



Parti Socialiste

Section de Malakoff

Malakoff, le 27 janvier 2009

Avis sur la modification du Plan d'Occupation de la Ville de Malakoff

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Le POS de Malakoff a été adopté le 26 janvier 2000, puis modifié à trois reprises.

Une quatrième modification est en cours, l'enquête publique se déroulant du 5 janvier au 4 février. Cette modification est rendue nécessaire pour accompagner les évolutions de la ville et les projets de la municipalité.

En tant qu'acteurs locaux, les Socialistes de Malakoff souhaitent participer au débat et vous adressent ci-dessous leurs observations sur cette quatrième modification du POS.

1/ Modification des articles 10 et 11 du règlement concernant les installations techniques en toiture - terrasse.

Le Parti Socialiste-Section de Malakoff se félicite de la prise en compte d'une architecture durable et écologique dans le POS de Malakoff.

2/ Suppression de l'emplacement réservé pour équipement socio culturel n° 78

La Ville de Malakoff souhaite lever l'emplacement réservé n° 78, situé 30/40 rue Ernest Renan, et dont elle était bénéficiaire pour la réalisation d'un équipement socio-culturel. La construction de la Maison de la Vie Associative n'ayant pas nécessité l'utilisation de ce terrain, le Parti Socialiste-Section de Malakoff ne donne pas d'avis négatif sur ce point, mais émet une réserve.

Ce terrain de 2 420 m², situé en centre-ville, est géographiquement proche du futur projet d'aménagement autour de l'ancien cinéma, à l'angle des rues Pierre Larousse et de la Tour. Les Socialistes de Malakoff s'interrogent sur l'intérêt de lever l'emplacement réservé n° 78 et proposent que ce vaste terrain soit inclus dans un périmètre d'étude et que celui-ci ait pour limites les rues Pierre Larousse, de la Tour, Ernest Renan et Victor Hugo, pour avoir une action globale sur l'ensemble du site (comblement des carrières, dynamisation des commerces, conservation des habitations en bon état, constructions de nouveaux logements...).

3/ Modification de l'emplacement réservé pour opération de voirie départementale n° 138

Pas de remarque particulière sur la modification de l'emplacement réservé n° 138.

4/ Création d'une nouvelle zone, la zone UG, pour accompagner l'opération de réaménagement Dolet - Brossolette

La modification du POS prévoit la création d'une zone UG pour disposer de règles particulières et adaptées dans le cadre de la ZAC Dolet - Brossolette.



Parti Socialiste

Section de Malakoff

Le Parti Socialiste-Section de Malakoff n'a pas de remarque particulière sur la création de cette nouvelle zone UG.

5/ Suppression des périmètres d'études n° 3 et 4

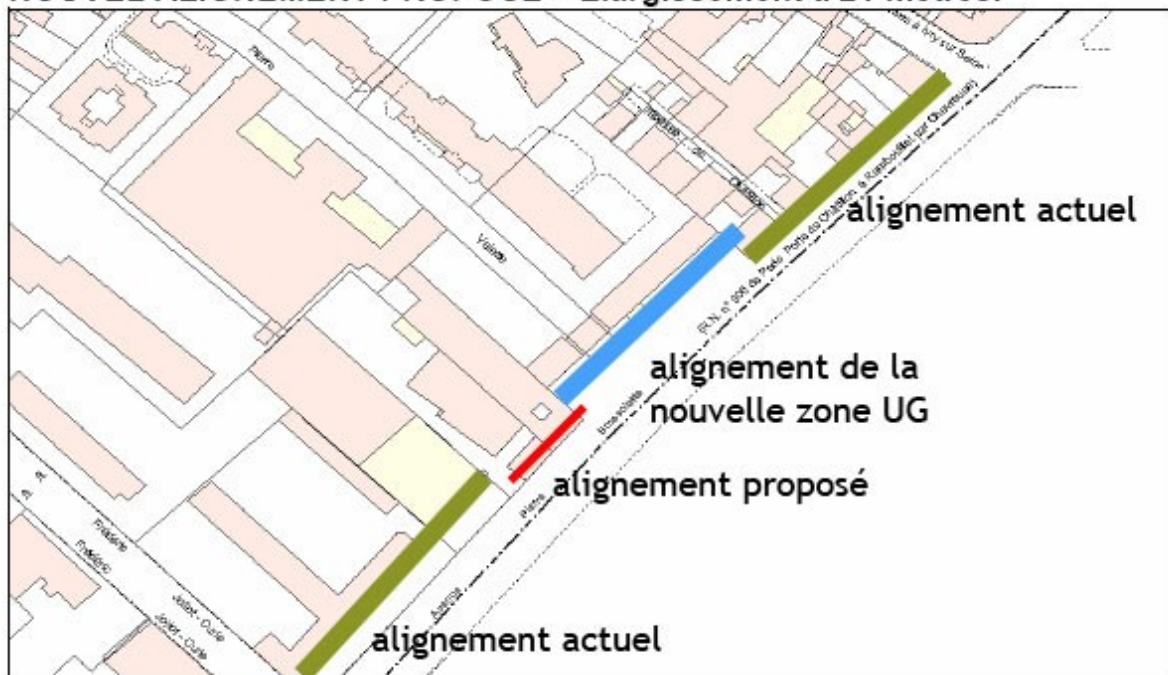
Pas de remarque particulière sur la suppression de ces deux périmètres d'études.

6/ Modification de l'emplacement réservé pour opération de voirie départementale n°1 (élargissement de l'avenue Pierre Brossolette)

Le Parti Socialiste-Section de Malakoff ne s'oppose pas à la modification de cet emplacement réservé mais s'interroge néanmoins sur les conséquences de la modification de l'élargissement futur de l'avenue Pierre Brossolette.

De l'avenue Irène et Frédéric Joliot-Curie à la rue Pierre Valette, il y aura ainsi plusieurs décrochés successifs par rapport à l'alignement. Les Socialistes de Malakoff souhaitent donc que les futurs bâtiments de la ZAC Dolet - Brossolette assurent un lien harmonieux avec les bâtiments existants et qu'ils soient conçus intelligemment pour tenir compte des différents décrochés par rapport à la voirie.

NOUVEL ALIGNEMENT PROPOSE – Elargissement à 21 mètres.



7/ Réduction du périmètre de la zone de plan masse UPMa. Création d'une zone UH

Les Socialistes de Malakoff adhèrent à l'idée que l'actuel site de l'INSEE, situé boulevard Adolphe Pinard, puisse évoluer (reconstruction de l'immeuble actuel, reconversion du site...). Par conséquent, la création d'une nouvelle zone UH paraît intéressante pour anticiper les mutations de cet îlot.

8/ Modification des documents graphiques de la zone de plan masse UPMa



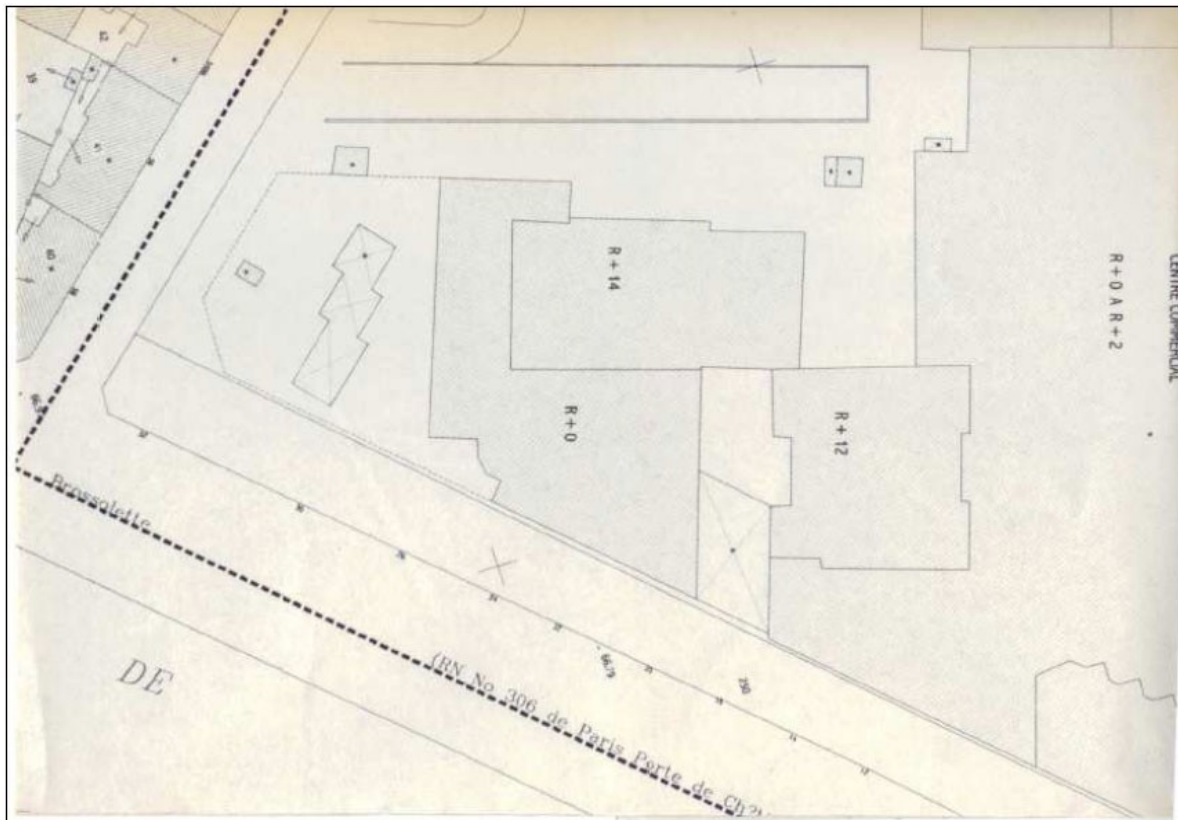
Parti Socialiste

Section de Malakoff

La station-service située à l'angle des rues Gambetta et Pierre Brossolette doit être mise hors-service. Son propriétaire souhaite, à la place, édifier une construction à usage d'habitation et de commerce, dans le prolongement du centre commercial existant.

Ce site est actuellement dans une zone de plan masse (UPMa) dans laquelle l'édification des constructions est soumise aux limites d'implantation fixées dans le document graphique du POS. Il est donc difficile de faire évoluer ce secteur sans modifier les limites d'implantation de la zone UPMa.

Plan masse actuel



La Ville de Malakoff a été contactée par le promoteur qui lui a soumis un projet de bâtiment (implantation au sol, hauteurs...). C'est sur la base de ce projet qu'ont été définies les nouvelles règles d'implantation proposées dans la modification du POS.

Les riverains se sont inquiétés lors des conseils de quartier et lors de la réunion publique consacrée à la modification du POS. D'abord par le manque de concertation, ensuite par la proximité entre leur immeuble et la future construction.

Les Socialistes de Malakoff souhaitent que ce projet immobilier soit entrepris car il permettra d'améliorer la façade urbaine de cette entrée de ville. De plus, la présence de commerces nouveaux sera de nature à renforcer le pôle commercial de la Porte de Châtillon. Enfin, la construction de cet immeuble par le propriétaire du centre commercial existant permettra le réaménagement de ses abords, du périphérique à la rue Gambetta, par ce même opérateur.

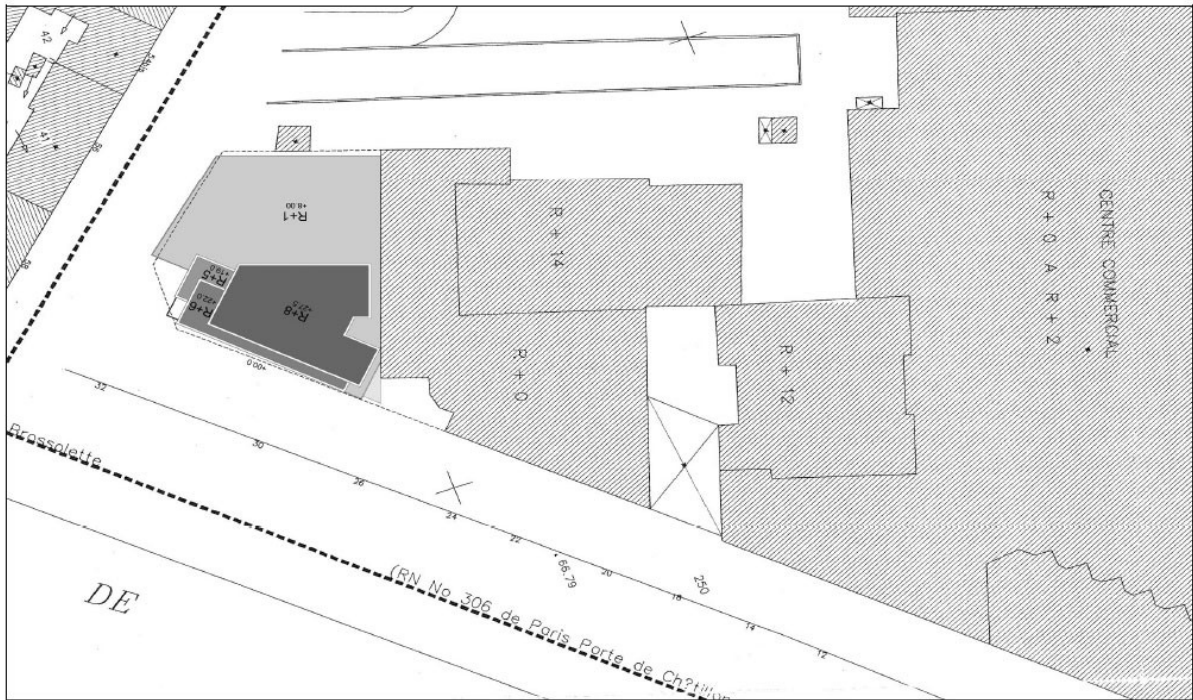


Parti Socialiste

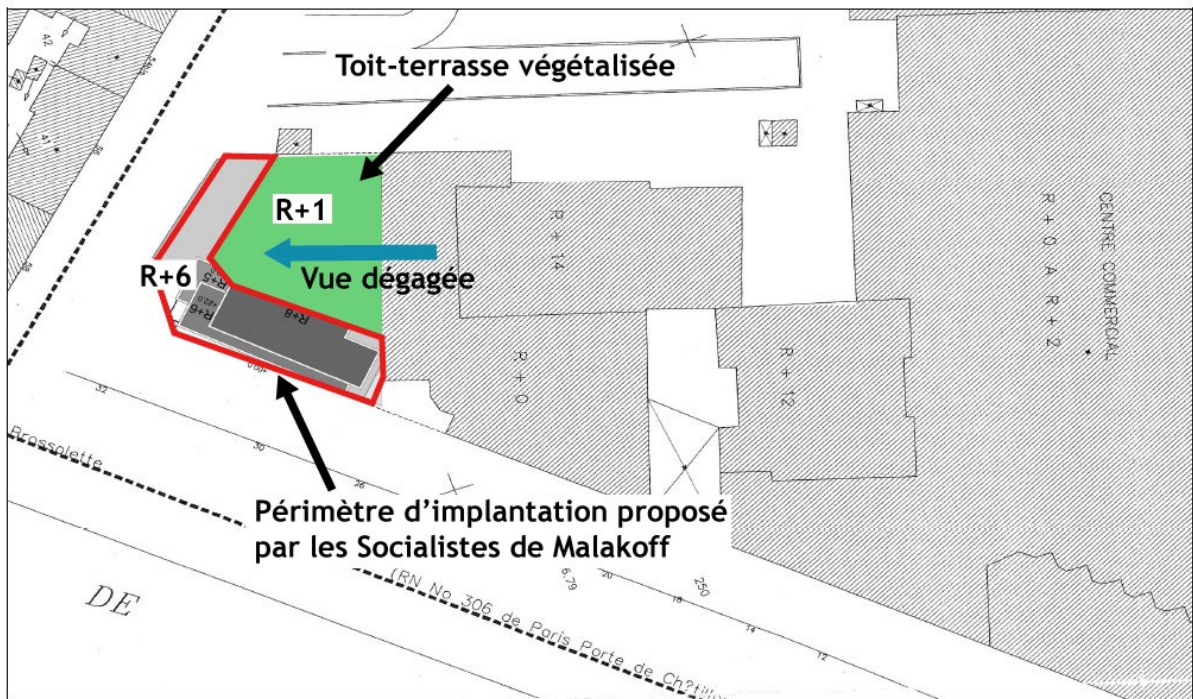
Section de Malakoff

Les Socialistes pensent que ce nouvel immeuble ne doit pas être limité à une hauteur relativement basse (R+2 ou 3). En effet, cela risquerait de créer un vide urbain à un endroit où la voie est large et les immeubles situés en face sont hauts.

Plan masse proposé dans la modification du POS



Plan masse proposé par le Parti Socialiste-Section de Malakoff





Parti Socialiste

Section de Malakoff

En revanche, les Socialistes proposent que l'immeuble ait une configuration différente de façon à fermer l'angle Gambetta / Pierre Brossolette et que les façades les plus hautes soient plus éloignées des riverains. Le Parti Socialiste-Section de Malakoff propose ainsi que le périmètre d'implantation soit différent et plus souple, permettant ainsi un meilleur travail collaboratif entre l'opérateur, la Ville et les riverains, pour l'intérêt général.

Les Socialistes de Malakoff proposent donc :

- un nouveau périmètre d'implantation sur les rues Pierre Brossolette et Gambetta, avec une profondeur moindre que celle proposée dans la modification du POS,
- que la hauteur soit à R+6,
- que l'intérieur d'îlot soit à R+1, avec toits végétalisés,
- que des simulations d'ombre du futur bâtiment soient faites.

De fait, la façade existante de la tour R+14 n'a pas de visibilité proche avec la façade du nouvel immeuble et, à défaut de retrouver des vues lointaines comme aujourd'hui, les habitants auront une vue plus agréable sur les toits-terrasses végétalisés. Le nouveau bâtiment deviendra également une barrière phonique pour les habitations situées en retrait de la rue.

9/ Modification du règlement de la zone UE

La zone UE est destinée aux espaces verts urbains, stades et cimetières. Il est proposé un allègement des règles d'implantation des équipements publics liés.

Le Parti Socialiste-Section de Malakoff n'a pas de remarque particulière sur la modification du règlement de la zone UE mais demande néanmoins qu'en cas de construction d'un bâtiment en limite de propriété, les riverains soient informés du projet en amont.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Fabien Chébaud
Secrétaire de section