



VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 7 DÉCEMBRE 2021

Nombre de Conseillers en
exercice.....80

**Objet : Approbation de la
modification simplifiée n°5
du Plan Local d'Urbanisme
de la ville de Malakoff**

Affiché le 17/12/21

Date de réception préfecture :
17/12/21

Accusé de réception en
préfecture :
92-200057966-20211207-
lmc18021-DE-1-1

Par suite d'une convocation en date du 1 décembre 2021, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 en visioconférence sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoît BLOT, M. Laurent VASTEL, M. Philippe LAURENT, M. Patrick DONATH, M. Carl SEGAUD, Mme Nadège AZZAZ, M. Yves COSCAS, M. Rodéric AARSSE, M. Lounes ADJROUD, M. Said AIT-OUARAZ, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Stéphane ASTIC, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Chantal BRAULT, Mme Marie COLAVITA, M. Elie DE SAINT JORES, M. Didier DINCHER, Mme Sylvie DONGER, Mme Elodie DORFIAC, M. Patrick DURU, Mme Claude FAVRA, M. Marc FEUGERE, Mme Sonia FIGUERES, M. Bernard FOISY, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, M. Alain GAZO, Mme Martine GOURIET, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, Mme Sarah HAMDY, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, Mme Colette HUARD, M. Stéphane JACQUOT, M. Laurent KANDEL, M. Serge KEHYAYAN, M. Goulwen LE GALL, Mme Rosa MACIEIRA-DUMOULIN, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Patrice MARTIN, M. David MAUGER, M. Pierre MEDAN, Mme Pascale MEKER, M. Gilles MERGY, Mme Françoise MONTSENY, Mme Aicha MOUTAOUKIL, M. Wissam NEHMÉ, Mme Corinne PARMENTIER, M. Jacques PERRIN, Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Jean-Michel POUILLÉ, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Gwénola RABIER, Mme Gabriela REIGADA, M. Patrice RONCARI, Mme Laurianne ROSSI, M. Daniel RUPP, Mme Sophie SANSY, Mme Anne SAUVEY, Mme Stéphanie SCHLIENGER, Mme Mariam SHARSHAR, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, M. Patrick XAVIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Dominique LAFON à M. Laurent VASTEL, M. Philippe PEMEZEC à M. Jean-Didier BERGER, Mme Cécile RENARD à M. Goulwen LE GALL, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à Mme Marie COLAVITA.

ABSENTS EXCUSES :

M. Maroun HOBEIKA, M. Fabien HUBERT, M. Jacques LEGRAND, M. Paul-André MOULY, Mme Sally RIBEIRO, Mme Isabelle ROLLAND.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Monsieur Laurent VASTEL est désigné pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 7 décembre 2021

Envoyé en préfecture le 29/10/2024
Reçu en préfecture le 29/10/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

Objet : Approbation de la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Malakoff

Le Conseil de Territoire,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5219-5 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-24, L. 153-25, L. 153-36 et suivants, R. 153-20 et R. 153-21 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 ;

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la Métropole du Grand Paris ;

VU le décret n° 2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial dont le siège est à Antony ;

VU la délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2015 approuvant le PLU de la commune de Malakoff ;

VU les modifications successives approuvées par délibérations du Conseil de territoire entre le 13 décembre 2016 et le 21 novembre 2019 ;

VU l'arrêté n° A 39/2021 du 11 juin 2021 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris portant engagement de la procédure de modification simplifiée n° 5 du PLU de Malakoff ;

VU la notification du dossier de modification simplifiée n° 5 du PLU le 28 juin 2021 aux personnes publiques associées visées par les articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et à Madame la Maire de Malakoff ;

VU la délibération CT 2021/061 du Conseil de territoire fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier relatif à la modification simplifiée n° 5 du PLU ;

VU l'avis favorable du Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) des Hauts-de-Seine au projet de modification du PLU ;

VU l'avis du Président du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) en date du 25 août 2021 qui a indiqué que le SEDIF ne possède aucune installation en superstructure à Malakoff mais des canalisations de transport et de distribution enterrées. Le Président du SEDIF a attiré l'attention de l'EPT sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie nécessite l'adaptation (extension) du réseau public de distribution d'eau afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie ;

VU l'avis d'Ile-de-France Mobilités du 16 septembre 2021 formulant plusieurs demandes à la collectivité et notamment l'incitant à revoir les prescriptions pour les vélos dans les équipements publics pour être compatible avec les orientations du PDUiF ;

VU l'avis favorable du Préfet du 30 juillet 2021, invitant néanmoins la collectivité à instaurer une mixité des destinations dans les secteurs de bureaux (UX) en proposant dès à présent la mise en place d'un périmètre d'attente dans la perspective du PLUi ;

VU l'avis du Département 92 datant du 3 septembre 2021 incitant la collectivité à préciser la prise en compte de la superficie de la servitude du domaine public dans le calcul des espaces verts en pleine terre et végétalisés ;

Envoyé en préfecture le 29/10/2024
Reçu en préfecture le 29/10/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

VU le dossier d'enquête publique ;

VU les observations du public formulées lors de l'enquête publique ;

VU la note de synthèse du projet de PLU modifié soumis à approbation ci-annexée ;

VU l'avis de la Commission Habitat, Aménagement, Politique de la ville, Développement économique, social et solidaire réunie le 6 décembre 2021 ;

VU le dossier de modification ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n° 5 du PLU de la commune de Malakoff avait pour objets de :

- Supprimer à l'article 2 du règlement écrit de l'ensemble des zones (sauf les zones UE, UV et UX) les obligations de mixité sociale dans les opérations d'aménagement et les secteurs d'intervention foncière ;
- Préciser dans les articles 7 et 8 de toutes les zones du règlement écrit déterminant le gabarit des constructions que :
 - o La mesure de la hauteur est prise au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères pour les toits-terrasses végétalisés ;
 - o Les prospects sont majorés de 0,20 mètre par niveau pour les constructions à ossature bois ;
 - o Il n'est pas pris en compte les brise-soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare-vues translucides pour la mesure des prospects.
- Intégrer à l'article 9 des zones UA, UB, UC, UF et UX une précision sur les terrains concernés par les bandes de constructibilité où il n'est pas défini de Coefficient d'Emprise au Sol ;
- Préciser dans l'article 10 de toutes les zones du règlement écrit déterminant le gabarit des constructions que :
 - o La mesure de la hauteur est prise au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères pour les toits-terrasses végétalisés ;
 - o Les prospects sont majorés de 0,20 mètre par niveau pour les constructions à ossature bois comme suit :
 - 1.6 m dans les zones où elle est fixée à 25 mètres (zone UA, UF, UG et UX pour les terrains bordant l'avenue Pierre Brossolette ainsi que dans la zone UC) ;
 - 1.4 m dans les zones où elle est fixée à 21 mètres (zones UA, UE, UF, UV, UX) ;
 - 1.2 m dans la zone où elle est fixée à 17 mètres (zone UBA) ;
 - 1 m dans la zone où elle est fixée à 15 mètres (zone UBB) ;
 - 0.8 m dans la zone où elle est fixée à 12 mètres (zone UD).
 - o La mesure des prospects sur rue ne prend pas en compte les brise-soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare-vues translucides.
- Modifier l'article 10 de la zone UE pour majorer la hauteur plafond de 4 mètres pour les terrains bordant la place du 11 novembre qui est portée de 21 à 25 mètres. De même, la règle de hauteur relative évolue rue Raymond Fassin en majorant le prospect actuel de 3 mètres ;
- Intégrer à l'article 10 des Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UV et UX une précision sur le champ d'application de la règle de bonification de gabarit pour les terrains situés à l'angle de deux voies ;
- Préciser à l'article 11 du règlement de toutes les zones, sauf pour la zone UV, que les dispositions de l'annexe patrimoniale ne font pas obstacle aux démolitions totales des bâtiments et éléments recensés, à l'exception des bâtiments inscrits ou classés Monuments Historiques ;
- Supprimer, à l'article 12 de toutes les zones sauf la zone UV, la norme spécifique relative au stationnement pour les résidences universitaires afin favoriser leur implantation sur le territoire et préciser dans le tableau des normes qu'elles sont fixées pour les deux sous-destinations regroupées sous le vocable Habitation que sont le logement et l'hébergement ;
- Ajouter une précision s'agissant de la notion de véhicule motorisé ;
- Supprimer, à l'article 12 de la zone UE, la norme plancher cycles pour les équipements et introduire des recommandations ;
- Préciser à l'article 13 que les jardins sur dalle et toitures végétalisées peuvent être équipés de panneaux solaires si le dispositif retenu permet une croissance des végétaux sous les panneaux ;
- Préciser dans l'annexe du règlement définissant la notion de « terrain » que, pour les terrains partiellement concernés par un emplacement réservé ou un périmètre de localisation au titre de l'article L.151-41 (anciennement L.123-1-5-v et L.123-2-c) du code de l'urbanisme, le respect du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) s'apprécie au regard de la totalité de l'unité foncière. L'emprise de la servitude est en revanche déduite de la superficie du terrain pour le calcul des espaces verts en pleine terre et végétalisés ;
- Rectifier des erreurs matérielles, notamment au plan de zonage, concernant des emprises ferroviaires classées à tort dans la zone UF qui doivent être classées dans la zone UV ;
- Intégrer la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux aux annexes du PLU.

CONSIDÉRANT que la mise à disposition du public du dossier s'est déroulée le vendredi 8 octobre 2021 ;

Envoyé en préfecture le 29/10/2024
Reçu en préfecture le 29/10/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

CONSIDÉRANT que les résultats de la mise à disposition justifient d'apporter l'ajustement : à la suite de l'avis d'IDFM, la rédaction des normes des stationnement cycles est modifiée comme suit :

Normes plancher cycles :

Enseignement primaire : 1 place pour 12 élèves

Enseignement secondaire et supérieur : 1 place pour 8 élèves

1,5% de la surface de plancher avec 3 m² minimum pour les autres établissements, à l'exception des salles d'art et de spectacle, pour lesquelles cette règle ne s'applique que pour les locaux administratifs, avec a minima 1 place pour 10 employés.

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée n° 5 du PLU de Malakoff telle qu'elle est présentée au Conseil de Territoire est prête à être approuvée conformément aux articles susvisés ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité

ARTICLE 1 - APPROUVE la modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Malakoff.

ARTICLE 2 - PRECISE que le dossier de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Malakoff tel qu'approuvé par le Conseil de Territoire, sera tenu à la disposition du public à l'hôtel de ville de Malakoff situé 1 place du 11 novembre 1918 (92240), ainsi qu'au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situé 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses, aux heures d'ouverture au public.

ARTICLE 3 - PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège social de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris (Place de l'Hôtel de Ville, 92260 Antony) et à l'hôtel de ville de Malakoff situé 1 place du 11 novembre 1918 (92240) pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

ARTICLE 4 - PRECISE que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

ARTICLE 5 - PRECISE que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission en Préfecture, du premier jour de son affichage et de sa mention dans le journal prévu à l'article 3 de la présente délibération.

ARTICLE 6 - PRECISE que la présente délibération sera transmise à :
-Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine
-Madame la Maire de Malakoff

Pour extrait certifié conforme, 16 DEC. 2021

Le Président du Territoire
Vallée Sud – Grand Paris

Jean-Didier BERGER

