

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
DUP ET PARCELLAIRE
ET CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête Arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2019-181

**Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette »
par l'Etablissement Public territorial « Vallée Sud-Grand Paris »
au profit de l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France**

- 1. Procédure préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires au projet.**
- 2. Procédure préalable à la déclaration de cessibilité des propriétés nécessaires au projet.**

Paul GALAN
Commissaire enquêteur

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

SOMMAIRE

RAPPORT D' ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

I) Contexte et généralités

- | | |
|---|-------|
| 1) Objet de l'enquête publique unique | p. 4 |
| 2) Nature et caractéristiques principales du projet | p. 5 |
| 3) Cadre juridique de l'enquête publique | p. 15 |
| 4) Composition des dossiers | p. 18 |
| 5) Autres documents transmis au Commissaire enquêteur | p. 19 |

II) Organisation et déroulement de l'enquête publique

- | | |
|--|-------|
| 1) Désignation du Commissaire enquêteur | p. 19 |
| 2) Modalités d'organisation de l'enquête | p. 19 |
| 3) Information du public | p. 20 |
| 4) Climat de l'enquête publique | p. 21 |
| 5) Dénombrement des observations | p. 21 |
| 6) Formalités de fin d'enquête | p. 22 |

III) Analyse des observations formulées concernant la DUP et l'enquête parcellaire

- | | |
|---|-------|
| 1) Observations formulées par le public et les propriétaires | p. 22 |
| 2) Synthèse et analyse des observations | p. 57 |
| 3) Mémoire en réponse de l'EPT « Vallée Sud-Grand Paris » | p. 59 |
| 4) Analyse des réponses de l'EPT par le Commissaire enquêteur | p. 79 |

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

**CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'UTILITE PUBLIQUE
DES TRAVAUX ET ACQUISITIONS NECESSAIRES AU PROJET**

I) Observations personnelles et analyse du Commissaire enquêteur

- | | |
|--|-------|
| 1) Intérêt général du projet | p. 81 |
| a) Justification de l'intérêt général | |
| b) Le projet présenté | |
| 2) Nécessité des expropriations envisagées | p. 83 |
| 3) Atteintes à la propriété privée et leur justification | p. 83 |
| 4) Coût financier du projet | p. 87 |
| 5) Conformité du projet avec les documents d'urbanisme existants | p. 88 |
| 6) Atteintes à d'autres intérêts publics | p. 91 |
| 7) Intérêts environnementaux | p. 91 |

II) Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis p. 91

**CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA DECLARATION
DE CESSIBILITE DES PROPRIETES**

I) Observations personnelles et analyse du Commissaire enquêteur

- | | |
|--|-------|
| 1) Observations des propriétaires concernés | p. 92 |
| 2) Réponse de l'EPT « Vallée Sud-Grand Paris » | p. 92 |
| 3) Observation du Commissaire enquêteur | p. 93 |

II) Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis p. 94

ANNEXES p. 95

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

I) Contexte et généralités

1) Objet de l'enquête publique

L'enquête publique unique a pour objet le projet de renouvellement urbain de l'îlot « Péri-Brossolette » sur la Commune de Malakoff. Cette enquête a été arrêtée par une décision préfectorale du 4 décembre 2019 (arrêté DCPAT/BEICEP n°2019-181)

Le préambule du dossier d'enquête DUP précise l'objet exact de cette enquête et en détermine les contours :

« Le présent dossier est élaboré en vue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération sise 22 à 28 avenue du Maréchal-Leclerc (secteur Nord) et 169 à 173 boulevard Gabriel-Péri / 52 à 56 avenue Pierre-Brossolette / passage du Petit Vanves (secteur Sud).

De longue date, la Ville de Malakoff porte un projet de réaménagement de cet îlot. Pour appuyer son action, elle a conclu en 2013 une convention de partenariat pour la constitution de réserves foncières avec l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-Seine (EPF92), devenu Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF). La Commune souhaite désormais qu'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) soit mise en œuvre, afin de garantir la maîtrise foncière nécessaire au projet.

Depuis la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement par le conseil de la Métropole du Grand Paris le 8 décembre 2017, l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud-Grand Paris exerce de plein droit la compétence en matière d'aménagement du territoire et de constitution de réserves foncières. La Commune de Malakoff a par conséquent demandé à l'EPT Vallée Sud-Grand Paris dont elle est membre, d'engager la procédure de DUP nécessaire à la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain. »

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

A cet égard, il semble important de distinguer les différentes parties prenantes dans cette enquête :

- La Commune de Malakoff porte le projet et en est l'autorité organisatrice. Par délibération du Conseil municipal du 2 octobre 2019, elle émet « *un avis favorable sur les dossiers de demande d'ouverture d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire relatifs au projet d'aménagement de l'îlot Péri-Brossolette* »
- L'EPT Vallée Sud-Grand Paris est le maître d'ouvrage de l'opération, en vertu des lois de transfert de compétence en matière d'administration territoriale et plus particulièrement par la loi 2015-991 du 7 août 2015 (dite loi « NOTRe ») tel que le précise le considérant de l'arrêté préfectoral ; « *l'EPT Vallée Sud-Grand Paris est devenu le maître d'ouvrage du projet de renouvellement urbain de l'îlot Péri-Brossolette à Malakoff depuis le 1er janvier 2018* » confirmé par l'article 1 de ce même arrêté : « *l'EPT Vallée Sud-Grand-Paris est le maître d'ouvrage. Il a la qualité d'expropriant* ». Cet EPT, par une délibération du bureau de territoire du 4 décembre 2018, a officiellement sollicité l'organisation d'une enquête préalable à la DUP du projet de renouvellement urbain de l'îlot « péri-Brossolette » et conjointe à une enquête parcellaire.
- L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) est le bénéficiaire de l'enquête publique préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire comme le précise le titre même de l'arrêté et rappelé dans l'article 16 de ce texte : « *Le projet de renouvellement urbain de l'îlot « Péri-Brossolette » à Malakoff pourra faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique, au profit de l'EPFIF, prise par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine ou d'une décision de refus. Ce projet pourra également faire l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet des Hauts-de-Seine, au profit de l'EPFIF ou d'une décision de refus.* »

Notons que cet établissement public en est le bénéficiaire en raison de la convention passée entre la Ville de Malakoff et l'EPFIF en date du 26 avril 2013 qui précise dans son article 1 que « *la présente convention a pour objet de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF et la Commune de Malakoff. Elle détermine les conditions de modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la Commune... dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4* » ; cet article précisant « *L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens des parcelles des périmètres suivants dits : ...Péri-Brossolette.* »

2) Nature et caractéristiques principales du projet

a) Présentation du dossier de demande de déclaration d'utilité publique

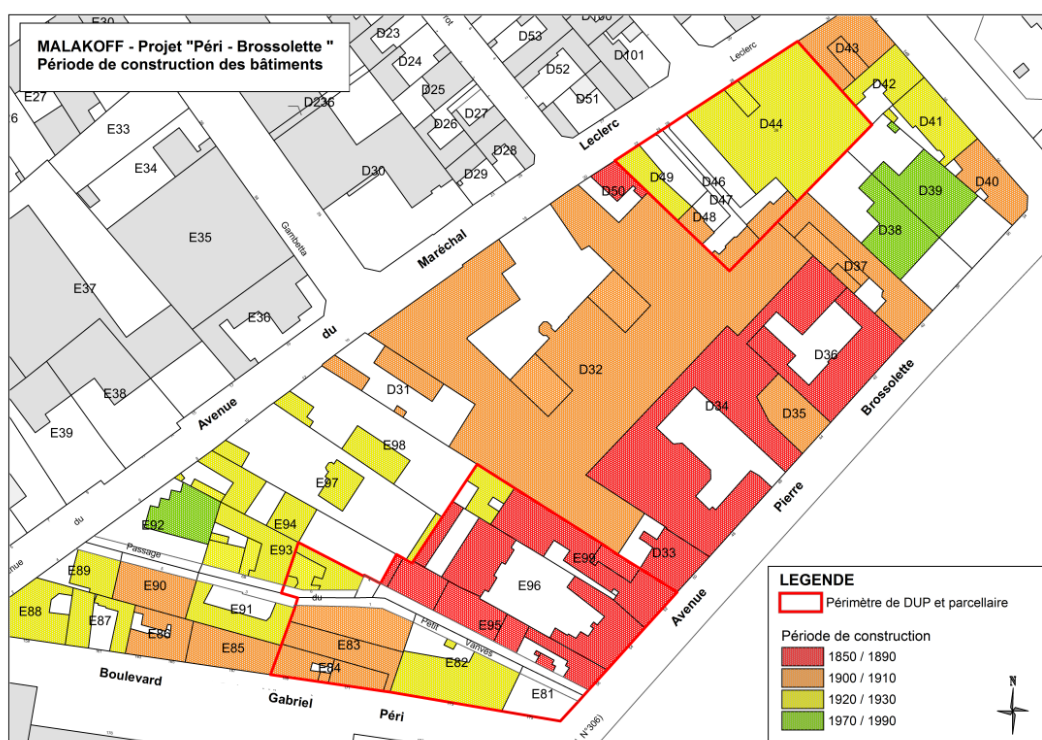
Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique comporte un préambule et 6 parties. Le préambule décrit le déroulement de l'enquête publique. Les 6 parties suivantes (de A à F) ont pour objet :

- A. Délibération de l'EPT « Vallée Sud-Grand Paris » d'engager la procédure
- B. Plan de situation
- C. Notice explicative
- D. Plan général des travaux
- E. Appréciation sommaire des dépenses
- F. Dispense d'étude d'impact

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

La notice explicative détaille les caractéristiques principales du projet et rappelle dans un premier temps la monographie de l'îlot en question, qui est « l'îlot le plus ancien de la commune », 61% des constructions datant d'avant 1919.

Résidences principales selon la période d'achèvement (source INSEE)				
	MALAKOFF		ILOT PERI-BROSSOLETTE	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Ensemble	14164	100.0	247	1.75
Avant 1919	1113	7.9	150	61.0
1919/1945	3539	25.1	97	39.0
1946/1970	4915	34.9	0	0.0
Après 1970	4597	47.9	0	0.0



Des raisons historiques ont conduit à une dégradation rapide de ce quartier (chap. 2.2, pièce C, page 13)

« Au début des années 30, la préfecture de la Seine a élaboré un projet d'élargissement de ces deux axes principaux bordant l'îlot : le boulevard Gabriel-Péri et l'avenue Pierre-Brossolette.

Le front bâti étant déjà constitué, ces élargissements supposaient la destruction de tous les bâtiments bordant ces voies. De ce fait l'Etat, puis le Conseil Général n'auront jamais, pour des raisons financières, la volonté réelle de les réaliser.

En revanche, pendant soixante-dix années, toutes les propriétés concernées seront grevées : interdiction de reconstruire ou d'agrandir, non indemnisation des frais de réhabilitation en cas d'expropriation.

Les projets d'élargissement ne seront abandonnés qu'en 2000 mais force est de constater que ces années de gel ont laissé des traces. Si une très faible partie du bâti a pu évoluer, l'état de dégradation avancée des immeubles les plus anciens, dont certains sont devenus irrémédiablement insalubres, va amener la commune à initier une opération de renouvellement urbain dénommée « Péri-Brossolette ».

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Dès 1998, dans le cadre de la révision de son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), la Commune de Malakoff a fait réaliser plusieurs études sur les paysages et le tissu urbain de la commune qui avaient mis en évidence les problématiques du secteur du « Petit Vanves ». La Commune a donc institué dans son nouveau P.O.S. un « périmètre d'études » couvrant ce secteur.

A la suite de cette inscription, un premier diagnostic urbain du site a été réalisé par les services communaux avec l'aide du Conseil d'Architecture et d'Urbanisme des Hauts-de-Seine (C.A.U.E.). Ce diagnostic préalable a concerné tout l'îlot formé par les voies « Péri-Brossolette-Voltaire – Maréchal-Leclerc » et non pas le strict périmètre délimité au P.O.S. car la vétusté du bâti s'observait sur toute la façade de l'avenue Pierre- Brossolette entre le boulevard Gabriel-Péri et la rue Voltaire et même en cœur d'îlot.

Les études se sont ensuite poursuivies dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les conclusions de cette étude, qui ont été confirmées par celles qui ont suivi, sont les suivantes :

L'îlot offre de l'extérieur une image assez médiocre et hétérogène car les immeubles sont passablement ou mal entretenus sur les grands axes et le tissu est essentiellement constitué de locaux d'activité et d'immeubles de rapport construits sans souci esthétique. »

Cette forte dégradation est illustrée clairement par les photos de différentes constructions :



Débouché du passage du petit Vanves

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020



54 avenue Pierre-Brossolette, façade sur rue



54 avenue Pierre-Brossolette, façade sur cour, bat B

a) Description du secteur de la Déclaration d'Utilité Publique

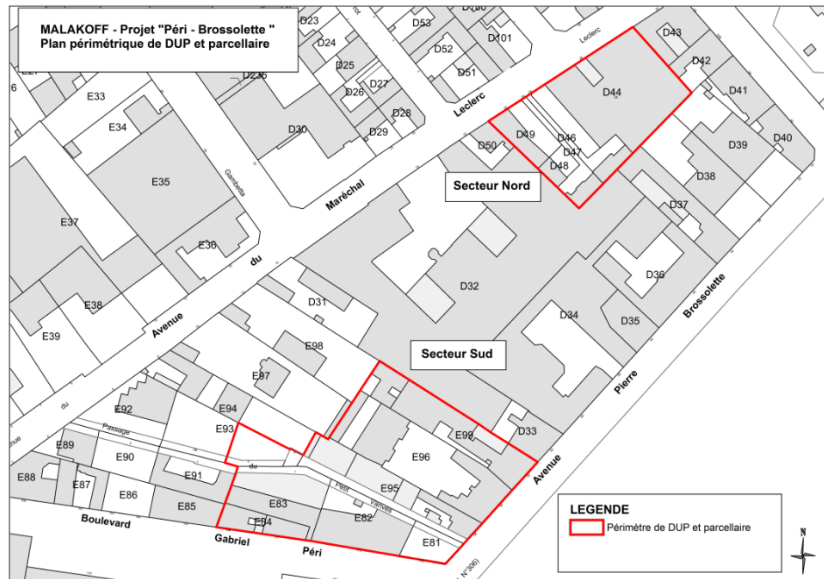
Le secteur de la DUP est constitué de deux zones distinctes (secteurs sud et nord) qui s'explique pour les raisons suivantes (chap. 2.3, page 23)

« Ces deux emprises sont situées dans le périmètre de protection modifié, devenu périmètre délimité des abords de l'usine Clacquesin, classée au titre des Monuments Historiques depuis le 19 mai 2009. Les futures constructions du projet seront adossées à ce site et en co-visibilité. Cette usine est aujourd'hui désaffectée et a été transformée en lieu permettant d'accueillir des réunions ou des événements professionnels et privés importants.

La présence de cette ancienne usine classée entre les deux secteurs limite les possibilités d'aménagement sur l'îlot Péri-Brossolette. En effet, la parcelle accueillant cette ancienne usine Clacquesin est d'une superficie très importante. Sa position au sein de l'OAP Péri-Brossolette, les contours de son périmètre et l'absence de façade sur l'avenue Pierre Brossolette contraignent l'aménagement de ce site mais également toute restructuration des parcelles contiguës.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Aussi, cette configuration particulière a plaidé en faveur de la définition des deux secteurs distincts. »



Les surfaces des deux secteurs sont respectivement de 3.082m² pour le secteur sud (en y incluant la voirie du passage du Petit Vanves) et de 1.585m² pour le secteur nord, comme le précise un email de l'EPT du 24 décembre 2019 adressé au Commissaire enquêteur.

b) Détails des opérations envisagées

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique rappelle en son chapitre 3 l'enjeu de cet îlot : « **L'îlot Péri-Brossolette** présente un environnement très contrasté avec d'une part, en partie Ouest des bâtiments ayant un grand intérêt patrimonial et d'autre part, le long des deux axes départementaux et du passage du Petit Vanves, un paysage déstructuré majoritairement composé de bâtiments anciens, insalubres ou très dégradés comportant pour la plupart de petits logements dépourvus de confort et mal isolés. »

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Le projet a été construit dans le souci de préserver les Orientations d'Aménagement et de Programmation contenu dans le PLU :

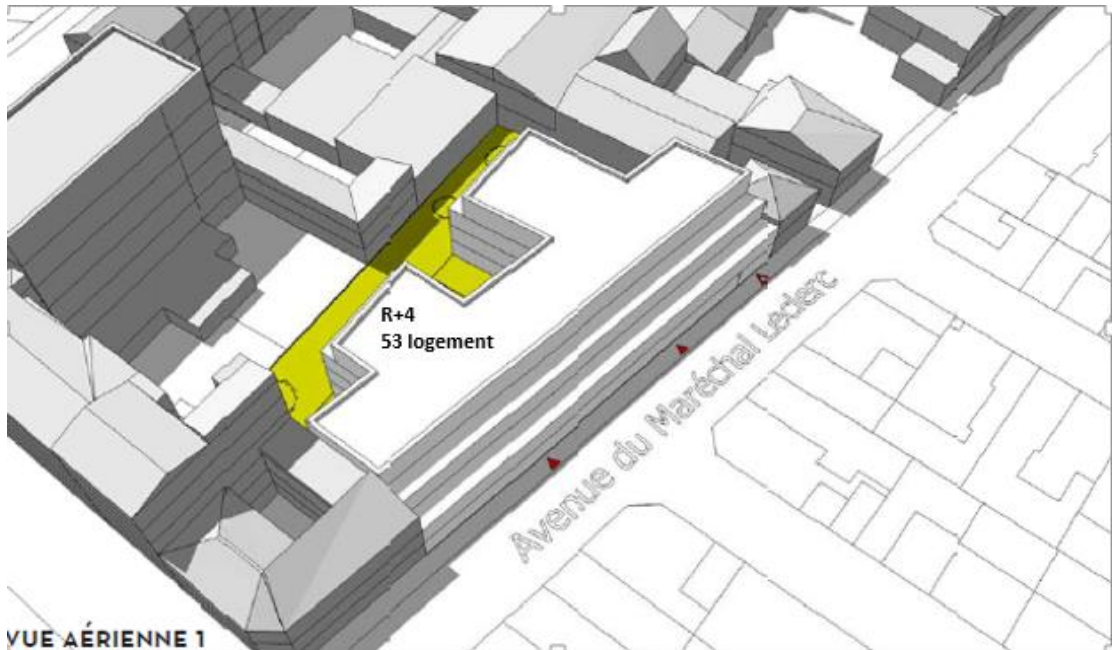


Préserver le caractère patrimonial du secteur lié notamment à la présence de l'usine Clacquesin et à certains pavillons	
	Préserver l'usine Clacquesin
	Maintenir un cœur d'îlot végétalisé
Maintenir et revaloriser le passage du Petit Vanves	
	Préserver le passage du Petit Vanves
	Aménager des seuils végétalisés le long du passage
	Créer des variations des hauteurs le long du passage
Densifier les fronts urbains de l'avenue P. Brossolette et de la rue G. Péri et permettre de l'activité en rez de chaussée	
	Reconstituer et densifier le front bâti
	Offrir la possibilité aux commerces et activités de s'installer en rez-de-chaussée
	Ne pas construire de logements le long du boulevard Pierre Brossolette

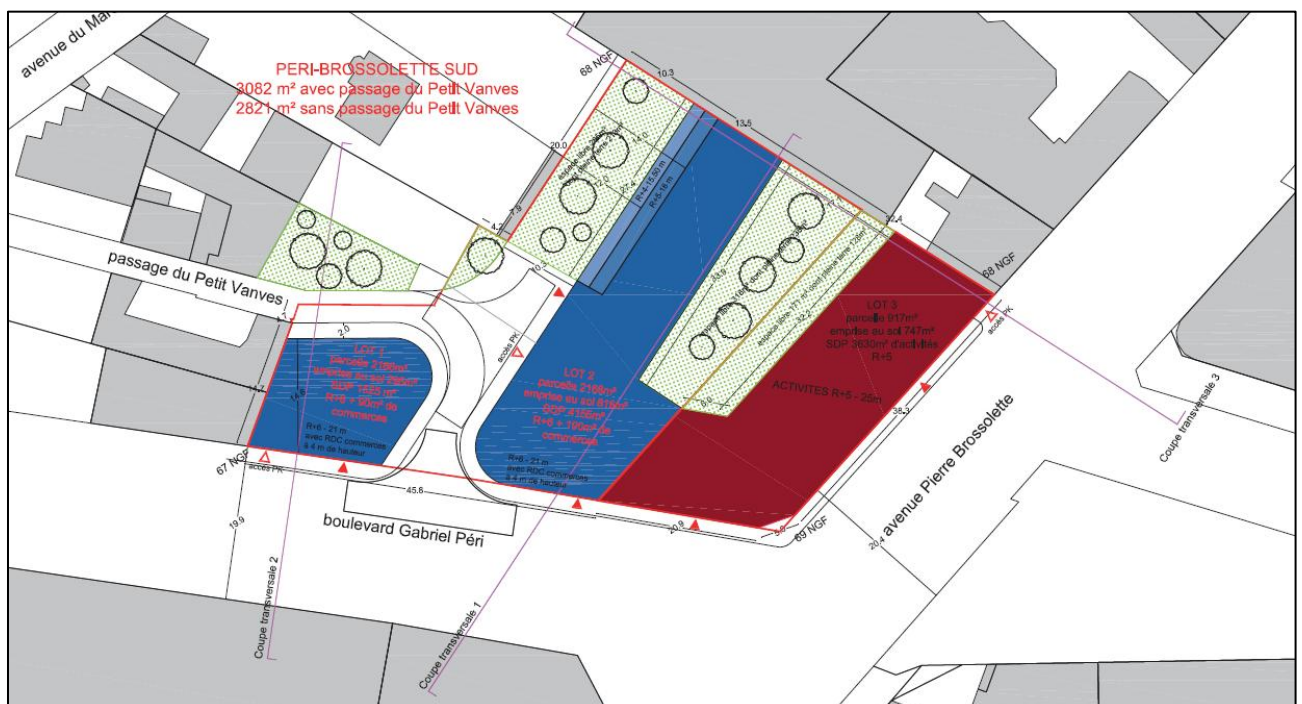
Le plan de réaménagement diffère pour les secteurs nord et sud (chap. 3, page 31) :

« **Pour la partie Nord de l'îlot**, il prévoit, le long de l'avenue du Maréchal-Leclerc, la réalisation d'un immeuble de logements de 5 niveaux qui accueillera une cinquantaine de logements orientés Est/Ouest, protégés du bruit de l'avenue Pierre-Brossolette et accompagnés d'un jardin arboré d'environ 600 m². Un minimum de 30% de surface sera réservé au logement locatif social. »

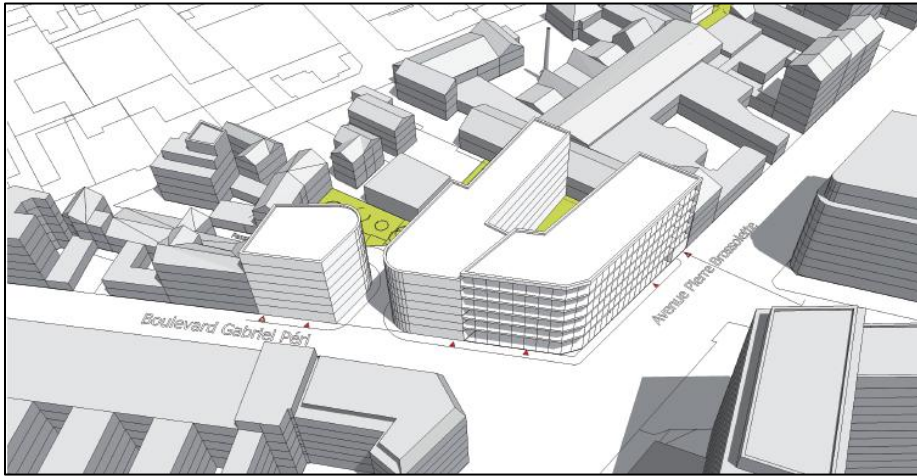
Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020



« Ce scénario [pour le secteur sud] projette la construction d'un immeuble de bureaux le long de l'avenue Pierre-Brossolette formant angle avec le boulevard Gabriel-Péri d'une surface de 3 600 m² environ. Les logements seront construits en cœur d'îlot derrière les bureaux ainsi que sur la partie du boulevard Gabriel-Péri la plus éloignée du carrefour, pour une surface d'environ 5 700 m², dont 30% minimum en locatif social ou accession sociale. Le projet comporte également environ 300 m² de surface de plancher de locaux commerciaux et d'activités pied d'immeubles. Les espaces non bâtis seront aménagés en jardins et le passage du Petit Vanves complètement rénové tout en lui conservant son caractère. »



Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020



c) Justification de l'opération

L'opération semble se justifier à elle seule par l'état de vétusté et de délabrement des différents bâtiments dans cet îlot. Le dossier d'enquête dans sa partie C, chap. 2.3 y fait clairement allusion :

« Avenue Pierre-Brossolette, s'élèvent trois immeubles d'habitation de trois étages dont deux, aux numéros 54 et 56 de l'avenue, sont particulièrement dégradés.

***L'immeuble du 54 avenue Pierre-Brossolette**, est une copropriété en déshérence depuis sa revente « à la découpe » à la fin des années 80 sans travaux de rénovation. Elle comprend deux bâtiments principaux : A (sur rue) et B (en fond de cour).*

***Le bâtiment A**, édifié en 1850 est en état de délabrement avancé. Il a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité immédiate en date du 7 août 2014 par le Préfet de Département. L'habitation et l'usage des lieux y sont interdits et sa démolition a été ordonnée par ce même arrêté. Les 12 appartements de ce bâtiment ont été acquis par la Commune et son partenaire foncier et les occupants ont tous été relogés. Seul l'un des commerces du rez-de-chaussée appartient encore à un copropriétaire privé.*

***Le bâtiment B**, d'une époque plus récente comportant 47 logements, est dans un meilleur état pour ce qui concerne son aspect extérieur. Il ne comporte que des studios dont 25 sont encore occupés. 21 appartements ont été acquis. Ils sont aujourd'hui murés ou blindés. Il a pour sa part fait l'objet d'une première étude en janvier 2014 par une agence d'architecture qui a mis en évidence la vétusté générale des parties Communes et l'inconfort des appartements qui font régulièrement l'objet de plaintes relatives à la salubrité et de procédures d'interdit à l'habitat. En novembre 2016 une visite de sécurité incendie par le service départemental d'incendie et de secours a mis en évidence un niveau de sécurité très insuffisant du bâtiment qui comporte sept niveaux (cage d'escalier non enclouonnée en bois, compteurs de gaz individuels installés sans gaine, inaccessibilité du bâtiment aux échelles aériennes des sapeurs-pompiers). Bien que les parties Communes aient été traitées d'office, nombre d'appartements contiennent du plomb à l'état dégradé.*

***L'immeuble sur rue du 56 avenue Pierre-Brossolette**, datant de la même époque, comporte 3 appartements et un commerce. Un hangar occupant la cour de l'immeuble a récemment été détruit par son propriétaire qui n'a toutefois, pour ce qui concerne l'immeuble d'habitation, réalisé aucun travaux*

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

d'entretien depuis des années. L'immeuble, toujours occupé, est dans un état de délabrement avancé et devra être détruit en même temps que celui du numéro 54 au risque d'être déstabilisé et de s'effondrer. »

Le secteur nord, plus petit, semble dans un meilleur état : « Il est en majeure partie occupé par d'anciens locaux d'activités situés 28 avenue du Maréchal-Leclerc acquis par la Commune et provisoirement utilisés par une association caritative.

Quatre petites maisons bordant un passage privé de 3 mètres de large sont également concernées. Le secteur d'intervention, d'une superficie de 1 552 m² est actuellement très peu dense en logements (4 logements). La réalisation de nouveaux logements dans ce périmètre permettra de compenser pour plus de la moitié les logements qui seront détruits dans le secteur Sud (93 logements détruits). »



Secteur nord

La Ville de Malakoff rappelle dans le dossier d'enquête publique sa volonté d'aménagement de son territoire :

« La Commune de Malakoff a mené une réflexion globale sur le développement et l'aménagement de son territoire, réflexion partagée désormais avec l'Etablissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris.

La Ville a entrepris des mutations foncières importantes dont le Plan local d'urbanisme, adopté le 16 décembre 2015, constitue l'outil de planification urbaine en permettant de répondre aux objectifs fixés dans les différents documents d'urbanisme supérieurs en termes de logements et de qualité de l'habitat notamment.

Dans cette optique et face à la dégradation importante du bâti et les problèmes d'insalubrité de l'îlot Péri-Brossolette, la Commune de Malakoff, avec l'intervention de l'EPFIF, souhaite accompagner le renouvellement de cet îlot Péri-Brossolette identifié au PLU en tant qu'OAP. Ce renouvellement passe par la maîtrise foncière des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Ainsi, les réponses apportées par le projet aux problématiques rencontrées permettent de conférer au projet son caractère d'utilité publique. »

En complément, la Ville de Malakoff justifie l'utilité publique aux motifs suivants (Pièce C, Chap. 5) :

1. Développer l'offre résidentielle et renforcer les mixités sociales et fonctionnelles
2. Améliorer la qualité de la vie
3. Mettre en valeur le patrimoine et développer des constructions durables.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

C'est pourquoi la Commune, à cet égard et dans sa volonté de réaménagement et de maîtrise de son urbanisme, avait décidé de nouer un partenariat avec l'EPFIF (pièce C, chap3.3).

« Depuis avril 2013, la convention de partenariat entre l'EPF 92 et la Ville a permis de renforcer cette intervention foncière. L'EPF 92, puis l'EPFIF, a mené des négociations amiables et exercé le droit de préemption dont il est bénéficiaire sur ce secteur. L'EPF 92 a ainsi envoyé des courriers de prise contact aux propriétaires en juillet 2013, décembre 2014 et octobre 2015.

La Ville de Malakoff et l'EPFIF ont également rencontré les propriétaires dans le cadre des assemblées générales annuelles de copropriétés pour certains biens ainsi que lors de visite des lieux.

L'EPFIF poursuit actuellement les négociations amiables ou les acquisitions par voie de préemption lorsqu'elles se présentent.

Toutefois, les possibilités d'acquisitions amiables dans ce secteur sont de plus en plus réduites, alors que le bâti continue de se dégrader.

En particulier, l'immeuble 54 avenue Pierre-Brossolette engendre de plus en plus de difficultés de gestion pour la Commune (squats, problèmes d'hygiène...). Dans cette copropriété, si la Commune de Malakoff et l'EPFIF ont acquis tous les lots, sauf un local commercial, du bâtiment sur rue aujourd'hui vide et une grande partie de ceux du bâtiment sur cour, certains copropriétaires refusent de céder leurs appartements à l'amiable.

C'est pourquoi la Commune a sollicité l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris, compétent dans les domaines de l'aménagement et de la constitution de réserves foncières, de mettre en œuvre une procédure de déclaration d'utilité publique afin de garantir la maîtrise foncière totale du site.

La déclaration d'utilité publique sera demandée au bénéfice de l'EPFIF. »

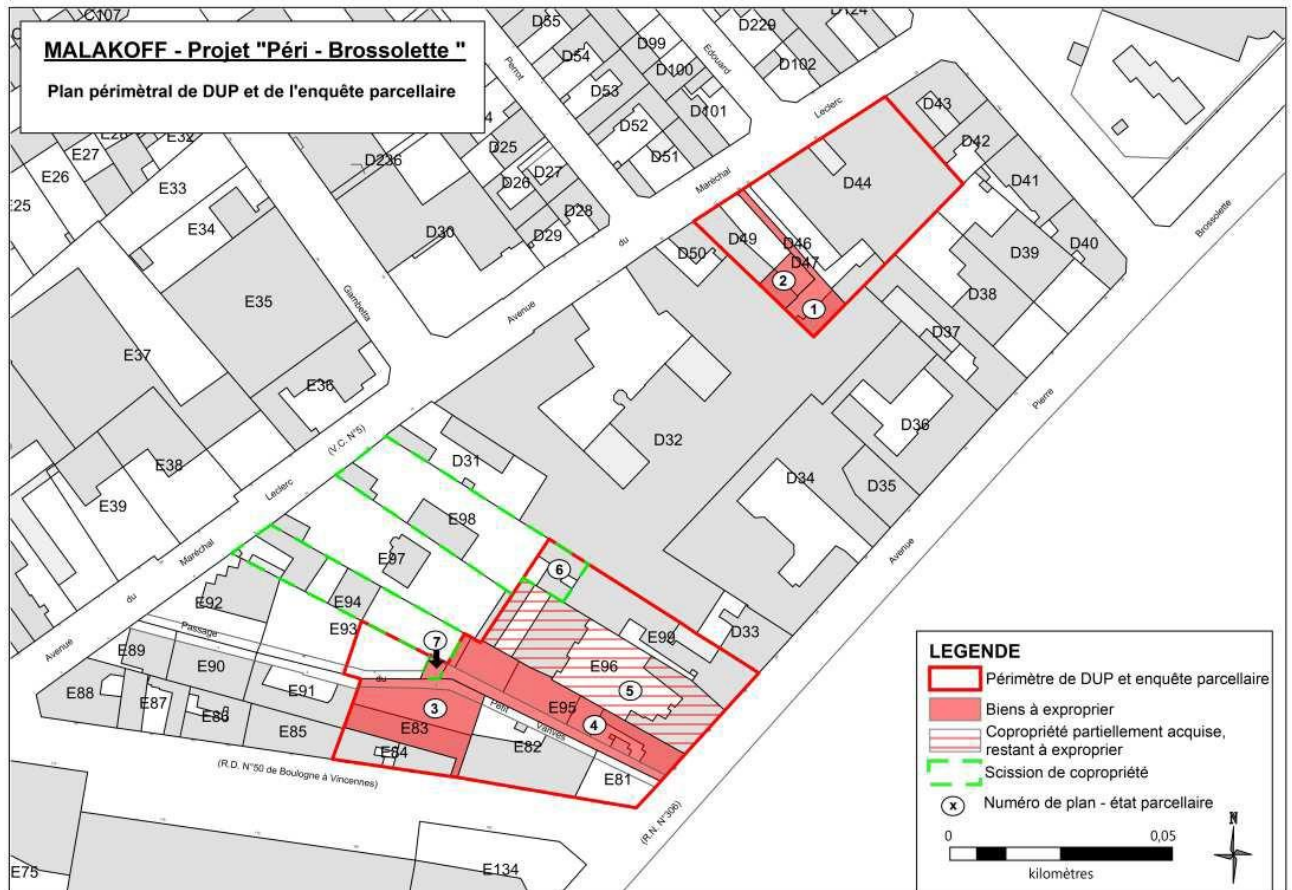


Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

d) Présentation sommaire du dossier préalable à la déclaration de cessibilité

Le dossier d'enquête parcellaire détermine la liste des propriétaires concernés par l'opération selon un tableau annexé à ce dossier.

Le dossier d'enquête parcellaire contient un plan général :



Il apparaît clairement que l'enquête parcellaire ne concerne que 7 propriétés (ou copropriétés) à acquérir par l'EPFIF, numérotées de 1 à 7 sur le plan d'enquête parcellaire, l'EPFIF ayant acquis auparavant les autres biens.

Le dossier d'enquête parcellaire, outre le plan général, contient les éléments suivants :

- Une présentation parcelle par parcelle
- Un état parcellaire
- Des documents géomètre pour les parcelles E94 et E98, celles-ci devant faire l'objet de scissions de propriété

3) Cadre juridique de l'enquête publique

a) Cadre législatif et réglementaire

L'enquête publique objet de ce rapport touche à différents domaines juridiques, dont notamment les textes législatifs et réglementaires suivants :

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

- Procédure préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires au projet : code de l'urbanisme (article L 300-4), code de l'environnement et les décrets d'application correspondants (notamment R.123-1 à 25), code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Procédure préalable à la déclaration de cessibilité des propriétés nécessaires au projet : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles L110-1 et suivants, L 121-1 et suivants, L122-6, L132-2, et les décrets d'application R112-1, R112-4 et suivants, code civil article 545.

b) Cadre communal et préfectoral

L'EPT Vallée Sud-Grand Paris est l'autorité expropriante. En conséquence, dans sa séance du 4 décembre 2018, le bureau du territoire de cet établissement a demandé au préfet « l'ouverture et l'organisation conjointe de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire » (article 4). Cette délibération précise bien en son article 2 le bénéficiaire de cette enquête, à savoir l'EPFIF.

Conformément à cette demande, le préfet des Hauts-de-Seine, par un arrêté du 4 décembre 2019 référencé DCPAT/BEICEP n°2019-181 ouvre une enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, au profit de l'EPFIF, l'EPT Vallée Sud-Grand Paris étant le maître d'ouvrage et ayant la qualité d'expropriant (article 1).

La Commune de Malakoff porte le projet et en est seulement l'autorité organisatrice. Par délibération du Conseil municipal du 2 octobre 2019, elle émet « *un avis favorable sur les dossiers de demande d'ouverture d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire relatifs au projet d'aménagement de l'îlot Péri-Brossolette.* »

Par ailleurs le projet immobilier de la Ville de Malakoff s'inscrit naturellement dans le Plan Local d'Urbanisme (zone UA : zone mixte habitat collectif et individuel dense) ainsi que l'OAP qui le soutient. Il répond par ailleurs à trois des cinq orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) adossé au PLU (pièce C, chap. 4.3, page 39).

c) Cadre supra communal

L'enquête publique objet du présent rapport, par ses dimensions géographiques, ne s'inscrit pas dans le cadre de documents supra communaux.

Néanmoins, la Direction Régionale et interdépartementale de l'Équipement (DRIE) dans un courrier du 18 octobre 2019 adressé au Préfet des Hauts-de-Seine relève que « *concernant l'enquête publique, étant donné la proximité immédiate du projet avec la Commune de Montrouge, il pourra être judicieux de prévoir une permanence du Commissaire enquêteur dans cette Commune* ». Cette permanence aurait nécessité alors le dépôt des dossiers d'enquête et des registres ad hoc, alourdissant notablement la procédure. Après concertation entre la Préfecture des Hauts-de-Seine, la Ville de Malakoff et le Commissaire enquêteur, ces interlocuteurs s'en sont tenus à un simple affichage dans cette Commune, ce que reprend l'article 2 de l'arrêté préfectoral.

d) Compatibilité avec les documents d'urbanisme

* Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SRIF) :

Un nouveau SDRIF, en cohésion avec le projet du Grand Paris Express, a été adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013. Le nouveau schéma directeur de la région Ile-de-

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, et publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel.

Parmi les orientations du SDRIF s'imposant aux Plans Locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux, il est important de rappeler que les quartiers situés à proximité des gares ferroviaires ou des stations de métro doivent être des lieux privilégiés de densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.

Le territoire communal est identifié par le SDRIF comme un quartier à densifier à proximité des gares : à l'horizon 2030 les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le scénario retenu prévoit la démolition de 97 logements existants et la construction de plus de 140 logements neufs, soit une création nette d'environ 40 logements ainsi que la réalisation de locaux d'activité économique.

- Le projet d'aménagement de l'îlot Péri-Brossolette propose une intensification urbaine par renouvellement du tissu existant. Il participe de ce fait à la réalisation des objectifs du SDRIF et lui est, en conséquence, compatible.

* Programme Local de l'habitat (PLH) et Plan Métropolitain pour l'Habitat et l'Hébergement :

La Communauté d'agglomération Sud-de-Seine à laquelle s'est substitué l'EPT Vallée Sud-Grand Paris de la Métropole du Grand Paris a adopté par délibération en date du 17 décembre 2015, le PLH Sud-de-Seine qui est entré en vigueur pour la période 2015-2020.

Le PLH pour la période 2015-2020 a été conçu comme un outil permettant de souscrire aux enjeux de participation à l'effort francilien de production de logements mais également d'amélioration de la situation de logement des habitants. Ainsi, les enjeux définis par le PLH Sud-de-Seine 2015-2020 sont :

- Maintenir l'attractivité des quartiers et améliorer la qualité des parcs existants pour les habitants du territoire,
- Prolonger la montée en puissance de la production de logements à court et moyen termes pour répondre aux besoins nombreux des ménages,
- Maîtriser la production de logements pour répondre à la diversité des besoins.

Par ailleurs, la Métropole du Grand Paris élabore le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), a vocation à se substituer aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) existants pour la période 2019-2025. Le projet de PMHH a été arrêté le 28 juin 2018 par le conseil métropolitain. Le PMHH doit être adopté au plus tard le 1er janvier 2019. Ses orientations sont articulées autour de 6 axes :

- Maintenir le rythme de production de logements neufs sur la durée du PMHH en veillant à une répartition de l'offre équilibrée dans l'espace métropolitain.
- Tenir compte de la diversité des besoins des ménages et permettre la construction de parcours résidentiels fluides : développer une offre de logement mixte et accessible.
- Favoriser la mobilité et la mixité au sein du parc social et optimiser l'occupation des parcs de logements existants (privé et social).
- Permettre le parcours résidentiel des publics en difficulté en renforçant le lien entre l'hébergement et le logement.
- Accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc existant.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

- Assurer la gouvernance partagée, le suivi et la mise en œuvre du PMHH.
- Le projet d'aménagement envisage la démolition de 97 logements existants et la construction de plus de 140 logements neufs, soit une création nette d'environ 40 logements. Il participe à la réalisation de l'objectif prévu au PLH de production annuelle de 190 logements, et celui prévu par le projet de PMHH tel qu'arrêté le 28 juin 2018 par le conseil métropolitain. Il envisage également la création d'un habitat mixte avec la réalisation d'un minimum de 30% de logements en accession sociale ou locatifs sociaux, dans un îlot qui ne compte actuellement aucun logement social. Le projet vise aussi à résorber l'habitat insalubre ou vétuste sur le secteur sud de l'îlot et ainsi permettre le développement d'une offre qualitative de logements sur le secteur.

* Servitudes :

Le projet est situé dans le périmètre de prévention des risques de mouvements de terrain dus à la présence d'anciennes carrières pour le secteur nord.

Par ailleurs, les secteurs nord et sud de l'îlot Péri-Brossolette sont adossés à l'ancienne usine Clacquessin, classée monument historique depuis 2009. Les deux secteurs se situent dans le périmètre de protection de cette usine. Le plan de principe du réaménagement de l'îlot a été présenté à l'Architecte des Bâtiments de France.

e) Avis de la DRIEE

Cette enquête publique unique ne relève pas des projets soumis à étude d'impact (décision de la DRIEE n°2017-187 du 2 septembre 2017) ni des procédures d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau.

4) Composition des dossiers

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend :

- Un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique rappelant l'objet de l'opération et les raisons du choix du projet retenu et ses caractéristiques les plus importantes,
- Un dossier d'enquête parcellaire comprenant un plan et un état parcellaire permettant de définir les terrains concernés et la liste des propriétaires concernés,
- l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2019 portant ouverture de cette enquête publique conjointe,
- La délibération du bureau du territoire de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris du 4 décembre 2018 sollicitant le préfet des Hauts-de-Seine pour l'ouverture et l'organisation conjointe de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire,
- La délibération du bureau du territoire de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris du 11 juin 2019 approuvant la pièce annexe E appréciation sommaire des dépenses du dossier de DUP modifiée,
- La décision de la DRIEE n°2017-187 du 2 septembre 2017 dispensant de la réalisation d'une étude d'impact,
- La lettre de la DRIEE au préfet des Hauts-de-Seine du 18 octobre 2018 en réponse à une demande d'avis sur le dossier d'enquête publique,
- L'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 7 novembre 2019 sur le dossier d'enquête,

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

- La DCM de la Ville de Malakoff du 2 octobre 2019 émettant un avis favorable sur les dossiers de demande d'ouverture d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire.

5) Autres documents transmis au Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur, lors de la réunion préparatoire du 12 novembre 2019 avec le service de l'Urbanisme de la Ville de Malakoff et ceux de l'EPFIF, a demandé la communication de l'avis des domaines relatif au chiffrage de l'opération immobilière envisagée, ce qu'il lui a été fourni par l'EPFIF le 10 janvier 2020.

Par ailleurs, ayant relevé une erreur cartographique mineure sur le plan d'enquête parcellaire (secteur nord), le Commissaire enquêteur a demandé une rectification de ce plan, rectification faite dès le 17 décembre 2019.

Enfin, en raison de la complexité de la situation de la parcelle E96 (54 avenue Pierre-Brossolette), la Ville de Malakoff a transmis au Commissaire enquêteur les documents suivants :

- Arrêté préfectoral d'insalubrité du bâtiment A en date du 7 août 2014,
- Arrêté préfectoral d'insalubrité du logement du bâtiment B, 5^{ème} étage droite en date du 19 août 2016,
- Arrêté du maire de Malakoff de péril imminent du bâtiment A en date du 14 janvier 2019,
- Tableau général des occupations des appartements du bâtiment B,
- Plans des copropriétés des bâtiments A et B,
- Courrier du maire de Malakoff à l'ARS Ile-de-France pour soumission au CODERST de dossiers de déclaration d'insalubrité (huit lots) et réponse de l'ARS en date du 29 octobre 2019.

II) Organisation et déroulement de l'enquête publique

1) Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision du 5 novembre 2019 (décision n° E19000091/95) le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Paul GALAN comme Commissaire enquêteur afin de conduire cette enquête publique.

2) Modalités d'organisation de l'enquête

a - Préparation de l'enquête

L'arrêté préfectoral n°2019-181 du 4 décembre 2019 décrit l'objet de l'enquête publique et comprend les principales dispositions suivantes :

- les dates de l'enquête publique,
- les textes régissant la procédure,
- le nom du Commissaire enquêteur désigné,
- le lieu (mairie de Malakoff, service de l'urbanisme) où les registres et les pièces du dossier sont déposés et consultables aux heures d'ouverture au public et où le public pourra présenter ses observations ou écrire au Commissaire enquêteur,

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

- les lieux, dates et heures des permanences du Commissaire enquêteur,
- les modalités de consultation du rapport qui sera ultérieurement rédigé,
- les publications dans la presse et les modalités d'affichage.

b – Contacts avec les autorités

Le Commissaire enquêteur a eu des contacts réguliers avec Madame Isabelle JOBELOT de la direction de l'urbanisme de la Ville de Malakoff

Une réunion d'information et de préparation, avec les membres de l'EPFIF et du service de l'urbanisme de la ville, s'est tenue le 12 novembre 2019 dans les locaux de la mairie de Malakoff à l'attention du Commissaire enquêteur afin de lui expliquer en détail le projet.

Le Lundi 2 décembre 2019 Le Commissaire enquêteur s'est rendu sur place au secteur Péri-Brossolette objet de la présente enquête, afin de comprendre l'état actuel des lieux et d'en appréhender les enjeux. Il a pu visiter les parties Communes du bâtiment B du 54 avenue Pierre-Brossolette et constater par lui-même de l'état du bâtiment.

Préalablement ce même jour, Mme Jacqueline BELHOMME, maire de Malakoff et M. Serge CORMIER, maire-adjoint chargé de l'urbanisme avaient reçu le Commissaire enquêteur pour lui préciser et détailler les enjeux majeurs de cette opération.

c – Accueil du public

Le public a normalement pu consulter le dossier d'enquête à la Direction de l'Urbanisme de la ville.

Les permanences du Commissaire enquêteur se sont déroulées au sein même de la direction de l'Urbanisme, un fléchage permettant au public de trouver facilement le lieu de ces permanences.

d – Organisation des permanences

Les dates et heures des permanences ont été définies en accord entre la mairie, la préfecture des Hauts-de-Seine et le Commissaire enquêteur de façon à ménager des créneaux de dates et d'horaires différents, permettant au public de se déplacer :

- lundi 6 janvier 2020 de 8h30 à 12h (ouverture de l'enquête)
- mercredi 15 janvier 2020 de 13h30 à 17h
- samedi 18 janvier de 9h à 12h
- vendredi 24 janvier de 13h30 à 17h (clôture de l'enquête).

3) Information du public

a - Affichage de la mise à enquête publique

La Commune a affiché l'arrêté et l'avis concernant l'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux officiels d'information municipale. Lors de ses visites, le Commissaire enquêteur a pu constater cet affichage dans la Commune.

De plus, à la demande du Commissaire enquêteur, l'information relative à cette enquête unique a été affichée sur le périmètre de la zone DUP.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

b - Courriers postaux

Les différents propriétaires concernés par l'enquête parcellaire ont été informés des modalités du déroulement de l'enquête publique par un courrier recommandé avec accusé de réception envoyé le 16 décembre 2019 par l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France.

c - Site Internet

La Ville de Malakoff a porté cette information sur son site Internet.

De même la préfecture des Hauts-de-Seine a mis en ligne l'intégralité des dossiers DUP et parcellaire sur les adresses Internet suivantes :

<http://Dup-parcellaire-ilot-peri-brossolette.enquetepublique.net>

www.hauts-de-seine.gouv.fr/publications/annonces-avis/enquetes-publiques/enquetes-publiques-2019/malakoff

d - Avis dans la presse

Quatre avis ont été publiés dans les journaux selon les modalités indiquées ci-après :

- 24 décembre 2019 dans les journaux « Les Echos » et « Le Parisien »
- 7 Janvier 2020 dans ces mêmes journaux.

De même, il a été fait mention de l'ouverture de l'enquête dans le bulletin municipal de la ville (« Malakoff infos » n°322, Déc. 19-Jan 20).

e - Avis du Commissaire enquêteur sur l'information au public

Le Commissaire enquêteur, estimant les moyens d'information suffisants, n'a pas jugé nécessaire de prolonger la durée de l'enquête publique ni d'organiser de réunion publique.

4) Climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante. De nombreuses observations furent déposées que ce soit lors des permanences auprès du Commissaire enquêteur ou en dehors de celles-ci directement sur les registres ou par courrier électronique. Le Commissaire enquêteur a perçu une inquiétude certaine des riverains sur le projet architectural futur. Cette inquiétude s'est traduite de façon explicite dans le contenu des observations déposées.

5) Dénombrement des observations

Au jour de la clôture de l'enquête 51 observations ont été recensées, se dénombrant de la façon suivante :

- 12 écrites directement sur les registres d'enquête DUP et parcellaire
- 37 envoyées via le registre électronique
- 1 envoyé par courrier postal en recommandé avec accusé de réception
- 1 remise en mains propres au Commissaire enquêteur

Ces observations proviennent des personnes suivantes :

- 14 par des propriétaires ou locataires directement concernés par la DUP
- 36 par du public sans lien direct avec la procédure mais généralement riverains de la DUP
- 1 par une association

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Notons que certaines personnes ont déposées plusieurs observations durant l'enquête. Neuf observations peuvent être incluses dans la procédure d'enquête parcellaire. Mais il fut courant qu'une même observation concerne à la fois la DUP et l'enquête parcellaire.

6) Formalités de fin d'enquête

Le Vendredi 25 Juillet à 17h, conformément à l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête, le Commissaire enquêteur a clos l'enquête, paraphé le registre, apposé sa signature et son cachet sur le registre DUP. De même, conformément à l'article 9 de l'arrêté préfectoral, le Maire de Malakoff a clos et signé le registre d'enquête lors d'un rendez-vous en mairie le 29 Janvier à 14h30

Le PV de synthèse a été remis à EPT Vallée Sud Grand Paris par email avec accusé de réception le 26 Janvier et par courrier postal en recommandé avec AR le 27 Janvier. Copie de ce courrier a été envoyé à la mairie de Malakoff et à l'EPFIF. Au cours du rendez vous du 29 Janvier avec la Maire de Malakoff, le Commissaire enquêteur a fait le bilan de l'enquête publique et des questions soulevées.

III) Analyse des observations formulées par le public concernant l'enquête préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire

1) Observations formulées par le public et les propriétaires

L'enquête publique objet du présent rapport a recueilli 51 observations

Le tableau général des observations est annexé au présent rapport ainsi que le document joint pour une observation. Les observations suivantes ont été également mises en annexe en raison de leur format ou de leur longueur

Documents annexés pour l'observation suivante :

- Pour observation n°16

Observations en annexes (non reprises dans le corps du rapport) :

- Observation n°45
- Observation n°48
- Observation n°51

Observation n° 1 :

Le 6 janvier 2020 lors de la permanence du Commissaire enquêteur Mme Odile FAVEL copropriétaire du lot E 94 (scission de propriété n°7) écrit :

«L'accès au lot E 94A se fait seulement au n°4 du passage du Petit Vanves par un portail s'ouvrant uniquement vers l'extérieur. Le positionnement du portail sera-t-il maintenu en l'état ? »

Observation n° 2 :

Le 8 janvier 2020 M Franck BENARD fait parvenir le courrier électronique suivant :

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

« Locataire « précaire » depuis 3 ans, du 52 avenue Pierre-Brossolette, ayant subi un dégât des eaux lié à la vétusté de l'immeuble et des désagréments de serrurerie, pour lesquels j'ai dû avancer les frais d'ouverture de porte, je souhaiterais savoir quand nous pourrions être relogés et quels sont, à quelle échéance, les projets de réhabilitation de l'îlot. »

Observation n° 3 :

Le 15 janvier 2020 lors de la permanence du Commissaire enquêteur M. Alain GUFFROY écrit :

« J'ai bien observé le projet du secteur nord dont les masses correspondent à celles de immeubles voisins.

Pour ce qui concerne le projet sud, la masse des bureaux correspond un peu à ce qui se fait en face sur Montrouge.

Mais la partie de 21 m sur le cœur d'îlot ainsi que celle qui donne sur G Péri sont des masses trop imposantes par rapport à tout ce qu'il y a derrière et je pense vraiment qu'il y a deux étages de trop sur les deux parties. La cour intérieure de l'immeuble de bureaux est un puits et si on réduit la hauteur de l'immeuble d'habitation, la lumière arrivera plus facilement par le sud et l'ouest, pour le bien-être des habitants et de ceux qui travailleront sur ce lot.

Plus de lumière dans ce cœur d'immeuble ainsi que sur les parcelles voisines, ce sera une végétation qui pousse mieux et une biodiversité un peu mieux respectée.

Je trouve logique que l'on fasse un projet avec de nombreux logements mais le bien-être doit être impérativement pris en compte et il va de pair avec la lumière, la faune et la flore.

Observation n° 4 :

M. Jean-François CHAUMEIL, propriétaire de la parcelle cadastrée E 98 (lot n°6 ; scission de propriété) et « représentant des copropriétaires auprès du syndic » écrit le 15 janvier :

« L'immeuble sis 12 avenue du maréchal Leclerc est situé dans une zone de carrières. Au droit, coté rue, il y a un souterrain. De fait, il est demandé :

- Un état des lieux précis et complet avant le début des travaux, notamment concernant le bâtiment A*
- La mise en œuvre d'un référé préventif*

Les copropriétaires suggèrent que les futurs immeubles soient de couleur claire, éventuellement réfléchissant pour la lumière, voire végétalisés.

Les copropriétaires demandent à ce que la réalisation de ce projet permette la généralisation de la fibre dans le quartier qui en est largement dépourvu.

Est-il possible de poser le planning des opérations pour la bonne information des riverains ?

Observation n° 5 :

Le 17 janvier, M. Eric HAUTEFEUILLE envoie le courrier électronique suivant :

« J'habite en face du prochain bâtiment R+4 de 53 logements avenue du Maréchal- Leclerc. Quelle sera la durée des travaux pour le bâtiment avenue du Maréchal- Leclerc ?

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

Pour sortir notre véhicule nous devons emprunter la rue Lucien et Edouard-Gerber puis tourner à droite (ou à gauche, rue à double sens) dans l'avenue du Maréchal- Leclerc, cela restera possible pendant les travaux? La circulation est parfois difficile du fait de l'étroitesse de l'avenue Leclerc.

Le quartier est sur des carrières, y aura-t-il une expertise des maisons proches de l'ouvrage en cas de mouvement de terrain induit par le projet ? Qui est responsable en cas de fissures ?

La hauteur du nouveau bâtiment sera de 14,3m, Ne dépasse-t-elle pas la hauteur des maisons qui lui feront face ? Y-a-t-il une règle à respecter pour la hauteur maximale ?

Sera-t-il possible d'avoir une vue détaillée en couleur de l'aspect du prochain bâtiment?

PS: Il aurait été plus intéressant au niveau esthétique pour la rue d'avoir la partie jardin en face avant du bâtiment.

Observation n° 6 :

Ce même jour, la société Clear Channel France envoie au Commissaire enquêteur un courrier en recommandé avec accusé de réception au sujet de la parcelle E 95 (lot n°4) :

« Par lettre du 6 janvier 2020, M. RODOLPHE Daniel, notre bailleur, nous a informée de l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, dans le cadre d'une expropriation concernant son immeuble.

Nous vous faisons parvenir une copie de notre bail du 25 mai 2011 relatif à la location du mur pignon de l'immeuble pour l'installation de deux dispositifs publicitaires muraux de 8m² chacun.

Conformément à l'article L 311-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, nous avons demandé à notre bailleur M. Daniel RODOLPHE de vous informer de notre statut de locataire.

Dans le cadre de la phase d'indemnisation des expropriés, nous demanderons le remboursement du démontage de nos deux panneaux muraux et une indemnisation pour la rupture anticipée de notre bail »

Au courrier est jointe une copie du bail signé le 25 mai 2011 entre cette société et
M. Daniel RODOLPHE.

Observation n° 7 :

Lors de la permanence du 18 janvier Mme BONNET écrit l'observation suivante :

« J'habite au 7 rue Lucien et Edouard-Gerber. J'ai bien étudié le projet du secteur nord et sud. Ces deux projets nous semblent complètement différents. Nous nous sommes réunis avec les propriétaires de la rue Gerber et pensons tous la même chose :

- Pas de cohérence avec le projet de la partie sud et partie nord. Ces deux projets devraient être séparés ;*
- L'avenue du Maréchal-Leclerc est déjà très saturée. Faire des entrées et des sorties de parking dans cette rue nous paraît aberrant ;*

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

- *Le quartier nord est déjà très dense (le plus dense de Malakoff) avec déjà beaucoup de logements sociaux dans le quartier (rue Voltaire, rue Gambetta) ;*
- *Quid des carrières et de l'impact de ce problème technique ?*
- *Un projet, pourquoi pas ; mais faire un immeuble R+4 est beaucoup trop massif dans un quartier avec des maisons R+1, voire R+2 ;*
- *De plus, un autre projet doit voir le jour proche de la rue Perrot (AD carrosserie). Ce projet va rajouter à la densité et à l'impact de ce projet sur le quartier. Est-ce donc vraiment d'utilité publique ? »*

Observation n° 8 :

Le même jour lors de la permanence du Commissaire enquêteur l'observation suivante est déposée (non signée) :

« Je rejoins parfaitement les observations de M. GUFFROY à savoir sur la hauteur du bâtiment commercial qui obstrue la visibilité, le bien être des futurs acquéreurs. Un vis-à-vis considérable des futurs acquéreurs nuit une certaine jouissance de leurs biens. Est-ce utile d'exproprier les propriétaires actuels pour un projet de logements à l'identique mais neuf certes ? Est-ce d'utilité publique sachant que de nombreux logements dans le secteur sont sortis de terre ? Et qu'en parallèle des commerces, des bureaux d'entreprise foisonnent ? »

Observation n° 9 :

Ce même jour (12 janvier) Mme Eve CARPENTIER, copropriétaire du bien cadastré E 94, 4 passage du petit Vanves (lot n°7 ; scission de propriété) écrit:

« En tant que copropriétaire, je souhaite avoir des réponses sur les questions suivantes :

- *Pendant et après les travaux, comment sera organisée la circulation dans le passage ? Actuellement, la circulation est très limitée. La construction de 90 logements avec entrées et sorties de parking dans le passage du petit Vanves ne semble pas faire l'objet d'une étude d'impact en matière de sécurité, de fréquentation, de danger (accès pompiers) pour les riverains actuels et futurs. Il est donc très important d'étudier cet aspect et de consulter les riverains.*
- *Pendant les travaux (2 ans), comment sera garanti l'accès des habitants du 4 Passage du petit Vanves ? C'est le seul accès piétons et voiture à cet immeuble. Nous attendons une réponse écrite et un engagement très précis sur ce sujet.*
- *La parcelle dont nous allons être expropriés est le seul accès avec un portail qui s'ouvre sur l'extérieur sur cette parcelle qui est à nous actuellement. Après l'expropriation, que va devenir cette ouverture qui n'est pas autorisée ? Nous demandons à ce que le portail soit remplacé aux frais de l'entité qui nous exproprie. Il faudra mettre un portail coulissant.*
- *Les copropriétaires souhaitent à terme avoir une conduite d'égout dans le passage du petit Vanves (actuellement la sortie d'égout se fait avenue du maréchal Leclerc avec des servitudes très complexes à gérer). L'expropriation va accroître la complexité de ce projet déjà complexe.*

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

Quelle sera la gestion des égouts du passage du petit Vanves dans le cadre des travaux ? est ce qu'une explication et une proposition concrète nous sera adressée ?

• *Concernant le mur qui sépare les parcelles E 94 – E 95, nous n'avons toujours pas compris ce qui est prévu. Nous demandons donc des explications précises. En outre, ce mur contourne en son milieu l'emplacement d'un ancien puits. Il a la forme suivante Ω . L'encoche est située sur la parcelle E 95. Le sort de ce mur qui est donc à cheval sur notre E 94 avec l'encoche sur la parcelle E 95 n'a pas été explicité et nous demandons une explication, une concertation et une proposition claire. »*

Observation n° 10 :

Lors de la permanence du 18 janvier, Mme Corinne SUZAN, copropriétaire de la parcelle cadastrée E 98 (lot n°6 ; scission de propriété) écrit:

«Attention : l'immeuble situé au 12 est sur une zone de carrière (la réalisation d'un parking au niveau de Claquesin a déjà été abandonné dans le passé à cause d'un risque d'effondrement).

D'autre part, la création d'une barre d'immeuble R+4 semble beaucoup trop imposant pour l'ensemble pavillonnaire restant. Une construction R+2 serait plus judicieuse.

Revérification de la parcelle E 98 cadastre (erreur notée).

L'entrée du parking du lot n°2 risque d'engendrer des nuisances sonores ainsi qu'un encombrement du passage du petit Vanves.

Observation n° 11 :

Par email reçu le 19 janvier, Mme Laurence GERARD écrit :

« C'est un très bon projet. Il est temps d'avoir de tel projet d'aménagement aux portes de la ville et de détruire des bâtiments vétustes, insalubres et dangereux du 54 et 56 av. Pierre Brossolette. Nous souhaitons la métamorphose et le changement dans les plus brefs délais. Nous soutenons fortement ce beau projet. »

Observation n° 12 :

Par email reçu le 21 janvier, M. Gilles du PLESSIS écrit :

« Habitant au 7 rue Lucien et Edouard-Gerber, je me permets de poser les questions suivantes à propos de la future construction de l'immeuble de l'avenue du Maréchal-Leclerc :

- 1. Je porte une attention particulière à l'esthétique du futur immeuble et je souhaiterais que nous puissions être consultés suffisamment en amont pour échanger sur ce sujet, notamment sur le respect du nombre d'étages et les retraits de ces derniers vis-à-vis de l'avenue du Maréchal-Leclerc.*
- 2. Le respect de la largeur du trottoir avenue du Maréchal-Leclerc.*
- 3. Assurance qu'il n'y aura pas de conséquences sur le bâti du voisinage, dues aux éventuels mouvements de terrain en raison de la présence des carrières.*

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

4. *Peut-on avoir une étude sur les flux supplémentaires des voitures que cette construction entraînera, notamment sur l'articulation voies publiques/accès privés aux parkings.*

5. *Méthodologie des travaux : flux des camions, rues barrées, nuisances sonores, etc. »*

Observation n° 13 :

Par email reçu le 21 janvier, M. Pierre MOREAUX écrit :

« J'habite l'avenue Pierre-Brossolette depuis plus de vingt ans maintenant. J'aimerais savoir si la rénovation des bâtiments le long de l'avenue a prévu l'éventuel prolongement du tramway T6. »

Observation n° 14 :

Par email reçu le 21 janvier, M. Eric HAUTEFEUILLE écrit :

« 1. Le projet pour le nord de l'îlot est sensé conserver un espace verdure et compenser la perte de logements du côté sud.

Pour l'aspect verdure et l'harmonie du nouveau bâtiment de 50 logements dans le quartier, il semble que le projet dans sa dimension et forme actuelle va plutôt dégrader les choses. En se promenant avenue du Maréchal-Leclerc mais aussi dans les rues perpendiculaires en direction de l'emplacement prévu pour le nouveau bâtiment, on se rend compte d'une vue dégagée en perspective avec des hauteurs de bâtiments en-dessous de 6 m-8 m en moyenne, de la vue dégagée sur des arbres de belle hauteur. Le projet du nouveau bâtiment va modifier cela, les arbres ne seront plus visibles, ceux-ci seront, je pense, d'ailleurs détruits et l'espace vert prévu à l'arrière du bâtiment ne compensera pas cette perte visuelle. La dimension même du bâtiment marquera l'ensemble du quartier, masquera une partie du ciel car elle dépassera la largeur de la rue (voir petite simulation dans le fichier PDF de cette observation).

Le projet prévoit 50 logements et 25 parkings, multipliant environ par 10 le nombre d'habitants actuels dans cette même surface ; Il y aura plus d'habitants dans ce seul bâtiment que dans toute l'actuelle avenue du Maréchal-Leclerc ou que dans les rues perpendiculaires comme la rue Lucien et Edouard-Gerber ou la rue Perrot. Cela va poser des problèmes de stationnement dans une zone déjà saturée, où déjà ses habitants ont du mal à trouver une place. Le quartier Gambetta, Perrot, Lucie et Edouard-Gerber, avenue du Maréchal-Leclerc manque déjà de places de parking. Ajouter 25 autres véhicules ou plus dans les rues du quartier semble impensable. Les rues en sens unique et perpendiculaires à l'avenue du Maréchal-Leclerc (Gambetta, Perrot et Lucien et Edouard-Gerber) sont étroites et offrent peu de place pour la circulation, les véhicules n'ont que 3 mètres de large entre le trottoir et un véhicule stationné pour passer. Le stationnement n'est d'ailleurs possible que sur un seul côté de ces rues. La situation de l'avenue du Maréchal-Leclerc n'est guère mieux, la largeur n'est que de 4 mètres, impossible pour deux véhicules de se croiser, l'un devant céder le passage à l'autre en se mettant provisoirement devant une porte de parking, ou à un croisement de rues.

Le nombre important d'occupants du nouveau bâtiment (certainement supérieur ou égal à 100), des nouveaux véhicules qui devront stationner sur la chaussée

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

mais aussi de leurs visiteurs occasionnels ne va-t-il pas perturber la quiétude et l'harmonie existante de notre quartier ? Les habitants du nord de Malakoff ont-ils la possibilité d'influer sur le projet dans sa taille et son aspect visuel pour en diminuer l'impact négatif potentiel sur la qualité de vie de leur quartier ?

Observation n° 15 :

Par email reçu le 21 janvier, M. FACHTAG écrit :

« Locataire au 54 avenue Pierre-Brossolette depuis 4 ans et 11 mois, je soutiens le projet et j'espère qu'il aboutira rapidement car ce bâtiment est une catastrophe, notamment avec les infiltrations d'eau qui ont duré près d'un an sans efforts de la part du syndic, car je souhaite un relogement digne dans un logement décent et si possible dans cette même ville que j'aime beaucoup ! »

Observation n° 16 :

Par email reçu le 21 janvier, M. Eric HAUTEFEUILLE écrit :

« Le fichier d'impact visuel du bâtiment Nord n'était pas présent dans ma dernière observation. La projection de la hauteur du R + 4 est approximative. »

La pièce jointe à cette observation se situe en annexe du présent rapport

Observation n° 17 :

Par email reçu le 21 janvier, M. SEMENZATO écrit :

« Je comprends bien que ce quartier a besoin de renouveau, mais j'espère que les observations de tous les habitants sur cette enquête soient lues et entendues...

Habitant passage du Petit Vanves à Malakoff, je tiens à vous exprimer mes observations et questionnements sur le projet d'urbanisme développé dans l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de renouvellement urbain de l'îlot « péri-Brossolette ».

Je note quelques erreurs sur les plans : sur la parcelle 93, il existe l'ancien établissement Luciani démoli depuis plusieurs années. Sur la parcelle 85, l'immeuble n'est pas adossé complètement à l'immeuble de la parcelle 91, il y a une grande cour qui les sépare et sur la parcelle 97, il manque une construction.

- *Les bâtiments du projet Sud*

A la lecture des plans, on ressent un « effet de masse » à la vue de l'ensemble des nouvelles constructions. L'immeuble de bureaux avenue Pierre-Brossolette est en accord avec Montrouge. En revanche, on remarque la hauteur disproportionnée des immeubles d'habitation lot 1 et lot 2 (R+6) par rapport aux constructions existantes dans ce quartier de pavillons ou petits immeubles de 2 étages. Cela va amener une privation du soleil, une déficience de la luminosité, une absence de qualité de vie pour les habitants de ce quartier.

Il faut abaisser et aligner les immeubles (lots 1 et 2) sur la hauteur de l'hôtel social de la parcelle 85 (R+4) qui serait un bon compromis et une articulation harmonieuse entre les différentes hauteurs des bâtiments de l'ensemble de l'îlot. L'entrée de la ville serait mieux proportionnée et équilibrée.

- *Les parkings et voitures du projet Sud*

Concernant la circulation des voitures, on constate une entrée et une sortie de parking au cœur de l'îlot pour le lot 2 « habitations ». Sont à craindre, avec les mouvements de voitures, des nuisances sonores et nuisances polluantes des gaz

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

d'échappement des voitures attendant l'ouverture de la porte du parking au cœur de l'îlot (nombreux appartements). La trop grande hauteur de cet immeuble va retenir la pollution, voire la diriger vers l'ouest de l'îlot ou le petit espace vert prévu à proximité, qui doit être un poumon de verdure (et dont la surface est à préciser).

Le trajet de circulation des voitures n'est pas assez précis sur les plans ; à préciser.

N'est-il pas possible de faire correspondre les parkings habitations avec les parkings bureaux afin que les entrées et sorties soient Communes sur le boulevard Pierre-Brossolette ?

- *Le passage du Petit Vanves (recensé dans le PLU comme élément de paysage à protéger)*

L'étroit passage du Petit Vanves, avec ses trottoirs très étriés et même manquants dans la majorité de sa longueur ne permet pas un flux régulier de voitures. Pour la sécurité des enfants qui l'empruntent pour se rendre à l'école Cogniot et pour les vélos, on doit le fermer par des bornes escamotables du côté de l'avenue du Maréchal-Leclerc, afin de ne laisser passer que les voitures des riverains du passage et éviter un flot de voitures devant l'école Cogniot avenue du Maréchal-Leclerc, déjà très encombrée et dangereuse.

- *Les travaux et carrières*

Autant pour le projet nord que pour le projet sud de l'îlot, la proximité des travaux près des anciennes carrières va inévitablement ébranler les terrains et fragiliser les pavillons et immeubles, tant à la déconstruction qu'à la construction. Nous attendons l'application de toutes les précautions et mesures préventives programmées (référés préventifs, constats d'huissiers) envers tous les riverains qui se trouvent dans ce périmètre.

- *Divers*

Sur les futurs bâtiments, afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains, quelles sont les mesures retenues ? L'implantation d'énergies renouvelables sur les toits, renforcement de la biodiversité, murs végétalisés ?

Quel est le niveau d'intervention du Grand Paris dans ce projet ? Qui prend la décision ? Quand ? Avec qui et comment se fait-elle ? Combien de temps vont durer ces travaux ? »

Observation n° 18 :

Sur le registre d'enquête le 21 janvier, Mme MARTEL (propriétaire passage du Petit Vanves) écrit :

« Je suis consciente qu'il est inéluctable de réaménager cet îlot, mais avec une conception performante, tout en étant en communion avec la population déjà existante dans l'îlot.

Les immeubles d'habitation prévus sont vraiment trop hauts, les réduire de deux étages serait beaucoup cohérent avec l'ensemble pavillonnaire existant. Cela donnerait de la clarté, du soleil côté ouest vers les pavillons et leurs jardins qui vont partie du « poumon vert » de l'îlot.

L'immeuble commercial et bureaux sur l'avenue Pierre-Brossolette est en cohérence avec Montrouge, voire même la possibilité d'ajouter un à deux étages de plus comme l'autre côté de l'avenue.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

La circulation vers les parkings n'est pas satisfaisante, c'est à revoir ; trop de mouvements au cœur de l'îlot par les entrées et sorties jour et nuit des voitures avec leurs pollution et nuisance sonore.

Le passage du Petit Vanves étant très étroit ne peut supporter une circulation dense de voitures. Sachant qu'il est emprunté par les enfants qui se rendent à l'école Cogniot, leur sécurité est à privilégier avant tout, surtout qu'il n'y a pas de trottoir sur les ¾ du passage. Il est souhaitable et même obligatoire de fermer le passage côté Maréchal-Leclerc par des plots électriques, de façon à ne laisser passer que les voitures des riverains.

La proximité des carrières souterraines sur cet îlot va sans aucun doute amener des détériorations sur les bâtis existants (déjà rencontrées à Malakoff il y a quelques années près de la Maison des Associations). Quelles sont les précautions prévues en amont des travaux ?

Concernant les habitations, il est précisé qu'environ 40% seront pour les locations et accessions sociales. Si d'autres appartements deviennent en accession à la propriété, à qui, quand et comment vont-ils être proposés aux acheteurs »

Observation n° 19 :

Sur le registre d'enquête le 21 janvier, Mme LABETTA (propriétaire passage du Petit Vanves) écrit :

« Je viens de consulter l'enquête préalable de l'îlot Péri-Brossolette et je souhaite vous donner mes réflexions.

En premier lieu, la hauteur démesurée des deux bâtiments d'habitation qui écrasent complètement le cœur du futur îlot, la luminosité et le soleil y seront bien réduits, voire supprimée. La solution serait de baisser les immeubles d'habitation de 2 étages, ce qui les alignerait au niveau de l'hôtel social au 167, boulevard Gabriel-Péri. Dans ce cas, il y aurait un véritable équilibre et une symétrie avec l'ensemble de l'îlot.

Pourquoi ne pas anticiper le réchauffement du temps déjà ressenti avec des toitures et des murs végétalisés ? A préciser la surface du jardin prévu au cœur de l'îlot ? A craindre déchets canins et autres... Et la pollution lors des entrées et sorties des voitures...

Concernant la circulation vers les parkings du grand immeuble d'habitation, pourquoi ne pas faire une entrée Commune aux bureaux et habitations au milieu de l'avenue Pierre-Brossolette comme actuellement l'entrée de Monoprix ? L'entrée et la sortie du parking eau centre de l'îlot n'est pas satisfaisante (pollution de voitures, nuisances sonores, flux mal précisé).

Le passage du Petit Vanves doit être réservé aux piétons et surtout sécurisé pour les enfants qui le pratiquent pour aller à l'école Cogniot, avec juste le passage des voitures des riverains du passage.

Tout en comprenant que cette rénovation est indispensable, mais qu'elle doit être faite avec intelligence, discernement et clairvoyance.

Observation n° 20 :

Par email reçu le 22 janvier, M. Guillaume BAULANDE écrit :

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

« Par le présent courriel, je tiens à formuler des commentaires concernant l'enquête publique liée au renouvellement urbain de l'îlot « Péri-Brossolette ». En tant qu'habitant d'un appartement situé au 12 avenue du Maréchal-Leclerc, je suis en effet directement concerné par ce projet.

En premier lieu, vous conviendrez que la hauteur des immeubles à construire (entre 21 et 25 mètres), tant dans le secteur nord que dans le secteur sud est manifestement disproportionnée eu égard à la hauteur des habitations existantes de l'îlot, à savoir des maisons composées de deux voire trois étages maximum. Ces immeubles vont, par leur hauteur, dénaturer le paysage urbain et son caractère patrimonial. Ils vont également bloquer le passage de la lumière pour les habitations existantes dont la hauteur ne dépasse pas 10 mètres pour la plupart. Enfin, ces immeubles vont dépasser la hauteur de l'usine Clacquesin (sise 18, avenue du Maréchal-Leclerc), classée aux Monuments Historiques par arrêté du 19 mai 2009. Pour toutes ces raisons, des réserves doivent ainsi être émises et une diminution d'au moins 9 mètres (i.e. environ 3 étages) doit être envisagée pour chaque immeuble du projet.

En second lieu, s'agissant du passage du Petit Vanves, il est difficile d'envisager sa rénovation sans dénaturation de son aspect historique. En effet, les immeubles –lot 1 et lot 2- vont littéralement écraser ce passage et bloquer le passage de la lumière, ce qui aura un impact direct sur les habitations aux alentours. De plus, le scénario 3 retenu prévoit une entrée de parking dans le passage. Or, les pavés sont peu adaptés à une circulation fréquente de voitures et on imagine qu'ils seront soit remplacés, soit abîmés. L'entrée de parking du lot 2, située dans le passage, n'est en outre pas adaptée et risque de causer accidents (l'entrée par le boulevard Gabriel-Péri sera alors très dangereuse) et nuisances (la circulation sur les pavés dans ce passage étroit risque de nuire à la tranquillité des habitations existantes). De manière générale, une attention toute particulière devra être portée lors de la construction des parkings des différents lots afin de ne pas fragiliser les sols et endommager les habitations existantes.

Enfin, en dernier lieu et sauf erreur de ma part, le projet ne prévoit pas de réaménagement de l'avenue du Général-Leclerc. Or, cette voie est déjà difficilement praticable (double sens de circulation pas adapté, nombre de places de stationnement trop faible, trottoirs étroits...). Compte tenu de l'augmentation du nombre d'habitants, un réaménagement de la voirie s'avère indispensable tant en ce qui concerne la circulation des piétons, qu'en ce qui concerne la circulation des véhicules. »

Observation n° 21 :

Par email reçu le 22 janvier, M. Alain ESCUDIER écrit :

« Suite à ma visite en mairie le samedi 18 janvier, relative au projet de construction de la DUP nord de l'avenue du Maréchal-Leclerc et résidant au 29, je vous remercie pour votre accueil et pour votre éclairage.

Après lecture du projet, je m'interroge à bien des égards sur la pertinence de la réalisation.

En premier lieu, cette consultation a fait l'objet d'une communication plus que confidentielle.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

Aucun résident n'a reçu, comme il se devrait, un avis dans sa boîte aux lettres, l'invitant à donner son point de vue et à prendre part aux débats, une timide affichette est visible sur un seul poteau dans toute la rue.

Premier constat : aucune étude d'impact sur la circulation n'a été étudiée.

Cette rue, à double sens, dans laquelle je réside et travaille, est déjà bien trop étroite pour amortir le flux constant de véhicules qui ne peuvent se croiser à d'autres endroits qu'aux intersections des rues Gerber et Perrot.

Cet axe semble profiter aux trajets quotidiens de certains automobilistes qui utilisent des applications de navigation et permet d'éviter les longs feux tricolores des rues adjacentes.

Cette saturation est amplifiée jusqu'à l'engorgement le plus total lorsque les 38 tonnes déversent dans un flux quasi constant leurs lots de marchandises chez Clacquesin.

Et lorsqu'une manifestation a lieu, cela devient apocalyptique puisqu'aucune zone de stationnement n'a été prévue pour accueillir cette activité événementielle.

Et même si les clients de Clacquesin arrivent en taxi, cela devient vite le capharnaüm.

Qu'advient-il de cette petite rue avec 53 logements supplémentaires possédant un accès de parking ? Lorsque les livraisons de Clacquesin seront cumulées avec celles de Monoprix dont l'accès se trouve au nord de l'avenue du Maréchal-Leclerc au croisement de la rue Voltaire ?

Inutile d'engager des frais dans une étude, c'est tout simplement irréel !

Nos petites rues sont déjà devenues des zones de stationnement pour les très nombreux logements sociaux environnants bordant le périphérique.

Rajouter plus de cinquante familles serait une pure folie.

Nous sommes tous très inquiets de la zone de carrière qui se trouve sous l'avenue du Maréchal-Leclerc et de la fragilité des sous-sols.

Il nous a été imposé des renforcements de structure, très contraignants et onéreux, lors de travaux de nos « petites maisons ».

Respecter une zone de sécurité de 15 m à partir des veines a contraint certains à abandonner leur projet de rénovation.

Qu'est-il prévu pour la construction d'un bâtiment R+4 avec des parkings en sous-sol ?

Que dire du ballet incessant de camions lourdement chargés de milliers de tonnes de métaux, de béton et de matériaux en tout genre qu'il faudra convoier sur cette voie ?

Que dire des mouvements de terrain que cela occasionnera obligatoirement et qui pourraient avoir des conséquences catastrophiques pour l'intégrité structurelle de nos maisons avec des risques d'effondrement pouvant potentiellement nous mettre tous en danger ?

Maintenant observons la topologie du quartier. C'est sans doute une des zones les plus densifiées de Malakoff qui possède déjà de nombreux logements sociaux. Il me semble inutile d'en rajouter à cet endroit de la Commune. Construire dans un quartier composé de maisons individuelles un immeuble en R+4 serait une grave erreur d'urbanisme.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

A l'instar des années 1970-1980 et qui a tant et tant défiguré le paysage urbain et assombri le quotidien des citadins et dont nous pouvons observer tout autour de nous les stigmates affligeants de ses aberrations.

La verticalité et la densification à cet endroit n'ont pas beaucoup de sens. L'intérêt de ce projet tel qu'il nous a été présenté est inenvisageable.

Enfin, nous n'avons pas de projection architecturale. Dans un contexte de développement durable, qu'est-il prévu ? Nous aimerions être consultés et pouvoir émettre un avis.

En revanche, je trouve que l'idée de rénovation du quartier s'impose mais devra être faite en toute intelligence dans le respect des parties prenantes, de son impact et du bien-être de tous.

Nous subirons deux ans de travaux avec toutes les nuisances que nous pouvons facilement imaginer, qu'elles soient d'ordre sonore, visuelle, d'accès à nos résidences, polluantes et plus globalement de la dégradation de nos conditions de vie au quotidien.

Soyez donc certains que nous resterons vigilants, mobilisés et déterminés à ne pas laisser se dégrader notre environnement dans des transformations incohérentes.

En vous remerciant de porter nos avis et observations aux autorités compétentes qui, je l'espère, en tiendront compte. »

Observation n° 22 :

Par email reçu le 22 janvier, Mme Annick BRIARD écrit :

« Je viens d'être alertée par ce projet qui appelle de ma part les trois réflexions suivantes :

- L'avenue du Maréchal-Leclerc ne porte que le nom d'avenue. En réalité, c'est une rue bien chargée déjà et sur laquelle 2 voitures ont déjà peine à se croiser. Il y a du trafic et nous avons toujours demandé aux enfants d'être vigilants sur cet axe. Voir un immeuble R+4, avec 52 places de parking me semble complètement « fou », voire hors propos quant à la sécurité de la circulation sur une « avenue » et dans le contexte de la présence d'un complexe scolaire. Je signale aussi au coin de la rue et de ce projet, il existe déjà près de la station à essence Total, sur la rue Voltaire un énorme « parking » à moitié vide sur plusieurs étages de sous-sol. Ces parkings à louer ne trouvent déjà pas preneurs.

- La construction d'un immeuble, alors que nous sommes tous alertés par la mairie de toutes les précautions à prendre sur cette zone de carrières avec une faille importante dans cet axe qui, dès qu'il y a des petits travaux de rénovation dans les immeubles ou maisons du secteur, provoquent déjà des fissures dans la rue Gerber, me laisse également perplexe.

- La destruction de l'immeuble qui abrite les Restos du Cœur me paraît vraiment malheureuse dans la mesure où son architecture unique est représentative du passé artisanal de la Ville de Malakoff. L'architecture de cet immeuble est au contraire très intéressante à mes yeux, je me demande si vous ne devez pas demander l'avis de l'architecte des Monuments de France qui a déjà classé la distillerie Clacquesin sur la même avenue.

Au-delà de mes remarques générales ci-dessus, mais néanmoins vraiment essentielles, notamment en termes de sécurité, je me pose la question dans cette

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

zone d'habitation très dense du nord de Malakoff de par les barres d'immeubles de l'avenue Voltaire, de la rue Gambetta et Savier, si un immeuble de 52 logements est bien raisonnable dans une zone déjà très dense. La coexistence de ces énormes immeubles avec les petites maisons se passe de manière paisible jusqu'ici, doit-on encore densifier cette zone ?

Les petites maisons sont des espaces d'aération, ne devrait-on pas privilégier comme c'est le cas, un immeuble à vocation sociale comme les Restos du Cœur ? Un jardin potager pour les enfants de l'école du quartier, par exemple ?

La zone manque de projets à vocations culturelle et sociale par rapport au nombre d'habitants. Accueillir plus de logements n'est pas une priorité à mon sens, pour le quartier. De plus, ce lieu vaste et unique, qui vise à être détruit, a un potentiel évident pour une multitude de projets.

En bref, si je salue l'initiative de rénovation de cet îlot, même sur une zone déjà dense au niveau de la population en privilégiant 52 logements au détriment de la nature, de la culture et du social, c'est aussi pour moi changer l'atmosphère de cohésion sociale qui existe, depuis 20 ans que j'y habite.

L'époque a besoin de « respirer » et de se projeter autour du bien-être humain commun.

Je souhaite une étude avec une vision globale et urbanistique du quartier, déjà coincé entre le périphérique, une route nationale très chargée et une forte densité de population, mais doté également d'une école maternelle et primaire, donc avec des enfants en demande d'espace et d'activités.

Je me souviens que ce même bâtiment des Restos du Cœur avait aussi été une médiathèque qui avait alors réuni les enfants et les anciens du quartier, ce qui avait été très sympathique pour le VIVRE ENSEMBLE. Par ailleurs, où vont aller les Restos du Cœur ?

Je reste à votre disposition pour une concertation citoyenne plus avancée. »

Observation n° 23 :

Par email reçu le 22 janvier, M. Philippe BONNET écrit :

« Je souhaitais par cette lettre vous faire part de mes réserves et objections concernant le projet de construction de la DUP nord de l'avenue du Maréchal-Leclerc pour l'aménagement de l'îlot « Péri-Brossolette », étant résident au 1 rue Lucien et Edouard-Gerber, soit en face de l'emplacement envisagé pour ce projet. Si, comme l'annonce haut et fort la carte de vœux de cette année « Malakoff, c'est vous », alors Malakoff, c'est nous, les habitants et riverains des projets.

Je listerai donc ci-après les points qu'il me semble indispensables de prendre en compte avant toute poursuite de ce projet pour que le « Nous » soit respecté.

- *« Un seul programme pour deux projets pleinement différents »*

S'il ne fait aucun doute que le passage du Petit-Vanves et les immeubles donnant sur l'avenue Pierre-Brossolette sont dans un état déplorable nécessitant très probablement une destruction et une reconstruction, la situation du projet nord, avenue du Maréchal-Leclerc, est tout autre. Nous ne sommes pas ici (projet Nord) face à une problématique d'insalubrité ou de risque d'effondrement. Il n'existe à mes yeux aucune cohérence urbaine entre ces deux projets.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

A tel point par ailleurs que plusieurs scénarii d'aménagement de la partie Sud ont été présentés aux riverains en avril et mai 2018 alors qu'aucune consultation n'a été faite avec ceux de la partie Nord.

- *« Un résultat opportuniste sur le nombre de logements créés »*

(Ou comment créer 3600 m² de bureaux rémunérateurs pour la Mairie au détriment de la qualité de vie...).

Pour ma part (sentiment partagé avec un collectif de résidents de la rue Gerber et avenue du Maréchal-Leclerc avec lesquels j'ai eu plaisir à échanger), il me semble que la constitution par la Mairie d'un seul et unique programme pour ces deux projets distincts soit plus une réponse (au mieux opportuniste sinon politique et peut-être électoraliste...) visant à en sortir un résultat positif sur le nombre total de logements créés, qu'une réelle réflexion sur l'optimisation de la qualité de vie et de l'habitat à Malakoff.

Si l'on en croit le dossier fourni, l'entièreté des nouveaux logements créés provient du projet Nord : 53 logements créés sur la parcelle pour un solde de 40 logements additionnels du programme (Cf. page 29 du dossier d'enquête préalable : « La réalisation de nouveaux logements dans ce périmètre permettra de compenser pour plus de la moitié les logements qui seront détruits dans le secteur Sud (93 logements détruits dans le secteur Sud -93 logements détruits-). »

Il convient donc de nous interroger sur la finalité de ce programme et sur la possibilité que ce calcul soit plus une optimisation des rentrées financières que des bureaux pourraient générer à la Mairie, qu'une réflexion sur l'optimisation de l'habitat du quartier.

- *« 53 logements supplémentaires : quel impact sur la densité de la population ? »*

Si le dossier fait été d'une faible densité de population de la zone « Péri-Brossolette », il ne prend toutefois pas en compte (habilement ?) la très forte densité de l'axe Prévert-Voltaire, pourtant à quelques dizaines de mètres du projet Nord.

Cette densité de population ouvre un certain nombre de questions en cascade comme celle notamment des infrastructures de vie (quel impact sur les écoles, les crèches ?). Le dossier n'en fait nullement état.

Par ailleurs, le projet prévoit « un minimum de 30% de logements sociaux ». Quel maximum, pour un quartier déjà largement pourvu ? Il semble impératif que ce point soit fixé en amont et partagé avec les riverains.

- *« L'impact de la circulation et du parking »*

L'avenue du Maréchal-Leclerc est déjà un axe extrêmement encombré du fait de la largeur de la voie et conduit les voitures à ne pouvoir se croiser qu'aux intersections des rues Gerber, Perrot et Gambetta :

a) *Accès à Clacquesin par des camions en préparation et démontage des événements organisés.*

b) *Très forte densité de voitures et taxis à chaque événement organisé avec stationnement sauvage des participants (puisque aucune solution de parking n'est attachée au lieu) et chassé-croisé digne d'un départ en vacances (jusqu'à 1000 personnes reçues selon le site internet du lieu).*

c) *Accès par la rue de nombreux camions en livraison de Monoprix.*

d) *Voie d'évitement des assistants de conduite digitaux (type Waze).*

**Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020**

Ajouter à cela une entrée de parking et 53 logements supplémentaires avec chacun a minima un véhicule me semble une folie du point de vue de la faisabilité et de son impact.

e) Comment ajouter un accès entrée-sortie parking sans troubler encore plus la circulation ?

f) Combien de parkings sont prévus ?

g) Quelle faisabilité du point de vue des carrières pour des parkings en sous-sol ?

- « Les carrières ou le risque sur les constructions existantes du voisinage »

Lorsque l'on connaît la présence et le tracé des carrières et les règles d'urbanisme qui en découlent, nous sommes très inquiets par ce que 2 ans de construction, de passages incessants de camions chargés de plusieurs dizaines de tonnes de matériaux pourraient engendrer non seulement sur la stabilité du lieu lui-même mais aussi sur les habitations des riverains.

La consultation et l'avis des bâtiments de France vis-à-vis de Clacquesin me semblent bien trop peu suffisants comme étude d'impact sur ce sujet.

- « La cohérence avec le PADD »

Selon les engagements au niveau des cinq objectifs du PADD (concernant notamment l'amélioration durable du cadre de vie par une ambition élevée en matière d'écologie urbaine, de réduction des nuisances, de patrimoine et de paysage et plus particulièrement sur la préservation de la santé publique et les ressources naturelles du cadre de vie), je suis très réservé quant au respect de cet engagement alors même que le bâtiment prévu avenue du Maréchal-Leclerc se trouve à l'endroit même des constructions existantes, laissant les espaces verts inclus dans ce projet derrière le bâtiment lui-même et en réservant l'utilisation ou même la seule vue aux habitants de cet immeuble.

Un projet en retrait me semblerait mieux respecter l'utilité publique de tels espaces.

Par ailleurs, un bâtiment R+4 dans cet environnement quasi exclusivement constitué de maisons individuelles en R+2 et d'un bâtiment classé aux Monuments Historiques me semble dénaturer grandement l'esprit de l'environnement.

- « Une assurance que nous serons impliqués dans chaque étape du projet à venir »

Si je ne mets en rien en cause la nécessité d'intervenir sur cet emplacement et d'un projet visant à améliorer Malakoff tant du point de vue de son habitat que de sa qualité de vie, je souhaite en tant que riverain directement concerné par ce projet, avoir la possibilité d'être pleinement impliqué dans les futures étapes du projet afin de pouvoir faire valoir nos interrogations, craintes et remarques :

a) Connaissance des différents interlocuteurs des prochaines étapes du projet (architecte, promoteur, bureau d'urbanisme).

b) Consultation des riverains à chaque étape du projet (à défaut pour les riverains de la partie Nord d'avoir été consultés en amont).

c) Participation aux réunions d'échange et d'avancement du projet avec les parties prenantes.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

Malakoffiot depuis maintenant quelques années et fier de l'être, je comprends bien entendu le désagrément que de tels courriers peuvent susciter. Ils sont toutefois dans l'intérêt de tous et avant tout l'expression de notre volonté de perpétuer le bien commun, l'attrait pour Malakoff et sa qualité de vie.

A l'heure d'un malaise grandissant des banlieues, Malakoff incarne une proposition unique, à taille humaine et surtout respectueuse du bien-être collectif. Ce sera donc avec plaisir que j'aurai à cœur de m'investir à vos côtés pour réfléchir ensemble à une solution qui saura, sans nul doute, satisfaire tous et toutes.

Malakoff, c'est nous (nous et vous).

Faisons-la grandir ensemble !

Observation n° 24 :

Par email reçu le 22 janvier, M. Alan QUINTIN écrit :

« Habitant au 31 de la rue Lucien et Edouard-Gerber, je suis directement concerné par le projet de construction de la DUP Nord de l'avenue du Maréchal-Leclerc pour l'aménagement de l'îlot « Péri-Brossolette » et je m'interroge sur les conséquences irréversibles de celui-ci sur notre quartier.

Le quartier est déjà très dense, les infrastructures ne pourront pas absorber un surplus de population (l'axe Maréchal-Leclerc est déjà saturé), quelle sont les solutions envisagées par la mairie de Malakoff pour réduire ces nuisances ?

La construction d'un immeuble en R+4, jouxtant un site classé et une zone pavillonnaire aura pour conséquence de défigurer le quartier ; pourquoi ne pas plutôt investir dans un espace vert, un jardin collaboratif ?

Le sous-sol, constitué de nombreuses carrières qui sillonnent le quartier, pourrait-il supporter cette construction ? En cas d'affaissement, quelles conséquences sur les habitations alentour, la sécurité des habitants ? Le risque a-t-il été évalué ?

Je vous remercie donc de bien vouloir retenir un avis négatif de ma part pour ce projet. »

Observation n° 25 :

Par email reçu le 22 janvier, Mme Dominique BALFOURIER écrit :

« En tant que responsable du syndicat non professionnel des copropriétaires du 8 avenue du Maréchal-Leclerc et 4 passage du Petit-Vanves, copropriété touchée par l'expropriation d'une partie du lot E94, je vous sou mets les remarques et questions suivantes :

1. Concernant la copropriété :

- La parcelle de terrain expropriée est le seul accès piétons à l'immeuble du 4, passage du Petit-Vanves, il faut donc nous donner l'assurance que cet accès sera conservé.

- La parcelle de terrain expropriée est le seul accès aux parkings du même immeuble, il faudra donc que l'aménagement du passage du Petit-Vanves continue à permettre l'accès des voitures aux parkings.

- Le portail qui clôture la propriété, pour des raisons de déclivité du terrain, s'ouvre actuellement vers l'extérieur. Du fait de l'expropriation, ce portail ne pourra plus s'ouvrir vers l'extérieur puisque cette surface ne fera

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

plus partie de la copropriété. Il faudra donc qu'une autre solution soit proposée et mise en place par la maîtrise d'ouvrage (portail coulissant ou autre).

- *Pendant toute la durée des travaux, les accès piétons et véhicules devront être conservés.*

- *Le mur de séparation entre les parcelles E95 et E94 n'est pas linéaire. Il comporte un décrochement en forme de demi-cercle qui correspondait historiquement à l'emplacement d'un puits aujourd'hui comblé. Les plans du projet ne font pas apparaître ce décrochement ; comment va-t-il être traité ? D'une façon plus générale, nous voudrions savoir comment va être traitée la séparation entre la parcelle E94 et l'environnement du projet : murs de séparation et/ou clôture, voirie... qui prend en charge, comment cela est-il réalisé ?*

- *L'immeuble du 4 passage du Petit-Vanves est relié à l'égout de l'avenue du Maréchal-Leclerc par un conduit très ancien qui passe sous le bâtiment du 8, avenue du Maréchal-Leclerc. Nous voudrions conserver la possibilité de le raccorder potentiellement à l'égout situé passage du Petit-Vanves, donc avoir un droit d'accès via la parcelle expropriée.*

- *Nos bâtiments étant situés en limite de zones de carrières, nous demandons à ce que des mesures préventives soient prises afin de préserver l'intégrité des bâtiments ; constats d'huissiers et référés préventifs à la charge de la maîtrise d'ouvrage.*

2. *Concernant l'impact du projet sur le passage du Petit-Vanves :*

Aujourd'hui, le passage du Petit-Vanves est un passage « historique » de Malakoff, caractérisé par un revêtement pavé ancien, une voie privée accessible au public, une voie très étroite sans possibilité de trottoir et qui n'est –de par sa configuration- empruntée en voiture que par les riverains.

Dans les conclusions du PLU et suite à la concertation avec les habitants de Malakoff, il est indiqué que ce passage, reflétant le patrimoine historique de la Commune, devrait être « préservé ».

Dans le projet, nous constatons que le passage est détourné et devient la voie d'accès aux parkings de 96 logements ! Ce qui en termes d'impact signifie :

- *Une circulation importante dans le passage, incompatible avec son étroitesse.*

- *Une dangerosité pour la circulation des piétons (pas de trottoir) et surtout pour les enfants qui iront des nouveaux immeubles vers l'école Cogniot.*

- *Un impact en nuisances sonores et pollution important pour les habitants du cœur de l'îlot.*

- *Un abandon de la « préservation » du passage historique.*

Nous demandons à ce que l'accès aux parkings de l'immeuble ne se fasse pas par le passage du Petit-Vanves mais par le boulevard Gabriel-Péri ou l'avenue Pierre-Brossolette, que le passage reste une voie essentiellement piétonne avec un accès voitures réservés aux seuls habitants des logements situés en cœur d'îlot et aux pompiers et qu'elle conserve son aspect historique pavé.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

3. *Concernant la construction envisagée pour la partie sud*

Nous comprenons que le bâtiment de bureaux construit avenue Pierre-Brossolette soit d'une hauteur de 25 mètres (R+5), en cohérence avec ce qui est construit en face, côté Montrouge.

En revanche, le bâtiment d'habitation construit derrière et celui formant un immeuble isolé boulevard Gabriel-Péri sont prévus avec une hauteur de 21 mètres (R+6), ce qui nous paraît beaucoup trop haut pour plusieurs raisons : Cette hauteur est incohérente avec les immeubles limitrophes et les autres immeubles déjà construits sur l'ensemble de l'îlot.

Ces immeubles étant situés à l'est et au sud vont considérablement diminuer l'ensoleillement des pavillons situés derrière et notamment des jardins qui constituent le patrimoine « vert » de l'îlot.

La Commune met souvent en avant la mixité sociale de Malakoff et l'originalité architecturale de la ville (mélange de zones pavillonnaire et d'immeubles). Il nous semble que ce projet qui juxtapose de façon abrupte une zone pavillonnaire de 1 à 2 étages maximum avec un ensemble massif d'immeubles de 6 étages va à l'encontre de la cohérence architecturale et risque de créer au niveau social des rejets et des oppositions entre les habitants des immeubles et les habitants des pavillons. Une conception plus évolutive et plus douce passant du R+2 des pavillons vers un R+4 des immeubles d'habitation pour finir par un R+5 ou 6 des bureaux avenue Pierre-Brossolette permettrait une intégration plus facile du projet dans le paysage et auprès de la population riveraine. »

Observation n° 26 :

Par email reçu le 22 janvier, M. Ian G. MARSHALL écrit :

« En tant que propriétaire et habitant du pavillon 11 rue Lucien et Édouard Gerber, je suis les conseils stipulés dans le document arrêter DCPAT/N°2019-181 - enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique le projet de renouvellement urbain de l'îlot « Péri-Brossolette » à Malakoff ... afin de porter mes observations à l'égard de ce projet.

Mes observations ont pour sujet, le secteur nord de ce projet et se composent de trois éléments :

1) Cohésion architecturale : sur papier et à la date actuelle, le secteur nord de ce projet est sujet d'une construction d'immeuble de taille R+4. Or, l'immeuble ancien qui fait le coin de la rue Voltaire et l'avenue du Maréchal-Leclerc et qui ne sera pas touché directement par le projet mais qui sera mitoyen à la construction est visiblement un R+2/3. En prenant en compte ce point de départ, un accord architectural doit être respecté. Toute tentative de construire plus grand devrait être opposée.

2) Nombre de logements = nombre de places de stationnement à créer « obligatoirement ». Dans les dossiers d'études DUP on parle de 50 + logements sociaux ou autres, plus des commerces.

Résultat : 50 + places de parking (sous-sol) et une augmentation dramatique de la circulation des voitures le long de l'avenue du Maréchal-Leclerc.... Alors que la situation est déjà critique.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

Cette rue, actuellement à double sens dont un côté est réservé à des places de stationnement, est déjà bien trop étroite pour amortir le flux constant de véhicules qui ne peuvent se croiser à d'autres endroits qu'aux intersections des rues Gerber et Perrot.

Visiblement, créer une entrée sortie de parking de par l'avenue Pierre-Brossolette n'est pas faisable ; il faudrait y créer une contre-allée pour cela. Étant donné la densité de passage des véhicules depuis la porte de Châtillon puis la vitesse à laquelle ils roulent, cette presque RN ne pourra pas offrir une telle solution. Par déduction, l'avenue du Maréchal-Leclerc représente le seul choix possible pour une entrée-sortie de parking sous-sol. Mais alors, la situation à l'égard de la circulation dans cette rue a déjà atteint un niveau critique avec places de stationnement d'un des côtés de la rue puis les événements ponctuels de l'établissement Clacquesin.

3) Sous-sol carrière : il y a quelques années le Directeur des Services Techniques de la mairie de Malakoff m'a instruit qu'il y avait : « une faille dans le sous-sol du secteur partant du gymnase Duclos allant jusqu'à l'avenue Pierre-Brossolette ».

Nous, les riverains et propriétaires avons raison d'être inquiets face à une situation de passage des gros camions prévus pour réaliser ce projet de construction dans le secteur. A noter : à l'époque, lors de la construction des immeubles du côté Montrouge de l'avenue Pierre-Brossolette, notre rue a été abîmée par trous et fissures avec le passage seul des gros camions. Notre pavillon a subi un affaissement de muraille portée de portail d'entrée-sortie nous incombant à financer une construction et un renforcement du sol. Il y a eu un cas de fissures de canalisation d'eau.

Avec ce projet « Péri-Brossolette » nous sommes face à un nouveau paradigme de grosse construction avec creusement sol pour accueillir des immeubles ainsi que creusement pour parking souterrain.

À mon sens, une étude, un sondage de carrières devrait être réalisé à certains points stratégiques de notre rue/secteur puis un engagement de la part de l'administration ou du constructeur-promoteur nous assurant renforcement de toute section faible.

Ces observations ainsi que celles qui seront déposées par de nombreux riverains de suite devraient être tenues en compte par l'enquête publique.

Observation n° 27 :

Par email reçu le 22 janvier, Mme Dominique BALFOURIER écrit :

« En tant que présidente de l'association « Notre îlot Péri-Leclerc-Brossolette » et au nom de tous les membres de cette association représentant les propriétaires et occupants des parcelles E89, E91, E94, E97, E98 et D31, nous vous soumettons les remarques et questions suivantes :

Projet secteur sud

1. Concernant la construction envisagée

Nous comprenons que le bâtiment de bureaux qui sera construit avenue Pierre-Brossolette soit d'une hauteur de 25 mètres (R+5), en cohérence avec les immeubles situés de l'autre côté de l'avenue, sur Montrouge.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

En revanche, le bâtiment d'habitation qui sera construit derrière et celui formant un immeuble isolé boulevard Gabriel-Péri sont prévus sur une hauteur de 21 mètres (R+3), ceci nous paraît beaucoup trop haut pour plusieurs raisons.

Cette hauteur est incohérente avec les immeubles limitrophes et avec les immeubles préexistants sur l'ensemble de l'îlot qui sont tous moins élevés.

La forme et la hauteur de la construction envisagée, forme en U étroit orienté nord-sud fermé au sud, ne permettra pas un ensoleillement correct des habitations et des bureaux tournés vers l'intérieur ni de l'espace vert situé en son centre (situation préjudiciable tant pour les salariés des futures activités que pour les nouveaux habitants).

Ces immeubles étant situés à l'est et au sud de l'îlot vont considérablement diminuer l'ensoleillement des pavillons situés juste derrière et notamment des jardins qui constituent le patrimoine vert de l'îlot.

La Commune met souvent en avant la mixité sociale de Malakoff et l'originalité architecturale de la ville (mélange de zones pavillonnaires et d'immeubles). Il nous semble que ce projet, qui juxtapose de façon abrupte une zone pavillonnaire de 1 à 2 étages maximum avec un ensemble massif d'immeubles de 6 étages va à l'encontre de la cohérence architecturale et risque de créer au niveau social des rejets et des oppositions entre les habitants des immeubles et les habitants des pavillons. Une conception plus évolutive et plus douce passant du R+2 des pavillons vers un R+4 des immeubles d'habitation pour finir par un R+5 ou 6 des bureaux avenue Pierre-Brossolette permettrait une intégration plus facile du projet dans le paysage et auprès de la population ancienne et nouvelle de l'îlot.

Pour rappel, les nouveaux immeubles construits dans le périmètre rapproché d'un monument classé (ici l'usine Clacquesin) ne doivent pas changer la visibilité provenant de ce monument.

Nous demandons de réduire de deux étages la hauteur de l'immeuble d'habitation en cœur d'îlot et de celui construit sur le boulevard Gabriel-Péri (quitte à majorer légèrement l'immeuble d'activité) pour faciliter l'intégration des nouveaux immeubles dans le paysage urbain et social et permettre un meilleur ensoleillement de toutes les habitations.

Dans tous les cas de figure retenu in fine, nous demandons que des couleurs claires, ou des surfaces réfléchissant la lumière soient privilégiées. Une végétalisation des murs serait un plus.

2. Concernant l'impact du projet sur le passage du Petit-Vanves

Aujourd'hui, le passage du Petit-Vanves est un passage « historique » de Malakoff, caractérisé par un revêtement pavé ancien, une voie privée accessible au public, une voie très étroite sans possibilité de trottoir et qui n'est –de par sa configuration- empruntée en voiture que par les riverains.

Dans les conclusions du PLU et suite à la concertation avec les habitants de Malakoff, il est indiqué que ce passage, faisant partie du patrimoine historique de la Commune, devait être « préservé ».

Dans le projet, nous constatons que le passage devient la voie d'accès aux parkings de 96 logements. Ce qui en termes d'impact signifie :

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

- Une circulation importante dans le passage, incompatible avec son étroitesse.
- Une dangerosité pour la circulation des piétons (pas de trottoir) et surtout pour les enfants qui iront des nouveaux immeubles vers l'école Cogniot.
- Un impact en nuisances sonores et pollution important pour les habitants du cœur de l'îlot.
- Un abandon de la « préservation » du passage historique.

Nous demandons à ce que l'accès aux parkings de l'immeuble ne se fasse pas par le passage du Petit-Vanves mais par l'avenue Pierre-Brossolette, que le passage du Petit-Vanves reste une voie essentiellement piétonne avec un accès voitures réservés aux seuls habitants des logements situés en cœur d'îlot et aux pompiers et qu'elle conserve son aspect historique pavé.

3. Concernant le projet dans son ensemble

L'ensemble de la zone du projet jouxte des carrières et des souterrains, le sous-sol va se trouver inmanquablement fragilisé et il est impératif que toutes les mesures préventives soient prises pour préserver l'intégrité des bâtiments conservés (pavillons et immeubles).

Nous demandons que des mesures préventives soient prises afin de préserver l'intégrité des bâtiments avec au préalable constats d'huissiers et référés préventifs à la charge de la maîtrise d'ouvrage.

Nous avons constaté que les plans de la situation actuelle annexés à la DUP sont parfois incomplets ou erronés tels l'absence de cour au cœur de l'hôtel social sis avenue Gabriel-Péri (E85) ou l'absence de mention d'un bâti existant sur la parcelle E97. Nous souhaitons que soit confirmée la destination des terrains pressentis comme espaces verts sur les plans fournis.

4. Projet secteur nord

Comme pour le projet du secteur sud, nous constatons que la hauteur du bâtiment n'est pas en cohérence avec la hauteur des immeubles limitrophes et des immeubles préexistants sur l'ensemble de l'îlot et qu'il présente un décalage important avec le secteur pavillonnaire environnant. Tous les inconvénients liés à ce constat évoqué plus haut pour le projet du secteur sud sont les mêmes pour le projet du secteur nord.

Nous demandons que la hauteur du bâtiment soit réduite afin de s'intégrer de façon plus cohérente et plus douce dans l'environnement de l'îlot.

L'avenue du Maréchal-Leclerc est une rue à double sens mais très étroite, les voitures ont beaucoup de difficulté à s'y croiser. La rue permet, entre autres, de desservir l'école primaire et élémentaire Georges-Cogniot, ce qui génère une circulation importante aux heures d'entrées et sorties scolaires, mais aussi l'accès au site de l'ancienne usine Clacquesin et là, ce sont souvent de gros camions qui empruntent l'avenue. L'ajout de 53 logements avec parkings va encore augmenter les difficultés de circulation dans la rue.

Nous demandons que la rue soit aménagée de façon à assurer la sécurité des piétons (enfants de l'école Georges-Cogniot notamment), la fluidité de la circulation et des entrées-sorties des habitations, ainsi que la sérénité des riverains et des conducteurs.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

Observation n° 28 :

Par email reçu le 22 janvier, Mme Eve CARPENTIER écrit :

« En tant que propriétaire au 4, passage du Petit-Vanves à Malakoff où résident deux membres de ma famille et où j'ai résidé pendant plus de 20 ans, je souhaite apporter les observations suivantes :

Je suis en phase et soutiens tous les éléments qui ont été déposés par l'association « Notre Ilot Péri-Leclerc-Brossolette » dont je suis membre.

De plus, l'utilité publique du projet dans son ensemble et surtout les expropriations prévues qui en résultent apparaissent aux yeux du riverain concerné que je suis, me semble susciter beaucoup de questions.

Si la nécessité d'éradiquer des immeubles insalubres et même frappés d'insalubrité est depuis longtemps connue et souhaitée par les riverains, en revanche l'expropriation des parcelles dans le passage du Petit-Vanves est plutôt destinée à permettre la construction de deux immeubles d'habitations et de bureaux qui répondent à une logique de type plutôt marchand.

Dans ce contexte, l'utilité publique reste à être justifiée et expliquée. Cela rejoint les éléments présentés par l'association qui soulève les points de sécurité des personnes et de plan de circulation dans un secteur déjà surchargé.

En ce qui concerne la gestion des flux de personnes et des véhicules dans le passage du Petit-Vanves, la surcharge qui va résulter des nouvelles constructions et des entrées et sorties de parking dans le passage du Petit-Vanves apparaît peu documentée et surtout avec une quasi absence d'analyse qui donnera lieu à des aberrations futures eu égard à la taille de ce passage.

Dans ce cadre, l'expropriation n'apparaît pas comme motivée par l'utilité publique mais par des intérêts de nature plus commerciale. L'absence d'analyses claires d'impact de la construction de dizaines de logements et de bureaux sur les riverains et la communauté en matière de flux et de sécurité sont de nature à remettre en cause la procédure d'expropriation au moins aussi longtemps que ces éléments n'auront pas été pris en compte, clarifiés et démontrés.

Ce questionnement sur l'utilité publique s'applique également à l'immeuble prévu du projet Nord, qui apparaît également répondre à une logique plutôt d'ordre économique et marchande.

Observation n° 29 :

Par email reçu le 22 janvier, Mme Eve CARPENTIER écrit :

« En tant que propriétaire au 4, passage du Petit-Vanves à Malakoff où résident deux membres de ma famille et où j'ai résidé de nombreuses années, je suis directement concernée par l'expropriation prévue sur la parcelle E94. En complément des éléments que j'ai communiqués par écrit dans le registre d'enquête parcellaire lors de ma visite en mairie du 18 janvier 2020, je souhaite ajouter les éléments suivants :

L'éradication des immeubles insalubres de l'avenue Pierre-Brossolette et le départ définitif des « marchands de sommeil » est plus que nécessaire depuis

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

des années. Les riverains du passage ont souffert de cette situation honteuse et se sont exprimés plus d'une fois depuis plus de dix ans sur ce sujet après de la Mairie.

En revanche, le projet de construction envisagé et donc les expropriations qui ne sont pas liées à ces parcelles et immeubles insalubres, y compris dans le passage semblent répondre à une logique plus opportuniste. De plus, force est de constater que les analyses et études d'impact concernant le passage du Petit-Vanves sont indisponibles.

J'ai reporté dans le registre d'enquête DUP les nombreuses questions sur la sécurité et la gestion des flux de circulation dans le passage du Petit-Vanves. Elles sont à ce stade restées sans réponse.

Il faut également noter que la future parcelle E94B, qui appartient à notre copropriété est aussi le seul accès à un parking appartenant à la mairie de Malakoff (issue du rachat par la mairie des locaux de notre ancien voisin). C'est un parking fermé et non public et dont les places sont louées. Il est prévu d'en faire un espace vert et peut-être une petite construction. Projet assez peu détaillé à ce stade mais qui ne justifie pas l'expropriation pour des raisons d'utilité publique à ce stade en tout cas.

Je demande que cette procédure d'expropriation soit reportée dans l'attente de réponses à ces questions au regard de l'utilité et de l'intérêt publics. Si de telles réponses ne sont pas disponibles, je de

Observation n° 30 :

Par email reçu le 23 janvier, Mme Valentine SABOURAUD écrit :

« Je me permets de vous contacter au sujet du projet de construction de la DUP nord de l'avenue du Maréchal-Leclerc pour l'aménagement de l'îlot « Péri-Brossolette » dont je viens d'être mise au courant. Bien que je vive actuellement en Australie, je suis propriétaire du 6 rue Gerber et donc autant concernée par les travaux envisagés que mes voisins.

Au vu des échanges divers, voici les réserves que j'émet :

1. La densité de notre quartier est déjà très élevée et la circulation autant que le stationnement sont compliqués (sans compter les ballets incessants de voitures et de camions lorsque des événements sont organisés à Clacquesin) : la construction d'un immeuble supplémentaire risque de décupler ces difficultés.

J'ajoute que la petite école Cogniot ne peut déjà pas accueillir tous les enfants du quartier, comment pourrait-elle gérer l'afflux de nouveaux petits arrivants et qu'advierait-il de la sectorisation ?

2. Outre la pénibilité d'un long chantier qui risque d'avoir un impact sur plusieurs rues alentour, les effets sur le sous-sol et donc les carrières ne risquent-ils pas d'être dommageables, voire risqués pour nos propres habitations ?

3. La rue Gerber est une rue pavillonnaire comme il en reste peu. N'est-il pas dommage de transformer les bâtiments qui abritent les Restos du Cœur en immeuble R+4 alors que d'autres solutions pourraient être envisagées en concertation avec les habitants du quartier ? Les idées alternatives ne manquent pas : parc, espace culturel ou social. Il y a là

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

une occasion de discuter ensemble de l'avenir commun que l'on veut donner à cet îlot. Des réunions à cet effet sont-elles prévues ?

4. Je ne peux, hélas, être présente physiquement aux discussions. Néanmoins, je reste en contact direct et régulier avec mes voisins et je m'associe à leur inquiétude. »

5.

Observation n° 31 :

Par email reçu le 23 janvier, M. DURIEU écrit :

« La densification du quartier va-t-elle entraîner une densification de la desserte en transport en commun ? Quels types de commerces seront privilégiés pour redynamiser le quartier qui est assez peu vivant ? »

Observation n° 32 :

Par email reçu le 23 janvier, Mme Lionnette ARNODIN-CHEGARAY écrit :

« Ayant pris connaissance des éléments contenus dans l'enquête publique concernant l'aménagement de l'îlot Péri-Brossolette, vous trouverez ci-dessous mes questions et observations.

Tout d'abord, j'ai cru comprendre que nous étions classés maintenant « poumon vert » de Malakoff Nord. Si tel est le cas, il sera difficile de poursuivre dans cette voie pour plusieurs raisons dont la première est due à la hauteur prévue des bâtiments avec pour conséquence le manque de soleil et de lumière.

De plus, les nouveaux bâtiments étant construits dans le périmètre de l'usine Clacquesin, monument classé, ne doivent pas changer le paysage qui doit rester le même qu'auparavant.

Projet secteur Nord :

La hauteur du bâtiment prévu ne respecte pas la hauteur des pavillons environnants, cachant ainsi le soleil aux jardins situés en face. Sans soleil et sans lumière, les plantes ne pourront se développer.

Projet secteur Sud :

Si nous avons compris lors des réunions avec la mairie, l'obligation de rentabiliser ce projet urbain, ce n'est pas une raison pour supprimer la lumière indispensable non seulement aux plantes mais aussi aux êtres humains.

Que le bâtiment du 54 situé sur l'avenue Pierre-Brossolette ait une hauteur de 25m, et même un peu plus si cela permet de rentabiliser le projet, d'accord. Mais la hauteur du bâtiment d'habitation situé juste derrière les pavillons et leurs jardins ainsi et surtout que celui situé au sud, le long du passage du Petit-Vanves, va sérieusement diminuer l'ensoleillement du « poumon vert », créé par les jardins des pavillons.

Nous demandons que la hauteur, particulièrement du bâtiment situé au sud, soit réduite de 2 étages et que des terrasses en dégradés soient prévues pour les deux derniers étages.

Question : J'ai remarqué que le bâti qui existe au fond du jardin (parcelle E97) figure sur certains plans mais pas sur d'autres. Pour quelles raisons ?

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

Idem pour le garage qui est directement sur l'avenue du Maréchal-Leclerc et qui ne figure pas sur le plan des carrières.

Passage du Petit-Vanves

Classé, ce passage historique de la Ville de Malakoff était à l'origine et l'est encore propriété des riverains. Très étroit, avec des trottoirs quasiment inexistantes, il n'est pas prévu pour une circulation automobile mais uniquement pour desservir les pavillons qui sont le long du passage. Lors de nos rencontres en mairie, la question a été abordée et il nous a été répondu que ce passage serait privatif de l'avenue du Maréchal-Leclerc jusqu'au rond-point prévu comme accès pour les pompiers. Il serait fermé à clé, clé donnée aux riverains.

Cette mention ne figure pas sur les documents de l'enquête. Pourquoi ?

Compte-tenu que les enfants des nouveaux bâtiments emprunteront ce passage pour se rendre à l'école Cogniot, il est impossible sur le plan de la sécurité, notamment de ces mêmes enfants, d'envisager une circulation quelconque de voitures (excepté les voitures des riverains déjà présents qui les utilisent rarement).

Ne pourrait-on pas prévoir de faire un seul et même parking souterrain pour tous les bâtiments, ce qui permettrait d'utiliser les entrées et sorties prévues sur les avenues Gabriel-Péri ou Pierre-Brossolette ? De plus cela supprimerait les nuisances sonores et la pollution générées par un trafic automobile aussi bien pour les riverains que pour les nouveaux habitants et commerces du nouveau bâtiment.

Travaux :

Quand on regarde le plan des carrières, on constate que l'îlot est situé sur des carrières et tout particulièrement notre pavillon dont le bâti tangente ces fameuses carrières (voir carte jointe - p.42 du document de l'enquête) alors que le jardin arboré est totalement dessus. Les travaux risquent fort de déstabiliser le sol, et du coup les différentes habitations, provoquant de graves dégâts. Ce qui risque de coûter fort cher au maître d'ouvrage. Il est donc indispensable de prêter une attention particulière à la façon dont ils vont être conduits. »

La pièce jointe à cette observation se situe en annexe du présent rapport

Observation n° 34 :

Par email reçu le 23 janvier, M. Jacques CHERAKI écrit :

« Je ne peux pour raison de santé me déplacer demain en mairie mais je voudrais vous faire savoir que nous sommes opposés au projet de construction prévu avenue du Maréchal-Leclerc. En effet, la zone est extrêmement densifiée avec ces très grandes barres d'immeubles rue Voltaire à moins de 50 m du projet de la mairie. De plus, la circulation est très difficile dans cette rue car il y a très souvent des regroupements importants dans l'ancienne usine Clacquesin : venue de dizaines de très gros véhicules chaque semaine et de très nombreux taxis.

Si l'on rajoute à tout ceci 54 logements avec parkings, imaginez les conséquences sur la circulation et notre tranquillité. Je pense qu'il y a sans doute des aménagements à considérer.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

Nous créons actuellement une association dans le quartier pour être représentés et vous faisons part de nos observations concernant ce projet. »

Observation n° 35 :

Par email reçu le 23 janvier, Mme Sophie POTEKINE écrit :

« Ayant pris connaissance très récemment du projet de construction d'un immeuble de 5 étages avenue du Maréchal-Leclerc, je me permets de vous faire part des inquiétudes que cela a suscité en moi pour plusieurs raisons.

Les mouvements de terrain résultants des travaux, les précédents travaux (notamment ceux du Grand-Paris) ayant déjà générés d'importants problèmes dans notre rue.

Une circulation automobile considérablement augmentée alors que cela pose déjà problème actuellement.

L'aspect esthétique également ainsi que la considérable augmentation de la densité populaire, comme une rupture avec ce qui subsiste et résiste encore dans cet îlot malakoffiot ayant conservé encore une petite touche « humaine ».

Je n'oublie pas l'aspect écologique, ce lieu étant déjà à la frontière d'une (trop) importante circulation (périphérique, avenue Pierre-Brossolette) et d'immeubles gigantesques.

Je peux comprendre la nécessité légitime d'augmenter les logements sociaux, mais je pense que dans notre secteur, ils sont déjà très nombreux et qu'il existe très certainement à Malakoff des espaces mieux adaptés.

J'ose espérer que les riverains seront régulièrement consultés concernant ce projet. »

Observation n° 36 :

Par email reçu le 23 janvier, Mme Emmanuelle LEROUX écrit :

« ..., je vous prie de bien vouloir considérer les présentes observations.

Comme mes voisins habitant des rues Gerber, Perrot et avenue du Maréchal-Leclerc, je suis directement concernée par le projet de rénovation dit « îlot nord » dont je conteste l'utilité publique telle que présentée au dossier d'enquête que nous avons pu consulter.

1. Deux projets qui n'ont rien en commun

Si rénover l'îlot sud est une nécessité voire une urgence compte tenue de la vétusté/insalubrité de ses immeubles, tel n'est pas le cas de l'îlot Nord.

Le projet de l'îlot Sud est en gestation depuis des années, ce qui n'est pas le cas de l'îlot Nord. Les riverains de l'îlot Sud ont été associés et consultés, plusieurs projets ont été envisagés, ce qui n'est pas le cas de l'îlot Nord.

Le 169/173 boulevard Gabriel-Péri, le 52/56 avenue Pierre-Brossolette et la partie sud du passage du Petit-Vanves sont géographiquement situés à l'opposé du 22/28 avenue du Maréchal-Leclerc. La topologie des deux sites est totalement différente, leurs besoins diffèrent, leurs environnements sont opposés.

L'îlot sud est au carrefour d'axes des deux départementales d'accès des villes de Montrouge et Malakoff, le trafic y est très dense et les nuisances terribles.

L'îlot nord est à l'inverse tourné vers un quartier résidentiel préservé.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

Alors pourquoi associer la rénovation de l'îlot nord à celle de l'îlot sud ? Si ce n'est pour déverser sur l'îlot nord les 40% d'habitations supplémentaires que la mairie souhaite créer à l'occasion de la rénovation de l'îlot sud ?

Ce n'est donc pas pour répondre à un besoin de l'îlot nord qu'un immeuble de 53 habitations nous est proposé mais pour permettre la rénovation de l'îlot sud tout en poursuivant l'objectif de densification.

Ce n'est pas la rénovation de l'îlot sud qui doit justifier la rénovation de l'îlot nord.

A défaut, l'égalité publique serait rompue.

En l'occurrence, le dossier ne démontre pas l'utilité pour l'îlot nord et rien que pour lui, du projet proposé au 22/28 avenue du Maréchal-Leclerc.

Le collectif des riverains de l'îlot nord sollicite donc une dissociation des deux projets qui n'ont juridiquement et géographiquement aucun point commun.

Leur présentation comme étant tous deux dans le périmètre de Clacquesin ne correspond pas à la réalité de vie de nos quartiers et ne justifie par leur traitement commun.

2. Sur la spécificité du quartier de l'îlot nord

Notre quartier présente une unité architecturale constituée par nos maisons individuelles situées autour de Clacquesin, sur les axes Maréchal-Leclerc, Gerber et Perrot. Le rapport précise, page 20 « qu'il est constitué d'éléments architecturaux intéressants voire remarquables » ; page 30 « en partie ouest, des bâtiments ayant un grand intérêt architectural ».

Pour autant et malgré ce constat, le projet n'est pas respectueux de cet environnement immédiat : projet d'implantation d'un immeuble dans un quartier de maisons individuelles, élévation R+4 dans un quartier principalement constitué de R+1 ou R+2, placé entre le 20 et le 30 avenue du Maréchal-Leclerc qui sont des R+2.

3. Sur la densification déjà très importante du quartier

La construction de 53 logements est justifiée par la prétendue nécessité de densifier l'îlot « Péri-Brossolette ». Or, pour procéder à l'analyse de la densification de notre quartier, le dossier d'enquête a omis de comptabiliser les très nombreux logements sociaux des barres d'immeubles à très grand hauteur des rues Jacques-Prévert, Voltaire, Savier, Chauvelot et Adolphe-Pinard qui entourent notre quartier résidentiel.

Or ce n'est pas la densification de l'îlot stricto sensu qui importe mais celle du quartier dans sa globalité si l'on veut y maintenir une cohabitation harmonieuse.

Nous demandons donc à la Mairie de vous préciser le nombre d'habitants et de logements sur le périmètre incluant les immeubles susvisés, car il est certain que la densité de notre quartier est déjà la plus dense de Malakoff.

Dès lors, la création de 40 logements supplémentaires sur l'ensemble de l'îlot « Péri-Brossolette » ne nous semble ni nécessaire, ni souhaitable au quartier qui souffre déjà d'une circulation et accessibilité totalement saturée.

4. Sur l'absence d'étude d'impact sur la circulation déjà saturée

Il est incontestable que d'ores et déjà la circulation du quartier est saturée sur les axes Maréchal-Leclerc-Gambetta-Perrot-Voltaire-Gerber. Le stationnement y est très intensif.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

Le dossier relève d'ailleurs que les projets d'élargissement des voiries n'ont jamais pu aboutir. Les voitures ne peuvent pas se croiser dans les double-sens de l'avenue du Maréchal-Leclerc et rue Gambetta. Clacquesin n'offre aucune solution de parking public à sa clientèle qui pratique le stationnement sauvage. Le double-sens de l'avenue du Maréchal-Leclerc n'est pas adapté aux camions qui y livrent en permanence les marchandises et aménagements. Le carrefour Voltaire-Maréchal-Leclerc est régulièrement bloqué entre la station-service Total, l'accès aux livraisons du Monoprix et son double-sens. Dans un tel contexte, quelles études la Mairie a-t-elle réalisées et quelles sont les solutions envisagées quant à la gestion des flux de circulation que générerait l'augmentation significative de la population de l'avenue du Maréchal-Leclerc ?

*5. Sur l'absence de précision sur les parkings et la question des carrières
Le rapport est particulièrement taiseux sur les parkings envisagés au sous-sol du bâtiment R+4. Quid des exigences de la Commune sur le nombre de parkings à prévoir par habitation ? Quels accès ont été envisagés ?
Mais encore, quelle est la viabilité d'une construction de 5 niveaux et de ses parkings, implantée sur les carrières présentes sous nos maisons ? Où se trouvent les rapports techniques et de faisabilité ? Comment la Mairie peut-elle envisager une enquête publique avant d'avoir vérifié la viabilité du projet qui nous est proposé ?*

En conséquence, je vous remercie ... de bien vouloir :

*Inviter la Commune à établir un projet de renouvellement urbain de l'îlot « Péri-Brossolette » différencié pour l'îlot nord et l'îlot sud ;
Rendre un avis défavorable à la déclaration d'utilité publique pour l'opération îlot nord comme étant injustifiée et non conforme à l'utilité publique. »*

Observation n° 37 :

Par email reçu le 23 janvier, M. Vincent BOIZARD écrit :

« Nous souhaitons par cette lettre vous faire part de nos réserves concernant le projet de construction de la DUP nord de l'avenue du Maréchal-Leclerc pour l'aménagement de l'îlot « Péri-Brossolette ».

Etant résidents au 27 avenue du Maréchal-Leclerc, soit en face de l'emplacement envisagé pour ce projet, nous sommes directement concernés par la vue directe que nous subirons.

C'est pourquoi il nous semble indispensable d'organiser une réunion de quartier afin de permettre à chacun d'avancer dans une meilleure entente. Nous ne sommes pas contre l'aménagement de ce quartier (nord) mais nous demandons que cela soit fait dans le respect de chacun et dans une concertation Commune.

Il nous semble à cet égard curieux qu'aucune réunion n'ait été organisée en amont alors que d'évidence un tel projet va à court et à long terme profondément bouleverser la vie de notre quartier.

Nous souhaitons une assurance que nous serons impliqués dans chaque étape du projet à venir.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Si nous ne remettons en rien en cause la nécessité d'intervenir sur cet emplacement et d'un projet visant à améliorer Malakoff tant du point de vue de son habitat que de sa qualité de vie, nous souhaitons en tant que riverains directement touchés par ce projet, avoir la possibilité d'être pleinement impliqués et consultés dans les futures étapes du projet, afin de pouvoir faire valoir nos interrogations, craintes et remarques :

- *Connaissance des différents interlocuteurs des prochaines étapes du projet (architecte, promoteur, bureau d'urbanisme) ;*
- *Consultation des riverains à chaque étape du projet (à défaut pour les riverains de la partie nord d'avoir été consultés en amont) ;*
- *Participation aux réunions d'échange et d'avancement du projet avec les parties prenantes.*

Nous nous associons à Monsieur Philippe Bonnet pour vous faire part de nos doutes concernant la faisabilité de ce projet et vous rappeler ce qui a déjà été soulevé par nos voisins.

La cohérence avec le PADD :

Selon les engagements au niveau des 5 objectifs du PADD (concernant notamment l'amélioration durable du cadre de vie par une ambition élevée en matière d'écologie urbaine, de réduction des nuisances, de patrimoine et de paysage et, plus particulièrement, sur la préservation de la santé publique et les ressources naturelles du cadre de vie), je suis très réservé quant au respect de cet engagement alors même que le bâtiment prévu avenue du Maréchal-Leclerc se trouve à l'endroit même des constructions existantes, laissant des espaces verts inclus dans ce projet derrière le bâtiment lui-même et en réservant l'utilisation ou même la seule vue aux habitants de cet immeuble.

Un projet en retrait de la rue afin de mieux répartir les espaces verts me semble mieux respecter l'utilité publique de tels espaces.

Par ailleurs, un bâtiment R+4 dans cet environnement quasi exclusivement constitué de maisons individuelles en R+2 et d'un bâtiment classé aux Monuments Historiques me semble dénaturer grandement l'esprit de ce quartier et de se situer à l'opposé d'une démarche écologique de préservation du cadre de vie.

Les carrières ou le risque sur les constructions existantes du voisinage :

Lorsqu'on connaît la présence et le tracé des carrières et les règles d'urbanisme qui en découlent, nous sommes très inquiets car 2 ans de construction, de passages incessants de camions chargés de plusieurs dizaines de tonnes de matériaux vont engendrer non seulement sur la stabilité du lieu lui-même mais aussi sur les habitations des riverains.

La consultation et l'avis des Bâtiments de France vis-à-vis de Clacquesin me semblent bien trop peu suffisants comme étude d'impact sur ce sujet.

L'impact de la circulation et du parking :

L'avenue du Maréchal-Leclerc est déjà un axe extrêmement encombré. La largeur de la voirie conduit les voitures à ne pouvoir se croiser qu'aux intersections des rues Gerber, Perrot et Gambetta.

Ces contraintes, liées à cette étroitesse, sont grandement accentuées par :

- *Accès à Clacquesin par des camions en préparation et démontages des événements organisés,*

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

- *Déjà aujourd'hui énormément de nuisances sonores, semi-remorques bloquant la rue, impossibilité de rentrer dans notre parking. Camions dès 6 h du matin laissant tourner les moteurs y compris le dimanche,*
- *Très forte densité de voitures et taxis à chaque évènement organisé avec stationnement sauvage des participants (puisque aucune solution de parking n'est attachée au lieu) et chassé-croisé digne d'un départ en vacances (jusqu'à 1000 personnes reçues selon le site internet du lieu),*
- *Accès par la rue de nombreux camions en livraison de Monoprix,*
- *Voie d'évitement des assistants de conduite digitaux (type Waze).*

Ajouter à cela une entrée de parking et 53 logements supplémentaires avec chacun a minima un véhicule me semble déraisonnable du point de vue de la faisabilité et de son impact.

- *Comment ajouter un accès entrée-sortie parking sans troubler encore plus la circulation ?*
- *Combien de parkings sont prévus ?*
- *Quelle faisabilité du point de vue des carrières pour des parkings en sous-sol ?*

Une réelle étude d'impact a-t-elle été menée ?

53 logements supplémentaires : quel impact sur la densité de population ?

Si le dossier fait été d'une faible densité de population de la zone « Péri-Brossolette », il ne prend toutefois pas en compte (à dessein ?) la très forte densité de l'axe Prévert-Voltaire, pourtant à quelques dizaines de mètres du projet nord.

Cette densité de population ouvre un certain nombre de questions en cascade comme celle notamment des infrastructures de vie (quel impact sur les écoles, les crèches...). Le dossier n'en fait nullement état.

Par ailleurs, le projet prévoit « un minimum de 30% de logements sociaux » ; quel maximum (pour un quartier déjà largement pourvu) ?

Là encore, quelle serait la pertinence du projet au regard de l'objectif affiché du mieux vivre ensemble si, d'aventure, la mixité sociale n'était pas assurée ?

La question peut d'autant plus se poser qu'en l'état, le projet semble architecturalement bien plus autocentré qu'ouvert sur l'extérieur et les autres habitants du quartier.

Il semble impératif que ce point soit fixé en amont et partagé avec les autres riverains.

Malakoffiot depuis maintenant 10 ans, Malakoff incarne pour nous une proposition unique, à taille humaine et surtout respectueuse du bien-être collectif. Nous sommes heureux de vivre au sein d'une communauté qui, c'est assez rare pour le souligner dans notre environnement, n'oublie pas les plus faibles.

Je reste toutefois persuadé qu'une concertation avec les riverains reste indispensable pour réussir l'intégration de nouveaux habitants dans notre ville certes, mais aussi et avant tout dans notre quartier.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

Le but ne doit pas être de se contenter de poser un nouveau bloc d'habitations au bord du trottoir mais d'accueillir de nouveaux Malakoffiots au sein d'un quartier en respectant la qualité de vie de chacun.

Nous restons intimement persuadés qu'au prix de quelques aménagements d'implantations et architecturaux, mais aussi d'une mixité équilibrée, nous pourrions ensemble accueillir au mieux ces nouveaux habitants.

Ce sera donc avec plaisir que nous aurons à cœur de nous investir à vos côtés pour réfléchir ensemble à une solution qui saura, nul doute, satisfaire tous et toutes. »

Observation n° 38 :

Par email reçu le 23 janvier, Mme CHRISTINA écrit :

« Merci pour ce beau projet qui va donner un beau paysage à la Ville de Malakoff ainsi qu'à la Ville de Montrouge. J'espère que les travaux vont commencer bientôt. »

Observation n° 39 :

Par email reçu le 23 janvier, M. GIRARD écrit :

« Il est clair que l'entrée dans la Ville de Malakoff via Pierre-Brossolette et Gabriel-Péri est moche lorsqu'on voit les bâtiments du 54 et du 56 (insalubres, vétustes et qui risquent de s'effondrer), les ordures sur les trottoirs ainsi que les dépôts d'objets de toute nature, sans oublier les rats... J'espère que ce projet donnera vie à cette zone et améliorera l'accès à la ville. Je comprends une certaine réticence personnelle mais il faut voir l'ensemble du projet.

Il est temps de moderniser et de changer et faire entrer la ville dans le Grand-Paris. Je suis pour le projet de modernisation. »

Observation n° 40 :

Par email reçu le 23 janvier, M. Otmani TAGHI écrit :

« Depuis plus de 15 ans, la Mairie de Malakoff tente d'acquérir les biens situés au 54 avenue Pierre-Brossolette à Malakoff (immeubles A et B), sans projet défini mais avec une volonté affirmée.

Elle fait croire aux propriétaires qu'elle achètera leurs biens au prix du marché.

Au lieu de cela, elle a mis en place un procédé visant à dévaluer les biens.

En effet, la Mairie a préempté le local commercial du bâtiment A, puis fermé ce commerce de proximité et l'a muré. Une fois intégrée la copropriété, elle a acquis progressivement les appartements à bas prix menaçant les propriétaires d'une procédure d'insalubrité. Puis elle a laissé à l'abandon et muré ces biens.

Après 10 ans d'abandon volontaire de ces acquisitions, elle a enclenché une procédure d'insalubrité visant les deux derniers propriétaires, lui permettant ainsi d'acquérir leurs biens à moindre coût.

Cependant, l'arrêté d'insalubrité a été annulé par décision du Tribunal Administratif. Sur ce, au lieu d'entériner l'accord amiable convenu avec le dernier copropriétaire, la Mairie a fait le choix de relancer toute une nouvelle

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

procédure d'insalubrité afin d'acquérir le dernier bien à prix cassé. Cette procédure est toujours en cours actuellement, l'arrêté d'insalubrité n'est donc absolument pas définitif.

S'agissant du bâtiment B (situé au 54 avenue Pierre-Brossolette), un procédé similaire a été employé par la Mairie.

En effet, elle a intégré la copropriété via l'achat de quelques appartements, laissé ces derniers à l'abandon puis les a murés. En parallèle, elle a tenté d'effrayer les copropriétaires restants en les menaçant d'une procédure d'insalubrité afin que ces derniers lui vendent leurs biens à faible prix.

Si le secteur « Péri-Brossolette » nécessite certes une rénovation et une modernisation, je déplore néanmoins les manœuvres employées par la Mairie de Malakoff. Elle affirme mener ce projet dans l'intérêt prétendu des Malakoffiots, alors qu'il s'agit en fait d'une opération financière et commerciale au détriment de petits propriétaires, conduisant à la mort de commerces de proximité implantés depuis plus d'un demi-siècle.

Aujourd'hui je m'interroge sur la réalité de l'intérêt public de ce projet. Pourquoi la Mairie de Malakoff n'a-t-elle pas, en toute transparence, affiché dès le départ (il y a plus de 15 ans) son projet et par là même, lancé la procédure d'expropriation ?

Dans quelle mesure le projet a-t-il un caractère d'utilité publique lorsqu'il a été procédé à un rachat de biens à moindre coût par les manœuvres précitées en vue de leur revente à des promoteurs privés, car telle est la finalité de l'opération ? »

Observation n° 41 :

Par email reçu le 23 janvier, M. Michel ROUGEOT écrit :

« Habitant près de l'îlot qui va être rénové, je souhaiterais savoir quels aménagements ont été pensés pour développer le quartier et le rendre plus vivant. Ainsi que pour faciliter l'accès aux transports. »

Observation n° 42 :

Mme Marie-Pierre MALLOI, lors de la permanence du Commissaire enquêteur du 25 Janvier écrit :

« Dommage d'en arriver là...Alignement sur P. Brossolette et G Péri datent de 1930 levé en 2000 seulement !

D'où l'état du bâti...Il s'agissait tout de même du quartier le plus ancien de Malakoff.

Dommage aussi de démolir des immeubles tout à fait viables (52 av P Brossolette, 173 Bd G Péri)...Bilan [illisible] plutôt négatif »

Observation n° 43 :

Mme Marie-Hélène GORE, lors de la permanence du Commissaire enquêteur du 25 janvier écrit :

« Apres avoir pris connaissance de votre projet et regardé attentivement les plans, mes observations sont les suivantes :

- Si la Mairie a obligation de rentabiliser ce projet urbain, il me paraît en totale contradiction avec le poumon vert de Malakoff Nord.*

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

- *La hauteur des nouveaux bâtiments diminuera considérablement la lumière dont habitants et végétation ont besoin. La réduire de deux étages serait souhaitable. Qu'en est-il de l'environnement dont on nous cesse quotidiennement de nous rabattre les oreilles ?*
- *Ces nouveaux bâtiments ne devraient ils pas tenir compte du périmètre de l'usine Claquesin ?*
- *Passage du petit Vanves : les pavés rendent la circulation bruyante des voitures et camionnettes. Les nuisances sonores ne sont pas anodines. Peut-on les supprimer ? Et je ne pense pas qu'autos et piétons puissent emprunter cette voie ensemble étant donné l'étroitesse des trottoirs quasi inexistantes. »*

Observation n° 44 :

M Jean-François CHAUMEIL, propriétaire cadastré E 98, lors de la permanence du Commissaire enquêteur du 25 Janvier écrit :

« En complément des éléments déjà portés. Le projet d'urbanisme Péri Brossolette s'accompagne de la scission de la copropriété 12 avenue du Maréchal Leclerc. A cette occasion, les copropriétaires demandent :

- *Qu'après la destruction prévue du pavillon, les nouvelles parcelles soient séparées par une clôture*
- *Que le garage sur rue, lot de copropriété lié au pavillon, soit cédé aux copropriétaires du 12 (copie du courrier adressé à la Mairie, remis au Commissaire enquêteur)*

M CHAUMEIL joint à son observation un courrier qu'il a adressé à la Mairie de Malakoff en date du 20 décembre 2019 reprenant cette requête.

Observation n° 45 :

Cette observation, rédigée par le cabinet d'avocats CGCB a été remise en mains propres au Commissaire enquêteur. Ce cabinet représente les intérêts de M RODOLPHE (propriétaire lot E95)

Cette observation se trouve en annexe du présent rapport

Observation n° 46 :

Par email reçu le 24 janvier 2020, M. et Mme BOURGINE écrivent :

« Domiciliés au 10 rue Lucien et Edouard-Gerber à Malakoff, nous souhaitons vous interpeler sur la DUP « Péri-Brossolette », dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Ces observations et questionnements portent sur le secteur nord de ce projet, avec la création d'une cinquantaine de logements et commerces.

Impact sur la circulation et le stationnement

L'avenue du Maréchal-Leclerc est actuellement un axe fréquemment encombré.

La largeur de la voie ne permet en effet pas aux véhicules de se croiser en toute fluidité. Ce phénomène d'encombrement est accentué à l'occasion des livraisons par les camions et la très forte densité de taxis et voitures lorsque des événements sont organisés à l'espace Claquesin.

Dans le cadre du projet évoqué, des études de trafic sont-elles prévues ?

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

Quelles dispositions seront mises en place pour fluidifier le trafic qui sera densifié par la création de places de stationnement associées aux logements ?

Compatibilité du trafic supplémentaire avec la présence d'un établissement scolaire (maternelle et primaire Georges-Cogniot) ? Des places de stationnement public seront-elles supprimées par la création d'accès au parking des logements ?

Quelles dispositions pendant la période du chantier de terrassement et construction : trafic véhicules de chantier, installations de chantier et de stockage ?

Les logements créés génèreront une augmentation de la population dans le quartier, mais aussi à l'échelle de la ville.

L'impact sur les accueils et crèches, écoles ou autres infrastructures ont-ils été anticipés ?

Impact sur les constructions existantes du voisinage et voiries

La présence et le tracé des carrières fragilisent le sous-sol du quartier.

Qu'en sera-t-il lors du passage important de véhicules de chantier lors des terrassements et de la construction ? Quels risques de dégradations des réseaux et canalisations enterrées ? Quels risques sur les constructions existantes du quartier ? Quelles dispositions seront mise en œuvre pour éviter que ces désordres n'aient lieu ? »

Observation n° 47 :

Par email reçu le 24 janvier 2020, M. François LECOINTE écrit :

« Dans le cadre de l'enquête publique, je vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations suivantes, qui sont de quatre ordres.

En premier lieu, j'ai des difficultés à comprendre à quel stade nous nous trouvons et s'il s'agit d'un projet ou de deux projets différents.

L'annonce de l'enquête publique est survenue brusquement début janvier, a fait l'objet d'une information limitée et laisse un temps assez court pour prendre connaissance du projet de formuler des observations. Or, comme il est écrit dans le dossier, toute la partie sud du projet a fait l'objet d'informations et d'échanges auprès des riverains de la part de la municipalité en 2018. Cela n'a pas été le cas pour la partie nord. Rien n'est dit d'ailleurs, dans le dossier sur les résultats de cette concertation : a-t-elle conduit à des remarques de la part des riverains et surtout à des modifications du projet initial ? Cela m'amène à penser qu'il y a bel et bien deux projets distincts et que celui concernant la partie nord devrait faire l'objet d'une concertation préalable à l'enquête, sur la base d'un projet revu.

En second lieu le dossier manque d'une étude d'impact. Je comprends bien que le président de Vallée Sud Grand-Paris, dans le cadre de sa compétence, a signé un arrêté de dispense d'étude d'impact. Mais il le fait au motif principal que les Bâtiments de France devront être consultés vu le classement de l'usine Clacquesin. Sans préjuger de l'avis qui sera rendu, on peut penser que les Bâtiments de France se focaliseront sur l'impact visuel des nouveaux bâtiments construits. Or le projet par son ampleur aura de multiples conséquences sur le quartier. Les impacts de la densification induite par la construction de l'immeuble de 54 logements ont-ils été évalués (et quand le seront-ils) ? Le quartier est déjà très dense en termes d'habitat et l'on ne voit nulle part de

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de
Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 6 au 24 janvier 2020

mesure d'impact sur les besoins accrus en termes d'équipements publics (crèches, écoles par exemple), sur la circulation automobile et le stationnement, sur celle des piétons et cyclistes (le chemin de l'école pour beaucoup), alors que l'avenue du Maréchal-Leclerc est déjà saturée, mal aménagée, dangereuse. Globalement, le dossier semble ignorer les immeubles existants des rue Voltaire, Prévert, Pierre-Brossolette et leurs habitants. Or, il s'agit d'une composante essentielle du quartier. Dans cette vision plus large et plus réaliste du quartier, un autre projet d'ampleur est envisagé en face du square du Centenaire et il devrait aussi être pris en considération. Si des études sur la circulation ont été réalisées, sont-elles cohérentes avec le Plan Global de Déplacement adopté récemment par la Municipalité ?

En troisième lieu, à la lecture du dossier, je ne comprends pas si les Bâtiments de France ont déjà été sollicités et ont déjà formulé des remarques. Pourquoi ne pas prendre le temps de demander et intégrer au dossier un premier avis ? Si le nouveau bâtiment d'habitations envisagé semble conforme au PLU, il en exploite au maximum les possibilités en termes de hauteur, de densité et de recul par rapport à la rue (aucun). Sans être spécialiste, je me demande l'intérêt d'implanter un R+4 à cet endroit, qui sera donc plus haut que l'usine Clacquesin, modifiera complètement les perspectives et imposera la destruction du bâtiment utilisé par les Restos du Cœur, qui a lui-même un intérêt architectural. Les Bâtiments de France ont-ils été consultés ? N'est-il pas judicieux de le faire avant d'aller plus loin, en proposant aussi d'autres options, moins agressives d'un point de vue architectural (bâtiment moins haut, moins large, en recul par rapport à la rue, plusieurs petits bâtiments, jardin donnant sur la rue) ?

Enfin, aucune indication n'est donnée sur le planning général du projet et ses interlocuteurs. Je comprends bien que nous sommes juste dans une phase d'enquête d'utilité publique, mais il est très surprenant que cette phase ne soit pas resituée dans un contexte plus large : quelles sont les étapes de mise en œuvre ? Quels seront les interlocuteurs (Vallée Sud Grand-Paris, Mairie de Malakoff, bureaux d'urbanisme, architectes, promoteurs, etc.). Les riverains seront-ils invités à s'exprimer à toutes les étapes du projet et à rencontrer ces interlocuteurs pour faire valoir leurs remarques ? Comme indiqué plus haut, d'après le dossier, certains semblent déjà l'avoir été, d'autres non. Quand la Municipalité ouvrira-t-elle une phase de concertation complète et sous quelle forme ?

En espérant que ce qui précède vous sera utile dans le cadre de l'enquête que vous conduisez. »

Observation n° 48 :

Cette observation reçue le 24 janvier 2020 par M. Ludovic AMUAH est en annexe du présent rapport.

Observation n° 49 :

Par email reçu le 24 janvier 2020, M. PHILIPPE écrit :
« Les 54 et 56 de l'avenue Pierre-Brossolette sont insalubres et vétustes, il est temps de démolir ces bâtiments et donner une belle façade à l'entrée de la ville. J'espère que ce projet tant attendu modernisera cette entrée dans la ville en

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

gardant l'aspect historique du Passage du Petit-Vanves. Mais on est pour ce projet qui modernise la ville.

Observation n° 50 :

Par email reçu le 24 janvier 2020, Mme MARIE écrit :

« A la lecture du projet, c'est très intéressant surtout pour l'angle Brossolette-Péri, où les bâtiments sont insalubres et en ruine. Le soir, le passage du Petit-Vanves est squatté par des jeunes et ça devient dangereux cet endroit. Nous sommes pour le projet dans l'ensemble. Maintenant, s'il y a des modifications techniques ou pratiques, nous faisons confiance aux spécialistes.

Il y aura toujours des réticences pour le progrès et la modernisation mais il faut tenir la feuille de route et moderniser la ville.

Merci, nous sommes avec vous pour le bien de la ville. »

Observation n° 51 :

Cette observation reçue le 24 janvier 2020 par M. Ludovic AMUAH est en annexe du présent rapport.

2) Synthèse et analyse des observations

Par email et lettre recommandée avec AR en date du 27 janvier, le Commissaire enquêteur a fait parvenir à l'EPT « Grand Paris-Vallée sud » le procès verbal de synthèse détaillant les questions et problèmes soulevés par les observations déposées et celles personnelles du Commissaire enquêteur. Ce procès verbal fut envoyé également en copie par email à la Ville de Malakoff et à l'EPFIF.

Ce procès verbal est reproduit ci après in extenso excepté des extraits d'observations inclus pour mieux cerner les questions et problématiques rencontrées.

a) Synthèse des observations formulées par le public et questions soulevées

Les 51 observations recueillies se partagent entre celles relatives à la DUP et celles plus spécifiques à l'enquête parcellaire. Notons que 5 observations (soit 10%) ne soulèvent pas de questions mais approuvent seulement le projet dans son ensemble. Les autres observations se partagent sur les thématiques suivantes :

• Projet architectural	26 observations	51%
• Carrières	19 observations	37%
• Gestion des parkings	16 observations	31%
• Voirie et circulations	13 observations	25%
• Passage du Petit-Vanves	13 observations	25%
• Cadastre	8 observations	16%
• Travaux et chantier	6 observations	12%
• Statut DUP	5 observations	10%
• Concertation (riverains)	3 observations	6%
• Echancier, calendrier	3 observations	6%
• Commerce, équipements	3 observations	6%
• Transports	2 observations	4%
• Information enquête	1 observation	2%

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

- Indemnisation 1 observation 2%
- Relogement 1 observation 2%

N.B. : Le total est supérieur à 100%, une même observation pouvant contenir plusieurs thématiques.

Observations relatives à la DUP :

Trois thèmes prédominant dans les observations :

- Le projet architectural
- La gestion des parkings, de la circulation et de la voirie
- La question des carrières
- Projet architectural

Toutes les observations relatives à ce sujet critiquent le projet architectural présenté dans le dossier d'enquête publique : trop massif et imposant par rapport à son environnement proche, trop haut, sans beaucoup de place aux espaces verts et aux dégagements.

- Parkings et circulations

Ces deux thématiques réunies réunissent pas moins de 29 observations, preuve du souci des riverains sur cette problématique, à un moment où la place de l'automobile est souvent remise en question dans la société actuelle. Les observations sous tendent que ce problème a été sous estimé à la fois en raison de la complexité de la voirie environnante et de l'accroissement de la circulation engendrée par le nombre plus important d'appartements et donc d'habitants.

- Carrières

Ce point qui aurait pu sembler anecdotique a soulevé une grande inquiétude parmi les propriétaires et riverains induisant pas moins de 19 observations sur ce sujet.

- Points divers

Plusieurs thématiques, certes moins présentes, émergent également dans les observations recueillies :

- L'impact des travaux et du futur chantier sur le quartier (6 observations)
- La validité juridique de la DUP, contestée dans 5 observations :
- La conformité du projet avec le PADD (1 observation)
- L'absence d'étude d'impact (1 observation)
- L'échéancier futur et calendriers (3 observations)
- La concertation future avec les propriétaires et riverains (3 observations)
- Les futurs équipements, commerces et transports

Observations relatives à l'enquête parcellaire :

Les observations des propriétaires et locataires peuvent être triées en fonction de problèmes très concrets et précis, à savoir :

- Situation du portail du lot E 94 suite à la scission de propriété
- Gestion des égouts de la parcelle E 94
- Erreurs éventuelles de cadastre sur plusieurs parcelles
- Cession du garage du lot E 98 à l'ensemble des copropriétaires suite à la scission de propriété et clôture de séparation suite à cette scission
- Contestation globale de l'utilité publique par M RODOLPHE (lot E 95)
- Demande d'indemnisation de la société Clear Channel France
- Demande de relogement d'un locataire

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

b) Observation formulée par le Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur souhaiterait avoir des précisions sur le droit au relogement des expropriés (locataires et propriétaires occupants) et sur les dispositions que compte prendre l'EPPFIF à cet égard.

L'article L 314-1 du code de l'Urbanisme précise en effet : « La personne publique...qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après. »

Obligations décrites dans l'article L 314-2 du même code : « Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation... Tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions... »

L'article 314-7 précise les délais ; « Toute offre de relogement... Doit être notifiée au moins six mois à l'avance. »

Les articles 314-5, 314-6 et 314-9 précisent quant à eux « le droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature » pour les commerçants, artisans et industriels.

Ces articles du code de l'urbanisme font référence plus largement au titre II du livre quatrième du code l'expropriation (articles L 421-1 et suivants et leur partie réglementaire). A cet effet le Commissaire enquêteur attire l'attention de l'expropriant sur le cas particuliers des propriétaires occupants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements construits en application de la législation sociale (article L 314-5 du code de l'urbanisme).

Enfin le Commissaire enquêteur demande à l'EPPFIF si cet établissement public compte faire application de l'article R 423-5 du code de l'expropriation qui indique : « Le relogement des locataires ou occupants d'immeubles expropriés peut être mis , par les cahiers des charges annexés aux actes de cession, à la charge des constructeurs auxquels est consentie, en vue de la construction de groupes d'habitation, la cession, en application de l'article L 411-1, de tout ou partie des terrains expropriés ».

3) Mémoire en réponse de l'EPT « Vallée sud – Grand Paris »

Par email envoyé le 13 Février puis le 21 février dans une version « définitive », la ville de Malakoff et l'EPT ont fait parvenir au Commissaire enquêteur un mémoire en réponse à l'envoi de son procès verbal de synthèse pour répondre aux différentes questions et observations soulevées :

I. Sur les avis recueillis dans le registre d'enquête relatif à la Déclaration d'Utilité Publique

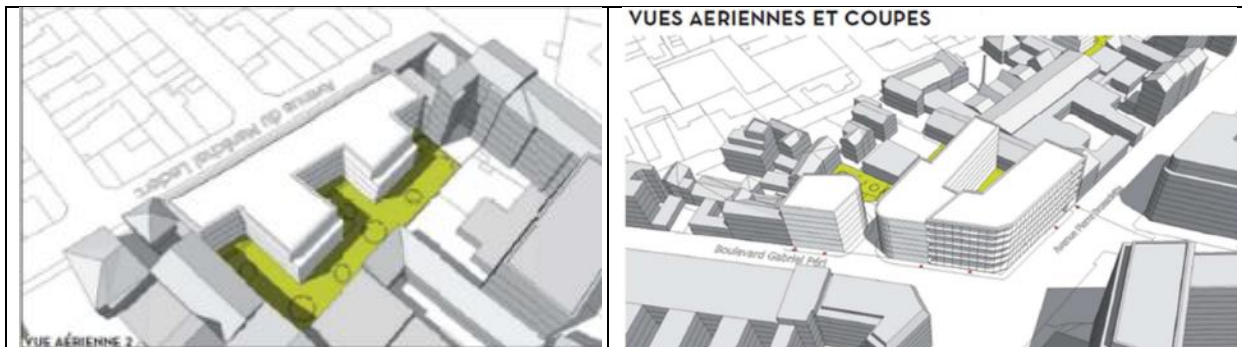
SUR LE PROJET ARCHITECTURAL

Toutes les observations émises relatives à ce sujet critiquent le projet architectural présenté dans le dossier d'enquête publique : trop massif et imposant par rapport à son environnement proche, trop haut, sans beaucoup de place aux espaces verts et aux dégagements.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

En premier lieu, nous précisons qu'au stade du projet, bien en amont de sa réalisation, il n'y a pas encore de projet architectural. Les études de capacité qui ont été réalisées et présentées dans le dossier de DUP ne représentent que les volumétries et implantations générales des futurs bâtiments.

Ces études qui permettent de s'assurer de la faisabilité des projets au regard des règles d'urbanisme en vigueur et de leur réalisme financier sont difficiles à appréhender par les habitants : les représentations des futurs bâtiments dans le dossier de DUP sont simplifiées à l'extrême sans aucun détail architectural.



Détails des schémas de capacité du dossier de DUP

Pour exemple, un riverain a fait une simulation de l'impact du futur bâtiment de logements avenue du Maréchal Leclerc à l'aide des volumétries présentées (observation n°6 simulation ci-dessous).



Avant

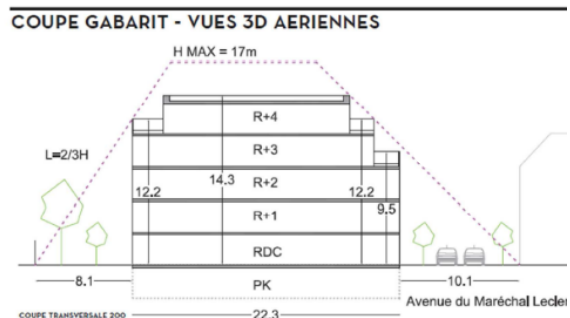


Après

Si le volume global simulé est fidèle, il ne prend pas en compte le recul d'un futur bâtiment sur rue à compter du 3^{ème} étage imposé par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, le bâtiment respectera les règles actuelles du PLU qui impose de ne pas construire plus haut que la largeur de l'avenue du Maréchal Leclerc, sauf à se reculer dans les étages.

Ainsi, le futur bâtiment, s'il vient à l'alignement, ne pourra excéder 10 m. d'ailleurs, la coupe reproduite ci-contre (pièce D du dossier page 5) le montre bien.



Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Les études de capacité dans le dossier de DUP ne représentent pas les jeux de façade et les traitements de matériaux qui permettront aux futurs bâtiments de s'intégrer dans leur son environnement. Pour exemple ci-dessous, des immeubles de 5 niveaux aux architectures différentes présentant des reculs à partir du 3^{ème} étage.



Rue Etienne Dolet à Malakoff



Issy-les Moulineaux



Rue Jean-Jacques Rousseau à Malakoff recul à partir du 3^{ème} étage



Les projets architecturaux seront élaborés ultérieurement, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, et seront présentés pour avis et remarques aux riverains, comme tous les autres projets de construction de la commune.

En second lieu, il convient d'examiner les remarques des habitants sur la hauteur des futurs bâtiments et leur impact sur l'ensoleillement de l'îlot et d'y répondre :

Concernant le secteur Nord de l'îlot, les riverains du projet estiment qu'un immeuble de 4 étages ne pourra s'intégrer dans le paysage de l'avenue du Maréchal Leclerc qui est majoritairement bordée de bâtiments de 2 étages et de jardins.

Pour autant, cet immeuble va faire la transition entre un bâti dense et implanté à l'alignement de la rue Voltaire et une séquence urbaine plus intime et verdoyante avenue du Maréchal Leclerc marquée par la présence de l'usine Claquesin classée Monument Historique et par l'élément végétal des jardins de devanture côté impair.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020



Immeubles de la rue Voltaire – angle Maréchal Leclerc

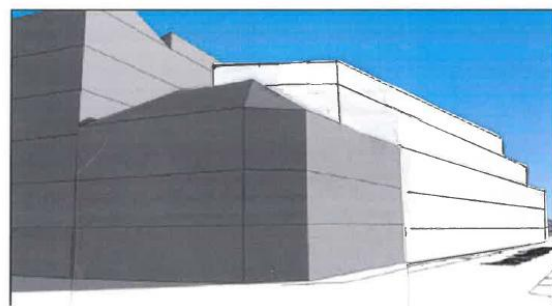


Avenue du Maréchal Leclerc

La volumétrie proposée, qui se limite à 4 étages dont les deux derniers seront en retrait de la rue (règle de prospect sur rue H=L), effectue bien cette transition.



Immeuble mitoyen du projet avenue du Maréchal Leclerc



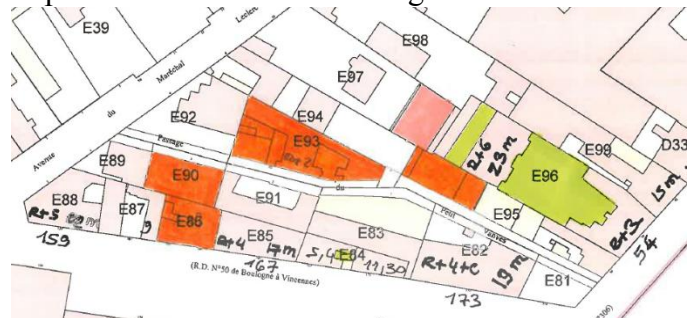
Volumétrie du projet angle rue Voltaire

Concernant le secteur Sud de l'îlot, les riverains du projet estiment que les deux immeubles de logements proposés sont trop hauts de deux niveaux. Ils craignent que le cœur d'îlot ne soit plus aussi lumineux. Ils pensent que l'espace entre l'immeuble de bureaux et l'immeuble de logements est insuffisant pour permettre un ensoleillement suffisant des façades et du jardin intérieur. Sur le plan de la composition urbaine, certains auraient souhaité que plus de place soit laissée aux espaces verts et aux dégagements.

Pour autant, la pointe Sud de l'îlot Péri-Brossolette présente depuis de nombreuses années un tissu très dense au sol et presque totalement minéralisé, même si cette sensation de densité bâtie est aujourd'hui moins forte car plusieurs bâtiments très vétustes ont déjà été démolis (en orange ci-dessous). Le seul espace vert est celui de l'immeuble du 54 avenue Pierre Brossolette. Deux bâtiments existants présentent des hauteurs quasiment similaires que celles proposées : 19 mètres pour le 173 boulevard Gabriel Péri (R+4+combles), 23 mètres pour le bâtiment sur cour du 54 avenue Pierre Brossolette (R+6). Les bâtiments anciens sont en effet plus hauts que les bâtiments contemporains pour un même nombre d'étages.

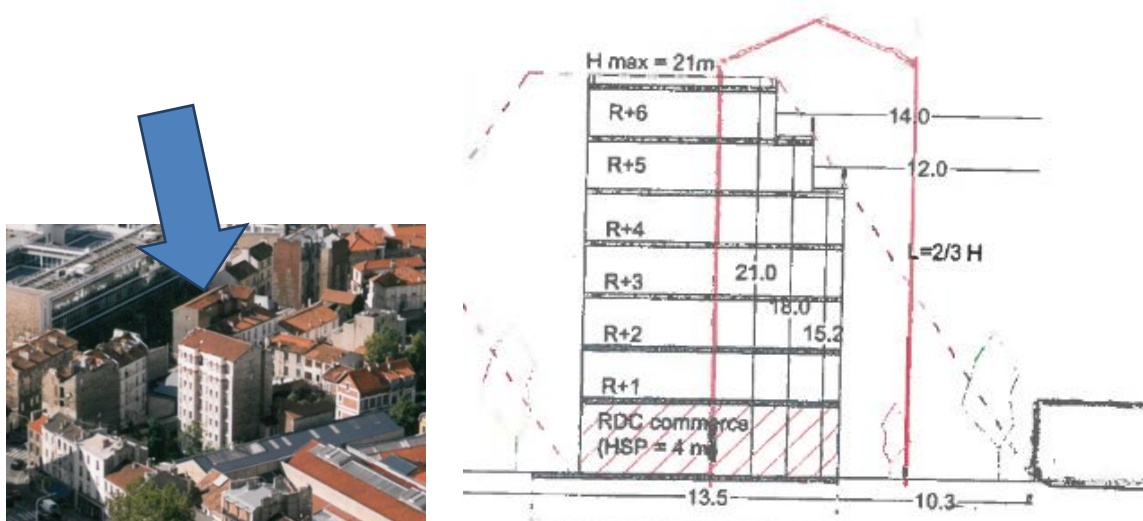


Pointe Sud de l'îlot



Ces anciens bâtiments ont parfois été positionnés très près des limites de propriété comme par exemple ci-dessous en rouge le bâtiment sur cour du 54 avenue Pierre Brossolette qui n'est implanté qu'à 7 mètres de la limite avec une hauteur 3 fois supérieure à cette distance.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020



Immeuble fond de cour 54 P Brossolette



Maison fond de cour 12 M Leclerc

Ils suivent souvent le tracé du parcellaire notamment passage du Petit Vanves sans souci des règles de prospect sur rue. De ce fait, le passage est peu ensoleillé sauf l'après-midi.



Usine de traitement de métaux 6 Petit Vanves (démolie)



Mesuiserie 1 Petit Vanves



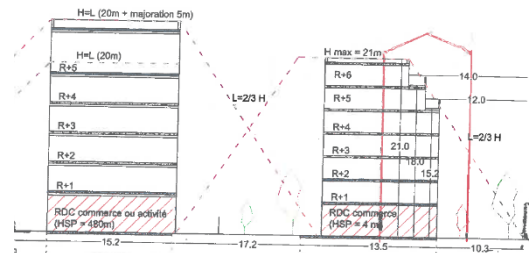
Façade sur passage Petit Vanves du 173 G Péri

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

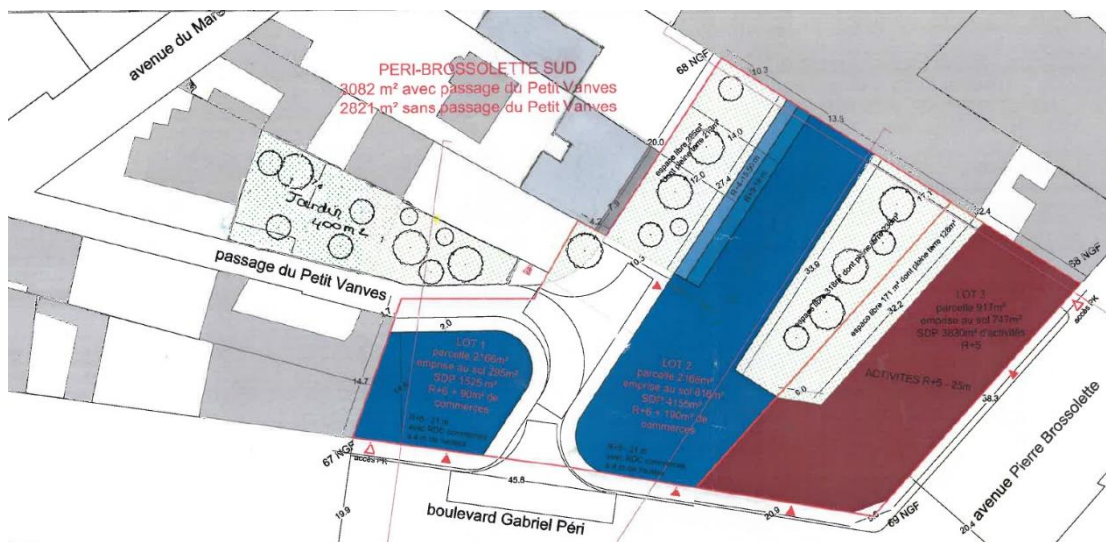
Bien qu'il soit dense, le projet respecte les règles de prospect imposées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Une percée de 8 mètres de large est créée au Sud avec le dévoiement partiel du passage pour laisser passer la lumière. A l'Ouest, le projet n'aura aucun impact sur les avoisinants. La zone réaménagée ne comporte actuellement que les zones végétalisées peu qualitatives du 54 avenue Pierre Brossolette d'une surface d'environ 300 m². A ce stade, le projet propose des jardins privatifs d'une surface totale de 600 m² et un jardin ouvert sur le passage de 400 m².

Les auteurs du projet sont conscients que les façades des deux bâtiments de bureaux et logements en vis-à-vis ainsi que le jardin central seront peu ensoleillés. Les logements du bâtiment 2 devront donc être traversant. A la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, une hypothèse avec conservation/réhabilitation des bâtiments sur cour du 54 P Brossolette et 12 M Leclerc va être étudiée mais l'équilibre global de l'opération étant très difficilement atteint, cette hypothèse ne pourra être validée que si elle ne remet pas en cause cet équilibre financier.



Règles de gabarit – dossier de DUP – prospect entre les immeubles de bureaux et logements



Rectifications à apporter au plan masse à l'issue l'enquête

SUR LA DENSITE DU PROJET

Certains participants à l'enquête ont demandé pourquoi il est prévu de construire des logements dans un quartier qu'ils considèrent le plus dense de la commune.

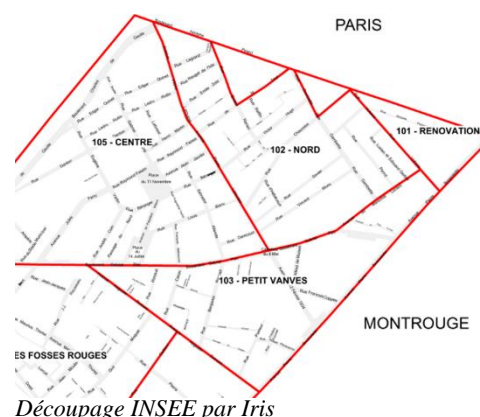
Comme le précise le dossier de DUP (page 18), 97 logements vont être détruits pour réaliser l'opération. Il s'agit principalement de petits logements (58% de studios et 27% de T2), disposant majoritairement d'un confort médiocre (86% de logements de logements de catégorie 7) dont certains sont insalubres, essentiellement situés le long des axes routiers les plus bruyants (RD 50 et RD 906).

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Le projet prévoit la réalisation d'environ 50 logements dans la partie Nord de l'îlot et 90 logements dans sa partie Sud, soit environ 140 logements au total, donc 43 de plus qu'il n'en comporte actuellement. L'apport de population sera très faible (2.5 habitants par logement neuf, soit environ 190 habitants de plus). Dans ce secteur de la partie Nord de la commune qui est la plus dense du territoire, l'apport d'une quarantaine de logements supplémentaires aura un impact mineur sur la densité. On peut en effet constater à la lecture du tableau ci-après, qui présente l'évolution du nombre de logements et d'habitants par quartier entre 2009 et 2016 (source recensement de la population INSEE), que la densité de population évolue selon plusieurs facteurs : le nombre de logements, la taille des ménages et le pourcentage de résidences principales.

A Malakoff, entre 2009 et 2016, la production de logements neufs (180 unités) n'a pas été suffisante pour maintenir le niveau de la population (- 1 000 habitants) car la taille moyenne des ménages a notablement baissé (2.15 personnes par logement en 2009 – 1.91 personnes en 2016).

On peut également constater que c'est dans le quartier du Petit Vanves où se situe le projet que le nombre de personnes par ménage est le plus faible (1.65 personnes par logement) en lien avec une taille des logements plus petite que la moyenne communale.



Libellé de l'IRIS	Population en 2009	Population en 2016	Nbre de logements 2009	Nbre de logements 2016	Résidences principales en 2009	Résidences principales en 2016	% de résidences principales en 2009	% de résidences principales en 2016	Taille des ménages en 2009	Taille des ménages en 2016	Densité d'habitants au Km² en 2009	Densité d'habitants au Km² en 2016
Renovation	2 776	3 001	1 176	1 175	1 139	1 155	97%	98%	2,43	2,55	46 734	46 739
Nord	3 606	3 639	1 847	1 906	1 662	1 717	90%	90%	2,17	1,91	19 355	19 328
Petit Vanves	3 041	2 827	1 667	1 714	1 556	1 383	93%	81%	1,95	1,65	17 527	17 513
Les Pierres Plates	3 039	2 589	1 472	1 477	1 389	1 328	94%	90%	2,18	1,75	18 154	18 168
Centre	3 610	3 632	1 928	1 957	1 744	1 801	90%	92%	2,07	1,86	12 212	12 171
Les Fosses Rouges	3 325	3 151	1 779	1 812	1 673	1 617	94%	89%	1,98	1,74	16 716	16 634
Les Nouzeaux	2 736	2 591	1 470	1 460	1 368	1 366	93%	94%	2,00	1,78	11 005	10 981
Les Sablonnières	2 092	1 990	1 107	1 079	996	951	90%	88%	2,10	1,84	11 488	11 528
Le Fort	2 276	2 330	1 006	1 013	995	976	99%	96%	2,28	2,30	11 081	11 086
Les Groux	2 502	2 322	1 135	1 168	1 095	1 116	96%	96%	2,28	1,99	14 354	14 329
Le Clos	1 782	1 695	780	792	701	734	90%	93%	2,54	2,14	10 182	10 052
Malakoff	30785	29768	15367	15551	14319	14143	93%	91%	2,15	1,91	14 897	14 863

SUR LES IMPACTS EN TERMES DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Certains habitants du quartier ont fait remarquer que le projet va accentuer les difficultés de circulation et de stationnement qui sont déjà importantes dans le secteur, notamment avenue du Maréchal Leclerc. Ils regrettent que les impacts des nouvelles constructions n'aient pas été évalués.

A l'heure où la place de l'automobile est remise en cause en petite couronne parisienne, ces deux thématiques sont systématiquement abordées par les riverains lorsqu'un projet se développe sur le territoire.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

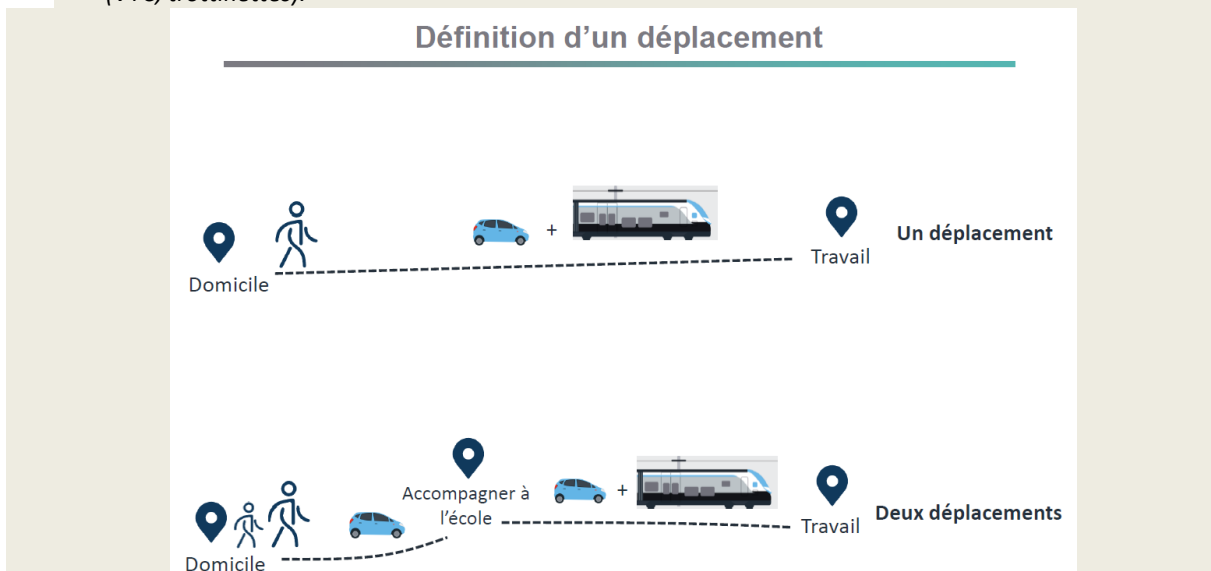
En effet, bien que l'on note depuis plusieurs années une nette diminution de la possession et l'usage de la voiture à Malakoff en raison du développement des transports en commun, le ressenti des habitants est différent car les rues sont souvent étroites et le stationnement sur voirie est prégnant.

Les estimations présentées ci-dessous sont issues des résultats des données détaillées de l'enquête réalisée par l'Observatoire de la mobilité en Île-de-France (OMNIL) en 2010 et des premiers résultats de l'enquête 2020 ainsi que des chiffres du recensement INSEE 2016.

L'OMNIL est un observatoire partenarial animé par Île-de-France Mobilités (anciennement STIF) qui rassemble les données nécessaires au suivi de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbain de la Région Ile-de-France et de ses impacts sur la mobilité. Une nouvelle enquête globale transport, l'EGT 2020, portant sur la mobilité de tous les Franciliens pour l'ensemble des modes de déplacements, est en cours de réalisation. Les premiers résultats pour l'année 2018 sont parus fin 2019 mais n'ont pas encore pu être analysés à un niveau géographique fin et ne pourront l'être qu'à l'issue des prochaines années d'enquête. Les premiers résultats confirment que malgré la croissance de la population et des emplois entre 2010 et 2018, la part modale de la voiture marque une diminution importante au profit des transports en commun surtout en petite couronne.

La synthèse de ces premières observations est la suivante :

1. Stabilité de la mobilité individuelle moyenne.
2. L'évolution des modes de vie continue : la journée des actifs change (des pauses déjeuner plus occupées, plus d'activité avant de rentrer chez soi), les loisirs se développent.
3. Les changements dans l'usage des modes de déplacement sont le reflet de l'évolution de la population et des modes de vie, des politiques de déplacements et de l'apparition de nouveaux acteurs de la mobilité :
 - Croissance de la marche à Paris, plus modérée en petite couronne.
 - Diminution marquée des déplacements en voiture à Paris et en petite couronne. Fin de la croissance de la voiture en grande couronne malgré la croissance de la population.
 - Croissance importante des transports collectifs y compris en pointe et surtout en petite couronne.
 - Croissance modérée du vélo, diminution des deux-roues motorisés et émergence de nouvelles mobilités (VTC, trottinettes).



En 2010, les malakofffiots effectuaient en moyenne 4,14 déplacements par jour.

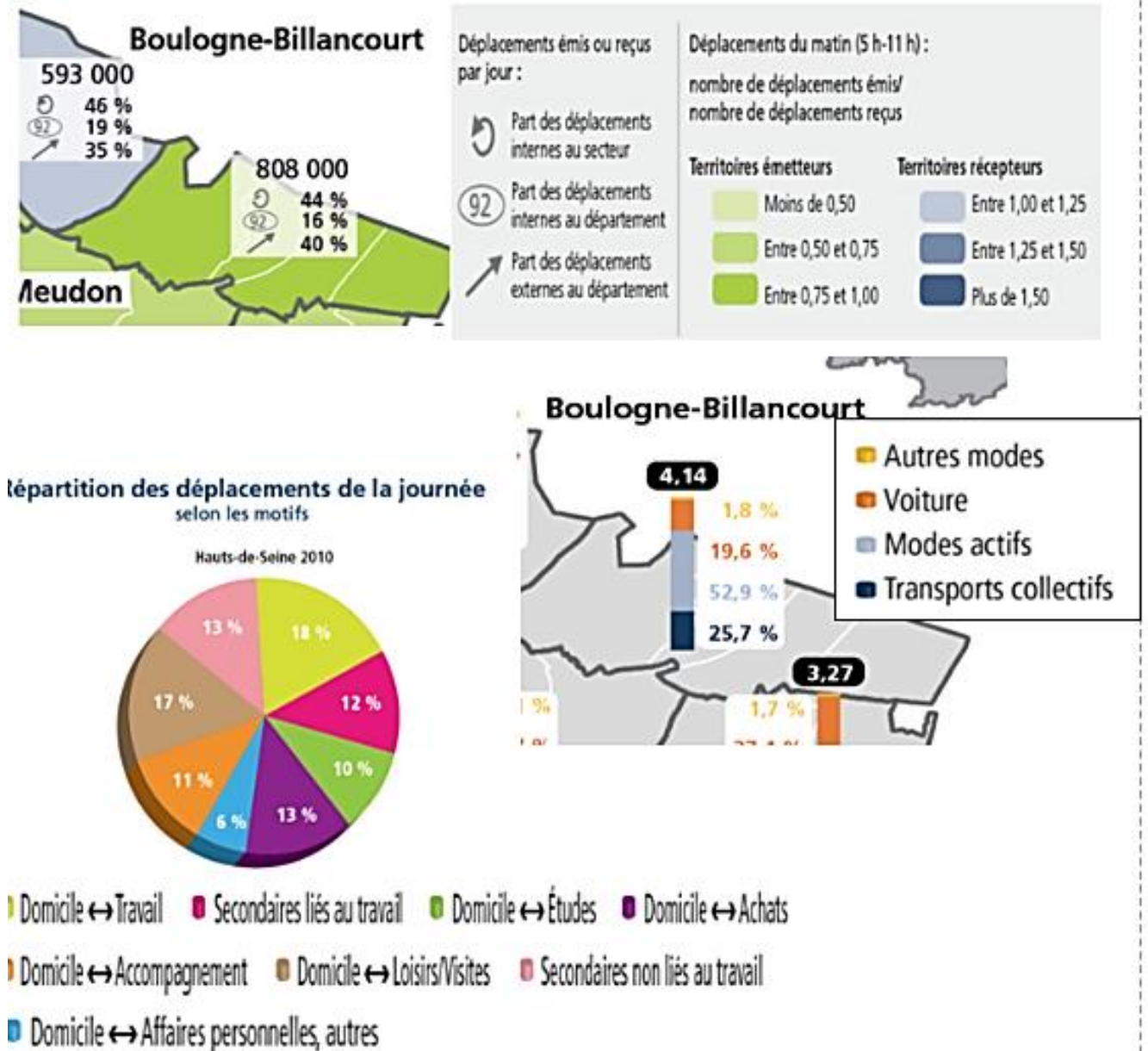
53% de ces déplacements s'effectuaient à pied ou à vélo, 26% en transports collectifs et 20% en voiture. 44 % de ces déplacements étaient internes à la commune, 40% externe au département, essentiellement vers Paris.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Le territoire communal émettait un peu plus de déplacements qu'il n'en recevait.

30% des déplacements étaient liés au travail ; 10% aux études ; 49% des déplacements aux loisirs, achats et démarches diverses.

Les transports collectifs étaient privilégiés par les Alto-séquanais pour les déplacements entre le domicile et le travail. Comme pour les Franciliens en général, la marche était également majoritaire pour l'accompagnement, les déplacements scolaires, les achats et loisirs (de 40 à 67 % des déplacements selon les motifs). Les motifs de déplacements sont quasiment identiques en 2018.



Une étude des déplacements domicile travail réalisée en 2014 par le Département des Hauts-de-Seine à l'échelle des Etablissements Publics Territoriaux (EPT) a confirmé que les principaux flux domicile travail s'effectuent vers Paris et que plus des 2/3 de ces déplacements sont effectués en transports en communs.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Migrations domicile-travail :

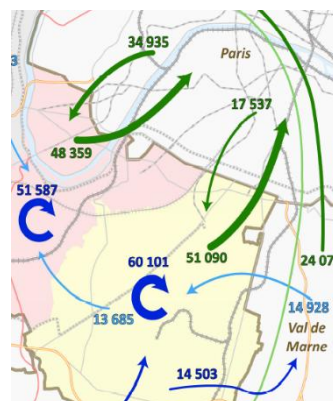
➔ Principaux flux (plus de 12 000 migrations domicile-travail)

Part des migrations domicile-travail effectuées en Transport en commun :

- inférieure à 1/3
- comprise entre 1/3 et 1/2
- comprise entre 1/2 et 2/3
- supérieure à 2/3

Établissements Publics Territoriaux (EPT) :

- Boucle Nord de Seine (BNS)
- Paris Ouest La Défense (POLD)
- Grand Paris Seine Ouest (GPSO)
- Vallée Sud Grand Paris (VSGP)
- Limites départementales



A une échelle plus fine, les derniers résultats du recensement de la population confirment que les ménages malakoffiots possèdent de moins en moins de voitures. Dans les quartiers les mieux desservis par les transports en commun, plus de la moitié des ménages n'ont plus de voiture.

	2009	2012	2016	2009	2012	2016	2009	2012	2016
	Ménages une voiture			Ménages deux voitures ou plus			Ménages sans voiture		
Renovation	52%	52%	51%	9%	11%	6%	39%	37%	42%
Nord	47%	41%	42%	8%	9%	7%	45%	50%	51%
Petit Vanves	43%	38%	39%	6%	6%	6%	50%	56%	55%
Les Pierres Plates	55%	51%	46%	9%	9%	6%	36%	40%	48%
Centre	53%	46%	45%	8%	5%	5%	38%	49%	50%
Les Fosses Rouges	49%	47%	41%	8%	8%	6%	44%	45%	52%
Les Nouveaux	53%	53%	49%	10%	7%	8%	37%	40%	43%
Les Sablonnières	46%	49%	52%	10%	9%	6%	44%	41%	42%
Le Fort	66%	62%	63%	14%	13%	15%	20%	25%	22%
Les Groux	48%	46%	45%	12%	9%	9%	41%	45%	46%
Le Clos	53%	51%	51%	21%	21%	18%	27%	28%	31%
Malakoff	51%	48%	47%	10%	9%	8%	40%	43%	46%

Les actifs se déplacent très majoritairement en transport en commun pour se rendre à leur travail et à pied pour leurs loisirs. Dans les quartiers les mieux desservis, ils ne sont que 18% en moyenne à se rendre au travail en voiture ou camion.

Recensement IRIS 2016	Libellé de l'IRIS	Population	Actif occ 15 ans ou plus	%	Pas de transport	%	Marche à pied	%	Deux roues	%	Voiture, camion	%	Transport en commun	%
920460101	Renovation	3001	1188	40%	43	4%	228	6%	76	6%	267	22%	575	48%
920460102	Nord	3639	1851	51%	51	3%	212	14%	254	14%	332	18%	1001	54%
920460103	Petit Vanves	2827	1445	51%	35	2%	149	15%	210	15%	244	17%	807	56%
920460104	Les Pierres Plates	2589	1169	45%	56	5%	124	8%	88	8%	220	19%	680	58%
920460105	Centre	3632	1809	50%	86	5%	297	11%	199	11%	291	16%	936	52%
920460106	Les Fosses Rouges	3151	1567	50%	58	4%	182	9%	147	9%	266	17%	914	58%
920460107	Les Nouveaux	2591	1265	49%	29	2%	98	9%	119	9%	288	23%	732	58%
920460108	Les Sablonnières	1990	1092	55%	35	3%	71	14%	148	14%	235	21%	603	55%
920460109	Le Fort	2330	1343	58%	39	3%	179	11%	152	11%	329	25%	644	48%
920460110	Les Groux	2322	943	41%	31	3%	102	8%	77	8%	261	28%	471	50%
920460111	Le Clos	1695	824	49%	16	2%	70	14%	115	14%	276	34%	347	42%
92046	Malakoff	29767	14497	49%	480	3%	1713	11%	1586	11%	3010	21%	7708	53%

Modes de déplacements des actifs malakoffiots en 2016

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Sur la base des derniers chiffres du recensement de 2016 et des données OMNIL détaillées de 2010, les impacts du projet sur les déplacements et la circulation ont pu être estimés pour l'îlot Péri-Brossolette en général et pour chaque partie de l'îlot puisque les voies d'accès aux futures constructions seront différenciées.

Les impacts généraux sur le stationnement seront positifs. 48 habitants en moins se gareront sur la voirie.

Les nouveaux logements généreront en moyenne 136 déplacements jour en voiture supplémentaires répartis sur toute la journée. Aux heures de pointe du matin et du soir, les nouvelles constructions induiront une circulation de 7 véhicules par heure avenue du Maréchal Leclerc et 13 boulevard Gabriel Péri. 250 déplacements en voiture seront effectués par jour, soit une vingtaine de véhicules heure.

SITUATION ACTUELLE	Nbre	SITUATION FUTURE	Nbre	DIFFERENCE
NOMBRE DE VOITURES ET PARKINGS		NOMBRE DE VOITURES ET PARKINGS		
Nombre de logements	97	Nombre de logements	140	43
Nombre de ménages	97	Nombre de ménages	140	43
Taille moyenne des ménages	1,65	Taille moyenne des ménages	2,5	0,85
Population des ménages	160	Population des ménages	350	190
Nombre de parkings des logements	0	Nombre de parkings des logements	70	70
Ménages sans voitures (55%)	53	Ménages sans voitures (55%)	77	24
Ménages une voiture (39%)	38	Ménages une voiture (39%)	55	17
Ménages 2 voitures et + (6%)	6	Ménages 2 voitures et + (6%)	8	3
Nombre de voitures des ménages (38 + 6 x 2,5)	53	Nombre de voitures des ménages (55 + 8 x 2,5)	75	22
Voitures sur voirie	53	Voitures sur voirie	5	-48
NOMBRE ET TYPES DE DEPLACEMENTS		NOMBRE ET TYPES DE DEPLACEMENTS		
Nombre de personnes de plus de 5 ans (87%)	139	Nombre de personnes de plus de 5 ans (87%)	305	165
Nombre de déplacements jour (4,1)	571	Nombre de déplacements jour (4,1)	1248	678
Déplacements à pied ou vélo 53%	303	Déplacements à pied ou vélo (53%)	662	359
Déplacements en voiture 20%	114	Déplacements en voiture (20%)	250	136
Déplacements en transport en commun 26%	148	Déplacements en transport en commun (26%)	325	176
DEPLACEMENTS VOITURES HEURES DE POINTE		DEPLACEMENTS VOITURES HEURES DE POINTE		
Actifs occupés de 15 ans ou + (51%)	82	Actifs occupés de 15 ans ou + (51%)	179	97
Déplacements domicile travail en voiture (18%)	15	Déplacements domicile travail en voiture (18%)	32	17
Accompagnement domicile crèche école Nord Sud (((97 x 1,65)x11%)x18%)	3	Accompagnement domicile crèche école Nord Sud (((140 x 2,5)x11%)x18%)	7	4
Nombre de voitures entrant et sortant par heure aux heures de pointe du matin et du soir (2h)	9	Nombre de voitures entrant et sortant par heure aux heures de pointe du matin et du soir (2h)	20	11

SITUATION ACTUELLE	Nbre	SITUATION FUTURE	Nbre	DIFFERENCE
IMPACTS NORD ILOT		IMPACTS NORD ILOT		
Logements Nord îlot	4	Logements Nord îlot	50	46
Déplacements domicile travail Nord îlot (((4 x 2,5)x51%)x18%)	1	Déplacements domicile travail îlot Nord(((50 x 2,5)x51%)x18%)	11	10
Accompagnement domicile crèche école Nord îlot (((4 x 2,5)x11%)x18%)	0	Accompagnement domicile crèche école Nord îlot (((50 x 2,5)x11%)x18%)	3	3
Nombre de voitures entrant et sortant av du Maréchal Leclerc par heure aux heures de pointe du matin et du soir (2h)	0,5	Nombre de voitures entrant et sortant par heure av du Maréchal Leclerc aux heures de pointe du matin et du soir (2h)	7	7
IMPACTS SUD ILOT		IMPACTS SUD ILOT		
Logements Sud îlot	93	Logements Sud îlot	90	-3
Déplacements domicile travail Sud îlot (((93 x 1,65)x51%)x18%)	14	Déplacements domicile travail îlot Sud (((90 x 2,5)x51%)x18%)	21	7
Accompagnement domicile crèche école Sud îlot (((93 x 1,65)x11%)x18%)	3	Accompagnement domicile crèche école Sud îlot (((90 x 2,5)x11%)x18%)	4	1
Nombre de voitures entrant et sortant par heure Bd G Péri aux heures de pointe du matin et du soir (2h)	9	Nombre de voitures entrant et sortant par heure aux heures de pointe du matin et du soir (2h)	13	4

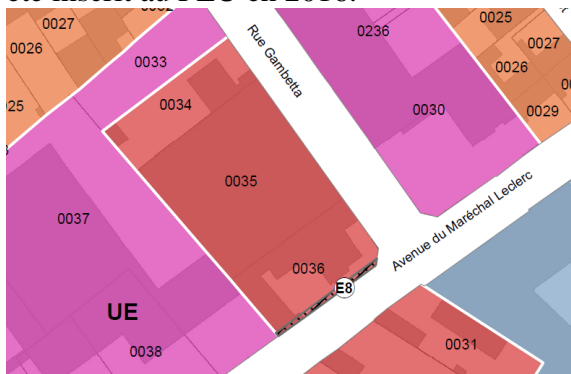
Les bureaux engendreront également une circulation automobile qui peut être estimée à 150 véhicules jour (300 actifs x 25% de déplacements en voiture ou deux-roues motorisé), soit environ 38 véhicules heure aux périodes de pointe du matin et du soir qui emprunteront l'avenue Pierre Brossolette.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

L'impact du projet sur la circulation, notamment avenue du Maréchal Leclerc, sera donc très faible. Néanmoins, les riverains ont fait remarquer sans aucun doute à juste titre que l'étroitesse de l'avenue rend les croisements difficiles et que des poids lourds empruntent fréquemment la rue ainsi que des véhicules en transit voulant éviter feux tricolores et embouteillages.

L'avenue du Maréchal Leclerc n'a pas fait l'objet de travaux de réaménagements importants ces dernières années bien que le réseau d'assainissement ait été totalement réhabilité en 2015 et 2017.

Le secteur a toutefois fait l'objet d'un zoom particulier lors de l'élaboration du Plan Global de Déplacements en 2019. Des actions devront permettre à terme de favoriser les mobilités douces et limiter la circulation de délestage. D'ores et déjà, le trottoir menant à l'école Georges Coignot va être élargi de 1 mètre au droit du 19 avenue du Maréchal Leclerc à l'occasion de la réhabilitation d'une propriété privée. Un emplacement réservé avait en effet été inscrit au PLU en 2016.



Emplacement réservé au PLU



Trottoir rétréci av du Maréchal Leclerc

La fiche ci-après présente les objectifs et pistes d'actions qui devront guider le futur réaménagement de l'avenue et des voies adjacentes en concertation avec les riverains lors de la réalisation du projet Péri-Brossolette.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Rue Voltaire (Liaison Plan vélo n°7)

Enjeux et objectifs

- Améliorer le fonctionnement en période de pointe
- Limiter les flux de transit et itinéraires d'évitement
- Faciliter et sécuriser l'usage des modes actifs

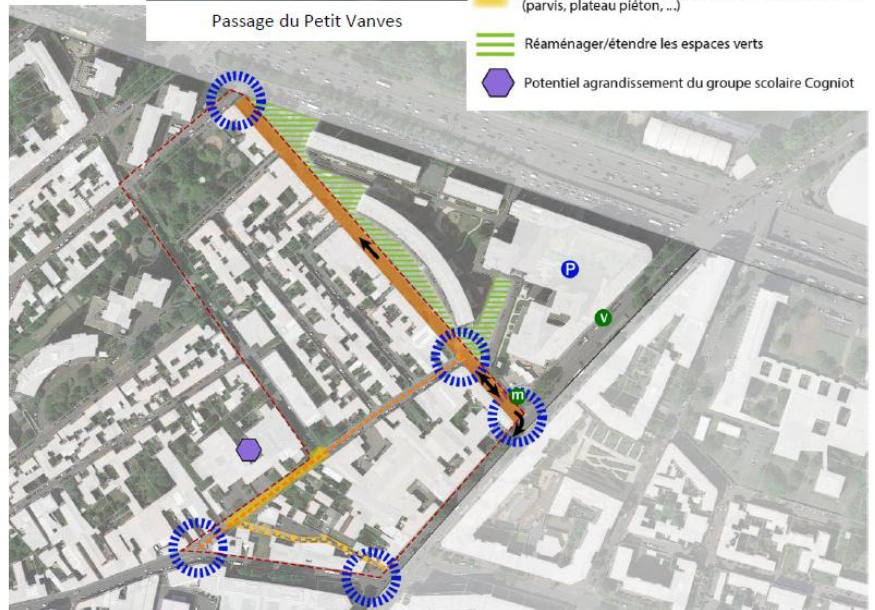
Pistes d'actions

- Réaménager le carrefour entre la rue Voltaire et l'avenue du Maréchal Leclerc (visibilité, confort des piétons/vélo)
- Réaménager le carrefour entre le bd G.Péri et l'av P.Brossolette en tenant compte du projet en cours
- Diminuer la part du stationnement sur la rue Voltaire en faveur d'un meilleur partage de l'espace public et d'un élargissement des espaces dédiés aux piétons et vélos
- Aménager un espace public avenue du Maréchal Leclerc en lien avec le groupe scolaire Cogniot qui pourrait être agrandi (parvis, plateau piéton)
- Aménager un itinéraire dédié aux vélos avenue du Maréchal Leclerc
- ...



Passage du Petit Vanves

- Réaménager la rue Voltaire en faveur des modes actifs
- Aménager un itinéraire cyclable
- Renforcer la zone 30
- Réaménager les carrefours
- Valoriser le passage du Petit Vanves
- Développer l'offre de stationnement pour les vélos
- Implanter des stations de mobilité partagée (voitures, deux roues partagés...)
- Mutualiser l'offre en stationnement
- Aménager un espace public en lien avec l'équipement : (parvis, plateau piéton, ...)
- Réaménager/étendre les espaces verts
- Potentiel agrandissement du groupe scolaire Cogniot



05/11/2019

PGD Malakoff

18

SUR LA PRESENCE D'ANCIENNES CARRIERES SOUTERRAINES

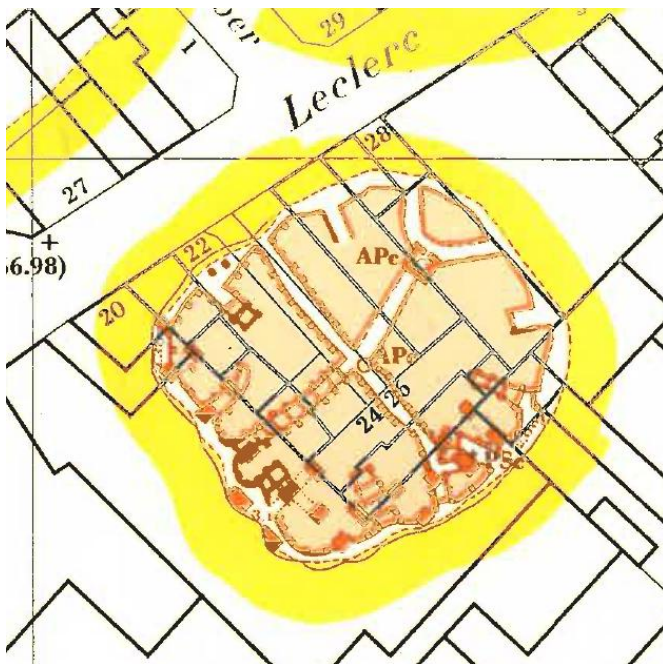
Les riverains se sont montrés inquiets sur ce sujet car ils craignent que les travaux provoquent des vibrations qui pourraient déstabiliser le sol et endommager leurs propriétés. Ce sujet, qui est fréquemment évoqué car 80% du territoire de Malakoff est concerné par ce risque, mérite d'être développé et explicité.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs lié à la présence d'anciennes carrières avec risque de mouvements de terrains.

Le secteur du projet est en effet concerné, pour la partie Nord de l'îlot, par la présence d'anciennes galeries issues de l'exploitation du calcaire au XIXème siècle.

Selon l'atlas des carrières de l'Inspection Générale des Carrières (IGC), on trouve une première exploitation sur un niveau entre les numéros 20 et 30 de l'avenue du Maréchal Leclerc. Les galeries se trouvent à environ 10 mètres de profondeur. Deux anciens puits d'accès présumés comblés permettaient l'accès à cette galerie.

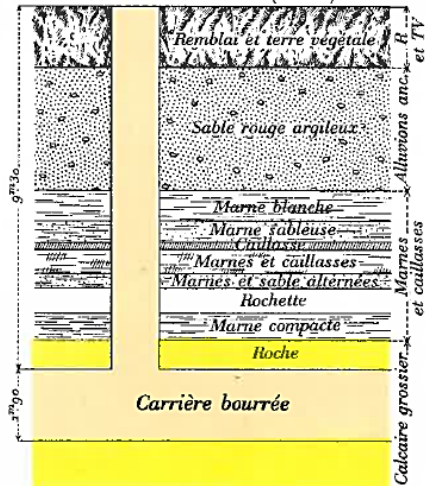
Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020



Rue du Maréchal Leclerc
PS comblé angle rue Voltaire

Coupe verticale du terrain

Sol - Altitude : (67.23)



On trouve le bord d'une seconde carrière plus importante exploitée sur deux niveaux rue Gambetta avec présence d'une galerie entre les numéros 8 et 16 de l'avenue avec un ancien puits à eau dans la propriété du n° 12.

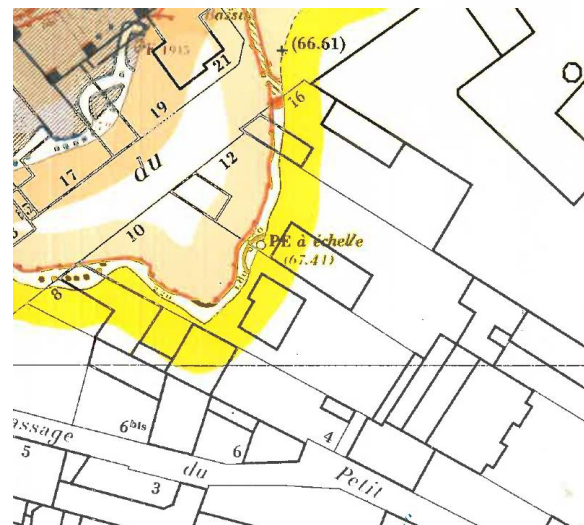
La galerie ne présenterait au regard de la carte IGC qu'un seul niveau.

Cette carte ne recense pas de sinistres venus à jour depuis le début du XXème siècle (fontis et autres mouvements de terrains).

Au regard des archives municipales, aucune construction édifée au-dessus de ces anciennes galeries n'a fait l'objet de consolidations et aucun comblement de vides n'a été récemment effectué sous les propriétés.

Rappelons qu'au regard de la législation en vigueur, les propriétaires des terrains sous-minés par les anciennes carrières sont propriétaires du sous-sol et qu'ils doivent prendre en charge personnellement les travaux de suppression du risque pouvant affecter leur bien. Ils peuvent obtenir du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) des aides financières pour effectuer des travaux de prévention sous réserve d'avoir souscrit une garantie catastrophe naturelle auprès de leur assureur.

Au regard de la carte d'intensité des aléas ci-dessous dressée par l'IGC, le secteur est classé en zone d'aléa moyen (jaune) à fort (orange) au regard des anciennes carrières souterraines.



Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020



Pour la carrière située entre les numéros 8 et 16 de l'avenue du Maréchal Leclerc, les travaux se dérouleront hors périmètre de risque et au minimum à 15 mètres de la limite présumée de l'exploitation. Les travaux n'auront donc pas d'incidences sur les propriétés voisines situées au-dessus des galeries. Par mesure de précaution, des sondages de sol seront réalisés en amont des travaux de démolition par un maître d'œuvre spécialisé pour s'assurer des limites réelles de l'ancienne carrière. Le résultat de ces sondages sera communiqué à l'expert nommé par le tribunal dans le cadre de la procédure de référé préventif qui sera organisée avant le début de tous travaux.

Le référé préventif est organisé et financé par le maître d'ouvrage des travaux. Celui-ci demande au tribunal administratif de désigner un expert indépendant. Avant le début des travaux, cet expert prend connaissance des travaux, visite les lieux ainsi que les propriétés mitoyennes, les décrit en précisant les désordres et dégradations existantes, émet des avis sur les éventuels risques de déstabilisation des existants et sur les mesures à prendre et informe le tribunal. Durant le chantier, il procède aux visites en cas de désordre, détermine les responsabilités et les interventions nécessaires. Il protège donc les mitoyens en cas de dégradations sur leurs biens liés aux travaux mais également le maître d'ouvrage sur l'origine de ces dégradations.

Pour la carrière située entre les numéros 20 et 30 de l'avenue du maréchal Leclerc, les futures constructions seront situées en totalité au-dessus de cette dernière. Après reconnaissance de l'état de conservation de l'ancienne carrière par des sondages, les vides éventuels seront comblés par injection et/ou les nouvelles constructions devront être assises sur des fondations spéciales permettant d'atteindre le niveau situé en-dessous de la carrière.

Les travaux d'injection permettront de diminuer les risques sous les propriétés directement mitoyennes non consolidées puisque les vides se formant sous une propriété peuvent affecter le voisinage par mouvements de terrains.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Pour les propriétés situées côté impair de l'avenue, distantes de 10 mètres du chantier, il appartiendra à l'expert du tribunal (référé) de se prononcer sur les mesures de précaution à prendre. En tout état de cause, sur 4 propriétés concernées, 3 ont déjà fait l'objet de consolidations : en 1991 pour le numéro 27 ; 1995 pour le numéro 31/33 ; en 2011 pour le numéro 29. Seule la propriété du 1 rue Perrot n'a pas fait a priori l'objet de travaux de suppression du risque.

Pour conclure sur ce sujet, aucun chantier de construction situé dans un périmètre d'anciennes carrières n'a provoqué ces dernières années des dégâts aux mitoyens liés à ce risque.

SUR L'IMPACT DES FUTURS CHANTIERS SUR LE QUARTIER ET LEUR CALENDRIER

Plusieurs riverains auraient souhaité que soient apportées des précisions sur l'impact des futurs chantiers pour le quartier.

Au stade de la DUP, ni le planning ni le programme définitif des travaux ne sont encore arrêtés. Il n'est donc pas possible d'apporter des précisions sur ces sujets. Bien entendu, préalablement au démarrage des travaux, une réunion avec les riverains du quartier sera organisée pour présenter le plan des installations de chantier, les restrictions éventuelles de circulation, les phases de travaux. Ces réunions sont systématiquement organisées sur le territoire où se déroulent régulièrement des chantiers de constructions ou de voirie.

SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Hormis les propriétaires concernés par les futures expropriations qui se sont exprimés sur le dossier d'enquête parcellaire, plusieurs riverains se sont interrogés sur l'utilité publique du projet et sur ce qui distingue cette opération des projets privés qui se développent sur le territoire.

Ces interrogations sont légitimes car la notion d'utilité publique n'est pas facile à appréhender. C'est l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août 1789, texte fondateur de notre démocratie, qui a formulé le fondement de la déclaration d'utilité publique : « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

Cette notion a connu une évolution qui a enrichi son contenu : elle n'est plus seulement destinée à autoriser l'expropriation, elle a désormais pour fonction primordiale de consacrer en tant que tel l'intérêt général qui s'attache à la réalisation d'un projet.

La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation. L'opération doit répondre à une finalité d'intérêt général, ne pas pouvoir être réalisée dans les mêmes conditions sans recourir à l'expropriation, et ne pas avoir d'inconvénients excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente.

Les pages 44 à 48 du dossier d'enquête publique présentent les objectifs poursuivis par l'opération et notamment, l'objectif de résorption d'habitat indigne et insalubre, d'amélioration de la qualité de vie (suppression d'un site pollué, verdissement de l'îlot, rénovation d'une voie historique), de production d'une nouvelle offre de logements et locaux économiques diversifiés.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Pour ce faire, la commune puis l'EPPFIF ont acquis petit à petit depuis 2000 une grande partie des propriétés concernées par le projet, notamment les plus vétustes et/ou dangereuses. 20 ans après, les dernières acquisitions amiables ne peuvent plus être poursuivies à l'amiable et l'état de dégradation de certains bâtiments s'accroît, donnant une image négative de la commune. L'acquisition par voie d'expropriation est devenue une nécessité pour pouvoir rénover l'îlot.

II. Sur les avis recueillis dans le registre d'enquête parcellaire

SUR LES OUVRAGES DES MITOYENS DU PROJET

Plusieurs remarques et demandes très concrètes émanant des propriétaires jouxtant le périmètre de projet de l'îlot Sud ont été portées au registre d'enquête parcellaire. Il convient d'y répondre.

Les copropriétaires du n°4 passage du Petit Vanves (parcelle E 94) accèdent actuellement à leur stationnement privatif par un portail qui est en retrait de la limite de propriété et s'ouvre vers l'extérieur. Cette partie de leur parcelle (en bleu sur la photo ci-dessous) a été incluse dans le périmètre de DUP afin de pouvoir proposer un réaménagement global et cohérent du passage. Ils souhaitent donc avoir des garanties sur le maintien de leur accès au passage.

Cet impératif d'accès a bien été identifié. A ce titre, la notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) confirme que : «*Dans le cadre du projet, un accès à la parcelle sise 8 avenue du Maréchal Leclerc par le passage du Petit Vanves sera maintenu* » (pièce C, p. 28). Si nécessaire, le portail sera remplacé par l'opérateur pour s'ouvrir vers l'intérieur ou être coulissant.



Ces mêmes copropriétaires se demandent s'ils seront autorisés à se raccorder sur le nouveau réseau d'assainissement du passage du Petit Vanves car ils sont aujourd'hui raccordés de façon complexe à celui de l'avenue du Maréchal Leclerc. Tous les riverains du passage pourront se raccorder sur le nouveau réseau d'assainissement du passage s'ils le souhaitent, charge à eux d'effectuer les travaux privés nécessaires.

Des propriétaires mitoyens du projet ont demandé des précisions sur les futurs murs de clôture. En effet, le mur séparant le terrain du 4 passage du Petit Vanves du projet n'est aujourd'hui pas linéaire et forme une encoche correspondant à un ancien puits. De même, il n'existe pas à l'heure actuelle de mur de clôture entre la partie du terrain acquise par la commune pour l'opération et celle qui restera appartenir aux copropriétaires du 12 avenue du Maréchal Leclerc après scission de copropriété.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Les nouvelles clôtures seront définies en concertation avec les riverains concernés lors de la phase de réalisation du projet et prises en charge par les constructeurs.

Les copropriétaires de 12 avenue du Maréchal Leclerc ont fait part de leur souhait d'acquérir le garage sur rue, lot de copropriété appartenant à la commune de Malakoff mais non situé dans le périmètre du projet. Au stade de la procédure de déclaration d'utilité publique, la commune ne souhaite pas se séparer de ce garage sur rue. Un courrier a été adressé par la commune à la copropriété pour leur confirmer qu'elle a pris bonne note de leur intérêt et qu'ils seront prioritaires dès qu'une décision sera prise à ce sujet.

SUR LES ERREURS CADASTRALES DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Les riverains du projet ont signalé plusieurs erreurs ou omissions sur les plans cadastraux.

Concernant la parcelle n°E98, le dossier d'enquête parcellaire contient les documents de géomètre relatifs à la division de la parcelle n°E98 et à la scission de la copropriété qui y est édifiée. Ces documents incluent un plan et un procès-verbal de modification du parcellaire cadastral. Le procès-verbal note un écart concernant la superficie de la parcelle enregistrée au cadastre et le relevé terrain qu'il a effectué. Les opérations de division parcellaire permettent de corriger les inexactitudes de superficie du cadastre qui sont fréquentes.

Concernant les parcelles n°E93, E85 et E97, l'inexactitude de plans cadastraux n'a pas d'impact sur l'enquête parcellaire puisque ces parcelles ne sont pas incluses dans le projet de réaménagement de l'îlot. Les plans cadastraux ont pour vocation première les limites fiscales et peuvent contenir des inexactitudes ou n'avoir pas été mis à jour assez récemment.

SUR LE RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Un locataire d'un immeuble situé au sein du périmètre a demandé des informations sur les conditions de relogement et l'échéance de libération des bâtiments.

Dans son procès-verbal de synthèse, le Commissaire enquêteur a rappelé les obligations de la personne publique expropriante en matière de relogement des expropriés (locataires et propriétaires occupants) et demandé des précisions sur les dispositions qui seront prises par l'EPFIF à cet égard.

La mise en œuvre du projet est subordonnée à la maîtrise foncière du site. C'est dans cette perspective que la procédure de déclaration d'utilité publique a été engagée. Les échéances du projet pourront être précisées une fois cette procédure aboutie.

La procédure de déclaration d'utilité publique engagée par Vallée Sud Grand Paris s'inscrit dans la cadre d'une convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Malakoff le 3 janvier 2017, renouvelant une première convention signée entre la Ville et l'EPF des Hauts-de-Seine du 26 avril 2013.

Si le relogement des locataires ne relève pas des missions de l'EPFIF, toutes les mesures adéquates seront mises en œuvre afin que les occupants des immeubles intéressés bénéficient des dispositions dont ils ont droit, prévues à ce titre par le Code de l'urbanisme et le Code de l'expropriation en matière de relogement.

À cet égard, le protocole d'intervention annexée à cette convention prévoit : « *Acquisition de biens occupés : S'agissant de biens occupés (logement ou activités), par des résidents locataires présentant des titres ou droits, l'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après validation par la commune des modalités de libération des lieux (calendrier de relogement ou de réimplantation notamment) et engagement de sa part à les conduire.* »

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Consciente de ces obligations, la commune a engagé depuis fin 2018 des démarches afin de reloger les locataires des logements lui appartenant (vingt-deux logements occupés au sein du périmètre). Un courrier leur a été adressé leur proposant de prendre contact avec un agent de la commune chargé de faire un point sur leur situation, afin d'identifier les différentes solutions possibles. Ce travail a déjà abouti à plusieurs relogements et sera prochainement poursuivi pour les logements du secteur appartenant à l'EPFIF.

Par ailleurs, dans le cadre de l'enquête parcellaire, l'EPFIF a adressé à tous les propriétaires concernés une notification individuelle, accompagnée d'une fiche de renseignements à compléter, leur rappelant leur obligations de faire connaître à l'expropriant entre autres leurs locataires et toute personne qui aurait des droits d'habitation ou d'usage.

Précisons enfin que la commune mène régulièrement des actions d'accompagnement des occupants de la copropriété dégradée située 54 avenue Pierre Brossolette, pour faire valoir leurs droits en matière de demande de logement social et proposer leurs candidatures aux bailleurs sociaux. Elle a également relogé les douze familles occupant le bâtiment sur rue déclaré irrémédiablement insalubre.

SUR LA DEMANDE D'INDEMNISATION DE LA SOCIETE CLEAR CHANNEL

La société Clear Channel, locataire d'emplacements publicitaires sur le pignon de l'immeuble du 56 avenue Pierre Brossolette (parcelle n°E95), a adressé un courrier au Commissaire enquêteur accompagnée d'une copie de son bail, précisant que dans le cadre de la phase judiciaire de la procédure, la société demanderait l'octroi d'une indemnisation du fait de la rupture de son bail.

Le contrat de location d'emplacements publicitaires conclu entre Clear Channel et le propriétaire de l'immeuble prévoit dans son article 7.3 : « *EXPROPRIATION : tous les droits du preneur demeurent expressément réservés contre les tiers, notamment en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.* ». Lors de la phase judiciaire de la procédure de DUP, la société Clear Channel pourrait être en mesure de demander toutes les indemnisations qu'elle estime légitimes.



Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff-
Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24
janvier 2020

Toutefois, à titre informatif, l'article L581-8 du code de l'environnement prévoit que : « *A l'intérieur des agglomérations, la publicité est interdite : 1° Aux abords des monuments historiques mentionnés à l'article L. 621-30 du code du patrimoine* ». Dans les communes où n'existe pas de règlement local de publicité, comme c'est le cas à ce jour à Malakoff, cette disposition est entrée en vigueur le 1er janvier 2020.

L'ensemble du périmètre du projet, dont la parcelle n°E95, se situe dans le périmètre de protection modifié devenu périmètre délimité des abords de l'usine Clacquesin, classée au titre des Monuments Historiques depuis le 19 mai 2009.

Par conséquent les deux panneaux publicitaires apposés sur du bâtiment de cette parcelle sont à ce jour illégaux et devront à terme être déposés, le projet Règlement Local de Publicité intercommunal, devant être approuvé lors du Conseil de Territoire du 24 février 2020 étant sans effet sur ce point.

**SUR LA CONTESTATION DE L'UTILITE PUBLIQUE PAR LE
PROPRIETAIRE DU 56 AV. P. BROSSOLETTE**

Le cabinet d'avocats CGCB, au nom de M. RODOLPHE, propriétaire de l'immeuble du 56 avenue Pierre Brossolette, a remis en main propre au Commissaire enquêteur le 25 janvier un mémoire de 10 pages accompagné de 15 annexes contestant sur la forme et le fond la procédure de déclaration d'utilité publique et corollairement la procédure d'expropriation.

I. Sur les éléments relatifs à la propriété de l'immeuble

Ces éléments n'appellent pas de remarques particulières de la part de l'EPT Vallée Sud Grand Paris ou de la Commune de Malakoff.

II. Sur les démarches qui auraient dissuadé M. RODOLPHE de procéder à des travaux d'amélioration de son bien.

Ces allégations, bien qu'infondées, ne relèvent pas de l'objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ou de l'enquête parcellaire.

III. Sur la fiabilité des documents d'enquête

Le mémoire fait état d'échanges entre la commune, l'EPPFIF et M. RODOLPHE, qui relèvent des négociations foncières pour la cession de son bien, et non de l'enquête publique.

Conformément à l'article R112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier d'enquête comprend l'appréciation sommaire des dépenses (pièce E). Cette pièce intègre le coût de l'ensemble des acquisitions nécessaires au projet, qu'elles aient été réalisées par l'EPPF92, l'EPPFIF et la commune de Malakoff, ou qu'elles restent à réaliser (évictions commerciales comprises et frais de emploi inclus). Il s'agit d'un coût global non détaillé par biens, faisant suite à une estimation globale et sommaire établie par France Domaine, évalué à 15 907 000 €.

Sur l'état de l'immeuble, rappelons à titre liminaire que le Maire dispose de pouvoirs et de responsabilités en matière de logement, et qu'il lui appartient, lorsqu'il est alerté de faits révélant l'insécurité d'un immeuble, de s'assurer qu'ils ne compromettent pas la sécurité des personnes et des biens, et de mettre en œuvre le cas échéant les procédures adéquates.

Les éléments fournis à l'appui du mémoire de M. RODOLPHE, notamment les rapports établis à la demande de M. RODOLPHE par le cabinet PRADEAU, confirment en réalité la description qui est faite de l'immeuble sur rue 56 avenue Pierre Brossolette dans le dossier d'enquête.

IV. Sur les informations relatives à l'enquête publique et à l'enquête parcellaire

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

En application de l'article R131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire a été faite par l'EPFIF à M. RODOLPHE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'arrêté DCPAT/BEICEP n°2019-181 du Préfet des Hauts-de-Seine. L'EPFIF confirme que copie de cet arrêté y était jointe, ainsi qu'il est prévu dans le courrier.

M. RODOLPHE indique ne pas comprendre l'extrait cadastral du dossier d'enquête parcellaire qui laisserait penser que l'ensemble de sa parcelle est construite, ce qui n'est pas le cas.

Pourtant, le descriptif sommaire accompagnant cet extrait mentionne la démolition récente d'une partie du bâti et précise que le cadastre n'est pas à jour.



<u>Descriptif sommaire</u>	
Il constitue une monopropriété.	
- Parcelle de 532 m ² .	
- Un immeuble de rapport. Ce dernier constitue une monopropriété. L'immeuble est composé de trois appartements d'une surface respective et déclarée au cadastre de 30 m ² , un local commercial d'une surface utile déclarée au cadastre de 45 m ² , une construction légère de type entrepôt de 87 m ² , un local de type garage de 77 m ² et un terrain nu d'environ 188 m ² suite à une démolition récente du bâti (cadastre non à jour).	
- La parcelle est aussi le siège d'une partie de la voirie du passage du petit Vanves.	

Extrait dossier d'enquête parcellaire, page 9

V. Sur la procédure d'utilité publique

En premier lieu, la remarque relative à la concertation prévue par l'article L103-2 4° du code de l'urbanisme ne relève pas de l'objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ou de l'enquête parcellaire.

En second lieu, sur la remise en cause de l'utilité publique du projet, les éléments de réponses ont été apportés supra dans le cadre des observations relatives à l'enquête de déclaration d'utilité publique (cf. I – 6 du présent mémoire).

4) Analyse des réponses de l'EPT par le Commissaire enquêteur

Par emails reçus les 13 et 21 Février, la ville de Malakoff a fait parvenir son mémoire en réponse (cf. supra). Le Commissaire enquêteur estime les réponses apportées détaillées, complètes et satisfaisantes même si il regrette que l'EPFIF n'ait pas répondu à la question qu'il a soulevée concernant l'application de l'article R 423-5 du code de l'expropriation qui indique que « Le

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff-
Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24
janvier 2020

relogement des locataires ou occupants d'immeubles expropriés peut être mis, par les cahiers des charges annexés aux actes de cession, à la charge des constructeurs auxquels est consentie, en vue de la construction de groupes d'habitation, la cession ... de tout ou partie des terrains expropriés »

Concernant plus particulièrement la réponse à l'observation n°45 (mémoire du cabinet CGCB représentant les intérêts de M RODOLPHE), le Commissaire enquêteur estime de même cette réponse appropriée alors même que les arguments avancés par ce cabinet dépassent souvent le simple cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (cf. conclusions infra)

Antony, 23 Février 2020

Paul GALAN
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES
A L'UTILITE PUBLIQUE DES TRAVAUX
ET ACQUISITIONS NECESSAIRES AU PROJET

I) Observations personnelles et analyse du Commissaire enquêteur

La notion d'utilité publique n'est régie par aucun texte particulier et il a appartenu à la jurisprudence administrative d'en définir les contours avec une tendance actuelle à une interprétation large.

Rappelons que cette procédure est dérogoratoire aux dispositions de l'article 545 du Code Civil qui stipule que « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* »

L'arrêt du Conseil d'Etat du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est » a clarifié les critères de détermination de l'utilité publique puisque cette Autorité indique dans son arrêt « *qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le cout financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente* »

Il convient donc dans cette théorie dite « du bilan » d'analyser le projet objet de la présente enquête unique

1) Intérêt général du projet

a) Les justifications

La chapitre 5 de la pièce C (notice explicative) du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est intitulé « Justification de l'utilité publique » :

« *La Commune de Malakoff a mené une réflexion globale sur le développement et l'aménagement de son territoire, réflexion partagée désormais avec l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris.*

La Ville a entrepris des mutations foncières importantes dont le Plan local d'urbanisme, adopté le 16 décembre 2015, constitue l'outil de planification urbaine en permettant de répondre aux

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

objectifs fixés dans les différents documents d'urbanisme supérieurs en termes de logements et de qualité de l'habitat notamment.

Dans cette optique et face à la dégradation importante du bâti et les problèmes d'insalubrité de l'îlot Péri Brossolette, la Commune de Malakoff, avec l'intervention de l'EPFIF, souhaite accompagner le renouvellement de cet îlot Péri-Brossolette identifié au PLU en tant qu'OAP. Ce renouvellement passe par la maîtrise foncière des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Ainsi, les réponses apportées par le projet aux problématiques rencontrées permettent de conférer au projet son caractère d'utilité publique. »

Cette justification s'appuie sur 3 thématiques :

- Le développement de l'offre résidentielle et le renforcement des mixités sociales et fonctionnelles
- L'amélioration de la qualité de vie
- La mise en valeur du patrimoine et le développement de constructions durables

Le Commissaire enquêteur prend acte de ses justifications spécialement au regard de la forte dégradation des bâtis et des façades qui s'est traduit par un arrêté préfectoral d'insalubrité du 7 Aout 2014 pour le bâtiment A du 54 av. P Brossolette. Notons que la ville de Malakoff pour cette même adresse bâtiment B a demandé par courrier en date du 20 Octobre 2019 à l'Agence Régionale de sante d'ile de France la soumission au CODERST (Conseil départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et technologiques) de 8 lots de cet immeuble.

Par ailleurs la nécessité de produire de nouveaux logements tout en favorisant une mixité fonctionnelle et d'habitat justifie l'intérêt général du projet

b) Le projet présenté

Le projet présenté s'inscrit pleinement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du plan local d'urbanisme de la commune puisque il est un des 5 secteurs retenus dans ce document



Préserver le caractère patrimonial du secteur lié notamment à la présence de l'usine Clacquesin et à certains pavillons
 Préserver l'usine Clacquesin
 Maintenir un cœur d'îlot végétalisé
Maintenir et revaloriser le passage du Petit Vanves
 Préserver le passage du Petit Vanves
 Aménager des seuils végétalisés le long du passage
 Créer des variations des hauteurs le long du passage
Densifier les fronts urbains de l'avenue P. Brossolette et de la rue G. Péri et permettre de l'activité en rez de chaussée
 Reconstituer et densifier le front bâti
 Offrir la possibilité aux commerces et activités de s'installer en rez-de-chaussée
 Ne pas construire de logements le long du boulevard Pierre Brossolette

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Ce document présente ainsi les enjeux d'évolution de ce secteur :

« La concertation menée avec les habitants du quartier lors de l'élaboration du PLU a permis de conforter la nécessité de faire évoluer cet îlot et de définir les grands principes de son réaménagement.

Ceux-ci sont retranscrits dans l'OAP Péri-Brossolette qui prévoit un renouvellement urbain centré sur la résorption de constructions vétustes et la protection des éléments patrimoniaux et paysagers ; une densification économique le long des axes bruyants et la réalisation de nouveaux logements en cœur d'îlot ; un réaménagement du passage historique du passage du Petit Vanves. »

2) Nécessité des expropriations envisagées

La nécessité des expropriations envisagées peut s'analyser en se demandant si le même programme aurait pu se réaliser sur autre parcelle de la Commune de Malakoff et donc sans recourir aux expropriations envisagées.

Il semble évident que ce programme est intrinsèquement lié au renouveau de cet îlot et que donc la question ne peut logiquement se poser sur la possibilité d'établir ce même programme sur une autre parcelle

Notons à cet égard que la commune de Malakoff et l'EPFIF ont entrepris depuis de nombreuses années une politique d'acquisition foncière dans cet îlot, preuve de la nécessité future des expropriations envisagées

3) Atteintes à la propriété privée et leur justification

a) Atteintes aux intérêts des propriétaires

Notons que seuls 7 propriétaires ou copropriétaires sont concernés, la totalité des autres parcelles dans le périmètre de la DUP étant la propriété de l'EPFIF ou de la ville de Malakoff. Sur ces 7 biens il faut distinguer :

- Quatre propriétés ou copropriété à exproprier : parcelles E83 et E95 pour la partie sud et parcelles D47 et D48 pour la partie nord
- Une copropriété partiellement acquise restant à exproprier E96 (54 av P Brossolette)
- Deux scissions de propriété : E94 et E98

La lecture des observations déposées par les propriétaires fait apparaître le décompte suivant :

- Parcelle D 47 (24 av. du maréchal Leclerc)
 - Parcelle de 130 m².
 - Bâti d'habitation individuelle en mono propriété. Le pavillon a une surface habitable déclarée au cadastre de 47m². Il dispose d'un jardin arboré.
 - Pas d'observation déposée

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff-
Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24
janvier 2020

- Parcelle D 48 (24 av. du maréchal Leclerc)

- Parcelle de 78 m²
- Bâti d'habitation individuelle en mono propriété. Le pavillon a une surface habitable déclarée au cadastre de 42m². Il dispose d'un jardin arboré
 - Pas d'observation déposée

- Parcelle E 83 (1 Passage du Petit Vanves)

- Parcelle de 411 m².
- Bâti à usage d'activité en mono propriété.
- Ce bâti a une surface utile supposée de 170 m² et bénéficie d'une annexe en bâti léger d'une surface supposée de 185 m².
 - Pas d'observation déposée

- Parcelle E 96 (54 avenue Pierre Brossolette)

- Parcelle de 828 m².
- Copropriété composée de plusieurs bâtiments dont la commune et l'EPFIF sont partiellement propriétaires
 - Pas d'observation déposée bien que deux propriétaires soient venus voir le Commissaire enquêteur mais sans déposer d'observation malgré l'invitation faite par ce dernier.

La situation des différents bâtiments de cette parcelle a longuement été décrite dans ce rapport et dans les documents constituant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. L'état de délabrement et d'insalubrité qui les caractérisent justifient à eux seuls l'opération en cours sans que les atteintes à la propriété privée ne soient excessives

- Parcelle E 94 (4 Passage du Petit Vanves)

- Parcelle de 486 m²
- Copropriété implantée sur une parcelle de forme quasi rectangulaire est composée des bâtiments A et B.
- La partie du bien expropriée est une partie commune qui constitue l'actuel passage du Petit Vanves. Elle représente une superficie de 20 m².
- Partie commune à retirer de l'assiette de la copropriété selon les dispositions de l'article L 122-6 du code de l'Expropriation
 - Observations déposées par Mme FAVEL (observation n°1), Mme CARPENTIER (observations n°9, 28 et 29) et M AMUAH (observations n°48 et 51)

Il s'agit d'une scission de propriété d'une surface très réduite (20m²) qui, de facto, se trouve sur un espace libre et ouvert au public.

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff-
Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24
janvier 2020



De ce fait, l'atteinte à la propriété privée est peu significative et négligeable

- Parcelle E 98 (12 av. du Maréchal Leclerc)
- Cette copropriété implantée sur une parcelle de forme quasi rectangulaire est composée des bâtiments A, B et C.
- Le bâtiment B, situé en fond de parcelle, est élevé sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages. Le lot 16 constitue un pavillon d'habitation individuelle auquel est attaché un jardin, en partie commune à jouissance exclusive
- Il constitue le lot 16 de la copropriété détenteur de 554 millièmes et un droit de jouissance exclusive sur le lot 17, un garage au sein du bâtiment C.
- La partie du bien exproprié constitue ce lot 16 et la partie commune à jouissance exclusive lui étant rattaché. Elle représente une superficie de 106 m².
- Ce lot privatif n°16 et partie commune en jouissance exclusive y étant attaché sont à scinder et à retirer de l'assiette de la copropriété selon les dispositions de l'article L 122-6 du code de l'Expropriation

- Observations déposées par Mme SUZAM (observation n°10) et M CHAUMEIL (observations n°4 et 44)

Il s'agit d'une scission de propriété d'une surface réduite (106m²). De ce fait, l'atteinte à la propriété privée est peu significative et négligeable

- Parcelle E 95 (56 av. Pierre Brossolette)
- Parcelle de 532 m²
- Un immeuble de rapport. Ce dernier constitue une mono propriété. L'immeuble est composé de trois appartements d'une surface respective et déclarée au cadastre de 30 m², un local commercial d'une surface utile déclarée au cadastre de 45 m², une construction légère de type entrepôt de 87 m², un local de type garage de 77 m² et un terrain nu d'environ 188 m² suite à une démolition récente du bâti (cadastre non à jour).
- La parcelle est aussi le siège d'une partie de la voirie du passage du petit Vanves.
 - Observation déposée par le cabinet CGCB représentant les intérêts du propriétaire M RODOLPHE

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

Le cabinet CGCB a remis le 24 Janvier en mains propres au Commissaire enquêteur un mémoire de 10 pages et 15 annexes contestant sur la forme et le fond la déclaration d'utilité publique et, de façon corollaire, la future procédure d'expropriation. L'EPT Vallée sud et la ville de Malakoff dans leur mémoire en réponse ont longuement répondu aux arguments avancés par le cabinet

Ce mémoire contient les chapitres suivants :

1. Eléments relatifs à a propriété de l'immeuble
 - Ce chapitre, informatif, est sans incidence sur la procédure en cours
2. Démarches empêchant le propriétaire d'effectuer des travaux d'amélioration
 - Le Commissaire enquêteur s'interroge sur la notion même d'amélioration alors que les simples travaux d'entretien courant ne semblent pas avoir été mis réellement en œuvre comme le souligne les annexes elle mêmes du mémoire, à savoir :
 - Annexe 10 : Photos de l'état général par l'expertise entreprise par le cabinet « Colomer expertises » en date du 24 Janvier 2020.
 - Annexe 11 : lettre de la ville de Malakoff du 27 Septembre 2018 relayant une plainte des locataires au sujet de la prolifération de rongeurs
 - Annexe 12 : lettre de la ville de Malakoff du 30 Novembre 2018 relayant une plainte des locataires au sujet de la vétusté des appartements et de l'humidité constante
 - Annexe 13 : lettre de la ville de Malakoff du 13 février 2019 rappelant les réparations à entreprendre (rappel du courrier du 30 Novembre 2018)
 - Annexe 15 : Rapport de visite d'investigations par l'architecte expert PRADEAU sur l'état général de l'immeuble et son état de dégradation (au vu notamment des photos jointes)
3. Fiabilité des documents d'enquête
4. Informations relatives à l'enquête unique DUP et parcellaire
5. Procédure d'utilité publique
 - Concernant les points 3,4 et 5 il n'apparait pas aux yeux du Commissaire enquêteur, après étude du dossier et de sa mise en œuvre, que des vices de forme aient gravement entachés cette enquête autant dans sa préparation que dans son déroulement. Il précise que le rapport d'enquête dans ses conclusions a pour vocation, entre autres, de relever des erreurs minimales dans le dossier d'enquête parcellaire et de les transmettre à l'autorité responsable sans que ces erreurs ne remettent en question la globalité de la future déclaration d'utilité publique.

Il apparait donc globalement, à la lecture du dossier, aux visites sur place que le Commissaire enquêteur a pu effectuer et à ses contacts avec différents propriétaires que les atteintes ne semblent pas excessives au regard de la situation actuelle des biens concernés et des enjeux en cours que représentent la déclaration d'utilité publique

b) Atteinte à divers autres intérêts

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 17 janvier 2020 la société Clear Channel France, société d'affichage, fait connaître au Commissaire enquêteur son statut de locataire et demande « *Dans le cadre de la phase d'indemnisation des expropriés, nous demanderons le*

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff-
Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24
janvier 2020

remboursement du démontage de nos deux panneaux muraux et une indemnisation pour la rupture anticipée de notre bail »

Il s'agit en l'occurrence de deux panneaux d'affichage publicitaire situés sur un pignon de l'immeuble appartenant à M RODOLPHE



Dans son mémoire en réponse, La ville de Malakoff estime ne pas être concernée par cette demande d'indemnisation puisqu'elle écrit : *« l'article L581-8 du code de l'environnement prévoit que : « A l'intérieur des agglomérations, la publicité est interdite : 1° Aux abords des monuments historiques mentionnés à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ». Dans les communes où n'existe pas de règlement local de publicité, comme c'est le cas à ce jour à Malakoff, cette disposition est entrée en vigueur le 1er janvier 2020 (après approbation par le conseil de territoire de l'EPT le 25 Juin 2019)*

L'ensemble du périmètre du projet, dont la parcelle n°E95, se situe dans le périmètre de protection modifié devenu périmètre délimité des abords de l'usine Clacquesin, classée au titre des Monuments Historiques depuis le 19 mai 2009. Par conséquent les deux panneaux publicitaires apposés sur du bâtiment de cette parcelle sont devenus illégaux depuis 1er janvier 2020 et vont devoir être déposés. »

Le Commissaire enquêteur relève pour sa part que le bail conclu entre cette société et l'afficheur prévoit dans son article 5-2 (Impossibilité définitive d'exploitation) : *« En cas d'impossibilité définitive d'exploitation, le bailleur est tenu de verser au preneur une indemnité forfaitaire égale à trois fois le montant du loyer pour la période de non exploitation, sans préjudice pour le preneur d'exiger réparation de son préjudice commercial et/ou tous autres dommages subis tels que la destruction ou l'endommagement du matériel »*

Il convient donc à la lecture de cet article que Clear Channel France se retourne contre le bailleur quelque soit l'origine juridique de la cessation de l'affichage

Le Commissaire enquêteur n'estime pas au final que cette atteinte à des intérêts privés soit excessive au regard des enjeux d'utilité publique portés par le projet

4) Coût financier du projet

Le coût financier du projet fait l'objet du chapitre 5 (pièce E) du dossier d'enquête préalable à la DUP et se présente de la façon suivante :

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff-
Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24
janvier 2020

DEPENSES	MONTANT €
Acquisition des parcelles : Acquisitions réalisées par l'EPF92, EPFIF et la commune de Malakoff et à réaliser (évictions commerciales comprises et frais de emploi inclus)	15 907 000 €
Frais d'actes (environ 1.5%)	238 605 €
Total Acquisitions et frais d'actes	16 145 605 €
Démolition des immeubles et dépollution	1 110 000 €
Travaux de voirie et VRD	115 000 €
Construction des nouveaux immeubles du parking et aménagement des abords (y compris les honoraires de géomètres/architectes ...)	28 600 000 €
TOTAL DES DEPENSES	45 970 605 €

En l'absence d'éléments plus détaillés et de comparatifs, il n'est pas possible pour le Commissaire enquêteur d'émettre un jugement étayant l'avis global rendu sur la DUP.

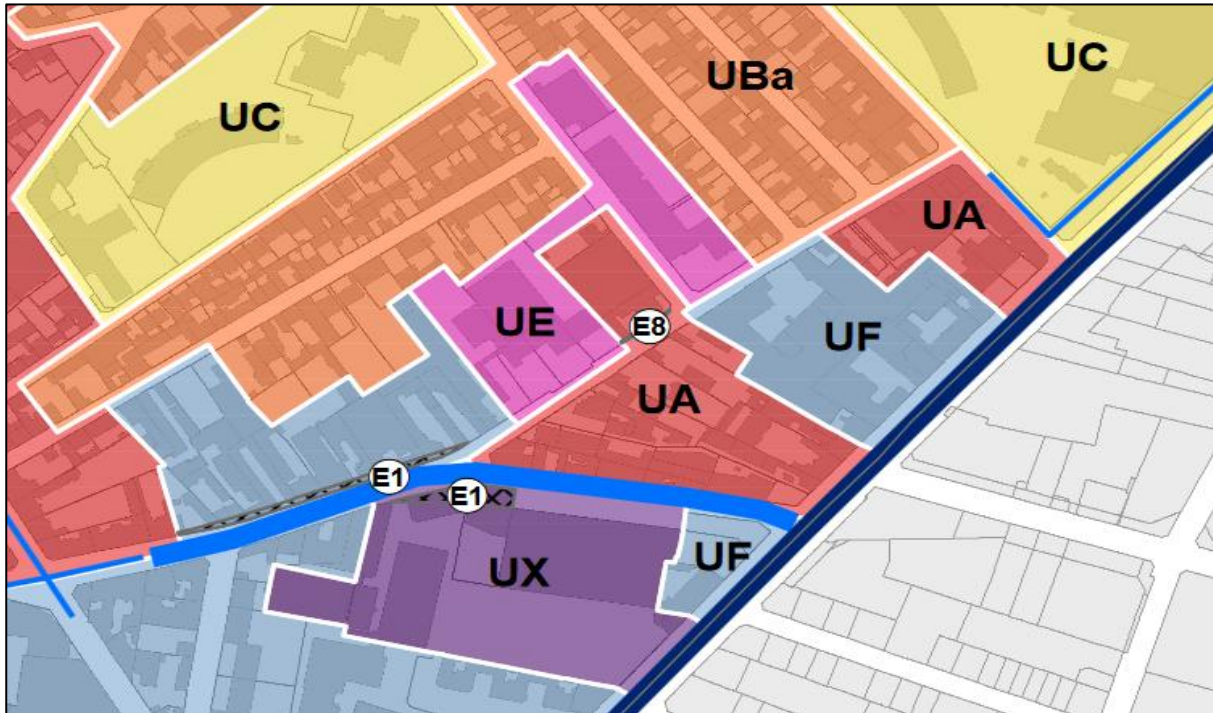
5) Conformité du projet avec les documents d'urbanisme existants

1. Concordance avec le PLU

La zone concernée par la Déclaration d'Utilité Publique se trouve en zone UA du Plan local d'Urbanisme de la ville de Malakoff. Ce PLU a été approuvé le 16 Décembre 2015 par délibération du conseil municipal. Le projet, au regard du PLU, est ainsi décrit dans le dossier d'enquête préalable à la DUP (pièce C, page 41) :

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff-
Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24
janvier 2020

« Le projet a été élaboré dans le strict respect du règlement des zones du PLU dans lesquelles il vient s'intégrer :



Les secteurs nord et sud de l'îlot Péri-Brossolette sont situés en zone urbaine (UA) du plan de zonage du PLU. Il s'agit des quartiers à vocation d'habitat collectif et individuel dense. Zone très centrale, la Zone UA rassemble également d'autres fonctions urbaines telles que l'habitat, les commerces, les services et activités tertiaires et des équipements publics. »

2. Concordance avec d'autres documents d'urbanisme

Cette compatibilité s'articule principalement avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) ainsi que le Plan métropolitain pour l'Habitat et l'Hébergement (PMHH)

Le dossier d'enquête publique rappelle les orientations du SDRIF :

« Un nouveau SDRIF, en cohésion avec le projet du Grand Paris Express, a été adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013. Le nouveau schéma directeur de la région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, et publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

Parmi les orientations du SDRIF s'imposant aux Plans Locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux, il est important de rappeler que les quartiers situés à proximité des gares ferroviaires ou des stations de métro doivent être des lieux privilégiés de densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.

Le territoire communal est identifié par le SDRIF comme un quartier à densifier à proximité des gares : à l'horizon 2030 les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff- Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24 janvier 2020

1) de la densité humaine (cf. 2.1 «Orientations communes»);

2) de la densité moyenne des espaces d'habitat. »

Selon le dossier d'enquête le projet s'inscrit dans ces objectifs :

Le scénario retenu prévoit la démolition de 97 logements existants et la construction de plus de 140 logements neufs, soit une création nette d'environ 40 logements ainsi que la réalisation de locaux d'activité économique. Le projet d'aménagement de l'îlot Péri-Brossolette propose une intensification urbaine par renouvellement du tissu existant. Il participe de fait à la réalisation des objectifs du SDRIF et lui est, en conséquence, compatible.

Il en est de même avec le PLH et PLHH :

« La Communauté d'agglomération Sud-de-Seine à laquelle s'est substitué l'EPT Vallée Sud Grand Paris de la Métropole du Grand Paris a adopté par délibération en date du 17 décembre 2015, le PLH Sud-de-Seine qui est entré en vigueur pour la période 2015-2020.

Le PLH pour la période 2015-2020 a été conçu comme un outil permettant de souscrire aux enjeux de participation à l'effort francilien de production de logements mais également d'amélioration de la situation de logement des habitants. Ainsi, les enjeux définis par le PLH Sud-de-Seine 2015-2020 sont :

- **Maintenir l'attractivité des quartiers et améliorer la qualité des parcs existants pour les habitants du territoire** : l'ancienneté du parc social, les mauvaises performances énergétiques des patrimoines, les niveaux de loyers qui indiquent une faible revalorisation de la qualité des logements et les vieillissements de la population occupante, militent pour établir un véritable programme d'amélioration de la qualité du parc de logements sociaux anciens et pour le maintenir attractif ;
- **Prolonger la montée en puissance de la production de logements à court et moyen termes pour répondre aux besoins nombreux des ménages** : la proposition d'objectifs moyens annuels pour la Commune de Malakoff pour 2015-2030 a été fixée à 190 logements ;
- **Maîtriser la production de logements pour répondre à la diversité des besoins** : la Commune de Malakoff maintient ainsi un taux de création de logements sociaux fixés à 40% avec un équilibre dans tous les quartiers ;

Par ailleurs, la Métropole du Grand Paris élabore le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), a vocation à se substituer aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) existants pour la période 2019-2025. Le projet de PMHH a été arrêté le 28 juin 2018 par le conseil métropolitain. Le PMHH doit être adopté au plus tard le 1er janvier 2019. Ses orientations sont articulées autour de 6 axes :

- Maintenir le rythme de production de logements neufs sur la durée du PMHH en veillant à une répartition de l'offre équilibrée dans l'espace métropolitain.
- Tenir compte de la diversité des besoins des ménages et permettre la construction de parcours résidentiels fluides : développer une offre de logement mixte et accessible.
- Favoriser la mobilité et la mixité au sein du parc social et optimiser l'occupation des parcs de logements existants (privé et social).
- Permettre le parcours résidentiel des publics en difficulté en renforçant le lien entre l'hébergement et le logement.
- Accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc existant.
- Assurer la gouvernance partagée, le suivi et la mise en œuvre du PMHH.

A Malakoff, les objectifs seraient de 128 logements, dont 44 logements sociaux sur la période 2018-2020. »

Le projet d'aménagement envisage la démolition de 97 logements existants et la construction de plus de 140 logements neufs, soit une création nette d'environ 40 logements. Il participe ainsi à la réalisation de l'objectif prévu au PLH de production annuelle de 190 logements, et celui prévu par le projet de PMHH tel qu'arrêté le 28 juin 2018 par le conseil métropolitain. Il envisage également la création d'un habitat mixte avec la réalisation d'un minimum de 30% de logements en accession sociale ou locatifs sociaux, dans un îlot qui ne compte actuellement aucun logement social. Le projet vise aussi à résorber l'habitat

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff-
Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24
janvier 2020

insalubre ou vétuste sur le secteur sud de l'îlot et ainsi permettre le développement d'une offre qualitative de logements sur le secteur, attractive à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. Ces actions correspondent aux orientations définies par le PLH Sud-de-Seine et par le projet de PMHH tel qu'arrêté le 28 juin 2018 par le conseil métropolitain. Le projet est donc compatible avec ces deux documents

6) Atteintes à d'autres intérêts publics

Il n'apparaît pas que le cadre communal du projet et sa surface réduite puisse porter atteinte à d'autres intérêts publics. Par ailleurs, la commune de Montrouge, limitrophe de la zone couverte par la DUP, n'a fait part d'aucune observation particulière à ce sujet.

7) Intérêts environnementaux

Il n'apparaît pas que le cadre communal du projet, sa surface réduite et son environnement fortement urbanisé puisse porter atteinte à des intérêts environnementaux particuliers. Notons à cet égard que cette enquête publique ne nécessite pas une étude d'impact et ni un avis de l'Autorité environnementale.

II Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis

Après s'être rendu sur place, avoir étudié le dossier, s'être tenu à disposition du public et avoir analysé les observations formulées ainsi que les réponses apportées par l'expropriant aux questions soulevées tant par les propriétaires que par le Commissaire enquêteur, ce dernier constate que l'opération projetée est globalement cohérente avec les objectifs annoncés et qu'elle présente des avantages certains pour la collectivité comme pour les populations, nettement supérieurs aux inconvénients qui en résultent, y compris pour les propriétaires concernés.

En conséquence, le Commissaire enquêteur **émet un avis favorable** sans réserve ni **recommandation** sur la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération projetée et sur les acquisitions de parcelles, de portions de parcelles, de lots de copropriété et des droits connexes y afférant (bail commercial, licence, ...) nécessaires à sa mise en œuvre, sur son objet, sur ses motivations comme sur sa taille et son emprise, tels que définis dans le document soumis à l'enquête publique.

Antony, le 23 Février 2020

Paul GALAN
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA DECLARATION DE CESSIBILITE DES PROPRIETES

I) Observations et analyse du Commissaire enquêteur

1) Observations des propriétaires concernés

Les propriétaires concernés ont inscrit des observations concernant stricto sensu l'enquête parcellaire sur plusieurs objets distincts

1. La question de l'ouverture future du portail (et de sa dépose et repose éventuelle) pour la parcelle E 94 au 4 Passage du Petit Vanves (observations 1, 9 et 25)
2. La question du raccordement futur des égouts pour cette même parcelle (observations 9 et 25)
3. La question du devenir du garage de la parcelle E 98 12 av du Maréchal Leclerc (observation 44)
4. Des erreurs cadastrales pour les parcelles (séparation des parcelles E 94 – E 95, erreurs matérielles de cadastre pour les parcelles E 98, E 93, E 85 et E 97)

2) Réponse de l'EPT Vallée Sud Grand Paris et de la ville de Malakoff

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse, l'EPT Vallée Sud Grand Paris et la ville de Malakoff ont apporté des réponses complètes et satisfaisantes :

- a) Ouverture future du portail parcelle E 94
La ville de Malakoff indique à cet égard :

« Cet impératif d'accès a bien été identifié. A ce titre, la notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) confirme que : « Dans le cadre du

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff-
Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24
janvier 2020

projet, un accès à la parcelle sise 8 avenue du Maréchal Leclerc par le passage du Petit Vanves sera maintenu » (pièce C, p. 28). Si nécessaire, le portail sera remplacé par l'opérateur pour s'ouvrir vers l'intérieur ou être coulissant. »

b) Raccordement futur des égouts de la parcelle E 94

Le Commissaire enquêteur fait remarquer que cette question ne relève pas réellement de l'enquête parcellaire qui, par définition, concerne l'identification des propriétaires réels ou présumés et la vérification du cadastre.

A cette question la ville de Malakoff et l'EPT Vallée sud Grand Paris ont apporté la réponse suivante :

« Ces mêmes copropriétaires se demandent s'ils seront autorisés à se raccorder sur le nouveau réseau d'assainissement du passage du Petit Vanves car ils sont aujourd'hui raccordés de façon complexe à celui de l'avenue du Maréchal Leclerc. Tous les riverains du passage pourront se raccorder sur le nouveau réseau d'assainissement du passage s'ils le souhaitent, charge à eux d'effectuer les travaux privés nécessaires. »

c) Acquisition du garage de la parcelle E 98 par les copropriétaires

De même cette question ne relève pas directement du contenu de l'enquête parcellaire

« Au stade de la procédure de déclaration d'utilité publique, la commune ne souhaite pas se séparer de ce garage sur rue. Un courrier a été adressé par la commune à la copropriété pour leur confirmer qu'elle a pris bonne note de leur intérêt et qu'ils seront prioritaires dès qu'une décision sera prise à ce sujet. »

d) Erreurs matérielles mineures de cadastre

Ces erreurs matérielles mineures ne suscitent pas de commentaire particulier de la part du Commissaire enquêteur d'autant que la réponse de la ville de Malakoff est complète et satisfaisante :

« Concernant la parcelle n°E98, le dossier d'enquête parcellaire contient les documents de géomètre relatifs à la division de la parcelle n°E98 et à la scission de la copropriété qui y est édifiée. Ces documents incluent un plan et un procès-verbal de modification du parcellaire cadastral. Le procès-verbal note un écart concernant la superficie de la parcelle enregistrée au cadastre et le relevé terrain qu'il a effectué. Les opérations de division parcellaire permettent de corriger les inexactitudes de superficie du cadastre qui sont fréquentes.

Concernant les parcelles n°E93, E85 et E97, l'inexactitude de plans cadastraux n'a pas d'impact sur l'enquête parcellaire puisque ces parcelles ne sont pas incluses dans le projet de réaménagement de l'îlot. Les plans cadastraux ont pour vocation première les limites fiscales et peuvent contenir des inexactitudes ou n'avoir pas été mis à jour assez récemment. »

3) Observation du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur ne fait pas d'observation particulière sur l'enquête parcellaire et constate que la liste des propriétaires et la détermination cadastrale correspondent à la réalité.

Il prend bonne note d'un changement de copropriétaire dans la parcelle E 98, M. Guillaume BAULANDE devenant copropriétaires en lieu et place de M René AGEORGES et Mme Dominique

Réalisation de l'opération « Péri-Brossolette ». Commune de Malakoff-
Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 6 au 24
janvier 2020

CHAMPION ; cette modification lui ayant été signalée par les services de l'urbanisme de la ville de Malakoff dès l'ouverture de l'enquête publique.

II Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis

Globalement, le Commissaire enquêteur considère que le projet répond dans des conditions correctes aux objectifs affichés par le dossier de déclaration d'utilité publique.

Concernant plus particulièrement les propriétés, le nombre des expropriations envisagées est faible par rapport à l'enjeu du projet :

- L'opération « Péri Brossolette » entreprise par l'EPT Vallée sud Grand Paris et la ville de Malakoff justifie les expropriations envisagées
- La transformation de cette zone répond à des exigences d'urbanisation et plus spécifiquement à celles de rénovation d'un quartier délabré ou insalubre.

Dans l'hypothèse où le préfet déclare l'utilité publique de l'opération, le dossier d'enquête parcellaire correspond à la réalité des biens dont l'expropriation est sollicitée,

Après s'être rendu sur place, avoir étudié le dossier, s'être tenu à disposition du public et avoir analysé le registre et les observations formulées, le Commissaire enquêteur :

- rappelle qu'il a constaté que l'opération projetée est globalement cohérente avec les objectifs annoncés et qu'elle présente des avantages certains pour la collectivité comme pour les populations ;
- estime que le dossier d'enquête parcellaire correspond à la réalité des biens dont l'expropriation est sollicitée.

En conséquence, le Commissaire enquêteur **émet un avis favorable** sur le dossier d'enquête parcellaire, préalable à la déclaration de cessibilité des parcelles, portions de parcelles et lots de copropriété et des droits connexes y afférant (bail commercial, licence, ...) nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Antony, le 23 Février 2020

Paul GALAN
Commissaire enquêteur

ANNEXES

Liste des documents annexés au présent rapport :

1. Tableau récapitulatif des observations
2. Pièce jointe de l'observation n°16
3. Observation n°45 (Cabinet CGCB)
4. Observation n°48 (M. Ludovic AMUAH)
5. Observation n°51 (M Ludovic AMUAH)
6. Arrêté préfectoral DCPPAT/BEICEP n°2019-181 du 4 Décembre 1019
7. Délibération du Conseil Municipal de la ville de Malakoff du 2 Octobre 2019
8. Délibération du Conseil de Territoire de l'EPT « Vallée sud – Grand Paris » du 4 Décembre 2018
9. Implantation des panneaux municipaux d'affichage de la ville de Malakoff