

## Édito



Madame, Monsieur,

Durant plusieurs années, fidèles à nos pratiques de travail en partenariat, nous avons mené une grande concertation avec les habitants pour l'élaboration du projet d'aménagement urbain dénommé ZAC Dolet-Brossolette.

Cette concertation, fertile en discussions, en échanges foisonnants a permis d'enrichir grandement ce projet.

Cette ZAC qui va se déployer sur une surface totale de 40 500 m<sup>2</sup> se divise en 3 sites : Dolet, Brossolette et Dumont. A terme, seront érigés 350 appartements dont 138 logements sociaux (soit 39 %), des logements en accession libre et en accession sociale, une résidence pouvant accueillir 138 étudiants, une aire de jeux sportifs sur le site Brossolette et un immeuble de bureaux sur 13 000 m<sup>2</sup>. L'aménageur désigné est la SEM 92 avec laquelle nous travaillons en étroite collaboration.

Afin de permettre à l'ensemble des habitants de notre ville de suivre l'état d'avancement de ce projet, dont le site Dumont a démarré à l'automne dernier, nous avons décidé d'éditer un journal d'information de la ZAC jusqu'à sa finalité.

Ce projet d'envergure illustre parfaitement notre volonté de poursuivre le développement de notre ville en préservant les équilibres de mixité sociale, de répartition des principales fonctions urbaines que sont l'habitat, l'emploi, l'activité économique, les commerces et les services, tout en favorisant une gestion rationnelle de l'espace et des ressources naturelles.

Forts de votre confiance, nous continuerons à mettre en œuvre nos projets urbains dans le respect de l'identité de Malakoff, une ville désireuse de maintenir le bien vivre-ensemble à échelle humaine.

Jacqueline Belhomme,  
Maire de Malakoff

### La ZAC, c'est :

- 488 logements au total
- 276 logements locatifs sociaux dont 138 logements familiaux et 138 logements pour étudiants
- 212 logements en accession dont 19 logements en accession sociale à la propriété
- 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- La conservation des locaux d'activité d'INEO sur l'avenue Augustin Dumont et leur rénovation
- Une nouvelle aire de jeux sportifs
- Des espaces publics réaménagés et requalifiés

## Les acteurs du Projet

### La ville de Malakoff

La ZAC Dolet Brossolette est d'initiative communale. **La Ville, à la suite des concertations avec les habitants, a fixé les objectifs de la ZAC et a retenu l'aménageur (la SEM 92) chargé de les mettre en œuvre.**

### La SEM 92

**L'aménageur de la ZAC est maître d'ouvrage de l'opération dans son ensemble.** La SEM 92 a mis en place une équipe projet interne pilotée par un chef de projets :

- une équipe architecte/urbaniste en chef de ZAC (deux cabinets d'architecture et un de paysage) pour coordonner les opérations
- une équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics (un paysagiste et un bureau d'études techniques) pour leur conception et leur réalisation

- un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) développement durable.

Toute cette équipe a travaillé pour définir les cahiers de prescription, la charte de Développement durable, et suivi le projet de définition des espaces publics en parallèle des programmes de construction.

### Les institutionnels

En amont de l'opération, le projet se doit d'être approuvé par les différents services administratifs de l'État et du Conseil départemental des Hauts-de-Seine.

### La Communauté d'agglomération

La Communauté d'agglomération Sud de Seine (Bagneux, Fontenay aux Roses, Clamart et Malakoff) intervient dans les domaines qui

lui sont dédiés : assainissement, éclairage public, insertion sociale...

### Les promoteurs/constructeurs

**Même si il y a trois sites pour cette opération, les prescriptions générales sont les mêmes pour chacun d'eux.** Le raisonnement est global pour l'ensemble de la ZAC, c'est la même signature en matière d'aménagement, même si les architectes et les constructeurs sont différents.

Les promoteurs de l'opération : Cogedim, Sodearif, Bouygues Immobilier, Imestia, OPH, Alliance 1 % (collecteur du 1 %).

### L'OPH de Malakoff

**L'OPH de Malakoff sera le futur propriétaire et gestionnaire des logements sociaux** (logements familiaux comme résidence étudiante).

## Une concertation qui se poursuit dans la phase de démarrage des chantiers

La réunion de concertation du 5 mars 2015 au sujet du démarrage des travaux sur le site Dolet



**Une organisation de chantier et des dispositions d'information pour les riverains sont mis en place sur tous les sites.**

**Des réunions d'information à l'attention des riverains sont organisées à chaque grande étape.**

**La réunion d'information du 5 mars dernier a donné le coup d'envoi du programme « UniVert » au 78/82 rue Etienne-Dolet.**

A la veille des premiers coups de pelleuse, les riverains proches du chantier ont pu s'informer auprès des principaux acteurs du projet : Bouygues Immobilier, SEM 92 et les représentants de la Ville.

Ils ont ainsi pu être renseignés (et rassurés !) sur les dispositifs prévus pour contenir les nuisances sonores de la proche voie ferrée, le respect de leurs clôtures mitoyennes ou encore sur les conditions et horaires de circulation des camions.

**D'autres réunions informatives suivront.**

# Actualité

## ZAC Brossolette, Dolet, Dumont

Un aménagement porteur :  
de mixité sociale, d'activité  
économique et d'emploi,  
de développement durable

L'actualité de la ZAC Brossolette, Dolet et Dumont | Septembre 2015 | n°1

## Site Dolet : chantier démarré



**Le chantier de la Résidence UniVert sur le site Dolet a commencé avec la démolition des bâtiments de l'entreprise PUM Plastiques et de la dalle existante ainsi que par les travaux de comblement des carrières.**



Le terrain après démolition de la dalle et du bâtiment de PUM plastiques



Les travaux de comblement des carrières souterraines, la fabrication du béton est réalisée sur place



La démolition de la dalle



La démolition du site PUM Plastiques par l'aménageur de la ZAC, la SEM 92, a été réalisée au mois d'avril. Les travaux de comblement de carrières ont été réalisés sur ce site sous lequel existent de nombreuses galeries creusées lors de son exploitation. Bouygues Immobilier a pris le relais avec la mise en œuvre des fondations par pieux pendant l'été.

La phase de terrassement et de dépollution commencera à la rentrée. Puis à l'automne, une grue sera installée pour démarrer la construction des logements qui s'achèvera fin 2017.

La SEM 92, procédera à la requalification des espaces publics (rue et trottoir) sur cette portion de la rue Etienne Dolet, lorsque

Ville de Malakoff

**SEM 92**  
la ville coproduite

# Site Dolet

La résidence UniVert, en cours de construction par Bouygues, se compose de 116 logements (78 en accession et 38 locatifs sociaux qui seront gérés par l'OPH de Malakoff). Ce programme sera ensuite complété par 39 logements locatifs sociaux de l'OPH de Malakoff sur l'actuel site du garage municipal. Celui-ci intégrera des locaux neufs sur un nouveau site.

La résidence UniVert offre des logements variés, du T2 au T5, ainsi que des duplex notamment dans les bâtiments en cœur d'îlot et au fond du terrain donnant sur la voie ferrée.

Au-delà de la question des carrières à combler et des bâtiments à consolider, la problématique pour le constructeur a été de réduire les nuisances sonores et vibratoires dues au passage des TGV et du métro sur la voie ferrée au fond du terrain.

Une étude acoustique et vibratoire a été menée préalablement et le choix architectural retenu permet de limiter l'impact de ces nuisances pour les habitants du quartier et des futures constructions.



Côté architecture, la part belle est laissée aux jeux de retrait et de volumes, afin de « donner de l'air » au linéaire. Architecte : Atelier du Pont

**Autre objectif environnemental : la maîtrise des consommations énergétiques et la performance du bâtiment qui sera labellisé Effinergie +, plus performant que la RT 2012\* et la Basse consommation, qui doit permettre de réduire de 20 % les consommations.**

**Le traitement paysager des espaces extérieurs fait partie de la conception du bâtiment, un paysagiste a travaillé avec les architectes du projet.**

**Les espaces verts seront nombreux et plantés.** Bouygues livrera des bacs à compost pour les futurs habitants.



Vue du cœur d'îlot de la résidence : une lecture de maisons superposées à caractère urbain et une large place aux espaces extérieurs (toitures terrasse, balcons et espaces verts en pied d'immeuble). Architecte : Atelier du Pont

Les locaux à ordures ménagères sont situés en rez-de-chaussée et dimensionnés pour permettre le tri sélectif. Un local vélo couvert, équipé de prises électriques facilement accessible est implanté à l'extérieur.

La qualité d'usage a été recherchée par les architectes (l'Atelier Dupont) du projet : tous les logements disposent d'espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins ou loggias), les rez-de-chaussée sont surélevés afin de les éloigner des espaces de vie collectifs et du passage, les logements sont majoritairement à double orientation

à partir du 3 pièces, l'éclairage naturel des parties communes est recherché et participe également aux économies d'énergie.

(\* ) Réglementation en vigueur

EN SAVOIR PLUS  
[www.ville-malakoff.fr](http://www.ville-malakoff.fr)

# Site Dumont



La résidence *Les Trois Allées* en cours de construction par les promoteurs Cogedim et Imestia se compose de 74 logements en accession.

La Ville a souhaité qu'une partie soit en accession sociale à la propriété. C'est le cas des 19 logements portés et commercialisés par COOPIMMO (Prêt Social de Location Accession) au cours du mois de décembre 2013.



Sur l'avenue Augustin Dumont l'immeuble d'INEO a été conservé. Il sera rehaussé et rénové pour accueillir les bureaux d'Alliance Développement.

La rue Valette, à l'arrière du site Dumont, sera rénovée et requalifiée par la SEM 92 après l'achèvement des travaux. Elle restera piéton à l'entrée, son gabarit ne changera pas. Pour autant, le stationnement sera réorganisé et le mail piéton sera requalifié. Il restera planté.



La démolition a eu lieu en septembre 2014 et les travaux ont démarré dans ce site complexe du centre-ville. Les réunions préalables au démarrage du chantier avec les riverains et les dispositifs d'information leur permettent d'alerter les responsables de l'opération sur les éventuels problèmes liés au déroulement du chantier.

La livraison est prévue fin 2016.



Architecte : Valéro Gadon

# La ZAC Dolet Brossolette

## Une démarche commune aux 3 sites

La programmation diversifiée et équilibrée de l'offre de logements assure une mixité sociale sur l'ensemble de la ZAC : des logements en accession (50 % des logements), de logements sociaux (50 % de logements) mais également de logements en accession sociale à la propriété.

La qualité architecturale et environnementale est un objectif que la Ville a souhaité retranscrire dans les différents projets de la ZAC. A ce titre, elle a adopté plusieurs

documents cadres que doivent respecter les promoteurs :

- une charte du Développement durable
- un cahier de préconisations environnementales
- un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

L'architecte coordonnateur de la ZAC, EXP architectes et Pascal Chombard de Lauwe, a été choisi à la suite d'auditions menées par la Ville pour travailler sur la qualité architecturale des projets et les coordonner.

## Un aménagement exemplaire

La Ville a souhaité un aménagement exemplaire en termes d'urbanisme et d'habitat inscrit dans les trois dimensions d'une démarche de Développement durable : écologiques, économiques et sociales que la SEM 92 met en œuvre. La forme urbaine est adaptée au quartier avec des réalisations de haute qualité environnementale ; elle améliore, en particulier, le réseau de déplacements urbains et protège des nuisances sonores en éloignant les logements des sources de bruit.

Pour répondre aux attentes de la Ville, la SEM 92 a mis en place une méthodologie adaptée : charte de Développement durable, concertation développée avec les habitants, partenariats avec les promoteurs-constructeurs, gouvernance spécifique assurant transparence, qualité et réactivité.

## La SEM 92 en tant qu'aménageur réalise les équipements publics de la ZAC

La SEM 92 réalise : l'aire de jeux sportifs sur le site Brossolette en remplacement de celle démolie, la poursuite du mail planté rue Valette sur le site Brossolette, la réfection de la voirie et des trottoirs rue Valette et rue Etienne Dolet, le renforcement des voiries et des réseaux, la pose de mobilier urbain, la création d'une placette aux angles des rues Etienne Dolet et Nicodèmes Pascual.

La SEM 92 cédera ensuite tous ces équipements à la Ville.



EN SAVOIR PLUS  
[www.ville-malakoff.fr](http://www.ville-malakoff.fr)

Vue du bâtiment du fond du terrain donnant sur la voie ferrée bénéficiant d'un traitement spécifique (plieux anti-vibratiles, renforcement de l'isolation des menuiseries et façades, double peau avec loggias rapportées en façade). Architecte : Atelier du Pont

