

**VILLE DE MALAKOFF**

**DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE**



**Zone d'Aménagement Concerté**

**DOLET - BROSSOLETTE**

---

**DOSSIER DE CREATION**

**PROJET - juin 2012**

**La commune de Malakoff s'est engagée depuis plusieurs années dans un processus de développement raisonné soucieux de respecter les grands équilibres qui font la richesse du territoire en maintenant la mixité entre les différentes fonctions urbaines que sont l'habitat, l'emploi et les services tout en améliorant le cadre de vie des habitants et notamment les conditions d'habitat.**

**Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet de ville, la Municipalité a décidé de réaménager trois sites situés dans la partie Centre-Est du territoire.**

**Cette opération de renouvellement urbain sera réalisée par le biais d'une Zone d'Aménagement Concerté<sup>1</sup>.**

---

<sup>1</sup> **Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)** sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue des les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

# SOMMAIRE

<b>I. RAPPORT DE PRESENTATION</b> .....	5
LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT.....	6
HISTORIQUE DU PROJET .....	11
ENVIRONNEMENT DU PROJET .....	20
GRANDES CARACTERISTIQUES DU PROJET.....	31
PROGRAMME PREVISIONNEL DU PROJET.....	35
JUSTIFICATION DU PROJET .....	36
<b>II. PLAN DE SITUATION</b> .....	44
<b>III. PLANS PERIMETRAUX</b> .....	45
<b>IV. ETUDE D'IMPACT</b> .....	49
RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE D'IMPACT.....	50
PREAMBULE .....	52
AUTEURS DE L'ETUDE .....	53
RESUME NON TECHNIQUE .....	55

DESCRIPTION DU PROJET .....	68
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE SUSCEPTIBLE D'ETRE AFFECTE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	86
ETUDE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT/ LA SANTE ET SUR LES AUTRES PROJETS CONNUS .....	167
MESURES COMPENSATOIRES ET PRESENTATION DES MODALITES DE SUIVI .....	183
OPPORTUNITE DU PROJET.....	189
ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES EFFETS DU PROJET .....	196
<b>V. CONDITIONS DE REALISATION .....</b>	<b>199</b>
REGIME DE LA ZAC AU REGARD DES TAXES D'URBANISME.....	200
MODE DE REALISATION DE LA ZAC .....	201
<b>VI. DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL.....</b>	<b>202</b>

---

---

# I. RAPPORT DE PRESENTATION

---

---

---

---

## LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT.

---

---

Malakoff est l'une des plus petites et des plus denses communes du Département des Hauts-de-Seine. Le territoire communal, totalement urbanisé, couvre une superficie de 207 hectares et comptait 30 988 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

La commune de Malakoff appartient à la « petite couronne parisienne ». Elle bénéficie d'un environnement économique dynamique avec la proximité de Nanterre – La Défense – Paris et dispose elle-même de nombreuses entreprises sur son territoire. Elle est également très bien desservie par les transports en commun avec deux stations de métro, une gare S.N.C.F. et 5 lignes de bus. Elle dispose également de 8 stations « Vélib » et de 6 stations « Autolib ».



# EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.

Comme toutes les communes de la première couronne parisienne, Malakoff a connu une forte croissance de sa population dans les années 1950/1970, croissance due à la réalisation de nombreux programmes d'immeubles collectifs sur les anciens terrains maraîchers ou friches industrielles.

A partir de 1975, ce processus s'est inversé, phénomène essentiellement dû au desserrement des ménages. Le territoire étant alors totalement urbanisé, les capacités d'extension des zones résidentielles se sont avérées fortement limitées. Les constructions nouvelles ont nécessité la destruction d'une part non négligeable du parc ancien. Entre 1982 et 1999, Malakoff a perdu près de 3.000 habitants.

Parallèlement, la commune a connu un bouleversement majeur dans le domaine économique. Touchée par l'abandon des implantations diffuses des entreprises et la redistribution de l'emploi au profit de la grande couronne (ex : Thomson, Carboxyque), la commune a perdu beaucoup d'emplois dans le secteur secondaire.

Cette perte a été en partie compensée par le développement du secteur tertiaire. Toutefois, jusqu'en 1999, la commune perdait régulièrement des emplois avec un taux d'emploi (0.87) inférieur à la moyenne départementale. Ainsi, entre 1990 et 1999, Malakoff a perdu 780 emplois.

La politique d'urbanisme menée par la Municipalité lui a permis de maîtriser les grandes évolutions constatées ces vingt dernières années en matière d'habitat et d'emploi.

La commune a en effet choisit de se développer en conservant ses principaux atouts, à savoir : sa diversité et son caractère de ville moyenne à échelle humaine.

Dans ce cadre, elle a défini des grands objectifs de développement qui sont, en matière de population et d'emploi :

- Maîtriser l'évolution démographique en stabilisant la population entre 30.000 et 33.000 habitants.
- Œuvrer pour le maintien, le renouvellement et l'extension de l'activité économique afin d'avoir un nombre d'emplois égal au nombre d'actifs.

Le Plan d'occupation des sols a été révisé en 2000 pour permettre la réalisation de ces objectifs.

C'est ainsi que depuis 2000, la commune a renoué avec la croissance démographique : entre 1999 et 2008, la commune a gagné 1507 habitants. Cette augmentation s'explique notamment par le programme dynamique de construction qui a été engagé dans la dernière décennie.

<b>Population et logements</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2008</b>
<b>Population et % évolution</b>	32 553	30 959 (-0.63 %)	29 402 (-0.57%)	30 909 (+5.1%)
<b>Nombre de logements et % évolution</b>	15 070	14 889 (-1.20%)	14 945 (+0.37%)	15 336 (+2.16%)

Source : Insee

En matière d'emploi, le processus s'est également inversé : entre 1999 et 2008, 1609 emplois ont été créés sur la commune. Cette évolution va de pair avec une diminution du nombre d'établissements (-3,1%), ce qui veut dire que la commune perd toujours des entreprises mais que celles présentes sur le territoire offrent plus d'emplois.

<b>EMPLOI PRIVE SALARIE</b>	<b>1999</b>	<b>2008</b>
Effectifs salariés du secteur privé	9 609	11 218
Nombre d'établissements	775	751
Effectif moyen des établissements	12.4	14.9

Source : UNlstat

On assiste manifestement à une nouvelle mutation du tissu économique : Malakoff réussit à maintenir un tissu important de petites et moyennes entreprises (90% d'entreprises de moins de 10 salariés en 2008). Mais les petites entreprises disparaissent progressivement au profit d'établissements plus importants.

En 2008, Malakoff comptait 16 780 actifs et un nombre d'emploi égal à 15 092, soit un taux d'emploi de 0.91, toujours inférieur à la moyenne départementale.

<b>Rapport entre actifs et emplois offerts</b>	<b>1999</b>	<b>2008</b>
Population active	15 436	16 789 (+8.76%)
Emplois offerts sur le territoire	13 491	15 133 (+12.17%)
Taux d'emploi	0.89	0.91 (+2.24%)

Source : Insee



## EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE DU TERRITOIRE.

La commune se caractérise avant tout par sa mixité des formes et des fonctions. Aucun quartier n'est spécialisé : Habitat collectif et individuel, équipements et activités économiques cohabitent sur tout le territoire.



*Une mixité des formes*



*Une mixité des fonctions*

Cette spécificité est tout d'abord le fruit d'un processus de développement assez spontané du territoire communal à partir de la deuxième moitié du XIXe siècle et jusqu'au début du XXe siècle. L'urbanisation s'est développée « en tache d'huile » du Nord au Sud sans véritable plan préétabli, les voiries étant réalisées au fur et à mesure des besoins.

Ce n'est qu'après la Deuxième Guerre mondiale que le tissu urbain de Malakoff a pris un caractère définitivement urbain avec la construction de grands ensembles d'habitat collectif accompagnés de nombreux équipements publics.

Pour organiser et orienter la densification du territoire, la Municipalité a alors rapidement mis en place des règles d'urbanisme propres à préserver les grands équilibres habitat / emploi existants sur le territoire, en préservant notamment les grandes friches industrielles de la spéculation immobilière.

Ces grandes orientations d'aménagement, toujours en vigueur, ont permis de maintenir un tissu urbain diversifié tant par ses formes que par ses fonctions, particularité qui est aujourd'hui l'une des richesses du territoire.

S'il est aujourd'hui totalement urbanisé, le territoire communal est toujours en constante évolution. Le tissu urbain se renouvelle au fil des années de façon spontanée dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur, mais également de façon programmée par le biais d'opérations d'aménagement impulsées par la Municipalité.

En présence de situations foncières complexes ou de problématiques particulières (dégradation du bâti, enjeux commerciaux, friches ...), la commune peut intervenir pour organiser l'évolution d'un secteur dans le respect des grandes orientations définies dans le projet de ville.

Pour exemple, une partie du cœur de ville a récemment été réaménagé avec la réalisation de la ZAC Béranger Louis Blanc. De nouveaux logements, une moyenne surface commerciale, un cinéma et des bureaux ont été réalisés.



*Les travaux de la ZAC Béranger*

C'est selon un processus identique qu'il est aujourd'hui proposé de créer la ZAC DOLET BROSSOLETTE.

---

---

## HISTORIQUE DU PROJET

---

---

Au début des années 2000, la commune et l'Office Public de l'Habitat (O.P.H.) de Malakoff ont réalisé un ambitieux programme de renouvellement urbain dans le quartier dit « Pierre Valette » qui s'est achevé en 2005.

A cette occasion, 120 nouveaux logements sociaux, une crèche de 50 berceaux, un jardin public et un mail arboré ont été réalisés.

Dans la lignée de cette opération, dès 2005, l'O.P.H. a étudié s'il était possible d'envisager une réhabilitation lourde de l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette (97 logements, aujourd'hui démolis) et d'isoler les habitations des nuisances sonores générées par la circulation automobile de l'avenue Pierre Brossolette. Il s'agissait de terminer ainsi l'aménagement de l'îlot.



*La nouvelle cité Pierre Valette*



*L'immeuble du « 150 »*

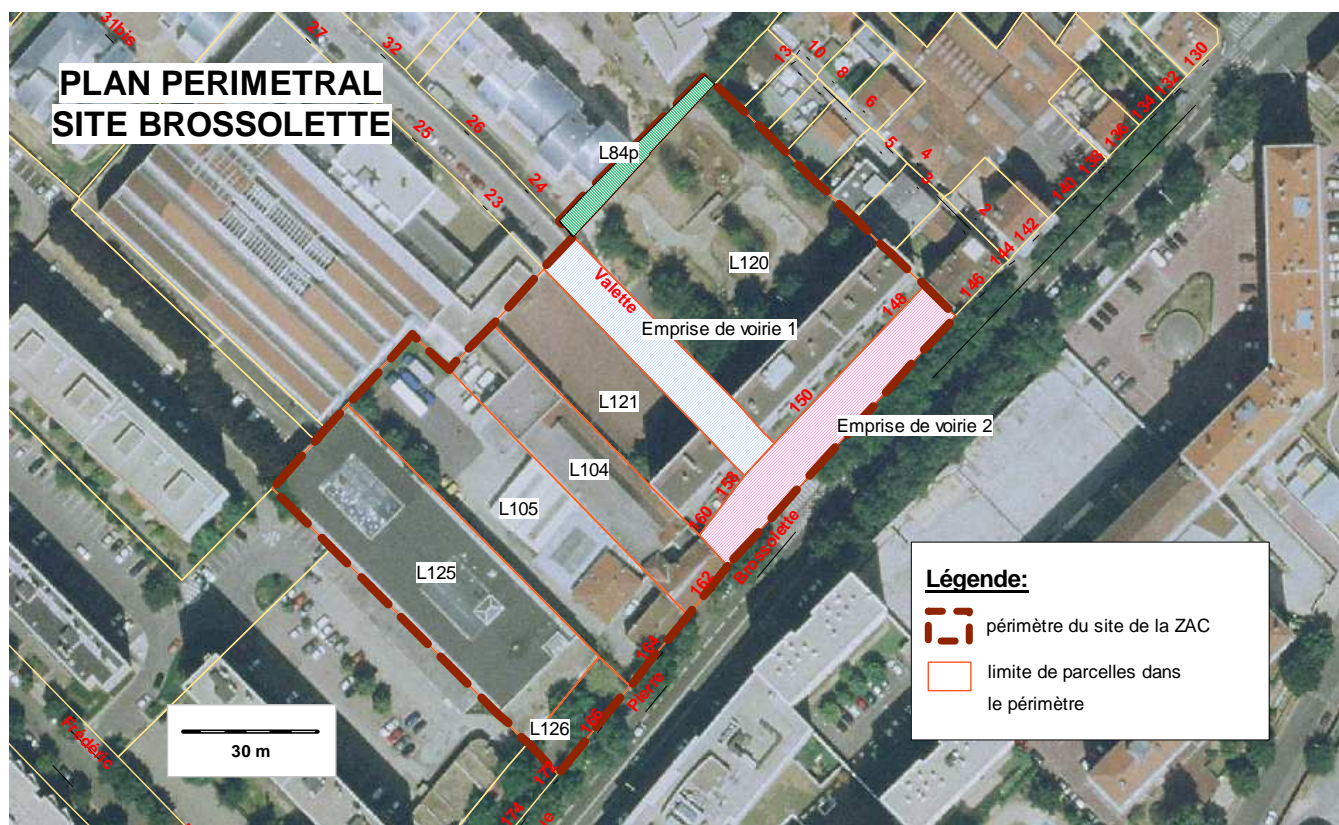
Les études ayant conclu que le coût d'une telle réhabilitation serait sans rapport avec les améliorations qui seraient apportées, une réflexion plus globale incluant les terrains attenants a été engagée avec la commune.

En décembre 2005, le Conseil Municipal a ainsi institué un périmètre d'études constitué de 5 terrains pour une superficie d'environ 8.000m<sup>2</sup> à l'angle des voies Pierre Valette et Pierre Brossolette.

Une première étude fut réalisée en 2006 pour évaluer la capacité constructive du site. Elle s'inscrivait dans le cadre des grands objectifs fixés par la Municipalité, à savoir favoriser une mixité habitat / emploi dans le quartier ; protéger les nouveaux logements des nuisances sonores de la route départementale 306 ; requalifier les espaces publics.

Les premières analyses effectuées montrèrent que si le périmètre d'études pouvait facilement accueillir des logements, des activités économiques ainsi qu'un parking de grande capacité pour un total d'environ 20.000 m<sup>2</sup>, le positionnement des logements restait toutefois délicat.

On ne pouvait reconstruire qu'un peu plus d'une centaine de logements si on les voulait protégés des nuisances sonores de la route départementale 906 et suffisamment isolés des activités économiques.



Bien qu'il soit ainsi possible de compenser les 97 logements détruits du 150 avenue Pierre Brosolette, la faible capacité du site en matière d'habitat se révéla être une véritable problématique.

En effet, l'opération ne pouvait participer même pour partie à la réalisation des objectifs globaux de construction neuve à Malakoff. Un rythme de construction de plus de 60 logements par an doit en effet être maintenu à Malakoff pour stabiliser la population.

Rappelons par ailleurs que Malakoff doit participer à l'effort de construction nécessaire dans la Région Ile de France.

La commune décida alors d'étendre sa réflexion à des terrains assez proches susceptibles de pouvoir accueillir un programme complémentaire de logements.

Des réserves foncières avaient été constituées dans les années 1990 rue Etienne Dolet en vue de pouvoir à terme accueillir des activités économiques.



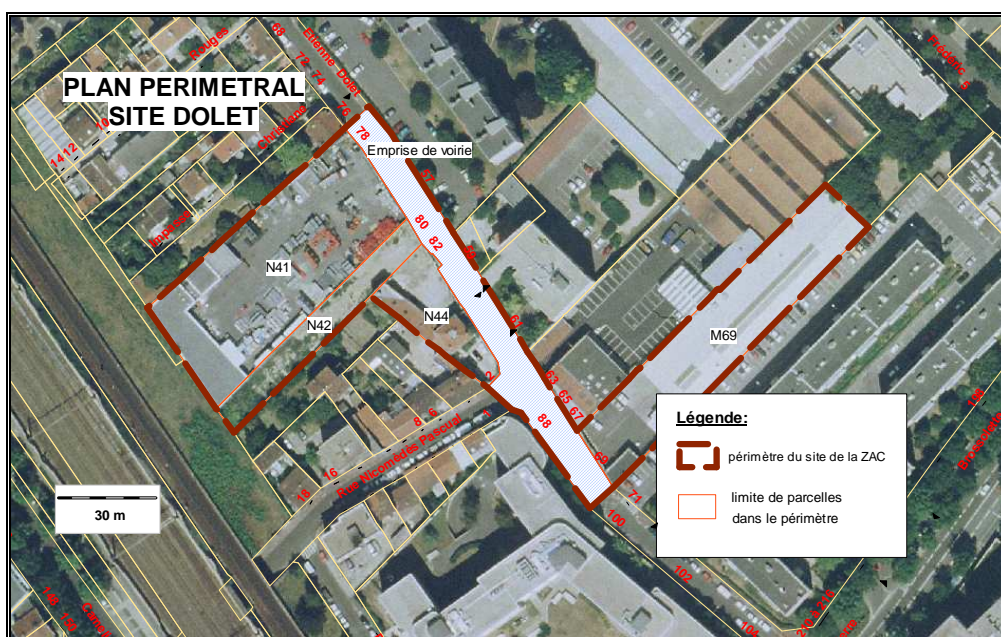
Terrain d'activité 78 rue Etienne Dolet



Réserve foncière 80/82 rue Etienne Dolet

Un grand terrain d'activités contigu venant à muter, la commune institua en septembre 2006 un deuxième périmètre d'étude sur l'îlot concerné.

Après étude des caractéristiques du site, il s'avéra que ce dernier, jusqu'à présent voué à l'accueil des activités, pouvait être destiné à la réalisation de logements.



En février 2007, la commune s'adjoignit les compétences d'un bureau d'études techniques afin de réaliser les études préalables à la réalisation d'une opération d'aménagement multi sites.

Parallèlement, des contacts furent pris avec les riverains, propriétaires et utilisateurs des terrains concernés par la future opération.

Fin 2008, le projet de ZAC fut officiellement présenté à la population.

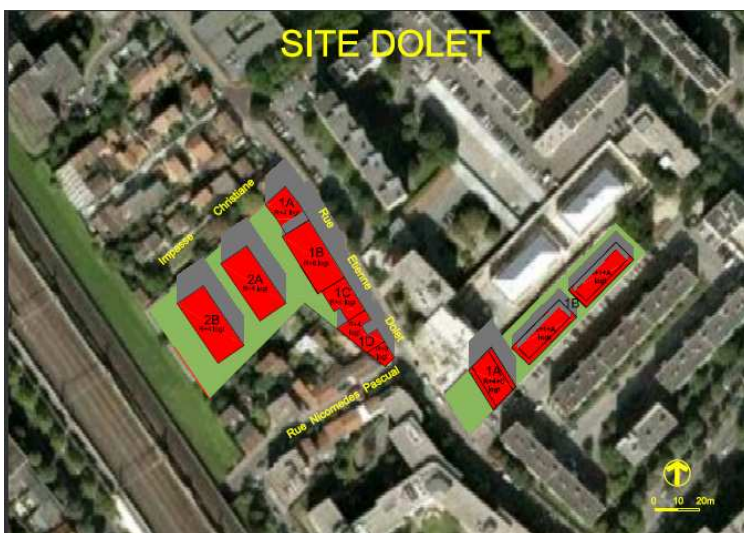
Le site Valette Brossolette était destiné à accueillir un programme mixte de logements, locaux d'activité et commerciaux et bureaux/



Plan masse de principe site Valette Brossolette 2008

Les locaux d'entreprise étaient positionnés en façade de l'avenue et les logements en cœur d'îlot afin d'être protégés du bruit. Les deux entreprises présentes sur le site étaient relogées dans les nouveaux locaux d'activité et commerciaux. L'immeuble de bureaux en façade d'îlot constituait un écran phonique

Le site Dolet Brossolette était destiné à accueillir un programme de logements mixtes



Plan masse de principe site Valette Brossolette 2008

Le principe d'aménagement était celui d'une reconstitution du front bâti côté pair de la rue Etienne Dolet et d'un plus petit programme épousant la forme du parcellaire côté impair.

La concertation s'effectua notamment avec les habitants du quartier. Ceux-ci firent remarquer que l'aire de jeux sportifs existante rue Pierre Valette n'était pas restituée dans le projet de réaménagement et qu'il était souhaitable que les jeunes disposent d'un nouvel espace pour jouer.



*L'ancienne aire de jeux sportifs de la rue Pierre Valette aménagée au pied de l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette.*

Ayant décidé de prendre en compte cette remarque, la municipalité chercha des solutions pour remplacer cet espace.

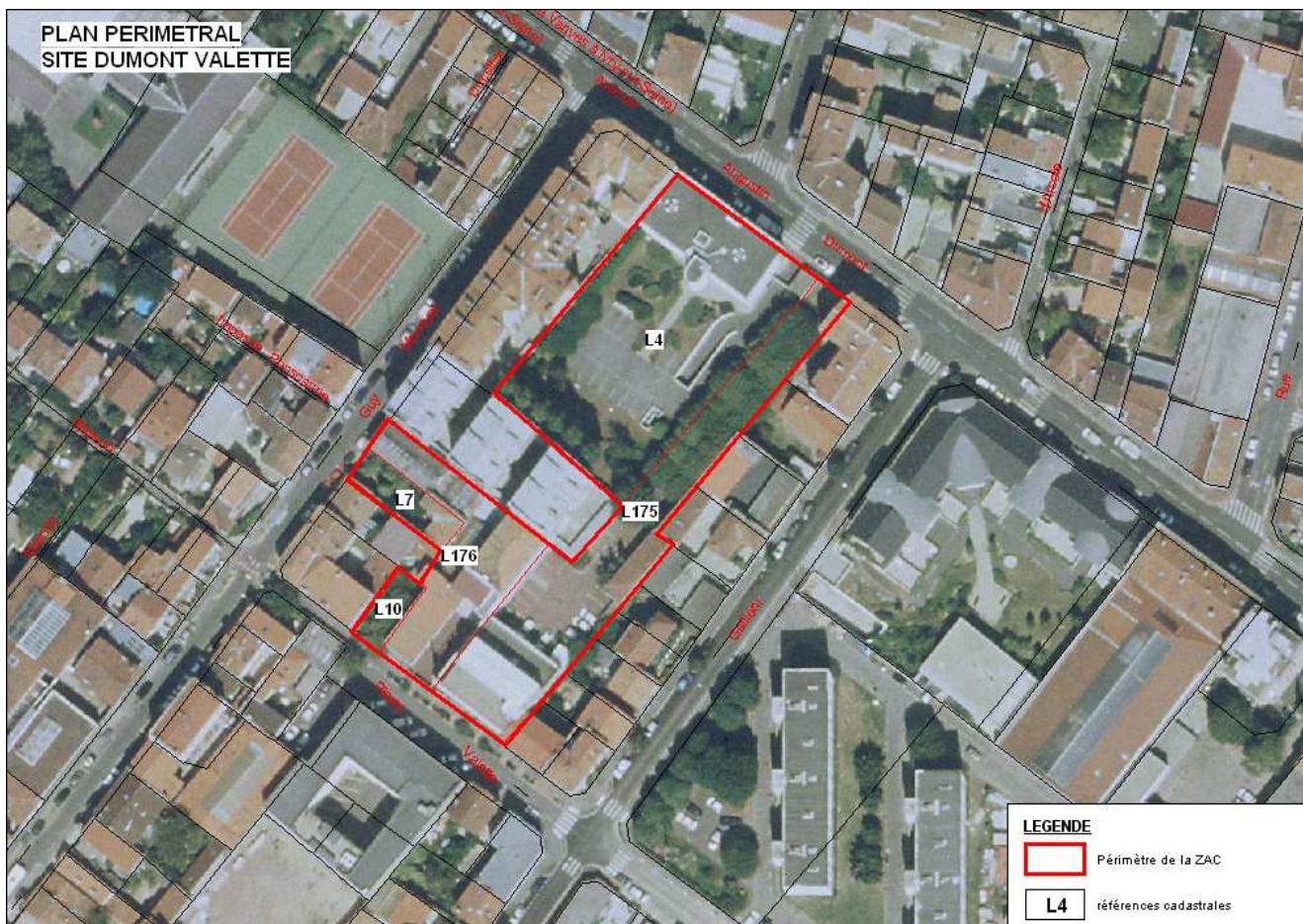
L'aire de jeux ne pouvant être positionnée trop près des logements, son intégration dans le site « Valette-Brossolette » impliquait toutefois : soit une réduction du nombre de logements ; soit une réduction du nombre de bâtiments en augmentant leur hauteur.

La réduction du programme de logements ne pouvait être envisagée au regard du ratio habitat/emploi imposé par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. La deuxième solution ne fut pas retenue afin de conserver un urbanisme à l'échelle du quartier.

La création d'un troisième périmètre situé à l'autre extrémité de la rue Pierre Valette fut alors envisagée.

Il s'agissait d'un terrain en friche avec d'anciens locaux industriels inséré au cœur d'un îlot à dominante d'habitat.





Le troisième site : « Dumont-Valette »

Après réflexion et études préalables, la Municipalité décida qu'il accueillerait les logements manquants, son intégration à la ZAC permettant même d'en réaliser un peu plus. Un troisième périmètre d'études fut institué en mai 2009. Les négociations s'engagèrent ensuite avec la société propriétaire du site.



Site « Inéo-Suez » 40 avenue A Dumont



Site « Inéo-Suez » 54 rue Pierre valette



Mi 2009 et dans le courant de l'année 2010, des études préalables complémentaires furent réalisées. Il s'agissait notamment de modifier et optimiser le plan masse du site « Valette-Brossolette en y intégrant l'aire de jeux et de définir un plan masse et un programme pour le nouveau site « Dumont-Valette ».

Une procédure de modification du plan d'occupation des sols fut également engagée en février 2011 pour permettre la réalisation de logements sur le troisième site qui était jusqu'alors réservé à l'activité économique.

Au terme de cette nouvelle étape, la commune présenta en mai 2011 un nouveau projet s'organisant sur les trois sites. La concertation était relancée.



Deux nouveaux plans masse furent présentés à la population :

Le nouveau Plan masse du site « Valette-Brossolette », intégrant désormais une aire de jeux, était moins dense en logement. Les locaux commerciaux et d'activité furent repositionnés sur la partie Nord de l'îlot, les logements sur la partie Sud.



Plan masse de principe site Valette Brossolette 2011

Le principe d'un immeuble de bureaux de 25 mètres de hauteur en front de l'avenue Pierre Brossolette faisant office d'écran phonique fut maintenu.

Le plan masse prévoyait le relogement des deux entreprises présentes sur le site dans de nouveaux locaux.



Plan masse de principe site Dumont Valette 2011

Le plan masse du « site Dumont Valette » prévoyait la réalisation d'une centaine de logements principalement répartis dans deux immeubles de 6 niveaux agrémentés de jardins intérieurs.

Le plan masse du site Dolet-Brossolette n'avait quand à lui subi aucune modification.

La concertation, qui s'est poursuivie durant toute l'année 2011, a amené la commune procéder à des adaptations de ces deux projets de plan masse.

Le site Valette Brossolette n'intègre plus le relogement des deux entreprises présentes sur le site. L'une d'elle s'est délocalisée et son relogement n'est plus d'actualité. Les contraintes techniques liées au relogement de la deuxième société (commerce de vins) se sont avérées trop importantes et ses locaux seront donc conservés.



Le programme est légèrement moins dense en bureaux et s'est enrichi d'un petit programme de logements étudiants. Le mail planté de la rue Pierre Valette est prolongé dans son alignement actuel.

Pour ce qui concerne le site Dumont Valette, les riverains ont demandé à la commune de limiter la hauteur maximale des nouveaux bâtiments à 5 niveaux et de mieux prendre en compte les hauteurs mitoyennes en échelonnant les hauteurs.



Le projet a donc été modifié dans ce sens et est aujourd'hui un peu moins dense (- 10 logements). Le périmètre opérationnel s'est très légèrement étendu à une parcelle contigüe rue Guy Moquet.

---

---

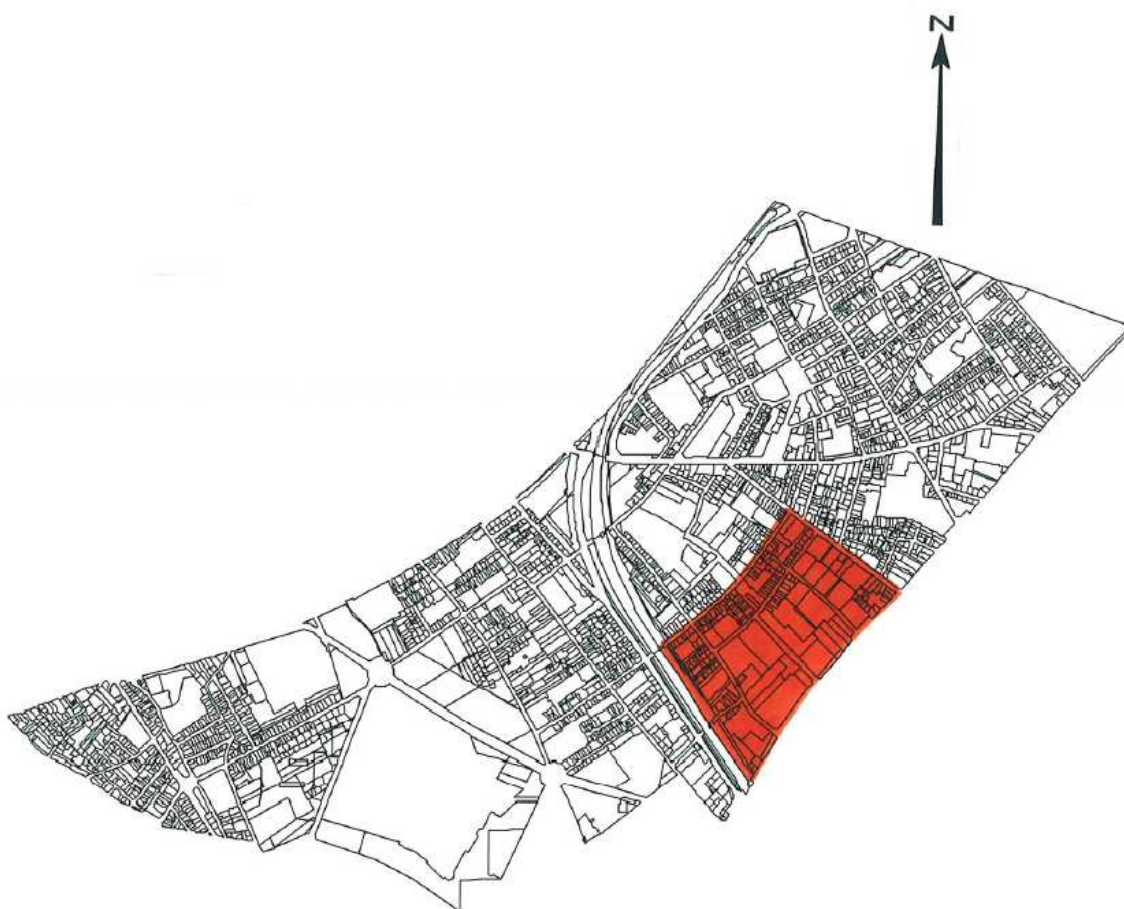
## ENVIRONNEMENT DU PROJET

---

---

Les trois sites retenus pour l'opération d'aménagement sont situés dans la partie Centre / Est de la commune.

Le quartier est délimité au Nord par l'avenue Augustin Dumont, à l'Est par l'avenue Pierre Brossolette, au Sud par le talus S.N.C.F. et à l'Ouest par la rue Guy Moquet.



### **La desserte en transports et équipements du quartier.**

Le secteur est très bien desservi par les transports en communs de part sa proximité avec la station de métro « Malakoff – Etienne Dolet » (ligne 13) et celle de Châtillon Montrouge, pôle intermodal et terminus du futur tramway T6 « Châtillon – Vélizy Viroflay ». 3 lignes de bus

longent également l'avenue Pierre Brossolette pour rejoindre Paris Via la porte de Vanves mais également les villes voisines des Hauts-de-Seine.

Une station « vélib » est implantée rue Guy Moquet au niveau du métro. Elle sera prochainement complétée par une station « autolib ».

Le pôle intermodal « Châtillon Montrouge » accueillera également à terme le terminus du tramway T6 et une gare de la boucle Sud du « Grand Paris Express » (métro en rocade).



Schéma de transport – source Société du Grand Paris

Les équipements publics de proximité sont nombreux et diversifiés : Crèche, écoles, gymnase sont accessibles en moins de 10 minutes à pied.

15 minutes de marche suffisent pour rejoindre le centre-ville où se trouvent la Mairie, la médiathèque, un théâtre et un cinéma, la poste, de nombreux commerces et un marché qui fonctionne 3 fois par semaine.

## La population, l'habitat et l'emploi dans le quartier.



Le quartier est dominé par les grands ensembles d'habitat collectifs édifiés dans les années 60/70. Toutefois, comme dans tous les autres quartiers de Malakoff, le tissu urbain n'est pas uniforme et l'on y trouve également de petits îlots d'habitat individuel (ex : rue Gallieni, rue Nicomédès Pascual) et de grandes emprises d'activité situées en général à proximité des axes de transport (bureaux rue Etienne Dolet, locaux d'activité rue Pierre Valette et avenue Pierre Brossolette).

Le quartier est assez dense en population. Ceci est principalement dû à la présence des grands ensembles d'habitat collectif.

Pour autant, le tissu urbain ne reflète pas vraiment cette image de densité car le bâti est en général assez haut et peu dense au sol. C'est donc un tissu plutôt aéré et végétalisé car les grands ensembles d'habitat collectif sont accompagnés d'espaces verts intérieurs. Le taux de verdissement est d'ailleurs de 20%, ce qui le situe dans la moyenne communale.








*Immeuble du 210 avenue Pierre Brossolette*

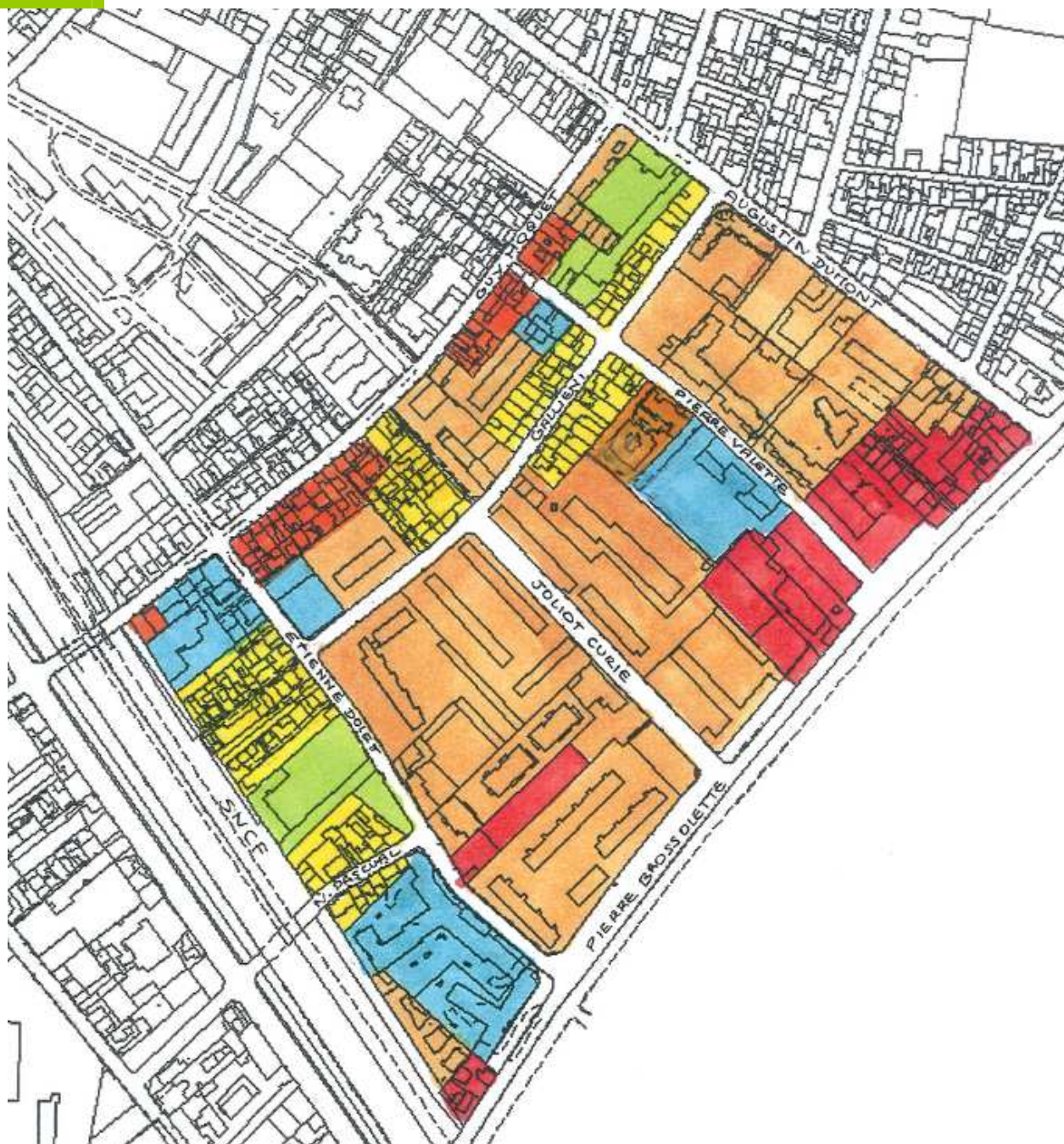


*Immeuble de bureaux rue Etienne Dolet*

## Le cadre bâti du quartier.

Même s'il est dans l'ensemble dominé par l'habitat collectif, le cadre bâti du quartier est très divers.

	Secteurs d'habitat collectif récent et /ou de bonne qualité
	Secteurs d'habitat individuel à valoriser
	Locaux tertiaires et d'activité récents et / ou de bonne qualité
	Secteurs peu structurés et hétérogènes en bordure des axes structurants.
	Friches et dépôts de matériaux en plein air



On y trouve un tissu urbain de qualité bien structuré par les grands collectifs d'habitation et les locaux tertiaires.

Dans les secteurs d'habitat collectif, les immeubles sont en grande majorité récents. Au Nord de la rue Guy Moquet et avenue Augustin Dumont, on trouve des collectifs plus anciens mais de bonne qualité et bien entretenus.



Rue Pierre Valette



Rue Gallieni

Des petits secteurs d'habitat individuel de type « maison de ville » ponctuent le paysage et participent à la qualité du cadre de vie du quartier.

Cet habitat individuel est édifié sur de petites parcelles. Il est majoritairement assez peu dense (deux niveaux) et mériterait d'être intensifié (possibilité d'un niveau supplémentaire).



Impasse Carnot



Rue Gallieni



Dans le quartier, on trouve également des secteurs très peu structurés et quelques terrains en friche ou sous utilisés. Ces secteurs sont essentiellement situés aux abords des grandes infrastructures de transport routières et ferroviaires. La bâti y est bas et de médiocre qualité



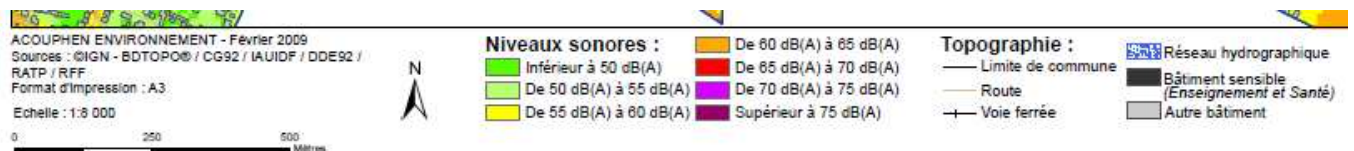
Angle avenue Augustin Dumont et Pierre Brossolette



Rue Etienne Dolet

La faible hauteur du bâti dans ces secteurs est une réelle problématique car le bruit généré par les infrastructures pénètre au cœur des îlots. Les zones « calmes » (en vert) sont peu présentes

*Extrait de la carte d'exposition au bruit global 2005/2008 (source Sud-de-Seine)*



Il subsiste aussi des poches d'habitat individuel peu dense et de médiocre qualité. On trouve ce type de tissu aux abords de la voie ferrée, le long des petites impasses qui se terminent en butée sur le talus SNCF.

La mauvaise qualité des sols (présence d'anciennes carrières souterraines) ne favorise pas l'évolution spontanée de ce bâti.



Impasse Ferri



Impasse Christiane

Les voies structurantes du quartier sont parfois peu lisibles car bordées par un bâti trop hétérogène. C'est le cas notamment de la rue Guy Moquet et de la rue Etienne Dolet. Le long de ces deux axes, le tissu urbain mériterait d'être plus dense et plus homogène.



Rue Etienne Dolet



Rue Guy Moquet

## La localisation et la structure urbaine des sites opérationnels.

Les trois sites sont localisés dans des secteurs où il est souhaitable qu'un renouvellement urbain soit impulsé. Les problématiques rencontrées sur chacun des sites sont toutefois quelque peu différentes.

**Le premier site opérationnel s'étend** de part et d'autre de l'extrémité Est de la rue Pierre Valette jusqu'à la limite communale constituée par la route départementale 906.

Il est constitué de 5 grandes emprises foncières occupées par des hangars d'activité, un immeuble de logements sociaux de plus de 30m de hauteur qui enjambait la rue Pierre Valette détruit en 2009, une dalle parking et une aire de jeux.

En cœur d'îlot, l'aspect visuel du site est en contraste frappant avec son environnement proche, récemment réaménagé et constitué d'immeubles de logements neufs de 4 à 5 niveaux et de locaux mixtes bureaux/activités réhabilités bordant une voie paysagée. A noter, l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette faisait écran et protégeait l'intérieur de l'îlot du bruit de la R.D. 906.

En bordure d'îlot, avenue Pierre Brossolette, le site offre une image assez pauvre et déstructurée, tant du point de vue des épannelages (immeubles R+1 à R+10), de la qualité du bâti, assez médiocre, que de l'aménagement sommaire des espaces publics (contre-allée de la route départementale). Il est de ce fait en relatif contraste avec le paysage de l'avenue, composée d'un ensemble d'immeubles hauts construits à l'alignement. Globalement, le site donne l'impression d'être « inachevé »



*Bordure d'îlot avenue Pierre Brossolette*



*Côté Montrouge*

**Le deuxième site opérationnel** est localisé dans la partie Est de la rue Etienne Dolet qui fait l'angle avec la rue Nicomédès Pascual.

Il est constitué de 3 grandes emprises foncières : Une friche, un terrain faisant usage de dépôt de matériaux en plein-air, le hangar du garage municipal.



*Terrain d'activité*



*Garage municipal*

Le tissu urbain avoisinant est aujourd'hui assez mixte bien qu'à dominante d'habitat. Rue Etienne Dolet, de grands immeubles d'habitat collectif implantés en recul de la voie côtoient des hangars où s'exercent des activités secondaires. Plus récent, un ensemble immobilier à usage de bureaux déploie sa façade jusqu'à l'avenue Pierre Brossolette. Rue Nicomédès Pascual et impasse Christiane, de petits ensembles d'habitat individuel ponctuent ce paysage très urbain.



*Rue Nicomedes Pascual*



*Rue Etienne Dolet*

Egalement très présente dans le paysage, la voie ferrée « en talus » qui constitue une barrière physique visuelle importante.



**Le troisième site opérationnel** est situé à l'autre extrémité de la rue Pierre Valette, à l'intérieur de l'îlot constitué des voies : Guy Moquet, Pierre Valette, Gallieni et Augustin Dumont. Il est constitué d'une seule emprise foncière aujourd'hui en friche qui dispose de deux petites façades sur rue et s'étire tout en longueur au cœur de l'îlot.

Le bâti existant est constitué d'un petit immeuble de bureaux en façade de l'avenue Augustin Dumont de construction assez récente et, en cœur d'îlot, d'anciens locaux d'activité désaffectés.



*42 Avenue Augustin Dumont*



*Des hangars désaffectés en cœur l'îlot*



*L'allée intérieure traversant le site Dumont*

Le tissu urbain bordant le site est divers : grands Immeubles d'habitat collectif rue Guy Moquet et avenue Augustin Dumont ; dominante d'habitat individuel et petit collectifs le long des rues Galliéni et Pierre Valette.



Habitat individuel rue Galliéni



Immeubles collectifs rue Guy Moquet

### Localisation des 3 sites dans le quartier



---

---

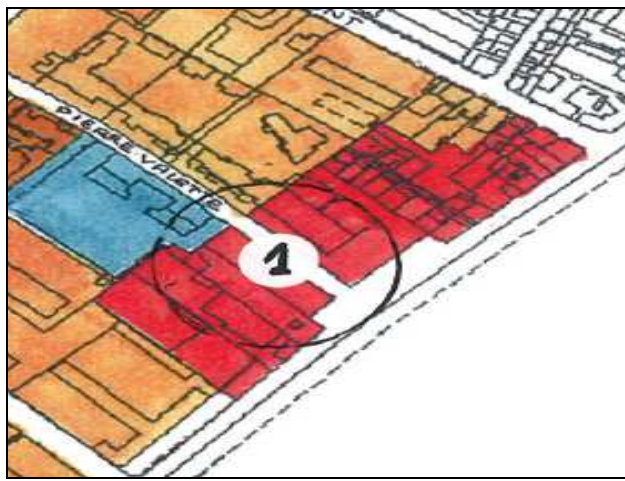
# GRANDES CARACTERISTIQUES DU PROJET

---

---

**Le projet de réaménagement du 1<sup>er</sup> site (Valette-Brossolette)** vise à conférer à ce secteur une image plus urbaine et structurée tout en conservant sa mixité.

Le positionnement des différents programmes et leur hauteur sont déterminés par les facteurs d'exposition au bruit (avenue Pierre Brossolette).



*Le site accueillera un programme mixte de logements et bureaux.*

Le programme de bureaux, d'une surface de plancher d'environ 12 000 m<sup>2</sup>, prendra place en façade de l'avenue Pierre Brossolette de part et d'autre de la rue Pierre Valette avec un retour en « L » côté pair. Il sera constitué de deux bâtiments qui pourront être reliés par une passerelle surplombant la rue Pierre Valette en étages.

Ces nouveaux bâtiments seront implantés selon un nouvel alignement englobant l'actuelle contre-allée. Un retrait de 1 mètre sera toutefois respecté pour pouvoir élargir le trottoir au droit du programme.

Ils viendront d'un côté s'adosser à l'immeuble collectif du 146 avenue Pierre Brossolette, de l'autre côté développer une façade en vis-à-vis de la cour d'accès au magasin Cash and Carry. D'une hauteur de 25 mètres en façade de la route départementale, ces bâtiments hauts viendront reconstituer un écran phonique qui protégera l'intérieur de l'îlot.

Le programme de logements collectifs sera positionné derrière l'immeuble de bureaux du côté impair de la rue Pierre Valette pour une surface d'environ 8 000 m<sup>2</sup> (110 logements neufs).

Il sera composé de plusieurs corps de bâtiments de hauteur variable (de 9 à 20 mètres) qui viendront en bord de rue constituer un nouveau front bâti.

Côté pair de la rue Pierre Valette, dans le prolongement de l'immeuble de bureaux, une résidence pour étudiants de 2 600 m<sup>2</sup> (environ 80 studios) développera sa façade.

L'aire de jeux sportifs sera positionnée derrière ce bâtiment et sera accessible par un petit mail.

Sous les nouveaux bâtiments, deux parkings souterrains seront réalisés.

La partie de la rue Pierre Valette comprise dans l'opération sera élargie et complètement réaménagée. Le mail planté existant dans la partie Est de la rue sera prolongé jusqu'à l'angle de l'avenue Pierre Brossolette.

La circulation s'y effectuera à double sens jusqu'au niveau du numéro 25 de la rue Pierre Valette afin de permettre une desserte des entreprises présentes sur le site et l'entrée et sortie des véhicules des habitants. Une circulation en sens unique sera maintenue de la rue Galliéni au numéro 25 afin d'éviter que la rue Pierre Valette fasse office de déviation en cas d'encombrement de la R.D. 906.

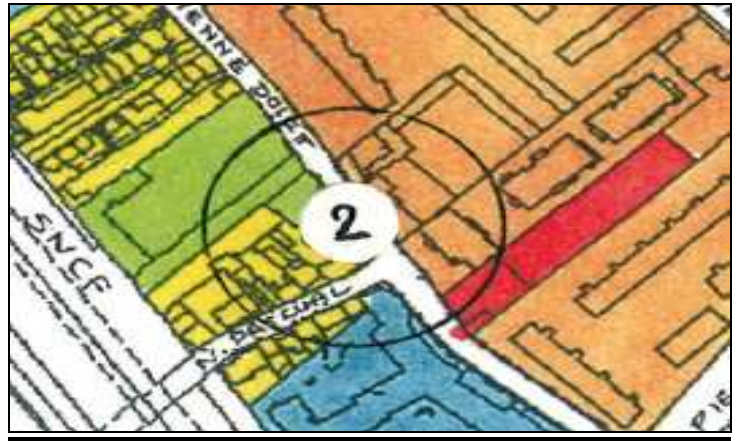


**Plan masse prévisionnel Valette-Brossolette**

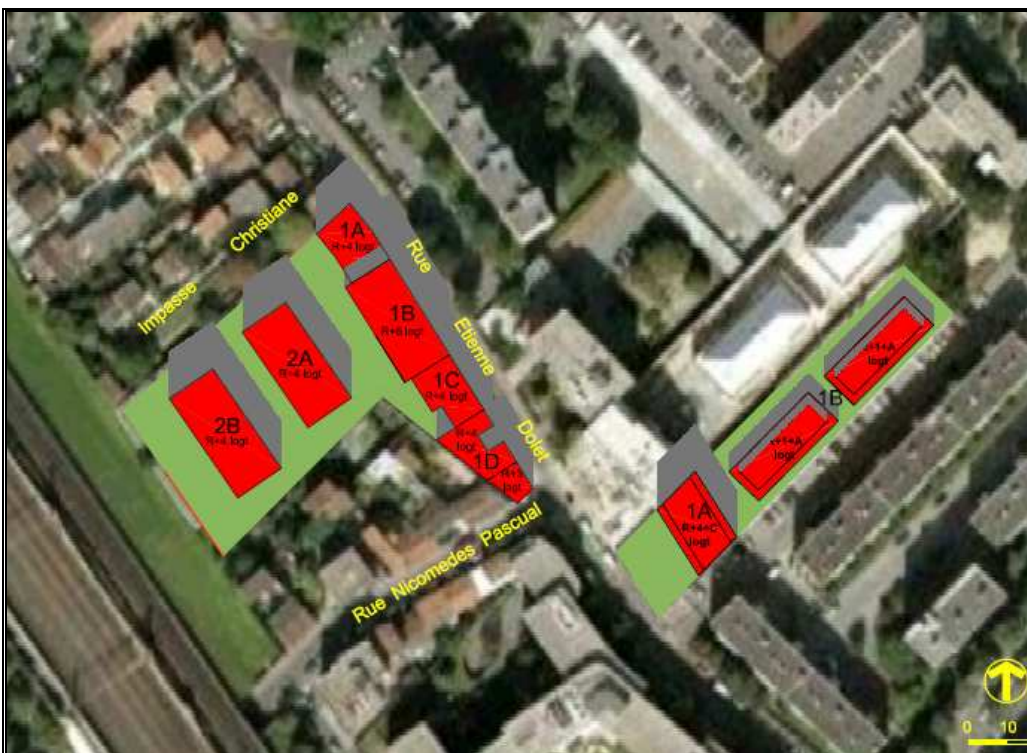


**Le projet de réaménagement du 2<sup>ème</sup> site (Dolet-Brossolette)** vise à reconquérir des friches et des terrains sous-occupés.

Le positionnement des bâtiments sera déterminé par la structure parcellaire et les facteurs d'exposition au bruit (voie ferrée).



Le site accueillera des logements pour une surface de 10 000 m<sup>2</sup> (environ 140 logements). Côté pair, rue Etienne Dolet, des bâtiments de 4 à 7 niveaux seront construits au nouvel alignement afin de constituer un front bâti faisant face aux immeubles collectifs édifiés en retrait du côté impair. Le trottoir sera de ce côté élargi de 1 mètre. Au centre de l'îlot, les bâtiments s'implanteront en retrait des limites de ZAC et seront entourés de jardins privés. Côté impair, l'implantation des bâtiments suivra la configuration particulière du parcellaire, tout en profondeur. Un premier bâtiment parallèle à la rue sera édifié en retrait dans le prolongement des immeubles du 65 et 67 rue Etienne Dolet. Au cœur de l'îlot, les bâtiments, perpendiculaires à la rue, auront une orientation Est/Ouest identique au bâti contigu. Le stationnement sera réalisé en sous-sol des nouvelles constructions, les espaces libres étant traités en jardins.



**Plan masse prévisionnel Dolet-Brossolette.**

**Le projet de réaménagement du 3<sup>ème</sup> site (Dumont-Valette)** vise à réinvestir une friche située en cœur d'îlot.

Le terrain, peu visible de la rue, est propice à l'implantation d'habitat.

Le positionnement des bâtiments sera déterminé par la structure parcellaire.



Le site accueillera un programme de logements pour une surface de 5 200 m<sup>2</sup> (environ 90 logements).

Les locaux industriels existants seront détruits, à l'exception de l'immeuble de bureaux situé au niveau du 42 avenue Augustin Dumont.

Les nouveaux logements se répartiront dans 4 bâtiments de hauteurs variées (de 3 à 15 mètres). En bordure d'îlot, ils viendront reconstituer un linéaire bâti continu et respectueux des échelles des voies. La percée visuelle entre l'avenue Augustin Dumont et la rue Pierre Valette sera maintenue en aménageant une allée intérieure privative accessible par des porches en rez-de-chaussée des bâtiments. En cœur d'îlot, les nouveaux bâtiments s'implanteront parallèlement aux rues Gallieni et Guy Moquet en partie centrale afin de s'éloigner des façades mitoyennes et d'aménager des espaces de respiration. Les bâtiments seront entourés de jardins privés. Le stationnement nécessaire à l'opération sera réalisé en sous-sol avec un accès par l'avenue Augustin Dumont.



**Plan masse prévisionnel Dumont-Valette.**

# PROGRAMME PREVISIONNEL DU PROJET

Les études préalables ont permis de déterminer un programme prévisionnel de construction. Des études de faisabilité ont en effet été conduites sur chaque site dans le respect du règlement d'urbanisme qui sera applicable à l'intérieur de la zone : la zone UG.

Ces surfaces sont bien entendu prévisionnelles et elles seront affinées ultérieurement lors de la conception technique des bâtiments par les maîtres d'œuvre.

Le programme prévisionnel global de construction proposé pour la ZAC est le suivant :

PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION PROPOSE POUR LA ZAC	
Éléments du programme	Surfaces prévisionnelles
Logements	23 200 m <sup>2</sup> de S.P
Bureaux	12 000 m <sup>2</sup> de S.P.
Résidence étudiants	2 600 m <sup>2</sup> de S.P.
Aire de jeux sportifs	750 m <sup>2</sup> de surface
-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>37 800 m<sup>2</sup> de S.P</b>
Stationnement	environ 800 places

PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION VENTILE PAR SITE				
	Logement	Bureaux	Résidence étudiants	Total S.P.
<b>SITE BROSSOLETTE</b>	8 000 m <sup>2</sup>	12 000 m <sup>2</sup>	2 600 m <sup>2</sup>	22 600 m <sup>2</sup>
<b>SITE DOLET</b>	10 000 m <sup>2</sup>			10 000 m <sup>2</sup>
<b>SITE DUMONT</b>	5 200 m <sup>2</sup>			5 200 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>23 200 m<sup>2</sup></b>	<b>12 000 m<sup>2</sup></b>	<b>2 600 m<sup>2</sup></b>	<b>37 800 m<sup>2</sup></b>

Par ailleurs, 1.000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux sont conservés sur le site « Valette Brossolette » (magasin Cash and Carry) et 1 200 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux sont conservés sur le site « Dumont Valette (immeuble du 42 avenue Augustin Dumont).

---

---

# JUSTIFICATION DU PROJET

---

---

## AU REGARD DES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le projet est compatible avec les lois d'aménagement et d'urbanisme énoncées dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé le 26 avril 1994.

Il sera en effet une réponse aux besoins recensés en termes d'habitat, d'équipements, d'activités économiques et de protection de l'environnement.

Le programme de la ZAC, notamment en matière d'habitat, permet de concilier les impératifs de renouvellement urbain (et donc de limitation de l'étalement périphérique consommateur d'espace) et de maîtrise de la densité bâtie en cohérence avec les objectifs municipaux de développement de la commune.

Ce projet va d'ailleurs dans le sens des dispositions de la loi SRU et des lois Grenelle pour l'environnement.

Enfin, il s'inscrit également dans le programme d'actions énoncé par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Sud-de-Seine approuvé à la fin de l'année 2008.

## AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

En janvier 2000, la commune a adopté un nouveau plan d'occupation des sols (POS) dont les deux principaux objectifs sont les suivants :

- maîtriser l'évolution démographique en stabilisant la population entre 30.000 et 33.000 habitants.
- Œuvrer pour le maintien, le renouvellement et l'extension de l'activité économique pour avoir un nombre d'emplois égal au nombre d'actifs.

En matière de démographie, il s'agissait de retrouver un rythme de construction neuve propre à compenser les besoins de desserrement des ménages et de renouvellement du parc de logement (logements regroupés ou détruits).

Cet objectif prenait en compte les préconisations du Schéma Directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F) mais s'inscrivait également dans un souci de développement durable.

Pour Malakoff, la problématique était la suivante : comment accroître l'offre de logements sans remettre en cause la diversité des formes et des fonctions qui est l'atout principal de la commune ?

Les principes d'action suivants furent retenus :

- favoriser l'extension de l'habitat individuel existant pour qu'il puisse accueillir de plus grandes familles.
- favoriser la rénovation de l'habitat ancien afin de limiter la vacance.
- favoriser la construction de nouveaux logements par une légère densification.

Sur le plan réglementaire, ces principes se sont traduits par un relèvement général des densités admises pour l'habitat, par des dispositions spécifiques favorisant l'amélioration du confort des immeubles les plus anciens, par l'introduction de règles « en volume » le long d'axes structurants.

Parallèlement, la commune initiait des opérations d'aménagement permettant de restructurer des îlots mal utilisés ou vétustes (Z.A.C. « Gambetta-Savier » et « Béranger-Louis Blanc »).

En matière d'emploi, il s'agissait de garantir les possibilités d'extension ou de réimplantation des activités économiques sur les sites où elles sont déjà présentes. La commune ne dispose pas de « zones d'activité » et les entreprises sont présentes dans tous les quartiers, très bien intégrées au tissu urbain. La commune souhaitant maintenir cette mixité urbaine, il paraissait indispensable de limiter la transformation des sites à usage économique en zones résidentielles.

Réglementairement, les grands terrains à usage d'activité ont été répertoriés et leur destination ne pouvait plus être modifiée (8% du territoire). Le long des axes routiers et des infrastructures de transport les plus bruyants, l'implantation des activités a été favorisée (13% du territoire).

Le nouveau plan d'occupation des sols a globalement bien rempli ses objectifs.

A partir de 2000, le rythme de construction de logements neufs est ainsi passé d'une moyenne annuelle de 40 à plus de 60 logements (56.669 m<sup>2</sup> de SHON autorisée).

Construction logements neufs	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2000/2010	Moyenne annuelle
Logements autorisés	118	96	61	53	121	40	17	40	28	29	58	661	60

L'habitat individuel existant s'est également rénové et agrandi. Entre 2000 et 2010, 11.300 m<sup>2</sup> de SHON ont été autorisés dans l'habitat individuel pour des extensions et des surélévations.

Ce rythme de construction plus soutenu a été l'un des facteurs déterminants de la hausse de la population constatée depuis 2008 mais est resté inférieur à celui escompté (90 logements pas an).

La construction d'immobilier d'entreprise s'est quant à elle fortement ralentie jusqu'en 2005. Sur la dernière période (2006/2011), 3 programmes d'immobilier d'entreprise ont été accordés sur le territoire. Pour deux d'entre eux, il s'agit d'opérations de démolition reconstruction de bureaux. Une partie du parc ancien doit en effet se renouveler pour se remettre aux normes.

A l'occasion de ces opérations de renouvellement du parc, le COS de 2 est en général utilisé en totalité. Les sites sont donc légèrement densifiés.

Bureaux	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2000/2011	Moyenne annuelle
SHON autorisée	5892	0	0	0	0	19764	6624	744	10506	17950	0		61 480	5 600
SHON démolie	0	0	0	0	0	0	5094	0	4617	850	0		10 561	1 000

Si la construction d'immobilier d'entreprise a été modérée durant ces dix dernières années, l'apport de nouvelles surfaces a permis d'améliorer légèrement le taux d'emploi qui est passé de 0.87 en 1999 à 0.89 en 2008 alors que la population active augmentait.

Pour autant, le niveau de construction d'immobilier d'entreprise n'a pas permis d'atteindre l'objectif de 1 emploi pour un actif. L'effort dans ce domaine doit donc se poursuivre.

La Municipalité entend poursuivre la politique d'aménagement qui lui permet de participer activement à l'effort de construction nécessaire dans la petite couronne parisienne,

particulièrement bien desservie et équipée, mais également de permettre à ses habitants, aux ressources parfois modestes, de résoudre leurs problèmes de desserrement et de décohabitation sans quitter la commune.

L'opération projetée, qui prévoit la construction d'environ 340 logements, participera activement à la réalisation de cet effort.

La Municipalité de Malakoff s'est engagée de longue date en faveur du logement social. La commune a un pourcentage de logements sociaux approchant les 40%. Ceux-ci sont répartis sur tout le territoire et il n'y a donc pas de « quartier d'habitat social ».

Comme dans toutes les opérations qu'elle a précédemment impulsées, la Municipalité souhaite offrir des logements diversifiés pour préserver la mixité sociale qui est l'une des richesses du territoire. Environ 40% des logements réalisés feront donc appel à des financements de l'Etat, en sus des 97 logements de l'O.P.H. qui doivent être reconstruits.

En matière d'immobilier d'entreprise, la réalisation de la ZAC, avec son programme de 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs, sera une réponse aux objectifs d'accueil de nouvelles entreprises.

Pour pouvoir réaliser cette opération, la commune a modifié certaines dispositions réglementaires de son document d'urbanisme.

En effet, la quasi-totalité des terrains sur lesquels doivent être réalisées l'opération étaient classés dans la zone UB, zone où l'activité économique est privilégiée et où les densités admises pour les logements sont faibles, voire inexistantes (zone UB.d). Il en était notamment ainsi pour les terrains de la rue Etienne Dolet, pour ceux du 162 à 166 avenue Pierre Brossolette et pour le 42 avenue Augustin Dumont qui totalisent plus de 15.000m<sup>2</sup> sur les 20.000m<sup>2</sup> composant la surface des terrains concernés par le périmètre de Z.A.C.

Un règlement sans COS avec des règles dites « en volume » est désormais applicable à l'intérieur des périmètres de la ZAC : celui de la nouvelle zone UG, créée par modification du plan d'occupation des sols en 2009 et dont le périmètre a été étendu en 2011 au site « Dumont-Valette ».

La zone UG est une zone où la mixité des fonctions est favorisée. Les densités maximales admises dans cette zone sont assez proches de celles préexistantes (COS de 2).

Le périmètre de la zone UG est plus étendu que celui de la ZAC. En effet, pour accompagner le renouvellement urbain dans les secteurs concernés, des terrains mitoyens de la ZAC bénéficient du même zonage (rue Nicomédès Pascual et rue Guy Moquet).

A noter, l'opération ne prévoit qu'environ 12.000m<sup>2</sup> de locaux à vocation économique, alors que l'ancien règlement d'urbanisme applicable aux terrains (zone UB) permettrait la construction de 30.000 m<sup>2</sup> de locaux d'entreprise.

## **AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN**

Comme il a été précédemment indiqué, ce sont les réflexions concernant le devenir de l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette qui sont à l'origine du projet.

L'étude de l'îlot concerné a en effet permis de mettre en évidence un manque de cohérence urbaine certain dû non seulement aux ruptures d'échelles mais également au positionnement des bâtiments. Au-delà de la problématique de reconstruction des logements détruits, l'attention s'est essentiellement portée sur la réorganisation globale de l'espace et sur la façon d'insérer les nouvelles constructions dans leur environnement proche mais également plus lointain.

C'est la même logique qui a présidé aux réflexions par la suite engagées sur l'îlot Dolet et par l'évolution du projet, sur l'îlot Dumont.

Ce projet de renouvellement urbain est localisé dans trois secteurs distincts du quartier. Globalement, les 3 sites présentent les mêmes caractéristiques : un tissu assez déstructuré et en cela peu représentatif du paysage assez urbain et bien organisé du quartier.

Cet aspect « inachevé » se manifeste de plusieurs manières :

- Le long des axes principaux, un tissu hétérogène aux hauteurs variables mais globalement assez basses qui renvoie une image peu lisible de la rue.
- Une qualité architecturale très médiocre.
- Des terrains en friche ou manifestement sous-utilisés.

C'est pourquoi, par delà la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'emploi, l'opération vise, sur ces sites, à recomposer un paysage plus urbain et structuré.

Sur le site « Valette-Brossolette », le choix a été fait de « reconstruire » le tissu urbain en préservant la mixité des fonctions existantes. Les activités économiques seront localisées en bordure de la route départementale 906 qui est une voie bruyante. L'immeuble de 7 niveaux



implanté en bord d'îlot reformera l'écran sonore qui était constitué par l'immeuble de logements du 150 avenue Pierre Brossolette.

La contre-allée se trouvant devant l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette, constituée dans les années 1970 en prévision d'un élargissement de la route départementale, sera réinvestie. Cet espace « résiduel » sommairement aménagé en parking aérien n'a en effet plus lieu d'être. Le trottoir existant sera toutefois élargi de 1 mètre pour faciliter la circulation des piétons. Les accès aux parkings et les espaces livraisons seront étudiés avec soin et en concertation avec les gestionnaires des voies pour faciliter la fluidité du trafic et garantir la sécurité de tous les usagers.

Les logements seront implantés « en cœur d'îlot » et seront ainsi protégés des nuisances sonores de l'avenue.

Ils s'inscriront, tant par leur hauteur que leur positionnement, dans la continuité des nouveaux immeubles de la cité Pierre Valette. Des espaces plantés entoureront les nouvelles constructions.

L'extrémité Est de la rue Pierre valette sera totalement réaménagée et bénéficiera d'un traitement paysager. Un petit mail public assurera la liaison entre la rue Pierre Valette et la nouvelle aire de jeux sportifs tout en créant une percée visuelle au centre de l'îlot.

Sur le site « Dolet-Brossolette », le choix a été fait, après étude de l'impact sonore de la voie ferrée, de renforcer la vocation plus résidentielle de cette partie du quartier.

Le programme de logements proposé se développera ainsi sur trois emprises jusqu'à lors réservées à l'activité économique.

En façade de la rue Etienne Dolet, côté pair, les nouveaux bâtiments seront implantés à l'alignement, en recul de 1 mètre par rapport à l'emprise actuelle de la voie dont le trottoir doit être élargi à l'occasion du projet.

L'épannelage des bâtiments sera variable : de 6 à 7 niveaux dans la partie centrale du périmètre, de 4 à 5 niveaux sur ses limites afin de venir se raccorder sur le tissu existant mitoyen.

Ces bâtiments constitueront un nouveau front bâti dans le prolongement de celui de l'immeuble de bureaux du 88 rue Etienne Dolet, front bâti répondant ainsi au tissu constitué lui faisant face implanté en retrait.

Côté impair, l'implantation des nouveaux bâtiments se fera dans la continuité de celle présente sur les emprises adjacentes : Immeubles sur rue assez hauts implantés en retrait, immeubles sur cour plus bas épousant la forme d'un parcellaire tout en profondeur.

Les nouvelles dispositions d'urbanisme réglementaire applicables dans le périmètre de la ZAC ont été étendues aux terrains situés de part et d'autre de la rue Nicomédès Pascual.

Le tissu existant est en effet essentiellement composé de petits terrains supportant de l'habitat individuel de modestes dimensions qui, au regard des règles alors en vigueur, ne pouvait guère évoluer.

Le nouveau règlement d'urbanisme « en volume » va permettre à ce tissu d'évoluer vers une forme urbaine plus dense, de type « maison de ville » de 3 à 4 niveaux, faisant transition avec les grands immeubles collectifs existants.

Sur le site « Dumont-Valette », l'immeuble de bureaux situé en façade de l'avenue Augustin Dumont, de bonne facture architecturale, sera conservé. Sur ce site traversant, les nouveaux bâtiments seront construits en retrait des limites pour préserver le maximum d'ensoleillement au centre de l'îlot. Les gabarits choisis (R+1 à R+4) feront la transition entre le tissu dense des rue Guy Moquet et Augustin Dumont et celui plus bas des Rues Galliéni et Pierre Valette.

La percée visuelle existant entre l'avenue Augustin Dumont et la rue Pierre Valette sera reconstituée et valorisée en aménageant une allée privative intérieure visible par des porches en rez-de-chaussée des bâtiments.

La réalisation de l'opération permettra de réaliser, sur les trois sites, de nouveaux espaces végétalisés et perméables aux eaux de pluie. Les terrains concernés par la future opération ne comportent en effet que très peu d'espaces perméables car les espaces non bâtis sont en général couverts de dalles béton liées aux activités qui ont été exercées sur les sites.

Un soin tout particulier sera par ailleurs apporté au traitement des dalles sur parkings et des toitures terrasses qui devront servir de support à de la végétation basse.

Des systèmes de récupération des eaux de pluie ne pouvant s'infiltrer de façon naturelle dans les sols devront être mis en place.

Les nouveaux bâtiments devront respecter les normes de haute qualité environnementale et être donc économes en énergie.

## **Pour conclure :**

L'opération de renouvellement urbain proposée s'inscrit dans la logique d'un choix de développement mesuré et respectueux de l'environnement : mixité du programme des constructions, choix d'une forme urbaine adaptée au quartier, localisation des programmes en fonction des nuisances acoustiques existantes, maintien des activités commerciales présentes.

Pour autant, elle permet de participer à la satisfaction des besoins recensés sur la commune tant en matière d'habitat que d'emploi ou de déplacements.

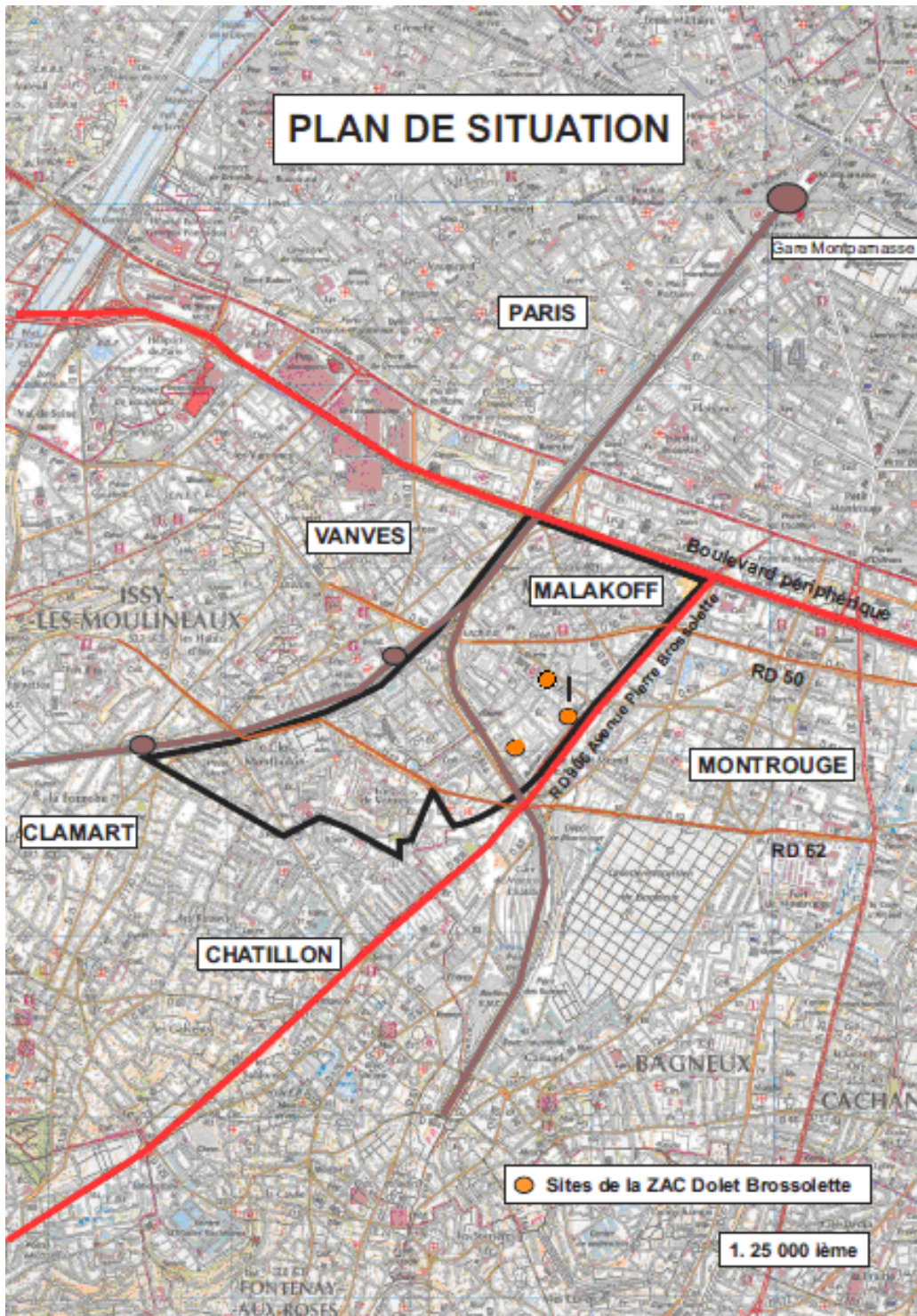
Plus globalement, elle répond aux objectifs du Schéma Directeur d'Ile de France qui préconise de développer, en proche couronne parisienne, une offre de logement diversifiée et donc accessible à toutes les catégories de population.

S'il vient d'être évoqué les raisons pour lesquelles ce projet a été retenu, il ne s'agit là que d'une « synthèse ». Un développement plus détaillé est présenté dans l'étude d'impact qui suit le présent rapport.

---

## II. PLAN DE SITUATION

---



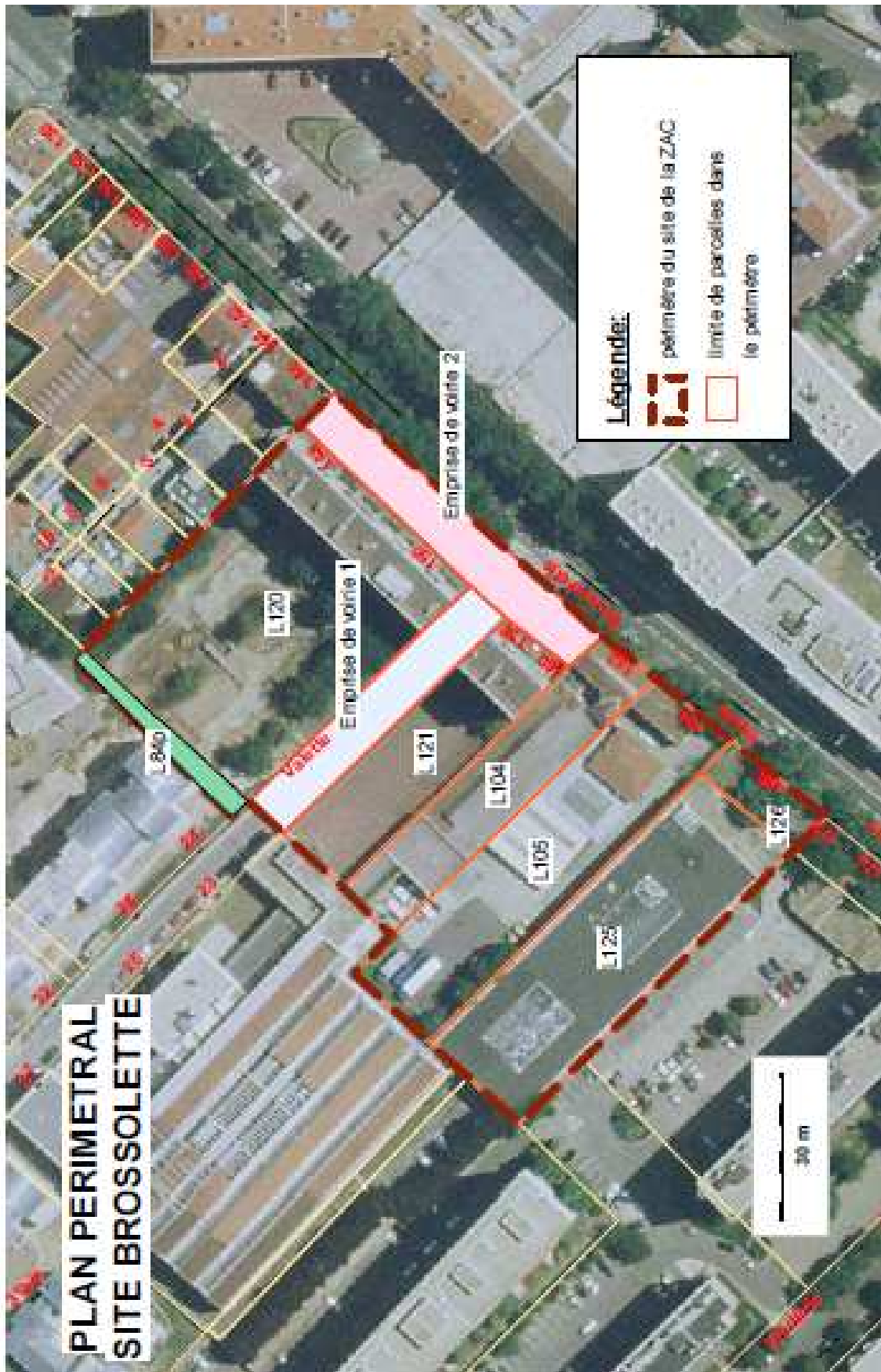
---

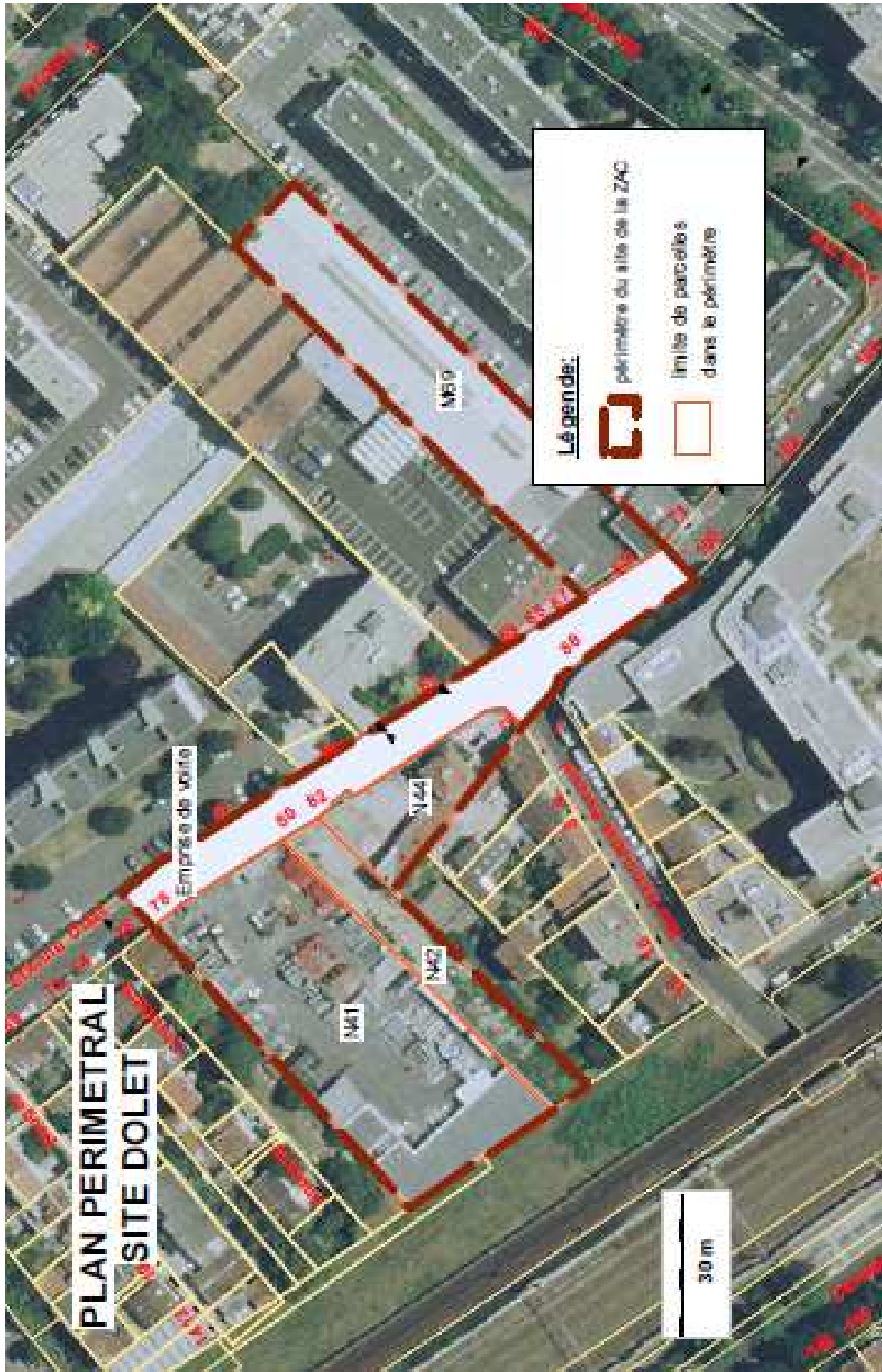
---

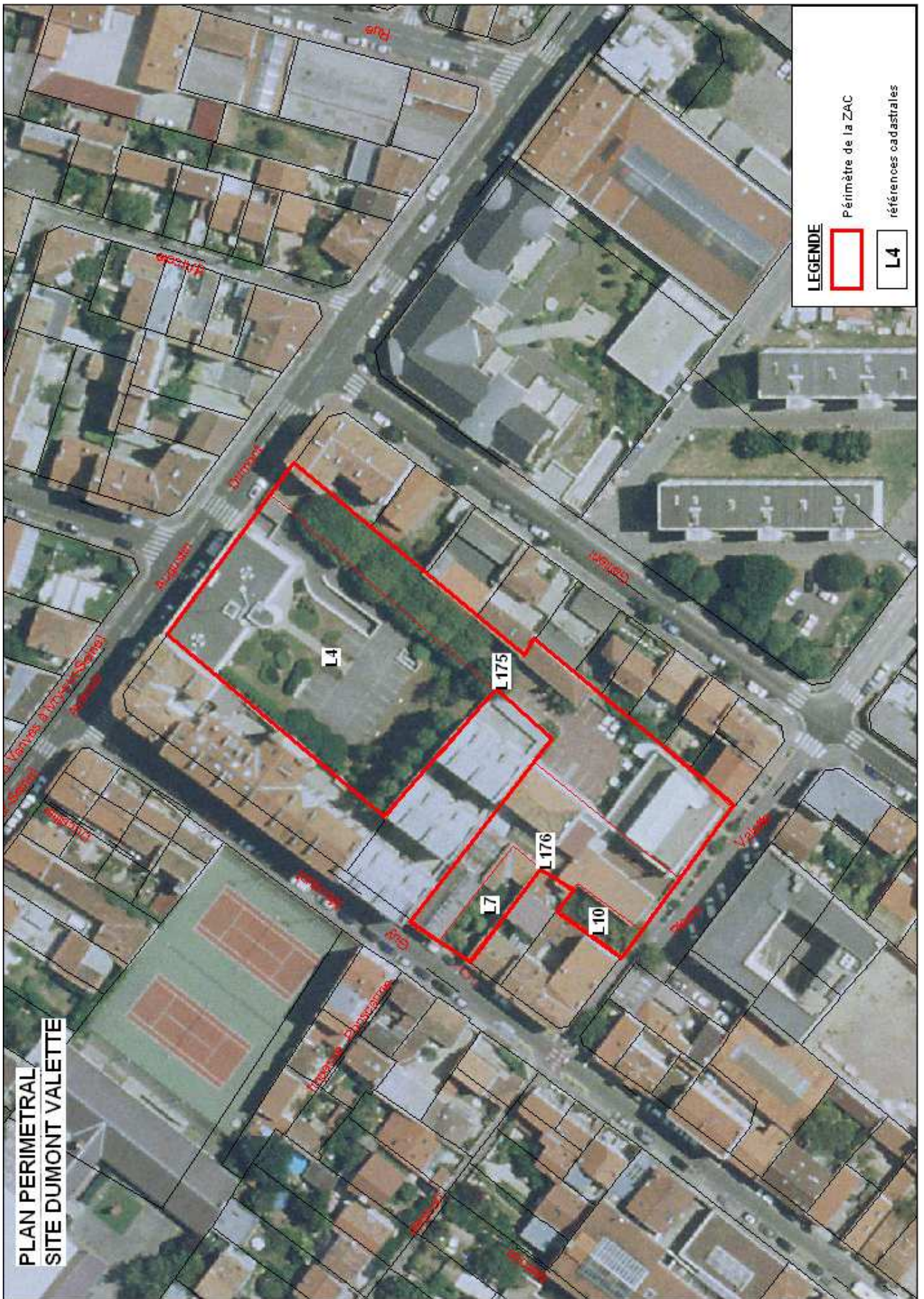
## III. PLANS PERIMETRAUX

---

---









---

---

## **IV. ETUDE D'IMPACT**

---

---

---

---

# RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE D'IMPACT

---

---

- **Origine : Loi du 10 juillet 1976** relative à la protection de la nature.
- **Directive 85/337/CEE du 27 juin 1985** relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.
- **Loi du 12 juillet 2010** portant engagement national pour l'environnement dite **Loi Grenelle 2 (loi ENE)**.
- **Articles 230 à 235 de la Loi du 12 juillet 2010.**
- **Décret du 29 décembre 2011**
- **Ordonnance du 5 janvier 2012 n°2012-11**

- **Article R 311-2 code de l'urbanisme** : « *Le dossier de création d'une zone d'aménagement concerté comprend [...] d) d'une étude d'impact définie à l'article 2 du décret du 12 octobre 1977 modifié* ».

NB : Les dispositions réglementaires de l'article 2 du décret du 12 octobre 1977 modifié, abrogées par le décret n°2007-397 du 22 mars 2007, sont remplacées par les dispositions correspondantes du code de l'environnement.

- **Article R 122-3 du code de l'environnement.**

I. - Le contenu de l'étude d'impact doit être en relation avec l'importance des travaux et aménagements projetés et avec leurs incidences prévisibles sur l'environnement.

II. - L'étude d'impact présente successivement :

1° Une analyse de l'état initial du site et de son environnement, portant notamment sur les richesses naturelles et les espaces naturels agricoles, forestiers, maritimes ou de loisirs, affectés par les aménagements ou ouvrages ;

2° Une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement, et en particulier sur la faune et la flore, les sites et paysages, le sol, l'eau, l'air, le climat, les milieux naturels et les équilibres biologiques, sur la protection des biens et du patrimoine culturel et, le cas échéant, sur la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses) ou sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique ;

3° Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu ;

4° Les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes ;

5° Une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation ;

6° Pour les infrastructures de transport, l'étude d'impact comprend en outre une analyse des coûts collectifs des pollutions et nuisances et des avantages induits pour la collectivité ainsi qu'une

évaluation des consommations énergétiques résultant de l'exploitation du projet, notamment du fait des déplacements qu'elle entraîne ou permet d'éviter.

III. - Afin de faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude, celle-ci fait l'objet d'un résumé non technique.

IV. - Lorsque la totalité des travaux prévus au programme est réalisée de manière simultanée, l'étude d'impact doit porter sur l'ensemble du programme. Lorsque la réalisation est échelonnée dans le temps, l'étude d'impact de chacune des phases de l'opération doit comporter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme.

## **- Articles L122-1 à 122-8 du code de l'environnement (en particulier l'article L 122-3).**

I. — Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application de la présente section.

II. — Il fixe notamment :

1° Les catégories de projets qui, en fonction des critères et des seuils déterminés en application de l'article L. 122-1 et, le cas échéant après un examen au cas par cas, font l'objet d'une étude d'impact ;

2° Le contenu de l'étude d'impact, qui comprend au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de la zone susceptible d'être affectée et de son environnement, l'étude des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus, les mesures proportionnées envisagées pour éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi qu'une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets sur l'environnement ou la santé humaine.

L'étude d'impact expose également une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le maître d'ouvrage et une indication des principales raisons de son choix, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine ; en outre, pour les infrastructures de transport, elle comprend une analyse des coûts collectifs des pollutions et nuisances et des avantages induits pour la collectivité ainsi qu'une évaluation des consommations énergétiques résultant de l'exploitation du projet, notamment du fait des déplacements qu'elle entraîne ou permet d'éviter ; elle comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessus ;

3° Les conditions dans lesquelles le ministre chargé de l'environnement peut se saisir ou être saisi, pour avis, de toute étude d'impact.

III. — Le décret en Conseil d'Etat fixe les modalités de saisine de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en application du III de l'article L. 122-1 et détermine les conditions dans lesquelles cet avis est élaboré et mis à la disposition du public.

IV. — Si nécessaire, ce décret précise celle des décisions de l'autorité compétente pour autoriser ou approuver le projet qui fixe les mesures destinées à éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine »

---

---

# PREAMBULE

---

---

## RAPPEL ET DEFINITION :

La Ville de Malakoff projette de réaliser une opération de renouvellement urbain dans la partie Centre-Est du territoire communal.

Cette opération sera réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi sites dénommée ZAC DOLET BROSSOLETTE.

Les trois sites, qui couvrent une superficie totale d'un peu plus de 20 000 m<sup>2</sup>, seront totalement réaménagés à l'occasion du projet.

Le programme prévoit la réalisation de nouveaux logements et de locaux d'entreprise pour une Surface totale d'environ 37 800 m<sup>2</sup>.

Une étude d'impact vise à analyser les effets positifs et négatifs, à court, moyen et long terme d'un projet sur l'environnement humain, animal et végétal. Une étude d'impact répond à un principe, celui de proportionnalité.

Elle est l'une des pièces constitutives du dossier de création de ZAC. Elle s'articule de la façon suivante conformément aux articles L122-3 et R122-3 du code de l'environnement :

- **Description du projet** : description claire des caractéristiques physique sur l'ensemble. Afin d'être le plus précis, un résumé non technique.
- **Analyse de l'état initial de la zone susceptible d'être affectée et de son environnement**. Ceci implique d'analyser les interactions et interrelations entre les milieux aquatiques, de la faune, flore, patrimoine culturel et archéologique ; Prise en compte par conséquent des corridors écologique, des trames.
- **L'étude des effets du projet sur l'environnement ou santé mais aussi et surtout sur les autres projets connus**. Ceci implique la prise en compte des effets directs/indirects, temporaires/permanents, positifs/négatifs, à court, moyen et longs terme.
- **Les mesures compensatoires**, présentation des mesures de réparation. Ceci implique la présentation des modalités de suivi des mesures et du suivi de leurs effets ; c'est-à-dire une présentation des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet notamment les difficultés éventuelles rencontrées (de nature technique et scientifiques).
- **L'opportunité du projet**, avec une esquisse des principales solutions de substitution. Les raisons de son choix, les raisons pour lesquelles le projet a été retenu.

Avant de procéder au développement de l'étude d'impact suivant le plan indiqué ci-dessus, vous trouverez l'identité des auteurs de l'étude ainsi qu'un résumé non technique de l'étude d'impact. Comme son intitulé l'indique, ce résumé est destiné à exposé de façon rapide et synthétique le projet et ses conséquences.

---

---

# AUTEURS DE L'ETUDE

---

---

Conformément à l'article R 122-1 du code de l'environnement, voici une dénomination précise et complète du ou des auteurs de l'étude d'impact et des documents attenants :

La base de l'étude d'impact présentée en 2008 a été réalisée par le bureau d'études

**SOREC**

**149 avenue Jean-Lolive**

**93695 PANTIN Cedex**

**Tel : 01.41.83.37.69**

Assisté de

**l'architecte DPLG Dominique DRUENNE**

**40, rue du Sergent Bauchat**

**75012 PARIS**

**Tel : 01.43.42.30.31.**

La présente étude d'impact a été modifiée et complétée en 2011 et 2012 par :

**Service urbanisme de la commune de Malakoff**

**Hôtel de Ville**

**92243 MALAKOFF cedex**

**Tel : 01.47.46.75.00**

**Madame Jossart, responsable du service urbanisme et logement. 01.47.46.75.23**

**Madame Sabouret- Mateos adjointe chargée des affaires foncières, juridiques et des opérations d'aménagement. 01.47.46.76.76**

**Madame Fernandez chargée d'études et des statistiques. 01.47.46. 77.25**

Les plans masse prévisionnels ont été élaborés par :

**Plan masse prévisionnel site Dolet Brossolette :**

Dominique DRUENNE – Architecte DPLG

40, rue du Sergent Bauchat

75012 PARIS

Tel : 01.43.42.30.31.

2008 – Mission d'études commandée par la Ville de Malakoff

**Plan masse prévisionnel site Valette Brossolette :**

ARTHUR INGENIERIE – Cabinet d'architectes

19/21 rue du Bouloi

75001 PARIS

Tel : 01.42.33.07.00

2010/2011 - Mission d'études commandée par le Ville de Malakoff

**Plan masse prévisionnel site Dumont Valette :**

VALERO et GADAN - Architectes

17 rue du Pont-au-Choux 75003 Paris

Tel : 01.44.78.05.50

2010 – Mission d'études commandée par les sociétés COGEDIM, 8 avenue Declassé 75008 PARIS et  
DEVIL/IMESTIA, 45 avenue Victor Hugo 93500 LA PLAINE SAINT DENIS

---

---

# RESUME NON TECHNIQUE

---

---

## RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'OPERATION

Petite commune densément peuplée de la petite couronne parisienne, Malakoff évolue dans un environnement urbain très attractif soumis à de fortes pressions foncières. Son territoire, totalement urbanisé, bénéficie en effet d'un maillage serré de voies de communication, de transport, d'équipements.

La dynamique du bassin de vie et d'emploi dans lequel évolue Malakoff induit un renouvellement constant des formes et des fonctions urbaines. La ville se reconstruit spontanément sur elle-même.

Ce processus de renouvellement s'inscrit toutefois dans le cadre des grands objectifs de développement que s'est fixé la commune. Malakoff a en effet fait le choix d'un développement raisonné soucieux de respecter les grands équilibres qui font la richesse du territoire, et notamment : l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines que sont l'habitat, l'emploi et les services et la mixité sociale.

L'amélioration du cadre de vie, des conditions d'habitat et la protection de l'environnement sont également des défis majeurs que Malakoff aura à relever dans les prochaines années.

Le projet de ZAC « DOLET-BROSSOLETTE » s'efforce de s'inscrire dans une logique du développement mesuré et respectueux de l'environnement.

Cette opération permettra de participer à la satisfaction des besoins recensés tant en matière d'habitat que d'emploi ou de déplacements.

Elle constituera également une réponse aux enjeux environnementaux du XXI<sup>e</sup> siècle. Son principal objectif est en effet d'offrir une offre de logements diversifiés et donc accessibles à toutes les catégories de population dans des constructions de qualité, économes en énergie, agréables à vivre et respectant le paysage du quartier.

## ETAT INITIAL DES SITES ET DE LEUR ENVIRONNEMENT.

La première étape de l'étude consiste à analyser le site de l'opération objet de l'étude d'impact. Cette analyse est réalisée pour tous les thèmes sensibles à l'opération en question. Elle porte sur les périmètres directement concernés mais aussi sur des secteurs plus élargis susceptibles d'être influencés par le projet (quartiers) et plus généralement sur la commune.

## Milieu urbain et humain.

**Malakoff** est l'une des plus petites et des plus denses communes de la petite couronne parisienne. Son territoire, totalement urbanisé, couvre une superficie de 207 hectares pour une population municipale de 30 988 habitants en 2008 (près de 15. 000 ha / km<sup>2</sup>). Bien desservie par les axes routiers et les transports en commun, elle bénéficie également d'un réseau d'équipements dense et diversifié.



Comme toutes les communes de la première couronne parisienne, Malakoff a connu une forte croissance de sa population dans les années 1950/1970, processus qui s'est ensuite inversé en raison d'un phénomène de desserrement des ménages insuffisamment compensé par la construction neuve.

Parallèlement, la commune a connu un bouleversement majeur dans le domaine économique avec une redistribution de l'emploi au profit du secteur tertiaire.

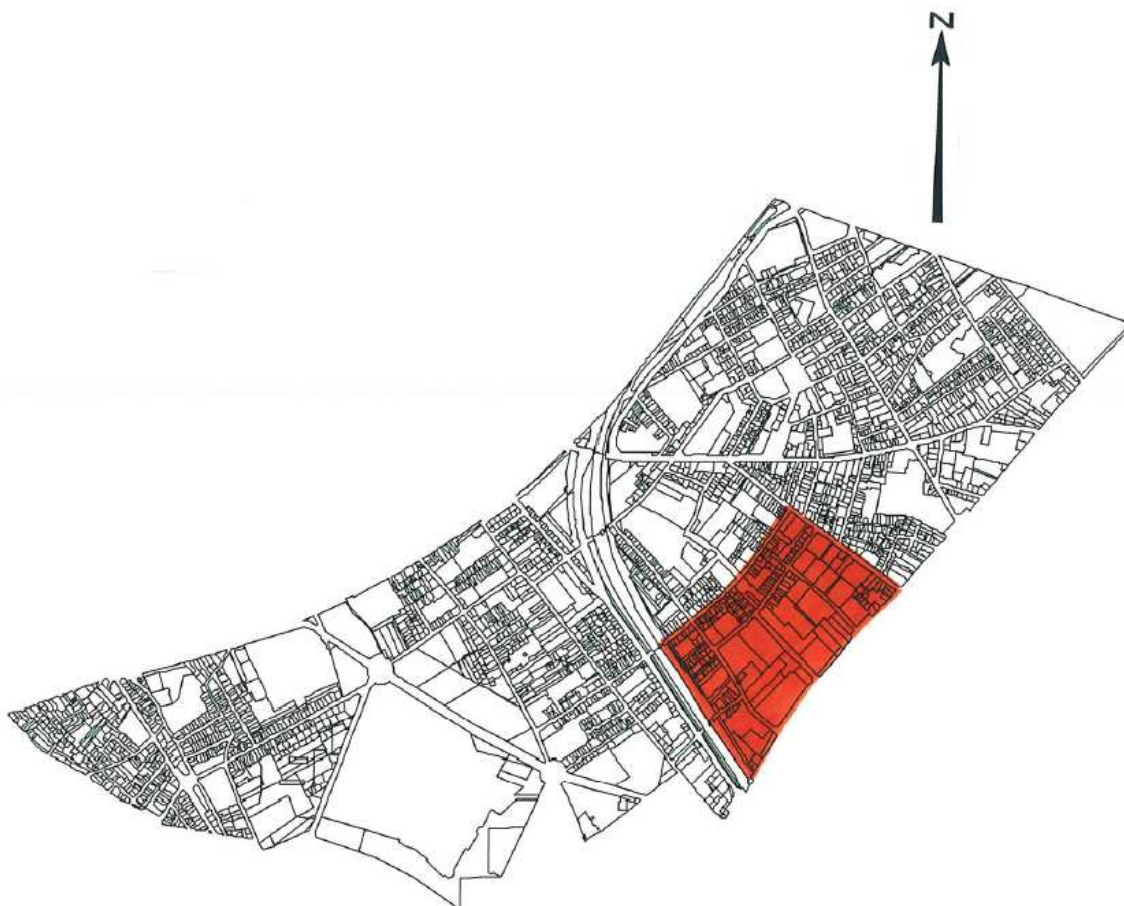
Depuis 2000, la commune a renoué avec la croissance démographique grâce à un rythme de construction plus soutenu mais surtout en raison de la diminution de la vacance des logements.



Sur le plan économique, la commune crée régulièrement des emplois mais reste très sensible aux évolutions conjoncturelles. Son taux d'emploi est toujours inférieur à la moyenne départementale.

Le parc de logements est majoritairement de type collectif et composé, pour près de 40%, de logements sociaux. Le parc privé est relativement ancien.

**La ZAC DOLET-BROSSOLETTE est une ZAC multi-sites située au Centre/Est du territoire, dans un quartier délimité au Nord par l'avenue Augustin Dumont, à l'Est par l'avenue Pierre Brossolette, au Sud par le talus S.N.C.F. et à l'Ouest par la rue Guy Moquet.**



C'est un quartier assez dense en population et celle-ci est plus âgée que la moyenne communale. Le tissu urbain ne reflète pas vraiment cette image de densité car le bâti est en général assez haut et de faible emprise au sol. L'élément végétal reste très présent, notamment en accompagnement des grands ensembles d'habitat collectif.

Le quartier est très bien desservi par les transports en commun de par sa proximité avec deux stations de métro de la ligne 13 et la présence de 3 lignes de bus faisant liaison vers Paris et les villes voisines des Hauts-de-Seine. Très proche du centre-ville, il est doté d'équipements de proximité diversifiés (écoles, crèche, jardin public, maison de quartier).

Globalement, le quartier offre une image urbaine structurée et de bonne qualité, dominée par les grands ensembles d'habitat collectifs édifiés dans les années 60/70. Toutefois, comme sur tout le territoire, le tissu

urbain n'est pas uniforme et l'on trouve également de petits îlots d'habitat individuel et de grandes emprises d'activité situées en général à proximité des axes de transport.

Dans le quartier, on trouve encore quelques secteurs peu structurés et quelques friches ou terrains sous utilisés. Ils sont essentiellement situés aux abords des grandes infrastructures de transport routières et ferroviaires. Le bâti y est généralement bas et de médiocre qualité. Certaines voies structurantes du quartier, notamment les rues Guy Moquet et Etienne Dolet, manquent encore de lisibilité car bordées d'un bâti trop hétérogène et trop bas.

Bien que les problématiques urbaines des trois sites de la ZAC soient assez différentes, ils se trouvent dans ces secteurs de renouvellement potentiel.



**Le premier site opérationnel, le site VALETTE-BROSSOLETTE**, s'étend de part et d'autre de l'extrémité de la rue Pierre Valette jusqu'à la limite communale constituée par la route départementale 906.

Il est constitué de 5 grandes emprises foncières occupées par des hangars d'activité, un terrain nu où se trouvait un immeuble de logements sociaux de plus de 30m de hauteur qui enjambait la rue Pierre Valette, une dalle parking et une aire de jeux.



En cœur d'îlot, l'aspect visuel du site est en contraste frappant avec son environnement proche, récemment réaménagé et constitué d'immeubles de logements neufs de 4 à 5 niveaux et de locaux mixtes bureaux/activités réhabilités bordant une voie paysagée. A noter toutefois, l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette faisait écran et protégeait l'intérieur de l'îlot du bruit de la R.D. 906.

En bordure d'îlot, avenue Pierre Brossolette, le site offre une image assez pauvre et déstructurée, tant du point de vue des épannelages (immeubles R+1 à R+10), de la qualité du bâti, assez médiocre, que de l'aménagement sommaire des espaces publics (contre-allée). Il est de ce fait en relatif contraste avec le paysage de l'avenue, composée d'un ensemble d'immeubles hauts construits à l'alignement. Globalement, le site donne l'impression d'être « inachevé »

**Le deuxième site opérationnel, le site DOLET-BROSSOLETTE,** est localisé dans la partie Est de la rue Etienne Dolet qui fait l'angle avec la rue Nicomédès Pascual.

Il est constitué de 3 grandes emprises foncières occupées jusqu'à lors par des activités dont le garage municipal.



Le tissu urbain avoisinant est aujourd'hui assez mixte bien qu'à dominante d'habitat. Rue Etienne Dolet, de grands immeubles d'habitat collectif implantés en recul de la voie côtoient des hangars où s'exercent des activités secondaires. Plus récent, un ensemble immobilier à usage de bureaux déploie sa façade jusqu'à l'avenue Pierre Brossolette. Rue Nicomédès Pascual et impasse Christiane, de petits ensembles d'habitat individuel ponctuent ce paysage très urbain.

Egalement très présente dans le paysage, la voie ferrée « en talus » qui constitue une barrière physique visuelle importante.

**Le troisième site opérationnel, le site DUMONT-VALETTE** est localisé dans la partie Ouest de la rue Pierre Valette.

Il est principalement constitué d'une grande emprise foncière où sont édifiés des locaux d'activité et de bureaux. Ces locaux sont en majorité de construction ancienne. Le site est en friche depuis plusieurs années.



Le site ne dispose que de 2 petites façades sur rue et se développe, tout en profondeur, au centre de l'îlot constitué des rues Guy Moquet, Pierre Valette, Galliéni et Augustin Dumont. Il est bordé, le long des rues Guy Moquet et Augustin Dumont d'un tissu dense à dominante d'habitat collectif, le long des rues Galliéni et Pierre Valette d'un tissu à dominante d'habitat individuel.

Les trois sites bénéficient d'un bon maillage de voies de communication secondaires. Ils sont également desservis par une voie départementale, la R.D. 906, qui relie le boulevard périphérique à la nationale 118. Ils sont proches des transports en commun (Métro ligne 13 et plusieurs lignes de bus).

Une piste cyclable rejoignant le centre-ville dessert le site Brossolette. Une liaison douce en projet desservira le site Dolet (doublement de la coulée verte talus Nord).

Les trois sites sont équipés de réseaux techniques de capacité suffisante (eau potable, assainissement, électricité et gaz, communications).

## **Milieu physique et naturel.**

La topographie des sites ne présente pas de caractéristiques particulières. Dans cette partie de la commune, le terrain est plat (côtes moyennes de 69 et 70 NGF).

Les substrats géologiques à l'aplomb des sites sont par contre contraignants pour la réalisation des aménagements prévus dans le projet de ZAC. Sur les sites Valette-Brossolette et Dumont-Valette, l'on rencontre une couche marno-calcaire plus ou moins fracturée. Sur le site Dolet, l'atlas des carrières souterraines fait nettement apparaître l'existence d'anciennes galeries d'exploitation jusqu'à une profondeur de 14 mètres.

La qualité des sous-sols est également affectée par des pollutions ponctuelles liées aux anciennes exploitations industrielles ou artisanales exercées sur les sites, notamment des garages de réparation automobile. Cette pollution n'affecte toutefois que les remblais de surface et est limitée à la présence de métaux lourds car aucune activité très polluante n'a été exercée sur les sites.

L'environnement des sites est essentiellement urbain. La présence végétale est actuellement très faible, limitée au jardin sur dalle couvrant le parking à demi enterré du contigu au 150 avenue Pierre Brossolette et aux plantations d'alignement.

Proches de grandes infrastructures de transport (RD 906 et voie RATP/SNCF), les sites sont plus ou moins affectés par le bruit qu'elles génèrent et les risques qu'elles induisent (transport de matières dangereuses, pollution).

## **Cadre urbain réglementaire.**

Les trois sites sont couverts par un plan d'occupation des sols approuvé en janvier 2000.

Le zonage qui leur est affecté est celui de la zone UG, zone où il n'est pas défini de COS et où les droits à construire sont gérés par des règles dites « en volume ».

Deux emplacements réservés pour élargissement de voirie concernent les sites. La rue Etienne Dolet et l'avenue P. Brossolette doivent être élargies de 1 mètre.

Les servitudes d'utilité publique concernant les sites ne limitent pas le droit de construire mais peuvent impliquer des précautions particulières dans l'acte de construire (protection d'une canalisation de gaz à haute pression, consolidations dans les zones de carrières).

## **RAPPEL DU CHEMINEMENT AYANT CONDUIT A RETENIR LE PROJET PROPOSE.**

### **Le projet de requalification de trois sites.**

**Le projet de création de la ZAC DOLET BROSSOLETTE s'inscrit dans un programme général de renouvellement urbain qui vise à améliorer le cadre de vie des habitants et préserver la mixité urbaine.**

Le programme de réaménagement des trois sites a été bâti sur la base du constat des dysfonctionnements actuels de certains secteurs du quartier :

- une image urbaine assez pauvre et en contraste avec son environnement proche à l'extrémité Est rue Pierre valette.
- des logements exposés au bruit de l'avenue Pierre Brossolette dans ce secteur (ancienne barre de l'OPH).
- des terrains mal utilisés et des activités peu adaptées à l'environnement proche rue Etienne Dolet.
- des espaces publics peu valorisés sur les sites.
- des locaux d'entreprise obsolètes avenue Augustin Dumont.

**Le programme de réaménagement devait donc répondre à des enjeux majeurs :**

- programmer des logements énergétiquement performants et répondant aux objectifs de mixité sociale.
- protéger ces logements des nuisances sonores.
- garantir la mixité des fonctions en permettant l'implantation de nouvelles activités économiques et le maintien du tissu commercial adapté.
- requalifier les espaces publics.
- Intégrer harmonieusement le programme dans le tissu existant.

**Le projet, dont les objectifs étaient ainsi définis, devait s'intégrer dans un environnement présentant plusieurs contraintes :**

- Un périmètre opérationnel assez restreint : Une superficie totale hors voirie de 19.000 m<sup>2</sup>.
- Une partie du périmètre située dans un secteur affecté par le bruit (bord de l'avenue Pierre Brossolette).

- Un tissu pavillonnaire existant avec lequel il fallait faire transition rue Nicomédès Pascual et rue Galliéni.
- Un parking existant rue Pierre Valette à reconstruire sans interruption d'utilisation.
- Deux sociétés présentes en activité sur le site Brossolette.
- Une desserte livraison de la rue Pierre valette à améliorer pour les entreprises du secteur.
- L'insertion de bâtiments de logement avec maintien d'un immeuble de bureaux.

## Les principes d'aménagement et le programme retenu.

Sur le site BROSSOLETTE, un immeuble de bureaux constitué de deux corps de bâtiments reliés par une passerelle sera implanté en façade de l'îlot le long de l'avenue Pierre Brossolette. Pour favoriser son insertion urbaine, sa hauteur moyenne n'excèdera pas R+6 (l'ancien immeuble atteignait R+9). Au Nord de l'îlot, il viendra s'accoler à l'alignement de l'immeuble de logement du 146 avenue Pierre Brossolette. Au Sud, implanté en retrait des limites de la ZAC, il présentera une véritable façade donnant sur la cour d'accès du magasin Cash and Carry dont l'entrée sera réaménagée.

Côté impair rue Pierre Valette, les immeubles de logements viendront s'inscrire parallèlement et perpendiculairement à la façade arrière de ce nouvel immeuble, à des hauteurs moindres. Ils seront protégés des nuisances acoustiques de la RD 906 par l'immeuble de bureaux qui reconstituera l'écran phonique existant du 150 avenue Pierre Brossolette. .

Des parkings seront réalisés en sous sol des bâtiments pour les besoins de leurs utilisateurs et pour reconstituer le parc détruit. Leurs accès seront implantés préférentiellement rue Pierre Valette afin de limiter les entrées et sorties de véhicules sur la voie départementale.

Les espaces libres seront traités en espaces verts d'accompagnement des constructions réalisées. Ils mettront en valeur les nouveaux logements et ajouteront à la qualité paysagère de ce secteur.

L'actuelle contre-allée qui longe l'avenue Pierre Brossolette sera supprimée avec un trottoir élargi de 1 mètre pour favoriser la circulation des piétons jusqu'alors difficile.

**Côté pair rue Pierre Valette, l'immeuble de bureaux se retournera en L. A sa suite, une résidence étudiants viendra prendre place.** La rue Pierre Valette sera réaménagée à l'issue des travaux de la ZAC. Elle bénéficiera d'un traitement paysager et le mail planté sera poursuivi et relié à la nouvelle aire de jeux sportifs.

Sur le site DOLET, un immeuble de logements sera construit côté pair de la rue Etienne Dolet à l'alignement futur pour constituer un front bâti jusqu'à l'angle avec la rue Nicomédès Pascual. Pour favoriser son insertion urbaine, sa hauteur sera échelonnée de 4 à 7 niveaux.

A l'arrière, des bâtiments d'habitation de 5 niveaux seront édifiés en cœur d'îlot.

Côté impair de la rue Etienne Dolet, les nouveaux bâtiments reprendront le même principe. Toutefois, l'immeuble sur rue sera édifié en retrait afin de s'harmoniser avec les constructions voisines, toutes implantées en retrait de la rue Etienne Dolet.

Des parkings seront réalisés en sous sol des bâtiments pour les besoins de leurs utilisateurs. Leurs accès seront implantés rue Etienne Dolet.

Les espaces libres seront traités en espaces verts d'accompagnement des constructions réalisées. Ils mettront en valeur les nouveaux logements et ajouteront à la qualité paysagère de ce secteur.

La rue Etienne Dolet et le carrefour Dolet/Pascual seront totalement réaménagés à la fin des travaux.

Sur le site DUMONT un programme de logements sera édifié en lieu et place des anciens locaux d'activité. Les parkings seront réalisés en sous-sol avec accès par l'avenue Augustin Dumont. Les bâtiments seront soit édifiés en bord de rue à l'alignement pour combler les « dents creuses », soit au centre de l'îlot en respectant la configuration de la parcelle. Les hauteurs des nouveaux bâtiments s'échelonneront de 1 à 5 niveaux en fonction du positionnement des bâtiments aux fins de préserver le maximum d'ensoleillement. L'immeuble de bureaux existant au 42 avenue Augustin Dumont sera conservé. Les espaces libres seront traités en espaces verts d'accompagnement des logements.

**Le programme global indicatif des constructions proposé est le suivant :**

S.P. en m <sup>2</sup>	Logement	Bureau	Résidence étudiants	Commerce	Total S.P. (y compris bâti conservé)
<b>SITE BROSSOLETTE</b>	8 000	12 000	2 600	<i>1 000</i>	23 600
<b>SITE DOLET</b>	10 000	<i>0</i>	0		10 000
<b>SITE DUMONT</b>	5 200	<i>1 200</i>	0		6 400
<b>TOTAL</b>					40 000

(les chiffres en italique concernent les bâtiments conservés)

## **IMPACTS DE L'OPERATION PROJETEE ET MESURES COMPENSATOIRES**

### **Impacts de l'opération**

La réalisation de la ZAC aura un impact positif sur la population et le logement.

Le programme prévoit la réalisation de près de 340 logements. En estimant une moyenne de 2.5 habitants par logement, la ZAC permettra d'accueillir environ 850 nouveaux habitants. Il s'agit d'une augmentation significative au regard de la situation actuelle qui aura un impact sur l'ensemble du secteur mais aussi de la commune.

Le site Brossolette accueillera 110 logements neufs alors que 97 ont été détruits, soit un apport d'une quinzaine de logements supplémentaires. Le site Dolet accueillera 140 logements neufs. Le site Dumont accueillera 90 logements neufs.

Ces nouveaux programmes de logements permettront de répondre aux demandes de logements et de favoriser le maintien de la population sur le territoire communal.

Une proportion de 50% de logements sociaux sera réalisée, dont le remplacement des 97 logements détruits en 2009.

Sur le site Dumont, 30% des logements seront réalisés en accession sociale afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages malakoffiots.

Le programme de la ZAC DOLET BROSSOLETTE est un programme mixte qui comprend également la réalisation de locaux à usage de bureaux (environ 12 000 m<sup>2</sup>) et le maintien d'une activité commerciale importante (magasin de 1 000 m<sup>2</sup>) et d'un petit immeuble de bureaux.

Il sera d'ailleurs réalisé en grande partie sur des terrains qui ont été jusqu'alors réservés à l'activité économique.

L'opération envisagée aura un impact positif et permanent sur l'emploi et l'activité économique. Elle confortera la croissance de l'emploi salarié tout en maintenant au maximum le tissu existant le plus fragilisé par la hausse des coûts du foncier (locaux commerciaux, artisanaux et d'activité).

Le programme de la ZAC prévoit la réalisation d'environ 340 logements. Il induira des besoins au niveau des équipements scolaires. La ZAC participera au coût d'extension des équipements au prorata du nombre d'enfants supplémentaires générés par l'opération.

La ZAC induira la réalisation d'une nouvelle aire de jeux sportifs pour les jeunes du quartier en remplacement de celle qui existait au pied de l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette. Cette nouvelle aire sera plus éloignée des logements afin de ne pas induire de nuisances sonores fortes.

Le projet aura pour conséquence une réorganisation foncière de chaque site.

Elle nécessitera en outre un déclassement d'une partie de l'actuel domaine public départemental (actuelle contre-allée longeant l'avenue Pierre Brossolette).

Le projet aura un impact très positif sur le paysage urbain. Sur le site Brossolette, l'effet le plus notable sera visuel, avec la disparition de la barre de logements du 150 avenue Pierre Brossolette. Le nouvel immeuble construit en façade de l'avenue Pierre Brossolette sera en effet moins haut et s'inscrira dans la continuité des nouveaux immeubles de logement construits de part et d'autre de la rue Pierre Valette. Une passerelle reliera les deux corps de bâtiment pour enjamber la rue Pierre Valette.

Rue Etienne Dolet, de nouveaux bâtiments aux hauteurs échelonnées viendront s'intégrer au tissu existant en lieu et place d'espaces réservés au stockage de matériaux de construction et de hangars d'architecture médiocre.

Sur le site Dumont, le projet sera peu visible des rues Guy Moquet et Augustin Dumont car les façades du terrain sur rue sont petites et le bâti existant haut et dense. Côté rue Galliéni, l'impact sera plus fort. Les arrières des grands collectifs de la rue Guy Moquet seront partiellement masqués par les nouvelles constructions.



Etant donné la mixité du programme prévu, les modes d'occupation des sols seront globalement similaires. Toutefois, pour les sites Dolet et Dumont, la vocation des terrains évoluera puisqu'ils sont aujourd'hui occupés par des entreprises.

Les densités urbaines seront plus importantes puisque certains terrains sont aujourd'hui libres de toutes constructions ou faiblement bâtis. Par contre, les sites comporteront plus d'espaces verts puisque les espaces non bâtis existants sont actuellement très majoritairement minéralisés.

La réalisation de la ZAC ne modifiera pas les voiries de desserte existantes de chaque site, ni le plan de circulation actuel.

L'impact du trafic induit par le programme de la ZAC sera relativement faible. Globalement, les trafics induits sont estimés aux heures de pointe à environ 220 véhicules le matin, 190 véhicules le soir.

L'analyse du site a mis en évidence les conditions de desserte avantageuses de la commune et du secteur étudié par les transports en commun.

L'ensemble des programmes de logements, bureaux, activités et commerces bénéficiera de la proximité des stations de métro Malakoff Etienne Dolet et Châtillon Montrouge sur la ligne 13 de métro ainsi que des nombreuses lignes de bus situées à proximité. Les nouvelles constructions seront à court terme proches de deux transports en commun majeurs ; Le terminus du tramway T6 et une gare du Grand Paris Express.

D'une manière générale, les réseaux existants sont suffisants pour répondre aux besoins de l'opération. Les besoins spécifiques des programmes de l'opération et les solutions à mettre en place pour y répondre feront l'objet d'une étude VRD (voirie et réseaux divers) spécifique auprès des concessionnaires qui sera jointe au dossier de réalisation de ZAC.

Les incidences du projet sur l'environnement en termes de climat seront mineures. Le projet a pour effet de densifier le tissu urbain, ce qui peut à priori provoquer une augmentation des rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Toutefois, les nouvelles constructions seront plus économes en énergie que celles dont elles viendront prendre la place. Par ailleurs, la réalisation de logements et locaux d'entreprise dans des zones bien desservies en transport en commun et en équipements contribue à la limitation de l'étalement urbain et à la diminution des déplacements automobiles.

Pour ce qui concerne la géologie et la géotechnique, les travaux de consolidation du sous-sol qui seront réalisés dans le cadre de l'opération participeront à améliorer la stabilité des sols dans le périmètre de la ZAC et son environnement proche.

Compte tenu de l'absence de cours d'eau dans chacun des périmètres de la ZAC et étant donné la profondeur de la nappe dans ce secteur, aucun impact n'est à prévoir en termes hydrogéologique et hydrologique.

Les travaux de réhabilitation des remblais pollués qui seront être entrepris dans le cadre de la réalisation de la ZAC (évacuation des terres de terrassement et élimination des terres polluées) auront un impact positif sur la santé humaine, puisqu'ils assainiront l'environnement.

Concernant les conséquences sonores, il est à prévoir logiquement des nuisances pendant la durée du chantier.

A terme, le parti pris d'aménagement retenu sur le site Brossolette (immeuble haut en façade de la voie bruyante faisant écran pour protéger les habitations) permettra de limiter les nuisances sonores liées à la circulation dans le secteur.

La future aire de jeux sportifs sera positionnée de façon plus éloignée des logements, ce qui permettra de réduire les nuisances sonores que ce type d'équipement peut produire. Des dispositifs spécifiques seront mis en place pour limiter le bruit généré.

Sur le site Dolet, la disparition de deux activités potentiellement bruyantes (garage municipal et entreprise de matériel de chantier) améliorera l'environnement sonore du site.

Les études acoustiques qui ont été réalisées à proximité de la voie ferrée indiquent que le site Dolet est compatible avec la réalisation de logements. Ceux-ci bénéficieront d'un traitement acoustique adapté à leur environnement sonore (proximité d'infrastructures de transport bruyantes).

Le projet s'inscrit dans les grands objectifs du schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) qui préconise de stabiliser le niveau de population, voire envisager une légère augmentation en réalisant une densification du bâti relativement modérée préférentiellement aux abords des stations de transports en commun ou des boulevards urbains,

Le Schéma Directeur indique en effet que la commune appartient à l'« espace urbanisé à optimiser » où il faut prévoir une augmentation et une diversification de l'offre de logements tout en assurant la mixité des fonctions. La création de la ZAC a impliqué une modification du document d'urbanisme communal approuvé en janvier 2000. La majorité des terrains constituant le périmètre de la ZAC étaient en effet à vocation unique, classés dans la zone UB.d réservée aux activités économiques (COS habitation = 0.1). Ils sont désormais classés dans la zone UG.

## **Mesures compensatoires.**

Sont citées ci-après les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour supprimer, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes. Il existe plusieurs types de mesures :

Il est nécessaire, par souci de clarté, de faire la différence entre :

- **Les mesures temporaires qui vont être mises en place au moment où le projet se développe.**
- **Les mesures définitives qui viseront à supprimer, réduire ou compenser les impacts négatifs du projet lorsqu'il sera réalisé.**

Le projet aura des incidences dommageables durant la réalisation du programme et plusieurs mesures seront proposées pour y remédier.

Les travaux se dérouleront sur une période de 3 années environ.

Pendant toute cette période, les travaux vont produire des effets multiples et conjugués vis-à-vis desquels les responsables du projet, la maîtrise d'œuvre et les entreprises apporteront des réponses pour minimiser

les effets négatifs sur la vie des habitants, la vie économique et le contexte physique du site. Pour chaque thème de l'environnement, les principaux effets produits pendant la période des travaux et les principales mesures à appliquer pour les réduire ont été identifiés.

La circulation des camions et engins de chantier s'effectuera principalement via le grand axe qu'est l'avenue Pierre Brossolette. D'une manière générale, les chantiers seront isolés par la mise en place de clôtures, les rotations d'engins et de camions de livraisons seront planifiées, les aires de stationnement et de livraison chantier seront optimisés. Une charte « chantier propre » sera mise en place par l'aménageur pour limiter les nuisances sonores, les diverses pollutions, les consommations de fluides, la production de déchets.

Le projet constitue à terme une réponse très positive à la situation actuelle des trois sites. Le paysage urbain va être notablement renouvelé et ceci participera à améliorer l'image du quartier.

La réalisation de l'opération aura des impacts sur les équipements publics existants : Le garage municipal devra être déplacé dans d'autres locaux plus grands et d'un accès plus facile. Le projet de nouveau garage municipal est à l'étude. L'aire de jeux sportifs située au bout de la rue Pierre Valette sera réimplantée de façon plus éloignée des logements.

Une démarche environnementale va guider la mise au point du programme définitif. Les objectifs à atteindre seront intégrés aux cahiers des charges de cession de terrains. Il s'agira de limiter les effets négatifs potentiels de l'opération sur la préservation de l'environnement par les mesures suivantes : limiter l'imperméabilisation des sols et récupérer les eaux de pluie ; Végétaliser les espaces sur dalles ; limiter les consommations d'eau potable et les rejets par la mise en place d'équipements sanitaires économes et l'utilisation des eaux de pluie pour les usages non domestiques. ; limiter les consommations (chauffage, éclairage, climatisation) par le choix de systèmes performants et l'utilisation d'énergies renouvelables ; favoriser les modes de déplacement doux ; limiter la production de déchets non recyclable en favorisant le tri sélectif.

---

Après ce résumé technique destiné à cerner et appréhender de façon la plus claire et rapide le projet, il convient de présenter l'étude d'impact de manière plus exhaustive.

Il convient de rappeler que ce développement se fera en suivant ce plan :

- **Description du projet.**
- **Analyse de l'état initial de la zone susceptible d'être affectée et de son environnement.**
- **L'étude des effets du projet sur l'environnement ou santé mais aussi et surtout sur les autres projets connus.**
- **Les mesures compensatoires,**
- **L'opportunité du projet,**

---

---

# DESCRIPTION DU PROJET

---

---

## LA CONCEPTION DU PROJET

### La définition des périmètres opérationnels

#### La problématique de l'immeuble du 150 Brossolette : point de départ de la réflexion

A la fin des années quatre-vingt dix, la Ville de Malakoff et l'OPH de Malakoff ont décidé d'engager une opération de renouvellement urbain de la cité d'habitat social « Pierre Valette ». Cette opération, qui s'est achevée en 2005, a permis de remodeler totalement l'image de cette partie du quartier.

Dans le cadre de l'opération, l'OPH s'était interrogé sur le devenir de l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette qui à l'époque était situé au bout de la rue de l'îlot.

Cet immeuble « barre » de 97 logements, de 9 niveaux et enjambant la rue Pierre Valette, avait été construit en 1962.

En 2005, suite à une étude lancée par l'OPH, les diagnostics thématiques (urbain-paysager, sociaux, techniques et financiers) ont conclu que le scénario de démolition reconstruction était plus avantageux que celui de la réhabilitation.

A la suite de ce rapport, une concertation a débuté avec les habitants. La majorité des habitants s'est prononcée pour la démolition /reconstruction du bâtiment. Le même bilan a été formulé par les élus du bureau municipal du 8 juin 2005.

### Naissance de la réflexion à des périmètres d'étude

Suite à cette décision, l'OPH et la Ville de Malakoff ont étudié les conditions d'une reconstruction « in situ » de l'immeuble du 150. Très rapidement, il est apparu qu'il n'était pas souhaitable de positionner un nouvel immeuble de logements en façade de l'avenue Pierre Brossolette car même bien insonorisés, les logements resteraient soumis au bruit de la voie départementale.

Un positionnement de part et d'autre de la rue Pierre Valette, sur les terrains occupés par le parking et l'aire de sport, semblait plus judicieux. Mais dans ce cas, la cité « Pierre Valette » ne bénéficierait plus de l'écran phonique constitué jusqu'alors par le « 150 ».

Dès lors, il semblait indispensable :

- de reconstituer un écran phonique en réimplantant un immeuble haut le long de l'avenue mais dont l'usage serait autre que le logement.
- de reconstruire des logements en cœur d'îlot.

Cependant, les emprises disponibles de l'OPH ne permettaient pas d'accueillir un programme aussi dense. La réflexion fut ainsi rapidement élargie à plusieurs terrains attenants dans le but d'un projet plus ambitieux s'inscrivant dans la continuité de la rénovation du quartier Pierre Valette.

Le 14 décembre 2005, un périmètre d'études fut créé à l'angle de la rue Pierre Valette et de l'avenue Pierre Brossolette pour une superficie d'environ 9 300m<sup>2</sup>. Il englobait non seulement les terrains de l'OPH mais également deux grandes emprises d'activité attenantes.



Les objectifs fixés par la Municipalité étaient les suivants :

- Réaliser de nouveaux logements en retrait de l'avenue Pierre Brossolette pour les protéger du bruit,
- Favoriser une mixité de l'habitat et une mixité habitat emploi dans le quartier,
- Assurer la continuité du mail Pierre Valette,
- Reconstruire le parking de la rue Pierre Valette.

Le périmètre s'avéra susceptible d'accueillir plus d'une centaine de logements protégés des nuisances sonores en cœur d'îlot, un immeuble à usage de bureaux, commerces et activités en façade de l'avenue et suffisamment de place de stationnement en sous-sol.

Les deux principales entreprises occupant les locaux attenants aux terrains de l'OPH (commerce de vin et activité audiovisuelle) pouvaient être relogées « in situ » moyennant un phasage de l'opération en 3 étapes. Ce schéma présentait une réelle mixité habitat/ emploi et était réalisable financièrement.

Cependant, il ne permettait pas réellement de répondre à l'objectif de mixité de l'habitat fixé par la Municipalité. La capacité du site était insuffisante pour reconstituer au minimum les logements sociaux détruits et accueillir en plus un programme de logements en accession.

Le projet ne s'inscrivait pas non plus dans le cadre fixé par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui préconise à Malakoff de réaliser au moins 2,5m<sup>2</sup> de logements pour 1m<sup>2</sup> de bureaux.

La Municipalité décida alors de renforcer le programme de logements en réaménageant également des emprises sous occupées proches de l'îlot « Brossolette ».

En effet, la commune possède des terrains disponibles à l'angle des rues Nicodèmes Pascual et Etienne Dolet. La constructibilité de cet îlot fut étudiée et a semblé être un complément intéressant au premier site de la ZAC puisqu'il pouvait accueillir un nombre de logements conséquent. Le périmètre d'étude « Dolet Pascual », d'une superficie d'environ 7 500m<sup>2</sup>, fut ainsi institué le 27 septembre 2006.



Le site retenu comprenait des terrains nus (réserves foncières constituées par la commune dans les années 1990 en vue de pouvoir à terme accueillir des activités économiques) ; un terrain accueillant des activités secondaires en cours de mutation ; diverses parcelles accueillant des constructions à usage d'habitat individuel ou semi collectif de qualité moyenne.

### La rue Nicodèmes Pascual : un habitat hétérogène



La Municipalité choisit de maintenir ce petit parcellaire et de limiter le réaménagement aux seuls grands terrains d'activité excluant dès lors l'expropriation des pavillons.

Ce choix a déterminé les limites du périmètre de la ZAC qui n'inclue donc pas ces terrains. En revanche, en accord avec les riverains, ces petits terrains de la rue Nicomédès Pascual bénéficient des mêmes règles d'urbanisme que celles applicables dans la ZAC (zone UG) ce qui permettra à terme une évolution du bâti en harmonie avec le projet.

La capacité constructive du périmètre d'études fut étudiée. Il pouvait accueillir, selon les diverses hypothèses, entre 170 et 200 logements.

Une concertation fut alors engagée avec les propriétaires des petits terrains concernés par le projet rue Nicomédès Pascual et Etienne Dolet. Ceux-ci étant très attachés à leur lieu de vie actuel, le recours à l'expropriation devait être envisagé si la commune décidait de réaménager l'îlot dans sa totalité.

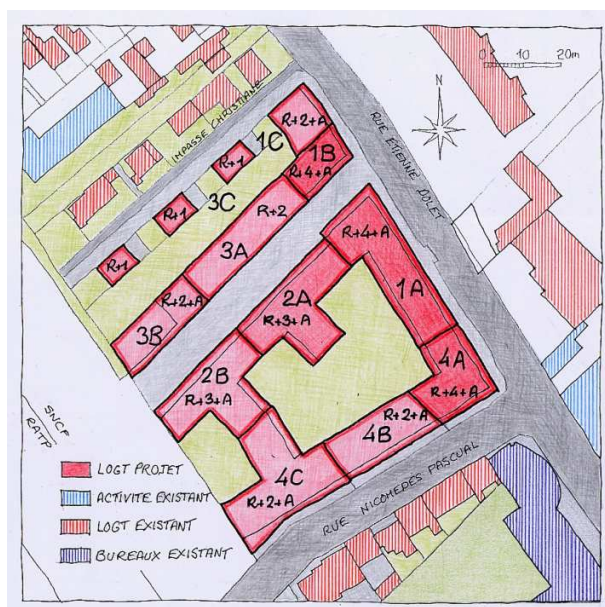


Schéma incluant toutes les parcelles du périmètre.

L'étude du site et de son environnement proche a amené la commune à réfléchir sur le devenir du terrain situé 65 rue Etienne Dolet où est implanté l'actuel garage municipal.

Les activités étaient jusqu'alors très présentes dans le secteur (réparation automobile, entreprises de distribution de matériaux de chantier). L'évolution récente de cette partie de la rue Etienne Dolet, orientée vers l'habitat, laisse présager que les conditions d'exploitation de l'équipement municipal deviendront plus difficiles dans l'avenir, celui-ci générant quelques nuisances sonores.

Son déplacement sur un site mieux adapté est à l'étude et il a semblé opportun d'inclure ce site dans le réaménagement, d'autant qu'il est contigu au groupe de logements sociaux du 210 avenue Pierre Brossolette qui est en cours de réhabilitation.

## Les objectifs et les données à respecter

En 2007, le périmètre de la zone d'aménagement étant défini, la Municipalité demanda à ses services, assistés du cabinet d'études SOREC, de finaliser un pré programme répondant aux objectifs suivants :

- Le projet devait participer à la réponse aux besoins en matière d'offre de logements neufs.
- Le projet devait concourir au développement de l'activité économique sur le territoire.
- La programmation des logements devait permettre de répondre aux objectifs de mixité sociale.
- Les nouveaux logements devaient être localisés de façon à être protégés des nuisances sonores et bénéficier d'une bonne orientation.
- Les activités existantes non nuisantes devaient avoir la possibilité d'être réimplantées sur le site.
- Les emplacements de stationnement détruits à l'occasion du projet devaient être reconstitués.
- Les nouvelles constructions devaient s'insérer harmonieusement dans le tissu existant.
- Les espaces publics devaient être requalifiés.

Le projet, dont les objectifs étaient ainsi définis, devait s'intégrer dans un environnement présentant plusieurs contraintes :

- Un périmètre opérationnel assez restreint : une superficie des trois périmètres, hors voirie, d'un peu plus de 22 000m<sup>2</sup>.
- Une partie du périmètre située dans un secteur affecté par le bruit (bord de l'avenue Pierre Brossolette).
- Un tissu pavillonnaire existant avec lequel il faut faire transition rue Nicomédès Pascual.
- Un parking de 350 places existant rue Pierre Valette à reconstruire sans interruption d'utilisation.
- Deux sociétés présentes sur le site BROSSOLETTE à reloger sans interruption d'activité.
- Une desserte livraison de la rue Pierre valette à améliorer pour les entreprises du secteur.

Pour les deux sociétés propriétaires de leur terrain devant être réimplantées sur le site, leurs besoins étaient les suivants :

Pour la société Cash and Carry (166 avenue Pierre Brossolette):

- de retrouver une surface de vente minimum 800 m<sup>2</sup>,
- de disposer d'une hauteur sous plafond de 7 m,
- de disposer de 35 places de parking.

Pour la société Top Audiovisuel (162/164 avenue Pierre Brossolette) :

- de disposer d'une surface de 1 000 m<sup>2</sup> avec 5.00 m de hauteur sous plafond,
- de pouvoir implanter une salle de projection de 140 m<sup>2</sup> si possible implantée au rez-de-chaussée et libre de tout poteaux, ainsi que 120 m<sup>2</sup> de surface de bureaux pouvant être aménagés en mezzanine,
- de disposer d'une aire de livraison protégée d'un auvent et pouvant accueillir un semi-remorque, en sachant que le chargement et déchargement des camions s'effectuent aussi bien le jour que la nuit,
- de disposer d'accès livraisons si possible dissociés : un pour le déchargement du matériel et un pour son chargement,
- de disposer de 20 places de parking pour véhicules légers.

Par ailleurs, la société Colt communications, implantée dans les locaux du 23/27 rue Pierre Valette et directement impactée par le projet a besoin :



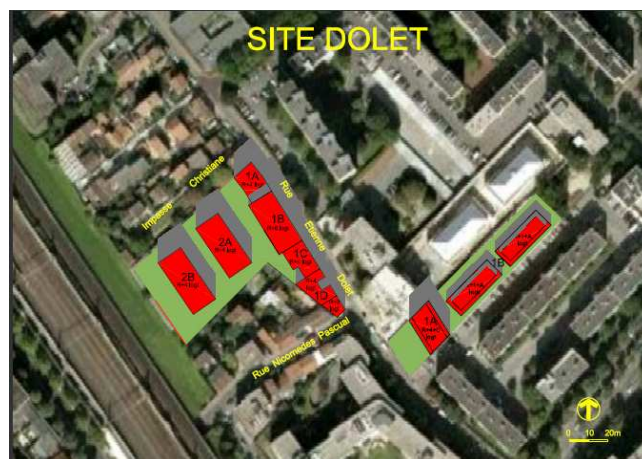
- De disposer d'un accès permettant la desserte depuis la rue Valette par des camions gros porteurs,
- De disposer d'un accès pompiers pour ses locaux en étage,
- De retrouver un parking d'une capacité de 165 à 170 places.

L'architecte Dominique Druenne fut retenu par la Ville et le bureau d'études SOREC pour élaborer les plans de capacité des deux sites en tenant compte de ces contraintes.

Au terme de 15 mois d'études préalables, le projet de ZAC fut finalisé. En novembre 2008, la Municipalité décida de présenter officiellement le projet à la population.



Plan masse de principe site Valette Brossolette 2008



Plan masse de principe site Dolet Brossolette 2008

## La concertation et l'évolution du projet

La concertation s'effectua notamment avec les habitants du quartier. Ceux-ci firent remarquer que l'aire de jeux sportifs existante rue Pierre Valette n'était pas restituée dans le projet de réaménagement et qu'il était souhaitable que les jeunes disposent toujours d'un espace pour jouer.



L'ancienne aire de jeux sportifs de la rue Pierre Valette aménagée au pied de l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette.

Ayant décidé de prendre en compte cette remarque, la municipalité chercha des solutions pour **réintégrer** cet espace dans le programme de la ZAC.

L'aire de jeux devait avoir une surface minimum de 600 m<sup>2</sup>. Elle ne pouvait être positionnée trop près des logements car cet équipement peut générer des nuisances sonores. Elle ne pouvait être réalisée en hauteur, sur les toits terrasses des activités et commerces car elle devait être accessible de plein pied.

Il apparut rapidement qu'il n'était pas possible de la reconstituer sans réduire le nombre de bâtiments. Ceci impliquait : soit une réduction du nombre de logements, soit une réduction du nombre de bâtiments en augmentant leur hauteur.

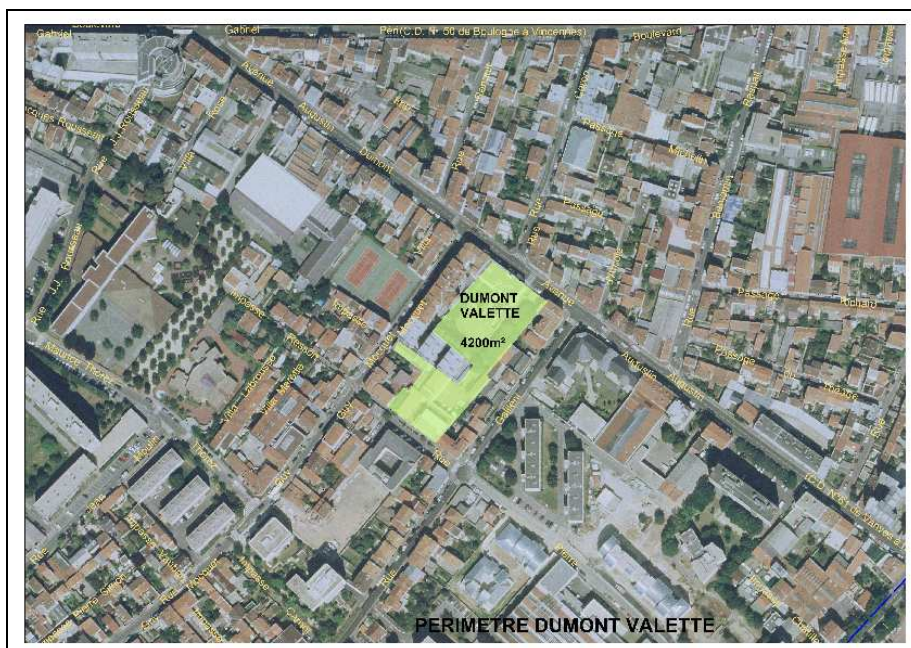
La réduction du programme de logements ne pouvait être envisagée au regard du ratio habitat/emploi imposé par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. La deuxième solution ne fut pas retenue afin de conserver un urbanisme à l'échelle du quartier.



Début 2009, la commune fut informée qu'un terrain d'activités en friche situé à l'autre extrémité de la rue Pierre Valette était en vente. Ce terrain, réservé au POS à l'activité économique, ne trouvait pas preneur car trop enclavé et non accessible par un grand axe routier.

La Municipalité pensa que son intégration à la ZAC permettrait de compenser la réduction du programme de logements du site Valette-Brossolette et qu'elle pourrait même permettre d'en réaliser un peu plus.

Un troisième périmètre d'études fut institué en mai 2009. Les négociations s'engagèrent ensuite avec la société propriétaire du site.



Mi 2009 et dans le courant de l'année 2010, des études préalables complémentaires furent réalisées. Il s'agissait notamment de modifier et optimiser le plan masse du site « Valette-Brossolette en y intégrant l'aire de jeux et de définir un plan masse et un programme pour le nouveau site « Dumont-Valette ».

Une procédure de modification du plan d'occupation des sols fut également engagée en février 2011 pour permettre la réalisation de logements sur le troisième site qui était jusqu'alors réservé à l'activité économique.

Au terme de cette nouvelle étape, la commune présenta en mai 2011 un nouveau projet s'organisant sur les trois sites. La concertation était relancée.



Deux nouveaux plans masse furent présentés à la population :



Plan masse de principe site Valette Brossolette 2011

Le nouveau Plan masse du site « Valette-Brossolette », intégrant désormais une aire de jeux, était moins dense en logement. Les locaux commerciaux et d'activité furent repositionnés sur la partie Nord de l'îlot, les logements sur la partie Sud.

Le principe d'un immeuble de bureaux de 25 mètres de hauteur en front de l'avenue Pierre Brossolette faisant office d'écran phonique fut maintenu.

Le plan masse prévoyait le relogement des deux entreprises présentes sur le site dans de

nouveaux locaux.



Plan masse de principe site Dumont Valette 2011

Le plan masse du site Dolet-Brossolette n'avait quand à lui subi aucune modification.

La concertation, qui s'est poursuivie durant toute l'année 2011, a amené la commune à procéder à des adaptations de ces deux projets de plan masse.

Le site Valette Brossolette n'intègre plus le relogement des deux entreprises présentes sur le site. L'une d'elle s'est délocalisée et son relogement n'est plus d'actualité. Les contraintes techniques liées au relogement de la deuxième société (commerce de vins) se sont avérées trop importantes et ses locaux seront donc conservés. Le programme est légèrement moins dense en bureaux et s'est enrichi d'un petit programme de logements étudiants. Le mail planté de la rue Pierre Valette est prolongé dans son alignement actuel.



Pour ce qui concerne le site Dumont Valette, les riverains ont demandé à la commune de limiter la hauteur maximale des nouveaux bâtiments à 5 niveaux et de mieux prendre en compte les hauteurs mitoyennes en échelonnant les hauteurs.

Le projet a donc été modifié dans ce sens et est aujourd'hui un peu moins dense (- 10 logements). Le périmètre opérationnel s'est très légèrement étendu à une parcelle contigüe rue Guy Moquet.



## LE PROJET RETENU : PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME INDICATIF

Au terme de six années d'études et de concertation, la commune souhaite réaliser une ZAC multi-sites située dans la partie Centre-Est du territoire.

L'opération d'aménagement sera réalisée sur trois sites totalisant une surface un peu plus de 20 000 m<sup>2</sup> hors voiries.

Les études préalables ont permis de déterminer un programme prévisionnel de construction. Des études de faisabilité ont en effet été conduites sur chaque site dans le respect du règlement d'urbanisme qui sera applicable à l'intérieur de la zone : la zone UG.

Ces surfaces prévisionnelles pourront être affinées ultérieurement lors de la conception technique des bâtiments par les maîtres d'œuvre.

Le programme prévisionnel global de construction proposé pour la ZAC est le suivant :

<b>PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION VENTILE PAR SITE</b>				
	<b>Logement</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Résidence étudiants</b>	<b>Total S.P.</b>
<b>SITE BROSSOLETTE</b>	<b>8 000 m<sup>2</sup></b>	<b>12 000 m<sup>2</sup></b>	<b>2 600 m<sup>2</sup></b>	<b>22 600 m<sup>2</sup></b>
<b>SITE DOLET</b>	<b>10 000 m<sup>2</sup></b>			<b>10 000 m<sup>2</sup></b>
<b>SITE DUMONT</b>	<b>5 200 m<sup>2</sup></b>			<b>5 200 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>23 200 m<sup>2</sup></b>	<b>12 000 m<sup>2</sup></b>	<b>2 600 m<sup>2</sup></b>	<b>37 800 m<sup>2</sup></b>

Il s'agit d'un programme mixte où toutes les fonctions urbaines sont présentes : l'habitat avec la réalisation de 340 nouveaux logements, l'emploi avec la réalisation de locaux d'entreprise, les équipements publics avec la réalisation d'une nouvelle aire de jeux sportifs d'une surface de 750m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, 1.000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux sont conservés sur le site « Valette Brossolette » (magasin Cash and Carry) et 1 200 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux sont conservés sur le site « Dumont Valette (immeuble du 42 avenue Augustin Dumont).

En matière d'habitat, il est prévu, pour chaque site, une répartition équilibrée entre types de financement

<b>REPARTITION PREVISIONNELLE PAR TYPE DE LOGEMENT</b>	
<b>SITE VALETTE-BROSSOLETTE</b>	<b>Locatif social 50%</b> <b>Accession libre 50%</b>
<b>SITE DOLET-BROSSOLETTE</b>	<b>Locatif social 50%</b> <b>Accession libre 50%</b>
<b>SITE DUMONT-VALETTE</b>	<b>Accession sociale 30%</b> <b>Accession libre 70%</b>

## **Aménagement du site Valette-Brossolette**

Le site accueillera un programme mixte de logements, bureaux, locaux commerciaux et d'activité :

8 000m<sup>2</sup> SP de logements (110 logements).

12 000m<sup>2</sup> SP de bureaux.

2 600 m<sup>2</sup> SP de résidence pour étudiants.

1 000m<sup>2</sup> de locaux commerciaux sont conservés.

Soit un total de 26 600m<sup>2</sup> SP environ.

Le programme de bureaux prendra place en façade de l'avenue Pierre Brossolette de part et d'autre de la rue Pierre Valette. Les deux corps de bâtiment seront reliés par une passerelle en étage.

Ils seront édifiés à un nouvel alignement, englobant l'actuelle contre-allée devenue inutile en raison de l'abandon du projet d'élargissement de la route départementale.

Pour favoriser leur insertion urbaine, la hauteur de ces bâtiments n'excèdera pas 25 mètres en façade de l'avenue et 18 mètres le long de la rue Pierre Valette.

Ils viendront s'accoler à l'alignement de l'immeuble de logement du 146 avenue Pierre Brossolette au Nord de l'îlot et en retrait des limites de la ZAC au Sud.

Les immeubles de logements seront situés côté impair de la rue Pierre Valette. Un premier ensemble sera réalisé légèrement en retrait de la rue pour créer une continuité urbaine. Un autre ensemble sera construit au centre de l'îlot et sera entouré de jardins. Les bâtiments à usage de logement s'échelonneront de 4 à 7 niveaux avec une hauteur maximale de 20 mètres. Ils seront protégés des nuisances acoustiques de la RD 906 par l'immeuble de bureaux qui constituera un écran phonique comme le faisait le bâtiment du 150 avenue Pierre Brossolette aujourd'hui détruit.

Côté pair de la rue Pierre Valette, dans le prolongement de l'immeuble de bureaux, se trouvera une résidence étudiants construite dans l'alignement des bâtiments de la cité Pierre Valette. Un petit Mail donnant accès à l'aire de jeux marquera la transition avec les immeubles existants.

L'aire de jeux, d'une superficie d'environ 750 m<sup>2</sup>, sera positionnée à l'arrière de la résidence étudiants.

Des parkings seront réalisés en sous-sol des bâtiments pour les besoins de leurs utilisateurs et pour reconstituer le parking semi enterré de la rue Pierre Valette qui doit être détruit. Il est en effet utilisé par la société Colt Télécommunications située au numéro 27 de la rue Pierre Valette.

Les accès aux parkings et livraisons, à l'exception de ceux du commerce, seront implantés préférentiellement rue Pierre Valette afin de limiter les entrées et sorties de véhicules sur la voie départementale.

Les aires de livraisons des entreprises du site seront aménagées de façon à ce que les véhicules n'effectuent pas de manœuvres sur l'avenue Pierre Brossolette (aires de livraisons internes ou sous porches des bâtiments).

Les espaces libres seront traités en espaces verts d'accompagnement des constructions réalisées. Ils mettront en valeur les nouveaux logements et ajouteront à la qualité paysagère de ce secteur.

La rue Pierre Valette sera réaménagée à l'issue des travaux de la ZAC. Elle bénéficiera d'un traitement paysager et le mail planté existant jusqu'au droit de la cité Pierre Valette sera ainsi poursuivi jusqu'à l'avenue Pierre Brossolette. Le trottoir de l'avenue Pierre Brossolette sera élargi de 1 mètre au droit de l'opération pour faciliter la circulation des piétons.

Le débouché de la rue Valette sur l'avenue Pierre Brossolette ne sera pas modifié avec interdiction de tourner à gauche.

La circulation s'effectuera à double sens rue Pierre Valette jusqu'au numéro 25 puis en sens unique vers la R.D. 906 afin d'éviter que la rue ne fasse office de déviation en cas d'encombrement de l'avenue.

Le réaménagement de ce site va impliquer la démolition de bâtiments de type entrepôt aux numéros 162/164 avenue Pierre Brossolette. L'immeuble de logements sociaux du 150 avenue Pierre Brossolette a été déconstruit en 2009. Le parking semi-enterré de la rue Pierre Valette devra également être détruit.

Des dévoiements de réseaux importants sont prévus, notamment sous l'actuelle contre-allée de l'avenue.

Compte-tenu des contraintes spécifiques du site, et notamment de la nécessité de permettre un fonctionnement ininterrompu d'une grande activité voisine (société Colt) dont le parking sera détruit, les travaux devront se dérouler en deux phases. La durée des travaux peut être estimée à 36 mois.

**Le phasage de l'opération pourrait être le suivant :**

- Phase 1 : démolition des locaux du 162/164 et construction du programme de la partie Sud de l'îlot (1ère tranche de bureaux, parking et logements). Déménagement du stationnement de l'entreprise Colt.
- Phase 2 : démolition du parking utilisé par la société Colt ; construction de la deuxième tranche des bureaux et de la résidence étudiants. Aménagement de l'aire de jeux et de la rue Pierre Valette.





## **Aménagement du site Dolet-Brossolette**

Le site accueillera un programme de logements pour une surface prévisionnelle de 10 000 m<sup>2</sup> (140 logements)

Côté pair de la rue Etienne Dolet, un bâtiment de 4 à 7 niveaux sera construit au nouvel alignement afin de constituer un front bâti jusqu'à l'angle de la rue Nicomédès Pascual. Sa hauteur sera échelonnée, plus basse vers les limites de ZAC pour s'insérer au tissu urbain mitoyen. Le trottoir sera de ce côté élargi de 1 mètre.

Au centre de l'îlot, deux bâtiments de cinq niveaux s'implanteront en retrait des limites de ZAC et seront entourés de jardins privés.

Côté impair, l'implantation des bâtiments suivra la configuration particulière du parcellaire, tout en profondeur. Un premier bâtiment parallèle à la rue sera édifié en retrait dans le prolongement des immeubles du 65 et 67 rue Etienne Dolet. Au cœur de l'îlot, les bâtiments, perpendiculaires à la rue, auront une orientation Est/Ouest identique au bâti contigu.

Le stationnement sera réalisé en sous-sol des nouvelles constructions.

Les espaces libres seront traités en espaces verts d'accompagnement des constructions réalisées. Ils mettront en valeur les nouveaux logements et ajouteront à la qualité paysagère de ce secteur.

### **Phasage de l'opération.**

Le réaménagement du site nécessite la démolition de locaux de type hangars et bureaux.

Sur les terrains des 80 et 82 rue Etienne Dolet, les constructions ont déjà été détruites. Au numéro 78, qui est actuellement un terrain de stockage aérien, on ne trouve qu'une petite construction d'un niveau à usage de bureau.

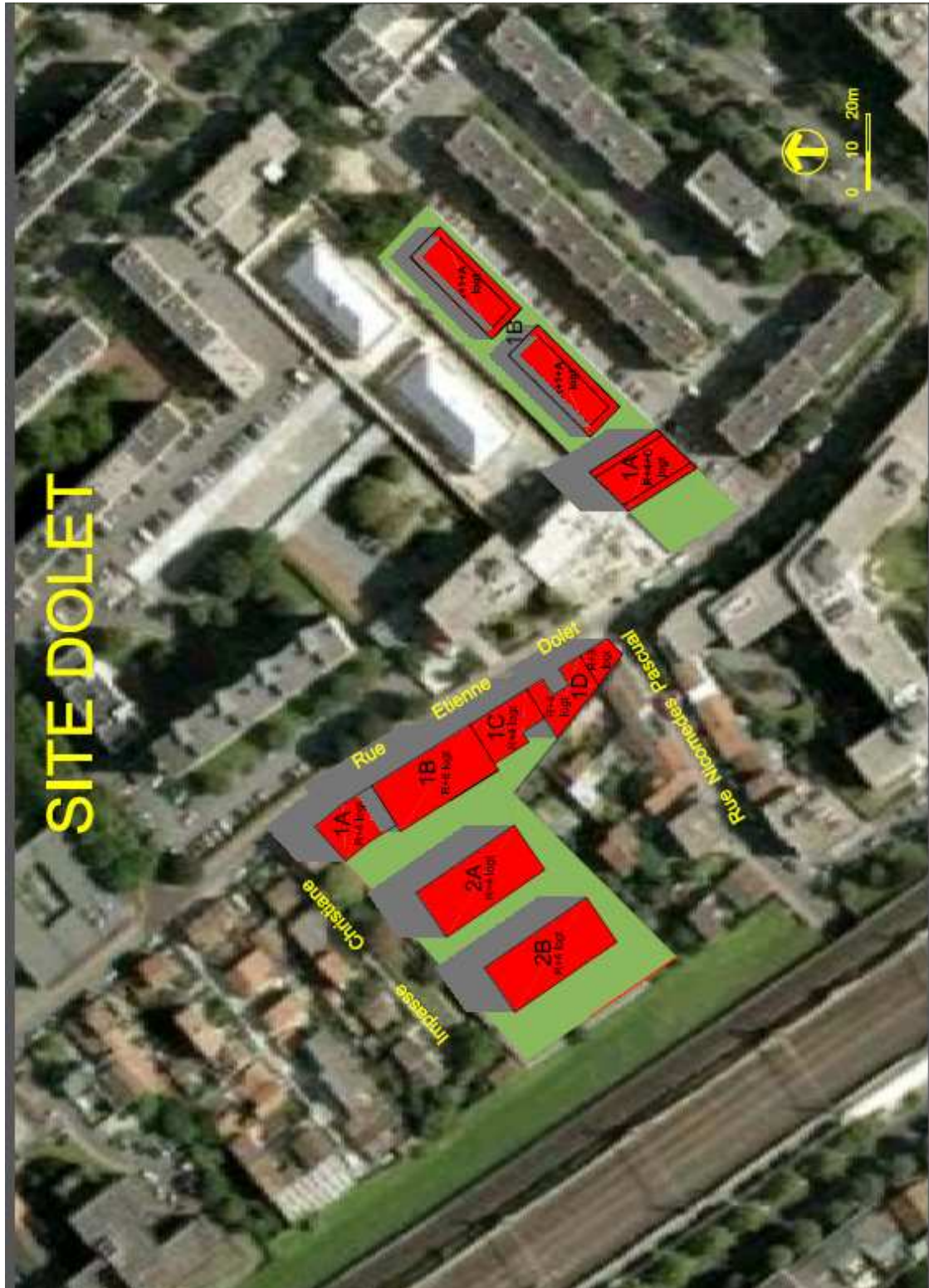
Sur le terrain du 69 rue Etienne Dolet, qui accueille actuellement le garage municipal, un hangar de 1 600 m<sup>2</sup> devra être déconstruit.

Côté pair, la commune maîtrisant la totalité des terrains, aucun phasage particulier des travaux ne sera nécessaire.

Côté impair, les travaux ne pourront démarrer qu'après le transfert du garage municipal dans ses nouveaux locaux.

# Aménagement du site Dolet-Brossolette

## Plan masse architecte



## **Aménagement du site Dumont-Valette**

Le site accueillera un programme de logements pour une surface prévisionnelle de 5 200 m<sup>2</sup> (90 logements). Un petit immeuble de bureaux de 1 200m<sup>2</sup> construit à l'alignement de l'avenue Augustin Dumont sera conservé.

Les nouveaux logements se répartiront dans 4 bâtiments de hauteurs variées (de 3 à 15 mètres).

En bordure d'îlot, ils viendront reconstituer un linéaire bâti continu et respectueux des échelles des voies. La percée visuelle entre l'avenue Augustin Dumont et la rue Pierre Valette sera maintenue en aménageant une allée intérieure visible par des porches en rez-de-chaussée des bâtiments.

En cœur d'îlot, les nouveaux bâtiments s'implanteront parallèlement aux rues Galliéni et Guy Moquet en partie centrale afin de s'éloigner des façades mitoyennes et d'aménager des espaces de respiration. Un des bâtiments viendra s'adosser à l'un des grands pignons aveugles des immeubles du 5/7 rue Guy Moquet qui « s'enfoncent » en cœur d'îlot.

Les espaces libres seront traités en jardins d'accompagnement des constructions.

Le stationnement sera réalisé en sous-sol avec accès unique par l'avenue Augustin Dumont.

### **Phasage de l'opération.**

Le réaménagement du site nécessite la démolition de locaux d'activités et d'un parking souterrain d'un niveau situé dans le prolongement de l'immeuble de bureaux du 42 avenue Augustin Dumont.

La quarantaine de parkings existants dans ce sous-sol et en aérien devront être reconstitués en sous-sol à l'occasion des travaux.

Le site n'étant plus occupé à l'exception de l'immeuble de bureaux, aucun phasage ne devrait être nécessaire.

# Aménagement du site Dumont-Valette

## Plan masse architecte



---

---

# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE SUSCEPTIBLE D'ETRE AFFECTE ET DE SON ENVIRONNEMENT

---

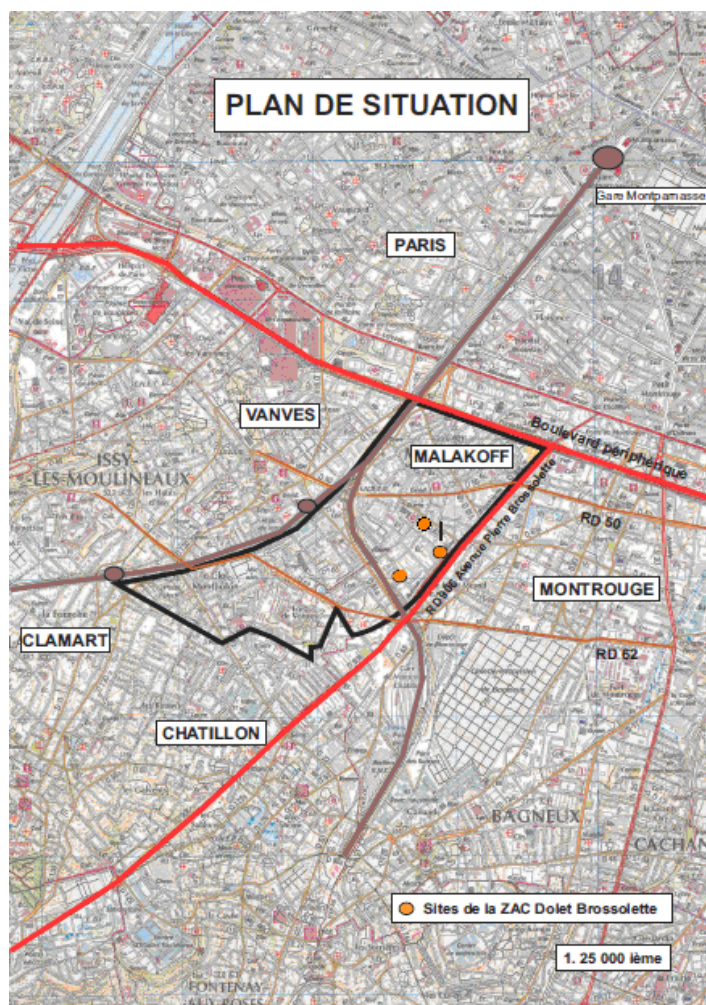
---

## LE CONTEXTE COMMUNAL

### Situation de la commune dans l'agglomération parisienne.

La commune de Malakoff est située dans le sud du département des Hauts de Seine et appartient à la « petite couronne » parisienne.

Elle est limitée au nord par la commune de Paris dont elle est séparée par le boulevard périphérique, à l'est par celle de Montrouge, au sud par celles de Châtillon et Clamart et à l'ouest par celle de Vanves.



Elle couvre une superficie de 207 hectares et comptait au 1<sup>er</sup> janvier 2009 30 988 habitants. C'est l'une des plus petites et des plus denses communes du département (près de 15.000 ha/km<sup>2</sup>).

La commune bénéficie d'un environnement urbain dynamique avec la relative proximité de Nanterre - la Défense et de Paris, constituant des pôles d'emplois pour de nombreux Malakoffiots. Elle dispose elle même sur son territoire de nombreuses activités économiques.

Elle est très bien desservie par les transports en commun avec 2 stations de la ligne de métro n°13 (Malakoff plateau de Vanves et Malakoff Etienne Dolet), 1 station de la ligne SNCF Transilien Paris Versailles (Vanves Malakoff) et 5 lignes de bus. Le pôle intermodal Chatillon / Montrouge, situé en limite communal, accueillera prochainement le terminus du tramway T6 puis dans quelques années une gare du Grand Paris Express.

**Malakoff appartient à la Communauté d'Agglomération (CA) Sud de Seine**, née le 1er janvier 2005 grâce à la volonté conjointe de 4 communes des Hauts de Seine de regrouper leurs atouts pour mieux valoriser leur territoire au sein d'une nouvelle entité juridique et administrative (Bagneux, Clamart, Fontenay-aux-Roses et Malakoff).

La communauté compte près de 145 000 habitants.

## Les grandes caractéristiques urbaines de Malakoff

### Les étapes du développement urbain

La commune de Malakoff présente cette particularité de n'avoir aucun héritage caractéristique de la ville traditionnelle : pas de château, pas de village. Elle n'est d'ailleurs née administrativement qu'en 1883 de la séparation d'un quartier de Vanves.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, seuls les champs et forêts couvraient le territoire. La plaine était sillonnée de chemins ruraux préfigurant le tracé des principales artères de la commune. Deux voies d'accès vers Paris existaient déjà : Les futures avenues Pierre Brossolette et Jean Bleuzen à Vanves. la géométrie des lieux était donc déjà en place : Deux lignes parallèles vers Paris et des lignes biaisées traversant le territoire.

Le territoire n'a commencé à véritablement s'urbaniser qu'au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, avec la construction d'un lotissement au pied de l'enceinte de Paris créé en 1850 à l'initiative d'Alexandre Chauvelot, qui s'étendit de part et d'autre des actuelles rues Pierre Larousse et Gambetta.

A la même époque, les fortifications en limite de Paris, Le Fort de Vanves et la voie ferrée Paris-Versailles furent édifiées. Dès lors, les futures limites communales étaient dessinées.



La coupure brutale de la nouvelle voie ferrée isola le quartier nouvellement créé du centre de Vanves. C'est l'une des raisons qui provoqua en 1883 sa partition. La commune de Malakoff était née.

**Au début du XXe siècle**, l'urbanisation se développa vers le sud jusqu'à l'avenue Augustin Dumont et le long de la route départementale 906.

La zone de servitude militaire liée aux fortifications et annexée à la ville de Paris avait en effet gelé tous les terrains situés le plus au Nord de la commune et les premiers lotissements construits furent démolis.

La commune s'enrichit de nouveaux lotissements et immeubles collectifs. Avec l'extension de l'habitat apparurent les premiers équipements publics : mairie, église, école et cimetière.

Plusieurs usines s'implantèrent le long des grands axes. Quelques bâtiments industriels datant de cette époque subsistent de nos jours, par exemple la fabrique «Clacquesin » située avenue Pierre Brossolette. Ils constituent des témoins intéressants des débuts de l'ère industrielle.



L'urbanisation se développa **jusqu'à la veille de la Seconde Guerre Mondiale** sur tout le territoire communal jusqu'à la limite de Clamart.

La commune prit définitivement un caractère urbain mais il y avait encore d'importantes terres maraîchères.

Selon toute apparence, aucun plan préétabli ne présidait au développement urbain, qui relevait plutôt de la progression en tache d'huile. La voirie était réalisée au fur et à mesure des besoins nouveaux à partir des axes préexistants.

Une nouvelle voie ferrée s'implanta à travers le territoire communal (actuelle voie métro et T.G.V). Cette voie ferrée en hauteur enjamba les voies Nord/Sud déjà constituées (G. Moquet, Paul Bert, N. Pascual) mais constitua toutefois un talus infranchissable entre ces points de passage.



**Après la guerre et à partir des années cinquante**, l'urbanisation reprit son cours et s'intensifia.

Elle fut marquée dans les années 50/70 par l'apparition d'ensembles collectifs qui furent édifiés sur les anciens terrains maraîchers.

Une opération de rénovation du quartier Nord fut engagée par la préfecture de la Seine.





Le nouveau paysage de grands immeubles lié à ces opérations d'ensemble était en rupture avec les principes traditionnels de la ville : rue et îlot.

Cette rupture était tantôt brusque, comme pour la rénovation où le contraste fut important dans un quartier constitué de petites rues et maisons, tantôt assez bien intégré, comme dans le sud où des voies plus larges et plantées facilitèrent la juxtaposition de tissus et de bâtis différents.



Parallèlement, la commune réalisa un important effort d'équipement : stades, écoles, crèches, etc.

**La période des vingt dernières années** a été surtout marquée par les mutations qui ont affecté le tissu économique de la ville.

Les sites industriels ont cédé peu à peu la place à des immeubles de bureaux, jusqu'alors absents du paysage communal, ainsi qu'à de nouveaux petits immeubles collectifs.

## Les éléments clés du paysage de Malakoff.

« Il y a un paysage urbain qui signe Malakoff, qui la rend identifiable. Il est constitué d'« éléments clés » que l'on retrouve dans tous les quartiers de la commune et qui sont les fondements sur lesquels s'appuie son développement ».

Ces éléments clés sont les suivants :

**Une mixité des formes et des fonctions** : le développement relativement spontané de l'urbanisation, tout au moins jusqu'au début du XXe siècle, a fortement marqué le paysage urbain. Aucun quartier n'est monofonctionnel et toutes les formes urbaines se succèdent le long des rues : maisons, immeubles, ateliers. Les styles architecturaux sont très variés et témoignent des différentes étapes de l'urbanisation. Cette diversité des formes et fonctions urbaines est à l'image de la diversité sociale que l'on rencontre encore aujourd'hui à Malakoff.



**Une trame urbaine à l'échelle de la ville** : le réseau de voies est essentiellement composé de petites rues et la ville a su ou pu éviter de subir le passage de grosses voiries inter urbaines qui n'auraient pu s'intégrer

au tissu urbain. Il s'agit donc d'une trame urbaine à l'échelle « humaine », du piéton plutôt que de la voiture. Ce caractère est renforcé par la présence des nombreuses sentes ou villas à vocation exclusivement piétonnière ou cycliste.



Cette petite échelle de la rue est par ailleurs en harmonie avec les constructions qui la bordent, en général de petit ou moyen gabarit.

De ce fait être piéton à Malakoff est très agréable d'autant plus que les distances pour traverser le territoire ne sont pas très importantes : un quart d'heure pour la traversée est ouest, et une demi heure environ pour la traversée nord sud.

### ***Un patrimoine urbain : la maison de ville et les bâtiments d'activités***

La présence de nombreuses petites maisons de ville, dispersées dans le tissu urbain, constitue un élément identitaire et patrimonial du paysage. Leur restauration s'accompagne parfois d'innovations architecturales tout à fait intéressantes qui contribuent à dynamiser et rajeunir le paysage par une architecture contemporaine et créative d'autant que de nombreux matériaux sont autorisés sur le territoire.

Autre élément original, le tissu urbain garde encore de nombreux bâtiments artisanaux ou industriels témoins d'une époque où les petites entreprises familiales ou artisanales étaient mêlées au tissu d'habitation. Aujourd'hui beaucoup d'artistes et d'entreprises exerçant dans le secteur de l'audiovisuel ou de l'édition se sont installés dans ces locaux d'activité modulables et de caractère.



### **Un élément végétal urbain : le jardin de ville**

Les plantations des espaces publics, les jardins des résidences collectives et les petits jardins privés en devanture des maisons ou petits immeubles collectifs contribuent à l'ambiance végétale de la ville.

Même s'ils ne sont pas accessibles au public, ils participent à l'embellissement et à la respiration de la ville. Ils sont le plus souvent visibles de la rue ou débordants derrière des clôtures. En outre ces jardins font partie intégrante de la maison de ville ou du pavillon et leur sont indissociables en terme d'image. Comme la maison de ville, le jardin privé appartient, lui aussi, au patrimoine urbain de la ville.



## **La population**

### **Une population de 30 988 habitants**

A l'issue des enquêtes annuelles de recensement menées entre 2006 à 2011, la population municipale de Malakoff est de 30 9088 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

La commune renoue depuis 1999 avec la croissance démographique.

Comme toutes les communes de la première couronne parisienne, Malakoff a connu une longue période de décroissance de sa population à partir de la fin des années soixante-dix.

Durant cette période, la perte de population sur la commune a été liée à un solde migratoire négatif (différence entre arrivées et départs de la population) que le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) faiblement positif n'a pu compenser.

Evolution de la population	1982	1990	1999	2008	Variation moyenne annuelle en pourcentage sur la période		
					% 82-90	% 90-99	%99-08
Montrouge	38 517	38 106	37 733	46 682	-0,13	-0,11	+2.4
Vanves	22 805	25 900	25 414	26 459	+1.70	-0,21	+0.4
<b>Malakoff</b>	<b>32 553</b>	<b>30 959</b>	<b>29 402</b>	<b>30 909</b>	<b>-0,61</b>	<b>-0,56</b>	<b>+0.6</b>
CA Sud de Seine	145 238	137 904	138 763	144 956	-0,63	+0,07	+0.5
Hauts de Seine	1 387 039	1 391 658	1 428 881	1 549 619	+0,04	+0,30	+0.9

Source INSEE 1999 et 2008.

Le rythme de construction de logements neufs, relativement faible entre 1982 et 1999, n'a pas permis de compenser les besoins liés au renouvellement de l'habitat (destructions de logements vétustes et réunions de petits logements) et au desserrement de la taille des ménages.

Taille des ménages	Taille moyenne des ménages 2008	Taille moyenne des ménages 1999	Taille moyenne des ménages 1990	Evolution % -90-99	Evolution % -99-08
Montrouge	1.95	1,92	2,01	-0,50%	+0.03
Vanves	2.08	2,08	2,19	-0,56%	égale
<b>Malakoff</b>	<b>2.15</b>	<b>2,16</b>	<b>2,22</b>	<b>-0,30%</b>	<b>-0.01</b>
CA Sud de Seine	2.29	2,36	2,43	-0,32%	-0.07
Hauts de Seine	2.22	2,29	2,35	-0,28%	-0.07

Source INSEE 2007

Malakoff dispose d'une taille de ménages assez faible avec 2,15 personnes par ménage (chiffres de 2008). Cette observation est à rapprocher de la composition du parc de logements de la ville comprenant beaucoup de petits logements (41% de logements de 1 ou 2 pièces).

Comme le souligne le diagnostic du PLH, compte tenu de la taille réduite des ménages sur ces secteurs urbains, jusqu'en 1999, le desserrement était sensiblement plus modéré qu'à l'échelle nationale (-0,75% par an). Au vu des premiers résultats du recensement le phénomène de desserrement se stabilise.

Le résultat des dernières campagnes de recensement annuel montre que la baisse de la population est enrayée : le nombre d'habitants augmente désormais.

En 2009, l'INSEE a établi la population à 30.988 habitants, en progression de 5.4% par rapport à 1999 (+ 1 586ha).

Cette progression est due à plusieurs facteurs :

- La forte pression foncière que connaît la région parisienne depuis plusieurs années a eu une incidence sur les taux de vacance et de résidences principales. Ainsi, le taux de logements vacants est moins élevé (4.9 %) et le pourcentage de résidences principales augmente (93.6% selon l'INSEE sur la base des enquêtes annuelles de recensement de 2006 à 2010).
- Le nombre moyen de personnes par ménage a encore diminué à Malakoff (2,15 en 2007 contre 2,22 en 1999) mais ce phénomène tend à s'estomper.
- Le rythme annuel moyen de construction de logements a progressé. Le nombre de logements livrés a augmenté depuis 2000, passant d'un rythme annuel de 40 à 60 logements. Le nombre de logements a ainsi progressé de plus de 400 logements entre 1999 et 2008. La construction neuve a donc pu largement compenser les besoins en renouvellement (logements détruits ou réunis).

Les habitants de Malakoff sont relativement mobiles, comme en général dans le département. Notons toutefois que les migrations résidentielles semblent avoir été moins importantes durant la dernière période. Ainsi, si en 1999, 63% des habitants résidaient depuis au moins 9 ans dans la commune, aujourd'hui 75.5% des habitants vivent depuis plus de 5 ans dans la commune et 64.1% dans le même logement (Chiffres INSEE 2008 sur la base des enquêtes annuelles de recensement de 2006 à 2010).

Ceci est à mettre en relation avec le faible taux de renouvellement dans le parc social.

### **Une structure par âge de la population relativement équilibrée.**

La structure de la population par âge reste relativement équilibrée à Malakoff, proche des moyennes départementales et nationales.

L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Malakoff, avec un indice de 1,34 accueille une population plus jeune que la moyenne nationale (indice national de 1,41).

Ceci explique sans doute l'importance des besoins de décohabitation recensés ces dernières années.

Tranches d'âge	Nb 0-19 ans	% 0-19 ans	Nb + 60 ans	% +60 ans	Indice de jeunesse
Montrouge	9774	20.9%	7932	17%	1.23
Vanves	6129	23.2%	5162	19.5%	1.19
<b>Malakoff</b>	<b>7483</b>	<b>24.2%</b>	<b>5 232</b>	<b>16.9%</b>	<b>1,43</b>
CA Sud de Seine	36 672	25,3%	27 004	18,6%	1.36
Hauts de Seine	386 955	25%	277 343	17.9%	1.41
France	15 296 560	24.6%	13 720 285	22.1%	1,11

Source INSEE 2008

### **Des situations sociales relativement contrastées.**

Niveau des revenus	Revenu moyen annuel par foyer fiscal en 2000 (revenus 1999)	Revenu moyen annuel par foyer fiscal en 2009 (revenus 2008)	Part des foyers fiscaux déclarant plus de 38 750 € par an en 2009 (revenus 2008)
<b>MALAKOFF</b>	<b>16 957 €</b>	<b>25 408 €</b>	<b>16%</b>
<b>CA SUD DE SEINE</b>	<b>18 839 €</b>	<b>27 994 €</b>	<b>20%</b>
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>	<b>23 869 €</b>	<b>35 949 €</b>	<b>26 %</b>

Source DGI 2009

Le revenu moyen annuel par foyer fiscal à Malakoff est plus faible que la moyenne départementale et même que celle de la communauté d'agglomération. 62% des ménages peuvent prétendre à un logement social.

Pour autant, les écarts de revenus sont moins importants à Malakoff que dans les communes voisines. Ainsi, la part de ménages non imposables est de 35% à Malakoff contre 34% dans la communauté d'agglomération et 31% dans les Hauts-de-Seine.

29% des ménages ont cependant des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressource HLM (source Filocom).

Un peu plus d'un quart des allocataires de prestations sociales dispose de ressources inférieures au seuil des bas revenus, soit 827 € par unité de consommation (source CAF 2008).

A Malakoff, on compte 13 672 allocataires de la CAF (source CAF 2008) soit 44.23% de la population Malakoffiotte dont 2 898 touchant l'aide au logement soit 21.20% et 572 le RMI soit 4.2%.

## L'habitat.

### **Un parc de logements relativement stable jusqu'à la fin des années 1990.**

En 2008 Malakoff comptait 15 336 logements, chiffre en augmentation de 2.6% par rapport au recensement de 1999. Le pourcentage de résidences principales est passé de 91% à 93.6% sur la même période (INSEE Chiffres clés Enquêtes annuelles de recensement de 2006 à 2010).

Nb de logements en		Evolution		Résidences principales	Evolution		Logements vacants		Résidences secondaires	
		Nb	%		Nb	%	Nb	%	Nb	%
1968	13 980			13 323			568	4	89	0,6
1975	14 572	+ 592	+ 4,2	13 631	+ 308	+ 2,3	835	6	106	0,7
1982	15 070	+ 498	+ 3,4	13 857	+ 226	+ 1,7	885	6	328	2
1990	14 889	- 171	- 1,1	13 935	+ 80	+ 0,6	635	4.2	319	2
1999	14 945	+ 62	+ 0.4	13 640	- 286	- 2,0	1029	6.9	313	2
2008	15 336	+ 391	+ 2.6	14 347	+ 707	+ 5.2	755	4.9	235	1.5

Source : Insee 2008

### **Un parc de logements diversifié.**

Le parc de logements est assez diversifié. Il est caractéristique d'un tissu très urbain (84% d'habitat collectif) avec toutefois une part de logements individuels non négligeable pour une ville de première couronne parisienne (14.4), mais comparable à la moyenne départementale.

### **Une dominante de petits logements**

Taille des logements en 2008	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Montrouge	18,6%	31,5%	28,6%	14,6%	6,8%
Vanves	13,4%	27,1%	30,7%	18,2%	10,7%
<b>Malakoff</b>	<b>11.8%</b>	<b>29.5%</b>	<b>32.1%</b>	<b>18.4%</b>	<b>8.2%</b>
CA Sud de Seine	8,4%	22,2%	31,9%	21,8%	15,7%
Hauts de Seine	12,8%	24,1%	29,2%	19,4%	14,6%

Source INSEE 2008

Malakoff dispose d'une offre plus abondante en petits logements que la moyenne départementale (41.3% de T1 et de T2). Cette offre de petits logements est essentiellement localisée dans le parc privé ancien, notamment dans le Nord de la commune où l'urbanisation est la moins récente.

33.2% des logements de la commune ont été construits avant 1949.

### **Un parc de logements anciens important.**

Années de construction des logements	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	Après 1990
Vanves	31,2%	36,5%	25,7%	6,7%
Montrouge	30,2%	33,5%	13,5%	22,8%
<b>Malakoff</b>	<b>36.3%</b>	<b>45.5%</b>	<b>10.1%</b>	<b>8%</b>
CA Sud de Seine	23,3%	52,5%	13,4%	10,8%
Hauts de Seine	27,2%	39,8%	16,4%	16,5%

Source INSEE 2008

Etat des résidences principales privées occupées en 2007	Etat médiocre à très médiocre (catégorie 7 et 8)	
<b>Malakoff</b>	<b>1 039</b>	<b>12.1%</b>
CA Sud de Seine	1 405	3,4%
Hauts de Seine	11 390	2,3%

Source : Filocom 2007

C'est dans ce parc privé ancien que l'on trouve la plus forte proportion de logements d'état général médiocre à très médiocre, cumulant étroitesse des pièces avec manque de confort (absence ou déficience des locaux d'hygiène, absence d'ascenseurs ou de chauffage collectif, vétusté générale des bâtiments)

En 2007, à Malakoff, 1 039 résidences principales privées étaient classés en catégorie de confort médiocre à très médiocre. Ces logements représentent 12,1% du parc privé occupé à titre de résidence principale.

La présence d'un nombre élevé de petits logements inconfortables explique en grande partie les besoins importants en renouvellement recensés sur la commune. Chaque année, de nombreux logements de petite taille et de peu de confort disparaissent par « regroupement » ou par démolition.

### **Une majorité de locataires.**

En 2008, la commune de Malakoff comptait une majorité de locataires : 68.5%, soit les deux tiers de son parc. Elle se situe au delà de la moyenne départementale.

Statut d'occupation	Propriétaires (Nbre et %)		Locataires (Nbre et %)	
<b>Malakoff</b>	<b>4 122</b>	<b>28.7%</b>	<b>9 827</b>	<b>68.5%</b>
CA Sud de Seine	23 917	38,6%	36 603	59,1 %
Hauts de Seine	285 866	41,7%	377 775	55,1 %

Source : INSEE 2008

Cette particularité est essentiellement due à la présence d'un parc de logement social important (39% des logements).

La répartition entre locatif privé / locatif public était d'ailleurs la suivante : 3 729 habitants locataires du privé (38%), 6098 habitants locataires du public (62%).

Globalement, si l'on compare les résultats des trois derniers recensements (1982, 1990, 1999) avec les derniers résultats détaillés publiés (2008) :

- le parc privé locatif s'amenuise alors que les parcs social et en accession augmentent :
- une part du parc privé locatif a évolué vers le parc en accession (le nombre de propriétaires augmente), d'autres logements ont été détruits ou regroupés,
- l'augmentation du parc social a partiellement compensé la baisse de logements dans le parc privé locatif ancien faisant office de « parc social de fait »,

### ***Une demande de logements très forte.***

La demande de logements à Malakoff est liée à la fois à sa bonne accessibilité par les transports en commun et à sa proximité de Paris et des principaux pôles d'emploi.

Dans le parc privé, le marché immobilier a été très dynamique et dominé par le collectif ces dix dernières années. Les prix de l'immobilier ont subi de fortes hausses (+ 15% en moyenne), contraignant les ménages en situation d'accéder à la propriété, et notamment les primo accédants, à quitter le territoire.

En 2005, 61% des acquéreurs d'appartements étaient issus des classes les plus aisées.

83% des acquéreurs de logements étaient issus des Hauts-de-Seine ou de Paris (14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements). Un tiers des acquéreurs résidaient déjà à Malakoff, ce qui montre l'attachement des ménages à leur commune.

Le marché du locatif privé est également très tendu. Les loyers sont relativement élevés au regard de l'état de confort du parc locatif privé (21€ le m<sup>2</sup> en moyenne début 2012).

Le marché du locatif social subit les mêmes pressions.

Malakoff compte plus de 5 000 logements sociaux répartis sur la totalité du territoire. Ce parc est relativement récent et bien entretenu (86% du parc a été édifié dans la seconde partie du 20<sup>e</sup> siècle). Il propose des logements plus grands que dans le parc privé (61 % de logements de plus de 2 pièces principales) avec des prix de loyer nettement moins élevés.

La demande de logement social est très forte sur le territoire. Le principal bailleur social, l'Office Public de l'Habitat de Malakoff, recense plus de 2 000 demandes en attente. Le taux de rotation étant au plus bas depuis plusieurs années (1,5%) et la vacance quasi inexistante. A titre de comparaison, le taux de mobilité en Ile-de-France est de 6.4% et de 5.6% dans les Hauts-de-Seine.

Le très faible taux de rotation indique que les locataires en place n'ont que peu d'alternatives sur la commune pour prolonger leur parcours résidentiel.



## ***Les besoins en logement.***

Malakoff a perdu 1 500 habitants sur la période 1990-1999 alors que dans le même temps, 462 nouveaux logements étaient construits.

Ce phénomène s'explique par plusieurs raisons. Les constructions nouvelles peuvent en effet participer à satisfaire quatre catégories de besoins, ou être insuffisantes pour y satisfaire.

Ces besoins sont les suivants :

- le renouvellement du parc de logements.
- le desserrement des ménages.
- la compensation de la vacance.
- la croissance démographique.

L'analyse réalisée dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Sud de Seine a évalué pour Malakoff les besoins en construction neuve durant cette période (calcul du « point mort »):

- **Le besoin généré par le renouvellement du parc de logements a été estimé à 406 logements** : calcul effectué à partir du nombre de logements construits (462) et de la variation du parc entre 1990 et 1999.  
Le renouvellement du parc a été sur cette période de 0,34% par an par rapport au parc de 1990, soit 45 logements construits par an pour remplacer le parc détruit dans le cadre d'opérations d'urbanisme, le parc vétuste ou celui ayant changé d'affectation.
- **Les besoins générés par le desserrement des ménages ont été estimés à 427 logements** : calcul effectué à partir du nombre de résidences nécessaires pour compenser la diminution de la taille des ménages constatée entre 1990 et 1999.
- **La compensation de la vacance a été estimée à 351 logements** : Entre 1990 et 1999, le nombre de logements vacants a augmenté (+ 398 logements) tandis que celui des résidences secondaires et logements occasionnels a baissé (- 47 logements). Ce sont ainsi 351 logements au total qui ont du être construits pour compenser l'augmentation de la vacance. Ces 351 logements sont à déduire de la construction neuve, ils n'ont en effet pas servi à l'augmentation du parc de résidences principales.

Au total, pour maintenir la population à son niveau de 1990, il aurait fallu construire 1 180 logements sur la période, soit une moyenne de 130 logements par an. Le rythme de construction, qui n'a été que de 50 logements par an, n'a pas été suffisant pour maintenir la population à son niveau de 1990 et encore moins pour accueillir une nouvelle population.

La commune a renoué depuis avec la croissance démographique. Les résultats des enquêtes de recensement menées de 2006 à 2010 font en effet état d'une hausse de la population des ménages de 1 350 habitants.

Durant cette dernière période, le parc de logements n'a pourtant augmenté que d'environ 400 unités. En fait, la croissance récente de la population est essentiellement due à la diminution notable du nombre de logements vacants (-2 points) qui a permis de remettre sur le marché plus de 300 logements.

Le ralentissement du phénomène de desserrement des ménages a eu également, dans une moindre mesure, un impact sur l'évolution de la population.

Pour évaluer les besoins en construction neuve à l'horizon 2015, nous retiendrons les hypothèses suivantes : un taux de renouvellement annuel du parc de 0.30%, un nombre moyen de personnes par ménages égal à 2.10 (contre 2.15 actuellement), un pourcentage de résidences principales de 94% (identique à 2007).

Sur la base des données 2008, les besoins pour stabiliser la population à son niveau actuel peuvent ainsi être évalués à 360 logements supplémentaires, soit une moyenne de 60 logements par an.

Compte tenu de la volonté municipale d'impulser une croissance démographique permettant d'atteindre un niveau de population situé entre 31 000 et 33 000 habitants, il est envisagé un objectif cible de production de 100 logements par an à l'horizon 2015.

## Le tissu économique

### L'emploi.

Malakoff, comme toutes les communes de la petite couronne parisienne, accueille de nombreuses entreprises sur son territoire.

Le tissu économique a connu de profondes mutations ces trente dernières années. Touchée par l'abandon des implantations diffuses des entreprises et la redistribution de l'emploi au profit de la grande couronne (ex : Thomson, Carboxyque), la commune a perdu beaucoup d'emplois dans le secondaire. Cette perte a été en partie compensée par le développement du secteur tertiaire. En 2008, 89.1% des emplois proposés à Malakoff relevaient du secteur tertiaire.

Types d'emplois proposés	Industrie		Construction		Tertiaire	
	Malakoff					
Malakoff	685	4.5%	941	6.2%	13 444	89.1%
CA Sud de Seine	5 776	10,3%	3 216	5,8%	46 897	83.9%
Hauts de Seine	98 566	10,7%	37 008	4%	788 342	85.2%

Source INSEE 2008

Globalement, l'offre d'emploi a progressé à Malakoff ces dernières années. En 2008, la commune comptait 1609 emplois salariés de plus dans le secteur privé qu'en 1999.

EMPLOI PRIVE SALARIE	1999	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Effectifs salariés du secteur privé	9.609	10.999	11.122	11.062	13.747	11.869	12.587	11.218
Nombre d'établissements	775	703	692	691	771	730	730	751
Effectif moyen des établissements	12.4	15.6	16.1	16.0	17.8	16.2	17.2	14.9

Source Unistatis 2008

La proportion de petites et moyennes entreprises est très importante sur le territoire. En 2008 les entreprises de moins de 10 salariés représentaient 91.2% des établissements. Toutefois, comme le montre le tableau ci-dessus, le nombre d'établissements baisse régulièrement et l'effectif moyen des établissements s'accroît.

La structure de l'emploi est nettement orientée vers les activités de service. Ce secteur d'activité concentre 60.8% de l'emploi offert sur la commune.

Le commerce est encore fortement représenté avec 17.7% des emplois, pour une moyenne de 15% dans l'arrondissement.

Code	Libellé	Etablissements	Hommes	Femmes	Total H/F
AZ	Agriculture, sylviculture et pêche	0	0	0	0
C1	Fab. aliments, boiss. & prdts base tabac	14	40	36	76
C2	Cokéfaction et raffinage	0	0	0	0
C3	Fab. éq. élec., électr., inf. & machines	9	191	48	239
C4	Fabrication de matériels de transport	0	0	0	0
C5	Fabrication autres produits industriels	14	78	21	99
DE	Extr., énerg., eau, gestn déch. & dépol.	1	7	3	10
FZ	Construction	76	941	139	1080
GZ	Commerce, répar. automobile & motorcycle	131	740	487	1227
HZ	Transports et entreposage	11	100	52	152
IZ	Hébergement et restauration	95	221	121	342
JZ	Information et communication	76	1941	762	2703
KZ	Activités financières et d'assurance	20	236	332	568
LZ	Activités immobilières	24	31	37	68
MN	Ac. spé., sci. & tec., svces adm. & stn	181	1660	1665	3325
OQ	Admin. pub., enseign., santé & act. soc.	34	101	218	319
RU	Autres activités de services	65	210	800	1010

Source Unistatis 2008

La répartition des activités économiques de Malakoff est diffuse dans tout le tissu urbain. La commune ne dispose pas de zone spécifique d'activité.

L'implantation des activités est favorisée le long des grandes infrastructures de transport générant des nuisances sonores. Le règlement d'urbanisme communal en vigueur limite fortement par ailleurs les possibilités de transformation des locaux commerciaux et artisanaux en logement. Ceci explique en grande partie le maintien d'un tissu important de petites entreprises sur le territoire.

### La population active

En 2008, on comptait 78.5 % de personnes actives au sein de la population âgée de plus de 15 ans.

Malakoff comptait 15 001 actifs occupés et un taux de chômage plus élevé que la moyenne de la communauté d'agglomération et du département.

	Population active	Actifs occupés	Nb chômeurs	% chômeurs
<b>Malakoff</b>	<b>16 780</b>	<b>15 001</b>	<b>1 779</b>	<b>10,6%</b>
CA Sud de Seine	74 494	66 736	7 758	10,4%
Hauts de Seine	806 421	728 392	78 029	9,7%

Source INSEE 2008

La forte augmentation de l'offre d'emploi sur le territoire en 2008 (+ 12 %) a généré une baisse du chômage. On comptait 1 779 demandeurs d'emploi à Malakoff. Cette baisse du chômage (- 0.4 %) a toutefois été beaucoup moins sensible comparée à la forte augmentation de l'offre d'emploi.

Le taux de chômage à Malakoff reste encore, nonobstant les évolutions conjoncturelles, constamment supérieur à la moyenne départementale.

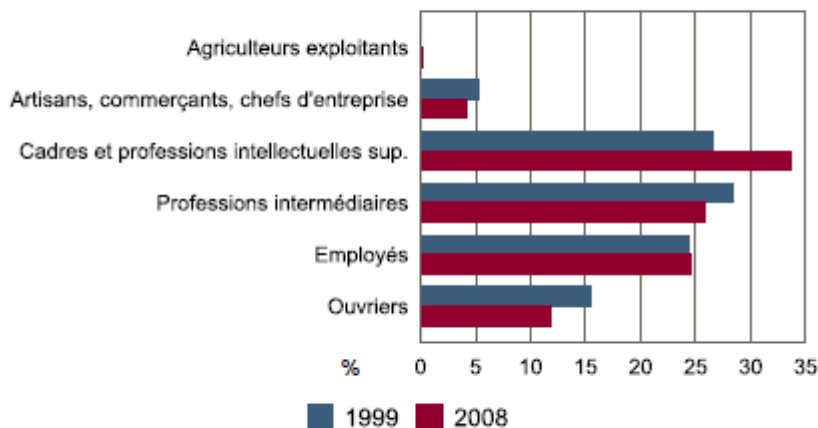
La répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle est sensiblement la même que celle du département des Hauts-de-Seine.

Il s'agit d'une évolution récente car jusqu'en 1990, les ouvriers et employés étaient surreprésentés sur la commune.

Types d'emplois exercés par la population active ayant un emploi en 2008 (source INSEE)	Ensemble	
	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>16 789</b>	<b>100,0 %</b>
Agriculteurs exploitants	0	0,0 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	587	3.5 %
Cadres, professions intellect. Supérieures	4012	23.9 %
Professions intermédiaires	4661	27.8 %
Employés	5242	31.2 %
Ouvriers	2124	12.6 %

Source : INSEE 2008

### EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires lieu de travail.

Cette évolution va de pair avec la hausse du niveau de qualification. La population active malakoffiotte est de plus en plus qualifiée. Toutefois, en 2008, 16.7% des plus de 15 ans (non scolarisés) n'étaient titulaires d'aucun diplôme (15.2% dans la communauté d'agglomération). Les actifs les moins qualifiés sont le plus touchés par le chômage de longue durée.

Niveau de qualification de la population active	2008	1999	Evolution 1999 à 2008
<b>Population non scolarisée de 15 ans ou plus</b>	<b>21 860</b>	<b>21 788</b>	<b>+0.3 %</b>
Titulaire (%) :			
- d'aucun diplôme	16.7%	15,4 %	+1.3 %
- du CEP	9.5%	15,3 %	-5.8 %
- du BEPC	6.3%	8,9 %	-2.6 %
- du CAP ou du BEP	17.7%	21,9 %	-4.2 %
- du BAC ou du Brevet professionnel	16.7%	13,9 %	+2.8 %
- d'un diplôme de niveau BAC + 2	12.6%	10,6 %	+2 %
- d'un diplôme de niveau supérieur	20.6%	14,1 %	+6.5 %

Source INSEE 1999 et 2008

### **Des migrations plus importantes.**

En 1990, 27% des actifs travaillaient sur le territoire communal. Ils n'étaient plus que 18.4% en 1999. En 2008, ils sont désormais 19.1%. Près d'un tiers des actifs travaillent dans la même unité urbaine, notamment à Paris ou dans les communes limitrophes.

Lieu de résidence – lieu de travail des actifs ayant un emploi	2008	1999	Evolution de 1999 à 2008 en proportion du total
<b>Ensemble</b>	<b>15 090</b>	<b>13 798</b>	<b>+9.4 %</b>
Travaillent et résident :			
* dans la même commune	2 883	2 533	+0.7 %
%	19.1%	18,4 %	
* dans 2 communes différentes :	12 207	11 264	-0.7 %
- du même département	3 928	3 531	+0.4 %
- dans un autre département de la région	8 158	7627	-1.2 %
- dans une autre région	124	106	+0.1%

Source INSEE 1999 et 2008

### **Un taux d'emploi déficitaire en 2008**

La commune de Malakoff compte moins d'emplois d'actifs.

Son taux d'emploi (0.89) est inférieur à la moyenne départementale (1).

Le taux d'emploi connaît une relative progression malgré une augmentation de la population active (+1.8% entre 1999 et 2008) grâce à la hausse du nombre d'emplois offerts sur la commune.

(+ 1 300 emplois entre 1999 et 2008).

L'indicateur de concentration d'emploi, qui est égal au nombre d'emplois à Malakoff pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la ville est devenu positif. Il s'établit en 2009 à 100.3 contre 97.8 en 1999.

## Les équipements publics

La ville bénéficie de toute la gamme d'équipements publics nécessaires à la vie des personnes qui y vivent et y travaillent :

Ceux-ci sont répartis assez uniformément sur tout le territoire, avec une forte concentration dans le centre ville pour ce qui concerne les équipements administratifs.

**Les équipements administratifs** : Outre l'hôtel de ville et une mairie annexe située dans le quartier sud, la commune est équipée de 2 bureaux de poste, d'un bureau de police, d'un centre de sécurité sociale et d'une trésorerie principale.

**Les équipements scolaires** : la commune de Malakoff compte 8 écoles maternelles et 7 écoles élémentaires. Toutes ces écoles disposent d'un restaurant scolaire.

L'enseignement secondaire est assuré par 2 collèges (Henri Wallon et Paul Bert) et un lycée d'enseignement professionnel (LEP Louis Girard).

Il n'existe pas de lycée d'enseignement général sur la commune. Les lycéens sont accueillis au lycée Michelet à Vanves.

Un établissement d'enseignement privé accueille également les enfants de la maternelle au secondaire.



**Les équipements pour l'enfance et la jeunesse** : la ville compte 7 crèches ; 1 halte garderie ; 8 centres de loisirs maternels, 4 centres de loisirs élémentaires, 1 centre de loisirs pré-adolescents et 1 centre de loisirs adolescents ; des structures jeunes de quartier ; 4 centres de vacances.

**L'enseignement supérieur** : il est représenté par deux établissements : l'université de droit de Paris V René Descartes et l'Ecole Nationale de la Statistique (ENSAE). 3400 à 4000 étudiants sont accueillis à Malakoff chaque année. Une école de formation aux métiers de la petite enfance et une école de formation aux métiers de l'audiovisuel sont également implantées sur le territoire.

**Les équipements sanitaires** : il existe sur la commune 2 centres de santé municipaux, 3 centres de Protection Maternelle et Infantile et un centre médico psychopédagogique. Ces équipements publics sont complétés par un centre de santé privé et une clinique.

**Les équipements sociaux** : L'hôtel de ville accueille un Centre Communal d'Action Sociale. 2 centres sociaux sont implantés dans les quartiers Nord et Centre de la commune. 2 structures d'accueil sont consacrées à la recherche d'emploi : la mission locale et le point emploi AMIRE. 3 foyers résidences et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Maison de Poètes) accueillent les personnes âgées. Un établissement accueille les adultes handicapés.

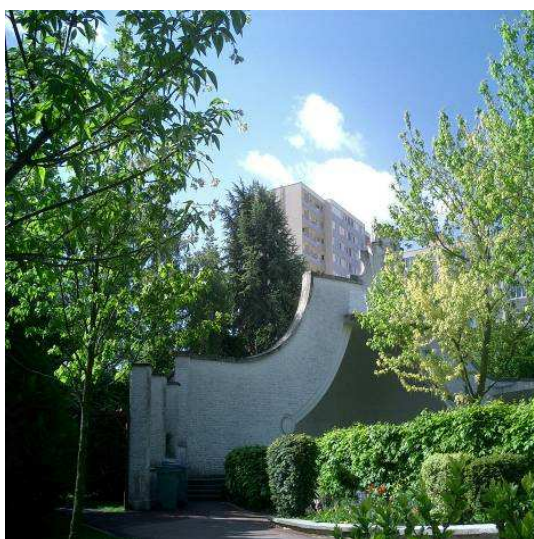
**Les équipements festifs et associatifs** : 2 salles des fêtes et 2 salles de réception sont à la disposition de la population. Il existe également une maison de la vie associative et une maison des syndicats.

**Les équipements culturels** : la commune dispose d'une bibliothèque médiathèque, d'un théâtre classé scène nationale (le théâtre 71), d'une Maison des Arts (salle d'exposition), d'un cinéma communal (le cinéma Marcel Pagnol), d'un conservatoire de musique, de danse et d'arts dramatiques, d'une salle de répétition.

**Les équipements sportifs** : Malakoff dispose de 2 stades, 3 gymnases et un centre gymnique, 6 aires de jeux libres, 7 courts de tennis dont 2 couverts, un stade nautique intercommunal (à Châtillon).

**Les parcs et jardins** : La commune dispose de plusieurs parcs et jardins accessibles au public. Le parc Léon Salagnac (10.000 m<sup>2</sup>) est le plus grand et le plus ancien de ces espaces naturels. Très arboré, il comporte un bassin, des pelouses avec taillis et des massifs floraux et un grand espace de jeux.

Parmi les principaux parcs et jardins, citons également : le parc Pierre Larousse (3.300 m<sup>2</sup>), le jardin du Centenaire (3.600 m<sup>2</sup>) en cours d'extension, le jardin des Nouveaux (1.500 m<sup>2</sup>), le square de Verdun (1.400 m<sup>2</sup>) et le jardin des Arts (2.000 m<sup>2</sup>).



Il convient d'indiquer que la ville de Malakoff réaménage entièrement la Place du 11 novembre et ses voiries adjacentes. Cette place qui accueille la mairie, le théâtre, une école, le cinéma, des commerces, des cafés et le marché trois par semaine, constitue un espace public exceptionnellement vivant et dynamique. Le projet prévoit l'extension de l'espace piétonnier et l'accent est porté sur la végétalisation et les aires de repos.

## Les équipements commerciaux

La ville de Malakoff s'inscrit dans un paysage concurrentiel formé de 3 pôles majeurs et de quelques centres-villes proches :

- Paris avec le centre commercial de Montparnasse et la rue de Rennes,
- Vélizy 2, centre commercial d'envergure nationale,
- Issy les Moulineaux le centre commercial des 3 Moulins,
- Les centres ville proches : le sud de Paris, Châtillon, Montrouge, Clamart.

L'offre commerciale propre à Malakoff se caractérise par plusieurs pôles géographiques regroupant un total d'environ 350 commerces. La structure commerciale de la ville est principalement composée de petits commerces.

- **Un centre commercial**, situé en limite Nord de la commune, constitue une polarité d'envergure intercommunale. Il abrite notamment les magasins MONOPRIX et CONFORAMA.

- **Les commerces du centre ville** constituent une polarité d'envergure communale. Le centre ville de Malakoff est à même de satisfaire les besoins essentiels des populations résidentes et actives locales. La grande distribution est peu présente en centre ville, à part un INTERMARCHÉ. Un marché forain se tient sur la place de la Mairie et dans le marché couvert 3 fois par semaine. Il accueille environ 140 commerçants.

- **Les polarités de quartier** sont situées dans le Sud de la commune autour du rond point Henri Barbusse ainsi qu'autour de place du Clos Montholon.

En dehors des principales concentrations, **de petits commerces de proximité isolés** jalonnent le territoire.

**Un commerce de faubourg** est présent le long de l'avenue Pierre Brossolette. Il présente une offre commerciale tournée vers les flux de passage (hôtels, restaurants, bars et de nombreux services)

Un programme d'actions de redynamisation du commerce local a été lancé par la Ville en partenariat avec la chambre de commerces et d'industrie :

Le plan FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat, le Commerce) est entré en vigueur en début d'année 2007. Dans ce cadre, la Ville bénéficie d'aides de l'Etat pour mener des actions en faveur de commerce local en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts de Seine.

Les actions sont : élaboration d'un guide des commerces, permanences et formations proposées par la Chambre du Commerce et de l'Industrie aux commerçants (informations sur la transmission des commerces,



technologies de l'information et de la communication). L'association Malakoff Village et la Ville travaillent ensemble pour faciliter l'installation des commerces dont Malakoff a le plus besoin, notamment ceux consacrés à l'équipement de la personne. Une aide est apportée pour la rénovation des vitrines.

De plus, le Conseil Municipal a par délibération en date du 28 mai 2010, institué un périmètre de sauvegarde de commerce et de l'artisanat de proximité et d'un droit de préemption spécifique aux fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup>.



## Les déplacements.

### La desserte routière.

La commune bénéficie d'une bonne desserte routière.



Elle dispose de trois accès au boulevard périphérique qui longe la limite communale au nord.

A l'est, la route départementale 906 est un axe majeur de desserte routière reliant la porte de Châtillon au carrefour du Petit Clamart et à l'autoroute A86. C'est un des axes importants du département. Ancienne

nationale rétrocédée dans le domaine départemental, elle permet une desserte radiale classique et supporte un trafic non négligeable : 36 531 véhicules TMJA (Carte des trafics moyens journaliers annuels 2004 CG 92).

La route départementale 50 (boulevard Gabriel Péri) traverse Malakoff dans le sens Est-Ouest. Elle relie les communes de Boulogne-Billancourt et Gentilly via Issy-les-Moulineaux, Vanves, Malakoff et Montrouge. Cette voie plus ou moins parallèle au boulevard périphérique représente un axe de « délestage » ou itinéraire bis. Il supporte un trafic de 12 428 dans sa partie ouest et 9 668 TMJA dans sa partie est.

Au centre du territoire, le boulevard Camélinat longe la voie RATP / TGV, reliant la RD.50 de Vanves à la RD.906 en limite de Châtillon. Le boulevard Camélinat relie la gare de Vanves Malakoff au terminus de la ligne 13 Châtillon Montrouge et supporte un trafic de 11 375 TMJA.

Plus au sud la RD.62 longe le Fort (boulevard de Stalingrad). Elle est empruntée par le trafic provenant de Clamart et Meudon, en direction de la RD906 et de Montrouge (6 881 TMJA).

Enfin la RD.72, à l'extrême Sud de la commune permet une liaison entre les communes de Clamart et Issy-les-Moulineaux avec Châtillon (8 618 TMJA).

### **Le réseau viaire communal.**

Malakoff bénéficie d'un maillage dense et hiérarchisé des voies qui s'organise à partir des axes plus importants décrits ci-dessus.

Le talus des voies SNCF et RATP établit toutefois une barrière physique difficilement franchissable entre le Nord et le Sud de la commune. Les liaisons Nord/Sud sont donc plus limitées et sont assurées par plusieurs points de franchissement en tunnel. Les principaux axes Nord/Sud sont :

- les rues Alexis Martin et Guy Moquet,
- les rues Paul Bert et Avaulée.



La commune a engagé diverses actions qui s'inscrivent dans l'optique d'une meilleure circulation et d'une réduction des nuisances. Des réflexions sont en cours pour établir un schéma de réaménagement des voies communales sur la ville qui proposerait le principe suivant : l'ensemble des voies départementales seraient classées en « zones 50 » et les voies communales en « zone 30 » à l'image de l'aménagement de la rue Valette.

Les aménagements prévus, qui prennent en compte le caractère et la fonction de chaque voie, seront élaborés dans un souci de traitement paysager et de meilleure circulation des piétons et des cycles.

## **Le stationnement.**

Le stationnement sur voirie est gratuit, à l'exception du secteur du centre-ville (stationnement payant avec cartes de résidents).

Une trentaine de places de stationnement sont réservées aux handicapés.

3 parkings publics sont à la disposition des usagers :

- Métro Plateau de Vanves : 150 places payantes,
- Métro Etienne Dolet : 54 places payantes,
- Parking municipal rue Gabriel Crié : 189 places payantes (ouvert tous les jours de 6 h à 21 h, le dimanche de 8 h à 21 h).

La Ville de Malakoff possède par ailleurs environ 500 places de stationnement dans divers parcs souterrains qui sont loués mensuellement aux riverains.

## **Les transports en commun.**

La ville de Malakoff bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun :

Une gare SNCF « Vanves Malakoff », située à l'ouest de la commune de Malakoff rue Arblade (ligne Montparnasse / Rambouillet Houdan Plaisir).

3 stations de métro de la ligne 13 desservent la ville : Malakoff Plateau de Vanves, au Nord/Ouest - Malakoff rue Etienne Dolet, au Centre - Châtillon Montrouge, au Sud/Est (terminus de la ligne et gare multimodale regroupant la station de métro et 7 lignes de bus).

Le tramway des Maréchaux (pont de Garigliano/porte d'Ivry) est facilement accessible via la station de métro porte de Vanves ou les lignes de bus.

8 lignes de bus desservent le territoire communal :

- 191 Porte de Vanves à Clamart en traversant la commune du Nord au Sud
- 126 Parc de Saint Cloud Porte d'Orléans
- 323 Issy Val de Seine - RER Ivry RER
- 475 Porte d'Orléans - Elancourt,
- 295 Porte d'Orléans - Vélizy II,
- 194 Porte d'Orléans - lycée de Chatenay Malabry,

Une navette gratuite, gérée par la communauté d'agglomération Sud de Seine, (L'Hirondelle), sillonne le territoire communal. Elle accueille principalement les retraités et les personnes handicapées.

L'offre de transports en commun va s'accroître dans les prochaines années :

Fin 2013, une nouvelle ligne de tramway va relier la station de métro Châtillon Montrouge à Viroflay via le pôle d'activités de Vélizy Villacoublay (Tramway T6).

Par ailleurs, le pôle intermodal Châtillon Montrouge situé en limite communale accueillera à l'horizon 2018 une station du futur transport en commun en rocade « Grand Paris Express ».



*L'Hirondelle*



*La coulée verte*

### **Les circulations douces :**

Il existe plusieurs pistes cyclables « partagées » sur la commune : rue Pierre Valette, rue Guy Moquet, rue Paul Bert, boulevard Stalingrad avenue Augustin Dumont et boulevard Camélinat.

Malakoff dispose également d'une piste cyclable en site propre le long de la ligne du T.G.V. Cette piste, qui traverse Malakoff d'est en ouest, fait partie de la « coulée verte » du Sud parisien.

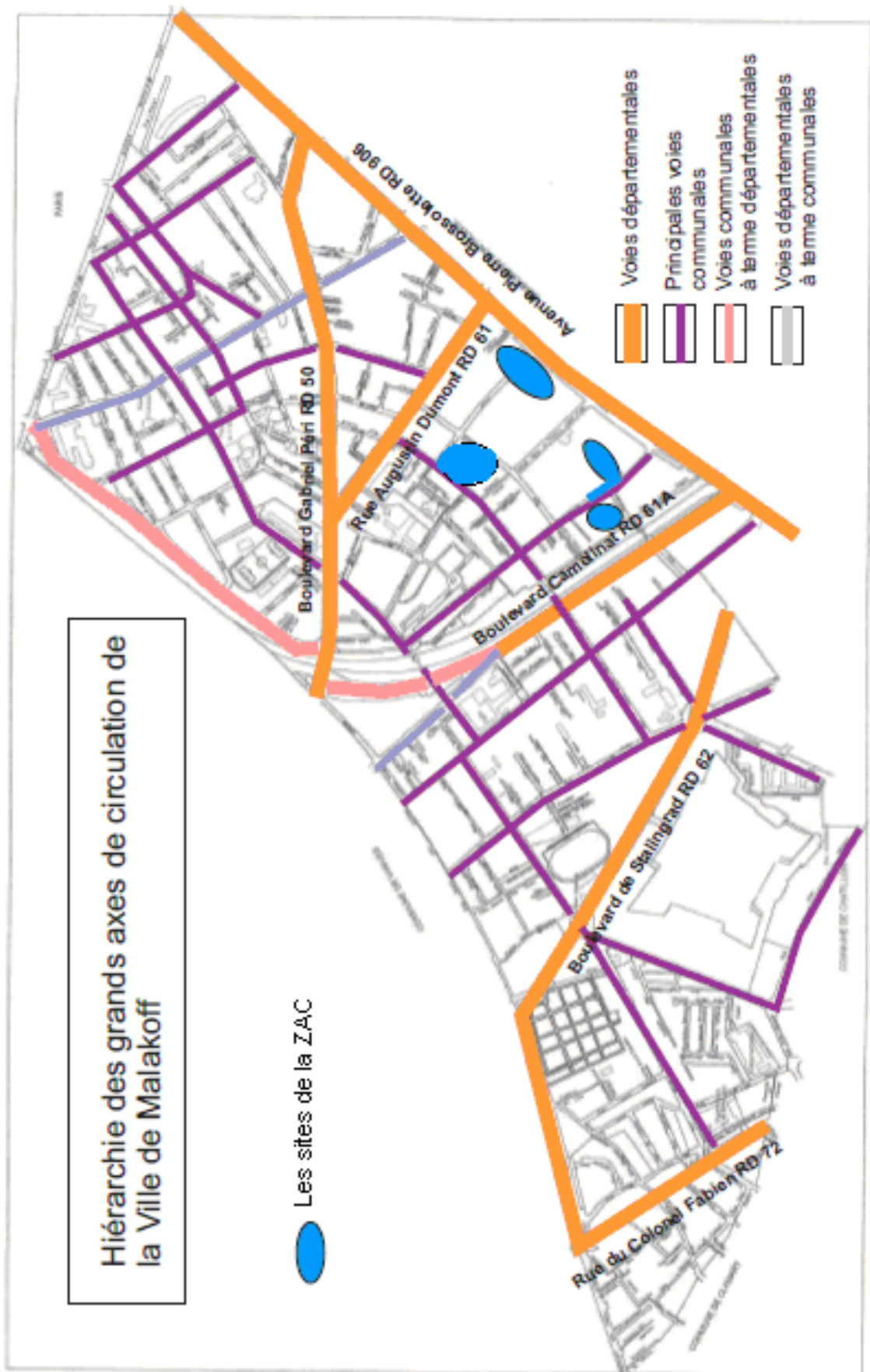
De nombreux cheminements favorables à la circulation des piétons existent sur le territoire, via les petites allées, sentiers ou passages. La coulée verte est réservée aux seuls piétons et vélos.

Une nouvelle voie piétons et vélos est en cours de réalisation, au Nord du talus RATP TGV. Une première partie relie le boulevard Gabriel Péri à la rue Guy Moquet en passant par la station de métro Etienne Dolet. Un deuxième tronçon, en projet, permettra de poursuivre le cheminement jusqu'à l'avenue Pierre Brossolette.

La ville souhaite renforcer régulièrement son réseau de bandes cyclables et enrichit son parc de stationnement dédié aux deux -roues.

Elle accueille des stations « velib » et « autolib ».

# La hiérarchie des voies



## Les transports en commun



# Le projet de grand Paris express

## 23 || CHÂTILLON-MONTROUGE







# Les réseaux techniques

## L'alimentation en eau potable.

La commune de Malakoff est alimentée en eau par le SEDIF (Syndicat des Eaux d'Ile de France). L'eau de Seine provient de l'usine de Choisy le Roi qui produit 350 000 m<sup>3</sup> d'eau potable par jour et alimente 1.7 millions d'habitants de la banlieue sud de Paris. Elle peut, si nécessaire, doubler sa production pour secourir l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand.

La distribution de la commune se fait à partir :

- du réseau primaire : 2 canalisations de gros diamètre, qui sont vitales pour la desserte en eau du réseau Syndical, et situées sous le bd Stalingrad (feeder 1250mmm) et Gabriel Péri - avenue Augustin Dumont (feeder de 700 mm).
- Des réseaux secondaires et tertiaires représentés par des canalisations dont le diamètre s'échelonne entre 300 et 600 mm distribuent l'eau à parti du réseau primaire.

Concernant la qualité de l'eau, 64 paramètres sont contrôlés régulièrement pour qu'elle soit conforme aux normes.

Les contrôles réglementaires de l'eau potable sont assurés par la DDASS :

- la composition physico chimique (calcium, magnésium...)
- les caractéristiques liées à notre perception sensorielle (couleur, saveur, odeur...)
- les substances indésirables (nitrates, pesticides, métaux lourds...)
- les paramètres microbiologiques.

## L'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

Malakoff est équipée de réseaux d'assainissement en système unitaire constitués d'ouvrage intercommunaux et départementaux.

La commune est traversée d'ouest en est par l'Emissaire Sud 2° branche et le doublement de l'Emissaire Sud 2° branche, ouvrages interdépartementaux du SIAAP (Syndicat interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne).

- L'Emissaire sud 2° branche recueille les eaux pluviales de la commune et les achemine vers un exutoire en Seine situé à Meudon.
- Le doublement de l'Emissaire Sud 2° branche reçoit gravitairement les eaux usées de la commune et les achemine jusqu'à la station d'Achères dépendant du SIAAP, pour traiter avant rejet en milieu naturel.

En octobre 1997 un « basculement » des émissaires (inversion des fonctions eaux usées-eaux pluviales) a eu pour effet de diriger la totalité des effluents vers le doublement de l'Emissaire sud 2° branche.

3 ovoïdes départementaux constituent les principaux réseaux structurants de la commune :

- T190/100 sous la RD 906 avenue Pierre Brossolette,
- T230/130 sous le bd Gabriel Péri,
- T200/100 sous l'avenue Pierre Larousse

Le réseau communal, géré par la communauté d'agglomération, est raccordé au réseau départemental.

Le réseau communal d'assainissement est suffisamment dimensionné. On peut constater toutefois en cas d'orages accompagnés de très fortes pluies des dysfonctionnements hydrauliques dus à des mises en charge d'ouvrages communaux et départementaux.

Par ailleurs, la station d'épuration d'Achères peut être saturée en cas de fortes précipitations.

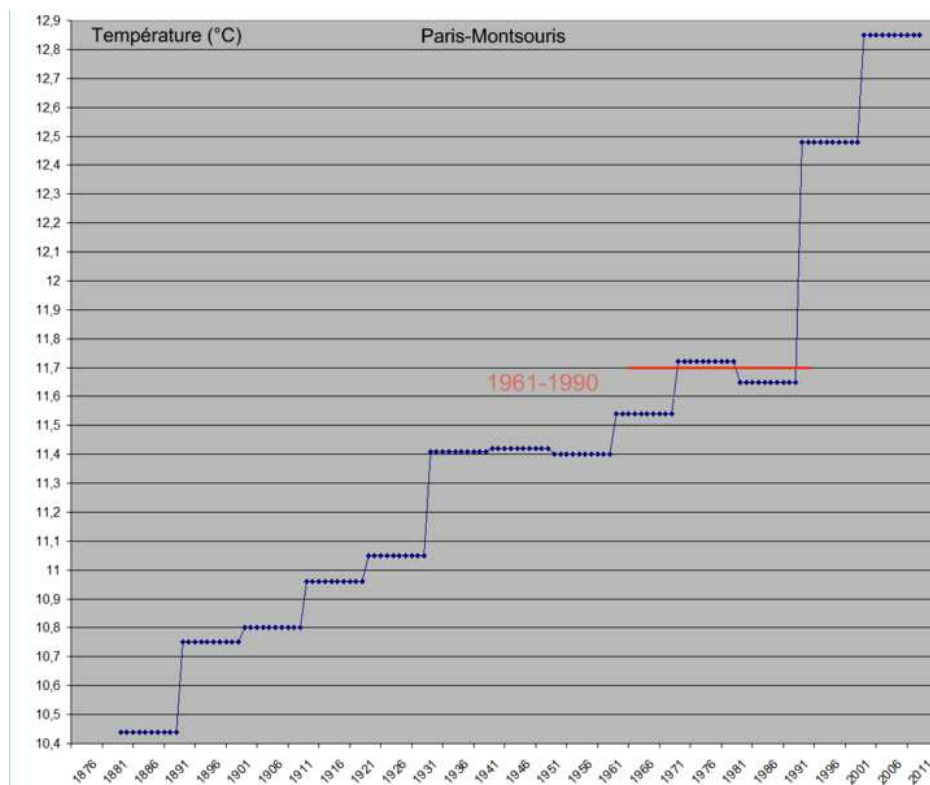
La communauté d'agglomération s'est donc engagée dans l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en partenariat avec l'agence de l'eau et les gestionnaires des différents réseaux (SIAAP, SEVESC). Les préconisations de ce schéma directeur viseront, soit à limiter le débit de rejet des eaux de pluie dans les réseaux par la création de bassins de rétention ; soit à favoriser la perméabilité des sols ou le système de récupération avec réutilisation des eaux de pluie.

## Le milieu naturel.

### Les facteurs climatiques.

#### Les températures.

Le climat de Malakoff est de type océanique dégradé : l'influence océanique est prépondérante à celle continentale et se traduit par des étés relativement frais (18 °C en moyenne), des hivers doux (6 °C en moyenne) avec des pluies fréquentes en toute saison et un temps changeant mais avec des pluies plus faibles (641 millimètres) que sur les côtes et quelques pointes de températures (influence continentale) au cœur de l'hiver ou de l'été. Le développement de l'urbanisation provoque une croissance de la température ainsi qu'une baisse du nombre de jours de brouillard.



Source : La météo.org 2009

Les températures moyennes mensuelles relevées à Paris-Montsouris de 1891 à 2000 font état du réchauffement climatique.

La température dépasse 25 °C 43 jours par an en moyenne ; 9 jours par an, elle est supérieure à 30 °C. Conséquence de l'urbanisation importante de l'agglomération, la température dans Paris et sa proche couronne peut être de 4 °C plus élevée que dans les banlieues les plus lointaines durant la nuit et au lever du soleil.

### Les précipitations :

Le tableau ci-dessous présente les moyennes mensuelles des niveaux de précipitations enregistrés au cours de la période 1972-2001, et établies à partir des relevés de la station Météo France du Parc, dans le XIV<sup>e</sup> arrondissement de Paris :

#### Hauteur moyenne des précipitations de 1972 à 2001

Mois	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	Année
Pp mm	53,7	44,1	51,7	53,9	63	53,9	68,2	43,1	56,9	61,2	51,4	59,8	660,9

Le mois le plus pluvieux est le mois de juillet, avec une moyenne de 68,2 mm ; Les mois durant lesquels sont enregistrés les plus bas niveaux de précipitations sont août et février (respectivement 43,1 et 44,1 mm).

Les plus hauts niveaux de précipitations ont été enregistrés en juillet (68,2) et en octobre (61,2).

Paris et sa proche banlieue connaissent en moyenne 111 jours de pluie par an, mais si celles-ci sont fréquentes, elles sont en revanche peu soutenues. Les orages se produisent environ 18 jours par an en moyenne, pour l'essentiel de mai à août. Les chutes de neige sont rares (15 jours par an en moyenne) ; la neige tient rarement plus d'une journée dans Paris *intra-muros*. Depuis le début des relevés au Parc Montsouris, l'année la plus sèche a été 1921 avec seulement 267 millimètres et la plus arrosée 2000 avec plus de 900 millimètres

### Le régime des vents :

Les mesures de fréquence des vents réalisées à Paris, à la station Montsouris, nous indiquent une prédominance :

- des vents de sud-ouest (aux alentours de 25% des vents compris entre 2 et 4 m/s, plus de 36% des vents compris entre 5 et 8 m/s et 60% des vents supérieurs à 8 m/s) ;
- des vents de sud/sud-est (23% des vents compris entre 2 et 4 m/s, 15% des vents compris entre 5 et 8 m/s et 20% des vents supérieurs à 8m/s).

La classe des vents dominants est celle des vents compris entre 2 et 4 m/s (environ 70% de l'ensemble des vents). Les vents supérieurs à 8 m/s ne forment qu'aux alentours de 0,5% du total des vents.

### L'ensoleillement :

L'ensoleillement est d'environ 1 630 heures par an ce qui est relativement faible (1 595 heures dans les monts d'Arrée, 2 917 heures à Toulon), la ville étant connue pour son ciel laiteux et souvent voilé, conséquence directe des influences maritimes. Le nombre de jours de brouillard est faible : en moyenne il y en a treize jours par an, en net recul depuis un siècle.

## Comparaison du climat en France métropolitaine (données climatiques de Paris)

Ville	Ensoleillement (h/an)	Pluie (mm/an)	Neige (j/an)	Orage (j/an)	Brouillard (j/an)
Moyenne nationale	1 973	770	14	22	40
Paris <sup>2</sup>	1 630	642	15	19	13
Nice	2 668	767	1	31	1
Strasbourg	1 633	610	30	29	65
Brest	1 492	1 109	9	11	74

## La topographie.

Le terrain de la commune est très plat : une dénivellation de 19 mètres sépare le point le plus bas situé au nord de la commune (65 mètres d'altitude), du point le plus haut au niveau du Fort de Vanves au Sud de la commune (84 mètres d'altitude).

La partie nord de la commune appartient à la plaine constituée par les 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements de Paris, Vanves et Montrouge.

Le relief est plus marqué dans la partie sud : il annonce les coteaux de Clamart et le plateau sur lequel se situe l'observatoire de Meudon.



## Géologie, hydrogéologie, Hydrologie

### Caractéristiques géologiques

Jusqu'à la fin de l'ère secondaire, l'ensemble de la région parisienne était occupé par la mer. Sa présence prolongée a permis le dépôt de sédiments épais essentiellement calcaires. Les caractéristiques géologiques de Malakoff sont donc diverses et témoignent à la fois de l'histoire de la formation des sols et de l'histoire d'occupation du territoire de l'époque moderne.




D'une manière générale, les formations géologiques présentes à Malakoff sont les suivantes :

- Les remblais anthropiques : il s'agit de remblais de surélévation, composés de matériaux de démolition et de déblais de carrières,
- Les alluvions quaternaires : elles sont constituées de limons, sables et graviers,
- Les calcaires de Saint Ouen : il s'agit d'une formation laguno lacustre constituée d'une alternance de bancs calcaires parfois siliceux et de marnes avec passées d'argiles sombres,
- Les sables de Beauchamp : il s'agit de sables quartzeux fins verts bleus ou jaunes avec niveaux argileux ou gréseux. Ils contiennent parfois des bancs de calcaire plus ou moins gréseux et des bancs de gypse peu fossilifères,
- Les marnes et caillasses : c'est une alternance des marnes blanches, de bancs de dolomie beige et de bancs de calcaire coquillier,
- Les calcaires grossiers : cette formation débute par un niveau de sable quartzeux avec grains de glauconie, petits galets noirs et fossiles remaniés. Viennent ensuite différents bancs de calcaire grossier marin,



Carte géologique 1:50 000 vecteur harmonisée

Propriétaire : BRGM

-  Marnes et caillasses
-  Calcaire de Saint-Ouen.
-  Sables de Beauchamp, Sables d'Auvers (Beauchamp et Auvers = Val-d'Oise)
-  Calcaires grossier à glauconie, Calcaire à Miliolites, Calcaire à Nummulites laevigatus

Sur une grande partie du territoire, le sol est constitué de remblais car le calcaire grossier a été extrait jusqu'au XXe siècle pour fabriquer des pierres à bâtir.

Aujourd'hui les périmètres d'exploitation de ces anciennes carrières ont été totalement ou partiellement remblayés, mais des mouvements ou affaissements de terrain peuvent se produire. L'édification de nouvelles constructions est souvent subordonnée à la réalisation de travaux préalables de consolidation du sous sol.

### Hydrogéologie et eaux souterraines

La structure géologique ne comporte pas de couches particulièrement imperméables, susceptibles de retenir les eaux souterraines.

La nappe phréatique ou nappe libre (niveau 50-55-60) correspond à l'enveloppe supérieure de tous les premiers niveaux d'eau que l'on observe en forages, sondages ou fouilles. Elle est en relation hydraulique avec la Seine.

Il existe également une nappe captive dite « nappe du Soissonais », beaucoup plus profonde. Elle est alimentée par écoulement latéral, par drainance des nappes supérieures et par infiltration d'eau de Seine.

Ces nappes conservent des relations permanentes. A l'intérieur de chaque couche, la perméabilité horizontale est beaucoup plus importante que la perméabilité verticale. Aussi, malgré la drainance, les caractéristiques chimiques restent propres à chaque niveau de l'ensemble.

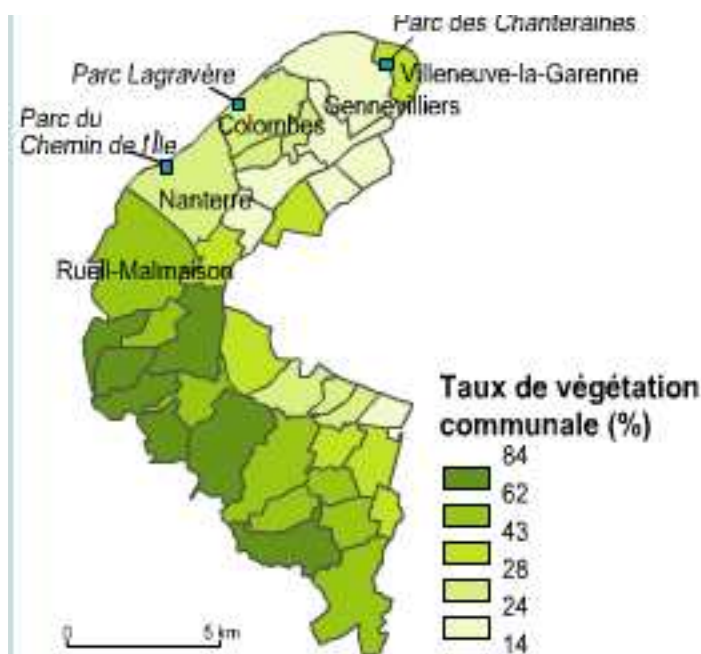
La commune ne comptait qu'un forage en état d'exploitation, le niveau géologique capté est le Lutétien (marnes et caillasses).

### Les espaces naturels

Comme la plupart des communes de la première couronne parisienne, Malakoff n'a pas bénéficié de conditions favorables à la persistance massive de l'élément végétal.

Aujourd'hui la commune ne possède plus de grands espaces naturels, tel que forêts ou terres agricoles qui pourraient constituer un poumon naturel.

Toutefois, l'élément végétal est toujours très présent et ce, sous diverses formes. La surface totale des masses vertes est de 48 hectares, soit environ 23% de la superficie de la commune. Ceci représente environ 16 m<sup>2</sup> par habitant.



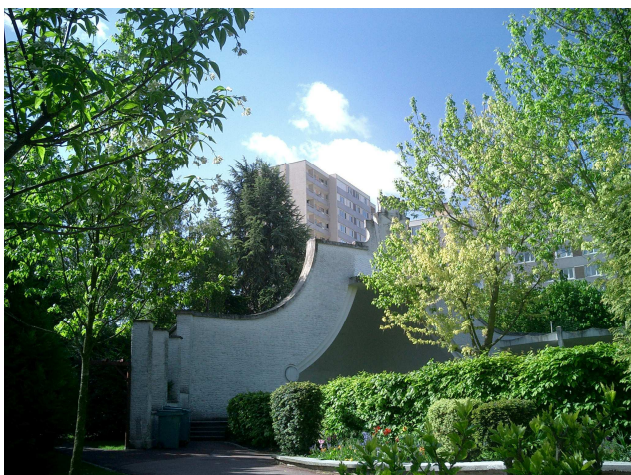
Cadastre vert départemental

L'élément végétal est composé :

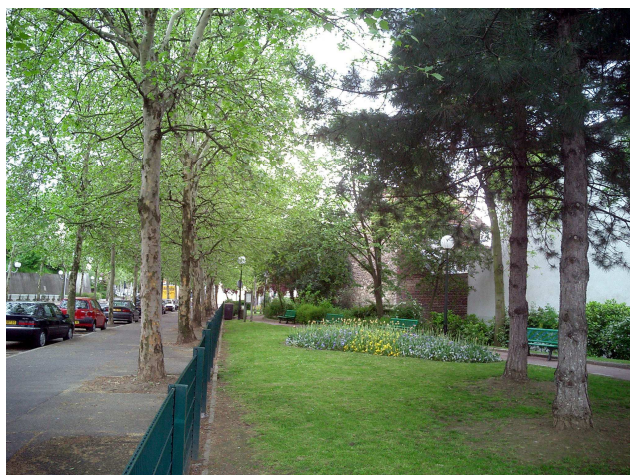
- de jardins privés, essentiellement liés à l'habitat individuel et collectif. Ils contribuent en grande partie au verdissement de la commune (63% des masses vertes).
- de parcs et jardins ouverts au public couvrant une surface de près de 7 hectares.
- des espaces verts aménagés sur des délaissés d'emprises de voirie et sur le talus SNCF,
- de la coulée verte départementale, aménagement paysager réalisé en pied de talus Métro SNCF.

La surface d'espaces verts ouverts au public est d'environ 2m<sup>2</sup> par habitant. Le parc Léon Salagnac, situé au Sud de la commune, est le plus important parc public (16.000m<sup>2</sup>), suivi du jardin du Centenaire, au Nord (4.000 m<sup>2</sup>) et du parc Pierre Larousse, au centre-ville (3 300m<sup>2</sup>).

Malakoff s'inscrit dans un réseau de **continuité écologique** important. La coulée verte du sud parisien, qui traverse notamment la commune de Malakoff constitue un corridor écologique fonctionnel. En effet, au sein du Département, on trouve un réseau écologique qui résulte de l'assemblage de cœurs de nature (réservoirs de biodiversité) de sous-trames (compartiment écologique) reliés entre eux par des corridors écologiques.



*Le parc Léon Salagnac*



*La coulée verte*

## **Les risques naturels**

### **Les mouvements de terrains.**

La commune est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) approuvé.

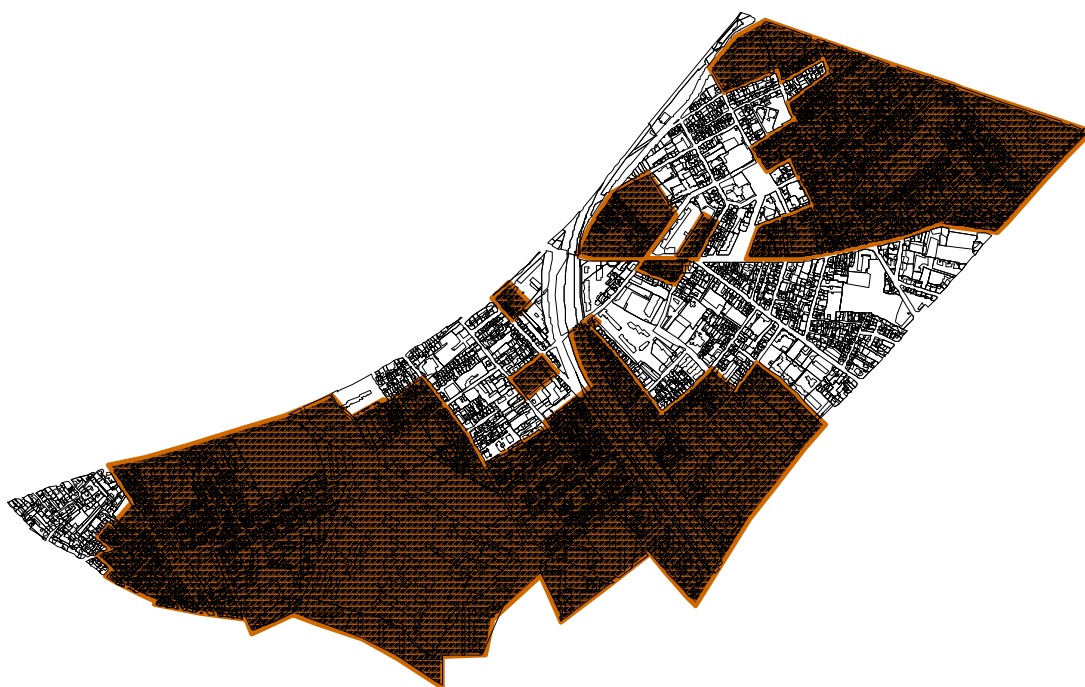
L'aléa pris en compte est lié à la présence d'anciennes carrières. Le document de référence est l'arrêté du 7 août 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme. La carte concernée est située page suivante.

Comme une grande partie des Hauts de Seine, une partie du sous-sol de Malakoff est miné par d'anciennes carrières, liées à l'exploitation des bancs de calcaire grossier destinés à la construction. Environ 55% du territoire communal est concerné par ce risque.

Ce risque se traduit sur le terrain par une possibilité d'affaissements (déformation plus ou moins marquée de la topographie) ou d'effondrements suite à la venue à jour de fontis. Le fontis se crée au cours du temps par un éboulement souterrain dans les carrières non comblées, invisible à la surface jusqu'au jour de l'éboulement.

C'est la raison pour laquelle, pour chaque dépôt d'autorisation de construire en zone de carrières, l'inspection générale des carrières est consultée. Elle peut émettre des recommandations ou des prescriptions (consolidation du sous-sol, renforcement des fondations existantes, fondations spéciales).

Ce risque ne génère pas toutefois d'interdiction de construire.



*Périmètre du risque carrière*

### **Les inondations.**

La ville de Malakoff n'appartient pas aux communes inondables par inondation directe (fluviale, infiltration). Il n'y a pas de cours d'eau ni de plan d'eau sur la commune.

Elle n'est donc pas soumise au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) approuvé de ce département.

Par contre, comme le mentionne l'arrêté préfectoral n°2007/274 du 8 juin 2007 qui a établi la liste de s arrêts de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, la commune a subi à plusieurs reprises des inondations par ruissellement et coulée de boue lors de violents orages ou tempêtes.



Les dates de ces évènements sont : du 5-06-1983 au 6-06-1983, du 31-05-1992 au 1-06-1992, du 2-07-1995 au 2-07-1995, du 5-08-1997 au 6-08-1997, du 25-12-1999 au 29-12-1999.



*Périmètre du risque inondation par ruissellements*

## **Les risques technologiques et les nuisances.**

### **Les transports de matières dangereuses.**

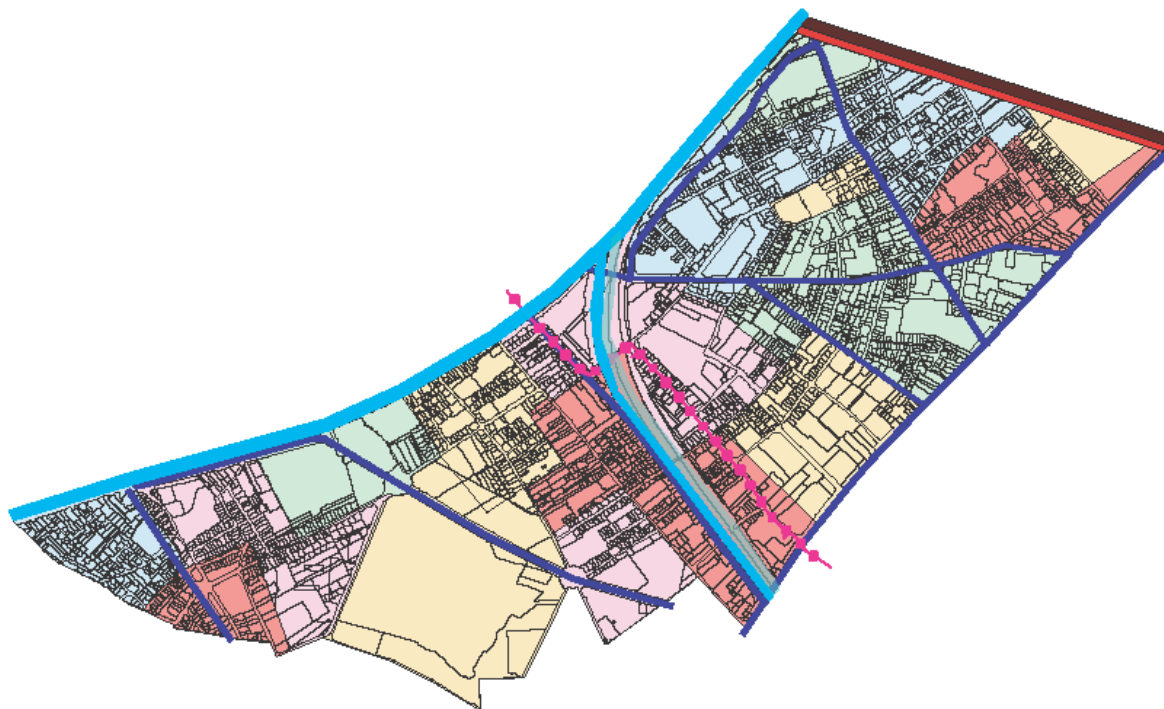
La commune n'est pas située dans un Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt).

Il existe cependant un **risque technologique lié aux transports de matières dangereuses** concernant la totalité du territoire de la commune. Les grands axes de circulation sont en effet empruntés par des poids lourds transportant différentes matières, dont certaines en cas d'accident peuvent représenter un danger.

A Malakoff, les principaux axes concernés sont les suivants :

- l'avenue Pierre Brossolette, le boulevard Gabriel Péri, l'avenue Pierre Larousse, l'avenue du 12 février 1934, le boulevard Camélinat et le boulevard Stalingrad.
- Le réseau ferré de la ligne SNCF Paris Montparnasse – Chartres assure également quelques transports de matières dangereuses.

- Les canalisations souterraines sont aussi un moyen d'acheminer ces produits. Environ 2 km de canalisations à haute pression de gaz du réseau exploité par GDF traversent le territoire en empruntant la rue Etienne Dolet, une partie de la rue Paul Bert et du bd Camélinat.
- Le transport de gaz par canalisation fait l'objet d'un plan de surveillance et d'intervention (PSI) élaboré par GDF.



*Voies empruntées par les transports de matières dangereuses*

- Voies ferrées
- Axes routiers
- Canalisation de gaz

## **La pollution des sols**

La commune n'a pas connu jusqu'à présent de cas de pollution majeure des sols liés à des activités artisanales ou industrielles.

Toutefois, certains sites peuvent s'avérer plus ou moins pollués, notamment ceux dans lesquels ont été exercés des activités soumises à autorisation (garages de réparation automobile, usines de traitement de métaux, imprimeries, ...).

De façon plus générale, les analyses de sol effectuées sur la commune révèlent dans la plupart des cas la présence de métaux lourds en faible quantité, notamment du plomb, contenus dans les remblais de surface. Cette pollution superficielle est liée à la mauvaise qualité des remblais qui ont servi à édifier les constructions du début du XXe siècle.

## Le bruit

La principale nuisance sonore est due à la circulation routière et ferroviaire.

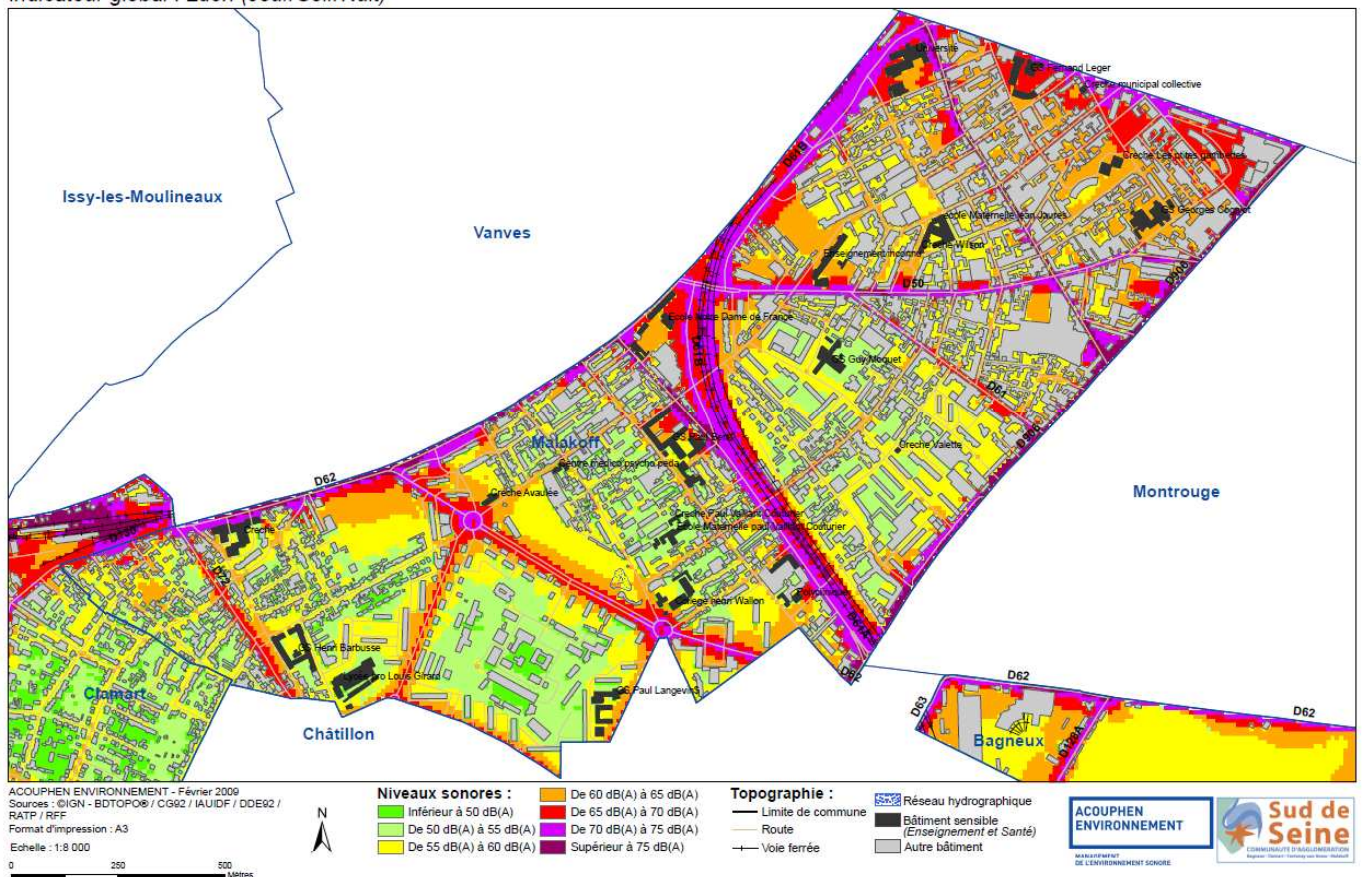
Plusieurs voies sont classées « bruyantes » et les secteurs affectés par le bruit généré par ces infrastructures sont délimités. Les nouvelles constructions doivent respecter des prescriptions techniques spécifiques pour une meilleure isolation acoustique.

Les deux infrastructures les plus bruyantes sont le boulevard périphérique et la ligne SNCF en limite communale. Seule la ligne TGV a fait l'objet d'un traitement à la source qui permet de réduire de manière notable les nuisances (murs antibruit). Le boulevard périphérique vient d'être couvert sur un premier tronçon : entre la porte de Vanves et la porte Briançon. La Municipalité demande la poursuite des travaux de couverture jusqu'à la porte de Châtillon.

### Exposition au bruit global : Situation 2005 - 2008

Indicateur global : *Lden (Jour/Soir/Nuit)*

Agglomération de Sud de Seine :  
**Malakoff**



L'arrêté préfectoral du 20 septembre 2000 effectue un classement des infrastructures de transport terrestres et prescrit un isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, repris et cité dans le POS de la ville.

Ce classement a recensé les voies en fonction de leur trafic mais aussi en fonction de leur niveau sonore. Les voies sont classées en 5 catégories.

Cet arrêté fixe les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit :

Catégorie	Niveau sonore de référence en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore de référence en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Les activités industrielles, commerciales et artisanales présentes sur le territoire génèrent parfois des nuisances ponctuelles, essentiellement liées aux livraisons ou manutentions matinales ou trop tardives en soirée. Ces nuisances sont toutefois dans la norme des zones urbaines denses.

Le survol fréquent du territoire par les hélicoptères est une source non négligeable de nuisances (trafic généré par l'héliport d'Issy-les-Moulineaux).

## La qualité de l'air

Les activités humaines qui contribuent le plus largement aux rejets de polluants dans l'atmosphère sont : les transports routiers ; les installations de combustion ; les procédés industriels (raffinage, production chimique, métallurgie, incinération des déchets...).

Les polluants représentatifs de ces activités sont :

- Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>). Ses émissions dépendent de la teneur en soufre des combustibles (gazole, fuel, charbon). Elles proviennent essentiellement des cheminées d'usines, et dans une moindre mesure du chauffage et véhicules diesel.
- Le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>). Les émissions d'oxyde d'azote apparaissent dans toutes les combustions à haute température de combustibles fossiles (charbon, fuel, pétrole).
- Le monoxyde d'azote (NO) rejeté par les pots d'échappement est oxydé par l'ozone et se transforme en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>). C'est le principal indicateur de la pollution liée aux transports. En Ile de France, ils sont en moyenne deux fois supérieurs à la valeur limite annuelle
- L'ozone (O<sub>3</sub>). Ce polluant est issu de la transformation des NO<sub>x</sub> par la lumière (surtout en été). Il est surtout présent en zone périurbaines et rurales
- Les particules PM<sub>10</sub> et PM<sub>2.5</sub> sont des fines particules engendrées par des activités humaines telles que le chauffage et la combustion de combustibles fossiles dans les véhicules et par des procédés industriels. Elles fluctuent d'une année à l'autre en fonction des conditions météorologiques

La qualité de l'air dans la région Ile de France est mesurée et surveillée par le réseau de stations de mesure d'AIRPARIF. Les données qui vont suivre sont extraites de documents diffusés par cette association.

Une station « urbaine » estime une pollution de fond à la fois minimale et représentative de tout un secteur géographique. Ces stations contrôlent en priorité le dioxyde de soufre, les oxydes d'azote, l'ozone et les poussières fines.

Une station « trafic » est située très près des voies de circulation et permet d'évaluer le risque maximal d'exposition auquel sont soumis les piétons, les cyclistes ou les automobilistes dans leurs voitures. Les

polluants surveillés sont uniquement d'origine automobile : oxydes d'azote, monoxydes de carbone, poussières en suspension, hydrocarbures ...

Afin d'évaluer la qualité de l'air dans le secteur du projet, la station Airparif la plus proche, située à Issy-les-Moulineaux (27bis avenue Victor Cresson) a été retenue. Elle est située à l'ouest des terrains, direction principale des vents, à une distance d'environ 4 km.

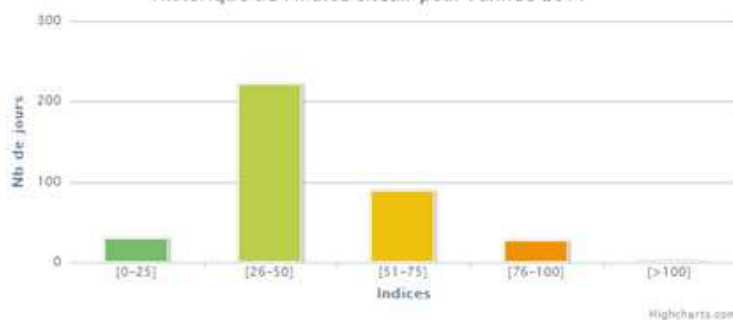
Les résultats enregistrés pour l'année civile 2004 sont présentés dans le tableau suivant.

Au regard des valeurs limites annuelles, il apparaît que pour cette station « urbaine », sur l'ensemble des paramètres mesurés, les teneurs observées respectent les valeurs guides et objectifs de qualité, sauf pour les oxydes d'azote (Nox et No2).

**Situation de l'île de France par rapport aux normes de qualités de l'air pour les différents polluants réglementés (source Airparif) :**

Polluants	Objectif de qualité		Valeur cible		Valeur limite	
	Fond	Proximité trafic	Fond	Proximité trafic	Fond	Proximité trafic
Arsenic			Respectée	Respectée		
Cadmium			Respectée	Respectée		
Benzène	Respecté	Dépassé			Respectée	Respectée
Benzo(a) pyrène			Respectée	Respectée		
CO					Respectée	Respectée
Nickel			Respectée	Respectée		
NO <sub>2</sub>	Dépassé	Dépassé			Dépassée	Dépassée
NOx (végétation)					Respectée	
O <sub>3</sub>	Dépassé		Respectée			
PM10	Respecté	Dépassé			Respectée	Dépassée
PM2,5	Dépassé	Dépassé	Respectée	Dépassée	Respectée	Dépassée
Plomb	Respecté	Respecté			Respectée	Respectée
SO <sub>2</sub>	Respecté	Respecté			Respectée	Respectée

Historique de l'indice citeair pour l'année 2011



Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-25]	29	7.95
[26-50]	221	60.55
[51-75]	89	24.38
[76-100]	26	7.12
[>100]	0	0



Indice européen CITEAIR 2011 – Airparif

## **Les déchets**

La Communauté d'Agglomération Sud de Seine administre les services de collecte de déchets pour la Ville de Malakoff. Dans chacune des quatre communes, un ambassadeur du tri est à la disposition des habitants pour toutes les questions liées aux déchets.

Malakoff appartient au Syndicat Intercommunal des Hauts De Seine pour l'Élimination des Ordures Ménagères (S.Y.E.L.O.M).

La collecte des déchets urbains est sélective de type multi matériaux et s'inscrit dans les prévisions de plan départemental d'élimination des déchets. Elle s'effectue selon la nature des déchets :

### **Les déchets recyclables**

Les déchets d'emballages métalliques, plastiques, cartons et journaux magazines sont collectés en porte à porte. La collecte est conteneurisée et s'effectue 1 fois par semaine. Les déchets sont acheminés au centre d'Ivry sur Seine pour y être recyclés.

La collecte du verre est faite par apport volontaire dans les colonnes installées sur les voies. Le verre récupéré est acheminé à Rungis pour y être recyclé.

De la première semaine d'avril à la dernière semaine de novembre, les déchets verts (tontes, feuilles, tailles, fleurs...) sont collectés une fois par semaine dans des sacs en papier recyclable fournis aux habitants.

Un service gratuit de collecte des textiles usagés a été mis en place.

### **Les déchets ménagers non recyclables**

La collecte est conteneurisée et s'effectue 3 fois par semaine. Les déchets sont traités en usine d'incinération à Issy-les-Moulineaux.

### **Les encombrants**

La collecte s'effectue une fois par mois. Les déchets sont acheminés à l'usine d'Issy-les-Moulineaux pour y être incinérés ou traités. Une déchetterie mobile est présente sur le territoire deux fois par semaine.

### **Les déchets toxiques**

les déchets ménagers spéciaux dangereux : aérosols, piles, batteries, peintures, vernis, cires, solvants, engrais, désherbants, détachants, détergents, produits d'entretiens, huiles de vidange, liquides hydrauliques, radiographies, insecticides, néons, médicaments, accumulateurs peuvent faire l'objet d'un apport volontaire dans les déchetteries mobiles pour être éliminés dans des centres de tri spécialisés.

Les piles usagées peuvent être déposées dans certains équipements municipaux et commerces. Les déchets médicaux peuvent être déposés dans une borne destinée à récupérer ces déchets.

# LES SITES ET LEUR ENVIRONNEMENT PROCHE

## Une situation centrale dans la commune.

La ZAC comprend 3 sites localisés dans la partie Centre Est de la commune.

Les grands axes qui délimitent son environnement sont :

- l'avenue Pierre Brossolette à l'Est, qui constitue aussi la limite communale avec Montrouge,
- l'avenue Augustin Dumont au Nord,
- le talus des voies RATP et SNCF au Sud,
- la rue Guy Moquet à l'Ouest,

Ce secteur est à l'image de Malakoff avec toute sa diversité et sa taille à échelle « humaine » : c'est un profil assez classique de ville de petite couronne mélangeant habitat collectif, habitat individuel, locaux d'activités et de bureaux, équipements.

Le talus SNCF/ RATP marque toutefois fortement le paysage tout comme la route départementale 906, qui forme un paysage spécifique à la fois sur la commune de Malakoff comme sur celle de Montrouge.



*Rue Etienne Dolet : résidence Rino Scolari OPH au premier plan et résidence privée Gallieni au fond*



*Talus SNCF RATP*

## Une présence marquée de l'habitat collectif.

On compte 2311 logements dans le secteur (Source RIL millésimé 2007) dont 2 171, soit 94%, situés dans des ensembles d'habitat collectif (62 immeubles de plus de 10 logements).

Le tableau ci-dessous présente les principaux ensembles d'habitat collectif situés à proximité ou à l'intérieur des 3 sites étudiés. Plus d'un tiers des logements sont des logements sociaux.

Adresse	Nom des ensembles	Propriétaire	Date construction	Nombre de logements
61 rue Etienne Dolet	Résidence Rino Scolari dit le "61"	O.P.H.	1989	36
63-67 rue Etienne Dolet	"Les Pavillons de Garance"	Privé	2007	71
1 rue Galliéni	Le Charmille	La Coopérative Habitation des PTT	1998	28
29 rue Galliéni	Résidence Salagnac	Privé	1974	114
35 rue Galliéni	Résidence du Parc	Privé	1967	140
37 rue Galliéni	Résidence Galliéni	Privé	1967	114
48-50 rue Galliéni	/	Privé	1974	44
52 rue Galliéni	/	Privé	1981	18
64-66 rue Galliéni	/	Privé	1974	44
1-3 avenue Irène et Frédéric Joliot Curie	/	Privé	1967	57
2-2bis avenue Irène et Frédéric Joliot Curie	/	Privé	1967	93
5 avenue Irène et Frédéric Joliot Curie	Foyer-résidence Irène et Frédéric Joliot Curie	GFF Habitat Agence IDF SAIEM du Fonds des Groux	1981	41
4-6 et 8-10 Avenue Irène et Frédéric Joliot Curie	/	O.P.H.	1967	126
4-6 rue Marc Seguin		SA HLM La Sablière	1948	96
150 avenue Pierre Brossolette	dit le "150"	O.P.H.	1967	96
210 Pierre Brossolette	dit le "210"	O.P.H.	1967	183
26 à 44 rue Pierre Valette	/	O.P.H.	2003	111
29-31 rue Pierre Valette		O.P.H.	2004	27
1 rue Guy Moquet		Privé	1948	17
3 rue Guy Moquet		Privé	1915	19
5 rue Guy Moquet		Privé	1915	44
<b>Total</b>				<b>1519</b>

Les ensembles d'habitat collectif qui comptent plus de 100 logements, comme les ensembles H.L.M du 210 avenue Pierre Brossolette, les résidences Salagnac, du Parc, Galliéni, datent pour la plupart des années 60 et 70.

Pour autant, le quartier est toujours en pleine évolution : datant de 2005, la rénovation de la cité Valette par l'OPH de Malakoff (construite dans les années 50 sous le label « opération Million ») a compris la démolition de 110 logements et la construction d'un ensemble d'immeubles collectifs et de maisons de ville (138 logements), d'une crèche, ainsi que l'aménagement d'un jardin public et de la rue Valette en zone 30.



Logements et espace vert rue Pierre Valette



Aménagement voirie zone 30



La résidence « les Pavillons de Garance » située rue Etienne Dolet, qui compte 71 logements, a été achevée en 2007.

La résidence du 210 avenue Pierre Brossolette, qui compte 183 logements, vient de faire l'objet d'une réhabilitation lourde concernant tant le traitement thermique et acoustique des façades que la rénovation des parties communes et des espaces extérieurs.



A côté de ces ensembles d'habitat collectif, on trouve, dans tout le quartier, de petits groupements d'habitat individuel. Ils peuvent être à l'alignement des voies, comme dans la rue Galliéni ou Etienne Dolet, ou bien desservis par de petites impasses (impasses de Châtillon, Ferri, des Fosses Rouges). Cet habitat individuel, témoin du tissu urbain de la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, confère au quartier, dont le paysage est pourtant dominé par les grands immeubles collectifs, un côté un peu champêtre et le sentiment d'une réelle mixité.

Ce sentiment de mixité est renforcé par la présence de nombreux locaux d'entreprise : le quartier compte plusieurs immeubles de bureaux (52 rue Galliéni, 58 et 88 rue Etienne Dolet) et de nombreux locaux d'activité rue Pierre Valette, avenue Pierre Brossolette et avenue Augustin Dumont.



*Immeuble de bureaux rue Etienne Dolet*



*Ensemble de pavillons rue Guy Moquet*

## **Une densité de population et de logements supérieure à la moyenne communale.**

### **La population et le parc de logements**

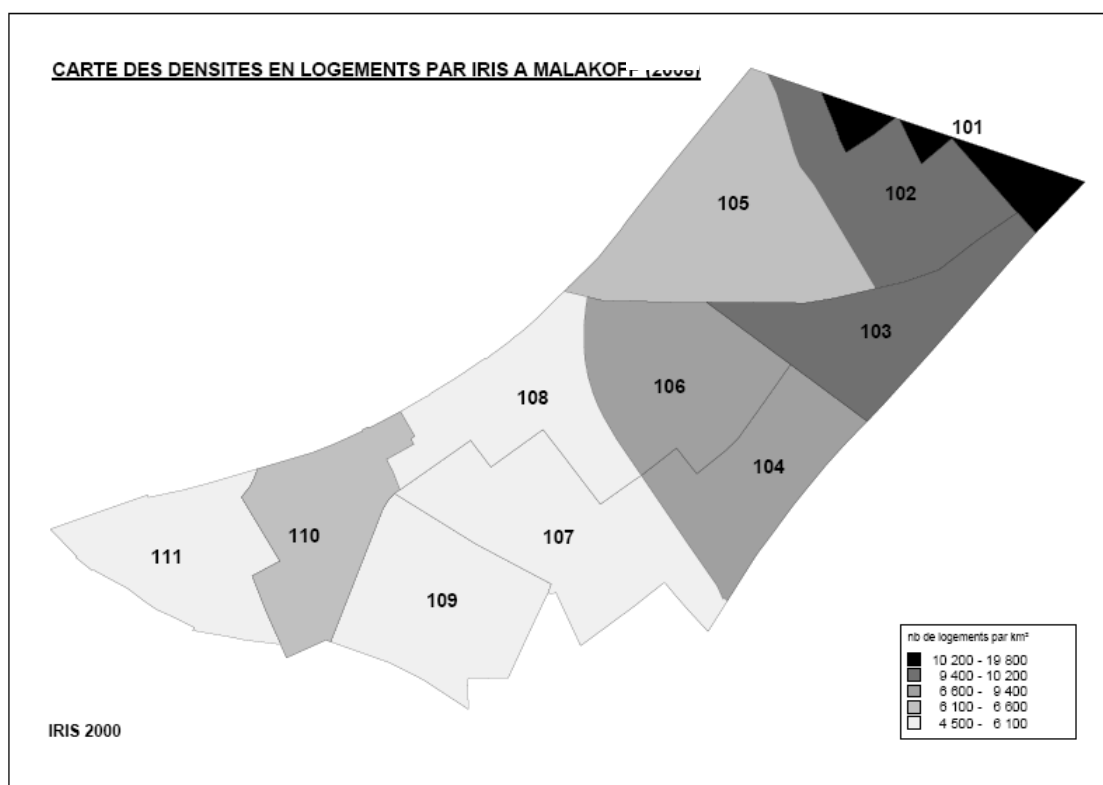
D'après les résultats du dernier recensement, le secteur étudié comptait, en 2008, 3265 habitants pour un parc de 1490 logements.

**Tableau des densités de population et de logements : comparaison Malakoff (ensemble du territoire) et secteur étudié**

	Superficie (mesure MapInfo)	Nombre d'habitants (2008)	Nombre de logements	Densité en population (hab/km <sup>2</sup> )	Densité en logements (log/km <sup>2</sup> )
<b>Malakoff</b>	2,067	30 909	15 336	<b>14 954</b>	<b>7419</b>
<b>Secteur étudié</b>	0,167	3265	1490	<b>19551</b>	<b>8922</b>

Le secteur étudié a une densité en population plus forte que la densité moyenne de l'ensemble du territoire communal : 34 % plus dense pour le secteur. La densité en logements est supérieure de 17% à la moyenne communale. Cette densité plus importante est liée à la présence marquée de l'habitat collectif sur le secteur. Le quartier n'est pour autant pas le plus dense de Malakoff, comme on peut le constater sur la carte ci-dessous (source INSEE -IRIS : îlot regroupé pour l'information statistique : découpage infra-communal pour le recensement rénové)

Ainsi, l'IRIS 104, dans lequel est situé le secteur étudié, fait partie seulement de la troisième classe de densité de logements, c'est-à-dire la classe intermédiaire. Le quart nord-est de Malakoff est plus dense, en particulier l'IRIS 101, qui concentre de très grands ensembles collectifs (rue de la Tour, Prévert, Chauvelot, Voltaire).



## Structure de la population par âge

La répartition par tranches d'âge de la population sur le secteur étudié montre que la population y est identique à celle de la commune. *Source : INSEE 2008*

Malakoff	Tranches d'âge	Effectifs	Pourcentage
	0 à 14 ans	5 688	18,4%
15 à 29 ans	6 605	21,4%	
30 à 44 ans	7 251	23,5%	
45 à 59 ans	6 133	19,8%	
60 à 74 ans	3 346	10,8%	
75 ans ou plus	1 713	5,5%	
Total	30 909		
Indice de jeunesse	1,43		

Secteur étudié	Tanches d'âge	Effectifs	Pourcentage
	0 à 19 ans	823	25.2%
20 à 39 ans	1016	31.1%	
40 à 59 ans	833	25,5%	
60 à 74 ans	380	11.7%	
75 ans ou plus	213	6.5%	
Total	3265	100,0%	
Indice de jeunesse	1.39		

*Source : INSEE 2008*

## Des équipements publics diversifiés.

Le quartier est très proche du centre ville où se trouvent la Poste, l'Hôtel de Ville, le centre municipal de santé, la bibliothèque, le conservatoire, le théâtre, le cinéma (environ 10 minutes à pied).

Le secteur dispose d'équipements publics « de proximité » et notamment :

- La maison de quartier Pierre Valette ouverte il y a 7 ans. C'est un lieu de vie, de rencontres, de mixité sociale intergénérationnel. Le travail social y est présent (conseil juridique, écrivain public, assistantes sociales, cours de français...) ainsi que des ateliers culturels (arts plastiques, éveil musical, théâtre, hip hop, anglais, espagnol, arabe, ...).

- Une crèche de 40 berceaux rue Pierre Valette.
- Un square de plus de 1000 m<sup>2</sup> avec des jeux pour enfant rue Galliéni.

A proximité immédiate, à l'ouest de la rue Guy Moquet, un pôle d'équipements non négligeable comprend :

- le groupe scolaire Guy Moquet, composé de 5 classes en maternelle totalisant 130 enfants en 2007, (capacité de 150 élèves), 12 classes en primaire totalisant 300 enfants en 2007, (capacité de 360 élèves),
- Le centre des sports René Rousseau.
- La maison de l'enfant, centre de loisirs primaires.
- Le centre de loisirs adolescents.

Concernant la petite enfance 18 assistantes maternelles agréées, employées par des particuliers, exercent à domicile et peuvent accueillir environ 40 enfants dans ce secteur. A cela s'ajoute 1 assistante maternelle employée par la municipalité, qui accueille 3 enfants.

Une liaison piétons et cycles longe le talus « nord » des voies ferrées : deux tronçons ont été aménagés pour les piétons, un troisième qui devrait aboutir rue Nicomédès Pascual est à l'étude.

La « coulée verte » voie piétons et cycles gérée par le département des Hauts-de-Seine, longe le talus SNCF/RATP de l'autre côté du site Dolet Pascual. Cet équipement s'étire sur 12 km, offre 50 ha d'espaces verts et constitue une liaison piétonne et cyclable de la Porte de Vanves à la gare RER de Massy Palaiseau. Elle se raccorde à la Promenade Vercingétorix de Paris et traverse ensuite 2 départements, dont celui des Hauts de Seine sur 9 km.



*Terrain de sport rue Valette*



*Crèche dans la résidence Valette*



*Jeux d'enfants sur la dalle du parking de l'OPH*



*Commerces avenue Pierre Brossolette*



*Maison de quartier Valette*



*Groupe scolaire Guy Moquet*

Quelques commerces sont implantés en pied d'immeuble, essentiellement le long des axes principaux. Les commerces de bouche sont toutefois peu présents dans le secteur, à part Intermarché, situé sur l'avenue Brossolette à Montrouge, presque en face de la rue Pierre Valette.

## Des limites physiques bien définies.

L'avenue Pierre Brossolette marque la limite communale Malakoff /Montrouge

Côté Malakoff, de l'avenue Augustin Dumont au boulevard Camélinat, les constructions modernes des années 60 à 80, implantées en recul de la route départementale, dominent le paysage. Une contre allée dessert les commerces de pied d'immeuble et fait office de parking.

Le front bâti n'est toutefois pas totalement constitué comme du côté Montrouge. D'anciens locaux commerciaux ou d'activité sont toujours implantés à l'alignement actuel. L'ensemble offre une image déstructurée et un sentiment d'inachevé.

### *avenue Pierre Brossolette à Malakoff*



*210 avenue Pierre Brossolette*



*Commerces liés au 2-2bis av Joliot Curie*



*150 avenue Pierre Brossolette avant sa démolition*



*RD 906 aménagée avec des couloirs bus*

Coté Montrouge des bâtiments « modernes » de bureaux ou de logements de 8 à 12 niveaux se succèdent sur l'avenue du nord vers le sud.

### **Avenue Pierre Brossolette à Montrouge**



*Toit et Joie 151-153-155 avenue P. Brossolette*



*157 avenue Pierre Brossolette*



*immeuble de logement en copropriété et début immeuble EDF*



*Orange 177-181 avenue Pierre Brossolette*

### **Le talus RATP SNCF constitue une véritable coupure urbaine.**

Le talus constitue une coupure urbaine et visuelle importante dans le paysage du quartier : ce talus, d'une hauteur d'environ douze à treize mètres, forme une barrière physique franchissable uniquement en souterrain par les rues Etienne Dolet et Nicomédès Pascual (ou par contournement par l'avenue Pierre Brossolette).



*Talus SNCF engazonné  
Vue à partir de la rue E. Dolet*



*Mur de soutènement des voies  
ferrées à la station de métro Malakoff  
Etienne Dolet*



*La voie RATP au premier plan et au  
deuxième les voies SNCF*

Les impasses Christiane, Ferri, des Fosses Rouges, autrefois voies de liaison inter-quartiers, viennent aujourd'hui se terminer en butée sur le talus.

Outre ces aspects négatifs, la présence de ce talus constitue une protection phonique certaine par rapport aux nuisances générées par la circulation ferroviaire. Par ailleurs, son traitement végétal atténue son impact visuel. Le talus abrite une faune intéressante (fouines, mésanges ...).

### **Les rue Guy Moquet et l'avenue Augustin Dumont sont deux axes importants de la commune.**

Le bâti bordant ces voies, majoritairement implanté à l'alignement, est très mixte. On trouve des immeubles d'habitat collectifs datant de la première moitié du XXe siècle, des bâtiments plus récents à usage de bureaux ou logements, des commerces en pied d'immeubles et quelques locaux d'activités.



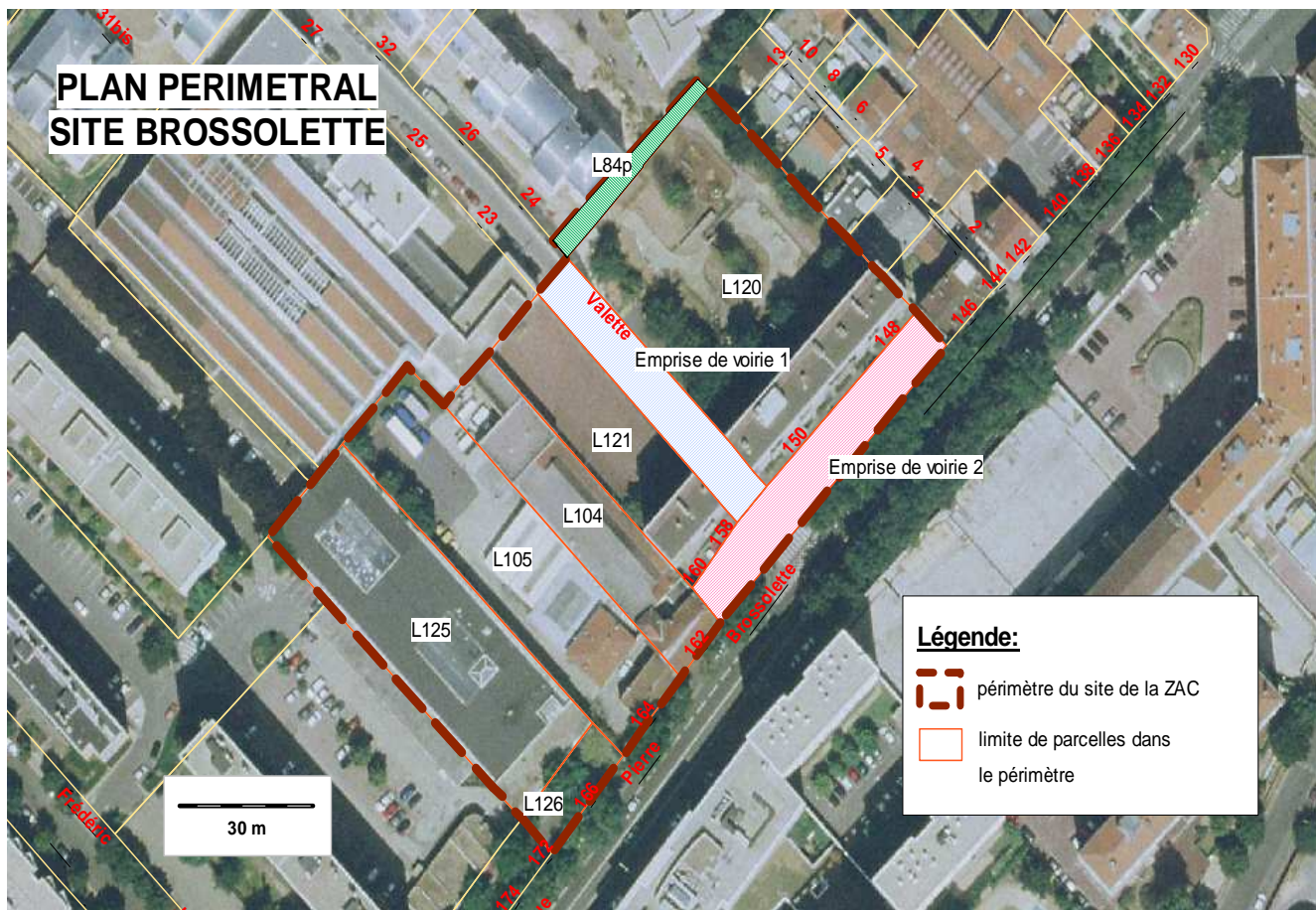
*Rue Guy Moquet*



*Avenue Augustin Dumont*

## Le site Valette-Brossolette.

Le premier site opérationnel s'étend de part et d'autre de l'extrémité Est de la rue Pierre Valette et jusqu'à la limite communale constituée par la route départementale 906.



### Etat foncier

Le site est constitué de 5 grandes emprises foncières :

Les caractéristiques foncières de ce site sont :

- Une surface totale de 10 997 m<sup>2</sup>,
- Les parcelles de l'Office Public de l'Habitat de Malakoff (OPH) représentent une superficie de 4 358 m<sup>2</sup> soit près de 40% de la superficie totale du site.
- Les terrains appartenant à des propriétaires privés représentent une superficie de 4 983 m<sup>2</sup> soit 45% de la superficie totale du site.
- Les emprises de voirie communale et départementale représentent une superficie de 1 650 m<sup>2</sup> environ, soit 15 % de la superficie totale du site. Les emprises de voirie correspondant à la contre-allée longeant la R.D. 906 ont vocation à être déclassées et intégrées à l'opération pour permettre un aménagement cohérent. Le profil de la rue Pierre Valette, voie communale, sera modifié à l'occasion de l'opération.

Les parcelles comprises dans le site « Brossolette » sont les suivantes :

Parcelle	Adresse	Superficie en m <sup>2</sup>	Propriétaire inscrit à la matrice cadastrale	Usage
L84(en partie)	Rue Pierre Valette sans n°	183	OPH Malakoff	parking
L120	150 av P. Brossolette	3068	OPH Malakoff	Terrain nu suite démolition
L121	158- 160 av P. Brossolette	1 107	OPH Malakoff	Aire de jeux
L104	162 av P. Brossolette	1 087	Privé	Locaux activités
L105	164 av P. Brossolette	1 874	Privé	Locaux activités
L125	166 av P. Brossolette	2 022	Privé	Locaux activités
L126	av P. Brossolette	246	ETAT Ministère de l'équipement	Voirie (contre-allée)
Emprise voirie 1	Rue P. Valette partielle	630	Ville de Malakoff	Voirie communale
Emprise voirie 2	av P. Brossolette sans n°	780	Conseil Général 92	Voirie (contre-allée)
<b>Total</b>		<b>10 997</b>		

## Occupation du sol

Le site comprend les éléments urbains suivants :

### Le terrain du 150 avenue Pierre Brossolette

Un immeuble de 10 niveaux était édifié en façade de l'avenue Pierre Brossolette. Long de 74 mètres, il enjambait la rue Pierre Valette formant ainsi un porche. Bâti selon les normes architecturales des années 50-60, il surplombait le quartier Valette dont les hauteurs s'échelonnent entre R+1 et R+6, avec une dominante R+3.

L'OPH de Malakoff, son propriétaire, a procédé à sa démolition en 2009.



*Le porche sous le 150 permettait le débouché de la rue Valette sur l'avenue Pierre Brossolette*



*Le 150 avenue Pierre Brossolette vu depuis l'avenue Pierre Brossolette*

S'il contrastait durement avec le quartier Valette à cause de son gabarit, il s'intégrait relativement mieux dans l'avenue. En effet cette partie de l'avenue forme un ensemble urbain se composant généralement d'immeubles hauts (logements et bureaux).

Dans le quartier Valette, c'est un immeuble écran qui protégeait du bruit de l'avenue mais qui s'insérait difficilement au quartier caractérisé par du bâti plus moderne, plus étendu et moins haut.

Dans le cadre d'une étude de faisabilité de sa rénovation, l'option de démolition a semblé préférable.

### Le parking attenant au « 150 avenue Brossolette »

Ce parking comprend 350 places sur 4 niveaux. Il est semi enterré et une aire de jeux a été aménagée sur sa dalle. Cette aire de jeux n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite.





*L'aire de jeux aménagée sur la dalle parking*



*L'entrée du parking existante*

L'OPH de Malakoff, qui dispose de places supplémentaires, sous-loue 180 places de ce parking à l'entreprise Colt située de l'autre côté de la rue Valette.

Il sera démolé dans le cadre des travaux de réaménagement. Les places attribuées aux locataires des nouveaux logements et celles louées à Colt seront reconstruites.

### **L'aire de jeux sportifs**

Au pied de l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette, en face du parking, une aire de jeux sportifs a été réalisée lors de la construction de l'immeuble. Le terrain, qui appartient également à l'office, est minéral et entièrement grillagé. La proximité de cette installation avec les logements était cause de nuisances sonores pour les habitants. Elle a été détruite avec l'immeuble.

L'aire de jeux sera restituée à l'issue des travaux de la ZAC.



### **Les locaux d'activité du 162/164 avenue Pierre Brossolette**

Les deux terrains adjacents à ceux de l'OPH de Malakoff sont principalement occupés par des hangars. Ces bâtiments ont accueilli une société d'audiovisuel et sont aujourd'hui en grande partie libres de toute occupation. Ces locaux seront détruits dans le cadre de l'opération.



*Les cours intérieures des locaux d'activité*



*Au premier plan, les locaux d'activité du 162/164 avenue Pierre Brossolette*

### **Le hangar commercial du 166 avenue Pierre Brossolette**

La société SAS « Cash and Carry » exerce sur le site voisin un commerce de vente de vin aux entreprises et particuliers.

Le grand hangar qui accueille le commerce a été récemment entièrement rénové.

Le déplacement de la société Cash and Carry dans le cadre de l'opération avec relogement « in situ » en pied des nouveaux immeubles a été étudié.

Le phasage nécessaire et les contraintes techniques très importantes liées à sa spécificité de ce commerce (nouveaux locaux de type « halle » avec hauteur sous plafond de 7 mètres) ont amené les auteurs du projet à conserver la halle existante. L'espace en façade du bâtiment correspondant à l'actuelle contre-allée devra toutefois être totalement réaménagé pour être valorisé.



*n°166 avenue Pierre Brossolette*



*entrée vers la cour du n°164 avenue P. Brossolette*

### **La rue Pierre Valette**

Cette rue est en sens unique de circulation de la rue Gallieni vers l'avenue Pierre Brossolette. Elle a fait l'objet d'un aménagement récent, dans le cadre de l'opération Valette, afin de la classer en zone 30 : aménagements spécifiques pour la réduction de la vitesse, aménagement de places de stationnement et aménagement paysager.



*La rue Pierre Valette réaménagée*



*Les locaux d'entreprise du 29 rue Pierre Valette occupés par la société COLT*

### **La société Colt rue Valette**

Bien que non comprise dans le site de la ZAC, le fonctionnement de cette société sera lié à la ZAC lors de la phase chantier.

La société COLT est une société européenne de télécommunications possédant un réseau de plusieurs milliers de km dans 13 pays d'Europe, avec une forte implantation dans 26 villes.

L'essentiel de COLT France est regroupé sur le site de Malakoff avec 300 personnes soit environ 80% des effectifs.

Le bâtiment dispose d'une surface d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, dont 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 6 000 m<sup>2</sup> de locaux de production.

L'implantation et le fonctionnement de cette société sera sensible au projet qui devrait prendre en compte certains de ses besoins qui sont :

- D'aménager la rue Valette en double sens au moins jusqu'à la troisième entrée,
- De pouvoir bénéficier d'un élargissement de la rue pour implanter une aire extérieure de livraison, affectée au stationnement d'un semi-remorque ou de camions gros porteurs,
- De retrouver un parking d'une capacité de 165 à 170 places pour les employés de la société,
- De préserver et d'avoir accès à son réseau informatique
- Pendant la durée des travaux et notamment le chantier de démolition du 150 Brossolette, où l'accès à l'avenue P. Brossolette sera condamné, il est nécessaire pour elle de pouvoir disposer d'un double sens sur tout le linéaire de la rue Valette.

### **La contre-allée**

Les bâtiments des 150 et 166 ont été implantés en retrait de la R.D. 906 pour respecter l'élargissement de voirie à 22 mètres prévu côté Malakoff depuis 1948.

Des parties de contre-allée ont été aménagées par les gestionnaires de la voirie au droit des bâtiments. Mais l'espace, peu valorisé, est essentiellement affecté au stationnement sauvage ou aux dépôts d'encombrants en tout genre.

Le projet d'élargissement n'étant plus d'actualité dans cette partie de l'avenue, le projet prévoit de réinvestir ces espaces pour y implanter les nouvelles constructions en élargissant toutefois le trottoir de 1 mètre.



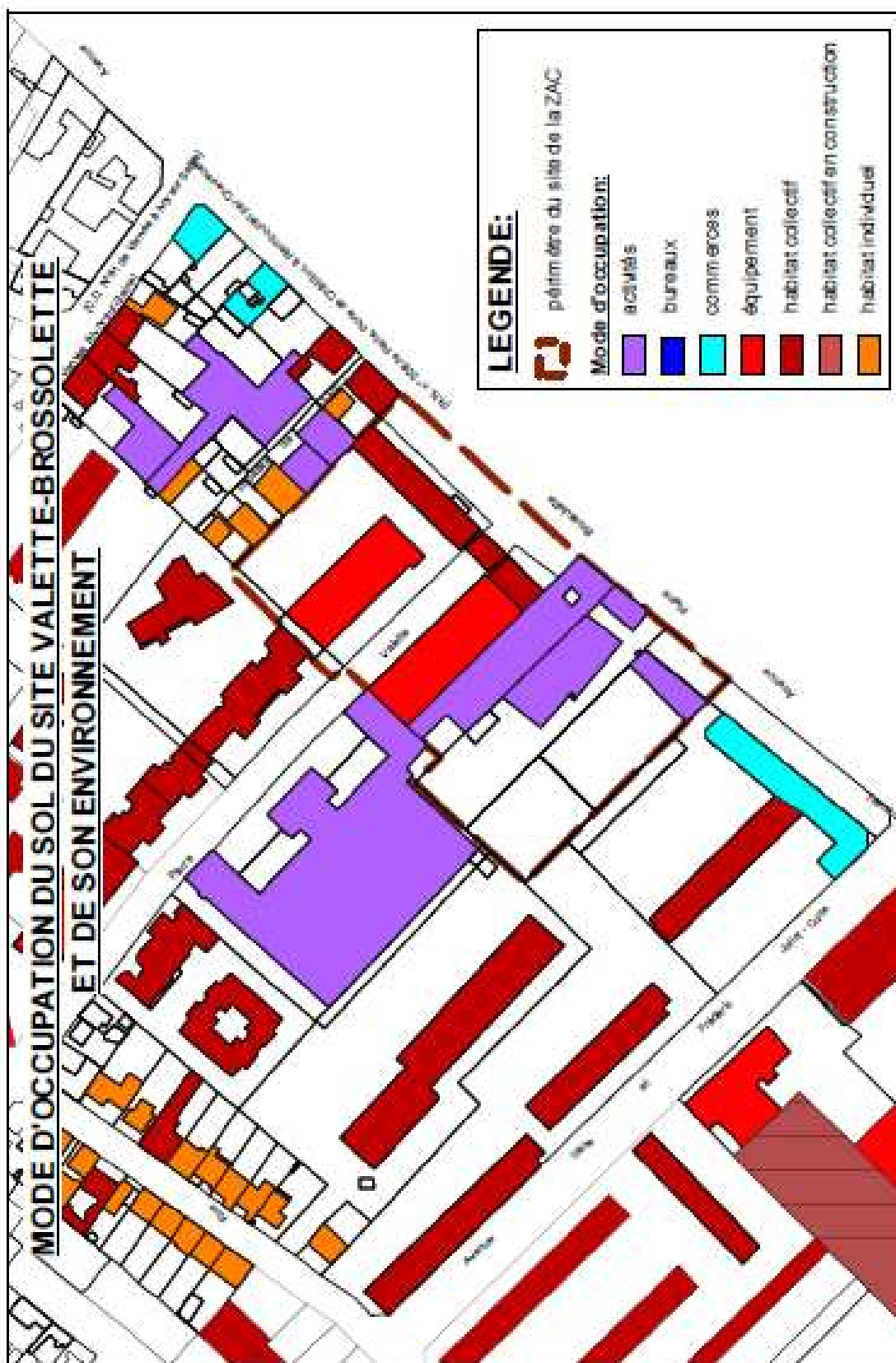
*Partie de contre allée au droit du 150 avenue Pierre Brossolette.*



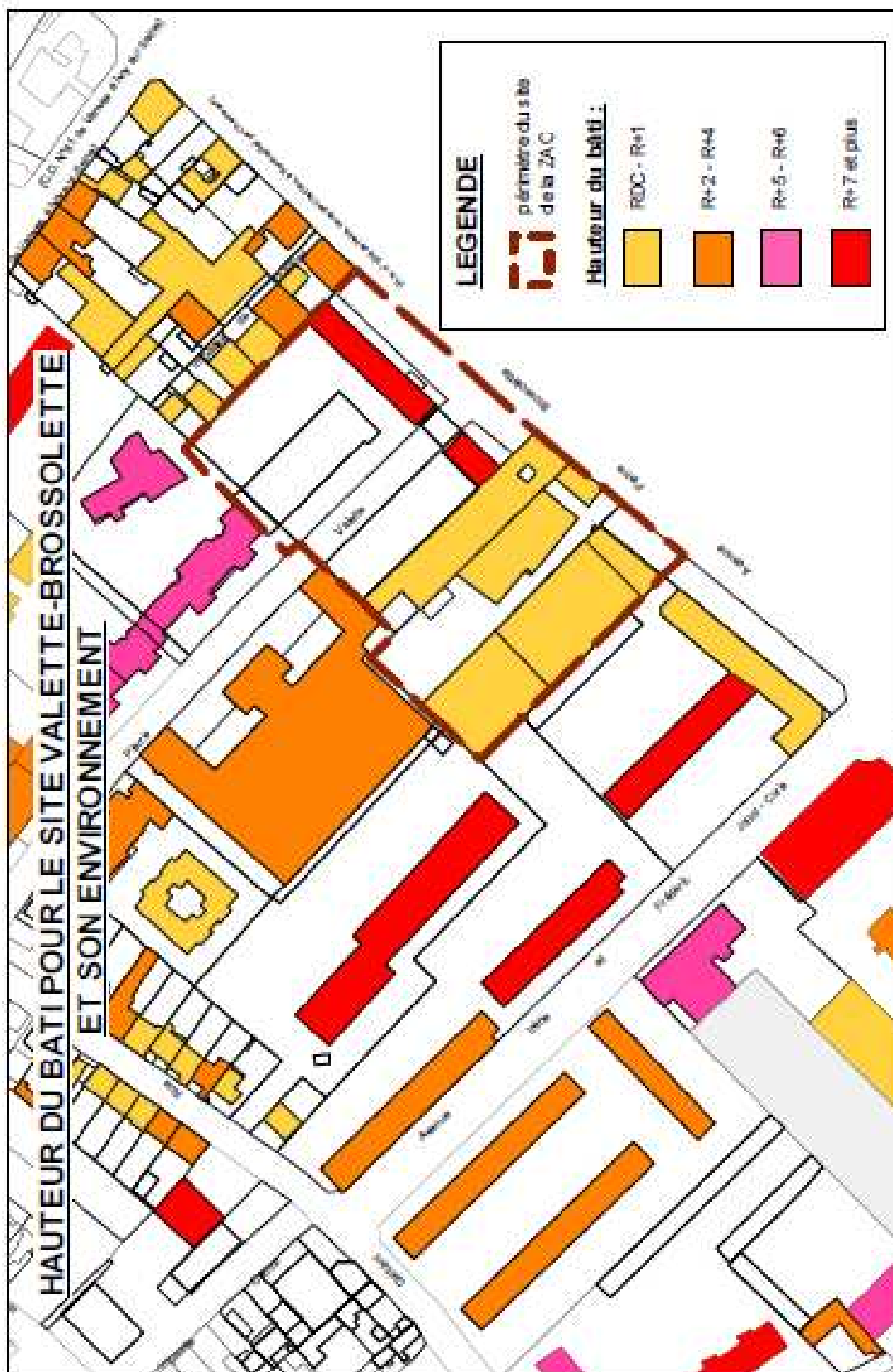
*Plus au Sud, vers Châtillon, la contre-allée se décline sur un grand linéaire et dessert les commerces de pied d'immeuble.*

## Mode occupation des sols

### Du site Brossolette et son environnement



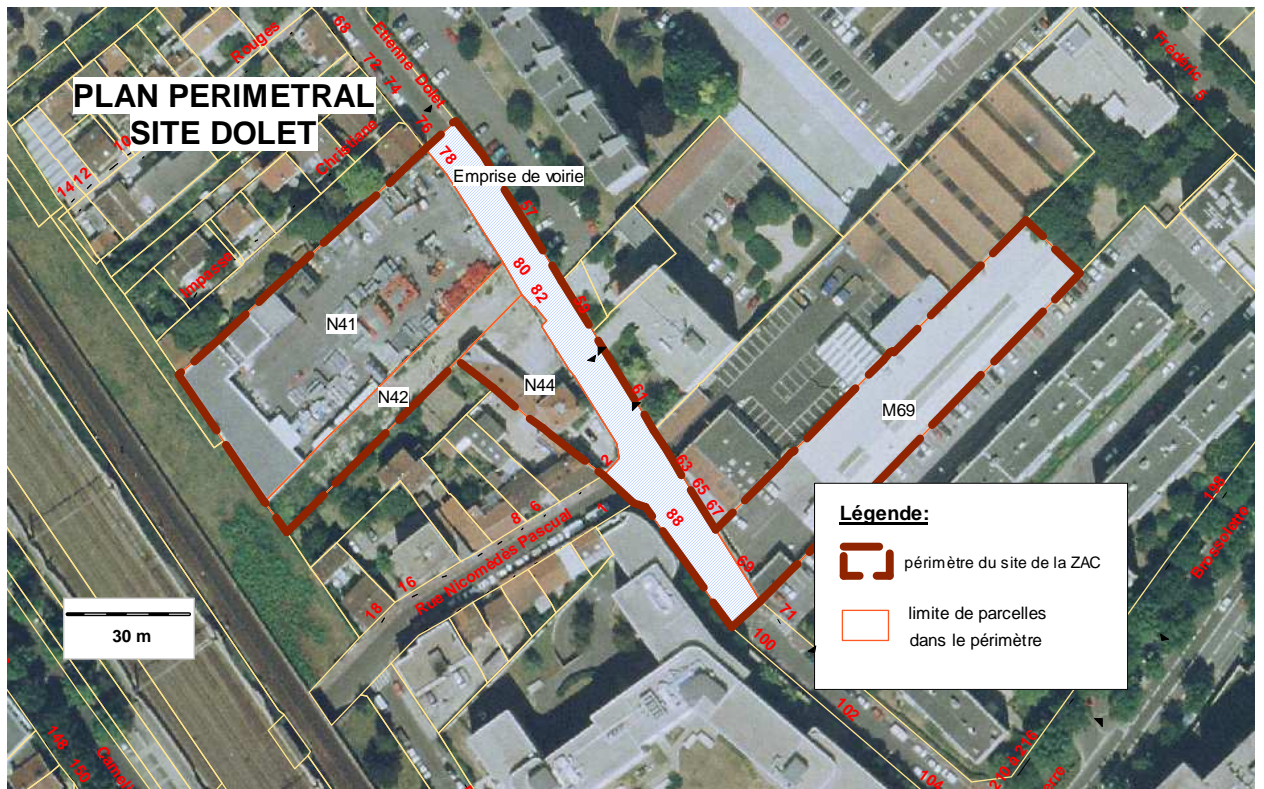
## Carte hauteur du bâti Du site Brossolette



## Le site Dolet-Brossolette.

Le deuxième site opérationnel est localisé dans la partie Est de la rue Etienne Dolet qui fait angle avec la rue Nicomédès Pascual. Il est entouré par des constructions de moyenne qualité.

Il est constitué de quatre grandes emprises foncières qui ont été occupées jusqu'à lors par des activités.



### Foncier

Le site comprend les parcelles suivantes :

Parcelle	Adresse	Superficie m <sup>2</sup>	propriétaire	Usage
N 41	78 rue E. Dolet	2946	Ville de Malakoff (éviction commerciale en cours)	activité
N 42	80 rue E. Dolet	753	Ville de Malakoff	Terrain nu
N 44	82 rue E. Dolet	690	Ville de Malakoff	Terrain nu
M 69	69 rue Etienne Dolet	2 140.	Ville	Garage municipal
Emprise voirie	rue Etienne Dolet partie	900	Ville	Voirie communale
<b>Total</b>		<b>7 429 m<sup>2</sup></b>		

Les caractéristiques foncières de ce site sont :

- Une surface totale de 7 429 m<sup>2</sup>,
- L'emprise de rue Etienne Dolet représente 12% de la superficie totale du site et sera réaménagée à l'occasion de l'opération avec un élargissement de 1 mètre côté pair.

## Occupation du sol.

### Le terrain « Pum Plastiques »

Au 78 rue Etienne Dolet, le terrain, peu bâti, est actuellement utilisé par une société de négoce de produits pour les travaux publics. Le site lui sert essentiellement de lieu de stockage. On y trouve un bâtiment d'activité, un hangar métallique et un bâtiment de bureaux. Le bail commercial de cette société n'a pas été renouvelé et une procédure d'éviction est en cours.

Ce terrain a révélé une pollution des remblais par des métaux et des traces d'hydrocarbures.



*Société Pum Plastique et talus SNCF/RATP en arrière plan*



*Terrains ville 80/82 rue Etienne Dolet*

### 80/82 rue Etienne Dolet

Le terrain du 80 et 82 rue Etienne Dolet appartient à la commune de Malakoff. Il a été occupé par un garage de réparations automobiles jusqu'au début des années 2000. Les locaux ont été détruits après le départ de l'entreprise.

### Le garage municipal

Le terrain du 69 rue Etienne Dolet, propriété de la commune, est utilisé par les services municipaux. La flotte de véhicules municipaux est remise dans le hangar qui comporte également quelques bureaux et un atelier de réparation. Le déplacement du garage municipal sur un autre site plus spacieux et plus accessible est envisagé.

La parcelle du garage municipal est encadrée par :

- La nouvelle résidence « les Pavillons de Garance » situés 63 bis rue Etienne Dolet (67 logements),
- La résidence du « 210 avenue Pierre Brossolette » située au 71, 73... rue Etienne Dolet, 194-210 avenue P Brossolette qui fait l'objet d'une réhabilitation.



*Chantier les Pavillons de Garance au 63 bis rue Dolet*



*Entrée garage municipal*



*Stationnement de la résidence du 210 Brossolette limitrophe du garage*

L'environnement proche du site est mixte : un tissu dense côté Nord de la rue Etienne Dolet et vers l'avenue Pierre Brossolette et une dominante d'habitat individuel le long des petites voies Nord / Sud perpendiculaires à la voie SNCF/



*Rue Nicomédès Pascual*



*Rue Etienne Dolet angle N. Pascual*



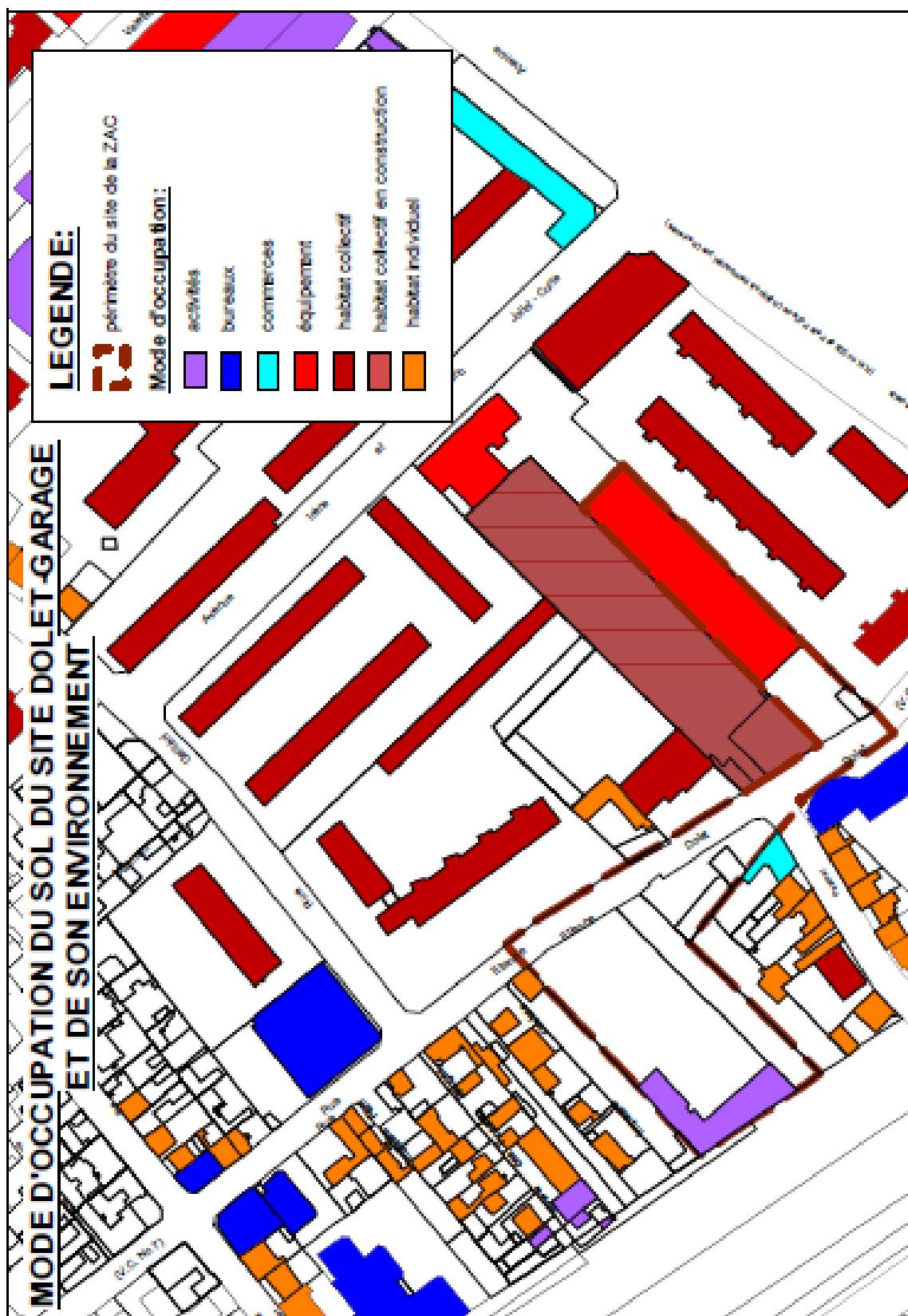
*Les immeubles de bureaux à l'angle de la rue Etienne Dolet et l'avenue Pierre Brossolette*

*Petit jardin et habitat individuel dans une petite Impasse aboutissant en butée sur le talus SNCF*

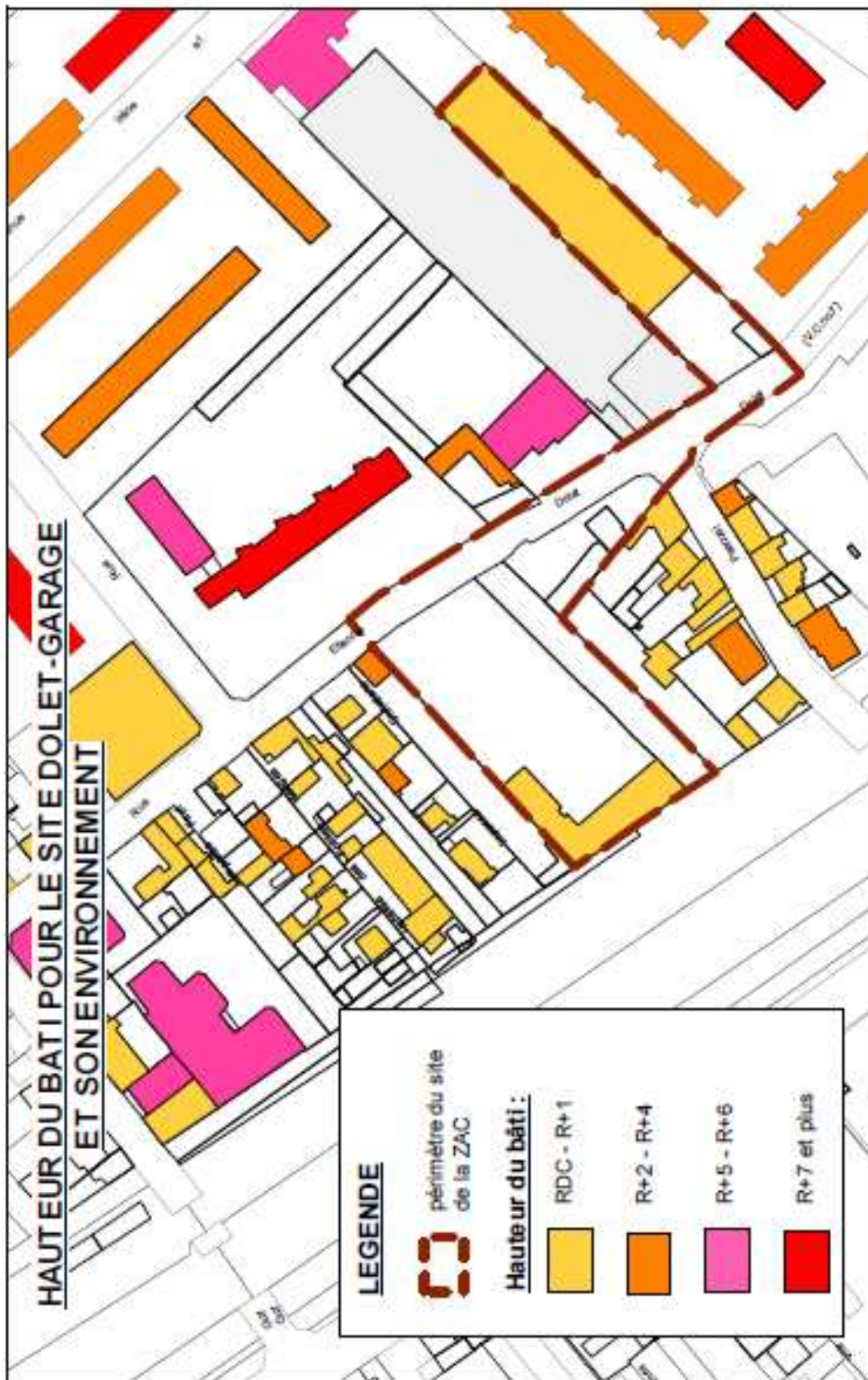




# Plan mode occupation du sol Site Dolet et son environnement



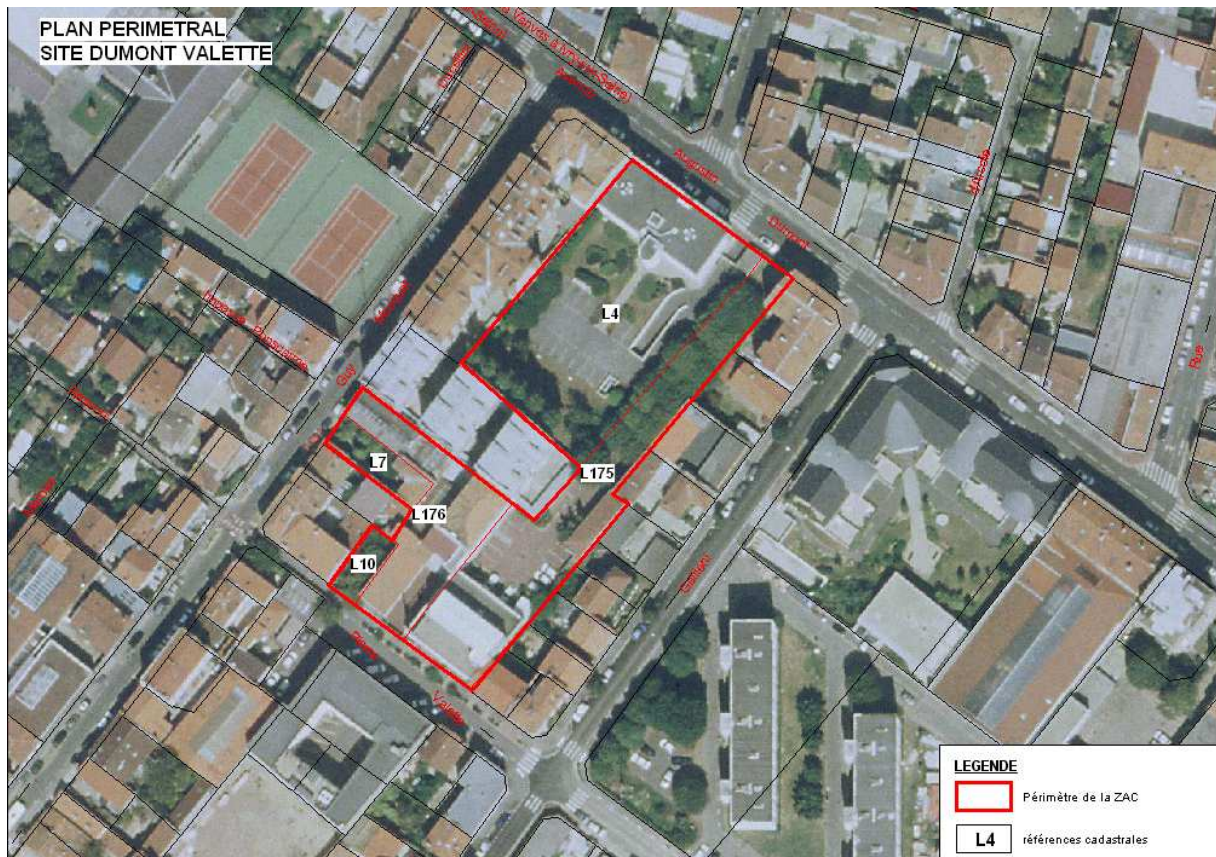
## Plan hauteur du bâti Site Dolet



## Le site Dumont-Valette.

Le troisième site est localisé dans la partie Ouest de la rue Pierre Valette au centre d'un îlot constitué par l'avenue Augustin Dumont et les rues Guy Moquet, Galliéni et Pierre Valette.

Il est constitué d'une grande emprise foncière et d'un petit terrain à l'abandon.



### Foncier

Le site comprend les parcelles cadastrées section L suivantes :

Parcelle	adresse	Superficie m <sup>2</sup>	propriétaire	Usage
L4	40 av A. Dumont	1950	privé	bureau
L175	42 av A. Dumont	1363	Privé	Bureau Activité
L176	54 rue P. Valette	699	Privé	Bureau Activité
L10	56 rue P. Valette	102	Privé	Terrain nu
L7	9 rue G. Moquet	165	Privé	Habitation
<b>Total</b>		<b>4 279 m<sup>2</sup></b>		

Les caractéristiques foncières de ce site sont :

- Une surface totale de 4 279 m<sup>2</sup>,
- Les parcelles cadastrées section L numéros 4, 175 et 176 constituent une même unité foncière.

Occupation du sol.

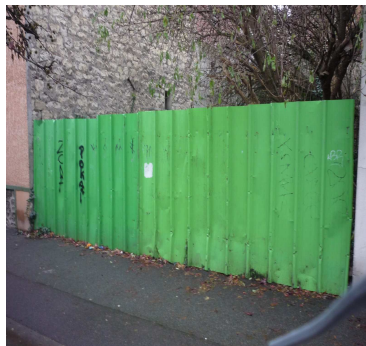
Les parcelles cadastrées section L n° 4, 175 et 176 appartiennent au même propriétaire, une société qui a occupé les locaux durant une vingtaine d'années. Le terrain est aujourd'hui en vente.

Les bâtiments édités sur le site sont pour la majeure partie d'anciens locaux mixtes activité/ bureaux devenus obsolètes. Seul l'immeuble de bureaux plus récent bordant l'avenue Augustin Dumont sera conservé.

Au numéro 56 de la rue Pierre valette, un petit terrain nu de 102 m<sup>2</sup> est en friche depuis de nombreuses années qui n'a plus de propriétaire (ancienne société aujourd'hui disparue).



*Les locaux d'activité du terrain « Ineo Suez »*



*Terrain en friche au 56 rue Pierre Valette*



*Immeuble de bureaux 42 avenue Augustin Dumont*

Au numéro 9 de la rue Guy Moquet, un petit terrain de 165 m<sup>2</sup> sur lequel est éditée une petite maison en fond de jardin.

Le tissu urbain bordant le site est divers : relativement dense rue Guy Moquet où l'on trouve des grands Immeubles d'habitat collectif construits à l'alignement ; Une dominante d'habitat le long de la rue Galliéni, un tissu très mixte rue Pierre valette.

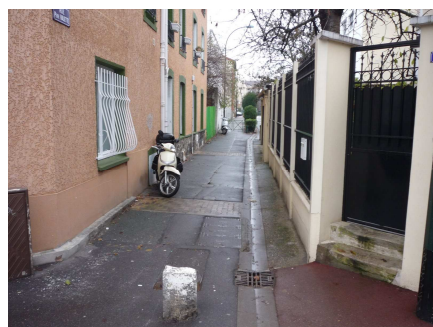


*Immeubles de rapport rue Guy Moquet*



*Habitat individuel rue Galliéni*

La partie de la rue Pierre Valette située au droit du projet est une voie piétonne d'un gabarit étroit qui chemine vers le mail Maurice Thorez via l'impasse Ressort. Un accès véhicule aux parkings de l'immeuble de bureaux du numéro 43 de la rue y est toutefois aménagé ainsi que quelques places de stationnement publiques.



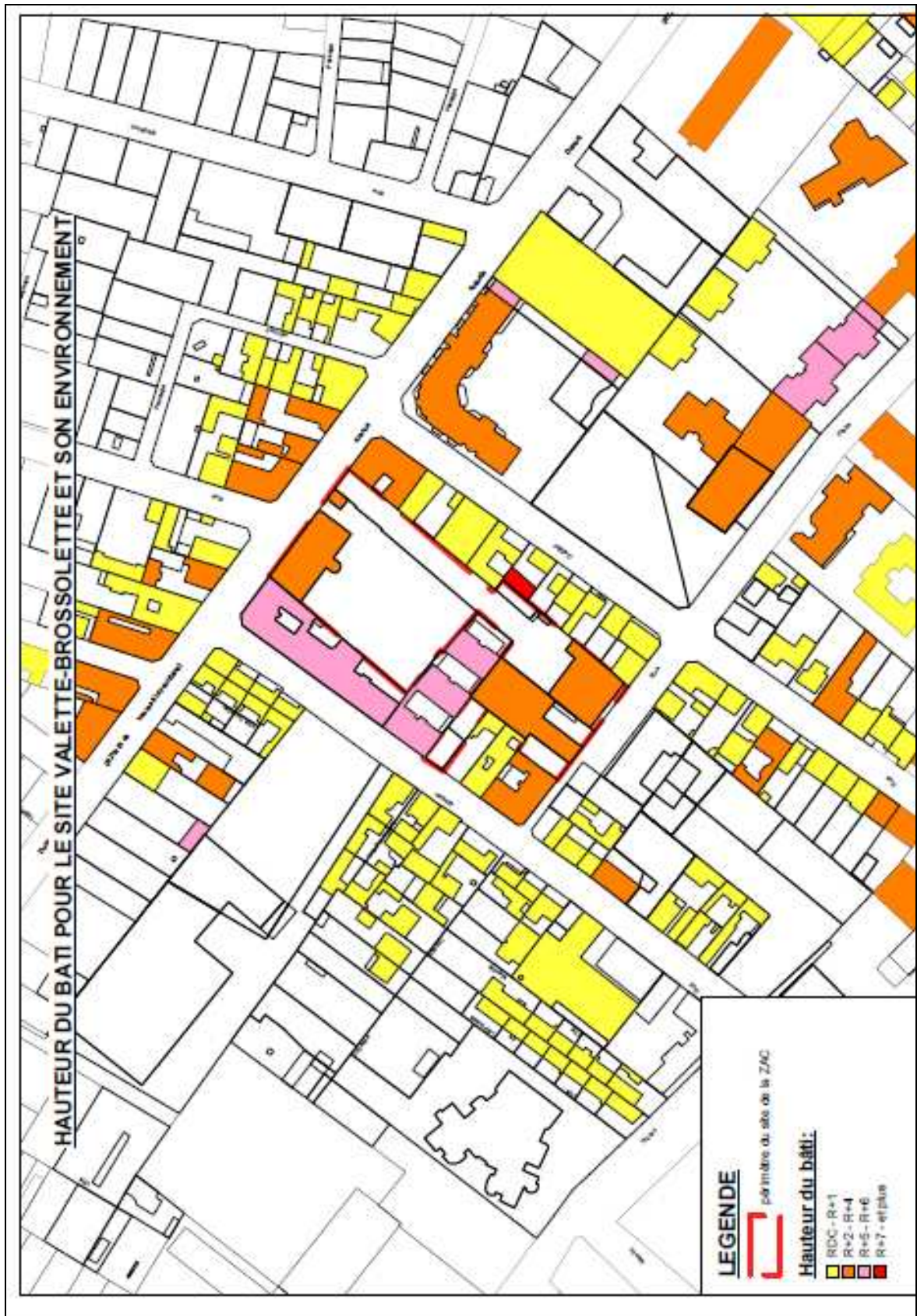
*La rue Pierre valette dans sa partie Ouest*

# Plan mode occupation du sol

## Site Dumont-Valette



# Plan hauteur du bâti Site Dumont-Valette



# Les documents d'urbanisme réglementaires concernant les sites.

## **Le Plan d'occupation des Sols (POS) :**

Le territoire communal est couvert par un POS qui a été approuvé le 26 janvier 2000.

**Les trois sites de la future ZAC sont classés dans la zone UG, zone où il n'est pas défini de COS et où les droits de construire sont définis par les articles 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement qui définissent des volumes.**

**La zone UG a été créée par modification du plan d'occupation des sols en 2009 puis étendue au troisième site en 2011.**

## **Deux sites sont concernés par des emplacements réservés pour opération de voirie :**

- Sur le site Brossolette, un emplacement réservé pour opération de voirie départementale (élargissement de 1 mètre du trottoir) concerne les terrains situés en façade de l'avenue.
- Sur le site Dolet, un emplacement réservé pour opération de voirie communale (élargissement à 11 mètres de la rue Etienne Dolet) concerne les terrains des numéros 78/80/82 de la rue Etienne Dolet.

## **Les documents supra-communaux**

Le schéma directeur est un document d'urbanisme d'échelle régionale qui définit les grandes orientations de développement de l'Ile-de-France. Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacements et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable.

**Le Schéma directeur de la région Ile-de-France de 1994, toujours en vigueur**, est en cours de révision.

En matière d'habitat, les grands objectifs sont les suivants :

- stabiliser le niveau de population, voir envisager une légère augmentation,
- réaliser une densification du bâti relativement modérée et disposer d'une implantation privilégiée aux abords des stations de transports en commun ou des boulevards urbains,
- construire dans les zones totalement urbanisées des logements par restructuration du tissu existant ou par rénovation du bâti,
- **préserver le tissu pavillonnaire ainsi que la mixité des fonctions quand elle existe.**

En matière d'emploi, il préconise de maintenir le tissu artisanal et commercial existant et d'implanter les locaux à usage de bureaux dans les secteurs les plus dépourvus. Pour Malakoff, un ratio de 1 m<sup>2</sup> de bureaux pour 2,5m<sup>2</sup> de logements est souhaité.

## **L'archéologie préventive.**

**La Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France a été consultée sur le projet en juillet 2011. Elle a confirmé que celui-ci n'est pas susceptible de porter atteinte à la conservation du patrimoine archéologique.**

### **Les autres documents en vigueur**

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montrouge, limitrophe du site Valette-Brossolette, a été approuvé en mars 2007.

Il couvre l'ensemble de son territoire par une zone unique avec un règlement commun à tous les secteurs urbains. Cependant certains secteurs d'urbanisation ont des orientations spécifiques au PADD (plan d'aménagement et de développement durable) :

- l'axe constitué par l'avenue Pierre Brossolette est classé en « secteur de développement préférentiel des activités économiques »
- de plus, autour du pôle d'échanges « Châtillon Montrouge », un aménagement urbain à vocation tertiaire est préconisé.

### **Les Servitudes d'utilité publique.**

Les trois sites sont concernés par les servitudes suivantes :

- Zone de protection radio électrique liée au centre de Malakoff - Fort de Vanves (interdiction sauf autorisation du ministère de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 m au-dessus de celle joignant les aériens d'émission ou de réception. Côte de référence 90NGF – Altitude maximum 115NGF),
- Zone de dégagement de l'aérodrome du Bourget (interdiction de créer des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne (H = 380/390m),

**Le site Brossolette** est concerné par les servitudes particulières suivantes:

- Monument historique inscrit et périmètre de protection de 500m de rayon : façades et toitures de la Maison des Arts située au 98 av P. Brossolette,
- Périmètre de prévention des risques de mouvement de terrain liés aux anciennes carrières. A l'intérieur du périmètre, toute autorisation de construire devra faire l'objet de l'avis de l'Inspection Générale des Carrières, qui peut émettre des interdictions, des prescriptions ou des recommandations

**Le site Dolet** est concerné par les servitudes particulières suivantes :

- Canalisation de gaz à haute pression en acier de diamètre 1000 (Alforville – Vanves) rue Etienne Dolet côté opération,
- Servitude de plantations grevant les propriétés riveraines du chemin de fer.
- Périmètre de prévention des risques de mouvement de terrain liés aux anciennes carrières. A l'intérieur du périmètre, toute autorisation de construire devra faire l'objet de l'avis de l'Inspection Générale des Carrières, qui peut émettre des interdictions, des prescriptions ou des recommandations

**Le site Dumont-Valette** est concerné par :

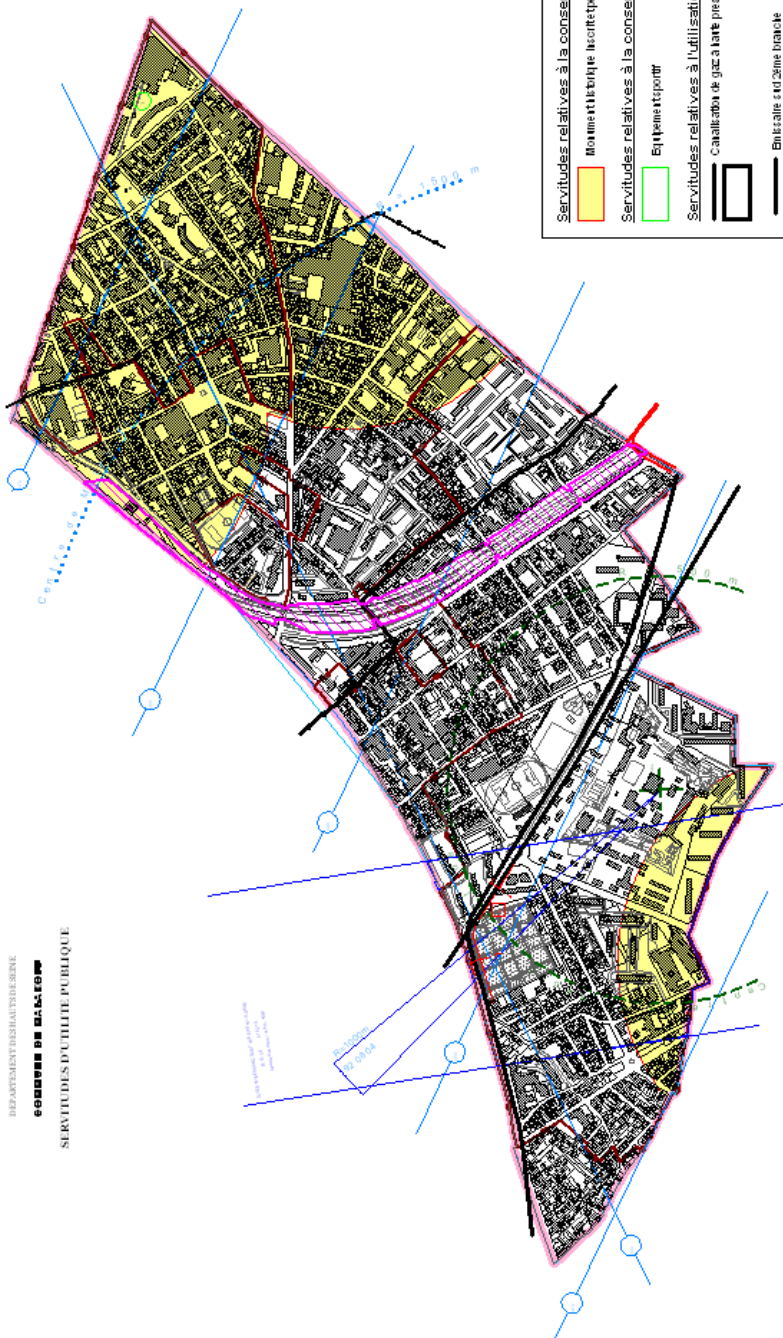
- Monument historique inscrit et périmètre de protection de 500m de rayon : façades et toitures de la Maison des Arts située au 98 av P. Brossolette,

Concernant le périmètre de protection des monuments historique (rayon de 500 mètres), il convient de rappeler les obligations réglementaires qui en découlent. Toutes demandes d'autorisations d'urbanisme, même mineure telle qu'un changement de l'aspect extérieur, doivent faire l'objet, avant sa délivrance, d'une consultation du service départemental de l'architecture. En cas de co-visibilité, l'autorisation de la commune est conditionnée par l'accord de l'architecte des bâtiments de France.



# Plan des servitudes d'utilité publique

DEPARTEMENT FUSAINOIS  
**COMMUNE DE MALTON**  
 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



**Servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel**

- Monument historique inscrit (plaque de protection de 300m de rayon)

**Servitudes relatives à la conservation du patrimoine sportif**

- Équipement sportif

**Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements**

- Canalisation de gaz à haute pression et acier 1000
- Énergie solaire et zone blanche
- Équipement mobile et horizon de bataille peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer
- Plan d'alimentation d'approvisionnement

**Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique**

- Perimètre de protection des lignes de montage et des rails aux anciens cantons

**Zone de dégagement des automobiles**

- Perimètre

**Zone de garde routière**

- Zone de protection routière
- Zone de dégagement routière

**Cable PTT/FRN**

## Les déplacements intéressant les sites.

### Desserte routière.

Le site Brossolette est desservi par l'avenue Pierre Brossolette et la rue Pierre Valette.

La rue Pierre Valette, récemment réaménagée dans sa partie Ouest, est une voie communale secondaire, en sens unique de la rue Gallieni vers l'avenue Pierre Brossolette. Son débouché sur l'avenue ne s'effectue que par la droite. Pour la direction de Paris, il est interdit de tourner à gauche.

La rue est en double sens dans sa partie Est de façon à desservir le parking de l'OPH via la RD 906.

Le site Dolet est desservi par la rue Etienne Dolet qui est une voie communale principale. La circulation sur la rue Etienne Dolet s'effectue en double sens. La rue rejoint à l'Ouest la rue Guy Moquet, principal axe descendant traversant la commune du Nord au Sud, et l'avenue Pierre Brossolette à l'Est.

La desserte des sites est globalement satisfaisante et ne pose pas de difficulté particulière.

Le site Dumont est desservi par deux axes principaux : l'avenue Augustin Dumont et la rue Guy Moquet.

La rue Gallieni est un axe secondaire de desserte de quartier. Au droit du site, la rue Pierre Valette se termine en impasse.

### Stationnement.

Le stationnement sur voirie est gratuit sur les axes desservant les sites. Le parc résidentiel, assez récent, comporte de nombreuses places de stationnement privatives liées aux logements. Le stationnement résidentiel est donc relativement aisé. Toutefois, la proximité des stations de métro génère un stationnement non résidentiel diurne important.

### Transports en commun.

Le site Brossolette est situé à environ 500m de deux stations de métro de la ligne 13 : « Malakoff Etienne Dolet » et « pôle intermodal Châtillon/Montrouge ». Il est également desservi par plusieurs arrêts de bus situés avenue Pierre Brossolette qui permettent de rejoindre Paris ou les banlieues voisines.

Le site Dolet est situé à environ 250m des deux stations de métro.

Le site Dumont-Valette se trouve à 400 mètres de la station de métro « Malakoff-Etienne Dolet » où se trouve un arrêt de bus du 191, desservant la commune du Nord au Sud.

### Circulations douces.

Le site Brossolette et le site Dumont sont desservis par la rue Pierre Valette, récemment réaménagée sur une partie et pourvue d'un mail planté pour la circulation des piétons et d'une piste cyclable. Un passage piéton relie la rue Pierre Valette à la rue Guy Moquet qui dispose également d'une piste cyclable. Les piétons peuvent également rejoindre par cet itinéraire sécurisé la station de métro « Etienne Dolet » où le centre ville via le mail Thorez.

Avenue Pierre Brossolette, le Conseil général prévoit, à l'occasion des travaux du tramway, un réaménagement des trottoirs et carrefours pour faciliter la circulation des piétons.

Le site Dolet devrait être prochainement desservi par la coulée verte « talus Nord », piste cycles et piétons qui reliera la rue Nicomédès Pascual au boulevard Gabriel Péri via la station de métro « Etienne Dolet ». Un premier tronçon a déjà été aménagé entre le boulevard Gabriel Péri (d'où l'on peut rejoindre la coulée verte

du sud parisien) et la rue Guy Moquet. ue Guy Moquet et avenue Augustin Dumont, des pistes cyclables ont été aménagées.

## **Les réseaux techniques concernant les sites.**

La capacité des réseaux techniques fera l'objet d'une étude spécifique qui sera intégrée dans le dossier de réalisation.

En l'état actuel des éléments recueillis, les réseaux existants sur les sites présentent les caractéristiques suivantes :

### **Eau potable et défense incendie**

#### Site Brossolette

- une canalisation de diamètre 200 sous l'avenue Pierre Brossolette coté opération et deux bouches incendie à moins de 200 m,
- une canalisation de diamètre 200 sous la rue Pierre Valette coté opération et une bouche incendie à moins de 100 m,

#### Site Dolet

- une canalisation de diamètre 100 sous la rue Etienne Dolet coté opération Garage municipal et une bouche incendie située à l'angle Dolet Gallieni,
- une canalisation de diamètre 100 sous la rue Nicomédès Pascual coté opposé à l'opération et une bouche incendie à moins de 100 m,

#### Site Dumont

- une canalisation de diamètre 200 sous la rue Pierre Valette,
- une canalisation de diamètre 700 sous l'avenue Augustin Dumont et une bouche incendie à moins de 20 m,

### **Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.**

#### Site Brossolette

- une canalisation T 190/100 sous l'avenue Brossolette coté opération et une canalisation 2 800 de diamètre coté opposé,
- une canalisation de diamètre 400 sous la rue Valette

#### Site Dolet

- une canalisation de diamètre 400 sous la rue Dolet,
- une canalisation de diamètre 300 sous la rue Pascual,

#### Site Dumont

- une canalisation de diamètre 400 sous la rue Pierre Valette,
- une canalisation T190/100 sous l'avenue Augustin Dumont.,

Le réseau communal d'assainissement est suffisamment dimensionné. On peut constater toutefois en cas d'orages accompagnés de très fortes pluies, des dysfonctionnements hydrauliques dus à des mises en

charge d'ouvrages communaux et départementaux. Par ailleurs la station d'épuration d'Achères peut être saturée en cas de fortes précipitations. La communauté d'agglomération s'est donc engagée dans l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en partenariat avec l'agence de l'eau et les gestionnaires des différents réseaux ( SIAAP, SEVESCO).

### **Electricité, gaz.**

Les trois sites sont desservis par des réseaux gaz et électricité.

Une canalisation de gaz à haute pression longe la rue Etienne Dolet côté pair (voir servitudes d'utilité publique) Avenue Augustin Dumont, en bordure du site se trouve le poste EDF MK Dumont 40 qui devra être déplacé.

### **Réseaux de télécommunications.**

Les trois sites sont desservis par le câble.

### **Réseaux privés.**

La société Colt qui exerce ses activités rue Pierre Valette est un opérateur de télécommunications. Trois réseaux en fibre optique, enterrés à 1.80m du sol, arrivent au site. Deux passent sous la rue Pierre Valette pour rejoindre la rue Galliéni et l'avenue Pierre Brossolette.

## **Topographie attachée aux sites**

Le terrain de la commune est très plat : une dénivellation de 18 mètres sépare le point le plus bas situé au nord de la commune, du point le plus haut à l'extrême sud (63NGF à 81 NGF).

La partie nord de la commune appartient en effet à la plaine constituée par les 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements de Paris, Vanves et Montrouge.

Le relief est plus marqué dans la partie sud : il annonce les coteaux de Clamart et le plateau sur lequel se situe l'observatoire de Meudon.

Le site Brossolette est situé globalement à la cote 69 NGF.

Les sites Dolet et le site Dumont sont situés en moyenne à la cote 70 NGF.

## **Géologie, hydrogéologie, Hydrologie pour les sites**

### **Caractéristiques géologiques du secteur**

Les formations géologiques présentes à Malakoff sont les suivantes :

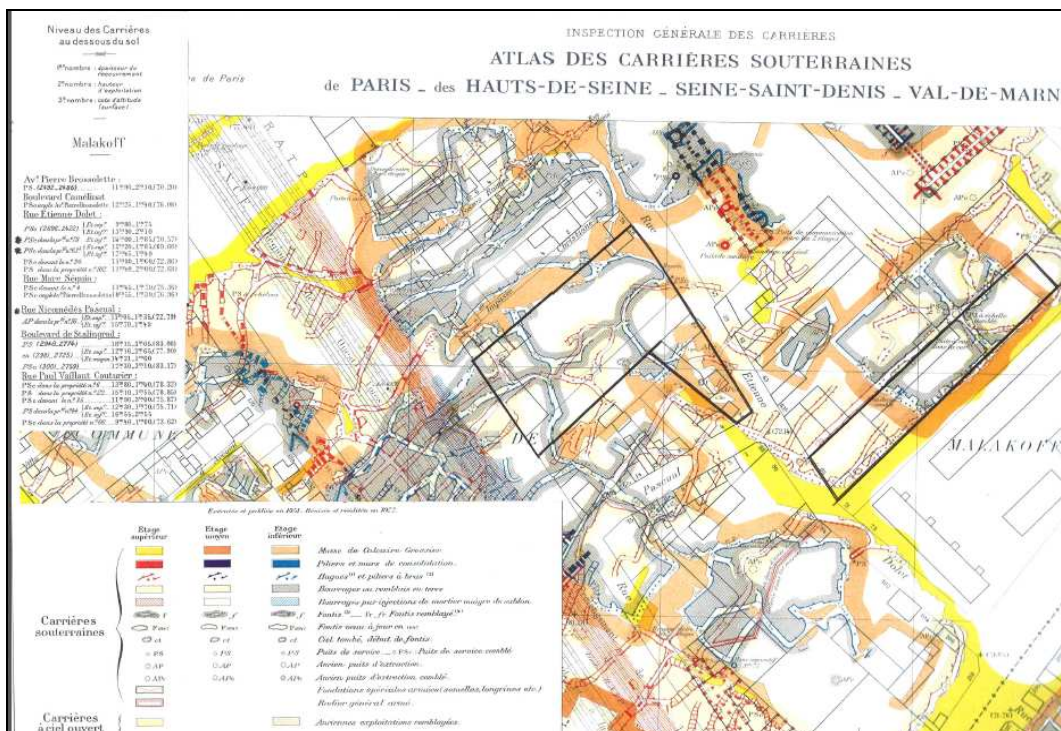
- remblais anthropiques : il s'agit de remblais de surélévation, composés de matériaux de démolition et de déblais de carrières,
- alluvions quaternaires : elles sont constituées de limons, sables et graviers,

- marnes et caillasses : c'est une alternance des marnes blanches, de bancs de dolomie beige et de bancs de calcaire coquillier,
- **Les calcaires grossiers** : cette formation débute par un niveau de sable quartzeux avec grains de glauconie, petits galets noirs et fossiles remaniés. Viennent ensuite différents bancs de calcaire grossier marin,

Le site Dolet est situé dans le périmètre d'exploitation d'anciennes carrières et le sous-sol est sou miné. Le périmètre d'exploitation de ces anciennes carrières ont été totalement ou partiellement remblayés, mais des mouvements ou affaissements de terrain peuvent se produire. L'édification de nouvelles constructions sera subordonnée à la réalisation de travaux préalables de consolidation du sous sol.

Les études de sol qui ont déjà été réalisées sur les sites apportent les précisions suivantes :

- Sur le site Brossolette, des études de sols ont été réalisées sur le terrain du 166 avenue Pierre Brossolette (rapport Sol conseil 2006). On note la présence de remblais hétérogènes sablo-limoneux et marneux de caractéristiques mécaniques médiocres sur une profondeur variable jusqu'à 5 mètres, puis une formation marno-calcaire du Lutétien plus ou moins fracturée. les sondages réalisés jusqu'à 20 mètres de profondeur ont montré l'absence de vides notables liés à la présence d'anciennes exploitations souterraines.
- Sur le site Dolet, des coupes géologiques ont été réalisées dans le cadre des analyses de pollution du sous-sol (rapport ICF environnement 2006 et Arcadis 2008). On trouve des remblais limoneux ou sablo-argileux d'épaisseur variable et jusqu'à 1.50m environ. On note ensuite la présence d'alluvions non différenciées essentiellement constituées de limons, argiles, sables et graviers d'une épaisseur de 3-4 m puis de marnes et caillasses sur une épaisseur de 10 mètres et enfin la masse de calcaire grossier. L'atlas des carrières souterraines fait nettement apparaître l'existence d'anciennes galeries d'exploitation présentes sur le site sur deux niveaux jusqu'à une profondeur de 14 mètres.



- Le site Dumont est situé à l'extérieur des périmètres d'exploitation d'anciennes carrières.

## Caractéristiques hydrogéologiques et hydrologiques

La nappe phréatique alluviale du Lutécien se situe aux environs de 54 NGF, soit à une profondeur de 15 mètres.

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre de prévention des inondations et n'est pas situé dans le périmètre de risques d'inondations par ruissellement en cas de fortes précipitations (coulées de boues).

### *Périmètre de risque d'inondations par ruissellement*



## Les espaces naturels présents dans les trois sites

Les trois sites sont urbanisés.

La présence végétale est actuellement très faible et artificielle.

Sur le site Valette-Brossolette, la seule présence végétale consiste en l'aménagement de la dalle sur parking de la rue Pierre Valette. On y trouve un espace engazonné ainsi que quelques arbustes.



*Jardin sur dalle parking rue Pierre valette*



*Jardin public rue Pierre valette*



*Plantations d'alignement avenue P. Brossolette*

Aux abords immédiats du site, l'élément végétal est plus présent avec les plantations d'alignement de l'avenue Pierre Brossolette, le mail planté de la rue Pierre Valette, le jardin de la cité Valette.

Sur le site Dolet-Brossolette, l'espace végétal est limité au terrain en friche du 80/82 rue Etienne Dolet dont les bâtiments ont été détruits. On y trouve une végétation herbeuse sauvage.

Dans l'environnement proche, l'élément végétal n'est toutefois pas absent : jardins attenants aux pavillons de la rue Nicomédès Pascual ; talus S.N.C.F.

De l'autre côté de la voie ferrée se trouve la coulée verte du sud parisien. Cette coulée verte s'inscrit dans le réseau de continuité écologique du département des Hauts-de-Seine.



*Haut du talus SNCF*



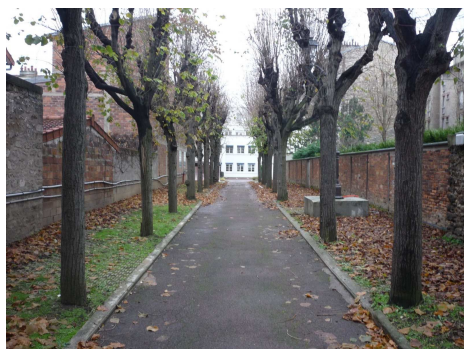
*Vue aérienne 78 à 82 E. Dolet*



*Bas du talus SNCF*

Sur le site Dumont, l'élément végétal est présent en cœur d'îlot. On y trouve quelques plantations grimpantes de type « lierre », des bandes engazonnées et un alignement d'arbres.

Dans l'environnement proche, l'élément végétal est très présent : jardin public rue Galliéni, petits jardins des pavillons, plantations rue Pierre Valette.



*Allée d'arbres à l'intérieur du site*



*Végétation site « Inéo »*



*Accompagnement végétal rue P. Valette*

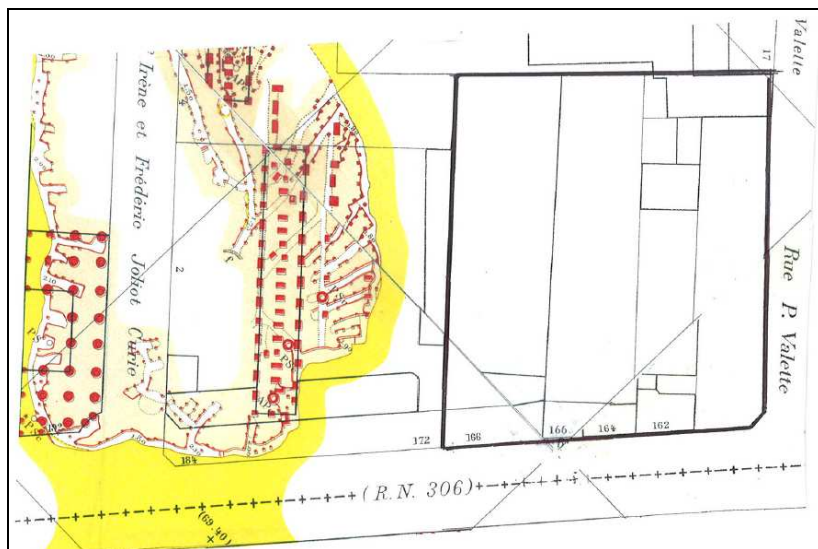
## Les risques naturels et technologiques affectant les trois sites

**Les mouvements de terrains.**

Deux des sites (Valette Brossolette et Dolet Brossolette) sont situés dans le périmètre de risque de mouvement de terrains lié à la présence d'anciennes carrières. Ce risque peut se traduire sur le terrain par une possibilité d'affaissements ou d'effondrements suite à la venue à jour de fontis.



Pour ce qui concerne le site Valette Brossolette, partiellement situé en périmètre mais à sa limite, l'extrait de l'atlas de l'IGN montre que le sous-sol des terrains concernés par l'opération n'est pas sous-miné. Les études de sol réalisées au niveau du 166 avenue Pierre Brossolette en 2006 ont d'ailleurs montré l'absence de vides notables liés à la présence d'anciennes exploitations souterraines.



**Extrait Atlas des carrières**

Pour ce qui concerne le site Dolet-Brossolette, la présence d'anciennes galeries partiellement remblayées est avérée (voir carte page 157).

Les caractéristiques de la carrière sont les suivantes :

Recouvrement : 10 m

Hauteur du 1<sup>er</sup> étage de carrière : 1.75 m

Banc séparatif : 1.25 m

Hauteur du 2<sup>e</sup> étage de carrière : 1.70 m

Le sous-sol devra donc faire l'objet de comblements.

Pour ce qui concerne le site Dumont-Valette, une étude de sol réalisée en 2010 par la société Soler Conseil a mis en évidence l'absence de carrières souterraines et la bonne qualité mécanique du terrain sauf sur le premier mètre (remblais).

#### **Les inondations.**

Les trois sites ne sont pas situés dans des zones inondables.

En cas de fortes précipitations dans la partie Sud du site Valette Brossolette, les eaux de pluie qui ruissellent des coteaux de Clamart à la plaine Malakoff/Montrouge via la route départementale 906 sont susceptibles de circuler au sein des remblais de surface.

Le BRGM classe le secteur en zone de sensibilité faible vis-à-vis des risques de remontée phréatique.

#### **Le phénomène de retrait / gonflement de terrain.**

La structure géologique du sol des 3 sites (terrains alluvionnaires) ne présente pas de caractère gonflant. Le secteur est dans une zone d'aléa à priori nul pour ce risque (source BRGM)



### **Les risques technologiques.**

Le site Brossolette est concerné par le risque « transport de matières dangereuses ». Des camions transportant ces matières sont en effet susceptibles d'emprunter l'avenue Pierre Brossolette qui est un axe principal de liaison.

Le site Dolet est concerné par la présence d'une canalisation souterraine de gaz à haute pression exploitée par GDF. La canalisation emprunte le trajet de la rue Etienne Dolet.

### **La pollution des sols.**

Les analyses de sol effectuées sur la commune révèlent dans la plupart des cas la présence de métaux lourds en faible quantité, notamment du plomb, contenus dans les remblais de surface. Cette pollution superficielle est liée à la mauvaise qualité des remblais qui ont servi à édifier les constructions du début du XXe siècle. Sur les trois sites de la ZAC, les constructions existantes datent pour la plupart de la deuxième moitié du XXe siècle. Il n'est toutefois pas exclu que les remblais présents sous les constructions à détruire soient également de mauvaise qualité.

Certains terrains concernés par l'opération sont pollués du fait des activités qui y ont été exercées. Il en est ainsi pour les terrains du 78 et 80/82 rue Etienne Dolet qui ont été utilisés par des entreprises de réparation automobile.

Des diagnostics ont déjà été réalisés sur ces deux terrains par les sociétés ARCADIS et ICF environnement. Ils ont mis en évidence la présence dans les remblais de surface jusqu'à environ deux mètres de profondeur de métaux lourds (plomb, cuivre et mercure, nickel, baryum) et l'absence de pollution par hydrocarbures.

Les sols impactés par les métaux lourds devront être excavés et évacués dans des décharges spécialisées pour retraitement.

De même, on note la présence de polluants en faible quantité sur le site Dumont Valette. Le site a été exploité jusque dans les années soixante-dix par des industries pharmaceutiques.

Une étude réalisée en 2010 par la société Soler Environnement montre que les couches superficielles du terrain (de 0 à 3 m) sont impactées par des métaux lourds (cuivre, mercure, nickel, plomb et zinc) et que l'on trouve trace d'hydrocarbures aromatiques volatils.

Aucune analyse n'a pour l'instant été réalisée sur les autres terrains bâtis. Elles seront effectuées après démolition des bâtiments. Il est probable que les terrains du 166 avenue Pierre Brossolette (ancien garage automobile) et du 65 rue Etienne Dolet (garage municipal) présenteront un taux de pollution supérieur à la moyenne constatée sur la commune.

## **Les nuisances sonores affectant les trois sites**

Sur les trois sites, les nuisances sonores sont essentiellement générées par les infrastructures de transport.

- Le site BROSSOLETTE est concerné par les nuisances sonores de l'avenue Pierre Brossolette.

- Le site DOLET est concerné par les nuisances sonores de la voie TGV/RATP.
- Le site Dumont n'est pas limitrophe d'une infrastructure de transport très bruyante.

## Exposition au bruit global : Situation 2005 - 2008

Indicateur global : Lden (Jour/Soir/Nuit)

Agglomération de Sud de Seine :  
Malakoff



ACQUPIHEN ENVIRONNEMENT - Février 2009  
Sources : ISON - BOTOPOB / C&S / VALUP / ODES /  
RATP / RFF  
Format d'impression : A3  
Echelle : 1:8 000



<b>Niveaux sonores :</b>	De 60 dB(A) à 65 dB(A)	<b>Topographie :</b>	Réseau hydrographique
Inferieur à 50 dB(A)	De 65 dB(A) à 70 dB(A)	Limite de commune	Bâtiment sensible (Enseignement et Santé)
De 50 dB(A) à 55 dB(A)	De 70 dB(A) à 75 dB(A)	Route	Autre bâtiment
De 55 dB(A) à 60 dB(A)	Supérieur à 75 dB(A)	Voie ferrée	



Dans les zones affectées par le bruit, les nouvelles constructions doivent respecter des prescriptions techniques spécifiques pour une meilleure isolation acoustique.

L'arrêté préfectoral du 20 septembre 2000 effectue un classement des infrastructures de transport terrestres et prescrit un isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, repris et cité dans le POS de la ville.

Ce classement a recensé les voies en fonction de leur trafic mais aussi en fonction de leur niveau sonore. Les voies sont classées en 5 catégories.

A proximité des terrains étudiés, on note les voies suivantes :

- RD 906 : catégorie 3 et largeur de secteur : 100m
- RATP ligne 13 : catégorie 4 et largeur de secteur : 30m
- SNCF TGV Atlantique catégorie 2 et largeur de secteurs : 250m

L'arrêté fixe les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit :

Catégorie	Niveau sonore de référence en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore de référence en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Réseau Ferré de France (le département aménagement et patrimoine de la Direction régionale Ile-de-France) a fait part des informations suivantes :

« Nos voies ferrées voient circuler au droit de votre projet majoritairement des TGV Atlantique en exploitation sur celles qui sont le plus au nord (jusqu'à 1 train par sens toutes les 5 mn en pointe) et en liaison dépôt/atelier de Châtillon – gare Montparnasse sur celles qui sont le plus au sud. Par ailleurs, l'ensemble de ces voies peut être circulé par des trains de travaux à l'occasion des chantiers de maintenance périodiques qui se déroulent plutôt de nuit.

Enfin, nous n'avons aucun projet de déploiement de nouvelle infrastructure sur ce secteur pour les prochaines années. »

**Le bureau d'études Socotec a réalisé en mai 2007 un état initial de l'environnement sonore** sur le site Dolet. Le mesurage a été réalisé du 3 au 4 mai 2007 à partir de trois points de mesure, situés sur le plan ci joint.

La problématique de ce rapport était de vérifier le niveau sonore du site surtout par rapport à la ligne SNCF. Elle a en effet fait l'objet d'un traitement à la source qui permet de réduire de manière notable les nuisances (murs anti bruit).

Ces mesures ont permis de déterminer les niveaux de bruit diurne et nocturne du site.

Les tableaux suivants donnent les niveaux équivalents en Laeq en dB (A) pour le niveau de mesure n°1 sur la période considérée, ainsi que les niveaux d'indices fractiles L10, L50, L90 (niveau dépassé durant 10%, 50%, et 90% du temps).

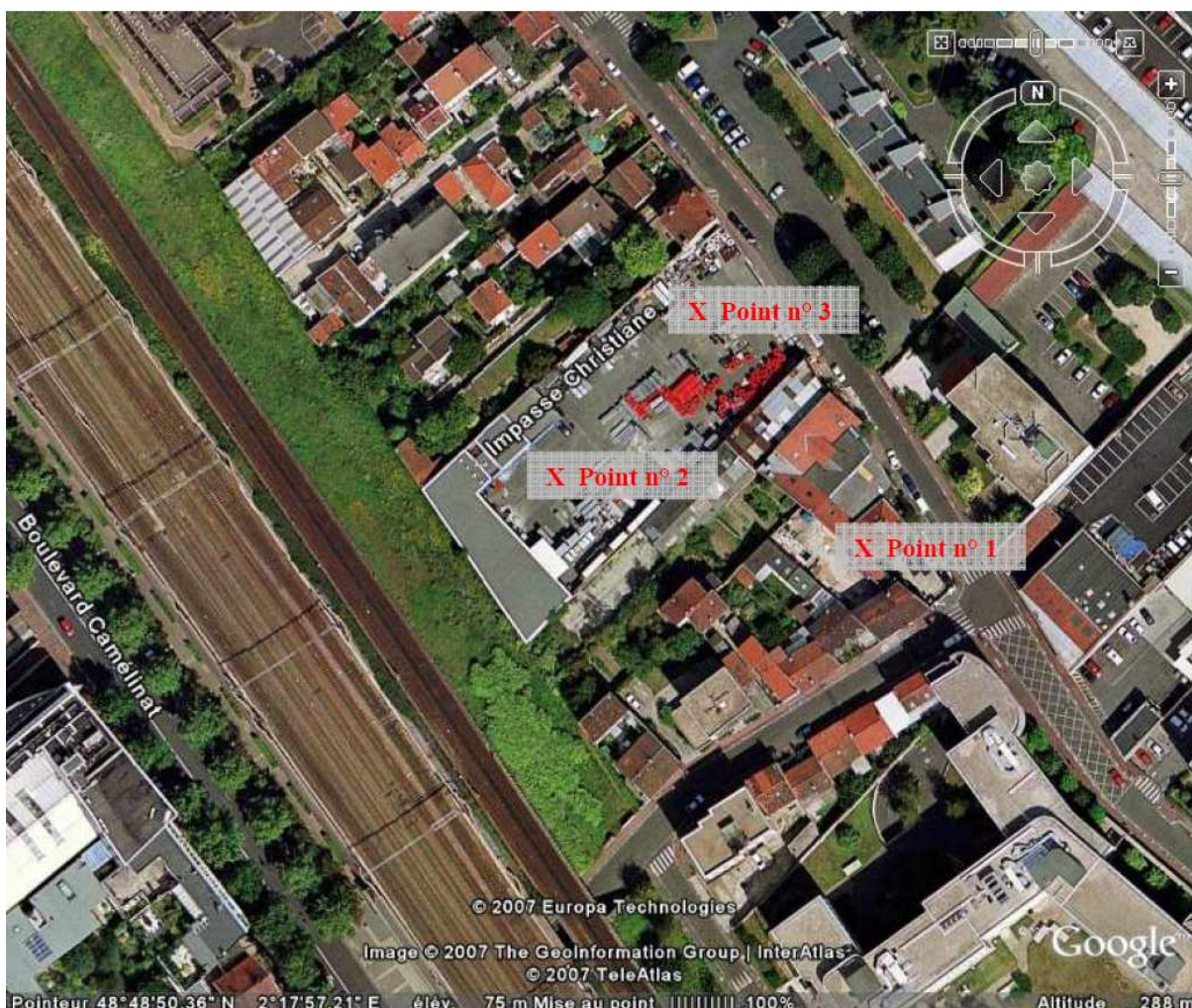
Ces tableaux indiquent aussi le « delta » à prendre en compte selon la distance à la voie SNCF pour les points n°2 et 3.

Point de mesure 7h/ 22h	Laeq en dB	L90	L50	L10
Point n°1	56,3	46,1	52,6	59,4
Point n°2	+0,7			
Point n°3	-0,1			

Point de mesure 22h/ 7h	Laeq en dB	L90	L50	L10
Point n°1	47,3	36,8	40,9	51,1
Point n°2	+0,7			
Point n°3	-0,1			

Ces résultats montrent que le niveau de bruit atteint est relativement faible par son intensité :

- de jour le niveau moyen se situe aux environs de 57 dB correspondant au bruit émis dans un grand magasin qualifié de supportable,
- de nuit le niveau moyen se situe à environ à un peu moins de 50 dB correspondant à un lieu de repos qualifié d'agréable.



# Le potentiel de développement des énergies renouvelables sur les sites

Le potentiel de développement d'énergies renouvelables sur les 3 sites a été étudié. Les conclusions sont les suivantes :

## Géothermie.

Plusieurs technologies sont associées à la géothermie. Il est possible de capter l'énergie par le biais :

**D'un captage de sol horizontal** à une profondeur de 1.5 m sur une surface d'environ deux fois la surface de plancher du bâtiment à chauffer. Etant donné les contraintes foncières, le tableau ci-dessous montre que cette solution n'est pas envisageable.

Sites de la ZAC	Surface de plancher développée (m <sup>2</sup> )	Surface de captage nécessaire (m <sup>2</sup> )	Surface des terrains d'assiette des futures constructions (hors voiries et bâtiments conservés (m <sup>2</sup> ))
Site Valette Brossolette	22 600	45 200	8 000
Site Dolet Brossolette	10 000	20 000	6 500
Site Dumont Valette	5 200	10 400	4 000

## D'un captage au sol par des sondes verticales.

Cette solution est envisageable mais nécessitera, au regard des surfaces de plancher développées, un nombre important de sondes ou des forages très profonds générant des coûts très importants. Une étude spécifique sera réalisée par l'aménageur pour évaluer les coûts d'investissement et la rentabilité énergétique induite.

## D'un captage au sol par le biais des fondations sur pieux.

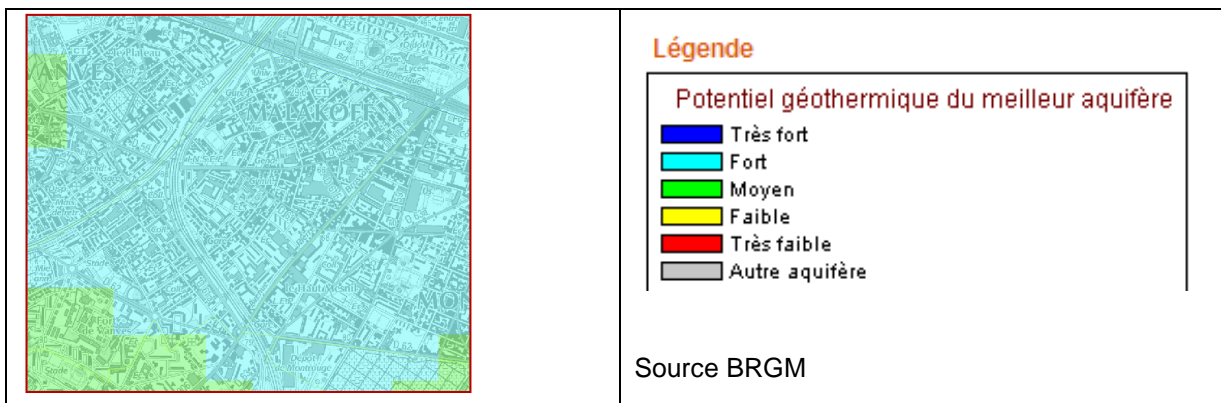
Cette solution peut être envisagée pour le site Dolet Brossolette dont les terrains sont sous-minés. Toutefois, la profondeur des micro-pieux nécessaires pour assurer la stabilité des futures constructions (environ 15 mètres) ne sera certainement pas suffisante pour un captage énergétique efficace.

## D'un captage d'eau de nappe.

La structure géologique de la commune est propice à ce style de captage. Alimenté par l'aquifère de l'Albien, le fluide géothermal doit être puisé à 500 m de profondeur et sa température s'élève à 27°C.

Néanmoins, cette solution qui nécessite de lourds investissements ne semble pas adaptée à la taille de l'opération, trop modeste.

Les trois sites ne se situent pas à proximité de réseaux de chaleur de ce type existants sur lesquels il serait possible de raccorder les futures constructions.



### Solaire.

Le solaire thermique permettant un préchauffage de l'eau est adapté à l'opération pour le cas des bâtiments résidentiels.

Le solaire photovoltaïque est une solution envisageable notamment pour l'atteinte du label BEPOS mais il est à noter que l'ensoleillement sur l'Île de France permet difficilement d'atteindre une rentabilité importante.

Que ce soit pour le solaire thermique ou le solaire photovoltaïque, il sera nécessaire de s'assurer de l'absence de masques qui pourraient largement grever le bilan énergétique des panneaux.

### Bois.

Encore assez peu développées en France, les chaufferies collectives au bois présentent l'avantage de permettre la valorisation de grandes quantités de bois dans des conditions de performances énergétiques et écologiques optimales. Le recours au bois pour le chauffage des bâtiments peut s'avérer opportun dans le cadre de cette opération si l'approvisionnement peut être assuré. Ce point devra être étudié par l'aménageur.

### Réseaux de chaleur.

L'utilisation d'une source d'énergie locale permet d'envisager le recours à un réseau de chaleur. La société Colt, mitoyenne du site Valette Brossolette, est une entreprise ayant un fort potentiel de rejet de chaleur du fait de l'utilisation importante et en continu de groupes froids. La puissance mobilisable serait de l'ordre de 180kW ce qui correspond au chauffage de cent logements isolés au niveau BBC. Cette solution apparaît donc comme particulièrement intéressante pour les logements construits rue Pierre Valette.

Sur le même site, un système de cogénération entre l'immeuble de bureaux et les logements peut également s'avérer adapté.

### Biomasse.

La situation de l'opération n'est pas favorable à un approvisionnement efficace.

### Eolien

L'Arene Ile-de-France a évalué les potentiels franciliens en énergies renouvelables. L'atlas des densités d'énergie éolienne à 30 mètres de hauteur fait état d'un potentiel très faible pour la zone d'étude (50 w/m<sup>2</sup>). Le gisement éolien est fortement limité par une "rugosité" aérodynamique importante liée à la présence d'obstacles multiples et à l'altitude de la commune.

---

---

# ETUDE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT/ LA SANTE ET SUR LES AUTRES PROJETS CONNUS

---

---

## LES EFFETS SUR LA POPULATION ET LE LOGEMENT

La réalisation de la ZAC aura un double impact sur la population et le logement :

### Un impact provisoire.

Dans un premier temps, l'opération a affecté provisoirement l'offre de logements disponible sur la commune. La réalisation du projet a en effet impliqué la démolition de l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette en 2009. Le parc social de la commune a donc été amputé de 97 unités.

L'on peut estimer que la perte de population générée par cette démolition a été de l'ordre d'environ 200 habitants.

Elle a été néanmoins compensée par la construction de nouveaux logements dans d'autres secteurs de la commune. L'impact sur le parc social ne sera que provisoire puisqu'il est prévu de construire environ 125 nouveaux logements sociaux dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

### Un impact permanent.

Le programme prévoit la réalisation de 340 nouveaux logements. En estimant une moyenne de 2.5 habitants par logement (la taille des ménages est toujours plus importante dans les logements neufs), la ZAC accueillera environ 850 nouveaux habitants, soit un apport net de population dans le quartier de 600 habitants. Il s'agit d'une augmentation significative au regard de la situation actuelle qui aura un impact sur l'ensemble du secteur mais aussi de la commune.

La nouvelle offre de logement devrait être répartie de la manière suivante :

Sites	Total logements	Locatif social	Accession sociale	Accession libre
Valette Brossolette	110	55 (50%)		55 (50%)
Dolet Brossolette	140	70 (50%)		70 (50%)
Dumont Valette	90		30 (30%)	60 (70%)
<b>Totaux</b>	<b>340</b>	<b>125</b>	<b>30</b>	<b>185</b>
<b>Pourcentages</b>	<b>100%</b>	<b>37%</b>	<b>9%</b>	<b>54%</b>

Ces nouveaux programmes de logements permettront de répondre à un double objectif.

Un objectif quantitatif : Produire suffisamment de logements pour maintenir la population en place et l'accueil de nouvelles populations. Il est en effet nécessaire pour Malakoff de participer à l'effort de construction

nécessaire en petite couronne parisienne pour enrayer l'exode des populations vers les secteurs moins bien desservis en transport en commun.

Cette opération participera à la réalisation des objectifs inscrits dans le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Sud-de-Seine qui prévoit, pour Malakoff, un rythme de construction annuel de 120 nouveaux logements. Or, sur la période 2008/2010, le rythme de production annuelle sur la commune n'a été que de 66 logements.

Un objectif qualitatif : Développer une offre de logements diversifiée pour permettre à toutes les catégories de population de vivre à Malakoff. Il est en effet nécessaire que les catégories de population les moins aisées puissent continuer à vivre en proche couronne parisienne près de leur lieu de travail.

La typologie des logements sera donc diversifiée : locatif social, accession sociale et accession libre. Par ailleurs, le programme prévoit la réalisation d'une résidence pour étudiants. Il s'agit de développer un offre de logements en direction des plus jeunes manifestement insuffisante au regard des besoins recensés en proche couronne parisienne.

## **LES EFFETS SUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI**

Le programme de la ZAC DOLET BROSSOLETTE est un programme mixte qui prévoit également la construction de locaux à usage économique (un programme de bureaux d'environ 12 000 m<sup>2</sup>).

Sa réalisation aura un double impact sur l'emploi :

### **Un impact provisoire.**

Plusieurs terrains accueillant aujourd'hui des entreprises sont concernés par l'opération :

- Sur le site Valette Brossolette, les locaux d'activité du 162/164 seront détruits. Ils n'accueillent plus actuellement que deux petites entreprises mais l'on peut considérer que les 1 500 m<sup>2</sup> de locaux existants pouvaient potentiellement accueillir une cinquantaine d'emplois. L'activité des sociétés cash and Carry et Colt Télécommunication ne seront pas affectées dans leur fonctionnement par l'opération.
- Sur le site Dolet Brossolette, la société Pum Plastiques qui occupe le terrain du 78 rue Etienne Dolet devra délocaliser ses activités. Elle utilise 200 m<sup>2</sup> de bureaux et ateliers pour une dizaine d'emplois. Les locaux du garage municipal vont être reconstruits sur la commune.
- Sur le site Dumont Valette, 2 400 m<sup>2</sup> de locaux d'activité seront détruits. Ces locaux sont vides depuis plusieurs années mais ils pourraient potentiellement accueillir 80 emplois. L'immeuble de bureaux de 1 400 m<sup>2</sup> situé en façade de l'avenue Augustin Dumont est conservé et ne sera pas affecté dans son fonctionnement durant les travaux.

Globalement, on peut estimer que la perte provisoire d'emplois générée par l'opération est de 140 emplois.



### **Un impact permanent.**

Le projet va être réalisé en grande partie sur des terrains jusqu'alors réservés à l'activité économique (tous les terrains des sites Dolet et Dumont et ceux du 162/164 avenue Pierre Brossolette). Sur ces terrains d'une superficie totale de plus de 11 000 m<sup>2</sup> et affectés d'un COS de 2, 22 000 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux auraient pu à terme être construits.

Le projet est beaucoup moins dense en locaux tertiaires. On peut considérer qu'à terme il génèrera donc un déficit d'emploi.

Toutefois, le choix d'aménagement retenu présente des avantages :

- Il permet de maintenir au maximum l'emploi existant sur le site (conservation des locaux de la société Cash and Carry, de l'immeuble de bureaux de la société Inéo et continuité de l'activité de la société Colt Télécommunications) tout en générant des emplois tertiaires supplémentaires (environ 500 emplois pour les bureaux). La mixité de l'emploi sera donc préservée (locaux tertiaires, locaux d'activités, locaux commerciaux).
- L'implantation de bureaux sur le site Brossolette affirmera l'image attractive de Malakoff en synergie avec les bureaux existants et en projet coté Montrouge.
- Une meilleure rentabilité dans l'occupation du sol : les activités économiques seront implantées sur des espaces plus limités.

Globalement, l'opération envisagée aura un impact positif et permanent sur l'emploi et l'activité économique car elle confortera la croissance de l'emploi salarié. Toutefois, il faut noter qu'elle va induire la disparition de plus de 4 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité pouvant aujourd'hui accueillir des activités du secteur secondaire. Il s'agit d'une réelle problématique sur la commune : la nécessité de densifier l'espace implique inéluctablement la disparition des activités qui en sont très consommatrices. La réinstallation de locaux d'activité en pied des nouveaux immeubles a été étudiée mais n'a pu aboutir en raison des très fortes contraintes techniques liées à ce type de locaux (hauteur sous plafond, stockage, livraisons ..).

A noter, les nouvelles constructions vont avoir un impact sur les commerces de proximité. Plus d'habitants seront amenés à faire leurs courses dans les quartiers.

## **LES EFFETS SUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

### **Les impacts temporaires**

La démolition de l'aire de jeux sportifs de la rue Pierre Valette a été réalisée en 2009 en même temps que l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette. Une nouvelle aire de jeux a été mise à disposition des jeunes en 2010 dans l'enceinte du stade Lénine situé à 15 minutes de marche. Une nouvelle aire de jeux sportifs sera réalisée dans le cadre de la ZAC.

### **Les impacts définitifs**

Le programme de la ZAC prévoit la réalisation d'environ 340 logements : 110 sur le site « Brossolette », 140 sur le site « Dolet » et 90 sur le site Dumont

Sur une base de 0.25 enfants/logement neuf en maternelle et 0.20 enfants/logement neuf en école élémentaire, la population scolarisable engendrée par l'arrivée des nouveaux habitants peut être évaluée à environ : 85 enfants en maternelle et 68 enfants en primaire.

Ce calcul a été effectué sur la base des ratios utilisés jusqu'en 1999 par l'Académie pour définir le nombre d'enfants scolarisables par programme de logement neuf. Il est toutefois précisé, pour la bonne interprétation des chiffres, que plus aucun ratio n'est aujourd'hui officiellement utilisé à ces fins.

Les cartes de sectorisation scolaires actuelles pour les écoles maternelles et élémentaires indiquent que :

- Les enfants du site « Brossolette » seront accueillis dans le groupe scolaire Guy Moquet, mail Maurice Thorez, en maternelle et en élémentaire.
- Les enfants du site « Dolet » seront accueillis dans le groupe scolaire Paul Vaillant Couturier en maternelle et dans le groupe scolaire Paul Bert en élémentaire.
- Les enfants du site « Dumont » seront accueillis dans le groupe scolaire Guy Moquet, mail Maurice Thorez, en maternelle et en élémentaire.

Les capacités de fonctionnement de ces 4 établissements sont les suivantes :

Niveau D'enseignement	Nom de L'établissement	Capacité maximum D'accueil *	Nombre de classes ouvertes 2011	Effectif total d'élèves 2011	Moyenne d'élèves par classe 2011
Maternelle	Groupe scolaire Guy Moquet	180 élèves (6 classes)	5	122	25
Maternelle	Ecole maternelle Paul Vaillant Couturier	150 élèves (5 classes)	5	125	25
Primaire	Groupe scolaire Guy Moquet	450 élèves (15 classes)	12	287	24
Primaire	Ecole élémentaire Paul Bert	300 élèves (10 classes)	9	207	23

\* Nombre de classes de l'établissement x nombre d'enfants par classe (30 enfants maximum)

Il est à noter que les effectifs de ces écoles sont relativement stables depuis 1999.

L'impact de l'opération sur les équipements scolaires sera le suivant :

Site de la ZAC	Nom de l'établissement	Capacité actuelle d'accueil de nouveaux enfants	Besoins d'accueil générés par les nouvelles constructions
BROSSOLETTE ET DUMONT	Maternelle Guy	58	50
DOLET	Maternelle Paul Vaillant Couturier	25	35
BROSSOLETTE ET DUMONT	Elémentaire Guy	193	40
DOLET	Elémentaire Paul Bert	93	28

Ce dernier tableau montre que les écoles élémentaires sont susceptibles d'accueillir les nouveaux arrivants en conservant leur fonctionnement actuel.

Il n'en sera pas de même pour les deux écoles maternelles. La capacité actuelle d'accueil est de 80 enfants supplémentaires pour une prévision de 90 nouveaux enfants. Une classe supplémentaire devra donc être ouverte au sein de la maternelle Guy Moquet.

Les travaux d'extension de cette école vont démarrer en juillet 2012 pour se terminer en mars 2013. Les travaux comprennent la création d'une sixième classe, un nouveau dortoir et l'agrandissement du restaurant scolaire.

L'école maternelle se trouvant hors du périmètre de la ZAC, les travaux d'extension de l'école maternelle sont réalisés indépendamment de la ZAC et le coût financier sera supporté par la ville. La ZAC participera au coût d'extension de cet équipement au prorata du nombre d'enfants supplémentaires générés par l'opération.

### **Les équipements de la petite enfance**

Il n'y a pas de sectorisation en matière d'accueil petite enfance mais il est tenu compte dans la plupart des cas de la demande et/ou de la domiciliation des familles. Malakoff dispose d'une bonne structure d'établissements d'accueil de la petite enfance.

Une seule structure existe dans l'environnement proche de la ZAC : la crèche multi accueil Valette, située rue Pierre Valette qui a un agrément pour recevoir jusqu'à 40 enfants.

Il existe également des crèches relativement proches du secteur :

- Crèche Paul Vaillant Couturier, rue Paul Vaillant Couturier
- Crèche Wilson, avenue du Président Wilson, en centre-ville de Malakoff
- Crèche rue Avaulée, gérée par le Département des Hauts-de-Seine

En dehors des crèches, il existe trois autres possibilités d'accueil pour les enfants :

- les assistantes maternelles agréées salariées par la Ville de Malakoff
- les assistantes maternelles agréées employées par les familles
- les gardes d'enfants à domicile (nous n'avons aucun moyen d'obtenir des renseignements sur le nombre de personnes employées et d'enfants concernés).

### **Les jardins**

Le petit jardin sur la dalle du parking de la rue Pierre Valette va être supprimé. Cette suppression d'espace de détente est déjà compensée par le nouveau jardin de la rue Pierre Valette d'une superficie de 1 000m<sup>2</sup> réalisé en 2005 à l'angle des rues Valette et Galliéni.

## **LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN.**

### **Structure foncière**

L'ensemble du projet de la ZAC Dolet Brossolette aura pour conséquence une réorganisation totale du parcellaire de chaque site.

Dans un premier temps :

- Sur le site Brossolette la réunion et la « fusion » de la presque totalité des parcelles (ou parties de parcelles) en une seule et même entité foncière.

- Sur le site Dolet, la constitution de deux unités foncières situées côté pair et impair de la voie.
- Sur le site Dumont la réunion de deux unités foncières.

Dans un second temps, des unités foncières seront recomposées en fonction de la localisation des différents programmes.

La répartition domaine privé / domaine public évoluera sur les deux sites : rue Etienne Dolet, la partie de terrain nécessaire à l'élargissement de la rue à 11 mètres sera incorporée au domaine public routier communal. Il en sera de même pour les nouvelles emprises de la rue Pierre valette dont le profil doit être modifié.

Un déclassement d'une partie de l'actuel domaine public départemental sera nécessaire au droit de l'actuelle contre-allée longeant l'avenue Pierre Brossolette.

Les voiries et espaces verts internes aux différents programmes resteront leur propriété.

De manière globale, la ZAC s'inscrit dans une logique de densification.

## **Structure urbaine et occupation du sol**

### **Impacts temporaires**

Sur le site Brossolette, l'impact visuel du projet est déjà notable depuis la disparition de la barre de logements du 150 avenue Pierre Brossolette. La réalisation des travaux de démolition sur le site Dolet aura un impact visuel bien moindre car les terrains sont peu bâtis.

Sur le site Dumont, l'impact visuel en phase démolition sera relativement limité car les bâtiments son majoritairement construits en cœur d'îlot.

### **Impacts définitifs**

L'impact des nouvelles constructions sera totalement différent. Le nouvel immeuble construit en façade de l'avenue Pierre Brossolette sera en effet moins haut et s'inscrira dans la continuité des nouveaux immeubles de logement construits de part et d'autre de la rue Pierre Valette. L'immeuble ne sera pas construit « en pont » ce qui améliorera la convivialité et la luminosité des lieux.

Une attention particulière sera portée à ce bâtiment afin qu'il s'insère le mieux possible dans l'environnement de la RD 906 quelque peu hétéroclite. Il s'attachera à ne pas reproduire les faiblesses du 150 Brossolette, notamment celles esthétiques (hauteur, couleur et état de la façade, monotonie et pauvreté architecturale, coursives extérieures). Etant donné la mixité du programme prévu, les modes d'occupation des sols seront sensiblement similaires. Toutefois, la densité urbaine du secteur sera plus importante puisque les hangars laisseront la place à des immeubles. Le site comportera plus d'espaces verts. Les espaces non bâtis existants sur le site sont actuellement très majoritairement couverts de dalles béton. Le seul espace vert est celui aménagé sur la dalle du parking de l'OPH.

Sur le site Dolet, l'effet le plus notable sera celui d'une densification générale des sols.

Les terrains concernés par l'opération sont en effet aujourd'hui libres de toutes constructions ou occupés par des hangars. Ce site va par ailleurs changer de vocation puisque les terrains accueillant aujourd'hui des locaux d'entreprise seront destinés à l'habitat. La nouvelle composition urbaine proposée améliorera notablement le paysage urbain de la rue Etienne Dolet. De nouveaux bâtiments aux hauteurs échelonnées

viendront s'intégrer au tissu existant en lieu et place d'espaces réservés au stockage de matériaux de construction et de hangars d'architecture médiocre.

Sur le site Dumont, l'effet le plus notable sera aussi celui d'une densification des sols. L'effet sera peu visible de l'avenue Augustin Dumont car l'immeuble de bureaux est conservé et le bâti existant assez haut. Le terrain ne dispose pas de grande façade sur cette voie et le bâti y est assez haut. Il sera plus visible des rues Galliéni où le tissu existant est plus bas et Pierre Valette où les locaux d'activité laisseront place à un immeuble de logement. Rue Guy Moquet, les nouvelles constructions implantées à l'alignement conforteront le caractère urbain de la voie.

## LES EFFETS SUR LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, LA CIRCULATION ET LES RESEAUX

### Infrastructures de transport et circulation

#### Impacts temporaires

La réalisation des travaux de démolition du 150 avenue Pierre Brossolette a déjà eu un impact sur le plan de circulation. La partie Est de la rue Pierre Valette a été neutralisée. Elle se termine en impasse sur l'avenue Pierre Brossolette. Cette portion de voie sera rétablie à l'issue des travaux de réalisation du site Brossolette. Il n'y aura à priori aucun autre impact notable des travaux ultérieurs sur le plan de circulation si ce n'est les restrictions de circulation d'usage.

#### Impacts définitifs

La réalisation de la ZAC ne modifiera pas les voiries de desserte existantes de chaque site, ni le plan de circulation actuel.

L'impact du trafic induit par le programme de la ZAC a été estimé en différenciant les sites et les programmes :

#### Accès au programme de bureaux

Ce trafic est lié à l'activité des bureaux prévus sur le site Brossolette.

La majorité des accès à ces locaux se fera par l'avenue Pierre Brossolette.

Les véhicules des actifs venant travailler sur le site entreront le matin aux heures de pointe (HPM comprise en moyenne entre 7h30 et 8h30) et sortiront le soir aux heures de pointe du soir (HPS comprise en moyenne entre 17h30 et 18h30).

L'estimation des trafics induits a été réalisée à partir d'une méthode explicitée dans le chapitre « Analyse des méthodes pour évaluer les impacts ».

#### Trafic induit par les bureaux :

	H.P.M.	H.P.S.
Trafic entrant	100	
Trafic sortant		85

Le trafic existant sur la RD 906 étant de l'ordre de 36 531 véhicules TMJA (en 2004), le trafic à l'heure de pointe du matin représente environ 65 % du trafic total, soit environ 23 700 véhicules.

Le trafic induit par les activités du site étudié représenterait 0,5% du trafic de l'avenue Pierre Brossolette. Ce très faible apport ne représente pas un effet particulier sur le trafic existant.

#### Accès aux programmes de logements

Nous avons estimé d'une part le trafic induit par les 3 sites totalisant 340 logements.

Le trafic des logements est généré en grande partie par les actifs : ils quittent leurs logements à l'heure de pointe du matin (HPM comprise en moyenne entre 7h30 et 8h30) et rentrent à l'heure de pointe du soir (HPS comprise en moyenne entre 17h30 et 18h30).

	H.P.M.	H.P.S.
<b>Trafic entrant</b>		<b>85</b>
<b>Trafic sortant</b>	<b>100</b>	

Aux heures de pointe, le trafic induit par les logements sera assez faible et pourra facilement s'insérer dans le trafic du quartier. Il s'effectuera de plus essentiellement par des axes différents : rue Etienne Dolet vers la RD 906 ; rue Pierre Valette vers la RD 906 ; avenue Augustin Dumont vers la RD 50 ou la RD 906.

#### **Synthèse des trafics induits par les différents programmes de la ZAC**

Programme	Nombre de véhicules induits	Véhicules induits HPM		Véhicules induits HPS	
		Entrants	Sortants	Entrants	Sortants
Bureaux Brossolette	155	100			85
Logements Site Brossolette	50		32	28	
Logements Site Dolet	64		42	35	
Logements Site Dumont	41		26	22	
Total	310	100	100	85	85

Les effets du projet sur la circulation seront faibles et ne seront pas de nature à provoquer des difficultés par rapport au trafic existant.

L'analyse du site a mis en évidence les conditions de desserte avantageuses de la commune et du secteur étudié par les transports en commun.

L'ensemble des programmes de logements, bureaux, activités et commerces bénéficiera de la proximité des stations de métro Malakoff Etienne Dolet et Châtillon Montrouge sur la ligne 13 de métro ainsi que des nombreuses lignes de bus situées à proximité.

La ligne 13 du métro est l'une des plus fréquentées du réseau. Les améliorations en cours du réseau de transport en commun (doublement de la fréquence des rames sur la ligne 13, prolongement de la ligne 14, tramway Châtillon/Vélizy-Viroflay, mise en place de sas de sécurité) doivent permettre à court terme d'accueillir plus d'usagers et d'améliorer leur confort et leur sécurité.

Le projet va permettre d'améliorer la circulation des piétons et des cycles. Les piétons bénéficieront de trottoirs élargis avenue Pierre Brossolette et rue Etienne Dolet. Le mail planté et la piste cyclable seront prolongés rue Pierre Valette.

## Réseaux techniques

### Impacts temporaires

Les travaux de réalisation de la ZAC nécessiteront le dévoiement des réseaux actuellement situés sus la contre-allée de l'avenue Pierre Brossolette. Les conditions techniques de ces dévoiements seront étudiées durant la phase réalisation.

Un poste public de transformation EDF est situé dans l'enceinte du site Dumont. Un poste provisoire sera maintenu in situ durant la durée des travaux et le poste restitué dans l'opération.

### Impacts définitifs

D'une manière générale, les réseaux existants sont suffisants pour répondre aux besoins de l'opération.

Les besoins spécifiques des programmes de l'opération et les solutions à mettre en place pour y répondre feront l'objet d'une étude VRD (voirie et réseaux divers) spécifique auprès des concessionnaires qui sera jointe au dossier de réalisation de ZAC.

## LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

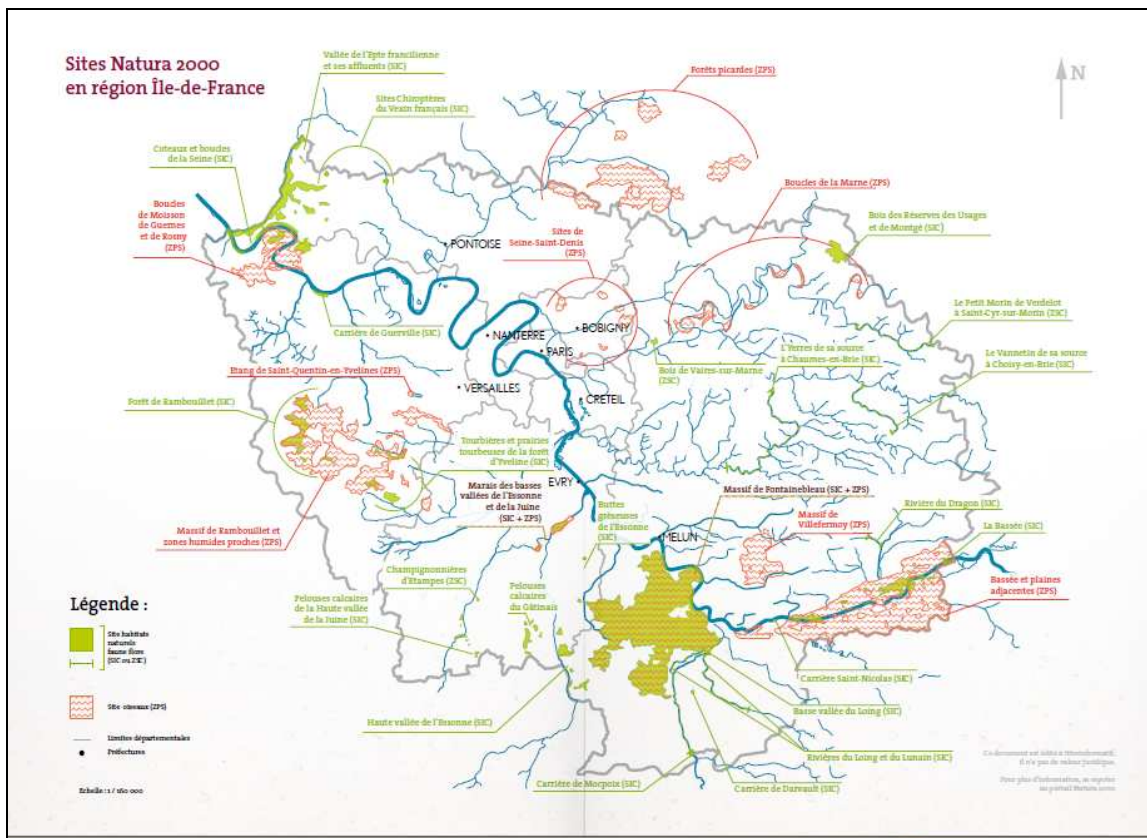
### Le réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau européen d'espaces naturels identifiés pour la qualité, la rareté ou la fragilité des espèces animales ou végétales et de leurs habitats naturels.

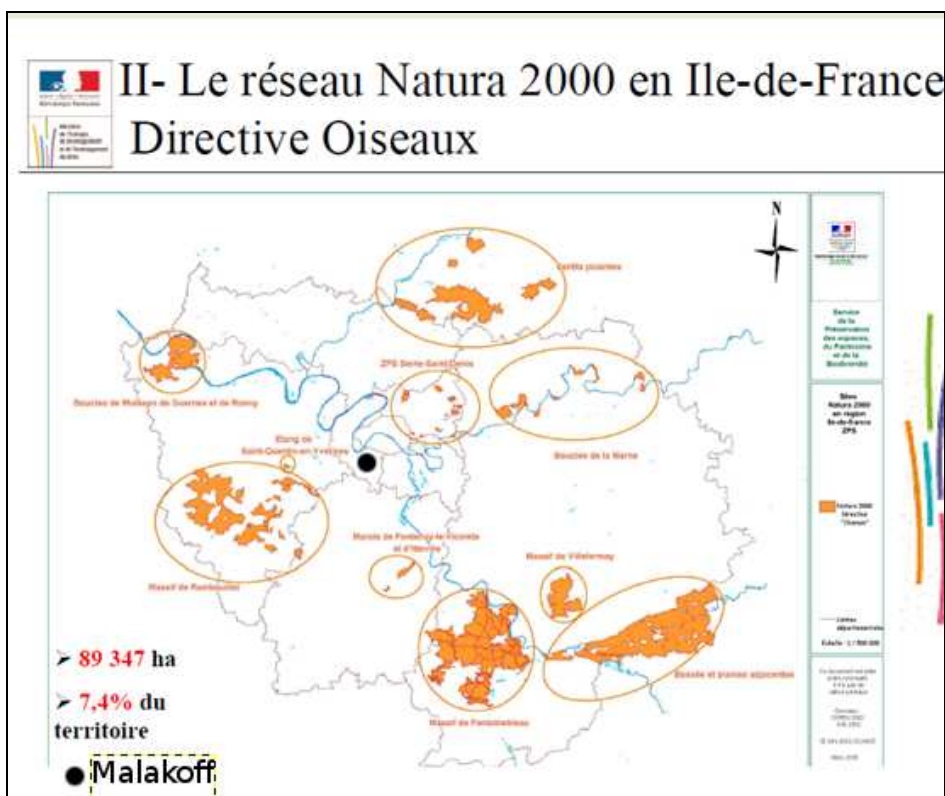
Il a pour objectif de préserver la diversité biologique à l'échelle de l'Union européenne.

L'Ile-de-France se trouve à la croisée de plusieurs influences biogéographiques. L'ouest du territoire (Vexin occidental, Rambouillet) subit une influence biogéographique atlantique, le sud de la Seine-et-Marne et de l'Essonne, une influence méridionale, et la Bassée témoigne d'une zone d'influence médio européenne en territoire francilien.

Les milieux naturels d'Ile-de-France sont rencontrés essentiellement dans les départements des Yvelines, de l'Essonne, de la Seine-et-Marne et du Val d'Oise. Paris et les trois départements de la petite couronne hébergent quelques espaces naturels. 35 sites à enjeux pour le réseau Natura 2000 ont été désignés pour l'Ile-de-France : 25 sites au titre de la directive Habitats et 10 sites au titre de la directive Oiseaux.



La commune de Malakoff n'est pas concernée par le dispositif Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches se situent dans le département de la Seine-Saint-Denis (Directive oiseaux – Zone de Protection Spéciale de Seine-Saint-Denis).



Le projet n'aura pas d'effets directs ou indirects, temporaires ou permanents, sur l'état de conservation des habitats et espèces pour lesquels ces sites ont été désignés car il n'y a pas de continuités écologiques entre les sites Natura 2000 répertoriés et le territoire communal.



## **Les facteurs climatiques**

### **Impacts temporaires**

Les travaux de démolition et de construction auront un impact modéré sur les facteurs climatiques lié à la circulation d'engins de chantiers.

### **Impacts définitifs**

Les incidences du projet sur l'environnement en termes de climat seront favorables.

Le projet a pour effet de densifier le tissu urbain, ce qui peut à priori provoquer une augmentation des rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Toutefois, les nouvelles constructions seront plus économes en énergie que celles dont elles viendront prendre la place. Elles respecteront la nouvelle réglementation thermique issue de la loi Grenelle Environnement : la RT 2012 qui s'articule autour de deux innovations fondamentales pour la mettre en œuvre : la définition d'une exigence globale en consommation d'énergie primaire en valeur absolue et une meilleure prise en compte de l'impact énergétique du bâti dès sa conception.

Par ailleurs, la réalisation de logements et locaux d'entreprise dans des zones bien desservies en transport en commun et en équipements contribuera à la limitation de l'étalement urbain et à la diminution des déplacements automobiles.

Le verdissement des sites participera à la réduction du CO<sup>2</sup>.

## **La topographie**

La topographie du site ne sera pas fondamentalement remaniée sur chacun des trois sites.

## **La géologie, l'hydrogéologie et l'hydrologie**

### **Impacts temporaires**

La réalisation de la ZAC n'aura pas d'impact provisoire sur la géologie.

Compte tenu de l'absence de cours d'eau dans chacun des périmètres de la ZAC et étant donné la profondeur de la nappe dans ce secteur, aucun impact notable n'est à prévoir en termes hydrogéologique et hydrologique.

### **Impacts définitifs.**

La réalisation de l'opération aura un impact positif sur l'hydrologie. Les sols sont aujourd'hui en grande partie recouverts de dalles bétons et ne sont pas propices à une infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol vers la nappe phréatique. La réalisation de jardins en pleine terre et d'ouvrages permettant le stockage provisoire des eaux de pluies en cas de fortes précipitations permettra une meilleure infiltration.

Par ailleurs, la dépollution des remblais de surface participera à une gestion plus économe de la qualité de l'eau.

## **Les ressources naturelles**

### **Impacts temporaires**

La réalisation des travaux induira une consommation d'énergie et d'eau et une production de déchets. La maîtrise de ces consommations sera l'un des objectifs à atteindre durant la phase chantier.

Les déchets de chantier seront triés pour pouvoir être valorisés.

### **Impacts définitifs**

Le projet induira une augmentation du rejet des eaux usées dans les réseaux. Après passage dans les ouvrages de dépollution (station d'épuration d'Achères), ces eaux usées traitées seront rejetées dans la Seine. Sur le site Dolet, les sols seront à terme moins perméables compte tenu de l'existence d'un terrain nu présentant une surface d'environ 1 500 m<sup>2</sup>. Les eaux pluviales ne pouvant s'infiltrer naturellement seront au maximum recueillies dans des bassins de rétention ou des toitures terrasses végétalisées. L'eau pourra servir à l'arrosage des jardins. Les descentes d'eaux pluviales des nouvelles constructions édifiées sur le terrain du garage municipal seront raccordées au bassin de rétention existant qui se trouve derrière le garage. La ZAC Dolet Brossolette n'est pas soumise à la procédure de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Les nouveaux bâtiments seront économes en énergie (RT 2012). L'impact énergétique des matériaux de construction sera l'un des principaux critères de choix.

## **Les espaces naturels – La faune et la flore**

### **Impacts temporaires**

L'opération ne vient pas s'intégrer dans des espaces naturels.

Toutefois, durant les travaux, l'opération aura un impact sur les espaces végétalisés des sites : suppression du petit jardin situé sur la dalle parking de la rue Valette, de l'alignement d'arbres et des bandes végétales existants sur le site Dumont.

D'autre part, durant la période des travaux sur le site Dolet, la végétation et la faune du talus SNCF pourraient être légèrement impactées en raison du bruit et de la poussière. Notons toutefois que sur sa partie Nord, le talus est simplement engazonné avec tontes fréquentes et que ce dernier n'accueille donc pas une faune et une flore particulières, contrairement au côté Sud du talus (coulée verte du Sud Parisien).

### **Impacts définitifs**

A terme, l'opération permettra un plus grand verdissement des sites dont les espaces libres pourront être plantés d'essences variées et propices au développement d'une faune urbaine déjà présente sur le territoire (oiseaux et insectes).

La flore sur chaque site se verra donc augmentée en termes de surface, en nombre d'individus et en espèces diverses.

# LES EFFETS SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

## Les mouvements de terrains

Le site Dolet est concerné par la présence d'anciennes carrières souterraines partiellement remblayées, situées sous les terrains inclus dans le périmètre ou à proximité.

Le risque lié à ces anciennes carrières est le suivant :

- pendant la durée des travaux : risque d'effondrement des sols sur les zones de chantier ou à proximité.
- Après la réalisation des travaux : risque d'altération de la structure des bâtiments (fissurations, affaissements).

Des sondages de sol ont déjà été réalisés sur les terrains inclus dans le périmètre de risques « carrières ». La présence de galeries souterraines est avérée sur le site Dolet.

Ce risque va impliquer la réalisation d'études complémentaires préalablement au démarrage des travaux afin de dimensionner précisément les ouvrages techniques à réaliser sous et aux abords des futures constructions pour sécuriser les bâtiments.

## Les transports de matières dangereuses

Le projet n'aggraver pas les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses. Aucune activité polluante nécessitant des travaux de dépollution avec évacuation de matières dangereuses n'a été exercée sur les sites. Le projet ne prévoit pas de constructions pouvant accueillir des installations classées soumises à autorisation.

La présence d'une canalisation de gaz à haute pression existante sous la rue Etienne Dolet présente un risque durant la durée des travaux.

Cette canalisation de transport de gaz par canalisation fait l'objet d'un Plan de Surveillance et d'Intervention (P.S.I.) et d'un dispositif de contrôle et de surveillance particulier. Les travaux seront donc réalisés en liaison avec le concessionnaire.

## La pollution des sols

### Impacts temporaires.

Des activités plus ou moins polluantes ont été exercées sur les sites. Certains sols sont anormalement pollués et plus généralement, on trouve sous tous les terrains des remblais légèrement pollués par des métaux lourds. Durant la phase chantier, ces terres polluées seront enlevées et évacuées vers des filières spécialisées en vue de leur traitement.

### Impacts définitifs.

Le projet n'est pas de nature à polluer le sol ; l'ensemble du projet est étanche en infrastructure, et tout ruissellement sera récupéré par des réseaux spécifiques ou absorbé par les espaces verts.

Les travaux de réhabilitation des sols pollués qui vont être entrepris dans le cadre de la réalisation de la ZAC (évacuation des terres de terrassement et élimination des terres polluées) auront un impact positif sur la qualité de l'eau et la santé humaine.

## **L'environnement sonore**

### **Impacts temporaires**

Le projet induira des nuisances sonores pendant la durée du chantier.

La démolition de l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette en 2009 a eu un impact sur le niveau sonore de la rue Pierre Valette. L'immeuble ne fait plus écran au bruit de l'avenue.

### **Impacts définitifs**

Le parti pris d'aménagement retenu sur le site Brossolette (immeuble haut en façade de la voie bruyante faisant écran de protection pour les habitations) permettra de limiter les nuisances sonores liées à la circulation dans le secteur.

Sur le site Dolet, la disparition de deux activités potentiellement bruyantes (garage municipal et entreprise de matériel de chantier) améliorera l'environnement sonore du site et les études acoustiques qui ont été réalisées à proximité de la voie ferrée indiquent que le site Dolet est compatible avec la réalisation de logements

Les nouveaux logements bénéficieront d'un traitement acoustique adapté à leur environnement sonore (proximité d'infrastructures de transport bruyantes).

Le projet aura donc à terme un impact positif sur la santé humaine.

## **La qualité de l'air**

Compte tenu des caractéristiques du projet et de sa faible ampleur, l'incidence du projet sur la qualité de l'air sera faible.

Les rejets dans l'atmosphère seront uniquement liés aux rejets des automobiles induits par l'arrivée de nouveaux habitants et salariés et aux rejets liés au chauffage et à la production d'eau chaude.

Par ailleurs, le remplacement du tissu bâti existant (notamment les 97 logements du 150 très énergétivore) par de nouvelles constructions plus économes en énergie contribuera à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. La consommation moyenne par m<sup>2</sup> des nouveaux bâtiments a en effet diminué de 50% depuis 1975.

## **Les déchets**

### **Impacts temporaires**

Le projet induira à court terme une production de déchets de chantier liés à la démolition des bâtiments existants. Ceux-ci seront triés et évacués vers des filières spécialisés pour être recyclés.

### **Impacts définitifs**

A terme, les nouveaux logements et locaux tertiaires induiront une production d'ordures ménagères et de déchets industriels banals de l'ordre d'environ 400 tonnes de déchets supplémentaires.

Les nouveaux bâtiments devront donc être conçus pour permettre un tri sélectif efficace.

## **LES EFFETS SUR LES DOCUMENTS ET LOIS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT.**

### **Le SDRIF**

Le projet est compatible avec les orientations du schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) qui préconise :

- De stabiliser le niveau de population, voir envisager une légère augmentation en réalisant une densification du bâti relativement modérée préférentiellement aux abords des stations de transports en commun ou des boulevards urbains,
- De construire dans les zones totalement urbanisées des logements par restructuration du tissu existant ou par rénovation du bâti,
- De préserver le tissu pavillonnaire ainsi que la mixité des fonctions quand elle existe.

### **Le POS**

Le projet est compatible avec le règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Une modification réglementaire a eu lieu en deux temps en 2009 et 2011 pour créer une nouvelle zone réglementaire, la zone UG, et l'étendre ensuite au troisième site.

Le projet respecte les dispositions des deux emplacements réservés pour opération de voirie concernant les sites.

### **Les servitudes d'utilité publique.**

Le projet respectera les servitudes d'utilité publique concernant les sites : servitude de canalisation gaz rue Etienne Dolet – Servitude de zone ferroviaire du talus SNCF -.

### **Effets sur les autres projets connus**

Au regard du site de la DIREN (direction régionale de l'environnement) et des sites municipaux, deux projets d'aménagement se situent à « proximité de la commune de Malakoff », et peuvent ainsi d'une certaine façon

avoir des interactions avec la commune. Il s'agit du projet de la ZAC Victor Hugo et de la ZAC Blanchard à Bagneux.

A priori, Malakoff et Bagneux n'ayant pas de limite territoriale commune, dès lors, il existe que très peu d'interactions possibles liées à des éléments de géographies. Néanmoins, elles :

- appartiennent à la même communauté d'agglomération Sud de Seine
- doivent se conformer aux exigences du Plan local de l'habitat qui est de répondre aux besoins en logement et s'assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement.

La ZAC aura des effets sur le projet de transport en commun en rocade dénommé « Grand Paris Express ». En effet le pôle intermodal « Châtillon Montrouge » accueillera une station de ce nouveau métro.

La Société du Grand Paris (SGP) est chargée de réaliser le réseau de transport, d'aménager les gares et leur environnement proche. Il est préconisé de densifier le tissu urbain autour des gares.

Les sites Dolet et Brossolette se situent dans ce rayon de 400 mètres. La ZAC participera donc à la réalisation de la loi Grand Paris.

---

---

# MESURES COMPENSATOIRES ET PRESENTATION DES MODALITES DE SUIVI

---

---

**Au stade actuel du projet : l'élaboration du dossier de création, les principaux enjeux environnementaux du projet ont été identifiés.**

**Les objectifs environnementaux seront précisément définis et hiérarchisés au stade de l'élaboration du dossier de réalisation. Ces éléments viendront enrichir l'étude d'impact.**

**Les orientations et principes d'aménagement en découlant seront ensuite traduits sous forme de recommandations ou clauses environnementales dans les documents contractuels de la ZAC (convention d'aménagement, cahiers des charges de cession).**

**L'application des préconisations environnementales fera l'objet d'un suivi tout au long des travaux d'aménagement et de construction. Elle facilitera la mise en œuvre d'une démarche Haute Qualité Environnementale dans les constructions.**

Seront citées ci-après « les mesures envisagées pour éviter, réduire et lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ». Il sera fait, de plus, « une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets sur l'environnement et la santé humaine ».

Il existe plusieurs types de mesures.

Les mesures temporaires qui vont être mises en place au moment où le projet se développe.

Les mesures définitives qui viseront à supprimer, réduire ou compenser les impacts négatifs du projet lorsqu'il sera réalisé.

## LES MESURES SUR L'HABITAT, L'ECONOMIE, L'EMPLOI, LES EQUIPEMENT.

Impacts négatifs	Mesures temporaires	type	Mesures définitives	Type
<b>HABITAT ET POPULATION</b>				
Démolition de 97 logements sociaux entraînant provisoirement une perte théorique de 110 habitants sur le territoire			Le projet prévoit la réalisation de 110 nouveaux logements sur le site et globalement de 125 logements sociaux dans la ZAC	Suppression
Déplacement de 97 familles du 150 avenue Pierre Brossolette			L'OPH a relogé l'intégralité des familles dans le parc social de Malakoff	Suppression
<b>ECONOMIE ET EMPLOI</b>				
Perte d'une vingtaine d'emplois corrélative au départ des sociétés implantées 162/164 avenue Pierre Brossolette et 78 rue Etienne Dolet			Choix programmatique de ne pas détruire les locaux actuels des sociétés Cash and Carry au 166 avenue Pierre Brossolette et Ineo 42 avenue Augustin Dumont.	Réduction
Démolition de 4 100 m <sup>2</sup> de locaux d'activité pouvant potentiellement accueillir 140 emplois			Construction de nouveaux locaux d'entreprise qui génèreront environ 500 emplois.	Compensation
Déficit à terme d'emplois généré par le changement d'affectation des terrains jusqu'alors réservés à l'activité économique (78 rue Etienne Dolet - 42 avenue Augustin Dumont – 162 à 166 avenue Pierre Brossolette)			Construction de nouveaux locaux d'entreprise qui génèreront environ 500 emplois.	Réduction
<b>EQUIPEMENTS</b>				
Suppression de l'aire de jeux sportifs de la rue Pierre Valette	Nouvelle aire de jeux aménagée dans l'enceinte du stade Lénine à 15 minutes de marche	Compensation	Construction d'une nouvelle aire de jeux mieux adaptée. Coût 500 000 €	Suppression
Destruction de l'aire de jeux pour enfants aménagée sur la dalle parking rue Pierre Valette			Nouveau jardin public de 1 000 m <sup>2</sup> avec aire de jeux réalisé rue Pierre Valette en 2005	Compensation
Nécessité d'extension des locaux de l'école maternelle Paul Vaillant Couturier (1 classe supplémentaire)			Extension de l'école en 2012 Coût 500 000 €	Suppression
Déplacement des locaux du garage municipal			Construction de nouveaux locaux mieux adaptés Coût 1 200 000 €	Suppression



## LES MESURES SUR LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, LA CIRCULATION ET LES RESEAUX.

Impacts négatifs	Mesures temporaires	type	Mesures définitives	Type
<b>INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT</b>				
Fermeture de la rue Pierre Valette au droit du 150 avenue Pierre Brossolette en 2009 jusqu'à la fin des travaux.	La rue a été mise à double sens jusqu'à l'entrée du parking de l'OPH avec réalisation d'une raquette de retournement pour permettre l'accès pompiers et les livraisons des immeubles existants	Réduction	Réaménagement de l'extrémité de la rue Pierre valette à l'issue des travaux de construction. Coût 150 000 €	Suppression
Restriction d'accès rue Pierre Valette au droit des terrains du 54 et 56 rue Pierre Valette durant les travaux de démolition.	Prévoir un stationnement provisoire à proximité pour les riverains.	Compensation		
Circulation et stationnement d'engins de chantier durant la durée des travaux.	Organisation d'un plan de circulation des engins. Optimisation des aires de stationnement engins prioritairement dans l'enceinte des chantiers. Planification des rotations d'engins et des livraisons de chantier.	Réduction		
<b>RESEAUX</b>				
Déplacement des réseaux situés sous la contre-allée de l'avenue Pierre Brossolette pouvant entraîner des coupures provisoires d'alimentation.	Programmation en amont des interventions et information préalable des riverains.	Réduction		
Risque de dommages à la canalisation de gaz à haute pression situés sous la rue Etienne Dolet.	Prévoir avec le concessionnaire des mesures adaptées pour éviter tout risque (coupures provisoires, protection de la canalisation).	Suppression		
Augmentation des rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement			Construction d'ouvrages de rétention des eaux de pluie sur tous les sites. Réutilisation du bassin de rétention existant derrière le garage municipal.	Réduction
<b>CIRCULATION ET STATIONNEMENT</b>				
Apport de circulation induit d'environ 325 véhicules jour			Entrées des parkings positionnées sur voies principales	Réduction
Nouveaux besoins de stationnement induits par les nouvelles constructions			Les nouvelles constructions intègrent toutes des emplacements de stationnement	Suppression

## LES MESURES SUR LE MILIEU NATUREL, L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE.

Impacts négatifs	Mesures temporaires	type	Mesures définitives	Type
<b>RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>				
Risques d'affaissements liés à la nature du sous-sol sur le site Dolet.	Réalisation de sondages complémentaires et élaboration d'une méthodologie pour prévenir tout risque durant le chantier.	Suppression	Comblement des carrières et fondations spéciales pour les nouvelles constructions	Suppression
Risque lié à la présence d'une canalisation de gaz à haute pression sous la rue Etienne Dolet.	Prévoir avec le concessionnaire des mesures adaptées pour éviter tout risque (coupures provisoires, protection de la canalisation).	Suppression		
<b>QUALITE DE L'EAU</b>				
Risque de pollution accidentelle durant les travaux par rejet de matières polluées dans les réseaux ou par absorption des sols.	Mise en place d'une charte « chantier propre » par l'aménageur (bacs de décantation, stockage des matériaux solubles dangereux sur des surfaces étanches, suivi des consommations d'eau, surveillance des réseaux ; utilisation de matériaux de chantier non dangereux ...).	Suppression		
Augmentation des rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement.			La gestion des eaux pluviales sera l'une des cibles de la démarche environnementale qui va guider la mise au point du programme définitif. Les objectifs à atteindre seront intégrés aux cahiers des charges de cession de terrains. Objectif : limiter l'imperméabilisation des sols en conservant le maximum d'espaces verts en pleine terre. Végétaliser les dalles. Installer des systèmes de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des jardins et réutiliser les ouvrages existants	Compensation
Augmentation de la consommation d'eau et du rejet des eaux usées.			Cf. : démarche environnementale. Objectifs : limiter les consommations d'eau potable et les rejets par la mise en place d'équipements sanitaires économes et l'utilisation des eaux de pluie pour les usages non domestiques.	Compensation

Impacts négatifs	Mesures temporaires	type	Mesures définitives	Type
<b>POLLUTION DES SOLS</b>				
Construction de logements accompagnés de jardins sur des terrains dont les remblais actuels présentent des traces de pollution aux métaux lourds.	Réalisation d'études de sols complémentaires pour localiser tous les points de pollution.	Suppression	Enlèvement des terres polluées et traitement en décharge spécialisés	Suppression
<b>POLLUTION DE L'AIR</b>				
Augmentation de la production de gaz à effet de serre liée aux nouvelles constructions.			Cf. : démarche environnementale. Objectif : limiter les consommations (chauffage, éclairage, climatisation) par le choix de systèmes performants et l'utilisation d'énergies renouvelables. Dimensionnement et protection spécifique des locaux vélos pour favoriser les modes de déplacement doux. Constructions plus économes en énergie	Compensation
Emission de poussières de chantier	Cf. charte « chantier propre » (arrosages réguliers, protections par bâches...).	Réduction		
<b>NUISANCES SONORES</b>				
Emission de bruit de chantier	Cf. charte « chantier propre » (utilisation de matériels insonorisés, limitation des horaires de chantier et de livraisons ...).	Réduction		
Construction de logements dans des secteurs affectés par le bruit.			Construction d'un immeuble « écran » sur le site Valette Brossolette pour protéger les logements du bruit de la RD 906. Isolement acoustique renforcé des logements du site Dolet répondant aux prescriptions de l'arrêté du 30 mai 1996.	Suppression Réduction
Réalisation d'une aire de jeux sportifs pouvant générer du bruit			Positionnement de l'aire plus éloignée des logements. Réalisation de protections phoniques. Gestion des horaires d'ouverture de l'aire de jeux avec les riverains et utilisateurs.	Réduction

Impacts négatifs	Mesures temporaires	type	Mesures définitives	Type
<b>DECHETS</b>				
Emission de déchets de chantier notamment lors de la phase démolition.	Cf. charte « chantier propre » (tri et valorisation des déchets de chantier, utilisation des produits les moins polluants ...).	Réduction / suppression		
Augmentation de la production de déchets liée aux nouvelles constructions.			Cf. : démarche environnementale. Objectif : Limiter la production de déchets non recyclable en favorisant le tri sélectif des déchets par un dimensionnement adapté des locaux déchets	Réduction
<b>ENERGIE ET CLIMAT</b>				
Augmentation des rejets de gaz à effet de serre liée à la densification du tissu urbain			Nouvelles constructions plus économes en énergie. RT 2012 Production d'énergies renouvelables (solaire).  Construction de logements et locaux d'entreprise dans des zones bien desservies par les transports en commun	Compensation  Réduction
<b>FAUNE ET FLORE</b>				
Suppression de la végétation existante sur les sites (végétation sauvage 80/82 rue Etienne Dolet, alignement d'arbres site Inéo)			Réalisation d'espaces verts privatifs d'accompagnement des constructions neuves avec plantations d'arbres. Prolongement du mail arboré rue Pierre Valette du parking de l'OPH à la RD 906	Compensation
<b>QUALITE DE VIE</b>				
Densification des sites.			Réalisation de constructions économes en énergie et fonctionnelles accompagnées d'espaces verts privatifs.	Compensation

---


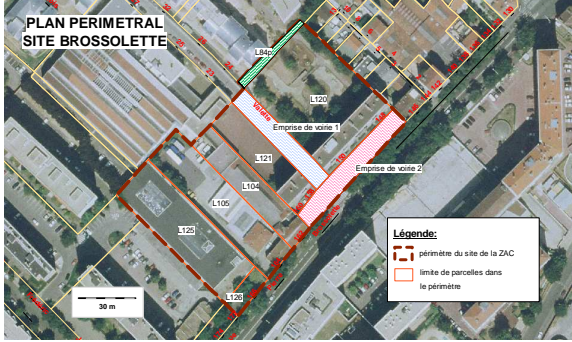
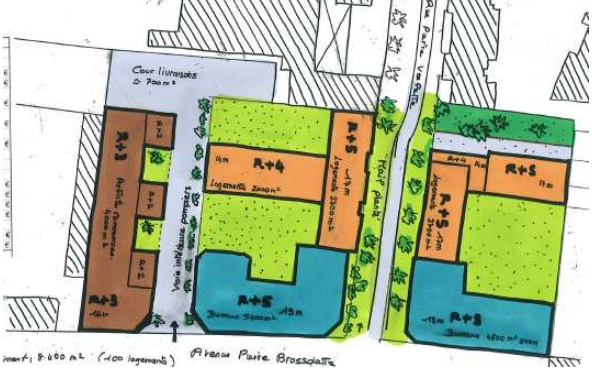
---

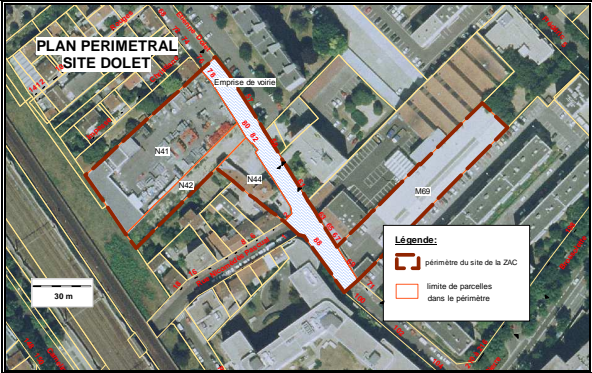

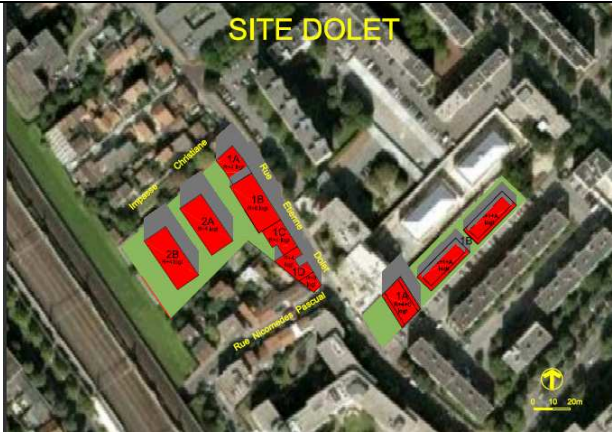
# OPPORTUNITE DU PROJET




---

---

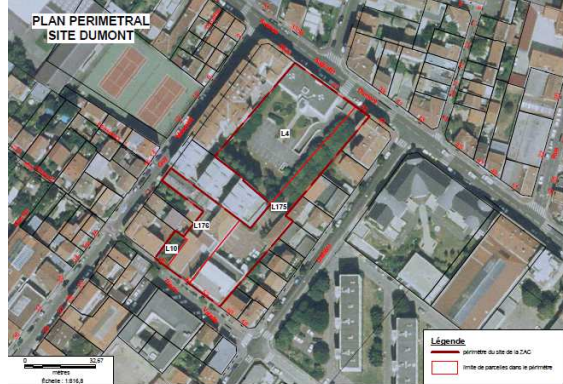


La présentation des différentes solutions qui ont été envisagées tout au long de la conception du projet ont été présentées de façon détaillées dans le paragraphe de l'étude d'impact dénommé « la conception du projet ». Nous les présentons ci-dessous sous forme d'un tableau récapitulatif qui expose également comment ont été opérés les choix tout au long de la genèse du projet et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, le projet actuel a été retenu.




Objectifs à atteindre	Solutions envisagées	Choix et ses raisons	
<p>2005 – Terminer la rénovation du quartier « Valette » et protéger les logements en bordure de la RD 906 du bruit (améliorer l'environnement urbain et protéger la santé humaine)</p>	<p>Réhabilitation de l'immeuble du 150 avenue Pierre Brossolette par l'OPH et des ses abords par la commune (voirie, jardin sur dalle et aire de jeux)</p>	<p>Abandon du projet de réhabilitation de l'immeuble en raison du peu d'efficience des solutions techniques possibles et de leur coût. Les nuisances sonores seront toujours importantes en cas de réhabilitation (effet sur la santé humaine) Les habitants de l'immeuble associés au projet préfèrent la solution démolition – reconstruction</p>	
<p>2005 – Reconstruire les 97 logements qui seront détruits dans un environnement moins bruyant</p>	<p>Elargir le périmètre de réflexion à des terrains attenants pour disposer de plus d'espace pour construire les logements</p>	<p>Institution d'un périmètre d'études dit « valette-Brossolette » les propriétés voisines du 162 à 166 avenue Pierre Brossolette. Ces terrains d'activité sont peu valorisés (améliorer le paysage urbain)</p>	
<p>2006 – Vérifier la faisabilité d'une opération mixte Habitat / Emploi sur le périmètre d'études. Cette opération devra également participer aux objectifs globaux de construction neuve (réaliser au moins 150 logements) et être compatible avec le SDRIF (équilibre Habitat / Emploi) Les deux entreprises présentes sur le site doivent pouvoir être maintenues (mixité des activités économiques : bureaux, commerce et activités</p>	<p>L'étude de faisabilité montre que l'on peut construire dans le périmètre un immeuble de bureaux en façade de l'avenue et en cœur d'îlot 100 logements protégés du bruit. Les deux entreprises présentes sur le site peuvent être maintenues dans de nouveaux locaux en pied d'immeubles</p>	<p>Validation du principe de réaménagement du site « valette-Brossolette » mais le programme de logements n'est pas suffisant pour permettre une compatibilité de l'opération avec le SDRIF et la réalisation des objectifs globaux de construction de logements (densifier raisonnablement le territoire pour participer à la lutte contre l'étalement urbain et l'augmentation des temps et coûts de transport)</p>	




Objectifs à atteindre	Solutions envisagées	Choix et ses raisons	
<p>2006 – Etendre la réflexion à d'autres sites mutables pour compléter le programme de logement</p>	<p>La commune dispose de réserves foncières rue Etienne Dolet et des terrains contigus sont en mutation.</p>	<p>Institution du périmètre d'études « Dolet Brossolette » sur les terrains situés à l'angle des rues Nicomédès Pascual et Etienne Dolet jusqu'à l'impasse Christiane. Les terrains concernés sont peu denses et le tissu urbain ne présente pas de qualité particulière</p>	
<p>2007 – Vérifier la faisabilité d'un programme de logement sur le périmètre d'études Dolet-Brossolette et commencer les études techniques préalables à la création de la ZAC</p>	<p>La capacité constructive du périmètre d'études est d'environ 200 logements. Les études acoustiques indiquent que le niveau sonore de la voie SNCF ne s'oppose pas à la réalisation de logements.</p>	<p>La solution n'est pas retenue. La concertation a été engagée avec les propriétaires du tissu d'habitat individuel qui serait concernés par l'opération. Ceux-ci sont très attachés à leur lieu de vie actuel et certains d'entre eux sont âgés (prise en compte de la qualité de vie des habitants).</p>	
<p>2007 – Réduire le réaménagement de l'îlot Dolet-Brossolette aux seuls terrains d'activité des 78 et 80/82 rue Etienne Dolet</p>	<p>La capacité constructive du site réduite aux trois terrains sera de 100 logements.</p>	<p>La solution est retenue mais le projet n'est toujours pas compatible avec les ratios imposés par le SDRIF</p>	

Objectifs à atteindre	Solutions envisagées	Choix et ses raisons	
2008 – Construire plus de logements	L'opération peut être étendue au terrain du 69 rue Etienne Dolet où est implanté le garage municipal. Il peut accueillir 35 logements	La solution est validée. Bien qu'elle implique le déménagement à terme du garage municipal, celui-ci est actuellement difficilement accessible pour les grands véhicules et il est mitoyen d'habitat collectif (prise en compte de la qualité de vie des riverains : bruit et odeurs générés par le garage municipal)	
2008 – faire adhérer les habitants au projet	La concertation est ouverte fin 2008. Le projet est présenté au conseil de quartier ainsi qu'à la population.	Le projet doit être amendé. Il ne restitue pas l'aire de jeux sportifs qui existe rue Pierre Valette. Les habitants du quartier souhaitent que ce type d'équipement soit prévu dans la ZAC (prise en compte des préoccupations des habitants en matière d'équipements)	
2009 – Intégrer une aire de jeux sportifs dans le site Valette-Brossolette en conservant le même nombre de logements Elle doit être suffisamment éloignée des logements pour ne pas générer des nuisances sonores	Solution avec dévoiement de la rue Pierre Valette vers le Nord pour constituer une emprise plus importante au Sud accueillant ainsi la quasi-totalité du programme. L'aire de jeux est positionnée au Nord en bordure de l'avenue Pierre Brossolette.	Solution non retenue car très onéreuse (dévoiement des réseaux). L'aire de jeux est mal positionnée « exclue » du quartier et des logements sont trop proches de cet équipement.	



Objectifs à atteindre	Solutions envisagées	Choix et ses raisons	
Idem	Réaliser moins de logement sur le site Valette-Brossolette mais compléter le programme de logement de la ZAC en y intégrant un terrain en friche en mutation à l'autre bout de la rue Pierre Valette	Solution retenue car le terrain en friche est enclavé dans un îlot et pourra difficilement accueillir de nouvelles entreprises. Institution du périmètre d'études « Dumont-Valette » en mai 2009.	
2010- Offrir un habitat diversifié	Hypothèse consistant à insérer une résidence étudiante répartie sur deux bâtiments	Abandon car l'un des bâtiments se trouvait trop proche des pavillons de l'impasse Chatillon. Or, le maintien d'un seul bâtiment (soit 50 chambres environ) était difficilement commercialisable.	
2010 – Définir un programme de réaménagement du site Dumont-Valette respectueux du tissu mitoyen.	Mise au point du plan masse du site Dumont-Valette avec des échelles compatibles avec le bâti environnant	Un programme de 90 logements bien intégrés dans l'îlot peut-être réalisé.	

Objectifs à atteindre	Solutions envisagées	Choix et ses raisons	
<p>2010 - Optimiser le plan masse du site Valette-Brossolette</p>	<p>optimisation du plan masse du site Valette Brossolette en réorganisant les implantations des programmes .</p>	<p>Les bâtiments de logements sont mieux orientés et suffisamment éloignés de l'aire de jeux. L'aire de jeux est intégrée au quartier par un mail. L'immeuble de bureaux n'est plus un « immeuble pont » mais est décomposé en deux unités reliées par une simple passerelle. Les surfaces de stockage sont intégrées en sous-sol pour aérer le site.</p>	
<p>2011 – Faire adhérer les habitants au projet</p>	<p>La concertation est relancée en avril 2011. Le projet est présenté au conseil de quartier ainsi qu'à la population.</p>	<p>Le plan masse du site Dumont Valette doit être amendé. Les riverains du site Dumont Valette se constituent en association pour demander la modification du plan masse. Ils souhaitent un projet moins dense et tenant mieux compte des mitoyens (prise en compte des préoccupations des habitants en matière de cadre de vie)</p>	<p>REALISATION DE LOGEMENTS A MALAKOFF (92)</p> 
<p>2011 – Réintégrer les deux entreprises présentes dans le nouveau plan masse du site Valette Brossolette</p>	<p>Proposition de relogement au Nord du site avec réserves en sous-sol.</p>	<p>Les nouvelles implantations proposées ne conviennent pas aux entreprises devant être relogées (Top audiovisuel et Cash and Carry).</p>	

Objectifs à atteindre	Solutions envisagées	Choix et ses raisons	
<p>2011 – Vérifier la faisabilité d'une opération en maintenant sur place la société Cash and Carry sur le site Valette Brossolette (la société Top Audiovisuel a quitté le site)</p>	<p>Nouvelle version du plan masse conservant la halle du commerce avec immeuble de bureaux en façade de l'avenue. Accès au commerce pendant les travaux via la rue Pierre Valette. Réintégration d'une résidence étudiants. Le nouveau positionnement permet une continuité du mail planté existant rue Pierre Valette.</p>	<p>Le plan masse est difficile à mettre en œuvre du point de vue technique (construction d'un immeuble de 7 niveaux contigu à la halle de Cash and Carry. L'aire de jeux est très enclavée.</p>	
<p>2012 – Tenir compte le plus possible des remarques des riverains du site Dumont Valette</p>	<p>Plusieurs versions du plan masse sont présentées aux riverains entre mai 2011 et décembre 2011.</p>	<p>Le plan masse retenu pour le site Dumont est moins dense : suppression du 6<sup>e</sup> niveau et échelonnement des hauteurs des nouveaux bâtiments en vis-à-vis des mitoyens. Le périmètre est étendu à une parcelle mitoyenne de la rue Guy Moquet ce qui assure une meilleure cohérence du front bâti en bordure de cette voie</p>	
<p>2012 – Finaliser le nouveau plan masse du site Valette Brossolette avec conservation de Cash and Carry</p>	<p>Nouvelle version du plan masse avec un immeuble de bureaux n'empiétant pas sur la parcelle Cash and Carry. Les logements se trouvent au Sud de l'îlot. Au Nord, une résidence étudiants et l'aire de jeux</p>	<p>Plan masse retenu. L'aire de jeux est ouverte sur le quartier mais éloignée des logements collectifs. L'immeuble de bureaux se termine en véritable façade côté Cash and Carry.</p>	

---

---

# ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES EFFETS DU PROJET

---

---

Pour étudier les effets du projet sur l'environnement, l'étude d'impact s'est appuyée sur :

- Des visites sur le terrain, des entretiens et une collecte des données auprès des interlocuteurs concernés.
- Une lecture et analyse de documents.
- Des ratios utilisés pour des estimations quantitatives.

## COLLECTE DES DONNEES

Des visites à pied du site et de son environnement ont été effectuées avec la réalisation de prises de vue photographiques.

Des réunions et entretiens ont été effectués avec les différents services de la Ville de Malakoff : Urbanisme, scolaire, petite enfance, services techniques...

## LECTURE ET ANALYSE DE DOCUMENTS

« Pré étude de faisabilité » réalisée par l'OPH de Malakoff juin 2005,

POS de Malakoff approuvé le 26 janvier 2000.

Programme Local de l'Habitat, de la Communauté d'agglomération de Sud de Seine datant de septembre 2008 et bilan triennal de 2011.

Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Note du service urbanisme sur l'institution d'un périmètre d'études à l'angle des voies Pierre Valette et Pierre Brossolette et rapport préparatoire au conseil municipal du 14 décembre 2005

Note du service urbanisme institution d'un périmètre d'études à l'angle des rues Etienne Dolet et Nicomédès Pascual et rapport préparatoire au conseil municipal du 27 septembre 2006

Etude du service urbanisme sur le projet de démolition reconstruction du 150 avenue Pierre Brossolette et périmètre d'étude avril 2006

Rapport de mesures acoustiques SOCOTEC le 9 mai 2007

Diagnostics de pollution des sols 78 rue Etienne Dolet et 80/82 rue Etienne Dolet réalisés par ICF ENVIRONNEMENT et ARCADIS.

Rapport de sol « ETUDESOL » réalisé en décembre 1999 pour le projet urbain de requalification du quartier Valette, pour le compte de l'OPH de Malakoff

Rapport de sol « SOLER CONSEIL » réalisé en octobre 2010 pour le site Dumont Valette

Carte des trafics moyens journaliers Hauts de Seine 2004, CG 92 Service Circulation et Sécurité routières Cellule départementale d'Exploitation et de Sécurité

Statistiques INSEE (recensement 1999 et chiffres clés enquêtes annuelles 2005/2009).

Statistiques économiques UNISTATIS

## METHODOLOGIES SPECIFIQUES

### Evaluation des emplois

Il est prévu la réalisation d'environ 12 000 m<sup>2</sup> SP de bureaux soit 450 emplois.

Le ratio utilisé est de un emploi pour 27 m<sup>2</sup> de SP de bureaux.

### Estimation de trafics

Les estimations de trafic induit par les constructions nouvelles dans les différents sites de la ZAC, ont été réalisées à partir de la méthodologie et des ratios suivants :

#### Bureaux

12 000 m<sup>2</sup> de SP sont prévus, soit 450 emplois.

Au nombre d'emplois on affecte un choix modal de 38 % et un taux de présence de 90 %.

On obtient 155 véhicules.

Les employés arrivent à l'heure de pointe du matin pour une proportion de 65 %, 100 véhicules.

Ils repartent à l'heure de pointe du soir de façon plus étalée (55 %), soit 89 véhicules.

#### Logements

340 logements neufs seront construits se répartissant : 110 sur le site Brossolette, 140 sur le site Dolet et 90 sur le site Dumont. Le trafic lié aux logements est généré en majorité par les actifs.

Les principaux ratios utilisés sont les suivants :

- 2,5 personnes par ménage,
- 48% actifs par ménage,
- Choix modal voiture : 38%:
- Ce qui donne une masse de 155 véhicules.

À l'heure de pointe du matin on estime que 65 % des actifs sortent de leur domicile soit 100 véhicules/heure.

À l'heure de pointe du soir ils reviennent d'une façon plus étalée (55 %), soit 85 véhicules/heure.

## **Evaluation du nombre d'enfants en âge d'aller à l'école primaire**

Les ratios utilisés jusqu'en 1999 par l'Académie de Paris Créteil Versailles pour définir le nombre d'enfants scolarisables par programme de logements neufs étaient les suivants :

- 0,25 enfants/logement neuf en maternelle et de
- 0,20 enfants/logement neuf en école élémentaire,

Le programme de la ZAC Dolet Brossolette prévoit la réalisation d'environ 350 logements,

La population scolarisable engendrée par l'arrivée de ces nouveaux habitants peut être évaluée à environ : 70 enfants en école maternelle et 60 enfants en école élémentaire.

Néanmoins, il est à préciser, pour une bonne interprétation des chiffres, que plus aucun ratio n'est aujourd'hui officiellement utilisé à ces fins.

---

---

## V. CONDITIONS DE REALISATION

---

---

---

---

# **REGIME DE LA ZAC AU REGARD DES TAXES D'URBANISME**

---

---

## **TAXE D'AMENAGEMENT (T.A.).**

La réalisation des équipements propres à la zone étant à la charge de l'aménageur, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communal de taxe locale d'aménagement ment conformément à l'article L.331-7 5<sup>e</sup> du code de l'urbanisme.

## **VERSEMENT POUR DEPASSEMENT DU PLAFOND LEGAL DE DENSITE (P.L.D.).**

L'obligation de versement du P.L.D. ne sera pas applicable aux constructions à édifier dans la zone.

## **REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE.**

La redevance d'archéologie préventive sera due par l'aménageur de la ZAC en vertu des dispositions du 4<sup>e</sup> alinéa de l'article 9-I de la loi n°2001-44 du 17 j anvier 2001 modifiée par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003.



---

---

## **MODE DE REALISATION DE LA ZAC**

---

---

L'aménagement et l'équipement de la zone seront concédés conformément aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.

---

---

## **VI. DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

---

---