

Ville de Malakoff 



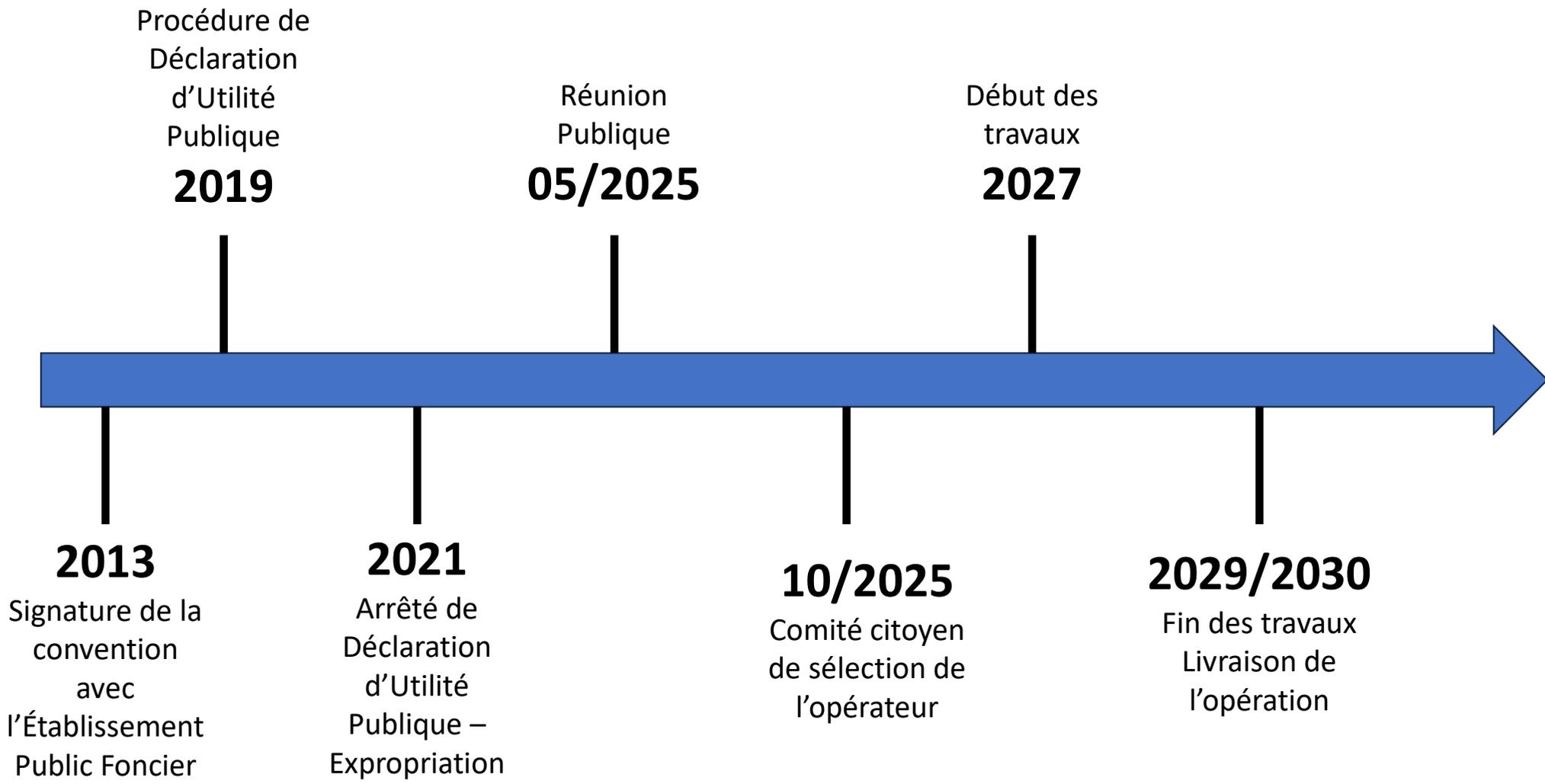
Les secteurs d'intervention foncière
Avenue du Maréchal Leclerc
et Péri Brossolette

REUNION PUBLIQUE DU 21/05/2025

Ordre du jour

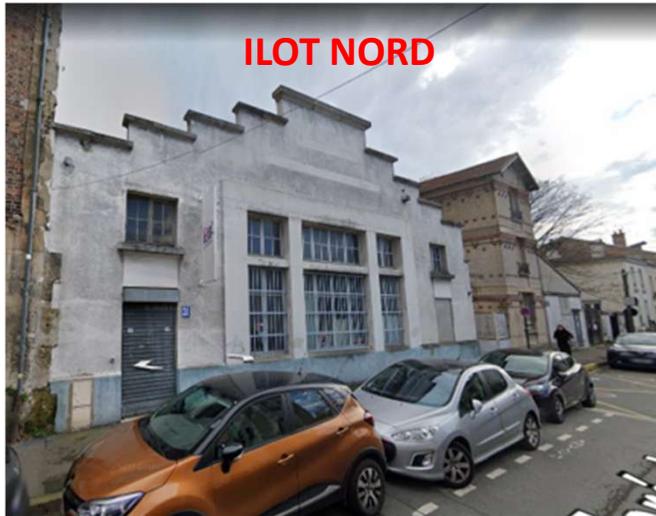
- **Contexte**
- **Objectifs pour le quartier**
- **Détail des périmètres**
- **Un secteur au cœur des réflexions de renouvellement urbain**
- **Conclusion**





Contexte

Vue depuis l'avenue du Maréchal Leclerc



Vue depuis le boulevard Gabriel Péri



Vue sur l'entrée du passage du Petit Vanves et l'angle Gabriel Péri et Pierre Brossolette depuis Montrouge



Vue sur le passage du Petit Vanves en direction de Pierre Brossolette



- Un quartier composé d'un tissu architectural mixte : habitats collectifs, habitats individuels, locaux d'activités, commerces
- Une entrée de ville peu qualitative (bâties dégradés, déstructurés et insalubres)
- Peu d'espaces verts accessibles et/ou visibles depuis l'espace public
- Lutte contre les marchands de sommeil présents sur l'îlot sud

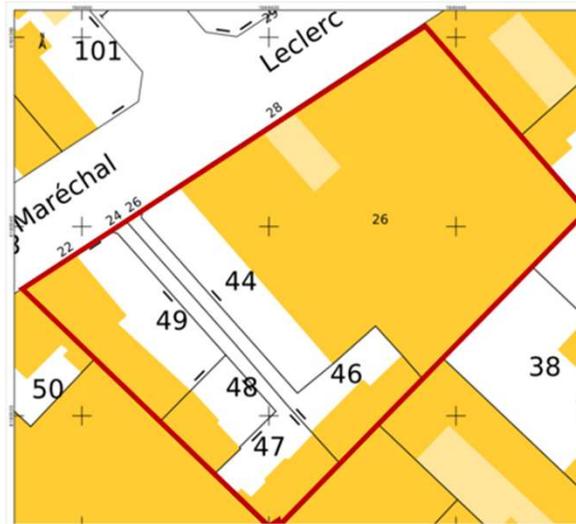
Objectifs pour le quartier



- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) : Une opportunité pour repenser le quartier
- Reconstituer un front urbain sur les grands axes
- Répondre aux objectifs de mixité sociale
- Valoriser le quartier d'entrée de ville grâce à la mixité fonctionnelle (création de nouveaux logements, des locaux d'activités, et des commerces en pied d'immeuble)
- Réaménager le passage du Petit Vanves en une balade piétonne apaisée et végétalisée
- Créer des ouvertures sur les cœurs d'îlots végétalisés

ILOT NORD

Adresses concernées: du 22 au 28 avenue du Maréchal Leclerc



Constat:

- un front bâti hétérogène
- Espaces verts peu lisibles



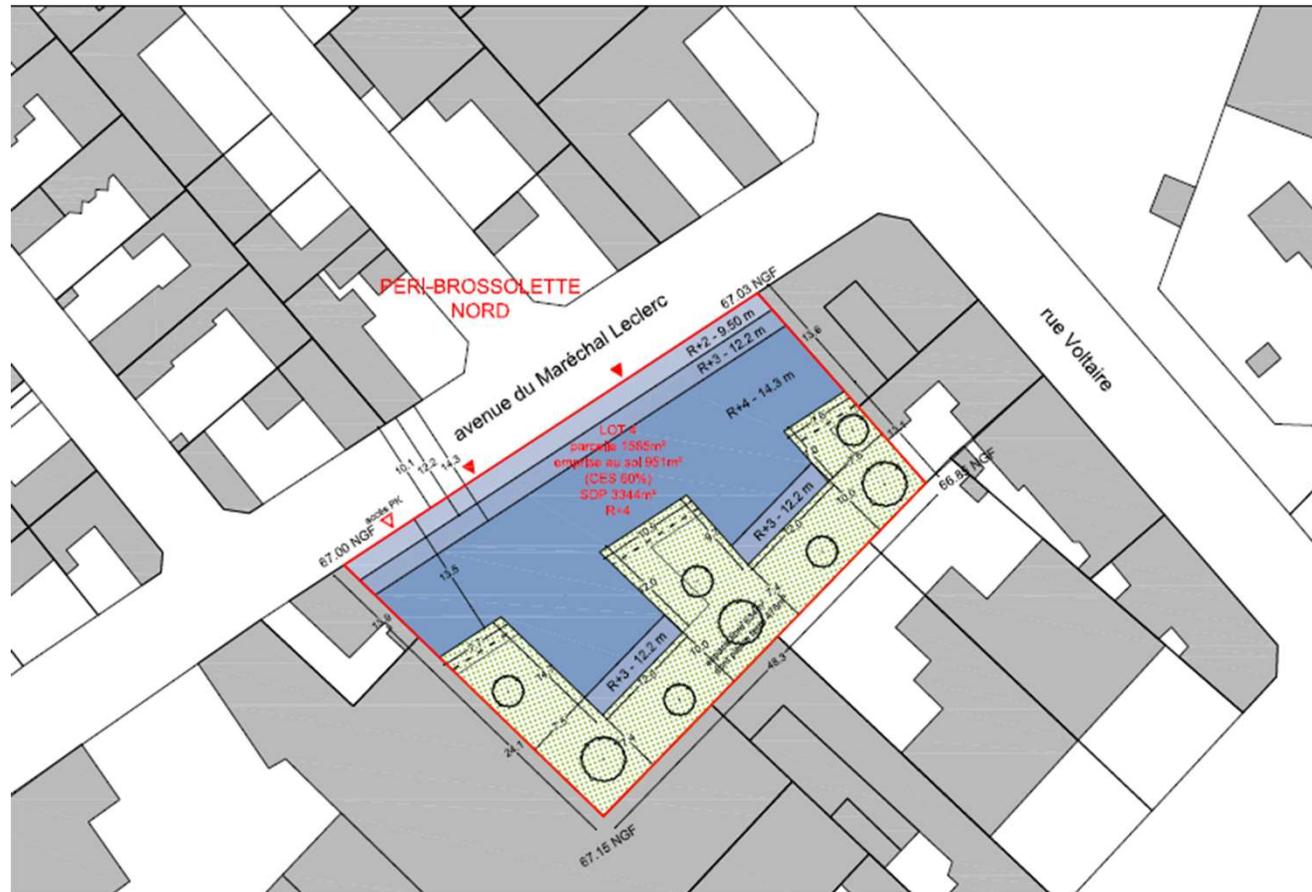
Un secteur au cœur des réflexions de renouvellement urbain

Périmètres de la DUP – Ilot Nord



- Emprise définie conformément au périmètre délimité des abords de l'usine Claquesin
- 1 552 m² de superficie accueillant d'anciens locaux d'activités et peu de logements
- Création de logements diversifiés et d'espaces verts

Déclaration d'Utilité Publique : Les premières esquisses de l'îlot Nord



Un programme qui nécessite d'être retravaillé :

- Implantation brute vis-à-vis de l'usine Claquesin en limite séparative
- Aucune visibilité sur les espaces verts en cœur d'îlot

Une évolution du programme dans le cadre du PLUi



Programme envisagé:

Environ 55 logements

Environ 600 m² d'espaces verts en fond de parcelle

Création d'un porche double hauteur

Attentions de la municipalité:

- Reconstitution d'un front urbain
- Végétalisation de la parcelle
- Porosité visuelle sur les espaces verts, depuis l'espace public, par la création d'un porche double niveau
- Baisse des hauteurs en limite de l'usine Claquesin



Usine Claquesin, classée Monument Historique (adossée au périmètre de projet)

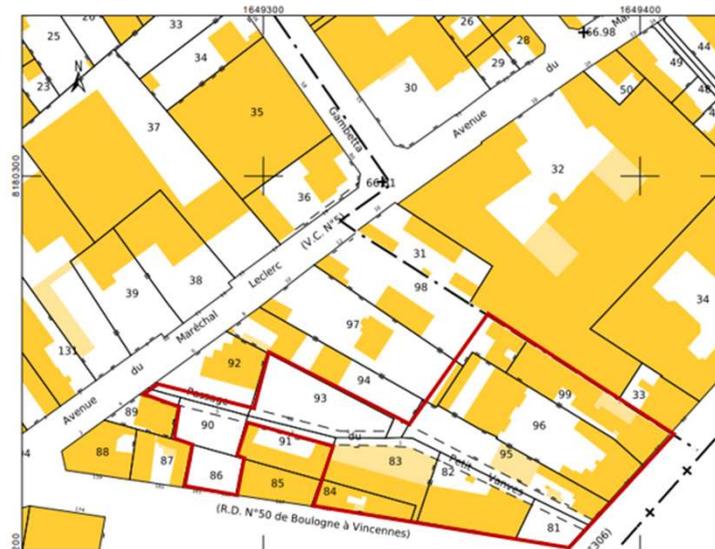
ILOT SUD

Adresses concernées: 52-56 avenue Pierre Brossolette ; 163-165 et 169-173 boulevard Gabriel Péri ; Passage du Petit Vanves



Constat:

- Une entrée de ville peu qualitative
- Bâties fortement dégradés
- Un passage vieillissant
- Manque de végétalisation



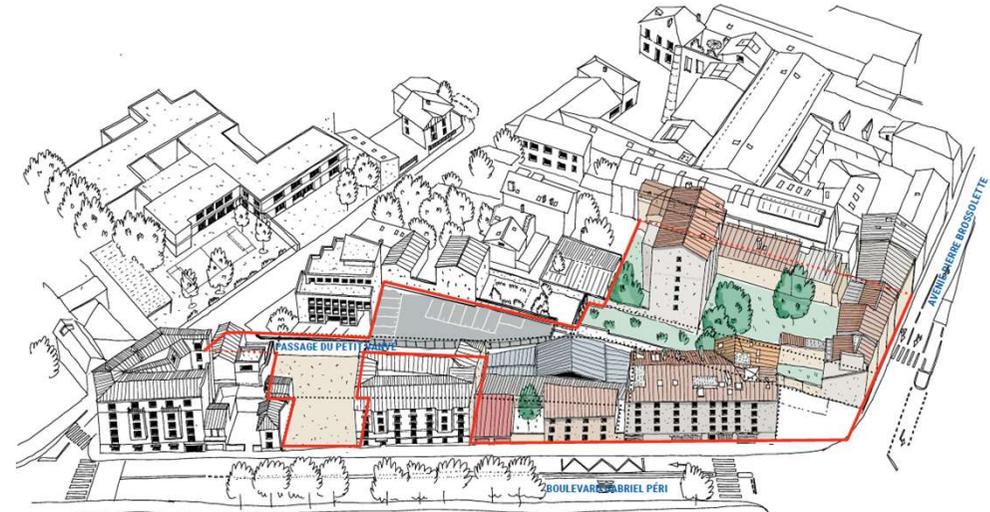
Un secteur au cœur des réflexions de renouvellement urbain

Périmètres de la DUP – Ilot Sud

Périmètre initial

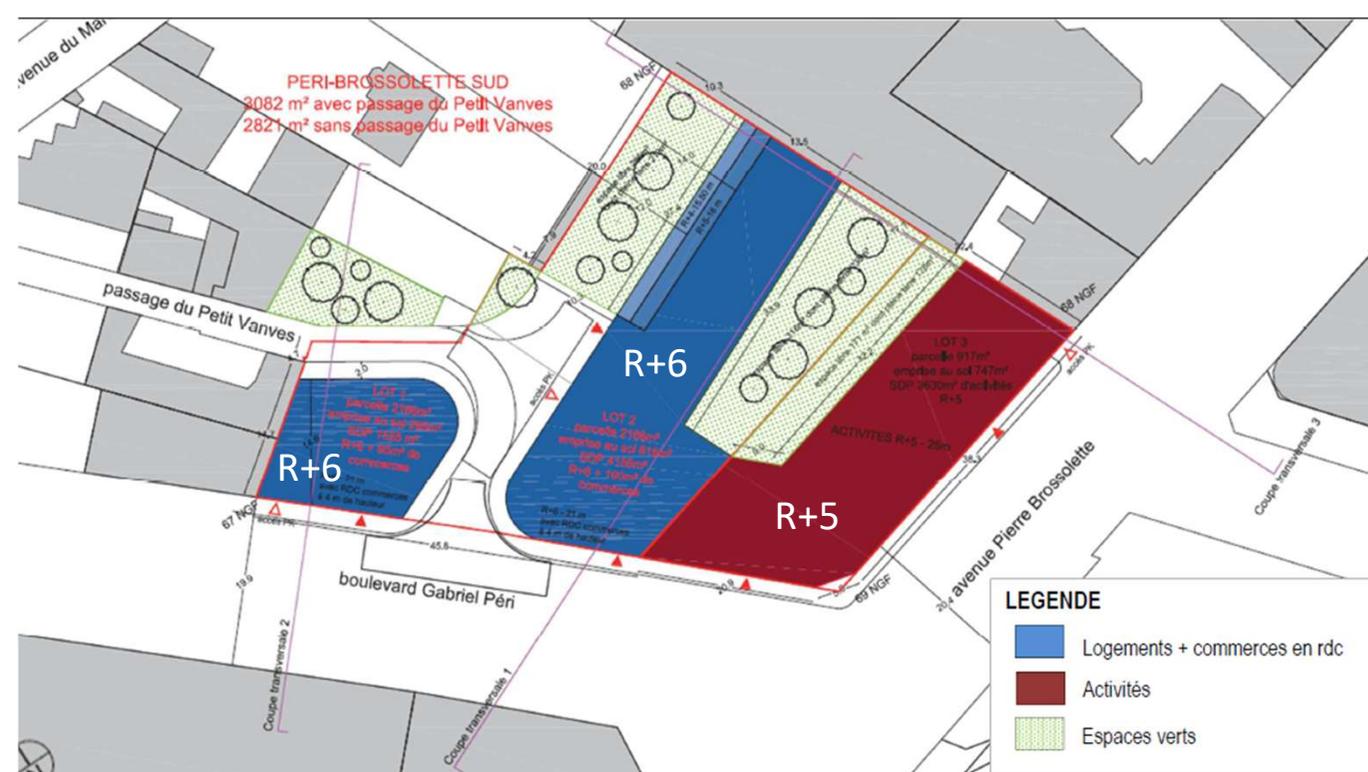


Périmètre élargi sur l'îlot sud



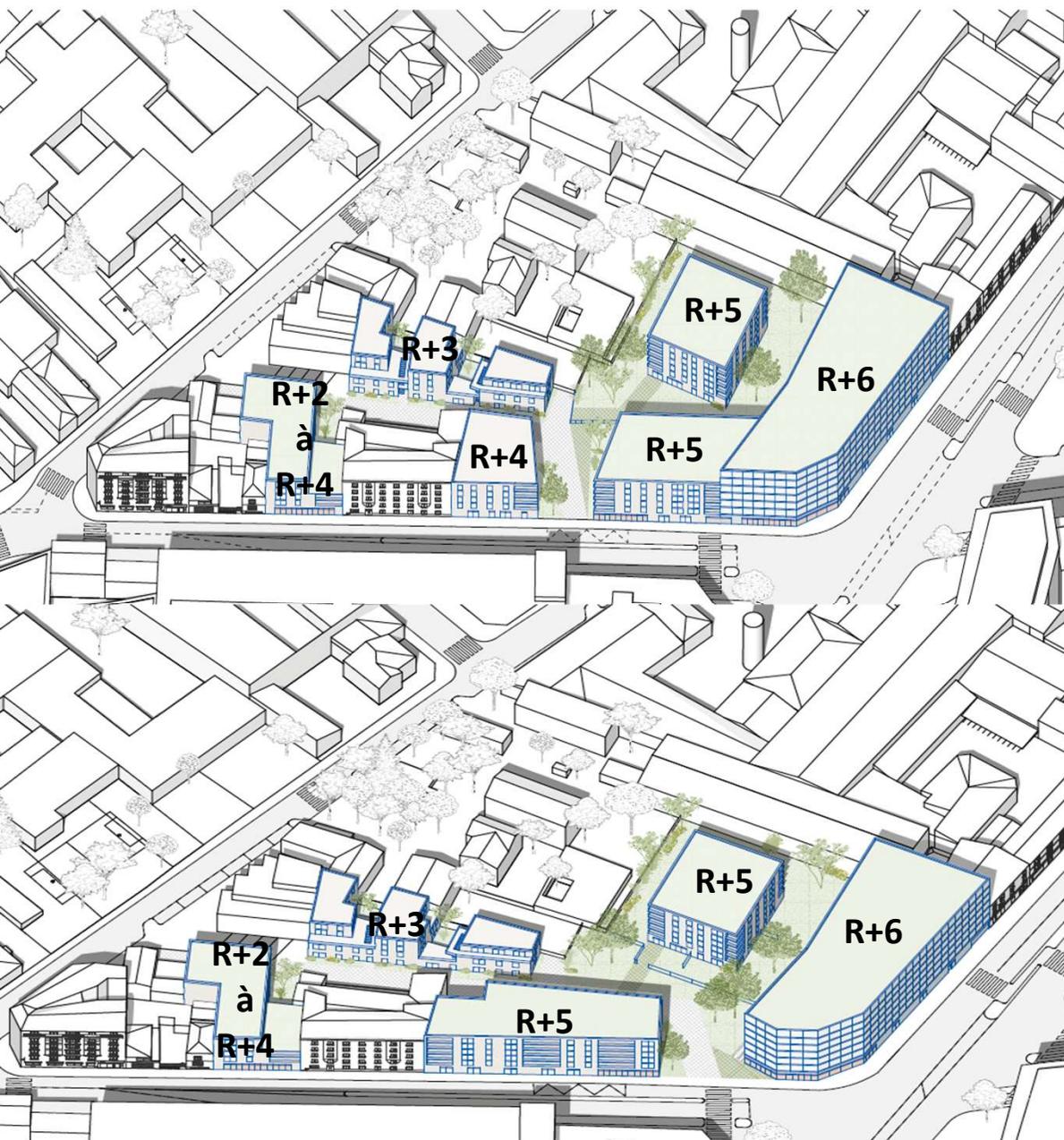
- Elargir le regard pour baisser les hauteurs et développer des espaces verts (4 000m² de surface contre 3 080m²)
- Optimisation foncière : Intégration des terrains communaux dans un projet d'aménagement global et durable
- Réaménagement du passage du Petit Vanves dans son entièreté

Déclaration d'Utilité Publique : Les premières esquisses de l'îlot Sud



Un programme qui nécessite d'être retravaillé:

- Une densité conséquente sur une emprise limitée (9 400 m² de surface de plancher sur 3 081 m² de terrains)
- Traitement partiel du passage du Petit Vanves
- Un passage et des espaces paysagers étouffés par les bâtiments
- Peu de visibilité et d'accessibilité aux espaces verts



Attentions de la municipalité:

- Une densité maîtrisée et des hauteurs abaissées
- Développement d'un immeuble d'activités sur l'avenue Pierre Brossolette créant une barrière sonore avec la route départementale
- Dévoisement et réaménagement du passage du Petit Vanves (acté dans la DUP) – Essentiellement piéton et partiellement carrossable pour les riverains
- Végétalisation de l'îlot et création de visibilité et d'accessibilité aux espaces verts

Programme envisagé:

- Environ 70 logements
- Environ 4 500m² de locaux d'activités sur l'avenue Pierre Brossolette
- Environ 450 à 550 m² de commerces en pied d'immeuble sur l'avenue Pierre Brossolette et le boulevard Gabriel Péri
- Plus de 1 000m² d'espaces paysagers en cœur d'îlot

Le Passage du Petit Vanves : conforter son identité de sente, végétaliser ses abords



Vue sur le passage depuis l'avenue du Maréchal Leclerc



Vue sur l'entrée du passage depuis le boulevard Gabriel Péri

- Implantation en retrait de 2m pour végétaliser les abords du passage
- Maintien de l'accès carrossable aux riverains concernés via un dispositif de bornes rétractables
- Des derniers échanges fonciers à conclure pour une maîtrise totale de l'îlot

En conclusion



- Plus de 1 600 m² d'espaces verts développés sur les deux îlots



- Environ 120 logements dont une quarantaine de logements sociaux sur les deux îlots



- Des rez-de-chaussée actifs en pied d'immeuble



- Un passage du Petit Vanves végétalisé et réaménagé en faveur de la circulation sécurisée des enfants du groupe scolaire Georges Cogniot



- Un programme compatible avec la Déclaration d'Utilité Publique, tout en étant plus respectueux de l'identité du quartier



- Un projet conçu avec et pour vous : Organisation d'un Comité Citoyen au mois d'octobre

- Vous êtes concerné.e par une régularisation foncière sur le passage du Petit Vanves?
- Vous souhaitez participer au comité de sélection qui se tiendra au mois d'Octobre?
- Vous avez des questions/remarques sur l'opération envisagée?

Vos contacts à la Mairie:

Madame Floriane MONGARDIEN – Responsable des affaires foncières – fmongardien@ville-malakoff.fr

Madame Clara CAVACO – Chargée d'opérations en secteurs d'intervention foncière – 01 47 46 76 44 – ccavaco@ville-malakoff.fr

Votre contact à l'EPFIF :

Madame Blandine PETITPAS- Chef de projets fonciers – 01 40 78 97 16- bpetitpas@epfif.fr

MERCI DE VOTRE ATTENTION