



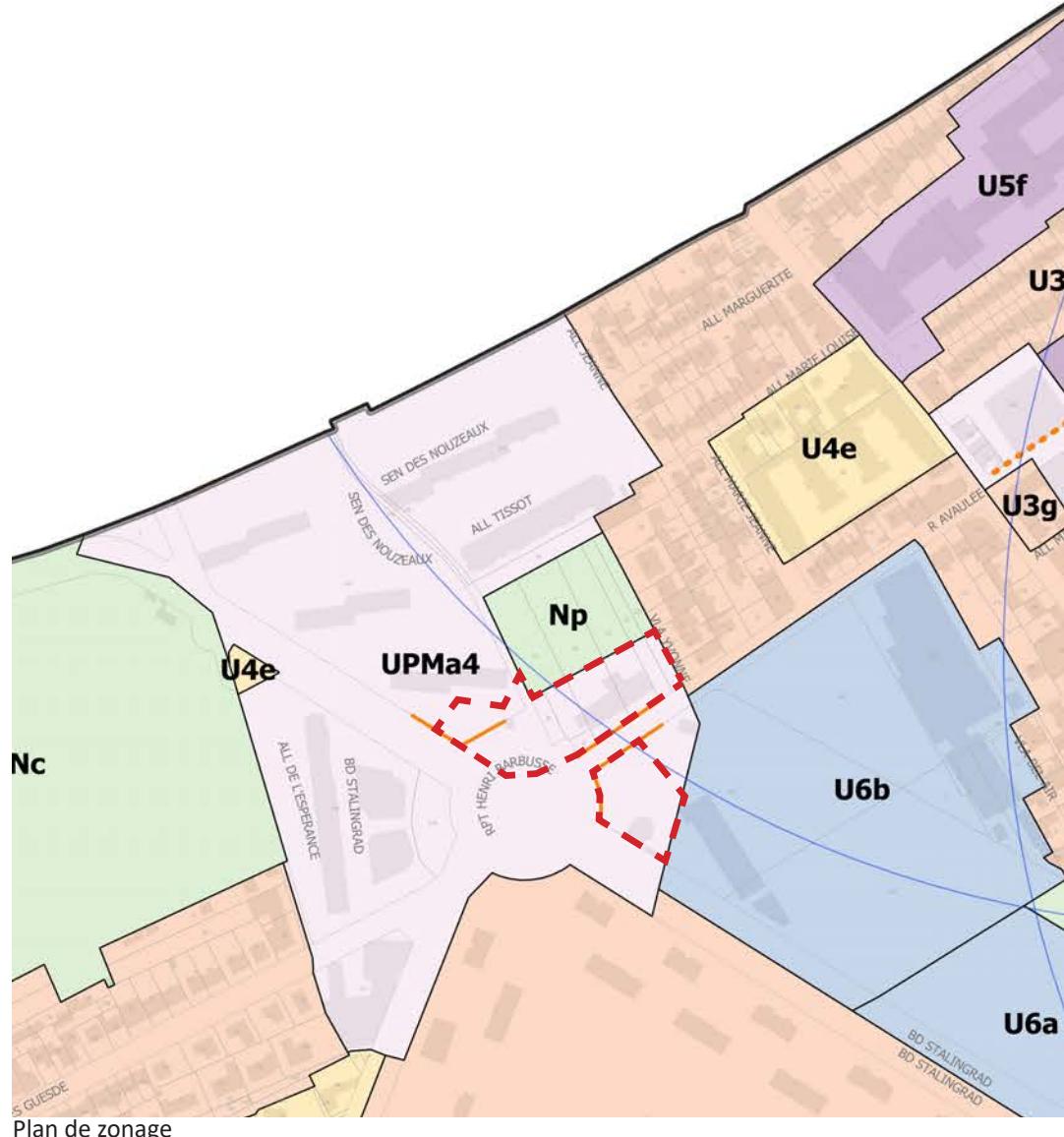
QUARTIER HENRI-BARBUSSE - Secteur PLACE
Ville de Malakoff

FICHE DE LOT C1 C2 B

24 MARS 2025

SOMMAIRE

- 1.1 Rappel des principales contraintes du périmètre de projet
- 1.2 Généralités, programme et fonctionnement
- 1.3 Implantation et hauteurs
- 1.4 Traitement des limites et des toitures
- 1.5 De nouveaux espaces publics
- 1.6 Les coques, un élément signal à respect
- 1.7 Références architecturales
- 1.8 Annexes



1.1 RAPPEL DES PRINCIPALES CONTRAINTES DU PÉRIMÈTRE DE PROJET (PLUi)

Rappel des principales dispositions de la zone UPMa4 Barbusse

En secteur de projet, les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux.

13.4.1.2 MIXITÉ SOCIALE

Tout projet de construction neuve ou de changement de destination en vue de la réalisation d'un programme de logements doit prévoir d'affecter le pourcentage minimum aux catégories de logements définies par le plan des périmètres de mixité sociale. Ces dispositions s'appliquent à partir de 1000m² de surface de plancher d'habitation. Elles peuvent ne pas s'appliquer en cas de projet d'aménagement ou en secteur de maîtrise foncière.

13.4.2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, privés, à créer, et aux emprises publiques

L'implantation est libre en RDC et dans les étages.

Dispositions particulières :

2.1.2 - Les saillies

- Les saillies par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

- Les saillies dans la marge de recul sont autorisées à condition qu'elles soient situées à partir du premier niveau (2,5 m minimum) et qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

- Terrains traversants et terrains d'angles: la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques s'appliquera sur chaque alignement.

- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.

- Pour ce qui concerne les jardins, parcs publics, espaces plantés d'accompagnement de voirie, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Conditions d'implantation sur ces limites :

- Les façades ou parties de façades implantées sur les limites ne doivent pas comporter de baies.
- Lorsqu'un bâtiment est implanté sur les limites séparatives joignant l'alignement, les façades perpendiculaires à ces limites peuvent comporter, en retrait des limites et sans conditions de distance, des balcons, avancées partielles et jeux de façade

dont la profondeur n'excède pas 2 mètres.

- En cas d'implantation sur les limites séparatives, les constructions peuvent s'en écarter selon la règle suivante : distance au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la partie en retrait et le point le plus haut de la partie sur limites.

Conditions d'implantation en retrait de ces limites :

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel.

Dispositions particulières :

- L'implantation des petites annexes est libre.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- Les constructions peuvent être contiguës ou non contiguës.
Pour toute construction non contiguë, la distance de retrait entre deux constructions est mesurée en tous

points de l'ensemble des façades des deux constructions.

- La distance de retrait doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimale de 8 mètres, y compris pour les parkings accueillant du commerce, de l'activité de service ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics au RDC.

- En cas de construction à ossature bois, les prospects sont majorés de 0,20 mètre par niveau.

- Pour les toits terrasses végétalisés la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères.

- Les brises soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects.

- S'ils ne sont pas contigus, les bâtiments doivent s'écarter les uns des autres selon la règle suivante : La distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres.

Les locaux accessoires non intégrés aux bâtiments principaux devront s'en écarter de 2,50 mètres minimum.

1.1 RAPPEL DES PRINCIPALES CONTRAINTE DU PÉRIMÈTRE DE PROJET (PLUi)

2.4 - Emprise au sol des constructions

- Pour les terrains situés à l'angle du boulevard de Stalingrad et la rue Aulée côté pair : pas d'emprise au sol dans une bande de 20 mètres.

- Pour les terrains d'une profondeur supérieure à la bande ci-dessus définie, le coefficient maximal d'emprise au sol est de 60% pour la partie située hors de cette bande.

- Pour les terrains situés à l'angle du boulevard de Stalingrad et de la rue Aulée côté impair, l'emprise au sol est limitée à 70%.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

- Pour les locaux situés en RDC, qui sont à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur minimum de dalle à dalle du RDC sera de 3,8 mètres. Dans ce cas, une surhauteur de 1m maximum de la construction concernée, par rapport aux règles édictées ci-dessous, y compris pour le calcul de l'alignement opposé, est autorisée .

Nonobstant ces dispositions et de façon cumulative :

- Le long des voies où un recullement est imposé, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de recullement imposée.

- Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique.

- Dans le secteur Barbusse, la hauteur maximale autorisée sur la rue Aulée est de 20 mètres. Sur le boulevard Stalingrad, la hauteur maximale autorisée est de 17 m. Allée Hoche, la hauteur maximale autorisée est de 14 mètres.

- Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes : La hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de 4 mètres rue Aulée côtés impair et pair, et de 3 mètres villa Yvonne.

- Au droit de la villa Yvonne, la hauteur maximale des constructions sera de 10 mètres au faîte et de 8 mètres à l'égout du toit sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement.

- Sur le boulevard Stalingrad, la hauteur maximale des constructions sera de 17 mètres

- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la voie la moins large, si elle est supérieure à 8 mètres, peut être identique à celle

autorisée le long de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Elles sont précisées et regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

13.4.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- 75% minimum de la surface de terrain doit être aménagée en jardin de pleine terre déduction faite de l'emprise des constructions.

- 35% d'espaces végétalisés à la parcelle sous la forme de coefficient de biotope défini au présent règlement.

- La superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts, places de stationnement, accès et entrées de parking exclus.

- Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

- Les espaces non végétalisés, comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.

- Les places de stationnement extérieures doivent être traités en espace perméables (cf. OAP TVB)

3.2 – Plantations

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée. Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².

- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200m², il est exigé :1 arbre de grand développement, ou 2 arbres de moyen développement, ou 4 arbres de petit développement.

- Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé: 1 arbre de moyen développement, ou 2 arbres de petit développement.

- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé : 1 arbre de petit développement

- Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

13.4.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

4.1 – Règles relatives au stationnement

Les normes relatives au stationnement des véhicules motorisés et aux aires de livraisons ne s'appliquent pas :

- Dans les zones piétonnes sauf s'il est possible de réaliser les accès aux parcs de stationnement sur des voies adjacentes.

1.1 RAPPEL DES PRINCIPALES CONTRAINTES DU PÉRIMÈTRE DE PROJET (PLUi)

- Le long des linéaires « alignements commerciaux » sauf s'il est possible de réaliser les accès aux parcs de stationnement sur des voies adjacentes. Concernant les commerces, une place de stationnement pour les véhicules motorisés par tranche de 300 m² de surface de plancher d'un seul tenant pour toute surface supérieure ou égale à 600m².

Dispositions générales pour les véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

- Dans le cas de la création de plus de 2 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit ou en sous-sol.

Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale, cette disposition ne s'applique pas.

Mode de calcul des places de stationnement

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

- Pour tout type de logements (en accession, sociaux, intermédiaires, etc.), il est exigé 0,5 place minimum par logement que ce soit au sein ou hors des périmètres de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet.*

Dispositions particulières pour les véhicules motorisés

- Les parcs de stationnement publics ou privés extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de moyen développement (ou d'un arbre de grand développement) pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à 9 m³ de terre et l'équivalent d'une place de stationnement en superficie.

- Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

Dispositions générales pour les vélos

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

1.1 RAPPEL DES PRINCIPALES CONTRAINTES DU PÉRIMÈTRE DE PROJET (PLUi)

Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble de l'opération d'aménagement dans laquelle le projet s'inscrit.

- Le long des linéaires commerciaux, au moins un tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée et maximum deux tiers au 1er sous-sol à condition que l'accès des vélos puisse s'y faire en sécurité par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités.

- En dehors des linéaires commerciaux, au moins deux tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée et maximum un tiers au 1er sous-sol à condition que l'accès des vélos puisse s'y faire en sécurité par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités.

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement (Cf. OAP Mobilité).
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités précise le

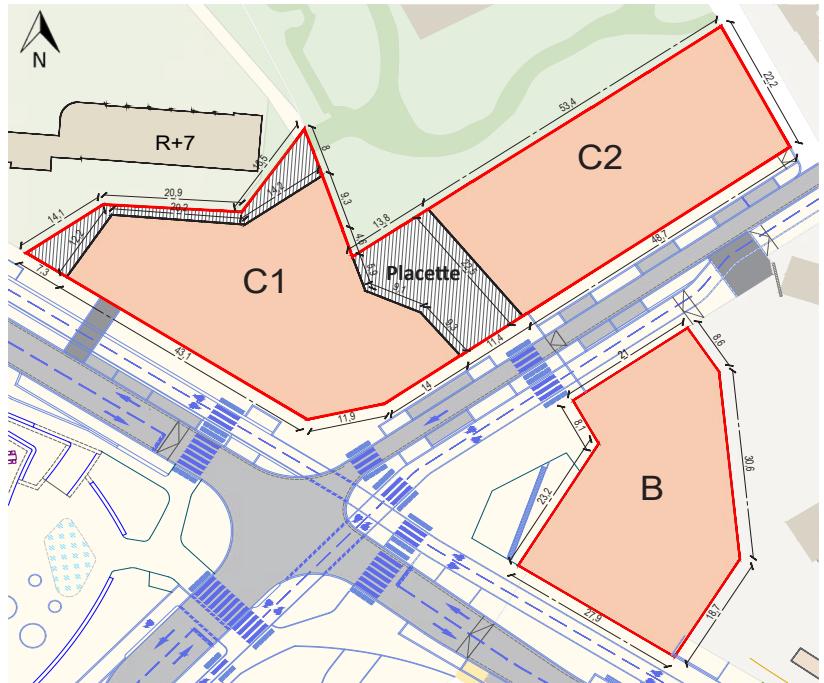
présent article sur les modalités et conditions de réalisation des locaux dédiés au stationnement des vélos dans le respect du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la Surface de plancher, le nombre de places est donné par la division par 5 m² pour les vélos spéciaux et par 3 m² pour les cycles.

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5. Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements.

- Pour les logements:
 - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH
 - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH
 - 1 emplacement pour vélo spécial pour 10 emplacements de vélos simples.

- Artisanat et commerce de détail:
 - 1 place pour 500 m² de surface de plancher.



Plan côté des trois lots, placette et passage dans le périmètre de la consultation



Plan masse envisagé du projet avec le périmètre de la consultation en rouge

1.2 GÉNÉRALITÉ, PROGRAMME ET FONCTIONNEMENT

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_122-DE



Programmation

Il s'agit de construire des bâtiments dans les trois lots C1, C2 et B avec le programme suivant:

- logements (environ 4194 m² de SDP administrative soit 66 logements)
- commerce en rez-de-chaussée (environ 1163 m² de SDP).

Le rez-de-chaussée du lot C1 comportera un local pour transformateur et la rampe d'accès au parking commun des trois lots au sous-sol.

50% des logements du lot C1 seront sociaux.

Il est préférable que les logements soient traversants ou à double orientation, et respectent surfaces minimales et granulométrie prescrites.

Emprise Foncière	Emprise au sol maximale	Pleine Terre minimale
C1	1194	1128
C2	1137	1087
B	1059	741
Placette	295	-
Passage	163	-

Tableau des surfaces selon le PLUi

Proportion	T2	T3	T4	T5
SHAB moyenne (m ²)	25%	50%	15%	10%
SHAB minimale (m ²)	45	63	75	90
Taille minimale des séjours et cuisine (m ²)	42	60	73	88

T2	T3	T4	T5
Répartition	25%	50%	15%
Surface moyenne (m ²)	45	63	75
Surface minimale (m ²)	42	60	73
Taille minimale des séjours et cuisine (m ²)	25	27	29
Surface maximale (m ²)	90	108	120

Granulométrie et surfaces minimales envisagées des logements

Fonctionnement

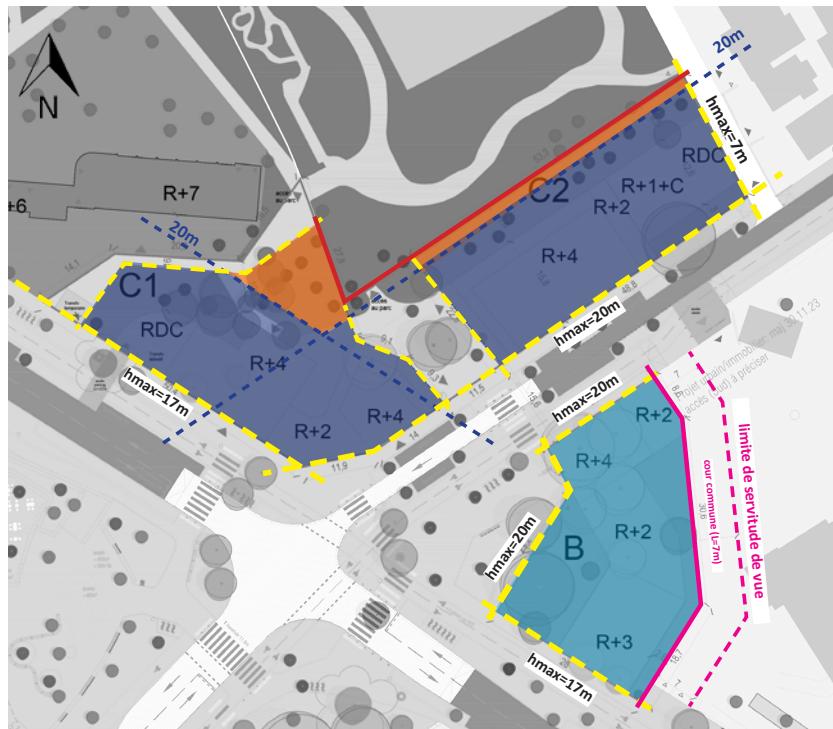
Les deux programmes fonctionneront d'une manière complètement autonome. Cela peut se traduire par la création, en sous-sol, de deux locaux techniques distincts et d'un espace de stockage dédié à l'un des commerces.

La gestion des déchets se fera par des locaux poubelles distincts aux rez-de-chaussées des trois lots, accessibles depuis la rue.

Stationnement: Un parking souterrain mutualisé pour les trois lots C1, C2 et B est privilégié. Il pourrait être construit en-dessous des lots C1 et C2.

Il répondra aux besoins du programme en stationnement (0,5 places par logement d'après le PLUi. Pour le commerce: 1 place pour la grande unité, et tendre vers 1 place par unité pour le reste).

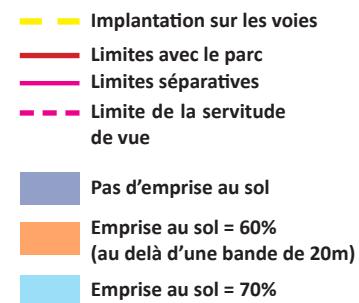
1.3 IMPLANTATION ET HAUTEURS ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_122-DE



Plan illustrant les règles d'implantation et de hauteur du PLUi à respecter



Volumétrie et cônes de prospects selon le PLU



Arbres existants sur le lot B

Implantation:

- Le sentier créé au nord du lot C1 desservira à la fois le parc, l'arrière du bâtiment sur C1 et le bâtiment voisin de la cité des nouzeaux.
 - un accès au parc à partir de la placette créée est à prévoir.
 - Tout arbre sain impacté par le projet devrait bénéficier d'études afin d'envisager sa transplantation, à la charge du promoteur, et avec l'accord de la ville.
 - Une cour commune entre le Lot B et le stade de 7m de largeur permettra au bâtiment créé d'avoir des vues sur les façades concernées.

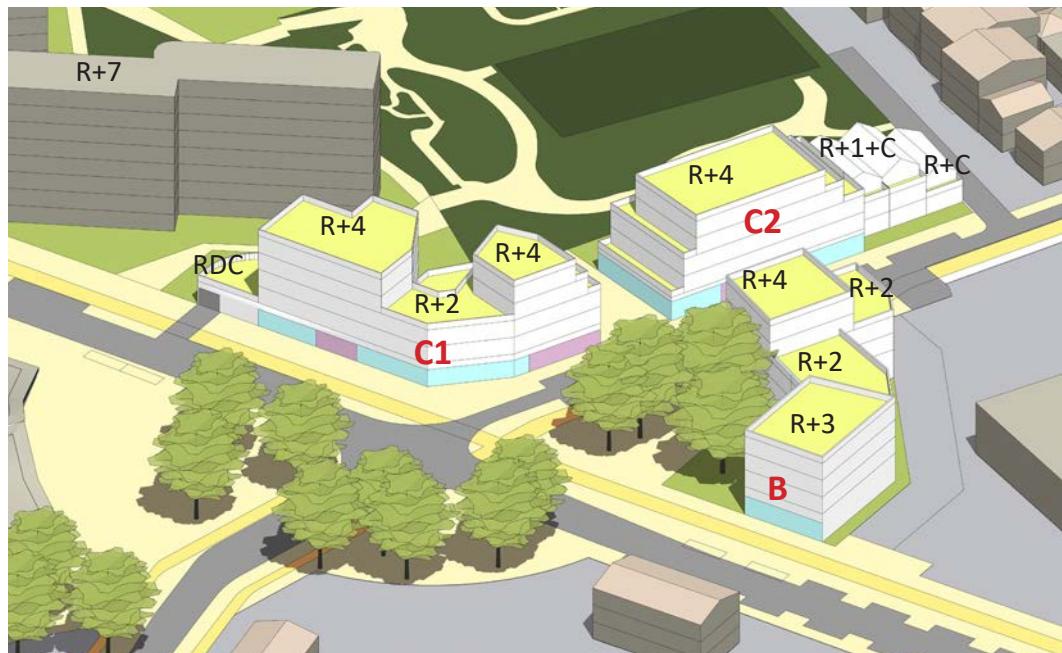
Hauteurs:

La volumétrie des bâtiments futurs doit respecter le PLUi et le tissu urbain environnant comme suit:

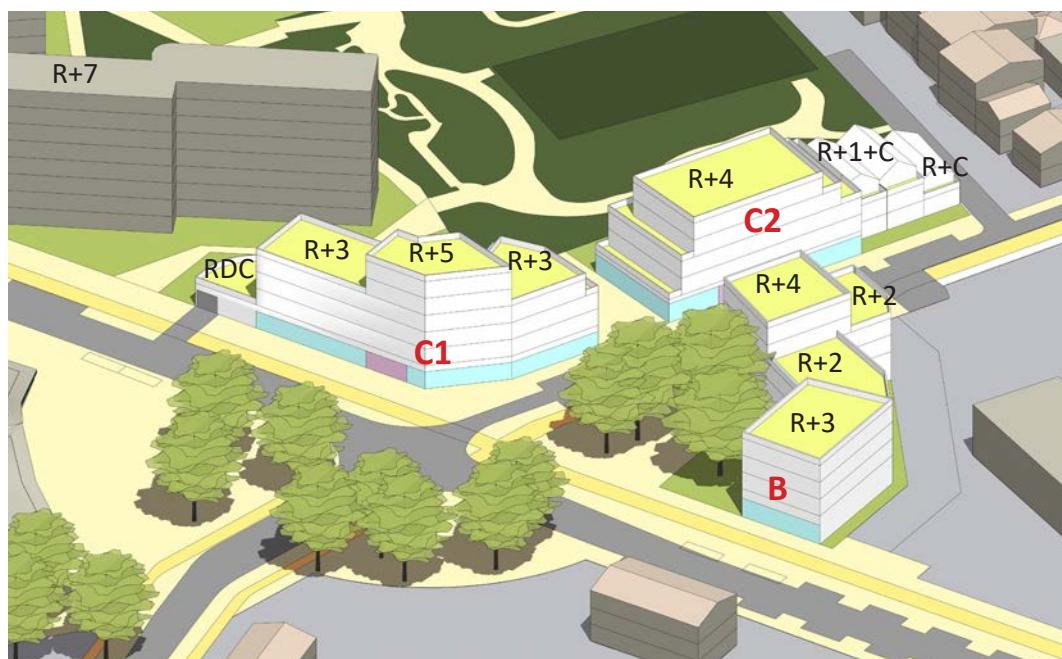
- lot C1: Une façade désalignée en hauteur et en retrait, prenant compte de la place Léo Figuères et des coques à l'Ouest, ainsi que de la placette du côté de C2 à l'Est. La nouvelle construction doit s'écartier de 16 m au minimum du bâtiment des Nouzeaux au Nord. Elle doit aussi respecter sa porosité visuelle vers la place.

- lot C2: assurer une transition avec le tissu pavillonnaire côté Villa Yvonne, et la placette vers C1

- lot B: construire avec les arbres existants et s'annoncer graduellement du côté la rue aulée



Variante 1



Variante 2

Exemples de volumétries des bâtiments envisagés dans les trois lots, compte tenu du PLUi et des prescriptions de la présente fiche de lot.

1.4 TRAITEMENT DES LIMITES ET DES TOITURES



Schéma illustrant le principe de traitement des toitures

- Limites de propriété
- Les toitures en pente
- Les toitures végétalisées/ en pente
- Les terrasses privatives



Schéma illustrant le principe de traitement des clôtures

- Limites de propriété
- Jardins collectifs
- Jardins privatisés (localisation indicative)
- ▶ Accès au parc à conserver
- ▶ Accès au parc à créer
- Clôture existante du parc
- Clôture en limite séparative entre deux parcelles
- Clôture sur espace public
- Clôture jardin privatif/ jardin collectif
- Clôture entre jardins privatisés

Traitement des espaces extérieurs:

Le traitement paysager doit respecter le PLUi et assurer l'inscription paysagère du lot au sein du quartier en conservant le maximum d'arbres existants.

Traitement des limites:

Il est important de marquer la séparation entre privé, collectif et public. Le traitement des clôtures en relation avec la nature est à favoriser en employant des éléments tel le barreaudage en bois, les haies, etc.

L'entrée existante au parc qui se fait depuis C1 doit être conservée, et une autre depuis la placette entre C1 et C2 doit être créée.

Traitement des toitures et intégration des éléments techniques:

Une attention particulière doit être portée aux toitures qui sont considérées comme une cinquième façade.

Les toitures peuvent être en pente ou plates et végétalisées.

Dans le cas de l'habitat intermédiaire, la toiture doit être en pente pour assurer une transition avec le tissu pavillonnaire. Si elles sont végétalisées, les toitures respecteront l'épaisseur de terre exigée par le PLUi. Des plantations diversifiées seront prévues.

En toute hypothèse, les éléments techniques seront parfaitement intégrés (sous toiture, sous pergola...).



1.6 LES COQUES, UN ÉLÉMENT SIGNAL À RESPECTER

La réalisation des nouveaux bâtiments doit participer à la formation de la nouvelle place Léo Figuères qui va remplacer le rond-point.

Les commerces actuellement installés dans les deux coques seront relocalisés en priorité dans les RDC des nouvelles constructions.

Libérées des activités commerciales, les deux structures conçues dans les années 50 par les ingénieurs du CNIT de la Défense, seront réhabilitées. Elles retrouveront leur statut de monument moderne du quartier accueillant pour l'une d'elle un équipement public tourné vers la jeunesse et l'enfance et pour l'autre un café/brasserie ouvert sur la place.

La symétrie créée par ces deux volumes audacieux structure la place et le paysage.

Témoins de la première urbanisation du quartier, les arbres existants, notamment ceux présents sur le rond-point, seront préservés autant que possible et à défaut replantés.



UN SOCLE ET DES VOLUMES



37 logements en accession et un gymnase à Massy - mfr architectes



12 logements île saint denis - atelier fc

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

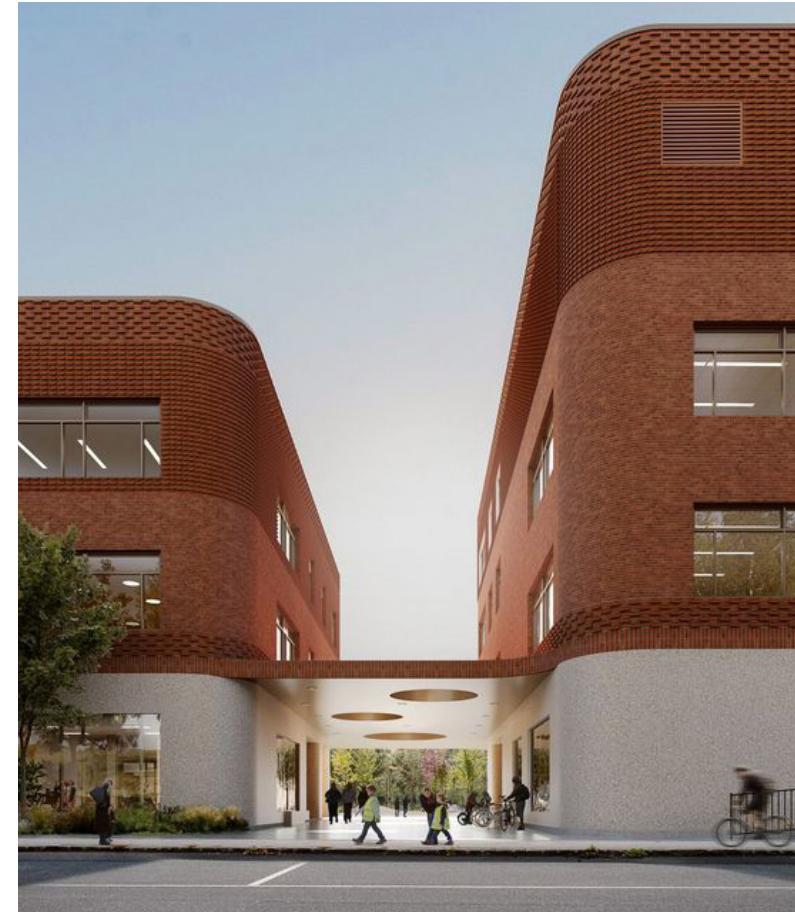
S²LO

1.7 RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES

ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_122-DE



Lot 2B ZAC du Triangle des Meuniers - Brenac & Gonzalez et Associés



UNE TRANSITION AVEC LE TISSU PAVILLONNAIRE



Logements intermédiaires - Raphael Gabrion - Cesson



Terrasses accessibles - Villemard associés - BVAU Menucourt - 2014 (études)

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

S2LO

1.7 RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES

ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_122-DE



Logements collectifs - Toulouse



17 logements Villefranche-sur-Saône - Atelier Petididierprioux



Limites de la consultation sur image aérienne de l'existant (avant transplantation des arbres)

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

ANNEXES
SLOW

ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_122-DE



Limites de la consultation sur plan existant du géomètre (avant transplantation des arbres)

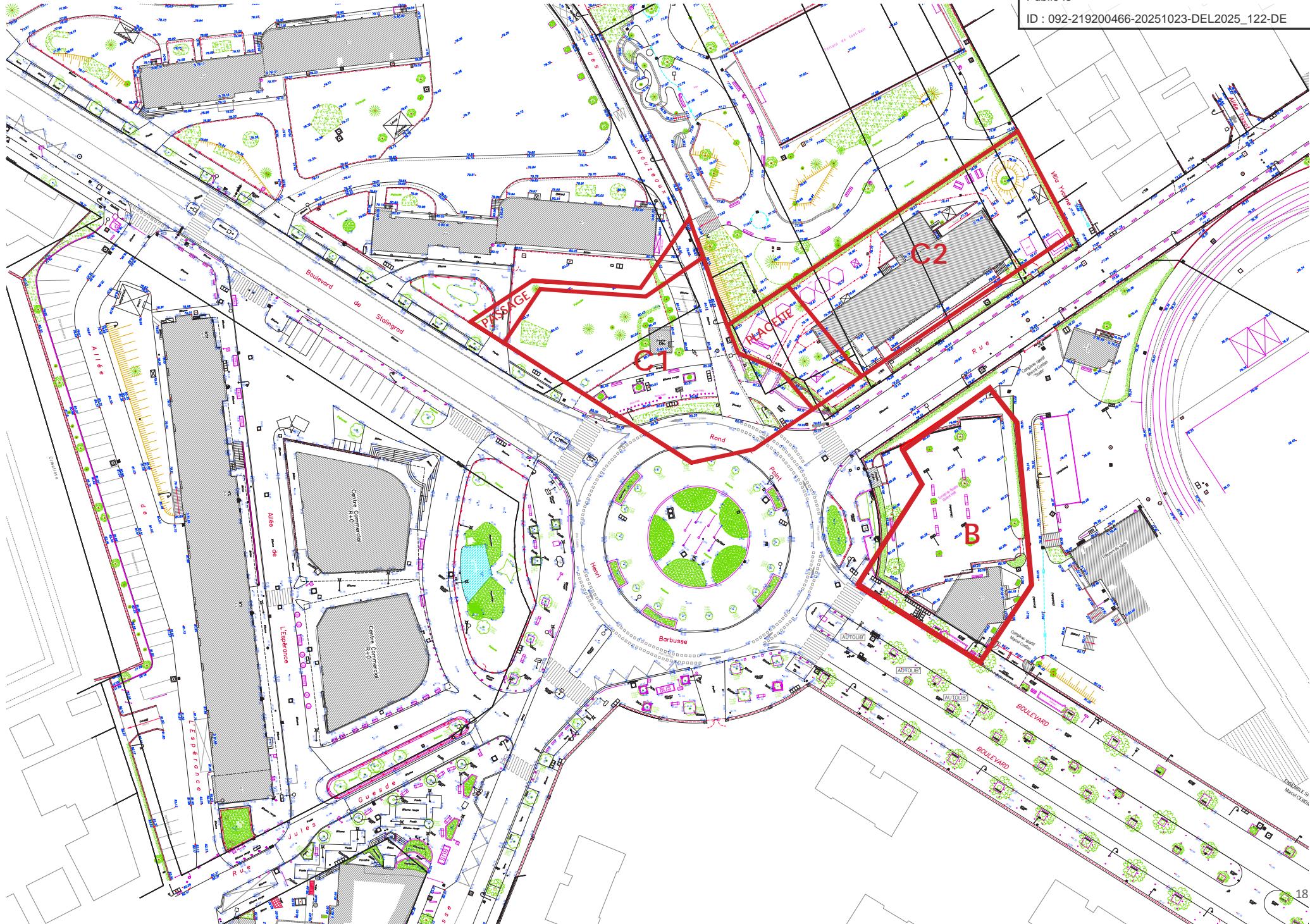
Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

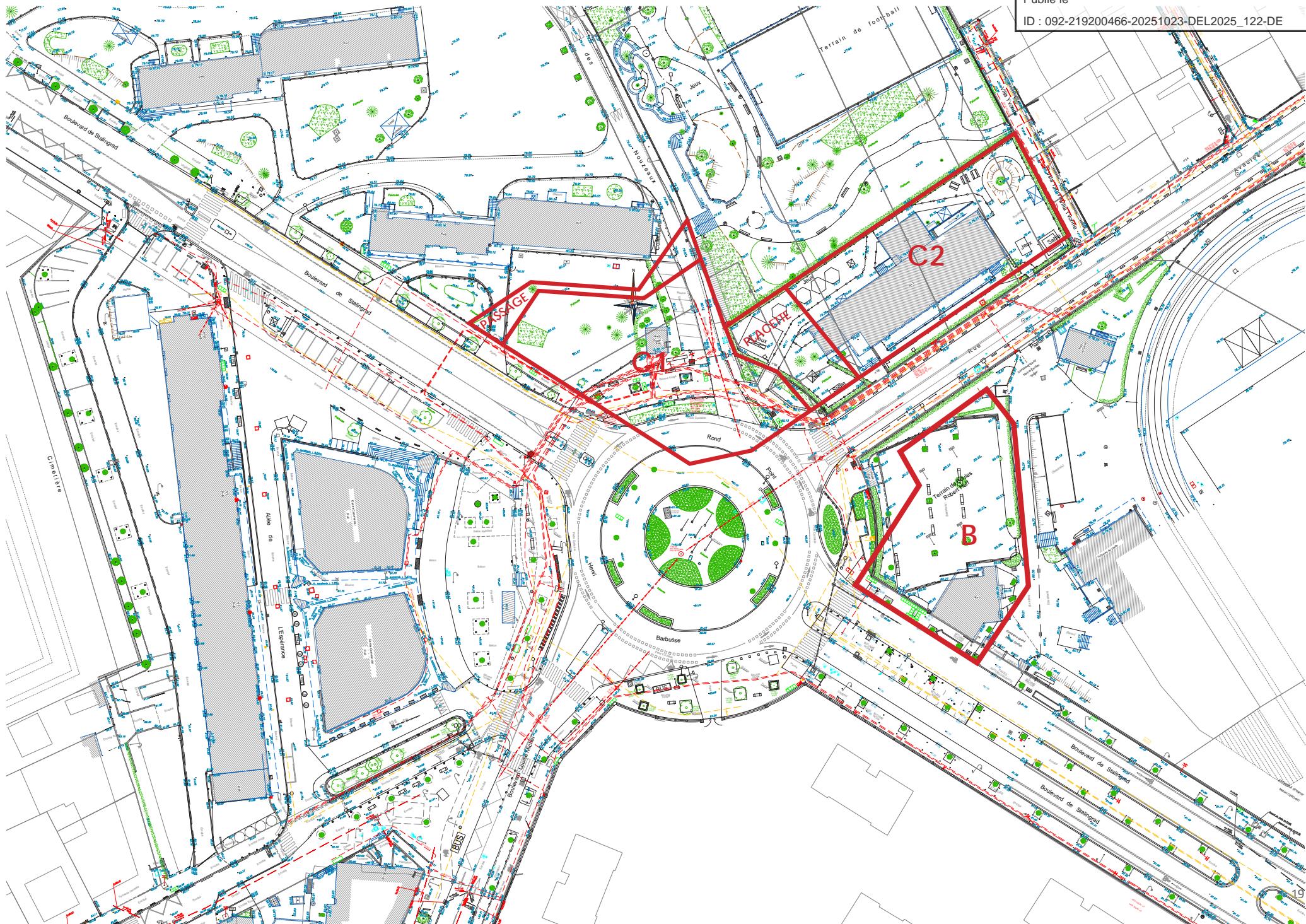
Publié le

25 ANNEXES

ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_122-DE



Limites de la consultation sur plan existant du géomètre (après transplantation des arbres)



Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

ANNEXES
SLOW

ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_122-DE

Plan Guide



Etude de faisabilité du RDC



Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_122-DE

ANNEXES
SLOW

Etude de faisabilité du parking au sous-sol

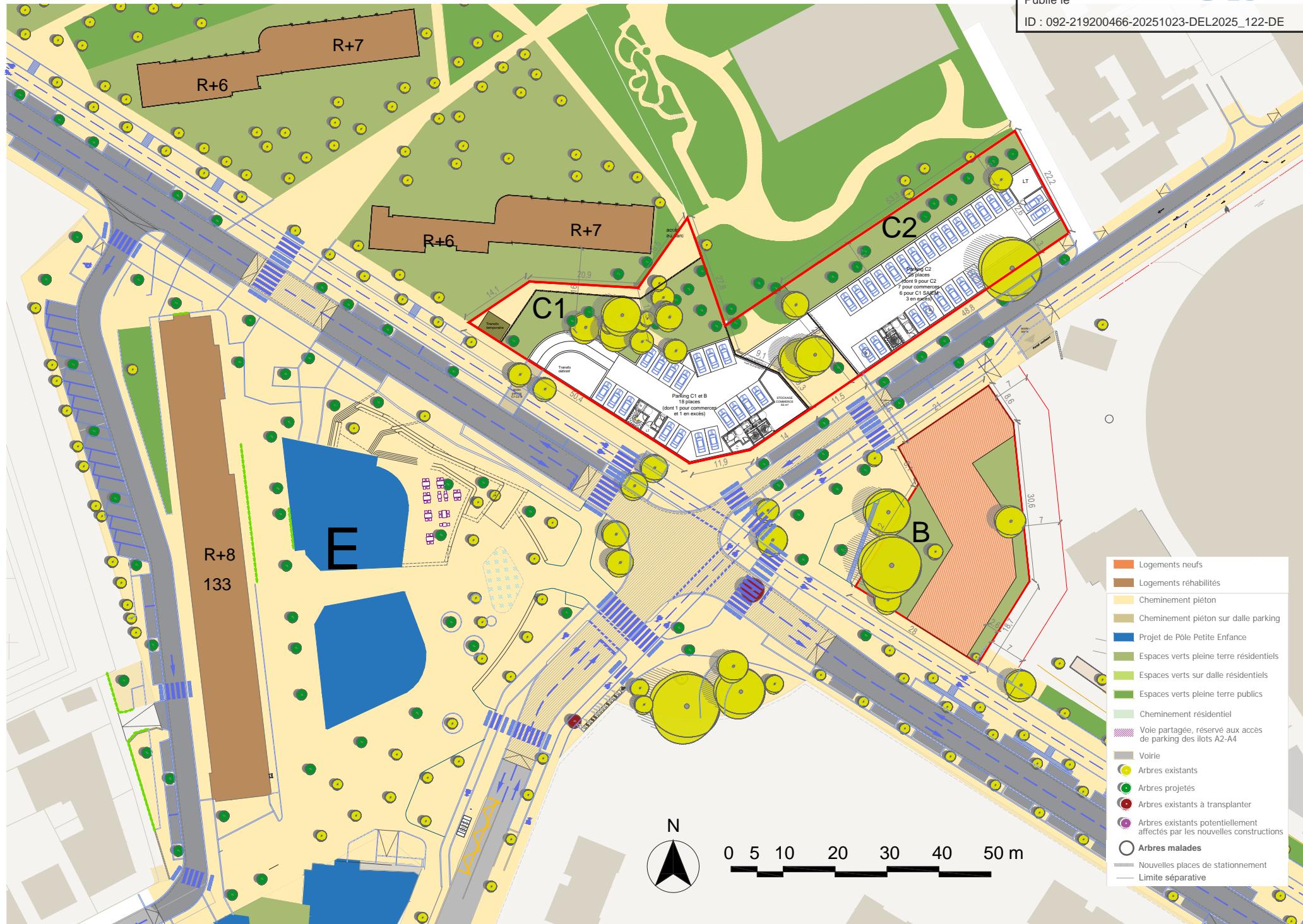
Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

ANNEXES
SLOW

Publié le

ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_122-DE



Plan Guide superposé avec le plan des réseaux et des arbres existants (après transplantation)

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

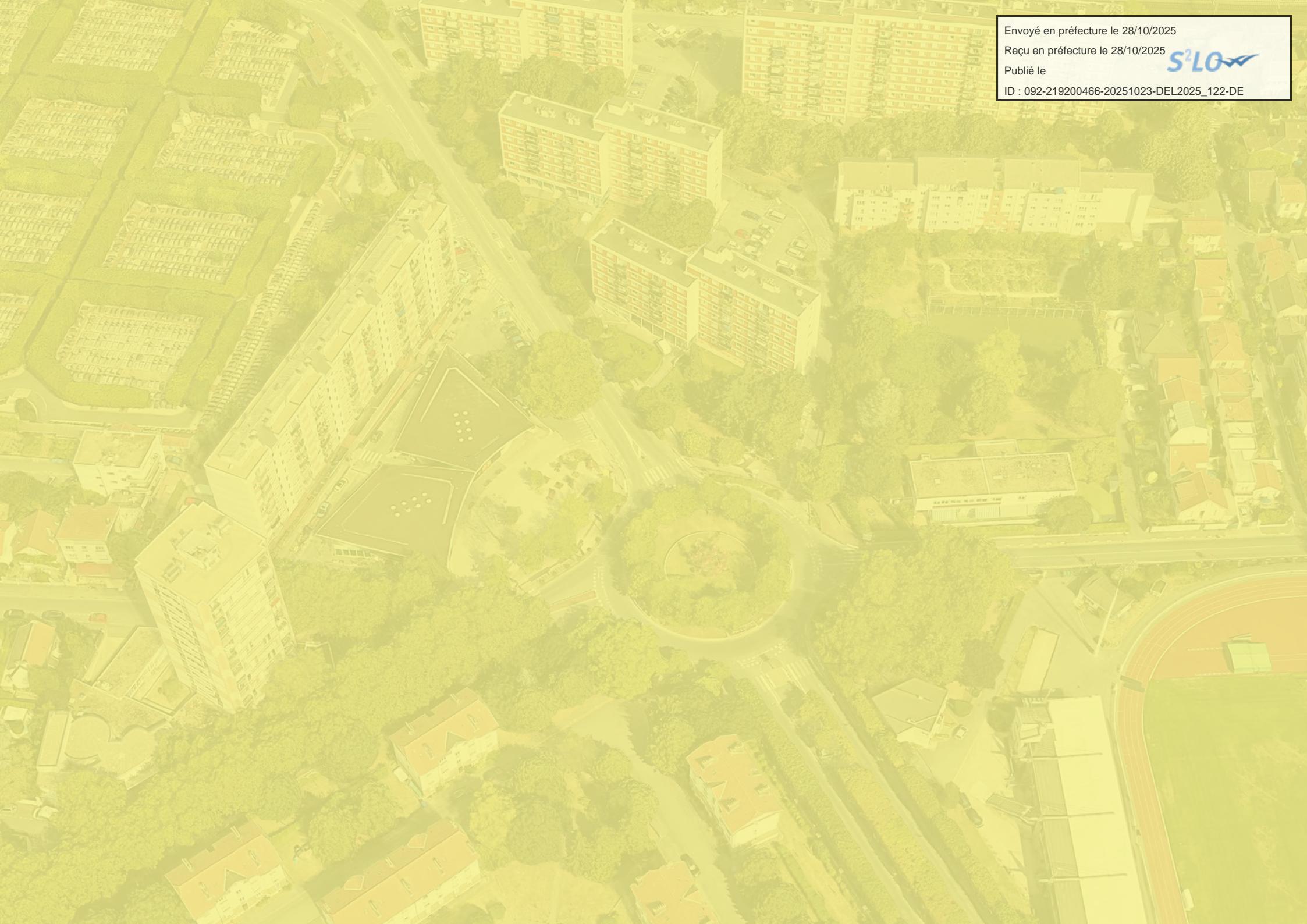
Publié le

ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_122-DE

25 ANNEXES

SLOW





Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

S2LO

ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_122-DE