier les biens susceptibles d'être acquis par voie d'expropriation et de rechercher les propriétaires concernés sur les sites Brossolette et Dumont.

Aucune copropriété n'est intéressée par la procédure. Il y a toutefois plusieurs entreprises concernées en tant que propriétaires des parcelles.

Au total, 7 propriétaires réels ou apparents ont été identifiés.

2.6 Avis de l'autorité environnementale

Par un courrier en date du 12 août 2013, le Directeur régional et interdépartemental de l'Environnement et de l'Energie a indiqué qu'aucun avis de l'autorité départementale n'ayant été formellement produit dans le délai de 2 mois, la demande donne lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation sur le dossier.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 Observations orales

Huit observations orales ont été faites au Commissaire-enquêteur.

3.1.1 Mme HANRT sise 9 rue Guy Moquet à Malakoff

Mme HANRT m'indique qu'elle est propriétaire d'un immeuble de rapport dans lequel elle loge son fils. Il s'agit de la parcelle L n°7 inscrit dans le périmètre de la ZAC.

Elle me dit qu'elle est en négociation de longue date avec le constructeur, la société COGEDIM, qui souhaite acquérir son bien par la voie amiable mais ne sait plus si elle doit poursuivre sur un accord ou s'en remettre à la décision du Juge de l'Expropriation.

Elle me précise qu'elle n'a pas été correctement informée sur l'intégration de son immeuble dans le projet de ZAC qu'elle a découvert au mois de mai par une communication sur le site internet de la mairie.

Avis du responsable du projet :

Madame HANROT est en négociation pour l'acquisition de son bien depuis janvier 2012 avec la société COGEDIM, promoteur des logements du site DUMONT.

Avis du Commissaire-enquêteur

J'ai indiqué à madame HANROT qu'il n'appartenait pas au Commissaire-enquêteur de lui dire ce qu'elle avait à faire dans sa négociation avec le constructeur mais qu'un notaire ou un avocat sera parfaitement la guider dans ses démarches en lui apportant les meilleurs conseils.

3.1.2 M. SARDAT sis 35 rue Guy Mocquet à Malakoff

Il habite à proximité du site de la ZAC et a souhaité prendre connaissance du dossier.

Avis du responsable du projet :

Monsieur SARDAT peut consulter l'intégralité des dossiers publics relatifs à la ZAC, au service de l'urbanisme en mairie Ils sont également téléchargeable sur le site internet de la commune

Avis du Commissaire-enquêteur

Le dossier est librement consultable aux heures d'ouverture de la mairie et pendant les permanences du commissaire-enquêteur.

3.1.3 Mme et M. JANNES sis 4 rue Nicomedes Pascual à Malakoff

Ils me disent qu'ils représentent l'association des riverains de Nicomedes Pascual concernant la ZAC Dolet exclusivement. Ils me précisent qu'un accord a été trouvé entre la Ville et les riverains sur une zone non aedificandi qui a permis d'améliorer l'aménagement du site. Le protocole a déjà été signé. Ils m'indiquent que les terrains n'ont jamais été dans le périmètre de la ZAC.

Avis du responsable du projet :

Les représentants de la commune et ceux de l'association se rencontrent effectivement régulièrement pour se tenir informés de l'avancement du projet – l'aménageur poursuivra ces contacts réguliers.

Avis du Commissaire-enquêteur

Pas d'observation.

3.1.4 Mme Yvana AUDIT3.2.1 sis 18 rue Galliéni à Malakoff

Mme AUDIT m'indique qu'elle est intervenue sur le projet dans le cadre d'un collectif de riverains qui se sont constituée en association sur le projet de ZAC dès la procédure de concertation préalable

L'association regrettait à l'époque de ne pas avoir été suffisamment entendue de la mairie qui leur a refusé une prolongation de la concertation.

Elle a déposé un recours au tribunal administratif qui a permis d'engager les négociations qui ont abouti à la signature d'un protocole entre la mairie, le promoteur et l'association de riverains.

Aujourd'hui, elle s'inquiète sur la présence d'eau en ayant noté dans le dossier qu'il existe une nappe phréatique dans le sous-sol de la commune de Malakoff sans en connaître précisément l'étendue et l'impact sur le projet de ZAC.

Les relevés hydrologiques montrent que l'eau existe à une faible profondeur d'où l'inquiétude de Mme AUDIT concernant d'éventuelles conséquences sur sa construction en cas d'abaissement artificiel de la nappe. Elle redoute également des désordres structurels lors des terrassements avec une décompression des terres et des effets induits au pourtour du terrain.

Avis du responsable du projet :

A) La commune de Malakoff est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé. Ce plan ne mentionne en aucun cas le risque « inondation ». Le territoire ne serait par ailleurs pas concerné en cas de crue de la Seine. Le réseau hydrographique est inexistant sur le territoire qui n'est traversé par aucun cours d'eau aérien ou souterrain.

La nappe phréatique alluviale du Lutétien se situe à l'altitude moyenne de 51 NGF dans le quartier, soit à une profondeur d'environ 15 mètres rue Galliéni. C'est d'ailleurs à cette profondeur que les maraîchers établissaient des puits aux fins d'arroser leurs cultures durant la première moitié du XIXe siècle.

Extrait étude géologique août 2013 ICF environnement :

VII.1.1 Contexte local

D'après le forage BRGM référencé 01832B0054 situé à environ 500 m du site, la succession géologique au droit du site attendue est la suivante :

Tableau 1 : Coupe géologique prévisionnelle au droit du site

Profondeur (m)	Epaisseur	Lithologie
0-6	6	Remblais
6-13.5	9	Marnes et Caillasses du Lutétien
13.5-29.8	12,5	Calcaire grossier du Lutétien

VII.1.2 Contexte hydrologique

Le site se trouve à 3,7 km à l'Est de la Seine.

Du fait de la distance de ce cours d'eau et de son débit important : la Seine n'apparaît pas vulnérable à une pollution provenant du site.

VII.2 Contexte hydrogéologique local

VII.2.1 Aquifères présents au droit du site

D'après la carte géologique au 1/50 000ème de Paris du BRGM et les coupes des forages BRGM recensés autour du site, les aquifères susceptibles d'être rencontrés au droit du site sont les suivants :

- Aquifère des calcaires grossiers du Lutétien (Eocène moyen et inférieur).
- Aquifère des Sables d'Auteuil, passant sur la rive gauche de la Seine.
- Aquifères de la Craie, au sommet du Sénonien.

Compte-tenu de l'importante épaisseur de l'aquifère des calcaires du Lutétien (potentiellement jusqu'à plus de 30 mètres de profondeurs), les autres nappes situées plus en profondeur au droit du site sont donc considérées comme non vulnérables.

VII.2.2 Aquifère des calcaires du Lutétien

D'après la carte piézométrique de l'Eocène moyen (calcaires du Lutétien), la nappe s'écoule vers le Nord.

Son niveau statique se situe à environ 54 m NGF, soit approximativement vers 13 mètres de profondeur.

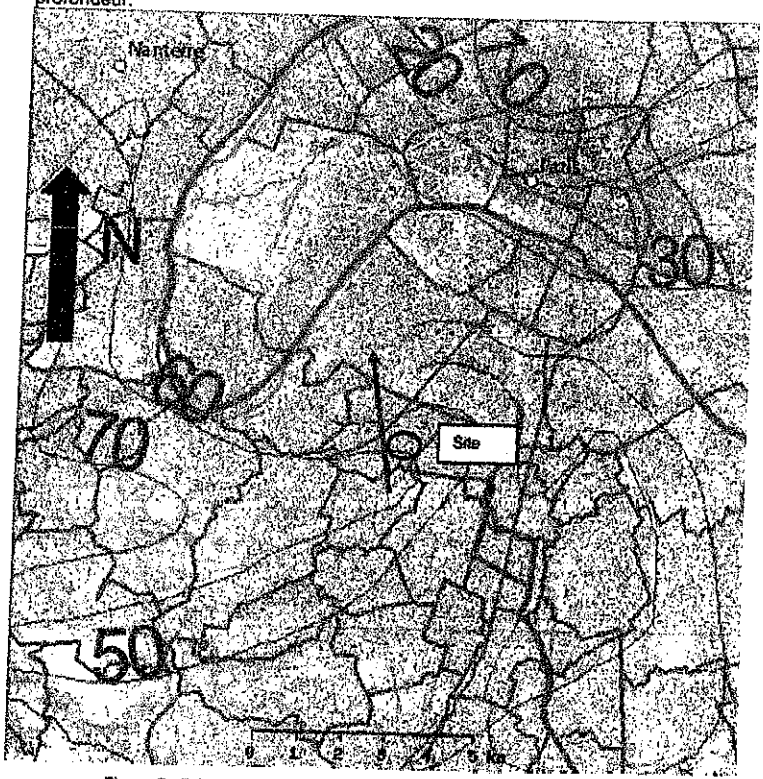
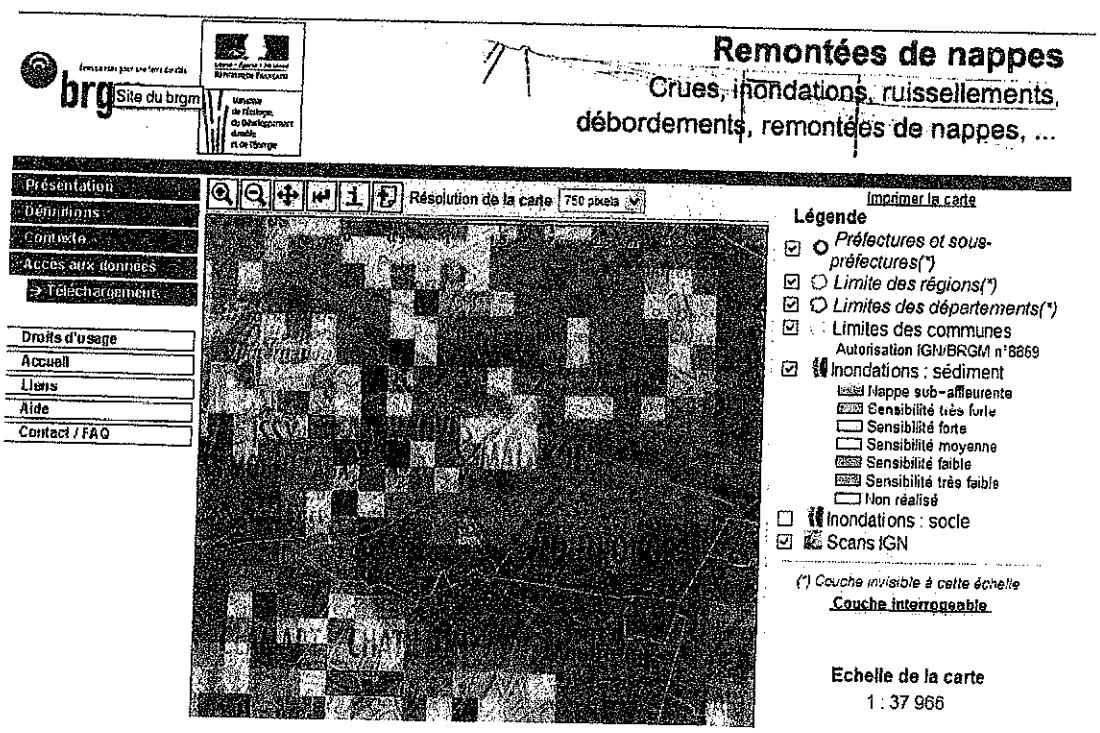


Figure 7 - Piézométrie de la nappe de l'Eocène moyen, SIGES Seine-Normandie.

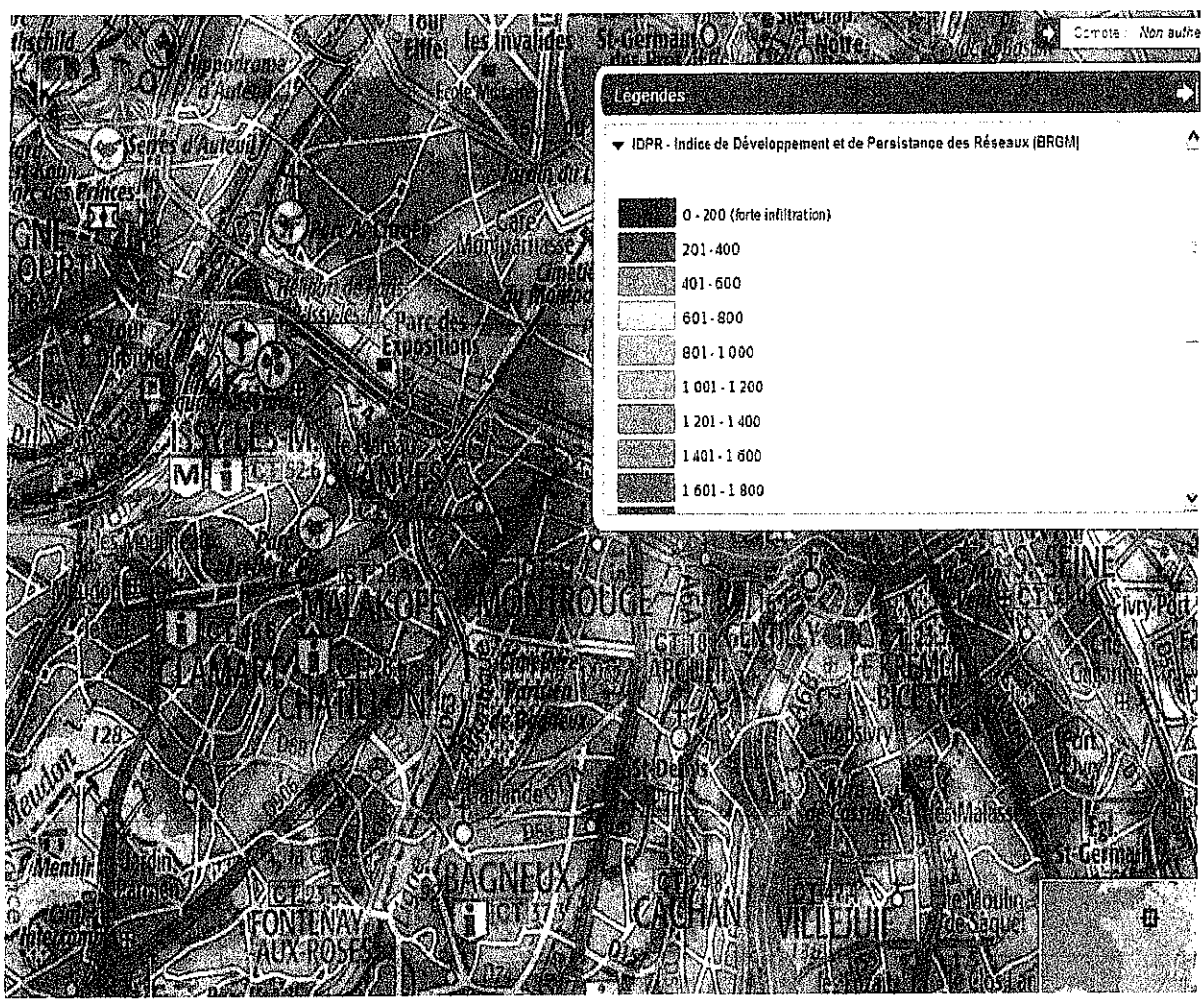
Le risque d'inondation dans les sédiments par remontée de nappe est par ailleurs très faible (ci-dessous carte BRGM).



Sur le territoire communal, il peut arriver que des écoulements ponctuels aient lieu dans les terrains superficiels (remblais) suite à des infiltrations d'eau liées à la pluviométrie ou à des réseaux fuyards.

Ces écoulements peuvent provoquer des arrivées d'eau dans les caves. Toutefois, ces évènements sont peu fréquents et ne surviennent qu'en cas de forts orages.

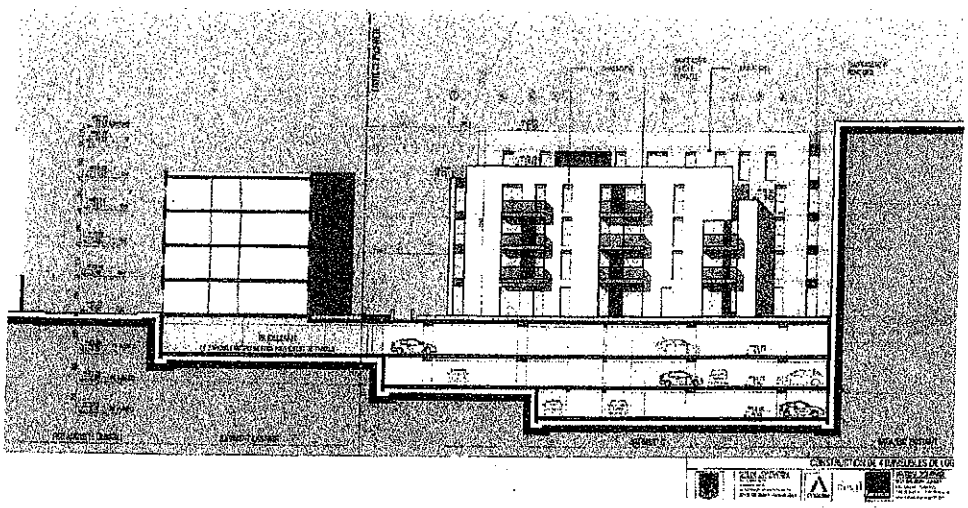
Comme le montre la carte IDPR du BRGM, le sous-sol de la commune a une forte capacité d'infiltration des eaux de surface.



Les nouvelles constructions n'auront aucune incidence sur l'écoulement de la nappe phréatique puisqu'elles se trouvent à une altitude supérieure (profondeur du 3e sous-sol – 8.50m).

Elles seront par ailleurs équipées de dispositifs de rétention des eaux pluviales limitant les risques de débordement en cas de fortes précipitations (bassin de rétention de 115 m^3 au 2^e ss).

Les rejets dans les réseaux d'eaux usées sont en effet limités à 2l/s.



Les sondages géotechniques réalisés en octobre 2010 pour le compte de la société COGEDIM confirment l'absence de nappe phréatique à proximité de la surface du sol ; 2 piézomètres posés à – 10m étaient secs en fin de campagne.

Enfin, contrairement à ce qu'indique une riveraine à propos de la nappe phréatique alluviale du lutétien (présente sous tout le territoire communal), l'étude d'impact (page 133) indique qu'elle se situe à une profondeur d'environ 15 mètres.

La carte de la page 133 montre également que le secteur n'est pas concerné par un périmètre d'inondations par ruissellement en cas de fortes précipitations.

B) Pour ce qui concerne la qualité des sols, les terrains compris dans le périmètre de la ZAC sont tous peu ou prou impactés par des pollutions des sols.

Pour le terrain du 40/42 avenue Augustin, les traces de pollution sont limitées aux remblais sur une profondeur de 3 mètres. C'est une situation très classique sur la commune car la plupart des terrains ont été remblayés jusqu'à la seconde partie du XIXe siècle avec des déblais contenant notamment des métaux lourds tels cuivre, plomb ...

Le diagnostic de pollution des sols du terrain précité a été réalisé en 2010 par l'entreprise SOLER révèle la présence de métaux lourds ainsi que de traces d'hydrocarbures aromatiques volatils. Il précise que cette pollution présente un risque dans 2 cas : contact cutané et ingestion (page 32). Il préconise pour éviter tout risque sanitaire une excavation des terres sur 3 mètres de profondeur.

Les terres seront évacuées dans des décharges spécialisées pour être traitées et il n'y a pas d'impact lors des travaux sur la qualité de l'air pour les types de pollution rencontrés sur le terrain. Une note technique annexée au rapport (annexe 9) dresse une estimation des surcoûts liés aux déblais de terres polluées.

Au stade d'une étude de sols, le chiffrage est estimé en m^3 et non en euros car les coûts d'élimination sont différents d'une décharge à l'autre. Cette estimation permet toutefois au constructeur d'évaluer un premier montant.

C) Pour ce qui concerne le site Dolet également évoqué (terrain de l'actuel garage municipal), des sondages de sols ont été réalisés à l'été 2013 et n'ont pas mis en évidence de pollution inhabituelle (pas de fuite d'hydrocarbures à proximité des cuves).

Notons enfin que les coûts de dépollution à la charge de l'aménageur sont estimés dans le dossier d'enquête (page 37). Les estimations seront affinées après la réalisation des études opérationnelles (en cours) et figureront dans l'étude d'impact complétée faisant partie du dossier de réalisation de la ZAC (bilan financier de l'opération).

Avis du Commissaire-enquêteur :

Les explications du responsable du projet sont particulièrement détaillées en matière d'hydrologie et montrent le peu de risque d'un effet sur les abords mitoyens par la réalisation des constructions envisagées.

L'absence de nappe phréatique confirme, s'il en est besoin, qu'il n'y a pas de lac en sous sol de nature à réclamer des mesures constructives d'envergure pour entreprendre la réalisation des parkings souterrains.

Quant aux écoulements d'eau sectoriel ou de sources éventuelles, il appartiendra au constructeur de les intégrer dans un captage qui permettra de les canaliser en évitant qu'elle se dévoie ou se déverse dans les terrains attenants.

Sur la pollution, il est important de retenir que les sols doivent être traités par déblai des terres infectées sur une profondeur de 3 m selon les spécialistes.

Ces terrassements devront être exécutés en prenant toutes les précautions qui s'imposent en réclamant un plan de retrait validé par les autorités sanitaires.

Les camions devront être notamment bâchés et des mesures particulières sont à exiger des entreprises pour éviter l'émission de poussières contaminées dans l'environnement proche qui est constitué d'un milieu habité.

3.1.5 Mme VERNHES-COTTET sise 3 impasse de Chatillon à Malakoff

Mme VERNHES-COTTET me dit qu'elle représente la Compagnie Vagabond le magasin et qu'elle s'intéresse par conséquent au projet de construction à venir en souhaitant prendre connaissance des plans.

Avis du responsable du projet :

Madame VERNHES-COTTET peut consulter les plans des permis de construire au service de l'urbanisme ou bien prendre contact avec l'aménageur.

Avis du Commissaire-enquêteur :

Pas d'observation.

3.1.6 Mme SOULIER et M PEROTTE sis 66 rue Paul Vaillant-Couturier à Malakoff

Ils parlent d'une même voie.

Ils souhaitent prendre connaissance du dossier d'enquête en précisant qu'ils sont membres de la Commission du Développement Durable en mairie.

Avis du responsable du projet :

Madame SOULIER et M PEROTTE peuvent consulter les plans des permis de construire au service de l'urbanisme ou bien prendre contact avec l'aménageur.

Avis du Commissaire-enquêteur :

Le dossier leur a été remis pour consultation.

3.1.7 Mme HANRO sise 9 rue Guy Moquet à Malakoff

Mme HANROT a souhaité me rencontrer une seconde fois pour me demander des explications concernant l'inscription de ses coordonnées personnelles dans le dossier d'enquête et sur les publicités liées au projet parcellaire. Elle craint une usurpation d'identité et dit avoir adressé un courrier en ce sens à la mairie.

Avis du responsable du projet :

Après accord du Commissaire enquêteur, les coordonnées ont été effacées des documents consultables sur le site internet. De plus l'article R 11-19 du code de l'expropriation nous impose le contenu du dossier de l'enquête parcellaire. Nous devons donc nous soumettre aux prescriptions réglementaires.

Avis du Commissaire-enquêteur :

Les coordonnées figurant dans le dossier sur l'identité du propriétaire correspondent aux informations légales détenues dans les registres du cadastre et accessibles par toutes personnes qui en fait la demande. Dès lors, ces données n'ont pas un caractère confidentiel.

Leur inscription dans le dossier de l'enquête parcellaire doit aussi permettre d'identifier précisément le terrain dans le périmètre de la ZAC et de garantir le propriétaire comme quoi il a été clairement répertorié dans la procédure. Il s'agit également de permettre aux autres ayants droits de se faire connaître.

Afin d'apaiser les craintes de madame HANRO, le Commissaire-enquêteur a invité la mairie à supprimer du registre et des publicités légales les informations autres que le nom concernant l'identité de l'intéressée.

3.1.8 M. WINDOLF sis 30 rue Salvador Allende à Malakoff

Il souhaite intervenir sur les principes en matière de développement durable mais reconnaît qu'il n'a pas eu le temps de lire le dossier pour voir si ses observations sont ou non intégrés dans le dossier de ZAC. Il demande la prise en compte des remarques suivantes :

- la prise en compte du développement durable dans la conception de la ZAC
- l'intégration des énergies renouvelables et particulier le photovoltaïque
- l'orientation des bâtiments à construire
- les toitures végétalisées avec des panneaux solaires à 30°
- la récupération des eaux de pluie pour les chasses d'eau avec la création d'un double réseau
- l'intégration du compostage en pied d'immeubles
- la prise en compte des besoins en stationnement et en particulier pour les vélos à rez de chaussée dans des locaux sécurisés et pratiques d'accès
- la végétalisation maximum des espaces libres et des façades
- la réalisation de plantations indigènes (lierre grimpant en façades)
- un bon niveau d'isolation répondant aux normes HQE
- l'utilisation de matériaux durables et naturels (chanvre dans les isolations)

Avis du responsable du projet :

Dans le cadre de la consultation d'aménageur la SEM92 a pris les engagements tels qu'indiqués en annexe (pièces jointes à l'envoi). Une charte de développement durable sera élaborée et approuvée au début de l'année 2014. Cela permettra de définir les objectifs environnementaux du projet

Avis du Commissaire-enquêteur :

Les observations qui ont été faites et qui sont importantes pour parvenir à une construction économe et durable sont du ressort du constructeur dans la méthodologie qu'il entendra mettre en œuvre dans l'édification des ouvrages.

Le porteur de projet peut également réclamer ces exigences dans le cahier des charges qui s'impose au constructeur.

Il faut aussi reconnaître que le constructeur intègre le plus souvent d'office ces critères de performance car il a tout intérêt à valoriser son programme notamment dans la commercialisation à venir en offrant un produit de qualité, économe et pérenne.

3.2 Observations écrites

Il y a eu 4 observations écrites aux registres.

3.2.1 Mme Yvana AUDIT sis 18 rue Gallieni à Malakoff

Mme AUDIT fait état de probables nappes phréatiques dans l'emprise de la ZAC DOLET-BROSSOLETTE en se référant à d'éventuels cours d'eau souterrain qui lui ont été rapportés par d'anciennes familles vivant dans le secteur.

Elle évoque également des craintes sur des pollutions dans les remblais de terre et leurs conséquences éventuelles dans les opérations de terrassement par rapport aux habitations riveraines des chantiers.

Elle fait remarquer l'absence de chiffrage au dossier dans les travaux de dépollution notamment sur le site DOLET.

Elle s'interroge sur le projet envisagé dans le site DUMONT-VALETTE en ne voyant pas la description d'un projet précis dans le dossier de ZAC soumis à l'enquête publique.

Elle demande des explications sur le stationnement des 170 salariés de l'entreprise pendant les travaux de construction du nouveau parking COLT en s'inquiétant d'un report de stationnement dans les rues adjacentes.

Avis du responsable du projet :

A) Les plans masse présentés dans les dossiers de création et de DUP sont toujours « prévisionnels » car en cours d'études, il peut être nécessaire d'adapter légèrement un projet. Ils n'ont donc pas de valeur réglementaire, contrairement au règlement d'urbanisme applicable à la zone.

Toutefois, on peut constater qu'il n'y a aucune différence entre le plan masse présenté à l'ARDV en avril 2012 et le plan d'aménagement du site du dossier d'enquête (p 46) qui inclus bien la parcelle L10

La riveraine fait sans doute plutôt référence au permis de construire déposé par la société COGEDIM en été 2013, permis de construire non encore délivré mais dont les riverains ont pu avoir connaissance au service urbanisme.

La propriété de la parcelle L10 n'étant pas encore acquise (objet de l'enquête parcellaire), un premier permis a été déposé sur les terrains dont le constructeur a la maîtrise.

Ce dernier désire en effet démarrer les travaux au 1er semestre 2014. Un deuxième permis de construire sera déposé pour la parcelle L10 lorsque le constructeur pourra légalement le faire.

B) Le terrain du garage municipal a une superficie de 2 140 m², surface non négligeable au regard du parcellaire communal. Il n'est aucunement enclavé mais d'une grande profondeur.

Le programme prévisionnel de construction prévoit une quarantaine de logements sur ce terrain avec une configuration adaptée à la forme du parcellaire : un immeuble haut en façade de la rue Dolet ; des petits immeubles bas dans la profondeur du terrain.

Ce type de configuration a déjà été adopté pour les constructions du terrain mitoyen du 67 rue Etienne Dolet et ses habitants indiquent bénéficier d'une très bonne qualité de vie.

C) Il a déjà été indiqué à plusieurs reprises qu'un parking aérien provisoire sera réalisé in situ pour accueillir ces véhicules. Le dossier d'enquête le mentionne bien page 40. Le phasage proposé a été confirmé par l'aménageur SEM 92. Le phasage détaillé est explicité dans le dossier d'offre de l'aménageur (p38).

Avis du Commissaire-enquêteur :

Les techniques de construction dans des sols inondés sont maîtrisées et permettent d'éviter des désordres dans les habitations mitoyennes à conserver.

Toutefois, il est possible de réclamer au constructeur la présence d'un Expert préventif qui a l'avantage d'être désigné par le Tribunal.

Cet Expert intervient dès le début des travaux et permet au moindre incident d'agir immédiatement en procédant aux constations et aux mesures qui s'imposent.

Rappelons enfin que l'édification des ouvrages relève de la responsabilité du constructeur et non de l'aménageur qui intervient pour le moment au stade de la définition de la ZAC.

3.2.2 M. Frédéric PERWALD sis 41 rue Pierre Valette à Malakoff

M. PERWALD fait état de deux observations dans ses observations écrites jointes au registre d'enquête.

D'une part, il réclame que les numéros de voirie à créer excluent l'impasse rue Pierre Valette pour éviter un encombrement de véhicules compte tenu de la configuration de la voie et de son encombrement existant.

D'autre part, il rappelle les engagements de la mairie de Malakoff dans un courrier de son Premier Maire-adjoint en date du 10 mars 2012 comme quoi il sera tenu compte de l'intensification des jardinières existantes dans la rue Pierre Valette lors de la mise au point du projet d'aménagement.

M. PERWALD insiste dans ses écritures en précisant « *qu'il ne devra pas s'agir de remplacer les jardinières par quelques arbustes et végétaux mais de conserver et d'intensifier la présence de végétaux et arbustes persistants existants.* »

Avis du responsable du projet :

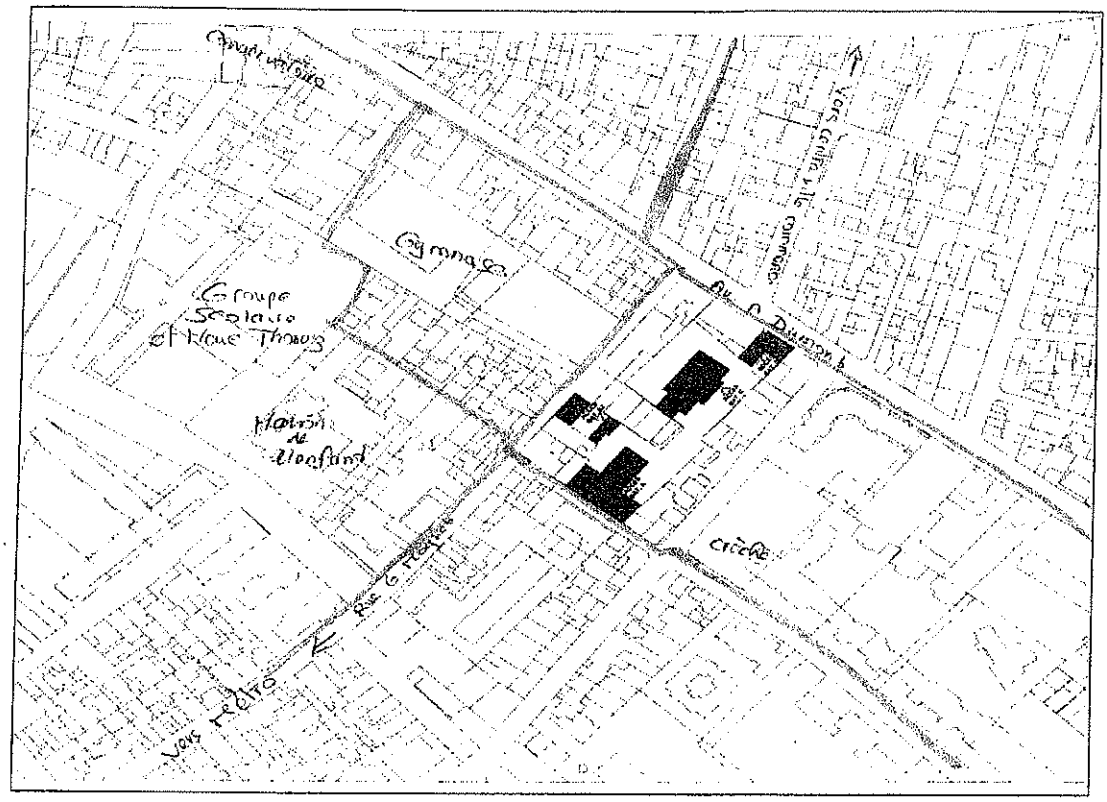
La partie en impasse de la rue Pierre Valette au droit de laquelle va être édifié un immeuble de logements est bordée de jardinières basses avec strate arbustive. Ce type de végétation sera maintenu ou remplacé si besoin. Il a déjà été indiqué à plusieurs reprises qu'un parking aérien provisoire serait réalisé in situ pour accueillir ces véhicules. Le dossier d'enquête le mentionne bien page 40.

Le phasage proposé a été confirmé par l'aménageur SEM 92. Le phasage détaillé est explicité dans le dossier d'offre de l'aménageur (p38).

La partie en impasse de la rue Pierre Valette au droit de laquelle va être édifié un immeuble de logements comporte un accès piétons qui dessert le bâtiment A comportant 28 logements et une l'allée privative qui traverse l'îlot.

Compte-tenu de l'étroitesse de la rue Pierre Valette et à la demande des riverains, l'accès au stationnement souterrain des logements a été placé avenue Augustin Dumont.

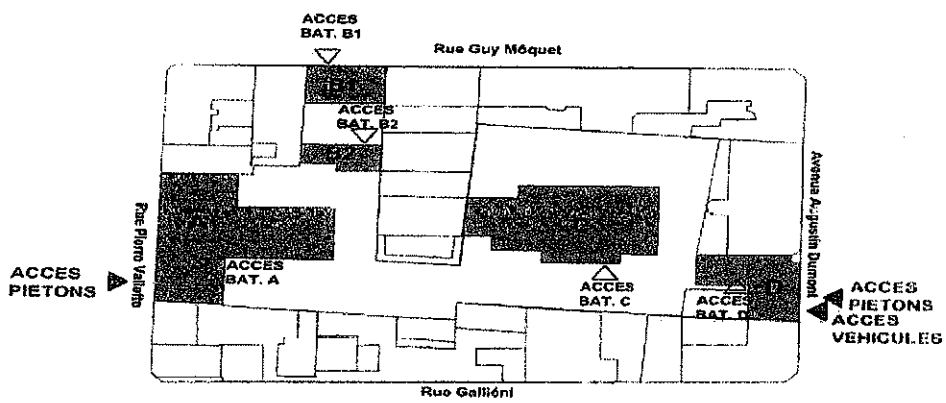
Par contre, il n'y a aucune raison légitime d'interdire aux futurs riverains des logements de la ZAC d'accéder à pied à leurs logements sans faire un grand détour via l'accès piétons de l'avenue Augustin Dumont d'autant que les différents cheminements piétons et cycles desservent des équipements structurants de la commune :



3. LES ACCES

Un unique accès pour les véhicules vers le parking en infrastructure de l'ensemble de la résidence, se fait par le numéro 42 de l'Avenue Augustin Dumont.

Les accès



Pour les piétons, le bâtiment B1 est accessible depuis la rue Guy Môquet au n°7 et le bâtiment B2 depuis le bâtiment B1. Les bâtiments A, C et D, sont accessibles en empruntant l'allée piétonne privative et paysagère, crée parallèlement à la rue Gallieni qui mène en cœur d'îlot depuis le numéro 42 de l'Avenue Augustin Dumont et des numéros 52-54 de la rue Pierre Valette. Ce passage est équipé d'un accès contrôlé depuis chacun des accès. L'accès aux bâtiments A et D se fait depuis le porche situé sous chacun de ces bâtiments.

(En vert cheminements cycles et piétons)

Le bâtiment situé rue Pierre Valette aura un numérotage sur cette voie et les livraisons ponctuelles pourront si besoin s'effectuer via la rue Pierre Valette.

Les problèmes signalés par le riverain ne sont pas propres à cette voie et le plus souvent générés par l'incivilité des usagers qui se garent en enfreignant les règlements de voirie.

Signalons que ce riverain qui se plaint de la dégradation de son véhicule stationne celui-ci sur son bateau d'accès (voir photo voiture devant portail noir) alors qu'il dispose d'un stationnement privatif qu'il devrait utiliser.

Avis du Commissaire-enquêteur :

L'impasse comprend des arbustes et un bel arbre dans un renfoncement qui confère au paysage un environnement verdoyant méritant d'être conservé et renforcé. La Ville s'est engagée sur ce point dans un courrier de son Premier Maire-adjoint ce qui devrait rassurer les riverains.

Il conviendra toutefois de rester vigilent sur le respect de cet engagement qui s'impose de fait au constructeur dans le traitement des abords de la future construction. La demande du permis de construire à venir devra nécessairement intégrer cette contrainte.

3.2.3 Mme LEROY sise 51 rue La Fontaine à Malakoff

Mme LEROY intervient dans le registre concernant les immeubles prévus d'être édifiés au pourtour du 5 rue Guy Moquet en signalant qu'elle est propriétaire d'un bâtiment à cette adresse.

Elle fait observer que les fenêtres d'aération et la lumière seront dès lors supprimées et souhaite connaître la législation applicable.

Avis du responsable du projet :

La législation sur les jours de souffrance relève du code civil donc du droit privé (en dehors de l'urbanisme réglementaire) par conséquent il s'agit d'une situation qui doit être réglée entre le promoteur et le syndic de l'immeuble du 5 rue Guy Moquet le constructeur qui trouvera une solution techniques.

Avis du Commissaire-enquêteur :

L'article L 678 du code civil fixe des mesures de sauvegarde concernant les jours de souffrance, d'aération et de jours entre les propriétés privées mais il est préférable de s'adresser à un Homme de Loi pour se faire préciser l'application des règles dans le cas d'espèce s'agissant de dispositions privatives entre propriétaires..

3.2.4 M. SOULIER et Mme PEROTTE

Ils ont agrafé un courrier dans le registre d'enquête concernant la ZAC Dolet sur les points suivants :

- répartition du logement locatif social
- absence de jardins potagers collectifs
- pas d'informations sur les ENR
- pas de connaissance du cahier des charges imposé au constructeur
- nuisances sonores du TGV
- stationnements vélos et voitures dans les projets

Avis du responsable du projet :

Pour ce qui concerne les remarques sur la gestion de l'énergie et des espaces libres, il a déjà été indiqué à la CDD lors de réunions précédentes que : La ZAC Dolet-Brossolette est à l'heure actuelle dans une phase transitoire entre la création et la réalisation.

L'aménageur n'a été désigné que fin juin 2013 et a dès cet automne désigné des bureaux d'études techniques et environnementaux pour définir les contraintes environnementales et élaborer les cahiers des charges de cession.

Il a été convenu avec la CDD que tous les documents leur seraient communiqués pour avis dès qu'ils seront élaborés.

D'autre part :

La répartition du logement locatif social n'a pas à être précisée dans un dossier de DUP. Cette répartition fait l'objet de conventions entre le bailleur social qui deviendra propriétaire des logements sociaux et l'Etat qui conventionne et subventionne les logements.

Cette information sera diffusée dès mise au point des dossiers de financement de l'OPH Malakoff avec les services de l'Etat. En tout état de cause, tous les types de logements seront présents (PLAI PLUS PLS).

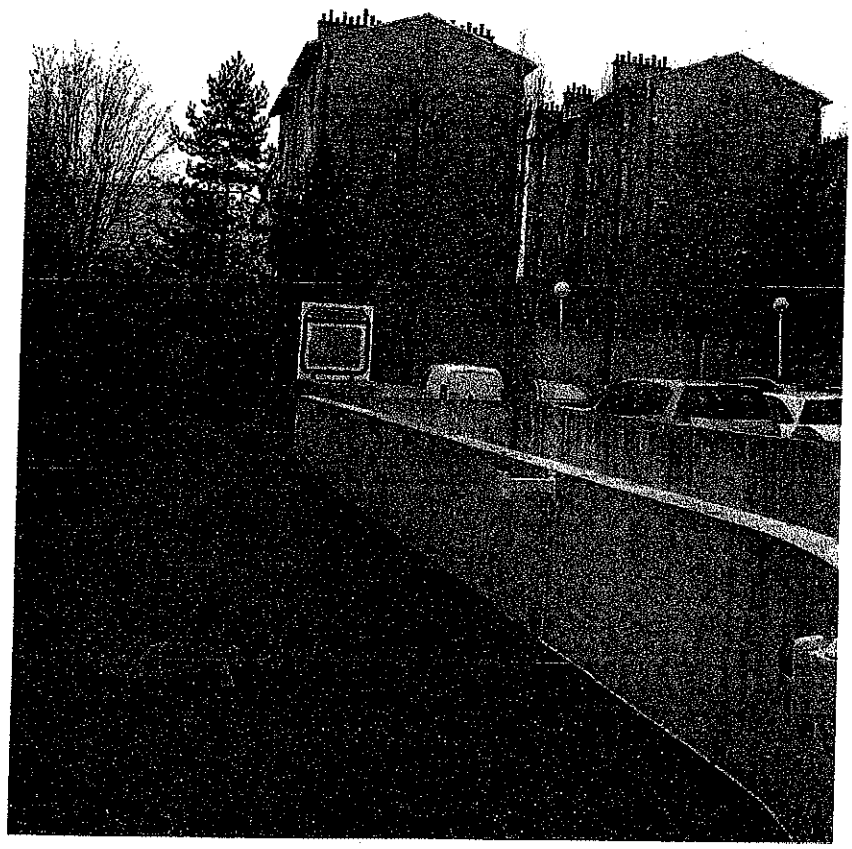
Il n'est pas prévu de jardin ou potager partagés en pied d'immeubles en raison de l'exigüité des sites et de la présence de dalles parkings. Un soin tout particulier sera apporté au traitement des espaces en pleine terre et jardins sur dalle (diversité et résistances des espèces, espèces favorisant la biodiversité).

Les méthodologies de calcul des flux de véhicules sont détaillées pages 178 et 179 du dossier. Le règlement de la zone UG (POS) détaille les normes de stationnement 2 roues.

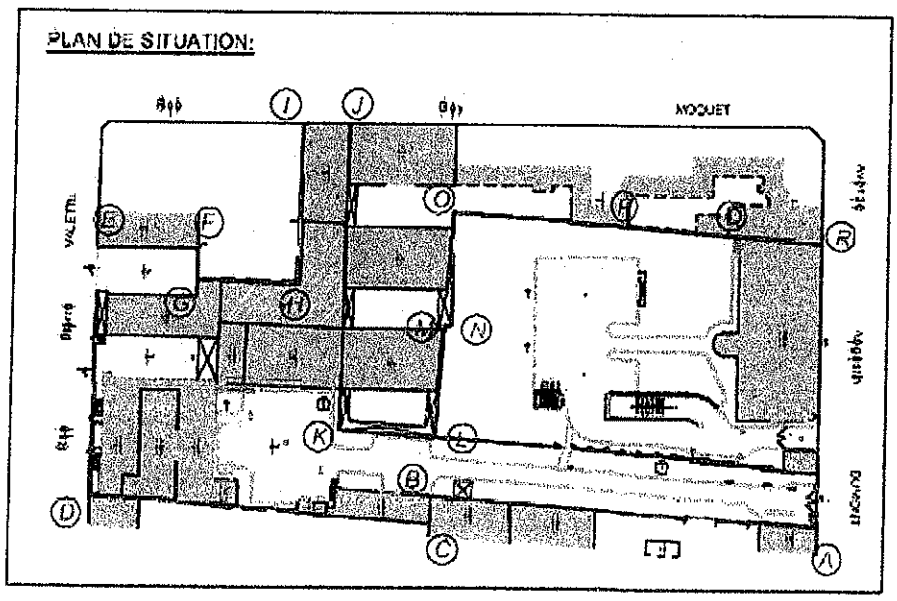
Les ratios de bornes de recharges électriques sont des dispositions réglementaires du code de la construction et de l'habitation depuis juillet 2012 et elles s'imposent à tout constructeur de bâtiment neuf nonobstant toute disposition du POS ou PLU. Il en est de même pour le stationnement des cycles.

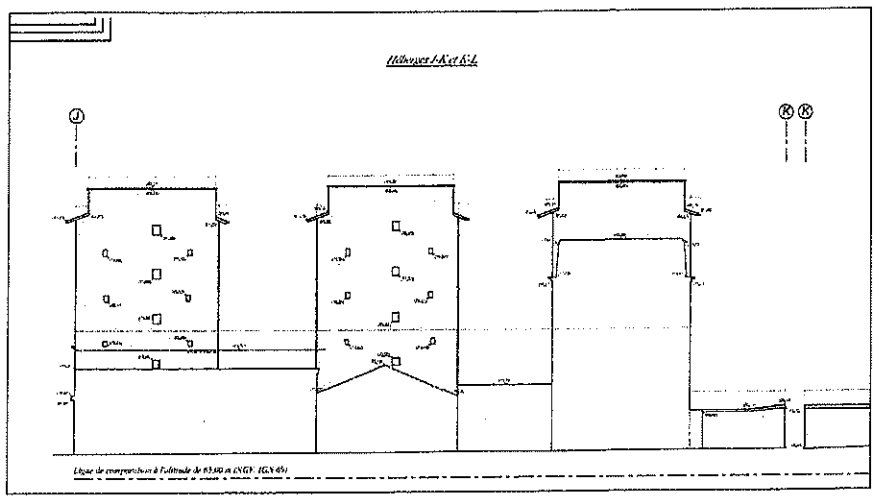
Les bâtiments collectifs à usage d'habitation, ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1er juillet 2012 devront équipés leurs parkings en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. A partir de cette date, les places de stationnement devront impérativement prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides. À défaut, la demande de permis de construire sera refusée. Le texte de loi rappelle également que "la recharge normale des véhicules électriques et hybrides appelle une puissance maximale de 4 kW par point de charge."	Par ailleurs, des installations pour le stationnement des vélos seront également aménagés. Le code de la construction et de l'habitation prévoit que l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. **Il possède les caractéristiques minimales suivantes :** Pour les bâtiments à usage principal d'habitation : - la superficie sera de 0,75 m² par logement allant jusqu'à deux pièces principales; - de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, la superficie devra représenter 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

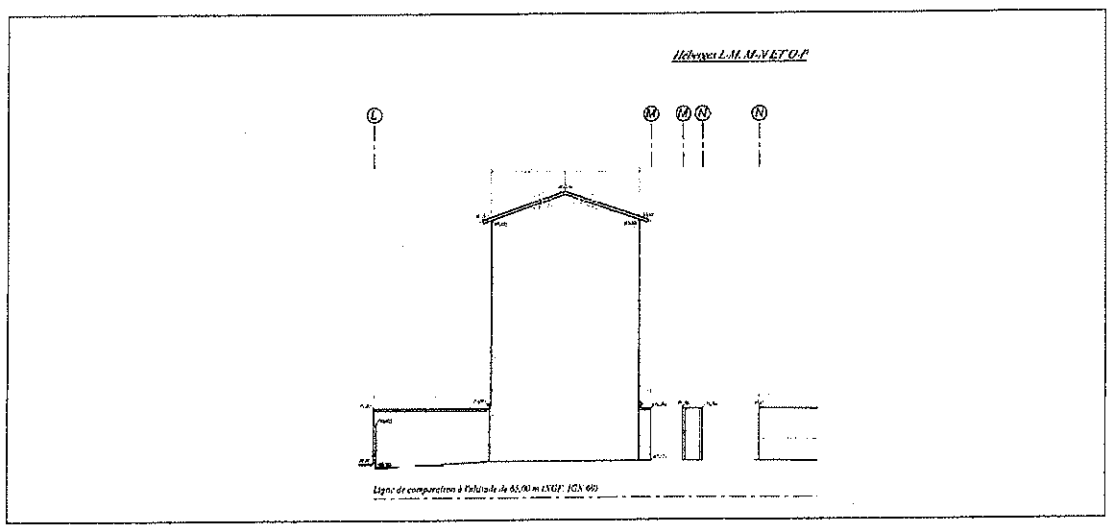
Nuisances sonores : Le signal 503 est situé à l'angle de la rue Raymond David et de la rue Paul Bert à une distance de 450m environ du site Dolet. Les riverains du site Dolet ont confirmé que les TGV ne stationnent pas au droit du site.



PLAN DE SITUATION:







Avis du Commissaire-enquêteur :

Pas d'observation.

3.3 Courriers

1 courrier a été adressé au Commissaire-enquêteur pendant le déroulement de l'enquête.

3.3.1 Mme HANROT sise 9 rue Guy Mocquet à Malakoff

Mme HANROT demande la suppression de tous les éléments permettant de l'identifier dans la propriété de la parcelle inscrite dans la ZAC et répertoriée au dossier d'enquête parcellaire en énonçant notamment l'identité, l'adresse

et lieu de naissance du propriétaire.

Avis du responsable du projet : Idem.

Avis du Commissaire-enquêteur

Le Commissaire-enquêteur a accédé à cette requête en ayant demandé au service de l'urbanisme de la mairie de Malakoff de supprimer dans les dossiers et informations publics sur la ZAC DOLET-BROSSOLETTE les données se rapportant à l'identité de Mme HANROT.

Il a toutefois été précisé que la référence cadastrale et l'adresse du terrain devront être maintenues pour permettre aux ayants droits éventuels de se manifester dans le cadre de la présente enquête publique.

4. OBSERVATIONS DU RESPONSABLE DU PROJET

Par un courrier électronique en date du 8 novembre 2013, la SEM 92 a communiqué au Commissaire-Enquêteur ses observations en réplique au rapport de synthèse sur les interventions du public au cours de l'enquête.

Le contenu figure en commentaire dans le chapitre 3.

5. CONCLUSIONS

L'enquête publique conjointe a concerné le projet de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) DOLET-BROSSOLETTE sur le territoire de la commune de MALAKOFF.

Elle a porté sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

Elle s'est déroulée du 23 septembre 2013 au 25 octobre 2013 inclus dans des conditions normales, sans incident et avec peu de public. Pendant les permanences du Commissaire-enquêteur, il y a eu 13 observations.

En foi de quoi, a été dressé le présent rapport.

L'avis motivé du Commissaire-enquêteur figure dans un rapport séparé.

Ce document comporte 30 pages.

Fait à Garches, le 12 novembre 2013

Alain SALLAIS

NOTES ANNEXES

3 • DÉMARCHES ET MOYENS PROPOSÉS POUR ASSURER LA QUALITÉ URBANISTIQUE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DES PROGRAMMES IMMOBILIERS

3.1 • LA CHARTE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA ZAC DOLET BROSSOLETTE

La SEM 92 a intégré les enjeux du développement durable depuis plusieurs années et intervient maintenant tant au niveau de la conception que de la réalisation des différents programmes.

Afin de répondre à ces enjeux, un Atelier de Développement Durable a été créé en décembre 2007 avec des membres de la SEM 92 représentant les différentes directions opérationnelles de la Société.

L'Atelier de Développement Durable permet d'apporter son expertise pour conseiller d'une part, la Direction de la SEM 92 sur les démarches environnementales et sur la stratégie générale et d'autre part, ses commanditaires (collectivités territoriales, administrations, bailleurs sociaux, ...).

Cet Atelier est un véritable centre de ressources qui permet d'élaborer des outils spécifiques et adaptés à chaque projet pour les collaborateurs de la SEM 92 ainsi que pour ses clients.

La SEM 92 s'engage à mettre en œuvre une charte de développement durable ambitieuse dont l'objectif sera d'encadrer fortement les programmes d'aménagement et de construction de la ZAC Dolet Brossolette. Cette charte sera un véritable "Code de bonne conduite environnementale" qui sera imposée tant à l'aménageur de la ZAC qu'aux différents constructeurs qui seront retenus (promoteurs, bailleur social, maîtres d'œuvre et entreprises).

Il est proposé que cette charte de développement durable soit signée entre la commune de Malakoff (Madame Catherine Margaté, Maire de Malakoff) et la SEM 92 (Monsieur Hervé Gay, Directeur général).

Pour l'établissement de la charte, la SEM 92 s 'engage à faire appel à un assistant à maître d'ouvrage (AMO) développement durable pour réaliser les études techniques nécessaires à l'élaboration dans un premier temps, d'un diagnostic environnemental sur la ZAC Dolet Brossolette. Ce diagnostic environnemental permettra de hiérarchiser les cibles environnementales à développer en fonction des particularités de chacun des sites à aménager.

Par ailleurs, pour l'établissement de cette charte qui pourrait être validée avant la fin de l'année 2013, la SEM 92 s'engage à créer un groupe de travail dont la composition sera arrêtée par la Commune.

Le diagnostic environnemental de site devrait porter a minima sur les thématiques suivantes :

- **le milieu physique** (topologie, nature du sol, hydrologie, géologie, sysmicité, etc.),
- l'aspect **sanitaire du site** (air, eau, sols y compris radon, nuisances électromagnétiques),
- le **climat** (soleil, vent, pluie, températures, etc.),
- les **écosystèmes** (faune, flore, paysage, végétation, zones humides, etc.),
- l'**environnement bâti et humain** (sites industriels, activités techniques, nature du voisinage, etc.),
- les **infrastructures** (routes, pistes cyclables, chemins piétonniers, réseaux ferrés, voies navigables, etc.) y compris les accès différenciés pour biens et personnes,
- les **réseaux** (électricité, gaz, eau, assainissement, télécommunication, réseaux urbains de chaud ou de froid, etc.),
- les **ressources locales** (énergie, eau, matériaux, déchets, etc.),
- les **services** (transports en commun, collectes de déchets, commerces et services de proximité, etc.),
- les **nuisances** pour les futurs usagers et les riverains :
  - acoustiques, vibratoires
  - olfactives
- les **pollutions sur le milieu naturel** (sol et sous-sol, nappe phréatique, etc.),
- les **risques sanitaires** pour les futurs usagers et les riverains (air extérieur pollué, ondes électromagnétiques, radon, sol pollué, végétaux allergènes, etc.).

La SEM 92 souhaite d'ores et déjà que la charte de développement durable de la ZAC Dolet Brossolette impose aux constructeurs les labellisations et certifications suivantes :

- **Logements et résidence étudiants :**
  - Label Effinergie +
  - Certification H&E Profil A
- **Bureaux :**
  - Certification NF HQE
  - Certification BREEAM

La charte pourra également préciser les niveaux de performance environnementale à atteindre, indépendamment des certifications et labels pour les thématiques prioritaires suivantes :

- confort acoustique
- gestion de l'énergie
- gestion de l'eau
- qualité sanitaire de l'air.

3.2 - LES ENGAGEMENTS DE LA SEM 92 POUR ASSURER LA QUALITÉ DU PROJET DOLET BROSSOLETTE AU NIVEAU DES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

Les engagements de la SEM 92 pour assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la ZAC Dolet Brossolette tiennent d'une part, dans la mise en œuvre du système de management opérationnel décrit au paragraphe 1.1 ci-dessus et d'autre part, dans la définition et le suivi de cette opération d'aménagement importante tout au long des 6 années prévues pour sa réalisation, au niveau des études pré-opérationnelles (paragraphe 3.2) puis au niveau de sa réalisation opérationnelle (paragraphe 3.4) .

La SEM 92 maîtrise les opérations qu'elle pilote dans ce délai "moyen terme" qui est celui de l'aménagement.

La qualité des futurs secteurs de la ZAC Dolet Brossolette sera assurée dans tous leurs domaines par une analyse et un suivi des différents projets (construction et aménagement), à chacune des phases de leur réalisation (conception, autorisation administrative, réalisation puis livraison/ réception).

LA DÉSIGNATION DES PRESTATAIRES

Le projet Dolet Brossolette porte une ambition forte au niveau de la Ville : son concept, la qualité souhaitée des aménagements et de l'architecture, et son volontarisme en termes de qualité environnementale garantiront le succès de l'opération et son appropriation par les habitants de Malakoff.

Pour mener à bien les missions de conception pré-opérationnelle, la SEM 92 désignera, en concertation avec la Ville, les prestataires suivants :

- un architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC,
- un groupement de maîtrise d'œuvre composé notamment d'un paysagiste, mandataire du groupement et d'un bureau d'études VRD,
- un assistant à maître d'ouvrage (AMO) Développement Durable.

Nous proposons que les modalités de l'architecte-urbaniste de la ZAC, du paysagiste et de l'AMO Développement Durable soient définies, au démarrage de la mission, en étroite concertation avec la Ville.

Forte de ses expériences diverses en matière de pilotage de projets urbains et architecturaux et de procédures de désignation correspondantes déjà expérimentées, la SEM 92 proposera, en fonction des attentes des élus et des contraintes en termes de délais notamment, des modes adaptés d'intervention et de désignation.

Les modalités de désignation éprouvées par la SEM 92 sont variées : de la désignation sur références et méthodologie à la mise en place de processus permettant la production d'un projet urbain partagé grâce au dialogue et à l'émulation entre plusieurs équipes confrontant leurs idées.

A ce stade de connaissance et compte-tenu de l'avancement du projet et des délais de l'opération, la SEM 92 préconise que les choix de l'architecte-urbaniste de l'opération, celui du paysagiste ainsi que de l'AMO Développement Durable soient effectués à l'issue d'auditions d'une sélection de candidats, qui exposeront leur compréhension du projet, leurs éléments d'analyse et d'intentions, voire la production d'esquisses urbaines et paysagères sur les trois secteurs stratégiques de la ZAC.

Les séances d'auditions permettent ainsi, dans la perspective de cette collaboration essentielle à la qualité de chacun des programmes de la ZAC, d'évaluer la capacité d'écoute, de compréhension et de dialogue des candidats et leurs dispositions à s'engager dans le processus de communication sur le projet.

Parmi les prestataires à désigner, la SEM 92 missionnera également un géomètre de ZAC qui sera chargé des missions habituelles d'un géomètre pour ces opérations d'aménagement (levés topographiques, divisions parcellaires, délimitation des fiches de lots, implantations, bornages, ...) mais également du récolement de tous les réseaux qui seront réalisés et/ou repris dans le cadre de la ZAC.

Ainsi lors de la remise de chaque équipement public d'infrastructure, la SEM 92 remettra à la Commune un plan de récolement des réseaux actualisé et de qualité comprenant l'ensemble des réseaux des trois sites (réseaux anciens et nouveaux).

UN PROJET PARTAGÉ

Les premières missions de l'architecte-urbaniste de la ZAC, du paysagiste et de l'AMO Développement Durable seront, sur **la base des principes définis par la Commune**, d'une part, de préciser le projet urbain préalablement établi et d'autre part, d'élaborer la Charte de Développement Durable de la ZAC Dolet Brossolette.

Cette analyse complémentaire sera la base de la réflexion qui permettra d'aboutir à l'avant-projet (AVP) et à une programmation détaillés de la ZAC ainsi qu'à la charte de développement durable de l'opération d'aménagement.

Il est fondamental que les réflexions concernant les éléments d'analyse et de conception urbaine, paysagère et environnementale ainsi que la reformulation des enjeux et principes du projet soient menées en étroite collaboration avec la Commune (élus et services) et les personnes qu'elle souhaitera y associer (la Commission de Développement Durable, ses éventuels conseils, ...) afin d'aboutir à un projet partagé, que chacun puisse s'approprier.