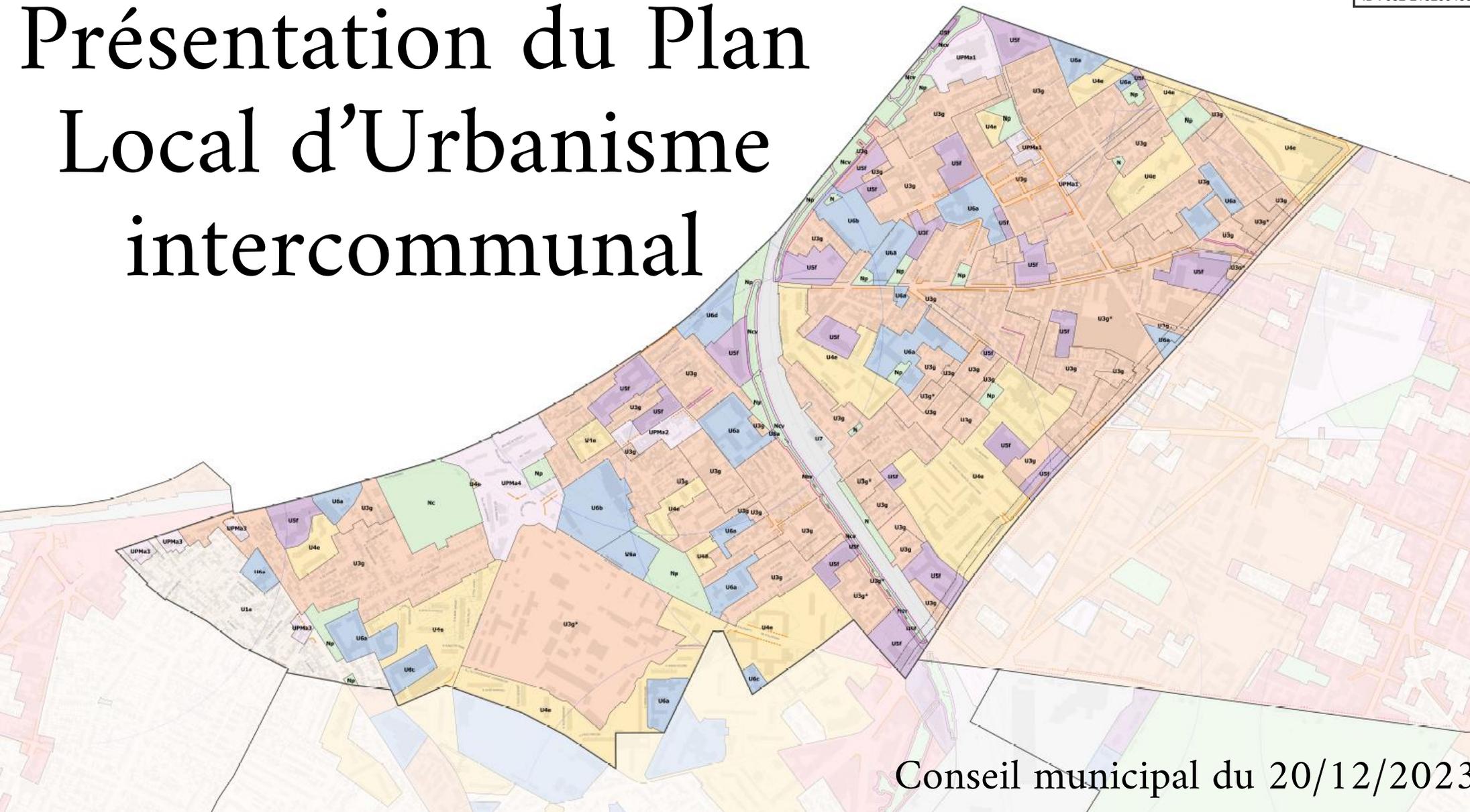




Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

# Présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal



6.10 Plan de zonage Malakoff  
1:2500



- CONTEXTE**
  - Limite de zone
  - 80m
  - Limite parcellaire
- ZONAGE**
  - U1 : Zone pavillonnaire
  - U3 : Tissu urbain mixte
  - U4 : Grande résidence
  - U5 : Activité économique
  - U6 : Equipement
  - U7 : Emprise ferroviaire
  - UP : Secteur de projet
  - N : ZONE NATURELLE
- MIXITÉ FONCTIONNELLE A PROTÉGER OU A DÉVELOPPER**
  - Limite RDC Commercial et artisanal restreint
  - Limite RDC Actif
  - Limite de protection de l'activité économique
- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS SPÉCIFIQUES**
  - Alignement obligatoire
  - Recul obligatoire
- STATIONNEMENT**
  - Périmètre de 500m autour d'une gare

Conseil municipal du 20/12/2023

# Qu'est-ce qu'un PLU(i)?

- Document réglementaire qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.
- Il expose un diagnostic, comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, patrimoine, arbres remarquables...)
- Une compétence déléguée au territoire par les lois ALUR et MAPTAM



Rang 1 Bâti remarquable n° 13

Plan de situation

Identification Description Prescriptions

Adresse: 10 Avenue Pierre Lantier  
Commune: Malakoff  
Parcelle(s) cadastrée(s): 604046  
MNAISE: 604046  
Inscrit: PRE-AN ENTRAÎNE NCRVALUSE  
INDOCT en 2004  
Cocci:  
N° zone Historie:

HISTORIQUE: L'ancien École Supérieure d'Électricité a été construite en 1928 sur les plans des architectes Apollé, Rambert et Pigeat. En 1937, elle devient le siège de la première expérience publique de télévision mécanique en France dirigée par René Barthélemy. De 1946-47 à 1950, l'entrepreneur est dirigé par un bail-à-renté représentant les deux gères Zeus, Athènes et la Fée Électricité. Son élévation en briques se mêle à de la céramique dorée qui souligne les volumes stylisés. Aujourd'hui, elle est le département de droit de l'université Paris V. Ce bâtiment est un symbole à l'entrée de la ville.

DESCRIPTION: Un étage de sous-sol et trois étages.

MATÉRIAU: Béton armé, briques silico-calcaires. Béton et verre et coque.

ÉTAT DE CONSERVATION: Très bon état.

Bâtiment inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

OAP THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

**1. Rappel du code de l'urbanisme**

**a. Reconstruction à l'identique :**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolir, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**b. Adaptations mineures :**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes.

**c. Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

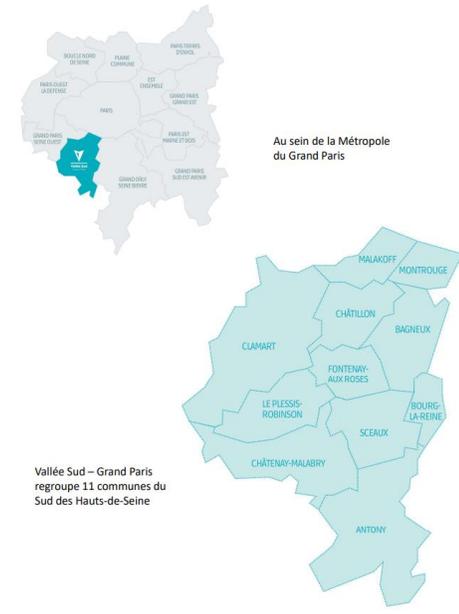
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**d. Autres dispositions générales liées aux obligations en matière de stationnement :**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinquante mètres d'une aire ou d'une station de transport public gérée ou de transport collectif ou de ligne prévue et que la qualité de la décision le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

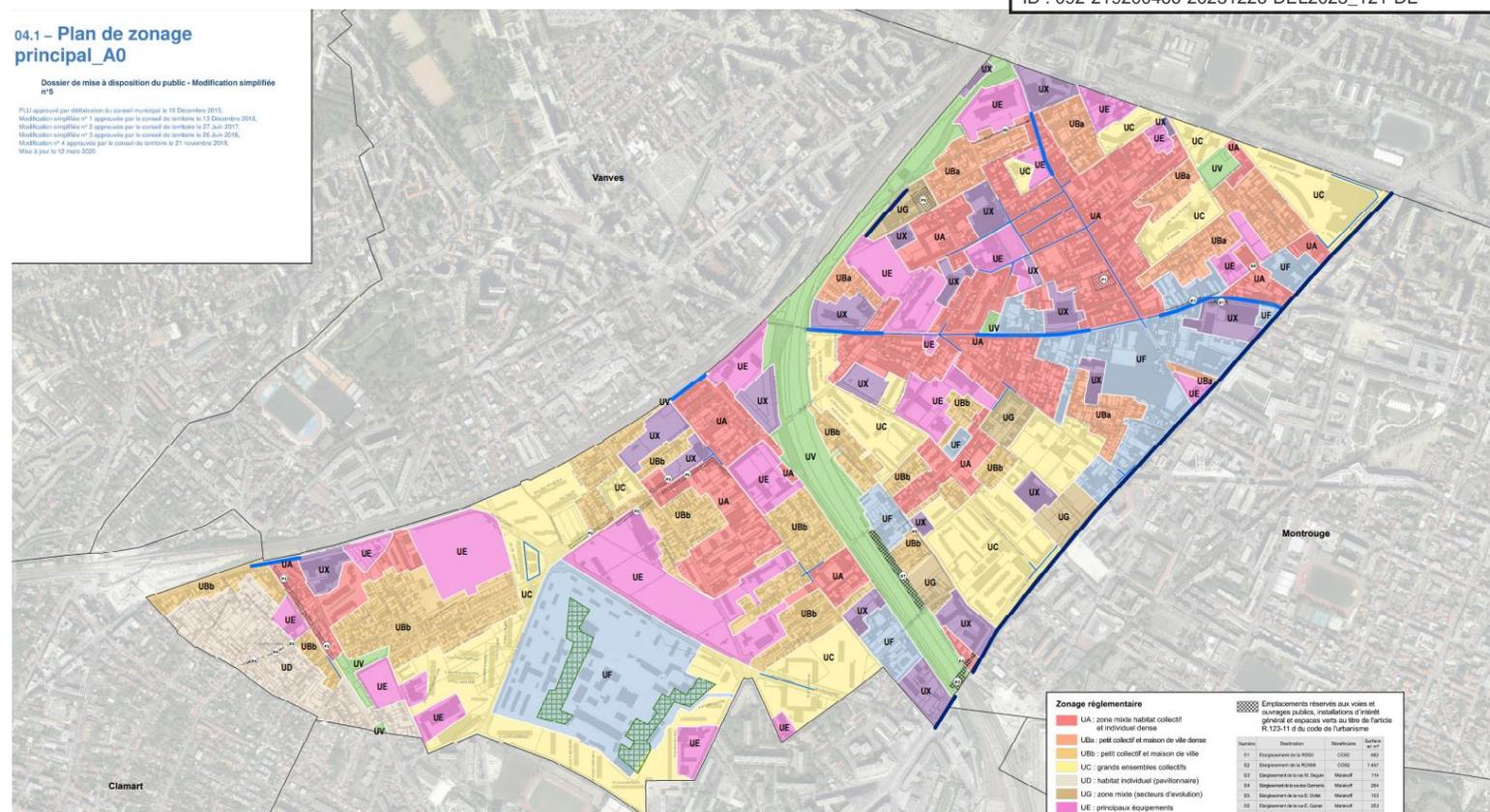
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de



# Le PLU de la ville de Malakoff

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

- Remplace le Plan d'Occupation des Sols et est élaboré en 2015
- 10 zones correspondant au tissu existant et permettant une densification raisonnable et raisonnée
- Répondre à l'objectif de + 6000 habitants à l'horizon 2030
- 6 modifications en 6 ans.



## Plan Local d'Urbanisme

### 05.1 - Règlement

Approuvé le 16 décembre 2015, modifié les 13 décembre 2016, 27 juin 2017, 26 juin 2018, 21 novembre 2019 et 7 décembre 2021.

**Applicable jusqu'à la mise en œuvre du PLUI (décembre 2024)**

# Bilan du PLU de Malakoff

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
 Reçu en préfecture le 28/12/2023  
 Publié le  
 ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE



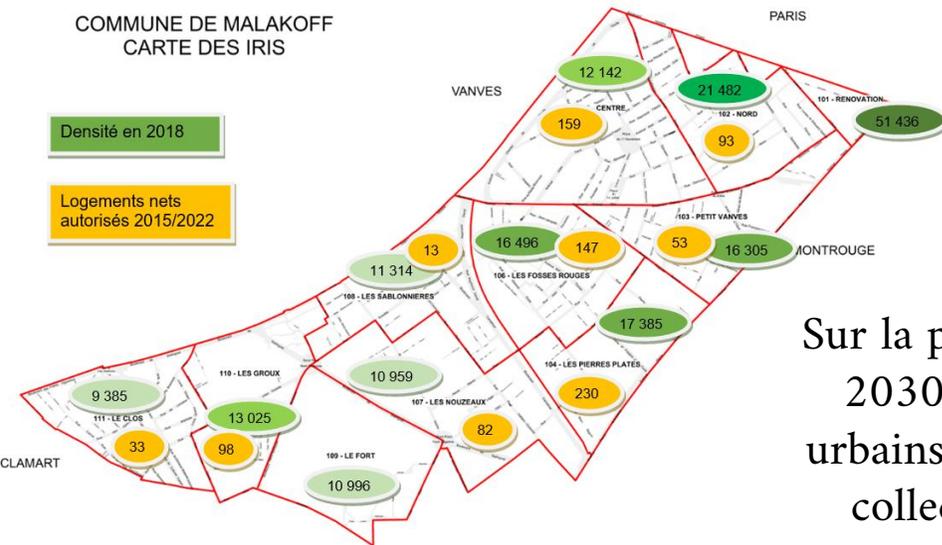
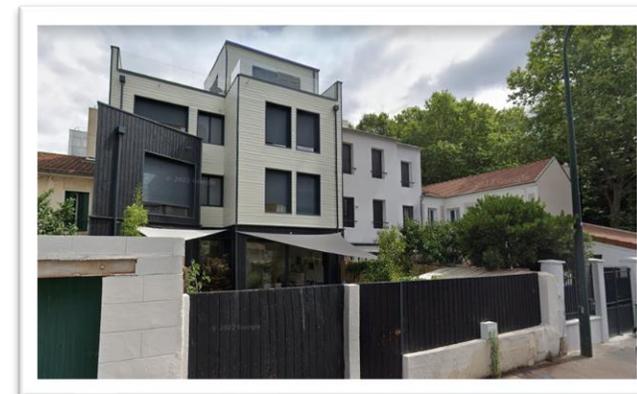
Des objectifs de construction de logements qui seront atteints et sans doute dépassés en 2030 sauf en matière de construction sociale (règles actuelles)

Le maintien de l'habitat individuel surélévation.

Logements achevés 2015/2030	Nombre	% par type	% de réalisation des objectifs globaux du PADD (2 870 logements dont 960 sociaux)
Financement libre	2 380	72.1%	124.6%
Financement social	920	27.9%	95.8%
<b>Total logements</b>	<b>3 300</b>	<b>100.0 %</b>	<b>115 %</b>

Objectifs de construction :

2015/2019 : 120 logements/an  
 2020/2025 : 170 logements/an  
 2026/2030 : 250 logements/an



Variation habitat individuel 2013/2022	2013/2015	En % du parc	2016/2022	En % du parc 2015	2013/2022	En % du parc 2015
Nombre de maisons détruites	9	0,41%	45	2,03%	54	2,43%
<i>dont pour l'habitat individuel</i>	3		17		20	
<i>dont pour l'habitat collectif</i>	6		24		30	
<i>dont pour l'activité économique</i>	0		4		4	
Nombre de maisons autorisées	3		44		47	
Solde nombre de maisons	-6	-0,27%	-1	-0,05%	-7	-0,32%



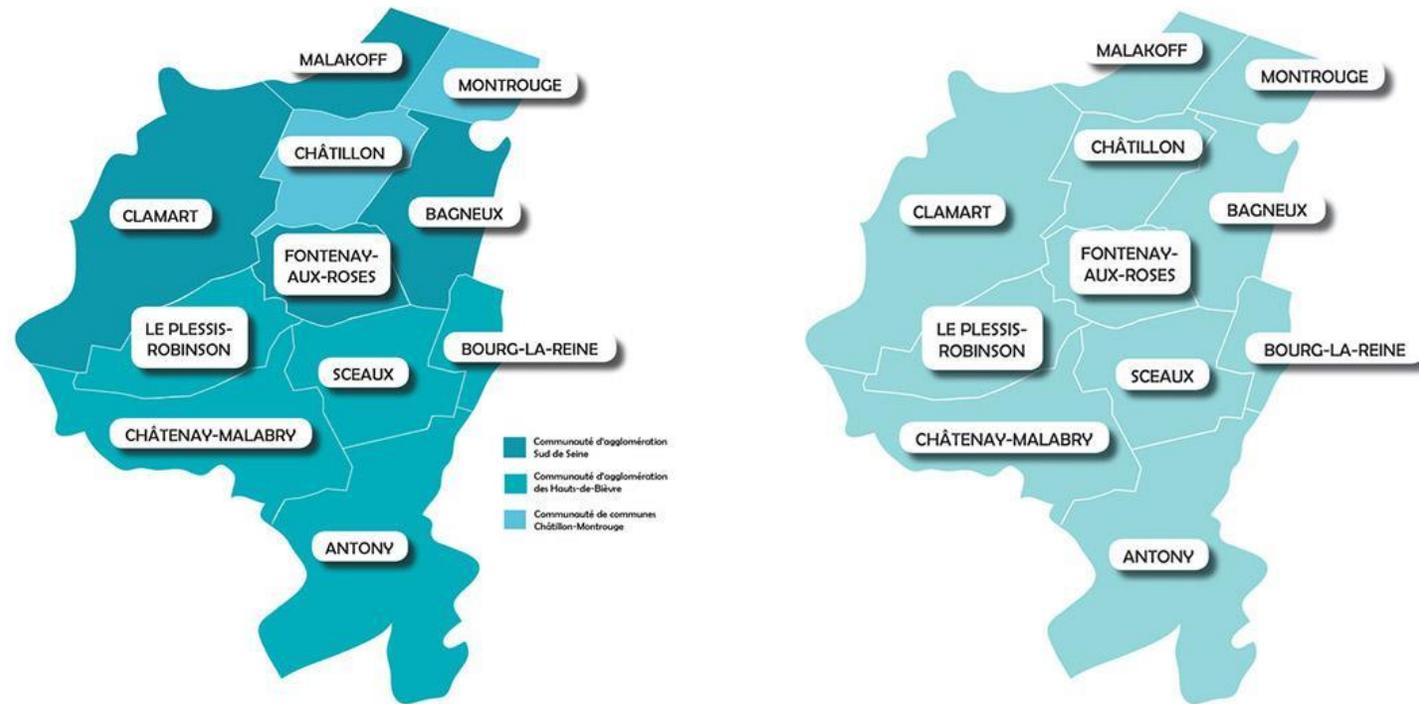
Sur la période 2026-2030, les projets urbains portés par la collectivité vont entrer en phase opérationnelle

**85% de la production de logement à venir**

Projets initiés par la commune ( environ 30% de financement social par opération. )	Social	Libre	Total
Avaulée/Poètes/Barbusse	140	320	460
Péri-Brossolette EPFIF	72	138	210
Pierre Larousse EPFIF	38	118	156
Colonel Fabien EPFIF	66	156	222
<b>Total logements</b>	<b>316</b>	<b>732</b>	<b>1 048</b>

# Le PLUi de Vallée Sud Grand Paris

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

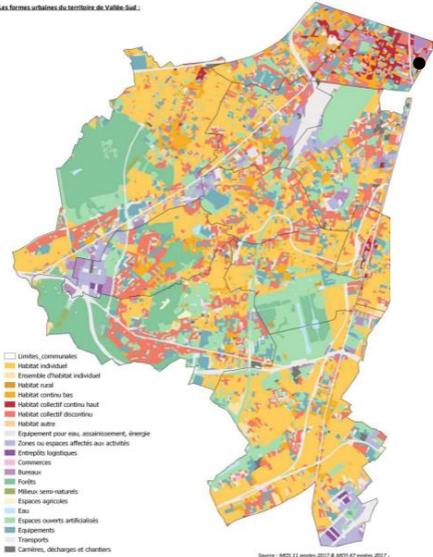


L'opportunité de maintenir ce qui fonctionne, d'ajuster ce qui peut être amélioré

# Le Diagnostic

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
 Reçu en préfecture le 28/12/2023  
 Publié le  
 ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

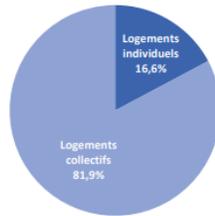
Les formes urbaines du territoire de Vallée Sud...



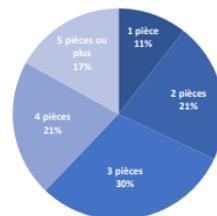
• Si l'habitat individuel occupe la plus grande place sur le territoire, il ne représente que 16,6% des logements.

## Le parc de logements

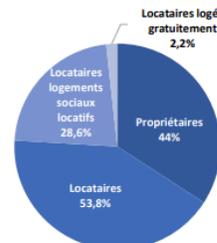
Répartition habitat individuel / collectif



Nombre de pièces



Statut d'occupation



Données Insee 2017



- De larges emprises d'espaces verts et parcs préservés

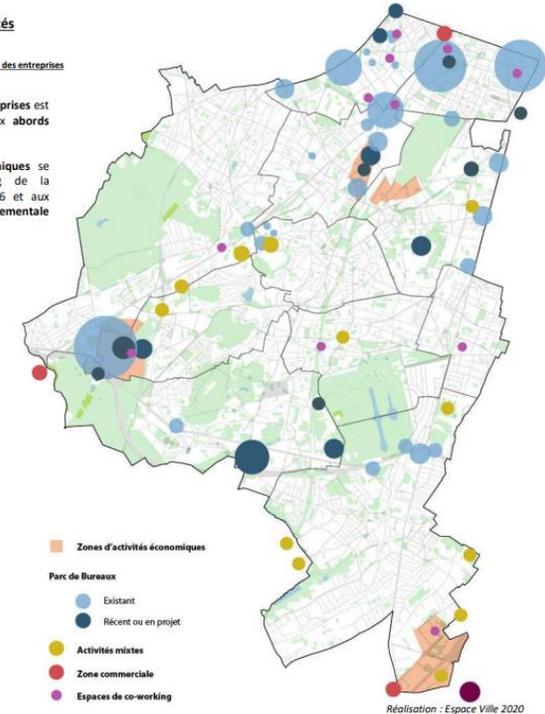
- Des éléments patrimoniaux divers qui témoignent de l'histoire composite du territoire

## Les pôles d'activités

Répartition géographique et typologique des entreprises

La densité des entreprises est plus importante aux abords de Paris.

Deux axes économiques se dégagent, le long de la départementale 906 et aux abords de la départementale 920.



Des polarités économiques renforcées dans le nord et le long des grands axes



Illustrations de la diversité du patrimoine bâti du Territoire :

- 1- Patrimoine industriel, l'usine Clacquesin à Malakoff.
- 2- Patrimoine ouvrier : clé-jardin de la Butte-Rouge à Châtenay-Malabry.
- 3- Patrimoine public : Lycée Lakanal à Sceaux.
- 4- Patrimoine de Villas et Maisons Bourgeoises : La villa de la Tour Hennebique à Bourg-la-Reine.

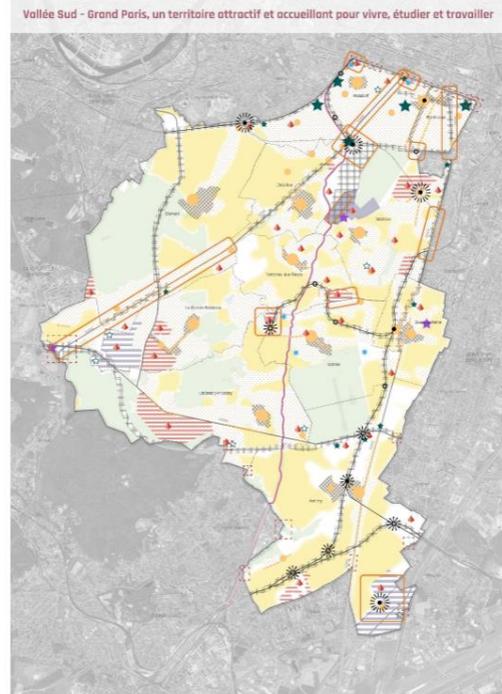
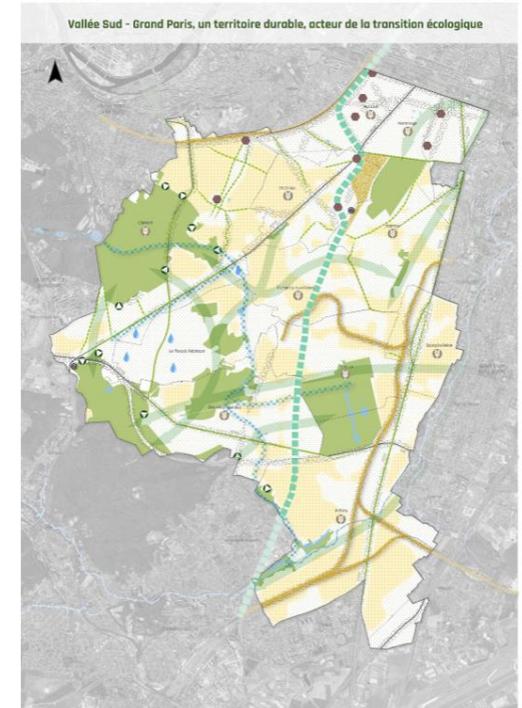
# Le PADD

Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE



- Axe 1 Vallée Sud - Grand Paris, un territoire durable, acteur de la transition écologique
- Axe 2 Vallée Sud – Grand Paris, un territoire attractif et accueillant pour vivre et travailler



**Un projet co-construit avec les habitants et les élus, voté en Conseil de territoire le 27 septembre 2022**



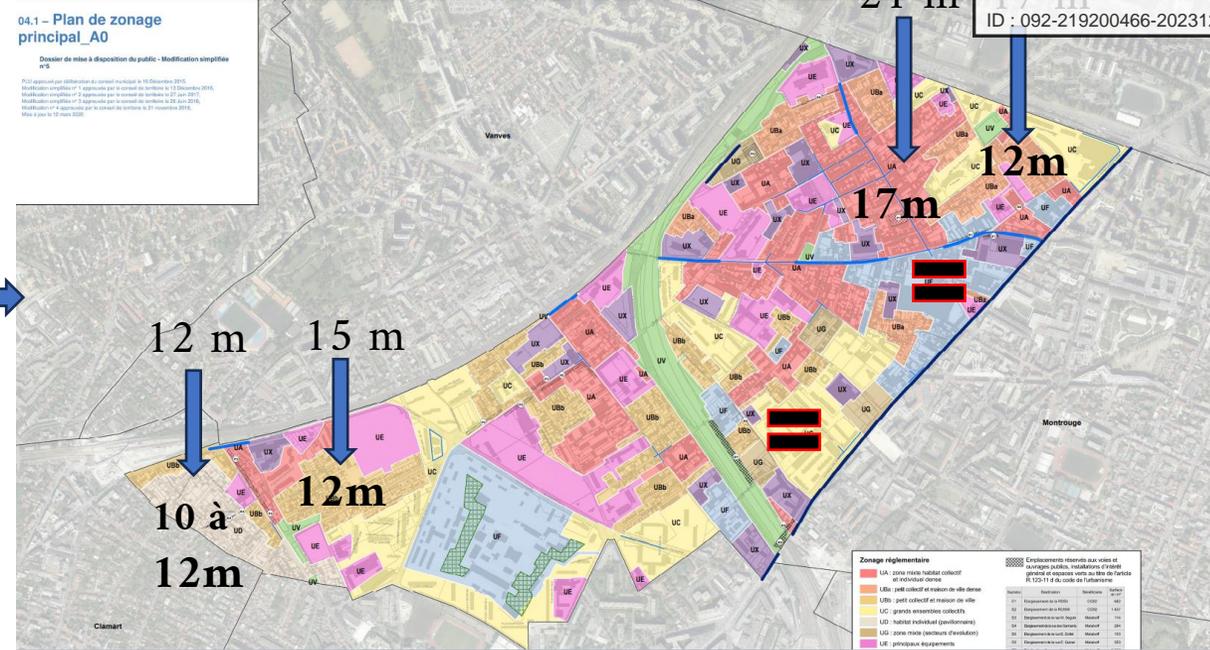
crédit Vincent Guionet

# Les principales évolutions pour Malakoff

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
 Reçu en préfecture le 28/12/2023  
 Publié le  
 ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

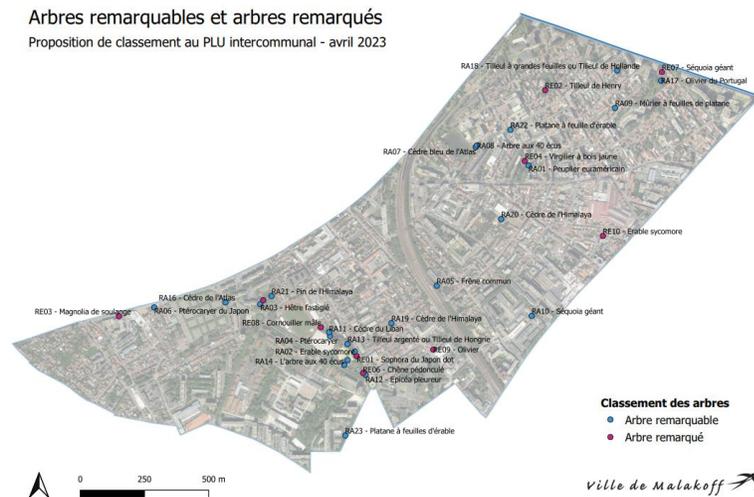
## Vers un urbanisme plus maîtrisé :

- Baisser la hauteur des constructions dans le diffus et mieux encadrer leur qualité et leur insertion (cahier communal)
- Maîtriser la production de logements par les opérations d'aménagement.



## Vers une ville plus durable :

- Référencer les arbres remarquables et protéger des espaces verts au sein de parcelles privées



- Protéger le patrimoine et les sentes

**Rang 1** Bâti remarquable n° 15

Adressé à l'inventaire le :

Plan de situation

Identification

Adresse : Place du 14 Juillet

Commune : Malakoff

Parcelles cadastrales :

Inscrit :

Classé :

N° base Minéralie : Minéralie UA 0075728

Propriété publique  Propriété privée

Description

HISTORIQUE : En 1925, au moment de l'accèsion à la mairie des socialistes-communistes, la population est très mécontente. Elle réclame de toute urgence des travaux pour renforcer la salubrité et la sécurité : le pavage des rues, la mise en place de l'éclairage public et des égouts. Malgré la crise économique, le nouveau conseil municipal osera décider alors de moderniser la ville. L'aménagement du centre-ville autour de la place du 14 juillet est voté en 1932 et l'assainissement de plusieurs voies est réalisé ainsi que l'installation des premiers lampadaires électriques. Cette même année voit la construction du nouveau bureau de poste, la bibliothèque communale et le tribunal, autour de cette place centrale. Aujourd'hui, ce bâtiment accueille le bureau de Police de la ville.

PRESCRIPTIONS : Conserver le fronton et son décor. En cas de restauration de la façade, se référer aux préconisations de restauration édictées au cahier communal. En cas de travaux sur le bâtiment : remplacer les menuiseries conformément au modèle d'origine car elles ont été changées récemment et impactent fortement la qualité architecturale du bâtiment.

DESCRIPTION : Bâtiment d'angle sur deux niveaux avec un scussoll. Le fronton en béton est décoré du blason de la ville et de l'inscription « Ville de Malakoff, Poste, Télégraphe et Téléphone ».

MATÉRIAUX : Béton armé et briques silico-calcaires. Béton en couverture.

ÉTAT DE CONSERVATION : Bon état, restauré. Changement des menuiseries qui impacte la qualité architecturale du bâtiment.

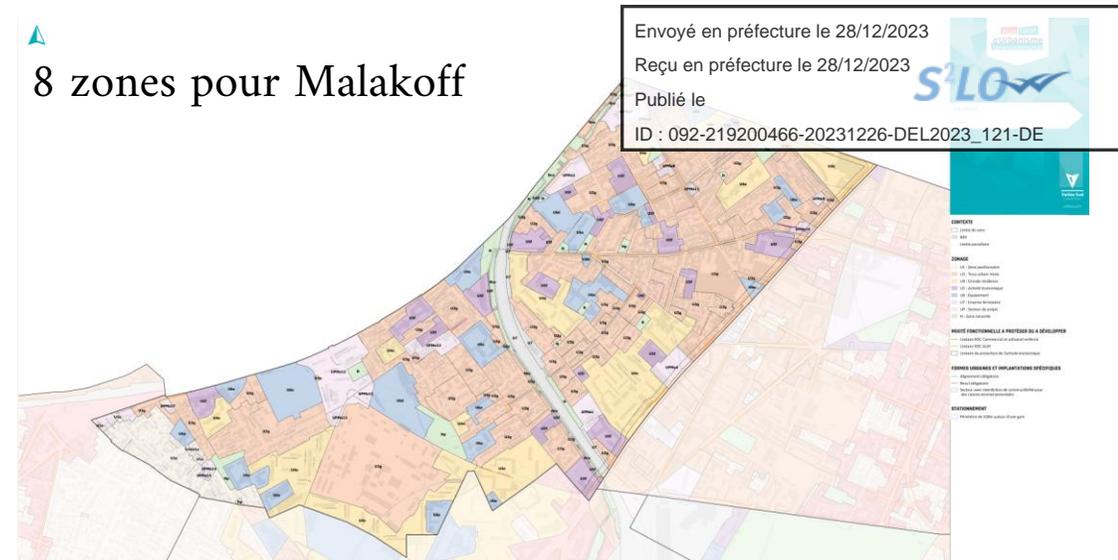
# Le zonage et le règlement

Le zonage (ou règlement graphique) est l'outil par lequel on rattache une parcelle à une zone et donc à des règles de constructibilité.

Le règlement définit si un terrain est constructible et quelles sont les règles de hauteur, d'emprise au sol, d'alignement vis-à-vis de la rue et des terrains mitoyens mais aussi en termes de stationnement et de pleine terre.

Le règlement comprend : Un lexique, des dispositions communes et les règles applicables dans chaque zone.

## 8 zones pour Malakoff



### ZONES MIXTES (U3) :

Le tableau ci-dessous a vocation à faciliter la relecture des villes du présent règlement, en identifiant les secteurs les concernant. Il ne sera pas conservé dans la version arrêtée du règlement.

	U3a Libre 8/3	U3b Libre 6/3	U3c Retrait 6m	U3d 1 ou 2 limites	U3f	U3e	U3g
Antony	UGa, UGb, UGc, UGd	UGe	UGb				
Bagneux	U3a + UT et UNVH			UAb		UE	
Bourg-la-Reine	UB						
Châtenay-Malabry				Voir plan	Uc	UF	
Châtillon					UDs, UDt, URb	Voir plan de zonage	
Clichart	UGa UGb UGc UGd UGe						
Fontenay-aux-Roses	UB					U3b (retrait limites zone limitrophes)	
Le Plessis-Robinson		UBa UBb, UDb, UDc, UGb					
Malakoff							UA UBa URb URf
Montrouge		U3 (cf. nouvelle carte PLU)		U3 (cf. nouvelle carte-PLU)			
Seaux			UC parc de sceaux		Reste de UC		

## II. DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES

### 1. Dispositions écrites

#### a. Aléa Retrait gonflement des argiles

A l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque. Dans ces secteurs, il conviendra de rechercher et d'adopter toutes les solutions possibles permettant de minimiser le rejet au réseau et à minima de garantir l'absence de rejet des pluies courantes (pluies de 10 mm en 24 heures). Le rejet de l'excédent pourra alors être raccordé au réseau d'assainissement ou dans les eaux superficielles conformément aux limitations de débit fixées aux valeurs suivantes par le règlement d'assainissement territorial (2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet au réseau unitaire) ou départemental.

#### b. Carrières

Les dispositions de l'arrêté préfectoral valant de Plan de Prévention des Risques (PPR) lié à la présence d'anciennes carrières (qui concerne toutes les communes à l'exception de Bourg-la-Reine et Le Plessis-Robinson) devront être prises en compte.

Dans les secteurs concernés par les anciennes carrières (les secteurs concernés par les zones d'aleas sont localisés en annexe du présent règlement) :

**Rappel :** A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, définie par l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et aux dispositions des plans de prévention des risques naturels lorsqu'ils existent.

- En zone d'alea très fort :
  - Les constructions nouvelles sont interdites en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).
  - Les constructions nouvelles sont autorisées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour l'assurer de la stabilité du sous-sol (combient ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques.
  - Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour l'assurer de la stabilité du sous-sol (combient ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques.
  - Les reconstructions à l'identique de constructions existantes après sinistres sont autorisées.
  - Les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques sont autorisés.
  - Dans toutes les zones d'alea :
    - La réalisation de puitsards ou de puits d'infiltration est interdite ;
    - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

- Dans toutes les zones d'alea :
  - La réalisation de puitsards ou de puits d'infiltration est interdite ;
  - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

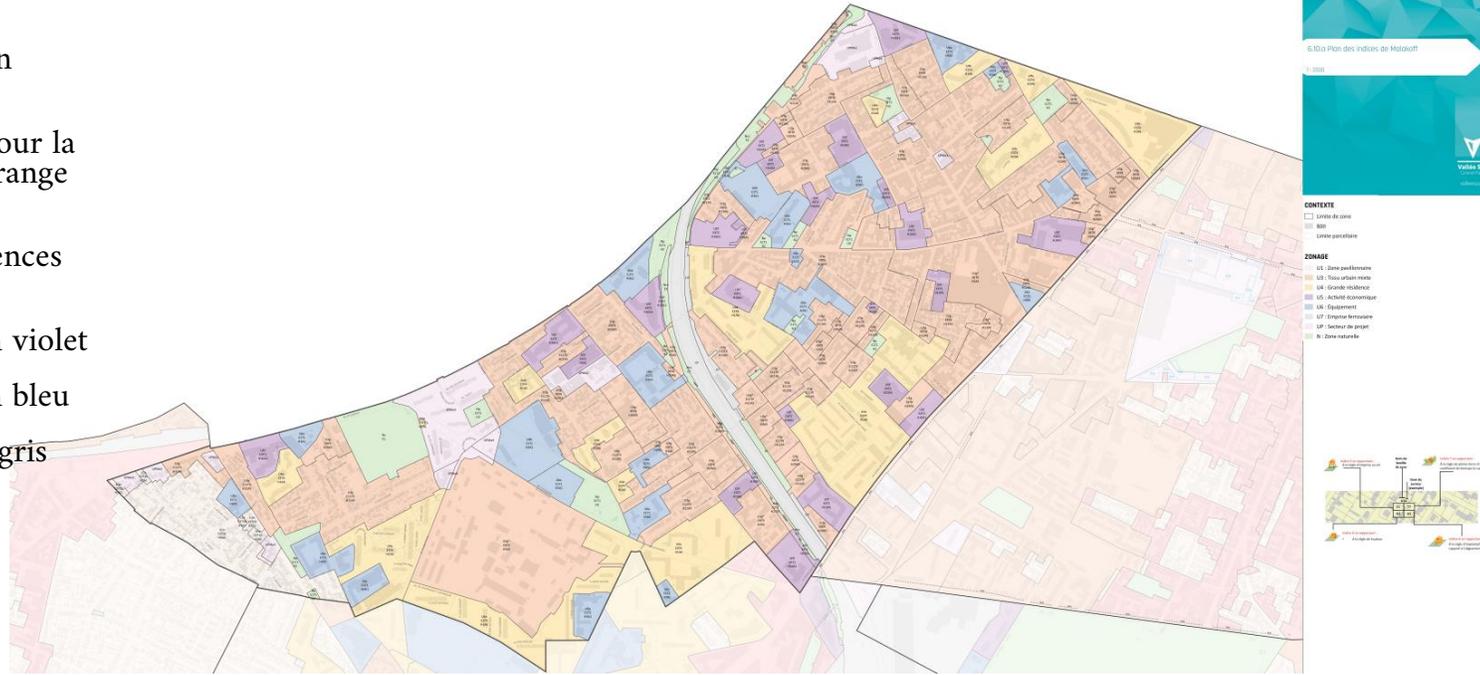
#### c. Risque inondation par remontée de nappe

# Le plan de zonage indicé

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

8 zones sont développées dans le PLUi pour Malakoff

- U1e pour la zone pavillonnaire en blanc, au sud de la commune
- U3g pour la zone mixte (U3g\* pour la zone mixte habitat/activité) en orange vif
- U4e pour la zone Grandes Résidences en jaune
- U5F pour la zone économique en violet
- U6 pour la zone d'équipement en bleu
- U7 pour la zone de transport en gris
- N pour la zone Naturelle en vert
- UPMa pour les zones de projets



Compte tenu de son tissu, environ 80% du territoire de Malakoff est en zone mixte. Mais cela ne veut pas dire que les mêmes règles s'appliquent partout...



Le plan de zonage est indicé, permettant de connaître les règles applicables au sein d'une même zone en termes de :

E : Emprise au sol  
T : Pourcentage de pleine terre  
H : Hauteur  
A : Alignement sur rue



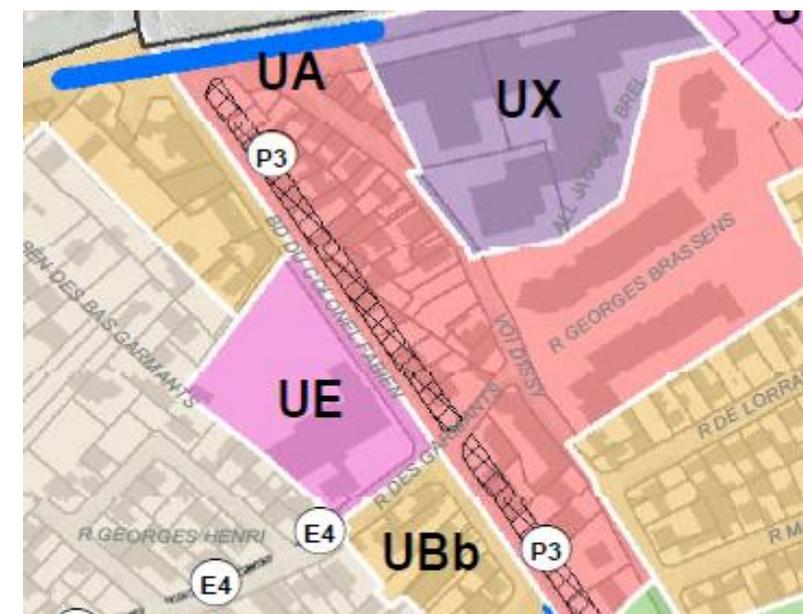
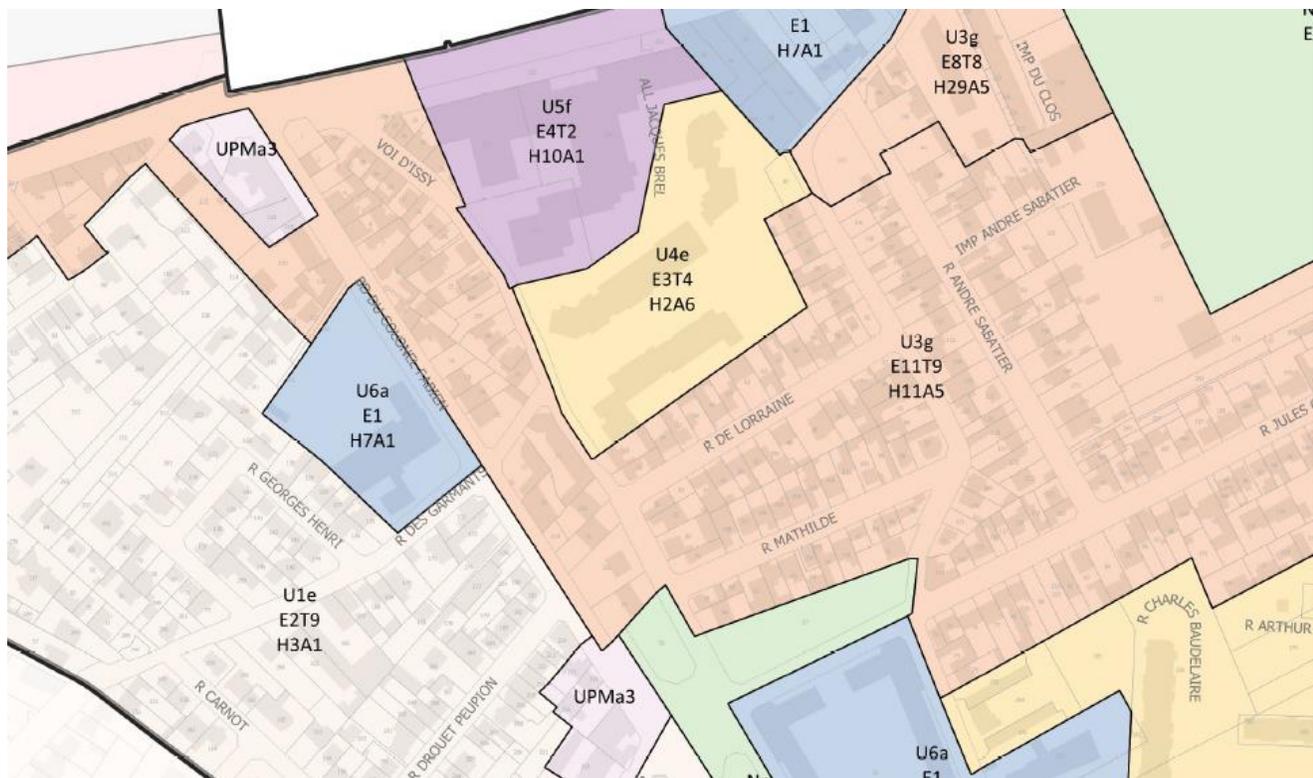
Les dispositions applicables sont précisées dans le règlement.



# Des ajustements de zonage pour une meilleure cohérence urbaine

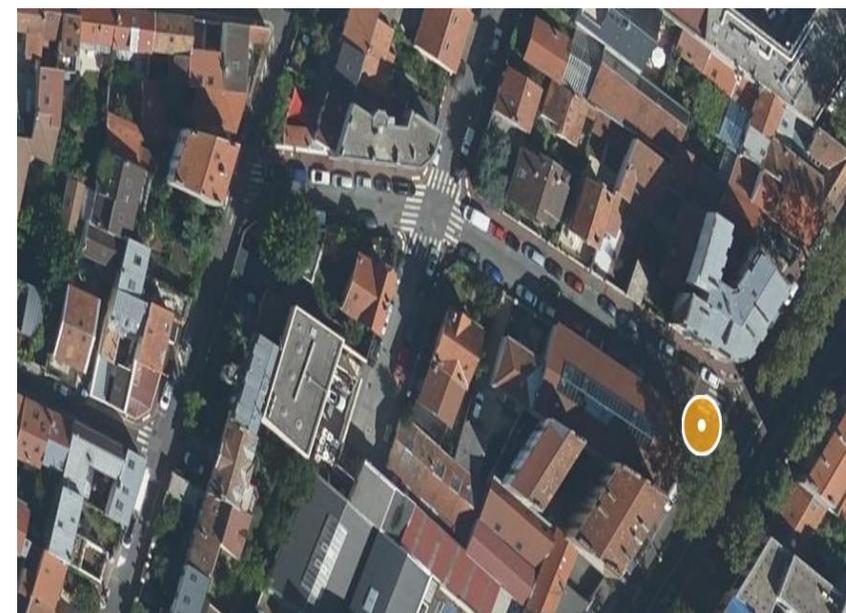
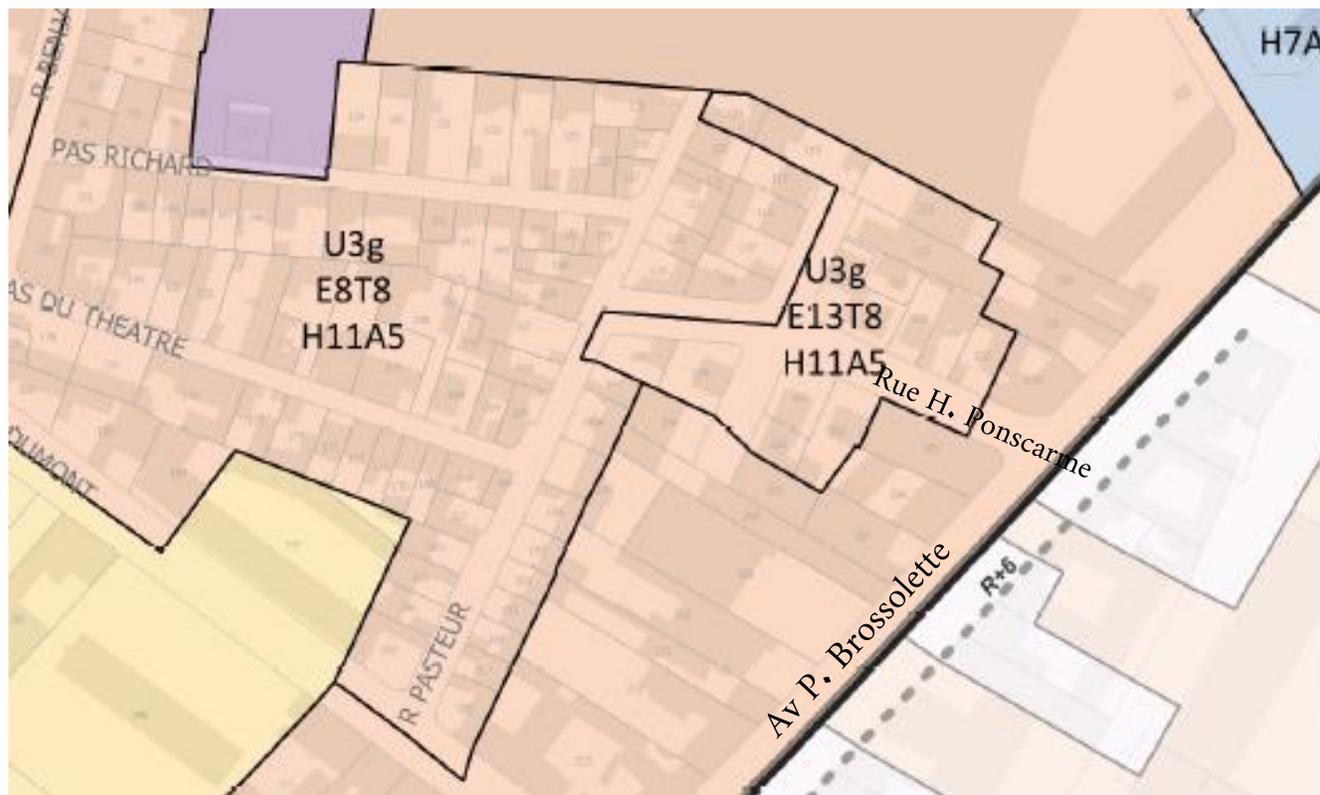


- Colonel Fabien : Indiqué U3G/H11+ U4e. Cette évolution de zonage permet une cohérence avec les principes de la nouvelle OAP Colonel Fabien/Frères Vigouroux et le tissu urbain, constitué majoritairement de maisons de ville et de petits collectifs. La parcelle de la cité Brassens est modifiée en zonage « grandes résidences. »



# Des ajustements de zonage pour une meilleure cohérence urbaine

- Rue Hubert Ponscarne: Indiqué U3G/H11. Cette évolution de zonage permet de rattacher ce tissu constitué exclusivement de maison de ville et de petits collectifs à celui des rues avoisinantes similaires.



Sur ce secteur, il est à noter une erreur sur l'indice E (Emprise au sol), indiqué E13 et qui sera modifié en E8, formant un ensemble cohérent avec la zone avoisinante (rues Pasteurs, Pass. du théâtre...)

Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le



ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

# Protéger le patrimoine architectural et paysager

# Référencer les sentes et le patrimoine bâti remarquable favoriser l'amélioration du bâti existant

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
 Reçu en préfecture le 28/12/2023  
 Publié le  
 ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

- 42 sentes répertoriées avec règles spécifiques adaptées.

**Sente protégée n° 15**

Plan de situation

Adresse : Impasse vauban  
 Commune : Malakoff

Parcellle(s) cadastrale(s) : 000056,55,54,61,60,59,58,57,62

Voie privée  Voie publique

**Description**

**HISTORIQUE** : Cette voie située dans le quartier des fosses rouges porte le nom de Vauban depuis 1894 en référence bien sûr aux encintes de Vauban auxquelles le fort de Vanves appartient. La végétation qui y est abondante lui offre une qualité urbaine et paysagère visible depuis la rue.

**MATERIAUX** : Dalles en béton, végétation de chaque cotés, grille en fer forgé.

**ETAT DE CONSERVATION** : Bon état

**Prescriptions / Recommandations**

**Recommandation** : Privilégier la végétalisation de l'impasse qui participe à sa qualité.

**Prescriptions** : Veiller à ce que la grille en fer forgé ne soit pas occultée et que l'impasse continue à être visible depuis la rue.

**Cabairits** : Toute nouvelle construction est interdite. Des travaux de rénovation/surélévations sur les constructions existantes pourront être réalisés dans le respect du principe de l'alignement opposé et sous réserve de bonne intégration urbaine.



Retrait de 6 m imposé pour toute construction dans une sente de moins de 4 mètres de large non référencée.

95 bâtis remarquables référencés (rang 1, 2 et 3).

**Rang 1 Bâti remarquable n° 17**

Plan de situation

Adresse : 8 rue Hubert Ponscarme  
 Commune : Malakoff

Parcellle(s) cadastrale(s) : 000P110

Inscrit :  
 Classé :  
 N° base Mérimée :

Propriété publique  Propriété privée

**Description**

**HISTORIQUE** : Maison de ville. Détail sculpté de fenêtre, détails d'architecture éclectique qui demeure très lisible aujourd'hui. La maison n'a pas subi de transformations majeures et est entretenue.

**MATERIAUX** : meulères et moellon, brique silico-calcaire, tuiles mécaniques en couverture.

**ETAT DE CONSERVATION** : Bon état

**Prescriptions**

Conservar la pierre apparente et les décors et les modernures de la façade implantée à l'alignement

Conservar la marquage.

Mieux accompagner les rénovations et l'isolation.

Favoriser la végétalisation des clôtures et les retraits des constructions.



# Mieux protéger les sentes en abandonnant le principe de la règle d'angle pour les voies de moins de 8 mètres de large

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

Deux exemples de projets autorisés par le PLU actuel de Malakoff



Avant



Angle de la rue PVC et de la villa Sabot.  
(en chantier)

# Mieux protéger les sentes en abandonnant le principe de la règle d'angle pour les voies de moins de 8 mètres de large

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

Deux exemples de projets autorisés par le PLU actuel de Malakoff



Avant

L'impasse Archin fait 2 mètres de large.  
Le projet monte jusqu'à 21m de haut.

Le PLU ne prévoyait pas de règle de recul du bâtiment vis-à-vis de la sente.

Angle boulevard Gabriel Péri et de l'impasse Archin (en chantier) .



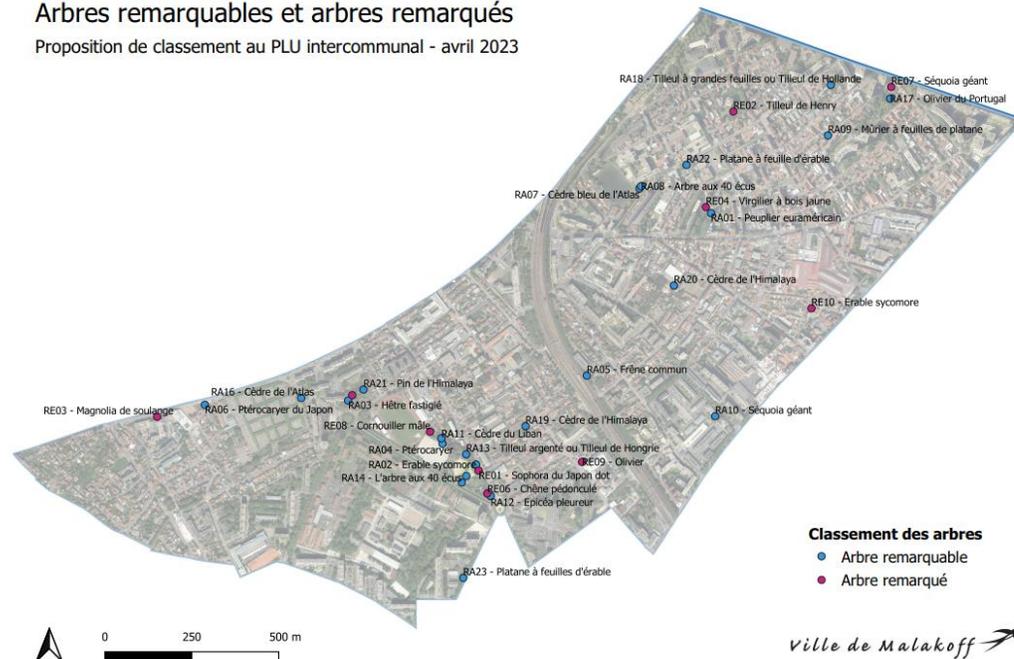
75013 PAF  
SCCV au capital d  
RCS 850 483 511

# Protéger le patrimoine arboré de la commune

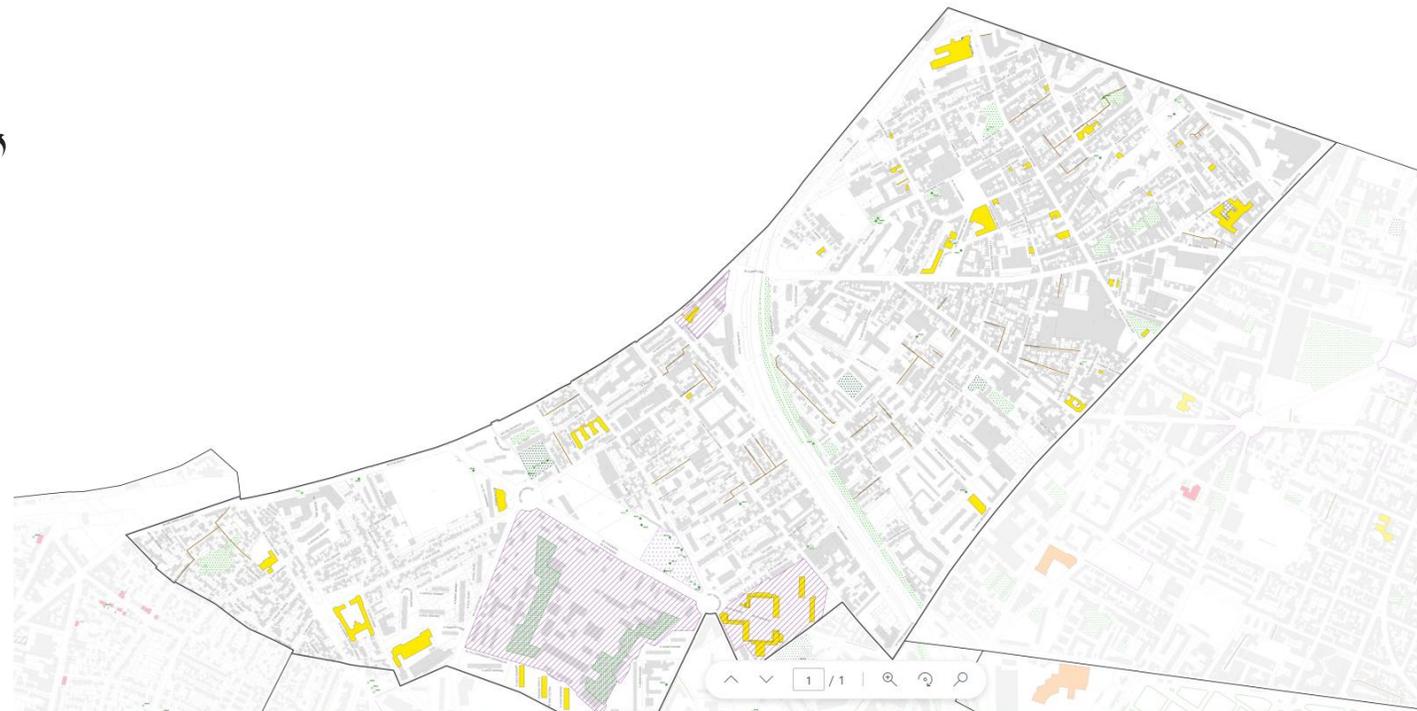
Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

## Arbres remarquables et arbres remarqués

Proposition de classement au PLU intercommunal - avril 2023



## Repérer les arbres remarquables et remarqués sur l'espace public



Repérer les espaces verts à protéger,  
dans le domaine public et dans le  
domaine privé

# Végétaliser les parcelles, favoriser le débord végétal sur l'espace public

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
 Reçu en préfecture le 28/12/2023  
 Publié le  
 ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

- En plus du maintien d'un pourcentage exigeant de pleine terre, le cahier communal, l'OAP environnement et les reculs des constructions sont trois outils complémentaires pour favoriser la végétalisation en ville, lutter contre les îlots de chaleur urbaine, favoriser l'infiltration des sols et la biodiversité.
- **Clôtures ajourées et végétalisées** : Favoriser les clôtures ajourées et végétalisées pour favoriser le débord végétal sur l'espace public.
- **Recul végétalisé** : permettre là où c'est possible de nouveaux reculs vis-à-vis de la rue et imposer leur végétalisation.
- **Coefficient de biotope** : Imposer un minimum de 40cm de substrat pour les dalles et toitures végétalisées, en plus des obligations de pleine terre.

**Le mur bahut**

INTÉRÊT PAYSAGER : Le mur bahut présente un intérêt paysager : il permet aux promeneurs de voir les jardins en frontale. Cette végétation offre à la rue une dimension particulière et l'embellit.  
 INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE : il peut présenter un intérêt d'un point de vue écologique si il est accompagné d'une haie.  
 INTÉRÊT PATRIMONIAL : La grille en fer forgé peut présenter un intérêt d'un point de vue patrimonial, selon la qualité de la ferronnerie. Le muret peut présenter un intérêt si il est en pierre de taille ou en meulière.

**Le modèle avec végétation occultante**

INTÉRÊT PAYSAGER : Ce type de clôture, par le choix de sa végétation (haie vive composée d'essences locales, tressage ) peut être assez structurante d'un point de vue paysager. Les haies taillées, quant à elles, renforcent l'effet couloir.  
 INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE : Ces clôtures présentent un intérêt écologique car elles accueillent durablement la faune et la flore locale.  
 INTÉRÊT PATRIMONIAL : Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial sont occultés depuis la rue.

Pleine Terre	Espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 80 cm	Espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 40 cm
1	0,7	0,5

**Végétation sur dalle ou en toiture**

**Epaisseur terre ≥ 80 cm**

Coefficient de biotope = **0,7**

**Végétation sur dalle ou en toiture**

**Epaisseur terre ≥ à 40 cm**

Coefficient de biotope = **0,5**

**Valée Sud Grand Paris**

**OAP THÉMATIQUE - ENVIRONNEMENT**

**TRAMES ET BIODIVERSITE**

**TRAME VERTE ET CONTINUITES**  
 PROTÉGER ET RELIER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

L'OAP contribue à connecter les réservoirs de nature sur le territoire en se saisissant de l'opportunité de projets urbains pour restaurer et créer des corridors écologiques, des espaces relais de bonne qualité écologique, en favorisant la perméabilité écologique et en confortant en maillant les cheminements doux.

Pour les projets situés dans les corridors boisés existants ou à restaurer ou à créer, ces orientations se verront appliquées de manière systématique.

- Créer une continuité entre les cœurs d'îlot vert dans les projets d'aménagement et dans les espaces privés
- Renforcer et créer des espaces favorables à la biodiversité via une végétalisation de qualité
- Intégrer les projets dans le paysage et veiller à leur perméabilité piétonne
- Inscrire une marge de recul végétalisée dans les espaces publics et les projets d'aménagement
- Augmenter dans les projets les surfaces végétalisées
- Améliorer la qualité écologique de la Coulée Verte
- Amorcer la création d'une seconde Coulée Verte Est/Ouest

**NATURE EN VILLE**  
 LES CLÔTURES

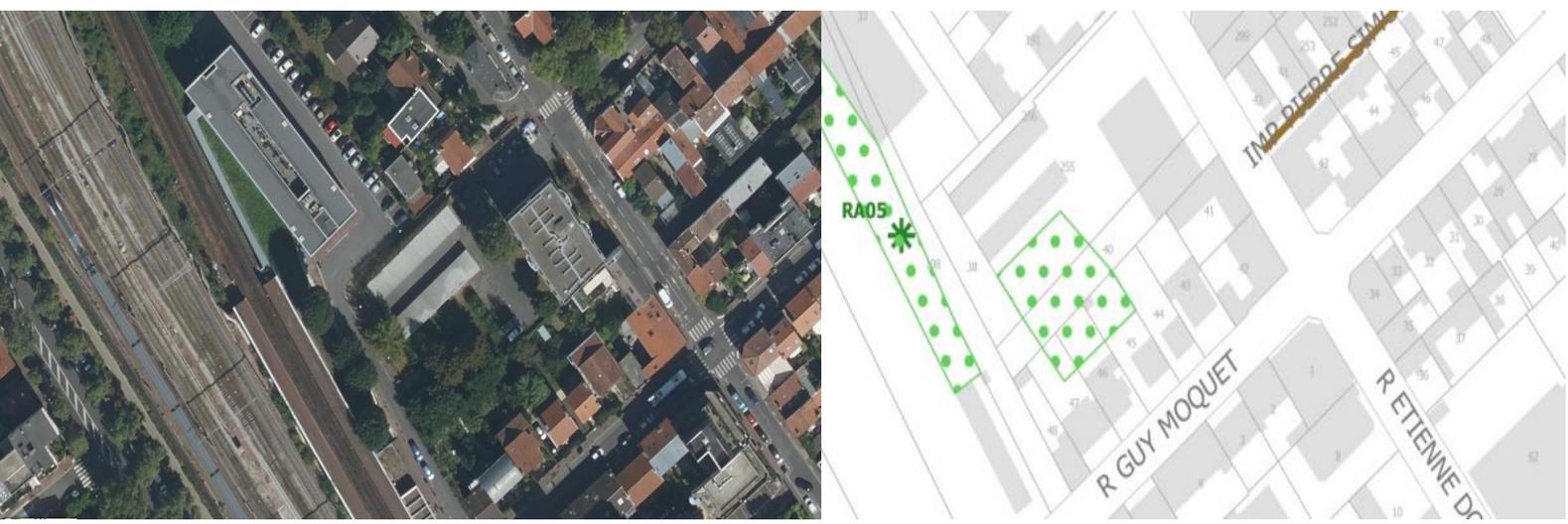
Les clôtures sont des éléments très importants du paysage et de la biodiversité. Elles peuvent constituer des obstacles à l'écoulement de l'eau de ruissellement. Pour la faune sauvage, elles constituent souvent une fragmentation des milieux de vie. Suivant leur nature, leur configuration et leur implantation, les clôtures peuvent être infranchissables ou devenir un piège dangereux pour les animaux.

Ces dispositions sont complémentaires aux projets de végétalisation portés par la collectivité

# Des essences à protéger, dans le domaine public comme dans le domaine privé, document graphique ou en annexe

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Références sur le  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

Exemple : Espaces verts protégés domaine privé Angle G. Moquet/Etienne Dolet



Exemple : Espaces verts protégés domaine privé rue Vincent Morris



### Arbre remarquable n° 92046 - RA11

Ajouté à l'inventaire le : 22/02/2023

#### Localisation

Plan de situation

Domaine privé  Domaine public

Visible depuis le domaine public :  
oui  non

Adresse :

Précisions sur l'emplacement :  
Parc/Square

#### Caractéristiques de l'arbre

Essence : cèdre du Liban  
Cedrus libanii

Etat sanitaire : sain

L'arbre est-il :  
 isolé  
 dans un groupe d'arbres  
 dans un alignement  
 dans une haie

Caractéristiques du sol :  
sol enherbé

#### Critères remarquables de l'arbre

Rareté :  
 Age :  
 Forme/esthétique :  
part  
 Dimensions :  
Hauteur estimée : 20m  
Circonférence à 1m30 : 3m  
Envergure du houppier :  
 Histoires/légendes :

#### Photographie

Exemple : Arbre remarquable domaine public  
Parc Salagnac

Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le



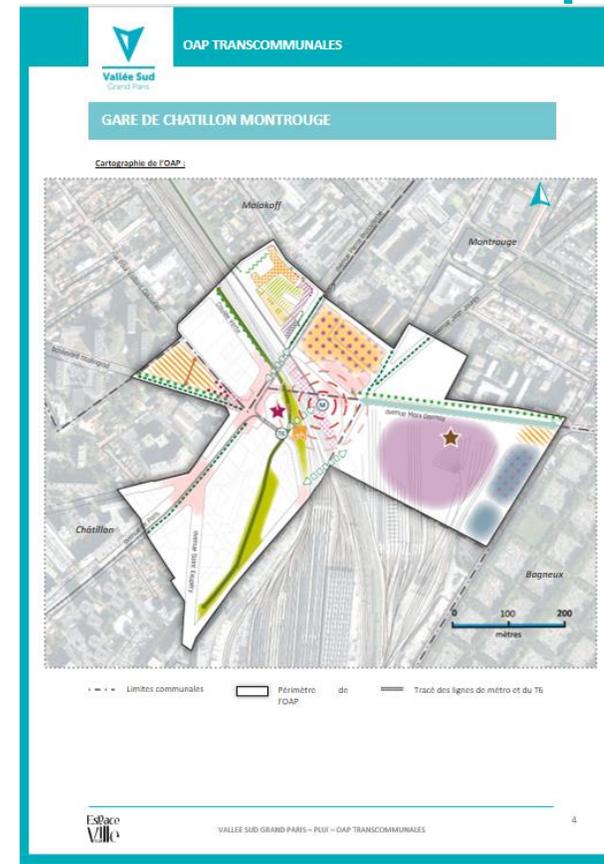
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

# Planifier le développement durable de la commune

# Les Orientations d'Aménagement et de programmation

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

- 2 OAP Thématiques à l'échelle du territoire : Environnement et mobilité



4 OAP Sectorielles communales et 1 transcommunale

Les projets développés doivent être compatibles avec les OAP



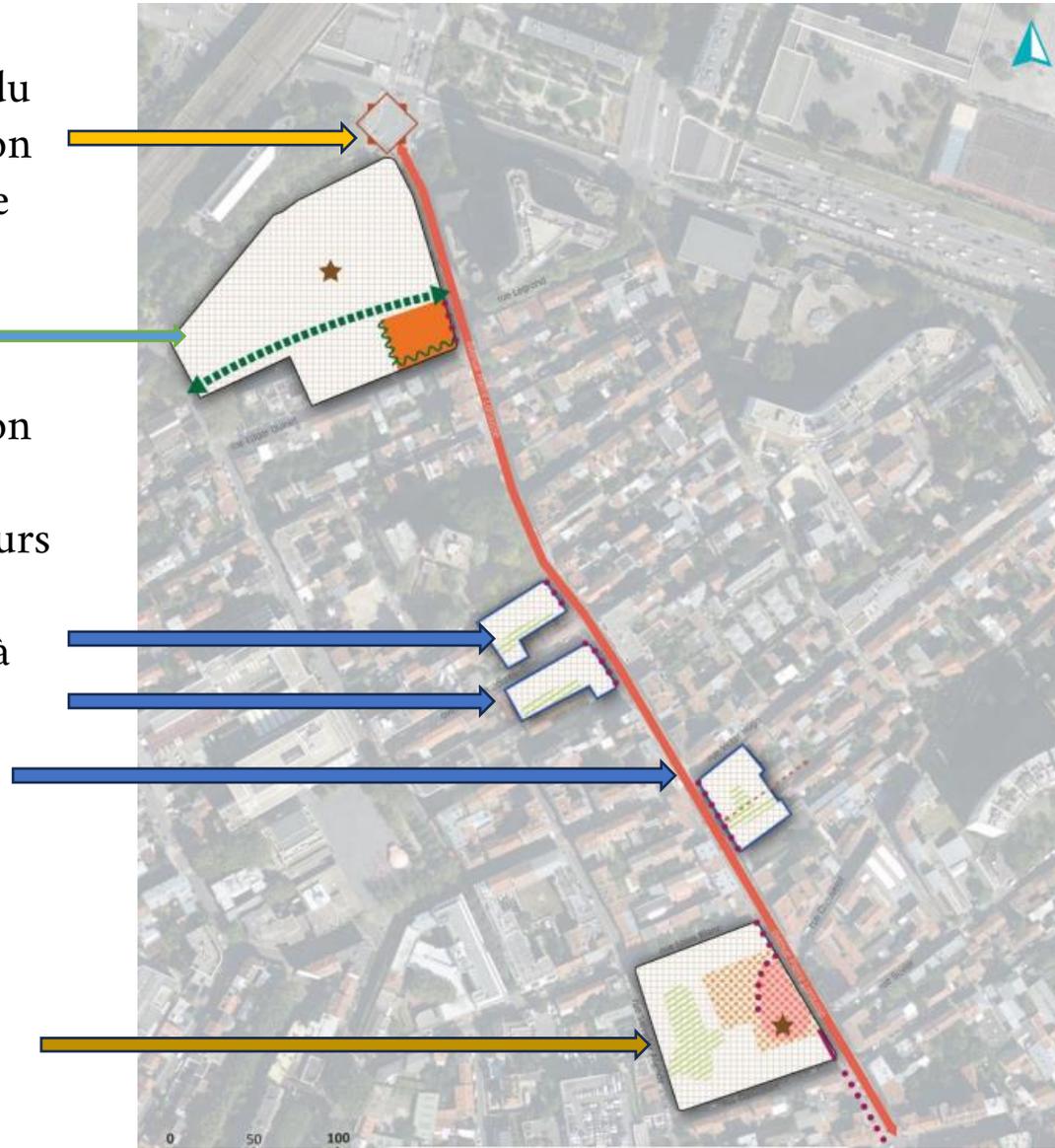
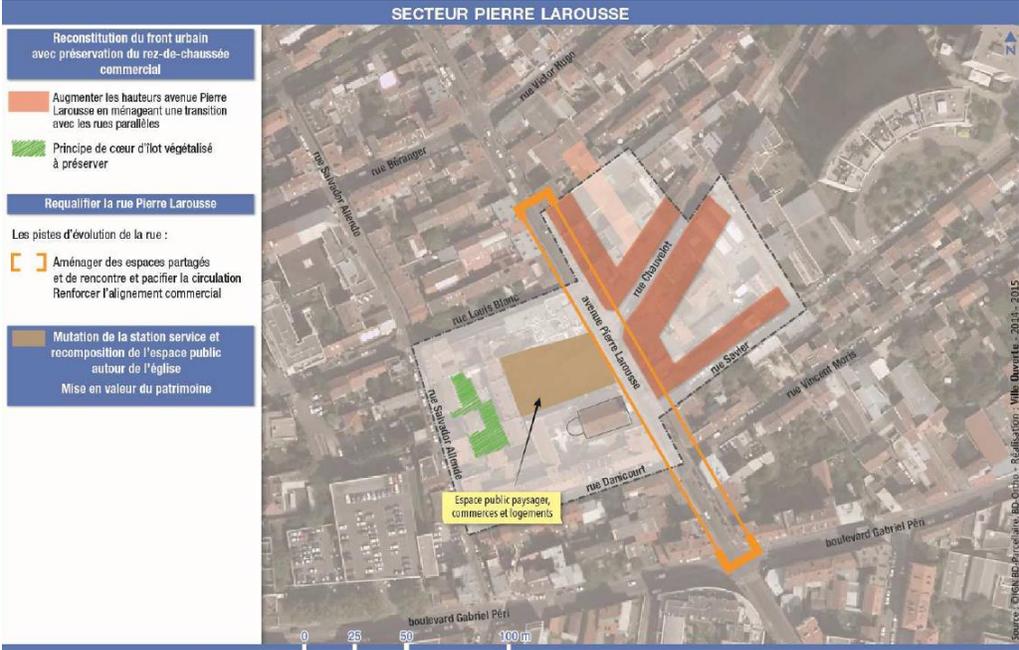
# L'OAP Pierre Larousse : Requalifier l'entrée de ville

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

L'ancienne OAP se concentrait uniquement sur le secteur de l'église et sur le réaménagement la rue Chauvelot

La nouvelle OAP élargit l'horizon :

- Intégrer le réaménagement du carrefour Brancion et l'apaisement de l'avenue
- Permettre l'ouverture de l'université sur son environnement
- Intégrer les secteurs EPFIF (Martin, Fassin et Hugo) à réaménager
- Maintenir les principes de réaménagement autour de l'église



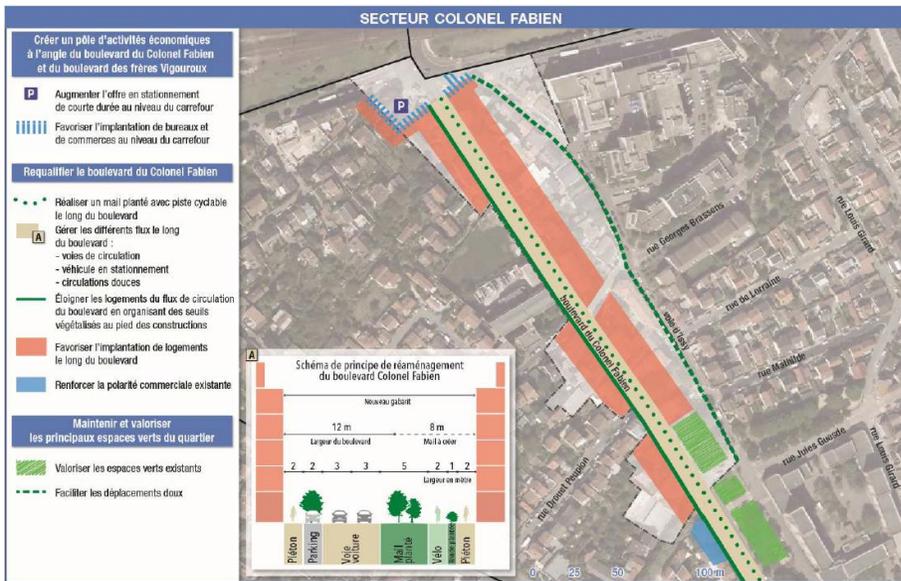
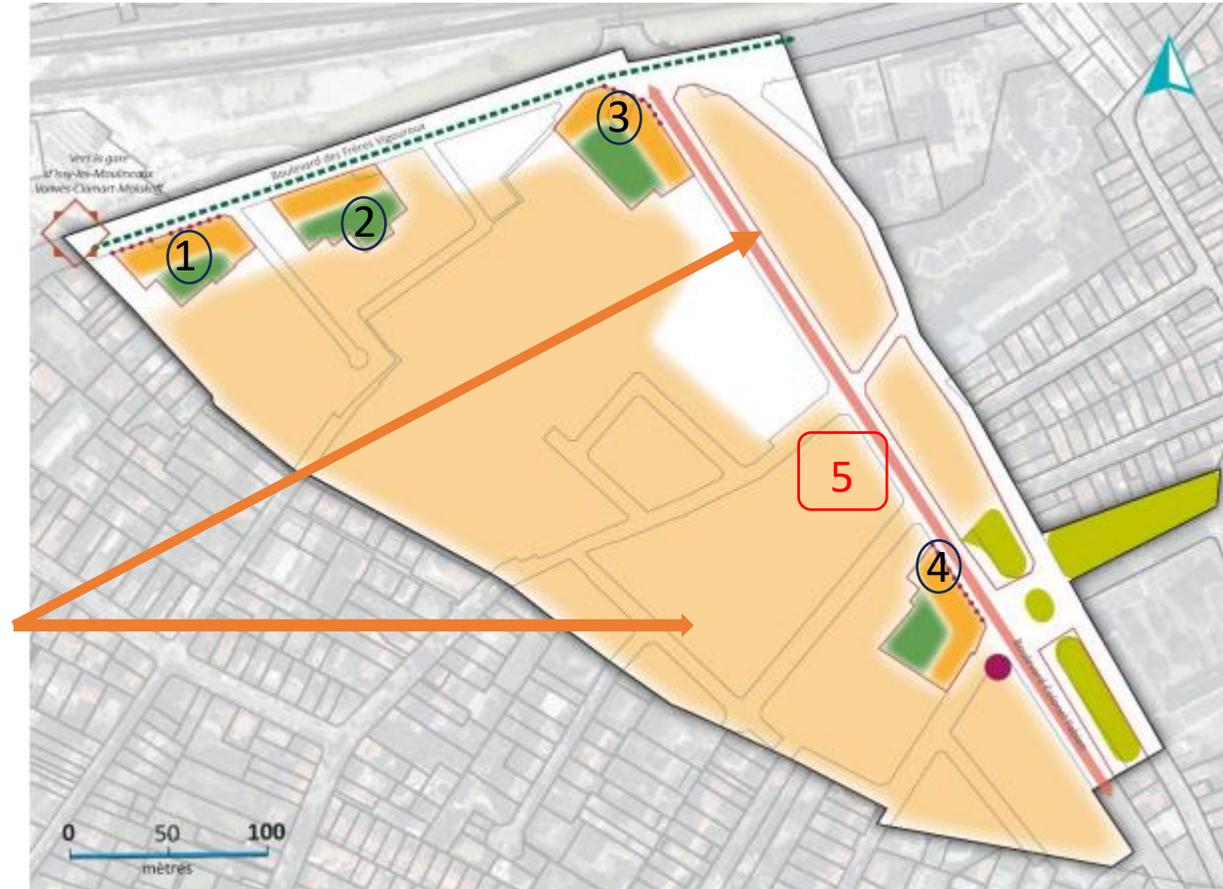


# L'OAP Colonel Fabien/Vigouroux : abandonner l'élargissement et le front urbain bâti, sanctuariser la zone pavillonnaire

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le 11/01/2024  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE

L'ancienne OAP prévoyait la constitution d'un front urbain des deux côtés du boulevard, ainsi que l'élargissement du bld du Colonel Fabien, avec un mail planté.

- La nouvelle OAP développe 4 secteurs d'intervention foncière et en supprime un : Les Garmants (n°5)
- La nouvelle OAP abandonne le principe d'élargissement et sanctifie la zone pavillonnaire et de maisons de ville



# L'OAP 100% Barbusse : (Poètes/Nouzeaux/Avaulée/Stalingrad)

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
Reçu en préfecture le 28/12/2023  
Publié le  
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_121-DE



Les anciennes OAP Nouzeaux et Avaulée ont permis d'identifier et de lancer les opérations d'aménagement et de maîtrise foncière



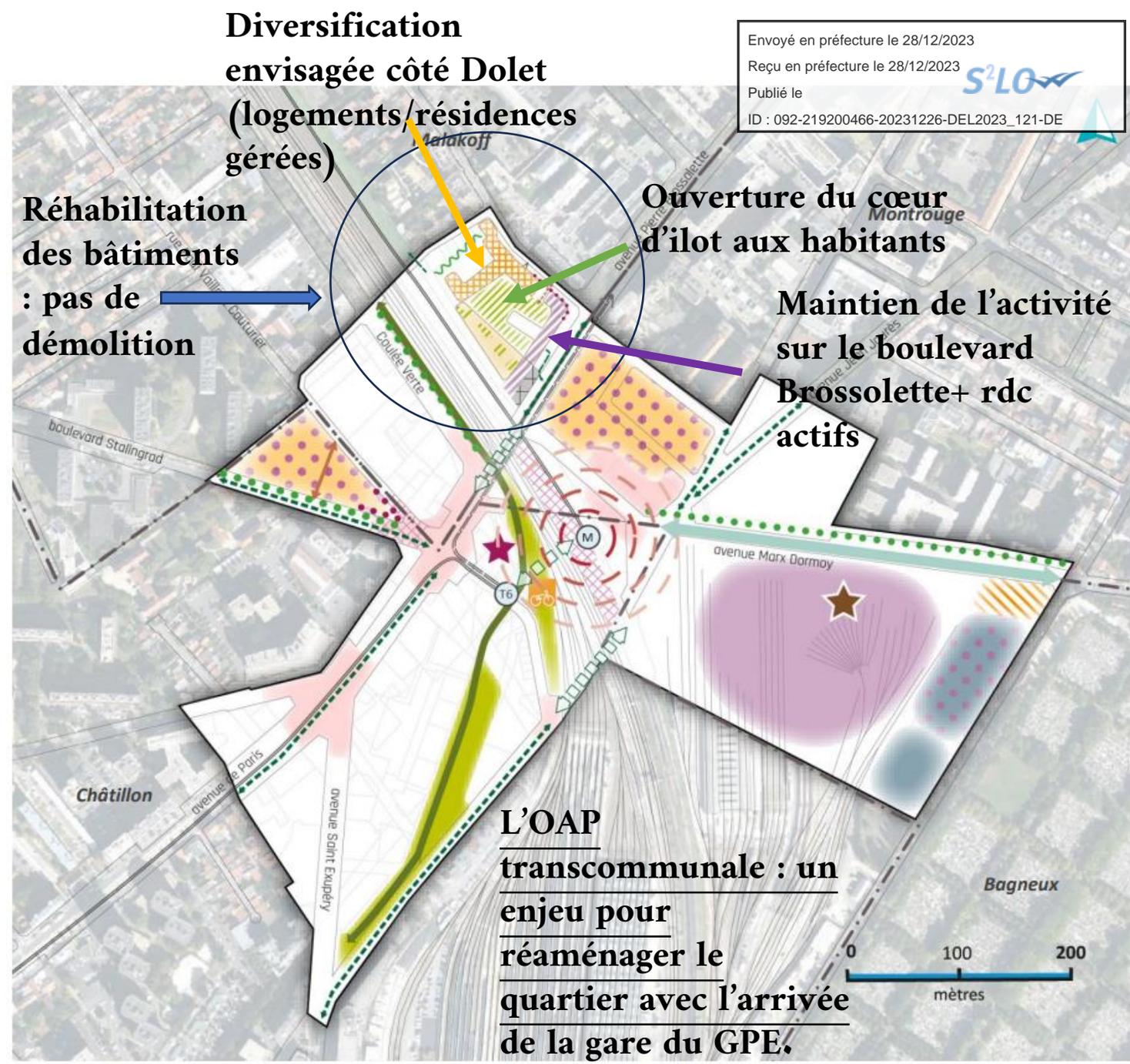
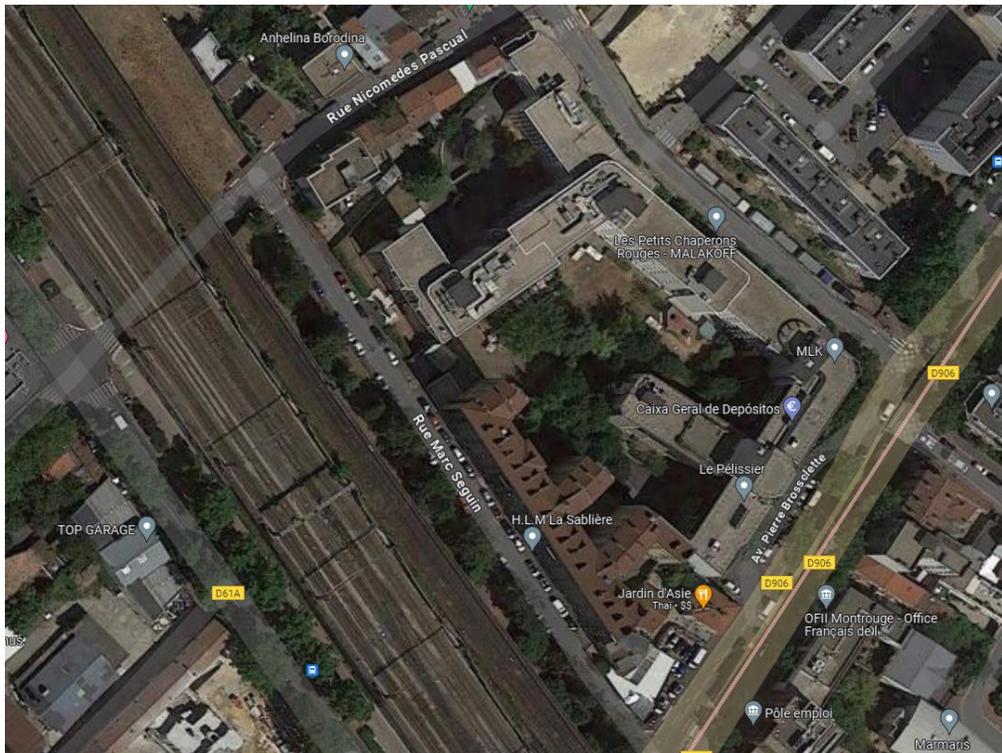
L'OAP 100% Barbusse reprend les principes d'aménagement durable de l'opération :

- Aménagement des espaces publics
- Plantations et désimperméabilisation des sols,
- Construction de nouveaux logements et de services publics
- Commerces et parkings mutualisés



# L'OAP transcommunale Gare Chatillon-Montrouge

Une opportunité pour Malakoff :  
la parcelle du 218-222 Av. Pierre  
Brossolette.



**L'OAP  
transcommunale : un  
enjeu pour  
réaménager le  
quartier avec l'arrivée  
de la gare du GPE.**

# Les prochaines étapes

- Arrêt le 14 décembre 2023 en Conseil de territoire et présentations des principales évolutions au Conseil municipal du 20 décembre 2023
- Avis des personnes publiques associées (Avis de la commune pour corriger d'éventuelles erreurs)
- Etude d'impact
- Enquête publique
- Mise en œuvre du PLUI : Dernier trimestre 2024.

**Jusque là, le PLU de la ville de Malakoff reste en vigueur.**

**L'autorité territoriale se réserve le droit de sursoir à statuer.**