

Compte-rendu de la réunion publique de concertation du 14/10/16 avant le démarrage des travaux du site Brossolette

DUHH/SC/YD

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de la ZAC Dolet-Brossolette, la commune a organisé une réunion publique de concertation avec les riverains du site Brossolette afin de présenter l'évolution du projet et de recueillir les avis et les observations des habitants.

La réunion s'est tenue le vendredi 14 octobre 2016 à la Maison de Quartier Pierre Valette. Elle a été présidée par Madame BELHOMME, Maire de Malakoff, et M. CORMIER, premier Maire-adjoint délégué à l'urbanisme.

Les programmes prévus sur le site Brossolette ont été retardés de presque 2 ans à cause d'un recours juridique. Madame la Maire a donc voulu présenter les dernières évolutions du projet ainsi que le déroulement des travaux qui devraient démarrer début 2017.

Pour introduire la réunion, Madame la Maire rappelle l'histoire de la ZAC et les grandes orientations du projet. Elle explique ensuite brièvement les raisons du retard de l'opération.

Présentation générale de la ZAC Dolet-Brossolette

M. Barraud, chef de projet chez Citallios (ex-SEM92), l'aménageur de la ZAC, se charge de la présentation aux habitants. Il rappelle d'abord les objectifs et le programme prévisionnel de la ZAC Dolet-Brossolette.

Après cette présentation générale, M. Barraud se concentre sur les aménagements du site Brossolette.

Présentation générale du projet du site Brossolette

Pour commencer, il montre la situation du site avant la démolition des 97 logements de l'OPH de Malakoff intervenue en 2009 (150 avenue Brossolette) et des locaux d'activité (164 avenue Brossolette).

Suite à ce rappel historique, M. Barraud expose le plan masse du projet. Le plan montre les espaces publics prévus ainsi que la disposition des programmes de bureaux, de logements et de la résidence pour étudiants. M. Barraud indique les surfaces de plancher prévues pour chaque type de programme : 13 750 m² de bureaux, 750 m² de commerces, 3 200 m² de

résidence sociale pour étudiants, 8 100 m² de logements soit 127 logements dont 50% de logements sociaux, un terrain multisport de 380 m² ainsi que le réaménagement des espaces publics de la rue Pierre Valette.

L'intégration du développement durable et la démarche EcoQuartier

M. Barraud décrit ensuite les choix d'aménagement en termes de développement durable ainsi que la démarche de labellisation EcoQuartier encadrée par le Ministère du logement et de l'habitat durable.

L'intégration du développement durable se traduit notamment par la gestion des eaux de pluie à ciel ouvert et l'augmentation des surfaces plantées (désimperméabiliser des sols, surfaces végétalisées, fossés végétalisés sur la rue P. Valette, toitures végétalisées, etc.). Par ailleurs, le site fait l'objet d'**une densification maîtrisée permettant d'optimiser l'utilisation du foncier tout en respectant le tissu urbain environnant et la qualité de vie**. Enfin, la ville de Malakoff et l'aménageur Citallios ont imposé **des exigences fortes en matière de performance énergétique des logements** puisque ceux-ci devront respecter les certifications H&E profil A et Effinergie + (+20% par rapport à la réglementation thermique en vigueur).

En vue de l'obtention du label EcoQuartier, la ville et Citallios ont déposé un dossier au Ministère le 15 avril 2015. Ce dossier a été étudié par les experts de l'Etat. **Suite à cette analyse, le 2 décembre 2015, le Ministère a remis le diplôme « Engagé dans la labellisation EcoQuartier » à la ville de Malakoff**. Cette première étape sera suivie d'un audit annuel qui aura pour but de vérifier que la mise en œuvre du projet respecte les ambitions initiales. **Au vu de l'avancement actuel du projet, la labellisation pourrait être envisagée pour 2018**.

Le programme de bureaux et de la résidence sociale pour étudiants

M. Barraud poursuit avec la présentation du programme de bureaux et de résidence sociale pour étudiants.

Un permis de construire (PC) a été délivré par la ville de Malakoff au promoteur LINKCITY le 17 décembre 2014 pour ce projet. Il prévoit une passerelle surplombant la rue Pierre Valette à l'image de l'immeuble-pont de l'OPH qui existait auparavant.

M. Barraud donne ensuite les raisons du blocage du projet pendant près de 2 ans. Un recours contentieux a été déposé le 30 avril 2015 contre le PC du 17 décembre 2014. **Un protocole d'accord a été signé le 1^{er} juillet 2016 levant le recours contentieux contre le PC**.

Un permis de construire modificatif (PCM) a été déposé par LINKCITY le 27 juillet 2016. Ce PCM a été délivré par la ville le 10 octobre 2016. **Il prévoit 13 750 m² de bureaux, la création de 750 m² de commerces en rez-de-chaussée sur l'avenue Pierre Brossolette ainsi qu'une résidence sociale pour étudiants de 138 chambres**. Celle-ci sera réalisée par le promoteur LINKCITY pour être revendue à l'OPH de Malakoff.

Les programmes de logements

M. Barraud explique que les 127 logements du site Brossolette sont répartis sur deux programmes : **un programme de 65 logements en accession libre** réalisés par le promoteur BOUYGUES dans 2 bâtiments adjacents à la société COLT ; **un programme de 62 logements locatifs sociaux** qui seront construits par le promoteur LINKCITY puis vendus à l'OPH de Malakoff. Un permis de construire unique a été déposé par les deux promoteurs le 15 juin 2015 et délivré par la ville le 16 janvier 2016.

Les espaces publics

Le projet prévoit la réouverture et le réaménagement de la rue Pierre Valette. M. Barraud montre qu'une contre-allée faisant office de placette allongée sera aménagée devant la résidence pour étudiants et permettra aux pompiers de défendre le bâtiment. La rue sera en double sens entre l'avenue Brossolette et l'accès livraison de la société COLT afin de desservir le parking souterrain des programmes de logements et permettre la livraison de l'entreprise depuis l'avenue. M. Barraud explique qu'au-delà de l'accès livraison de COLT la rue Pierre Valette restera à sens unique pour empêcher les itinéraires de transit venant de l'avenue Brossolette et ainsi éviter l'engorgement des rues de Malakoff.

Des fossés végétalisés seront aménagés de part et d'autre de la voie afin de créer une ambiance végétale agréable et pour assurer une gestion des eaux de pluie à ciel ouvert. La rue sera également équipée de points d'apport volontaire facilitant la collecte et le recyclage des déchets. Elle disposera également de nombreux accroche-vélos.

Le trottoir de l'avenue Brossolette situé devant le futur programme de bureaux sera également réaménagé. Il est prévu de réaliser des places de stationnement voiture et de planter des grands arbres. Ces places permettront notamment la desserte des commerces prévus en rez-de-chaussée.

M. Barraud s'attarde enfin sur le terrain multisport qui sera situé à l'arrière de la résidence pour étudiants. **La création du terrain a été prévue pour répondre aux demandes des habitants et notamment des jeunes du quartier.** Ce terrain fera partie d'un grand espace public accessible depuis la rue Pierre Valette par un passage qui sera aménagé sur le côté de la résidence pour étudiants. **M. Barraud décrit les dispositifs prévus pour limiter au maximum les nuisances visuelles et sonores** (revêtement synthétique anti-bruit, arbustes, massifs, haies, écrans acoustiques transparents en polycarbonate, etc.).

Le phasage des opérations

M. Barraud aborde finalement le calendrier prévisionnel des opérations. Le calendrier s'organise selon le principe d'une opération « en tiroir » ce qui veut dire que la totalité des programmes ne pourra être construite simultanément. **La solution qui a été retenue au moment de la concertation antérieure à la création de la ZAC pour répondre aux besoins**

de stationnement de COLT impose d'attendre la livraison des bureaux pour lancer la construction des logements.

En effet, M. Barraud explique que l'entreprise COLT loue actuellement à Citallios le parking souterrain qui appartenait à l'OPH de Malakoff et qui se situe à l'emplacement de la future résidence pour étudiants. Citallios aménage actuellement sur les terrains destinés aux logements un parking provisoire pour les salariés de COLT afin de libérer le parking souterrain et lancer la construction des bureaux et de la résidence pour étudiants. Il est prévu que les salariés de COLT intègrent le parking provisoire au 1^{er} décembre 2016. **Le démarrage du chantier bureaux/résidence est quant à lui prévu pour fin janvier 2017.**

La livraison des bureaux et de la résidence est prévue pour fin 2018. A partir de ce moment, les salariés de COLT emménageront dans un nouveau parking situé sous la résidence. **La construction des programmes de logement devrait donc pouvoir commencer début 2019 à la place du parking provisoire. La fin du chantier est prévue pour fin 2020.**

Les questions du public

Question : Au vu de la conjoncture difficile sur le marché des bureaux, est-ce que la commercialisation du programme de bureaux ne risque pas d'être compliquée ?

Réponse : Le marché des bureaux est en train de repartir. Le promoteur LinkCity est en contacts avancés avec des investisseurs très intéressés. Des négociations sont actuellement en cours. La vente devrait avoir lieu dans les prochaines semaines et les travaux devraient pouvoir démarrer au début de l'année 2017.

Question : Le projet du site Brossolette semble très dense. Est-ce qu'il est compatible avec une bonne qualité de vie ?

Réponse : Compte-tenu de la forte demande de logements en Ile-de-France, des prix du foncier très élevés à Malakoff et de la volonté politique de la municipalité de construire du logement social (50% sur le site Brossolette) il est impératif d'atteindre une densité minimale afin d'équilibrer financièrement les opérations. Cependant, cette densité ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des habitants. Les architectes-urbanistes qui ont coordonné l'aménagement de la ZAC ont longuement travaillé sur le projet d'aménagement afin de concevoir une densification maîtrisée permettant d'optimiser l'utilisation du foncier tout en respectant le tissu urbain environnant et la qualité de vie. Un travail important a été fait sur la qualité des espaces publics et sur la végétalisation des espaces libres. Par ailleurs, le choix d'implanter les bureaux en façade de l'avenue Pierre Brossolette a été fait de façon à créer un écran acoustique et ainsi de préserver la quiétude des logements situés à l'arrière.

Question : Le passage de camions pendant le chantier ne va-t-il pas générer d'importantes nuisances pour les riverains ?

Réponse : Citallios a demandé au promoteur LinkCity de desservir le chantier par l'avenue Pierre Brossolette afin de limiter les nuisances pour les riverains. LinkCity s'est engagé en ce sens. Le promoteur a indiqué qu'à titre exceptionnel, certains engins seront obligés de passer par la rue Pierre Valette. Les riverains seront bien sûr informés le moment venu.

Question : L'utilisation du terrain multisport risque de générer des nuisances pour les habitants de l'impasse de Châtillon. Quelles sont les solutions envisagées par la ville ?

Réponse : M. Barraud a présenté les nombreux dispositifs qui seront mis en œuvre afin de réduire au maximum les nuisances sonores (revêtement synthétique anti-bruit, écrans acoustiques, végétalisation importante). Par ailleurs, un portail situé au niveau de la rue Pierre Valette permettra de fermer l'accès au terrain en fin de journée comme pour les parcs et les squares. La ville n'a pas encore déterminé l'heure de fermeture du terrain.

Question : Je suis habitante de l'immeuble situé au 148 avenue Pierre Brossolette. L'immeuble de bureaux va obstruer une petite fenêtre qui me permet d'aérer mon logement. Quelles solutions sont envisagées pour que je puisse garder cette aération ?

Réponse : Votre fenêtre est ce qu'on appelle un jour de souffrance. Il s'agit d'une ouverture destinée uniquement à éclairer le lieu où elle est pratiquée. Elle ne permet pas d'acquérir une servitude de vue et ne limite donc pas le droit de propriété du voisin sur son propre terrain. Le projet de LinkCity respecte le plan local d'urbanisme de la commune. Votre requête concerne le droit privé. Je vous invite donc à négocier directement avec le promoteur LinkCity pour trouver une solution amiable. Nous pourrions vous transmettre leur contact.