

COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION
DU 11 MAI 2012
SUR LE PROJET DE CREATION DE LA ZAC DOLET BROSSOLETTE

Dans le cadre de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) DOLET-BROSSOLETTE, la commune a organisé une réunion publique afin de présenter l'évolution du projet et de recueillir les avis et observations des habitants.

Cette réunion s'est tenue le 11 mai 2012 à 19 heures à la Maison de l'Enfant – Mail Maurice Thorez. Elle était présidée par Madame Catherine MARGATE, Maire de Malakoff et Monsieur Serge CORMIER, 1er Maire Adjoint Délégué à l'urbanisme. Ils étaient assistés par Madame Martine JOSSART, Directrice du service municipal de l'urbanisme.

Une plaquette d'information avait été distribuée début mai dans le quartier. La tenue de cette réunion avait également été annoncée par voie d'affiches, dans le journal d'informations municipales du mois d'avril ainsi que sur le site internet de la ville.

Des panneaux d'exposition présentant les nouveaux plans masse des 3 sites étaient présentés lors de la réunion.

Une centaine d'habitants ont participé à cette rencontre.

Pour introduire la réunion, Madame le Maire a tout d'abord rappelé qu'en avril 2011, lors d'une précédente réunion publique, la Municipalité avait présenté les avancées du projet et notamment l'extension du périmètre à un troisième site (site Dumont-Valette) ainsi que le positionnement de la nouvelle aire de jeux sportifs créée à la demande des habitants du quartier.

Elle a ensuite expliqué aux participants comment le dossier a évolué au cours des 12 derniers mois :

Pour le site Valette-Brossolette :

Plusieurs rencontres ont été organisées avec les deux entreprises présentes sur le site « Cash and Carry » et « Top Audiovisuel ». Elles ont fait part de leurs observations sur le projet de déplacement de leur activité dans de nouveaux locaux sur le site. Les nombreuses contraintes techniques liées à la réinstallation de la société Cash and Carry en rez-de-chaussée d'un nouvel immeuble ont amené la commune à étudier un nouveau scénario avec conservation de leur halle.

La société Top Audiovisuel, pour sa part, a été délocalisée et la ville s'oriente aujourd'hui vers un achat de la propriété sans reconstruction de locaux d'activité.

Le nouveau projet de plan masse du site « valette-Brossolette » résultant de la poursuite de la concertation est un petit peu moins dense en logements (110 au lieu de 120 logements). La halle de « Cash and Carry » est conservée. A la place de

locaux d'activité initialement prévus pour la société « Top audiovisuel », le programme intègre une résidence pour étudiants d'une cinquantaine de chambres.

Pour le site Dumont-Valette :

La commune a modifié en mai 2011 son plan d'occupation des sols pour adapter les dispositions d'urbanisme du site « Dumont-Valette » au projet de ZAC.

Une association de représentation et défense des intérêts de ses adhérents vis-à-vis du projet de construction prévu sur le site « Dumont-Valette » s'est constituée en mai 2011 (ARDV). Elle a déposé fin juin un recours gracieux demandant l'annulation de la modification du POS, puis un recours contentieux devant le Tribunal Administratif en septembre 2011.

La Municipalité a rencontré les membres de l'association à plusieurs reprises, y compris après le dépôt du recours contentieux. Elle a écouté les propositions de l'association, répondu à leurs nombreuses questions et pris en compte certaines suggestions. Tous ces échanges, s'ils ont retardé l'opération, ont permis d'amender le projet sans en dénaturer l'esprit. L'ARDV devrait se désister prochainement de son recours.

Le nouveau plan masse est un petit peu moins dense (une dizaine de logements en moins. Les deux principaux bâtiments ne feront que 4 étages au lieu des 5 prévus initialement.

Pour ce qui concerne le site Dolet-Brossolette, le projet de réaménagement n'a pas évolué. Le terrain où est installée la société Pum Plastiques n'est toujours pas libéré. La société a fait appel du jugement du 19 mai 2011 qui fixait le montant de son indemnité de départ (indemnité d'éviction). Il faut donc attendre que l'affaire soit de nouveau jugée.

Les services municipaux ont modifié et complété le dossier de création qui vient d'être communiqué, pour avis, à l'autorité environnementale (Préfecture de Région). La concertation sur le projet de ZAC va s'achever officiellement le 25 mai. Les services prépareront ensuite le bilan de cette concertation et le 20 juin prochain, il sera proposé au Conseil Municipal de créer officiellement la ZAC.

Un fois cette première grande étape franchie, la commune devra organiser une consultation pour désigner un ou des aménageurs. Ceci devrait être fait en début d'année prochaine.

L'année 2013 sera consacrée aux études techniques préalables (réseaux, bilans financiers ...) et à la mise au point des projets avec les promoteurs. Les travaux du site Dumont-valette devraient commencer début 2014, ceux du site Valette Brossolette fin 2014. Pour le site Dolet, la libération des terrains conditionnera le démarrage des travaux.

Pour conclure cette présentation, Madame le Maire a précisé que bien que la concertation officielle se termine, les habitants seront régulièrement informés de l'avancement de l'opération et que des réunions spécifiques seront organisées avec les riverains avant le démarrage des travaux.

Madame le Maire a donné ensuite la parole aux participants.

De nombreuses questions ont été posées sur les programmes en accession à la propriété.

Monsieur Cormier a rappelé que le programme de la ZAC prévoit la réalisation de près de 200 logements en accession à la propriété, dont une trentaine en accession sociale.

Il a précisé que le programme en accession sociale sera réservé aux candidats ne dépassant pas les conditions de ressources fixées par la loi mais qu'en tout état de cause, les prix des logements en accession libre seront moins élevés que ceux actuellement constatés sur la commune.

Il a indiqué que les logements seront diversifiés quant à leur type avec une majorité de deux, trois et quatre pièces ; que les constructions seront toutes basse consommation (BBC) ; que tous les logements seront adaptables aux personnes à mobilité réduite.

Une riveraine de l'impasse de Châtillon a fait part de son inquiétude quand au positionnement de l'aire de jeux sportif.

Il lui semblerait préférable qu'elle soit localisée plus près du programme de bureaux afin de limiter les nuisances sonores.

Monsieur Cormier a une nouvelle fois rappelé que les habitants de l'impasse de Chatillon ont demandé en 2009 qu'il n'y ait pas de bâtiment d'habitation qui surplombe l'impasse et qu'il leur a été apporté satisfaction sur ce point. Il a également à nouveau précisé que l'aire de jeux sera équipée de protection phoniques et que ses horaires d'ouverture seront réglementés.

Madame Jossart a indiqué qu'il est préférable que cet équipement soit visible de la rue plutôt qu'enclavé derrière l'immeuble de bureaux.

Un habitant a demandé quel est le programme des équipements publics.

Monsieur Cormier a répondu qu'il consiste en la réalisation de l'aire de jeux et la continuation du mail planté rue Pierre Valette.

Il a précisé que la capacité des équipements publics existants dans le quartier est suffisante pour répondre aux besoins générés par la ZAC à l'exception de la capacité d'accueil des enfants d'âge maternel. Il a expliqué que des travaux d'extension de l'école maternelle Guy Moquet démarreront cet été pour couvrir ces besoins.

La question du stationnement a de nouveau été évoquée.

Monsieur Cormier a rappelé qu'environ 800 places de stationnement seront réalisées en sous-sol pour répondre aux besoins des nouvelles constructions mais que la commune ne sera pas en mesure de financer des places supplémentaires pour les riverains.

Il a invité toutes les personnes intéressées par l'achat d'une place de stationnement dans la ZAC à se manifester par écrit auprès de Madame le Maire. La commune mettra en relation ces personnes avec les constructeurs.

Des riverains du site Dolet ont demandé si la commune pensait pouvoir libérer cette année le terrain du 78 rue Etienne Dolet.

Madame Jossart a répondu que la procédure d'appel était en cours et qu'aucune date d'audience n'était pour l'instant fixée. Monsieur Cormier a rappelé que la commune ne souhaite pas négocier à l'amiable avec la société « Pum Plastiques » et

qu'elle attendrait que la juridiction fixe définitivement le montant de l'indemnité d'éviction.

Plusieurs remarques ont été émises sur le plan de déplacements du quartier.

Certains habitants proposent une mise en sens unique de la rue Galliéni où il est difficile de se croiser ; d'autres y sont opposés mais tous pensent qu'il faudrait réaménager le croisement Dumont / Galliéni.

Les élus ont pris acte de ces demandes et ont indiqué que dans le cadre de la réalisation de la ZAC, les services municipaux vont réfléchir au réaménagement des voiries adjacentes. Il s'agira notamment d'intégrer de nouveaux emplacements de stationnement pour les cycles et de réaménager les trottoirs pour faciliter les déplacements des piétons.

Madame le Maire a indiqué que de manière plus générale, les questions de plan de circulation seront réexaminées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), d'autant que la réalisation d'une gare du Grand Paris Express à l'horizon 2018 au terminus Chatillon-Montrouge aura un impact non négligeable dans le quartier.

Un habitant a soulevé la question du développement durable.

Il s'est interrogé sur le fait que le dossier de création ne contienne pas de dispositions précises sur les contraintes environnementales imposées aux constructeurs.

Madame Jossart a répondu qu'au stade sur dossier de création, il n'est pas possible d'imposer des contraintes environnementales précises car toutes les études techniques n'ont pas été réalisées. C'est pourquoi le dossier de création ne mentionne que de grands principes. C'est au stade du dossier de réalisation que l'étude d'impact sera complétée et d'autre part l'aménageur intégrera des prescriptions environnementales dans les cahiers des charges, notamment en matière d'économies d'énergie.

A ce sujet, Monsieur Cormier a indiqué qu'il est pour sa part également très préoccupé par la réhabilitation du bâti ancien, bien plus énergivore que les constructions neuves qui répondent à des normes renforcées.

Un riverain a demandé pourquoi le zonage des petites impasses s'ouvrant sur la rue Etienne Dolet n'a pas évolué comme par exemple rue Nicomedes Pascual en accompagnement de la ZAC. Madame le Maire a répondu que de façon générale, le zonage serait réétudié dans le cadre de l'élaboration du PLU.

A l'issue de cet échange, pour conclure la réunion, Madame le Maire a remercié les participants de leur présence et leur investissement dans ce projet et rappelé que la ZAC serait créée en juin par le Conseil Municipal.