

ENQUÊTE PUBLIQUE

effectuée du 12 octobre 2015 au 13 novembre 2015, relative à la

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MALAKOFF (92240) et aux PERIMETRES DE PROTECTION MODIFIES DE TROIS MONUMENTS HISTORIQUES



Rapport et conclusions motivées de
M. Jean-Jacques LAFITTE, commissaire enquêteur

Destinataires :

- Mme le Maire de MALAKOFF
- Mme la Présidente du tribunal administratif de CERGY-PONTOISE

Table des matières

RAPPORT	5
1 PRÉSENTATION GENERALE.....	5
2 LE CONTEXTE ET LES DEUX OBJETS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
2.1 LE CONTEXTE.....	5
2.2 LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	6
2.3 LES PROJETS DE PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES.....	16
3 LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	18
4 L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	19
4.1 Modalités de l'enquête publique	19
4.2 Publicité de l'enquête publique	20
4.3 Rencontre préparatoire avec le service de l'urbanisme de la commune de Malakoff, visite des lieux	21
4.4 Autres contacts	21
4.5 Réunion publique	21
4.6 Permanences.....	21
4.7 Déroulement de l'enquête publique	21
4.8 Recueil du registre et des documents annexes.....	22
4.9 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique et observations en réponse	22
5 LES DOCUMENTS MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	22
6 LES AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUETE	23
6.1 L'avis de l'autorité environnementale :	23
6.2 L'avis de de l'Etat (DRIEA) :	24
6.3 Les avis des personnes publiques associées et des communes limitrophes :	25
7 L'ANALYSE PAR THEMES DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE	27
7.1 La concertation préalable	27
7.2 Les objectifs du PLU en matière de population, d'habitat et d'emploi	29
7.3 Les objectifs du PLU en matière de qualité de l'air, d'eaux pluviales, de risques et de nuisances.....	34
7.4 Le plan de zonage et l'intégration du PLU dans le futur PLU territorial au sein de la Métropole	40
7.5 Les projets portés par la commune et leur traduction dans le PLU (OAP, plan de zonage, règlement).....	47

7.6	Les secteurs de projet dans le PLU	51
7.7	Le stationnement dans le PLU.....	84
7.8	Des circulations douces dédiées ou des voies apaisées	92
7.9	Le commerce et les activités économiques	95
7.10	Le patrimoine bâti dans le PLU et les PPM	98
7.11	Le patrimoine naturel et le paysage.....	100
7.12	Le règlement du PLU.....	101
7.13	Des points divers et le suivi du PLU	110
	CONCLUSIONS MOTIVEES	113
	Préambule	113
	Conclusions motivées et avis sur le projet de PLU	114
	Conclusions motivées et avis sur le projet de PPM	118
	ANNEXES du RAPPORT	119
	ANNEXE 1 DÉCISION DE LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE DÉSIGNANT LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	119
	ANNEXE 2 ARRÊTÉ DU MAIRE DÉCIDANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	121
	ANNEXE 3 PUBLICATION DE L'AVIS D'ENQUÊTE DANS DEUX JOURNAUX	125
	ANNEXE 4 AVIS D'ENQUETE - AFFICHE	126
	ANNEXE 5 CERTIFICAT D'AFFICHAGE	127
	ANNEXE 6 MENSUEL « MALAKOFF INFO » : octobre et novembre 2015	128
	ANNEXE 7 EXTRAIT DU SITE INTERNET DE MALAKOFF	129
	ANNEXE 8 LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUETE	131
	ANNEXE 9 REGISTRE DEMATERIALISE - CONSULTATIONS	132
	ANNEXE 10 REPARTITION PAR THEMES DU CONTENU DES SUGGESTIONS ET CONTRE-PROPOSITIONS	133
	ANNEXE 11 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE (Extraits).....	135
	ANNEXE 12 RÉPONSE DE Mme LE MAIRE de MALAKOFF (Extraits).....	142
	Annexe 1 – Liste des compléments et corrections demandés par les personnes publiques.....	144
	Annexe 2 – Liste des corrections proposées par les rédacteurs du PLU	146

RAPPORT

1 PRÉSENTATION GENERALE

Il paraît utile de rappeler la finalité de l'enquête publique telle qu'elle est définie par l'article L. 123-1 du code de l'environnement :

- L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'affecter l'environnement, ici l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU) qui emporte la modification des périmètres de protection sur la commune de trois monuments historiques.
- Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération, par l'autorité compétente pour prendre la décision, ici le conseil municipal de la commune de Malakoff qui est appelé à approuver le PLU.
- Le présent rapport est rédigé conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement :
- Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.
- Le rapport comporte le rappel de l'objet du plan, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du plan en réponse aux observations du public.
- Le commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au PLU d'une part, aux périmètres de protection modifiés (PPM) des monuments historiques d'autre part. Ces conclusions sont produites à la suite du présent rapport.
- Le commissaire enquêteur d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, ici Mme le maire de Malakoff, l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Le présent rapport fait suite à l'enquête publique ouverte à Malakoff du 12 octobre 2015 au 13 novembre 2015 préalablement à l'approbation par le conseil municipal de Malakoff du PLU de la commune. L'autorité organisatrice de l'enquête est Mme le maire d'Issy-les-Moulineaux qui a demandé à Mme la présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur.

2 LE CONTEXTE ET LES DEUX OBJETS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 LE CONTEXTE

Le plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Malakoff approuvé le 26 janvier 2000 et modifié à plusieurs reprises fait l'objet d'une procédure révision engagée par délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2012:

Les POS ont vocation à être remplacés par des PLU au plus tard avant le 25 mars 2017 date à laquelle ils deviennent caducs, même si leur révision a été engagée¹. Le PLU est élaboré par l'établissement public de coopération communale (EPCI) auquel appartient la commune, si la compétence d'élaborer le PLU lui a été transférée et, dans le cas contraire, par la commune. La communauté de communes Sud de Seine à laquelle appartient Malakoff (avec Bagneux, Clamart et Fontenay-sous-Bois) n'ayant pas cette compétence, l'élaboration du PLU appartient à la commune.

La création au 1^{er} janvier 2016 de la métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux sur les « territoires » qui la composent s'accompagnera du transfert au nouvel établissement public de la compétence d'élaborer un plan d'urbanisme intercommunal (PLUI)². Dans l'attente de l'approbation de ce PLUI, les documents d'urbanisme existants demeurent en vigueur et les procédures d'évolution engagées peuvent être menées à leur terme. Il est prévu que la présente révision intervienne avant ce transfert (délibération du conseil municipal prévue le 16 décembre).

Conjointement à la mise en révision du POS, a été engagée sur proposition de l'architecte des bâtiments de France l'élaboration de plans de protection modifiés (PPM) des trois monuments historiques situés sur la commune de Malakoff. Les PPM, une fois le PLU approuvé, se substitueront, sur la commune, aux cercles de protection de 500 m de rayon tracés autour des monuments historiques.

2.2 LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le dossier mis à l'enquête comporte une note de présentation du contexte et de l'objet de l'enquête publique qu'il est apparu utile de reprendre in extenso dans le présent rapport, *les commentaires ou compléments apportés par le commissaire enquêteur étant en italique* :

Le 20 juin 2012, le Conseil Municipal a décidé d'engager la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

La commune de Malakoff est en effet dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 26 janvier 2000 et modifié à plusieurs reprises qui, s'il a été durant 15 années un instrument efficace pour la mise en œuvre des grands objectifs de développement du territoire, a connu au fil du temps ses limites techniques.

2.2.1 Les grands objectifs du projet et les modalités de la concertation

En juin 2012, le Conseil Municipal a défini les grands objectifs qui devaient guider l'élaboration du PLU :

1/ maintenir l'équilibre entre les principales fonctions urbaines que sont l'habitat, l'emploi, l'activité économique et les services.

- En préservant et développant l'attractivité économique et commerciale du territoire
- En garantissant un nombre d'emplois égal au nombre d'actif
- En améliorant l'offre de services de proximité
- En développant la qualité des équipements et des services publics

¹ Article 135 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) codifié à l'article L.123-19 du code de l'urbanisme.

² Article L. 141-10 du code de l'urbanisme créé par l'article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRE). Au moment de l'enquête, le territoire « T2 » proposé par le préfet de région d'Ile de France auquel appartiendrait Malakoff regrouperait les 11 communes des Hauts de Seine appartenant aux trois communautés existantes de Sud de Seine, de Chatillon-Montrouge et des Hauts de Bièvre.

- En augmentant l'offre de logements

2/ garantir la mixité sociale et générationnelle.

- En offrant un habitat de qualité pour tous et en encourageant la diversité de l'habitat
- En facilitant le parcours résidentiel des ménages
- En luttant contre l'habitat indigne
- En agissant pour maîtriser les coûts du foncier

3/ valoriser l'identité de la commune et favoriser une gestion économe de l'espace et des ressources naturelles.

- En prenant en compte les spécificités du tissu urbain
- En mettant en valeur le patrimoine naturel et bâti, en protégeant les espaces naturels et en améliorant la qualité environnementale des espaces publics
- En privilégiant les constructions durables
- En optimisant la gestion des ressources naturelles et en prenant mieux en compte les nuisances et les risques
- En facilitant les transports en commun et les modes de déplacement économes en énergie

Il a également décidé comment les habitants et les différents acteurs locaux seraient informés et associés à l'élaboration du projet :

1/ Moyens d'information du public :

- Articles dans le journal d'information locale « Malakoff-Infos »
- Point information en Mairie où seront consultables les documents d'études (diagnostic territorial,
- Information sur le site internet de la commune (documents d'études validés, compte-rendu des réunions, planning des réunions et manifestations).
- Plaquettes d'information distribuées à l'ensemble de la population (synthèse du diagnostic, synthèse du P.A.D.D., synthèse du P.L.U.)
- Réalisation d'une exposition présentant le diagnostic, le P.A.D.D. et les documents réglementaires avant que le PLU ne soit arrêté.

2/ Moyens d'expression du public :

- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations des habitants aux heures d'ouverture du service urbanisme durant toute la durée de la concertation.
- Tenue de plusieurs réunions publiques (au minimum 3) organisées soit sous forme décentralisée par quartiers soit réunissant l'ensemble de la population (présentation et débat sur le diagnostic territorial ; le P.A.D.D. ; le projet de P.L.U.). Ces réunions seront annoncées par voie d'affichage sur les panneaux municipaux et distribution de tracts d'invitation dans les boîtes aux lettres.
- Organisation d'une rencontre – débat avec : chaque conseil de quartier ; le conseil de la jeunesse ; les acteurs économiques ; les associations locales ; les bailleurs sociaux.

Un comité de pilotage composé d'élus et de techniciens a été mis en place en mai 2012. Dès l'automne 2012, les prestataires de la commune y ont été associés : Le groupement d'urbanistes paysagistes VILLE OUVERTE & OIKOS pour les études techniques et la société ETAT D'ESPRIT pour la communication et la concertation sur le PLU.

2.2.2 Le déroulement et les apports de la concertation

En novembre 2012, la concertation a été officiellement lancée lors d'une première réunion publique. Cette concertation s'est déroulée tout au long de la phase d'élaboration du projet jusqu'en juin 2015.

Elle a été rythmée sur les 3 grandes phases d'élaboration du PLU : le diagnostic territorial – le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) – Le plan de zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Faire confiance à l'intelligence collective et à l'expertise des usagers du territoire pour dessiner le Malakoff de demain, tel était l'enjeu de cette concertation. Elle a mobilisé de nombreux habitants qui ont manifesté un fort attachement à la ville et une fierté d'habiter à Malakoff, perçue comme une ville où il fait bon vivre et qui reste à échelle humaine.

Plus de 500 habitants ont assisté aux 4 réunions publiques ; 150 personnes sont venues aux 2 balades urbaines et 4 marches commentées ; les élus ont rencontré plus de 500 habitants dans les quartiers et lors de différentes manifestations (fête de la ville, brocante, marchés, centres sociaux) ; plus de 130 habitants ont participé aux 8 ateliers participatifs ; la ville a reçu plus de 200 contributions écrites (questionnaires, site PLU, courriers) ; 3 000 personnes ont visité le site internet dédié au PLU.

Les différents acteurs locaux ont également été associés au projet : le comité de concertation du PLU, regroupant des associations et instances locales ; les Conseils de Quartier ; la Commission de Développement Durable ; les agents municipaux.

Trois réunions de travail ont été organisées avec les partenaires institutionnels de la commune : Etat, Région et Département ; chambre du commerce et de l'artisanat ; bailleurs sociaux, représentants des villes et intercommunalités voisines, conseil d'architecture et bâtiments de France.

Tout au long de la concertation, des supports de communication spécifiques ont été mis à disposition des habitants (plaquettes, articles de journaux, exposition, ...). Les projets de documents composant le futur PLU, les comptes rendus de réunion et les restitutions des ateliers participatifs ont été mis en ligne sur le site internet dédié au PLU.

La concertation menée pendant la durée de l'élaboration du projet a constitué une démarche positive qui a permis de sensibiliser la population au devenir de la commune pour les quinze prochaines années et de faire comprendre et mieux connaître cet outil de planification urbaine qu'est le PLU.

Elle a permis à la collectivité d'appréhender avec davantage de précisions les préoccupations et attentes des habitants et acteurs locaux et elle a enrichi les réflexions de la collectivité pour l'élaboration des différents documents du projet de PLU.

Le bilan détaillé de la concertation est l'une des pièces de la présente enquête. Ce bilan a mis fin à la phase de concertation.

2.2.3 Le projet de PLU et les choix retenus

Toutes les contributions recueillies lors de la concertation ont permis d'enrichir et de construire un projet partagé par la grande majorité des habitants.

Le 27 novembre 2013, le Conseil Municipal a débattu sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui se décline en 5 grandes orientations :

Accueillir et préserver

- En organisant un développement de l'habitat et de l'emploi raisonné et de qualité, centré sur le maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle du territoire.
- En offrant les conditions d'un développement économique garantissant la mixité fonctionnelle du territoire.
- En améliorant durablement le cadre de vie par une ambition élevée en matière d'écologie urbaine, de réduction des nuisances, de patrimoine et de paysage.

Relier et structurer

- En améliorant les principales connexions entre les principales fonctions du territoire.
- En renforçant l'armature d'équipements publics et commerciaux structurants.

S'appuyant sur les atouts et les contraintes du territoire et l'enjeu souligné par le diagnostic d'un développement démographique et économique équilibré, le PADD exprime l'ambition d'une commune attractive, durable et solidaire de 36 000 habitants accueillant près de 20 000 emplois à l'horizon 2030.

Malakoff est une ville accessible qui bénéficie d'un bon niveau d'équipements, d'une réelle qualité résidentielle et d'une bonne attractivité économique. Le choix est fait d'appuyer son développement en renforçant ces atouts. Malakoff doit être une ville des proximités, c'est-à-dire une ville où il est possible d'accéder à pied ou à vélo aux services du quotidien et aux équipements implantés dans le voisinage, d'accéder rapidement aux emplois par les transports en commun.

Cette approche conduit à rechercher, autour des réseaux structurants, d'une part l'intensification du tissu urbain et d'autre part la mixité des fonctions urbaines par l'implantation à la fois d'équipements, de commerces, de bureaux, et de logements.

Le renouvellement urbain est un outil stratégique au service de la ville qui lui permet d'afficher l'ambition d'une production accrue de logements et d'emplois (190 logements neufs par an en moyenne) sans empiéter sur les espaces naturels que sont les parcs et jardins et sans faire disparaître du paysage l'habitat individuel qui pourra également être densifié.

Le développement d'une offre de logements diversifiée permettra de répondre à tous les publics et d'accueillir davantage de familles. La réhabilitation du parc existant apparaît également comme un axe stratégique qui concourra à améliorer le confort des habitants mais également à accroître la performance énergétique du bâti, principal secteur émetteur de gaz à effet de serre sur le territoire.

La création de nouveaux emplois doit se faire dans le secteur tertiaire mais également dans les secteurs du commerce et de l'artisanat dans un objectif de proximité lieu de travail / lieu de résidence.

Les axes d'un développement du réseau de déplacements doux sont posés dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre liées au trafic routier, ce qui induira la nécessité de mieux partager l'espace public et de donner priorité aux déplacements non polluants.

Les enjeux de préservation des continuités écologiques, des principaux espaces naturels de la commune et du petit patrimoine architectural et paysager sont pris en compte. Le PLU identifie les éléments à protéger et a pour objectif de renforcer la présence de la nature en ville.

Une meilleure gestion des ressources naturelles et la réduction des nuisances sont également deux axes forts du PADD dans l'objectif d'une ville dense mais « durable ».

Ces choix stratégiques sont développés dans le rapport de présentation. Dans un territoire de 200 ha totalement urbanisé et marqué par la présence d'infrastructures routières (Boulevard périphérique de Paris au nord, boulevard Pierre Brossolette – CD 906 – à l'est) et ferroviaires (voie ferrée Paris Versailles à l'ouest et ligne LGV couplée à la ligne 13 du métro d'ouest en est), à partir d'un tissu urbain mixte (mixité fonctionnelle entre logement et activités, mixité de formes urbaines entre grands ensembles et « villas » pavillonnaires), le parti retenu est :

- une augmentation de 15% de la population d'ici 2030, conforme aux dispositions du SDRIF,

- *permise, selon le scénario retenu³, par une production moyenne de 190 logements par an (selon un effort progressif en 3 étapes : 120 logements de 2015 à 2019, 170 logements de 2020 à 2025 et 250 logements de 2026 à 2030) assurée*
 - o *pour partie notamment en fin de période où l'effort de construction sera considérable avec 250 logements par an contre 60 dans la dernière décennie par la mutation d'une partie des terrains qui étaient consacrés par le POS à des activités,*
 - o *pour partie, par une densification des terrains occupés par des habitations (renouvellement du bâti, résorption de dents creuses », extension au sol et surtout en hauteur de bâtiments existants), tout en conservant la diversité des formes urbaines,*
- *le maintien global de la mixité sociale et son rééquilibrage par quartier*
- *le développement d'activités permettant d'offrir un nombre d'emploi égal à celui de la population de Malakoff, notamment en accueillant des activités tertiaires (bureaux, ..)*
- *le maintien de commerces, notamment de proximité, avec des linéaires dédiés*
- *la maîtrise des risques naturels (carrières souterraines, eaux pluviales, l'imperméabilisation de nouveaux terrains étant en partie compensée par des éléments végétalisés : toitures...)*
- *le développement des liaisons douces.*

Le bilan de la concertation montre que ce parti a fait globalement consensus parmi les participants avec des interrogations sur la manière de parvenir à ces objectifs ambitieux notamment en matière d'emploi.

³ ³ Le rapport de présentation dans son volet 3 (p 12 et suivantes) présente les 3 scénarios envisagés d'évolution de la population et du parc de logements :

- 1 - au fil de l'eau, poursuite d'un taux de construction brut de 60 logements par an, conduisant à 32 000 habitants en 2030, ce qui ne serait pas compatible avec le SDRIF,
- 2 – mise en œuvre stricte des objectifs du SDRIF et de la TOL (territorialisation de l'offre de logements) : 210 logements par an pour atteindre 36 000 habitants en 2030 : à raison de 40m² de foncier par logement collectif, 13,6 ha de foncier seraient à mobiliser soit 6,5% de la surface communale, en priorité dans des terrains jusqu'alors réservés à l'activité économique, la mobilisation en tissu mixte étant longue et complexe,
- 3 – « effort progressif vers les objectifs du SDRIF » qui est le scénario retenu par la commune : « *Il s'inscrit dans la continuité des dynamiques actuelles et propose un effort significatif d'augmentation du rythme de construction neuve échelonné dans le temps couplé à une densification du tissu existant afin d'atteindre progressivement les objectifs supra-communaux.*

Compte tenu du contexte communal et des dynamiques de construction actuelles, ce scénario progressif revêt une dimension plus opérationnelle et plus réaliste que le second. Il part également du principe que la densification du tissu existant, notamment individuel, peut également participer à la réalisation d'un objectif de 36 000 habitants à l'horizon 2030 »

Les 36 000 habitants sont également atteints en 2030, comme dans le scénario 2, malgré une construction brute de 190 logements par an aboutissant – compte tenu notamment des démolitions - à un parc de 18 000 logements en 2030 (contre une construction brute de 210 logements par an aboutissant à un parc de 18 220 logements en 2030 pour le scénario 2). Ce résultat est atteint en recherchant une taille de logement plus importante dans les constructions neuves et en favorisant la densification de l'habitat individuel existant (le taux de cohabitation retenu est de 2,13 personnes par ménage dans le scénario 2, pour 2,15 dans le scénario 3)

Les sujets qui ont fait débat sont surtout les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec des discussions :

- sur des secteurs non retenus et pourtant en mutation ou stratégiques,
- sur le périmètre retenu pour certaines des 5 OAP,
- sur les partis d'aménagement retenus (par exemple : maintien ou non à double sens de la rue Avaulée)
- sur le phasage des projets.

Les orientations relevant du PLU sont déclinées dans le règlement, totalement refondu par rapport à celui du plan d'occupation des sols.

Le PLU propose un nouveau découpage du territoire qui distingue 9 zones urbaines, traduction de la mixité urbaine de la ville :

- Une zone très centrale rassemblant l'ensemble des fonctions urbaines (UA): habitat, commerce, services et activités tertiaires, équipements publics. C'est la ville des courtes distances. Elle est délimitée en fonction de la présence de réseaux structurants de déplacements. Le règlement est conçu de sorte à permettre un renouvellement urbain et accroître la densité tout en contenant des dispositions spécifiques qui permettent d'améliorer le cadre de vie (implantation et hauteur des bâtiments, espaces verts ...).
- Une zone assez dense et mixte où dominent les petits collectifs et maisons de ville (UB). Elle est délimitée en fonction du type de tissu urbain existant qui s'organise très majoritairement autour de petites rues. Le règlement permet une densification tout en veillant au maintien de ses caractéristiques paysagères (hauteur, jardins ...).
- Une zone qui correspond aux ensembles d'habitat collectif (UC). Le règlement permet une légère densification ainsi que l'implantation d'activités et d'équipements et favorise la rénovation tout en préservant les grands espaces verts de la zone.
- Une zone à dominante d'habitat pavillonnaire moins dense et très verdoyante (UD). Le règlement favorise une densification de cet habitat tout en adaptant les hauteurs au tissu existant et en préservant les jardins.
- Une zone de renouvellement urbain où des projets mixtes sont impulsés par la commune (UG). Le règlement est adapté aux formes urbaines souhaitées qui tiennent compte de l'environnement dans lesquels les projets s'intègrent (hauteurs et implantations).
- Une zone correspondant aux grands équipements publics (équipements scolaires, sportifs...).
- Dans cette zone (UE), les règles sont plus souples pour faciliter l'adaptation et l'extension des équipements. Les espaces verts ouverts au public associés à ces équipements sont protégés.
- Une zone correspondant à la coulée verte du Sud Parisien, aux parcs et jardins publics non associés à d'autres équipements ainsi qu'aux emprises ferroviaires (UV). Les espaces naturels sont protégés dans cette zone.
- Une zone mixte habitat activité où l'activité économique est privilégiée (UF). Dans cette zone, tout projet de renouvellement ou de densification doit au minimum préserver les surfaces d'activité existantes.
- Une zone comprenant des terrains exclusivement réservés à l'activité économique (UX). Dans cette zone, les grands établissements présents sur tout le territoire peuvent se développer.

Un règlement écrit pour chaque zone s'organise autour de 13 articles :

- Les articles 1 et 2 comportent des dispositions générales applicables dans chaque zone en matière de prévention des risques naturels (carrières), de limitation des nuisances (installations dangereuses, secteurs affectés par le bruit) mais également des dispositions particulières à l'implantation des commerces et à la mixité sociale. Des linéaires de protection et de

développement des commerces ou activités en rez-de-chaussée des immeubles ont en effet été mis en place dans les pôles commerciaux et artisanaux de quartier. Dans tous les quartiers, le règlement impose, lorsque l'on construit vingt logements ou plus, la réalisation d'un pourcentage de catégories de logements qui a été défini en fonction de la mixité sociale présente dans le secteur. (voir la vignette « Secteurs de mixité sociale » du plan 4.2 « Autres éléments du zonage »)

- Les articles 3 et 4 comportent des dispositions relatives à la desserte des terrains par les voies et les réseaux. Ces articles énumèrent notamment des prescriptions ou recommandations pour les accès, l'assainissement, la collecte des déchets, la récupération des eaux pluviales.
- L'article 5 permet de lier la constructibilité d'un terrain à sa taille et ses dimensions. A Malakoff, ces normes disparaissent avec le PLU pour favoriser l'intensification urbaine.
- L'article 6 indique comment les constructions sur rue doivent s'implanter par rapport aux voies. Dans chaque zone, les implantations sont différentes selon les formes urbaines existantes ou souhaitées : alignement obligatoire sur certains axes principaux, reculs obligatoires dans certaines rues pour préserver les jardins de devanture ou possibilité de s'implanter soit à l'alignement soit en retrait.
- Les articles 7 et 8 indiquent comment les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites des terrains ou s'écarter l'une de l'autre sur le même terrain. Ces règles dites « de prospect » ont été assouplies dans le PLU pour favoriser l'éclairage et l'ensoleillement des logements mais aussi favoriser l'expression architecturale.
- L'article 9 indique quelle surface du terrain peut être occupée par les constructions. Globalement, les emprises au sol restent limitées à Malakoff pour garder des surfaces perméables aux eaux pluviales mais ont été assouplies pour les logements dans les secteurs où il y a majoritairement des petits terrains pour permettre l'adaptabilité des logements et un meilleur confort de vie. Les emprises maximales sont supérieures pour le commerce et l'artisanat qui ont besoin de plus d'espace au sol.
- L'article 10 régit les hauteurs des constructions. Il y a une hauteur maximale dans chaque zone mais aussi une hauteur « relative » qui dépend de la largeur des voies (prospect sur rue). Les hauteurs maximales ont été adaptées aux différents tissus urbains existant à Malakoff. Elles varient en général de 21 à 12 mètres. Des hauteurs plus importantes sont ponctuellement admises pour tenir compte du tissu existant (25 mètres dans la zone de grands collectifs, 50 mètres pour l'immeuble de l'INSEE) ou pour créer des écrans phoniques dans les secteurs bruyants (25 mètres le long de l'avenue Pierre Brossolette, 30 mètres boulevard Charles de Gaulle). Des prospects sur rue ont été majorés sur quelques axes structurants. Aucune hauteur minimale n'est imposée pour ne pas uniformiser les rues.
- L'article 11 traite de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords. La rédaction de cet article reste simple pour ne pas empêcher l'innovation architecturale et l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables. Des recommandations ou prescriptions peuvent s'appliquer pour les bâtiments repérés au titre de leur intérêt patrimonial.
- L'article 12 définit les normes de stationnement pour les voitures, les véhicules de livraisons, les 2 roues motorisés, les cycles. Les normes de stationnement pour les voitures sont revues à la baisse dans le PLU pour l'habitat et l'activité économique. Les petites surfaces commerciales et artisanales sont exemptées de stationnement voiture. Par contre, les normes de stationnement pour les cycles sont renforcées quelles que soient les destinations.
- L'article 13 régit les espaces libres et les plantations. 75% des espaces non bâtis et 35% de la surface des terrains doivent être aménagés en jardins. Le PLU introduit un coefficient de biotope qui permet de compenser l'augmentation de l'emprise au sol par la réalisation de jardins sur dalle ou de toitures végétalisées. Il comporte également des conseils de plantation pour les arbres.

Les grands objectifs du PADD sont également déclinés au sein de cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) délimitant des secteurs à enjeux particuliers et les grands principes qui guideront leur futur réaménagement.

- L'OAP Avaulée qui prévoit un renouvellement urbain comportant logements, commerces et locaux artisanaux couplé avec un développement des circulations douces et une pacification de la rue Avaulée et de ses intersections.
- L'OAP Nouveaux-Barbusse qui prévoit une rénovation du centre commercial et de ses abords ainsi qu'un réaménagement des espaces publics privilégiant les déplacements doux.
- L'OAP Colonel Fabien qui prévoit un renouvellement urbain associant logements et locaux d'entreprise et le développement des circulations douces et des espaces plantés.
- L'OAP Pierre Larousse qui prévoit la construction de logements mais aussi d'un lieu de rencontre autour d'espaces publics paysagers et de commerces ainsi qu'un apaisement de l'avenue.
- L'OAP Péri-Brossolette qui prévoit un renouvellement urbain centré sur la résorption de constructions vétustes et la protection d'éléments patrimoniaux et paysagers avec une densification économique le long des axes bruyants.

2.2.4 Les incidences du projet de PLU sur l'environnement

Au regard des incidences notables que peut avoir le projet de PLU sur l'environnement, le Préfet des Hauts-de-Seine a demandé à la commune de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du document.

L'évaluation environnementale n'est pas un document distinct du PLU. C'est le rapport de présentation qui contient des éléments précis permettant notamment d'analyser si les effets du PLU seront cohérents avec les objectifs de protection de l'environnement, de proposer si les incidences négatives ne peuvent être évitées des mesures correctives et de définir des indicateurs pertinents pour évaluer les incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Le PLU vise à répondre à des enjeux multiples, environnementaux, sociaux, économiques. Face à des enjeux parfois contradictoires, la concertation menée tout au long de la démarche d'élaboration a eu pour but de dégager une réponse équilibrée, nécessairement porteuse d'impacts environnementaux positifs et négatifs.

A titre d'exemple, la recherche de densité, qui permet tout à la fois de réduire la consommation d'espaces naturels et les besoins de déplacements en Ile-de-France, induira d'une part qu'un plus grand nombre d'habitants résidera à proximité des infrastructures de transport augmentant potentiellement l'exposition des populations aux nuisances qui en émanent, et d'autre part qu'un plus grand nombre d'habitants sera exposé à la pollution atmosphérique, en hausse constante en région parisienne. L'augmentation prévisible des surfaces imperméabilisées au sein de la commune aura également des incidences sur la saturation des réseaux d'assainissement.

Le projet de PLU s'attache donc à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent structurellement les impacts environnementaux liés au développement urbain.

S'agissant des sols, la principale incidence positive du projet de PLU réside dans la moindre consommation d'espace induite par la proposition d'une commune plus compacte. Il n'en demeure pas moins que de nouvelles surfaces seront artificialisées. C'est pourquoi le PLU introduit des dispositions permettant de faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle et des obligations renforcées en termes de création d'espaces végétalisés.

En ce qui concerne l'énergie, le projet de PLU est porteur d'incidences positives majeures du fait de la facilité donnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâti et à la mise en place de

dispositifs d'énergie renouvelable ainsi qu'à la densification à proximité des réseaux structurants de déplacement.

S'agissant des déplacements, le projet de PLU, a pour principales incidences positives la réduction vraisemblable des émissions de gaz à effet de serre, la réduction des nuisances sonores liées au trafic automobile et l'amélioration des conditions de santé du fait de la priorité donnée au développement des modes actifs alternatifs à la voiture et à la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle du territoire.

S'agissant des espaces non bâtis, le projet de PLU, qui protège les éléments de la trame verte communale et impose un développement des espaces verts privatifs, aura un impact positif dans le développement de la biodiversité la lutte contre le réchauffement climatique et notamment le développement des îlots de chaleur.

L'amélioration de la performance énergétique du bâti et la réduction de la part modale de la voiture concourront par ailleurs à une amélioration de la qualité de l'air.

Pour ce qui concerne les sites et sols potentiellement pollués, le projet de PLU est porteur d'incidences positives car il va permettre un renouvellement urbain sur d'anciens terrains industriels qui seront à l'occasion des projets réhabilités pour permettre leur future destination.

Les critères proposés pour évaluer la mise en œuvre du PLU doivent permettre de situer les réalisations au regard des principaux objectifs énoncés en terme de production de logements et de locaux d'entreprise, de part du renouvellement urbain, de consommation d'espace, de modes de déplacements, de rénovation énergétique, de mesures de niveaux de bruit...

Conformément à l'article L 123-12-2 du code de l'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du PLU sera présenté au Conseil Municipal au plus tard 6 ans à compter de son approbation. *A la suite d'une modification du code de l'urbanisme, ce délai a été porté à 9 ans.*

2.2.5 L'articulation du PLU avec les autres documents de planification

.Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Le projet de PLU est compatible avec :

- Le schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) qui définit notamment des objectifs précis en matière d'intensification du tissu résidentiel.
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France qui impose notamment aux PLU de réduire les normes de stationnement pour les voitures et d'intégrer des normes pour le stationnement privatif des cycles.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement du bassin Seine-Normandie (SDAGE) qui préconise de limiter l'imperméabilisation des sols et de maîtriser le rejet des eaux pluviales dans les réseaux (à noter, la commune n'est pas incluse dans le périmètre du futur SAGE de la Bièvre en cours d'élaboration).

- Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Sud-de-Seine (PLH) qui définit notamment des objectifs en matière de production de logements (à noter, un nouveau PLH est en cours d'élaboration).

Le projet de PLU prend également en compte :

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE) qui préconise le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables et la réduction du trafic automobile (à noter le Plan Climat Energie Territorial de l'agglomération Sud-de-Seine est en cours d'élaboration).
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui prévoit la préservation et la restauration des continuités écologiques (Le SRCE n'identifie pas sur le territoire communal de continuité écologique assortie d'objectifs contrairement au SDRIF).

Pour les documents de planification en cours d'élaboration à la date d'arrêt du projet de PLU, il a été tenu compte des principaux axes de travail identifiés dans le cadre de leur élaboration

Le projet de PLU préserve également les équilibres tels que définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, tout en assurant les possibilités de développement. Il respecte les servitudes d'utilité publique formulées dans le porter à connaissance de l'Etat. Il répond aux enjeux fixés dans la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, à savoir :

- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie.
- Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces.
- Préserver la biodiversité.
- Assurer une gestion économe des ressources et des espaces.
- Créer un lien entre densité et desserte en transports en commun.

2.2.6 L'arrêt du projet de PLU et le bilan de la concertation

Après trois années d'études et de concertation, le projet de PLU a été arrêté par le Conseil Municipal le 20 juin 2015.

Ce projet de PLU arrêté qui est soumis à enquête publique est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comporte le diagnostic territorial, l'analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences de la mise en œuvre du PLU, explique les choix retenus pour établir le PADD et les documents réglementaires et définit les indicateurs d'analyse des effets du PLU.
- Le projet d'aménagement et de développement durables qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels et arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique ...
- Les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le règlement qui délimite les zones urbaines et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones ainsi que son annexe patrimoniale.
- Les deux documents graphiques du règlement (plan de zonage principal et plan des autres éléments de zonage) qui délimitent les différentes zones urbaines, les secteurs de mixité sociale, les éléments du patrimoine et des espaces verts protégés
- Des annexes et leurs documents graphiques contenant la listes des servitudes d'utilité publique, des emplacements réservés, les prescriptions d'isolement acoustique, les réseaux ...

Début juillet, le projet de PLU a été transmis aux personnes publiques (Etat, Région, Département, chambres consulaires ...) ainsi qu'à l'autorité environnementale qui disposaient d'un délai de trois

mois pour faire connaître leurs observations. Les avis qui ont été recueillis sont l'une des pièces de l'enquête publique.

A l'occasion de l'élaboration du PLU, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé de substituer aux 3 rayons de 500 mètres existants autour des monuments historiques 3 périmètres plus resserrés mais qui prennent mieux en compte les enjeux patrimoniaux des secteurs.

Lors de l'arrêt du PLU, le Conseil Municipal a émis un avis favorable sur ces périmètres de protection modifiés (PPM).

2.2.7 L'enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLU

Les projets de PLU et de PPM sont aujourd'hui soumis à enquête publique.

Cette enquête va permettre aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet avant l'approbation du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses observations. Puis, le Conseil Municipal approuvera le PLU en y apportant, s'il le souhaite, des modifications pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes publiques. Les modifications apportées après l'enquête publique ne doivent toutefois pas remettre en cause l'économie générale du document.

L'approbation du PLU par le Conseil Municipal devrait intervenir au premier trimestre 2016 et le document sera applicable un mois après. L'approbation du PLU emportera institution des PPM.

La compétence d'urbanisme étant transférée au 1^{er} janvier 2016 à l'établissement public territorial au sein de la Métropole du Grand Paris, Mme le maire de Malakoff a décidé, pour garantir la sécurité juridique de cette délibération, de soumettre le PLU à l'approbation du conseil municipal le 16 décembre 2015.

2.3 LES PROJETS DE PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Trois monuments historiques sont recensés sur la commune :

- L'ancienne usine Clacquesin, au 18 avenue du Maréchal Leclerc, distillerie construite entre 1903 et 1932, classée en totalité au titre des Monument Historique le 12 mai 2009,

ANCIENNE USINE CLACQUESIN



- L'ancien hôtel particulier de style directoire au 98 avenue Pierre Brossolette, construit vers 1845, occupé par la Maison des Arts, dont les façades et toitures ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 28 octobre 1980

ANCIEN HOTEL - MAISON DES ARTS



- L'ancienne Ecole supérieure d'électricité (SUPELEC), 5 à 10 avenue Pierre Larousse, construite en 1925-1927, occupée par l'Université Paris V – René Descartes, dont les façades et toitures donnant sur l'avenue Pierre Larousse et plusieurs éléments intérieurs ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 24 juin 2004.



La pièce 1.2 du dossier comporte trois fiches présentant chacun des monuments et les espaces voisins qui lui sont liés, la justification du périmètre proposé, ainsi que les objectifs de préservation et de mise en valeur du monument et de ses abords qui propres à chaque monument.

La procédure engagée aura pour effet de réduire, sur la seule commune de Malakoff, les périmètres de protection où aucune construction nouvelle, aucune démolition, aucune transformation ou modification de nature à affecter l'aspect d'un immeuble vu du monument historique ou vu en même temps que le monument historique (covisibilité) ne peut intervenir sans un avis conforme de l'ABF⁴.

Les portions de cercles de protection subsistent sur les communes voisines (Vanves, Paris, Montrouge) tant qu'une procédure similaire n'est pas engagée sur ces communes.

La présente enquête ne porte pas sur la suppression sur la commune de Malakoff de la partie du cercle de protection de l'église Notre Dame du Calvaire située à Chatillon. Cette suppression serait la conséquence logique de l'approbation le 2 mars 2005 sur Chatillon d'un PPM de ce monument qui n'atteint pas la limite de la commune de Malakoff et dans un secteur où le relief est faible. On peut regretter que la présente enquête n'ait pas simultanément porté sur la suppression de ce périmètre sur Malakoff.

3 LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de révision du POS, mis sous forme d'un PLU en application de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme, doit faire l'objet, en application de l'article L. 123-2 de ce même code d'une enquête publique régie par le code de l'environnement :

« Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par (...) le maire. (...) »

Après l'enquête publique (...), le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (...), est approuvé par délibération du conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public. »

En application de l'article L. 621-30 du code du patrimoine, la modification des périmètres de protection de monuments historiques réalisée à l'occasion de l'élaboration du PLU « *est soumise à enquête publique par le maire (...), en même temps que le plan local d'urbanisme (...). L'approbation du plan (...) emporte modification du périmètre* ».

L'enquête publique porte à la fois sur les projets de PLU et de PPM. Le rapport du commissaire enquêteur est unique, mais il rend des conclusions séparées au titre de chaque procédure⁵.

⁴ Articles L 621-30 à 32 du code du patrimoine. A noter que le projet de loi relatif à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine en cours d'examen au Parlement élargirait cette obligation à tous les immeubles au sein du périmètre qu'ils soient en situation de covisibilité ou non (abords du monument historique).

⁵ Article R.621-94 du code du patrimoine : « (...) L'organe délibérant de la collectivité territoriale compétente émet un avis sur le projet de périmètre en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme, dans les conditions fixées par l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme. Lorsque cet avis est favorable, l'enquête publique prévue par l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre de protection. »

Les décisions suivantes encadrent la présente enquête publique :

- décision de Mme la présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 22 juillet 2015 désignant M. Jean-Jacques LAFITTE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Jean-Louis PERROT en qualité de commissaire enquêteur suppléant (copie en annexe n° 1). Cette décision répond à la lettre, enregistrée le 3 juillet 2015, par laquelle le maire de Malakoff demande cette désignation en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la « *révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Malakoff* »,
- arrêté du 8 septembre 2015 de Mme le maire de Malakoff portant ouverture de l'enquête publique préalable (copie en annexe n° 2).

4 L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 Modalités de l'enquête publique

Les modalités de l'enquête publique ont été définies par l'arrêté municipal du 8 septembre 2015 :

- Article 1 : le projet de PLU de la commune de Malakoff ainsi que les projets de périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques (PPM) sont soumis à une enquête publique du 12 octobre 2015 au 13 novembre 2015 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.
- Article 2 : M. Jean-Jacques LAFITTE a été désigné commissaire enquêteur titulaire par la Présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise et M. Jean-Louis PERROT a été désigné commissaire enquêteur suppléant.
- Article 3 : mesures de publicité :
 - o l'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département : « le Parisien-édition des Hauts-de-Seine » et « l'Humanité ».
 - o avis également publié sur le site Internet de la commune (<https://www.ville-malakoff.fr>)
 - o quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, avis également publié, par voie d'affiches, à la mairie et sur les panneaux d'affichage administratif de la commune.
- Article 4 : pendant la durée de l'enquête un exemplaire du dossier ainsi qu'un registre côté et paraphé seront mis à la disposition du public en mairie de Malakoff, salle des conférences (accès par le 22 bis rue Béranger) à l'exception des jours fériés :
 - o les lundis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 20h00
 - o les mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Article R.123-7 du code de l'environnement : « (...) *L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.*

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (...) à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et aux maîtres d'ouvrage du projet, plan ou programme. »

- o les samedis de 9h00 à 12h00.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune aux adresses : <https://www.ville-malakoff.fr> et <https://www.registre-dematerialise.fr/128>

- Article 5 : Le public pourra prendre connaissance du dossier et exprimer ses observations, propositions et contre-propositions,
 - o sur le registre ouvert sur le lieu de l'enquête
 - o par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Malakoff
 - o par voie électronique à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/128>

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Permanences du commissaire enquêteur :

- o le lundi 12 octobre de 8 heures 30 à 12 heures.
 - o le mardi 20 octobre de 14 heures à 17 heures.
 - o le lundi 2 novembre de 17 heures à 20 heures.
 - o le samedi 7 novembre de 9 heures à 12 heures.
 - o le vendredi 13 novembre de 14 heures à 17 heures.
- Article 6 : à l'issue de l'enquête publique le commissaire enquêteur clora le registre. Il rencontrera, dans la huitaine, le maire et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
 - Article 7 : le commissaire enquêteur transmettra au maire son rapport et ses conclusions motivées dans le délai de trente jours suivant la clôture de l'enquête publique. Une copie du rapport et des conclusions motivées sera déposée en mairie (direction de l'urbanisme, de l'hygiène et de l'habitat) et sur le site Internet de la commune à l'adresse: <https://www.ville-malakoff.fr> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
 - Article 8 : Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU et des PPM. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

4.2 Publicité de l'enquête publique

Un avis au public reprenant les indications contenues dans l'arrêté municipal du 8 septembre 2015 a été publié dans le Parisien – édition des Hauts-de-Seine et dans l'Humanité, le 24 septembre, puis rappelé le 15 octobre 2015 (copies en annexe n° 3).

Une affiche (reproduite en annexe n° 4) portant à la connaissance du public les indications contenues dans l'arrêté municipal du 8 septembre 2015 a été apposée avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci en mairie et sur les panneaux d'affichage administratif de la ville. Le certificat d'affichage, signé par Mme le maire le 14 novembre 2015 et attestant de l'affichage réglementaire, a été remis au commissaire enquêteur (copie en annexe n° 5) qui a personnellement constaté lors de ces déplacements l'affichage en place en mairie et sur les panneaux d'affichage administratif.

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune de Malakoff (extraits en annexe n° 6) ainsi que dans le mensuel municipal « Malakoff info », éditions d'octobre et de novembre 2015 (copie en annexe n° 7).

4.3 Rencontre préparatoire avec le service de l'urbanisme de la commune de Malakoff, visite des lieux

La réunion préparatoire a eu lieu le 23 septembre dans les locaux du service de l'urbanisme, à la mairie de Malakoff. Outre les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant, y participaient :

- Mme Martine JOSSART, responsable du service de l'urbanisme
- M François DÉALLE-FACQUEZ, du bureau d'études « Ville ouverte »

À l'issue de cette réunion, les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant, accompagnés de Mme JOSSART ont parcouru à pied une partie de la commune de Malakoff.

Ils ont été reçus à leur retour par Mme Jacqueline BELHOMME maire de Malakoff.

4.4 Autres contacts

Avant l'enquête et durant celle-ci, le commissaire enquêteur a contacté à son initiative ou à leur demande les personnes suivantes :

- M. Jean-Victor MICHEL chef du pôle urbanisme et planification de l'unité territoriale des Hauts-de-Seine de la DRIEA et M Thibaut DUPUCH le 8 octobre à Nanterre,
- Mme Françoise WEETS architecte des bâtiments de France, responsable des projets de PPM, le 22 octobre à Saint Cloud,
- M Serge CORMIER premier maire adjoint, délégué à l'urbanisme, le 7 novembre en mairie de Malakoff,
- Mme Marie VALBONETTI de la DRIEE, rédactrice du projet d'avis d'autorité environnementale (téléphone),
- Mme Laëtitia PAGEOT, référent territorial de la Région Ile de France (téléphone).

4.5 Réunion publique

Aucune demande n'a été formulée en ce sens. Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique d'information.

4.6 Permanences

Les permanences ont eu lieu, aux lieux, jours et horaires fixés par l'arrêté municipal.

4.7 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans la salle des conférences de la mairie de Malakoff. Les conditions matérielles de l'accueil du public ont été très satisfaisantes. 133 personnes se sont présentées, dont 50 lors des permanences du commissaire enquêteur.

Un registre dématérialisé a été simultanément mis à la disposition du public. Sa fréquentation a été importante (près de 400 visites, voir graphique de fréquentation en annexe n° 9). Aucune difficulté n'a été signalée dans son usage.

Il n'y a eu aucun incident lors de l'enquête.

4.8 Recueil du registre et des documents annexes

Le registre d'enquête publique (1 volume comportant 300 feuillets) a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur le 12 octobre, avant son ouverture à 8h30

Il a été clos le 13 novembre 2015 à 17 h par le commissaire enquêteur avec 6 contributions manuscrites (RP). Les 30 contributions (RD) apportées sur le registre dématérialisé ont été intégralement recopiées chaque jour sur ce registre. Les 6 lettres et notes reçues en mairie par le commissaire enquêteur le 13 novembre et tenues à disposition du public y ont été annexées lors de sa clôture (L). 28 contributions orales (O) ont été recueillies par le commissaire enquêteur. Plusieurs de ces 70 contributions écrites ou orales émanent d'une même personne physique ou morale.

Les notes du commissaire enquêteur rédigées à la suite des observations orales (et qui n'ont pas été annexées au registre) ont été annexées du procès-verbal de synthèse (voir en annexe n° 11 du présent rapport).

Toutes les contributions ont été examinées par le commissaire enquêteur et leur contenu classé selon 13 thèmes. Un tableau en annexe n° 10 présente la répartition selon des 13 thèmes du contenu des suggestions et contre-propositions.

Deux structures collectives sont intervenues sur la plupart des thèmes :

- la Commission du Développement Durable de Malakoff (contributions référencées L 6 ci-après
- l'association « Malakoff Plurielle » conjointement avec les élus du groupe du même nom au conseil municipal de Malakoff (contributions RD 11 et RD 28, puis RD 29).

Les autres contributions n'ont abordé qu'un ou deux thèmes. De nombreuses contributions (25 sur 70) ont porté sur l'aménagement de la rue Avaulée (voir § 7.6.1 ci-après). Ont fait l'objet d'un nombre significatif de contributions les objectifs de population de logement et d'emploi (§ 7.2), les dispositions du règlement du PLU (§ 7.12), notamment sur le stationnement (§ 7.7) et l'organisation des circulations des douces (§ 7.8).

4.9 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique et observations en réponse

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique prévu par l'article R.123-18 du Code de l'environnement (extraits en annexe n° 11) a été remis et présenté à M Serge CORMIER 1^{er} adjoint délégué à l'urbanisme, représentant Mme le maire de Malakoff, lors d'une réunion tenue en mairie le 24 novembre 2015 en présence de Mme Martine JOSSART responsable du service de l'urbanisme.

Les observations formulées par Mme le maire de Malakoff en regard des questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse ont été adressées le 2 décembre 2015 au commissaire enquêteur. (extraits en annexe n° 12)

Pour ne pas alourdir davantage le présent rapport, ne figurent en annexes 10 et 11 que les introductions de ces deux documents, leur contenu détaillé étant repris thème par thème au chapitre 7 ci-après.

5 LES DOCUMENTS MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier d'enquête dont le contenu est détaillé en annexe n° 8 a été mis en permanence à la disposition du public durant l'enquête :

- en mairie dans la salle de conférence après que chaque document ait été paraphé par le commissaire enquêteur.

- sur le site Internet de la commune,
- sur le site Internet de l'enquête (registre dématérialisé), le répertoire ayant été verrouillé, avant l'ouverture de l'enquête, par le commissaire enquêteur et clos le 13 novembre à 17h.

Par ailleurs, avec l'accord du commissaire enquêteur, la commune a mis à disposition du public dans la salle où se déroulait l'enquête, la carte et le règlement du POS en vigueur ainsi que plusieurs panneaux de présentation du projet de PLU qui avaient été élaborés pour servir de support à la concertation. Ces panneaux ainsi que de nombreux documents préparatoires produits lors de la concertation sont demeurés disponibles sur le site Internet de la commune durant l'enquête.

6 LES AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUETE

Ci-après sont présentés les avis figurant dans le dossier d'enquête. La teneur de ces avis est globalement positive. Le détail par thème de ces avis figure au chapitre 7 ci-après.

6.1 L'avis de l'autorité environnementale :

Le projet de PLU de Malakoff a fait l'objet d'une évaluation environnementale en application d'une décision⁶ de l'autorité environnementale, à savoir le préfet des Hauts de Seine, en date du 17 février 2014. Dans les considérants de cette décision, on peut noter : « *les thématiques de l'air, du bruit et des sites et des sols pollués sont particulièrement prégnantes sur le territoire* », « *le projet dans son ensemble est susceptible d'exposer un nombre plus important d'habitants à ces nuisances* » et « *les choix effectués à l'échelle du PLU doivent être justifiés au regard de leurs impacts environnementaux sur la population actuelle et futures et des alternatives possibles.* »

Le projet de PLU a, de ce fait, bénéficié d'une évaluation environnementale réalisée sous la responsabilité de la commune, puis a été soumis à l'autorité environnementale, dont l'avis du 1^{er} octobre 2015 a été préparé par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile de France (DRIEE). L'avis de l'autorité environnementale porte à la fois sur la qualité de l'évaluation environnementale conduite dans le rapport de présentation du PLU⁷ (notamment

⁶ Décision prise en application du paragraphe III de l'article R. 121-14 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale considérant que le PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

⁷ Contrairement au code de l'environnement qui impose une étude d'impact individualisée par rapport au projet, le code de l'urbanisme organise une évaluation environnementale qui est retracée dans le rapport de présentation du PLU (articles L.121-11 et R. 123-2-1 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan qui doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin

dans son volet 2 : état initial de l'environnement, et dans son volet 4 : évaluation des incidences sur l'environnement qui comporte dans son chapitre 4 le résumé non technique du document) et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet de PLU, conformément à la directive européenne 2011/92/UE et au code de l'urbanisme.

Selon le résumé de l'avis :

- le rapport de présentation répond sur la forme aux exigences réglementaires, des compléments étant toutefois attendus notamment sur la méthodologie suivie pour réaliser l'évaluation environnementale,
- l'état initial présente les enjeux prégnants sur le territoire communal, notamment les enjeux liés aux risques et nuisances (bruit) et aux consommations énergétiques,
- l'analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé reste de portée assez générale et mériterait d'être approfondie notamment sur la qualité de l'air, l'imperméabilisation des sols et les sols pollués,
- l'environnement est globalement bien intégré dans le projet de PLU, notamment en ce qui concerne les enjeux nature en ville et le paysage.

Les améliorations recommandées de l'évaluation environnementale qui sont présentées de manière plus détaillée dans le corps de l'avis sont reprises, thème par thème, au chapitre 7 ci-après.

6.2 L'avis de de l'Etat (DRIEA) :

Le préfet des Hauts de Seine par lettre du 1^{er} octobre a donné un avis favorable au projet de PLU. Avant de parvenir à cette conclusion, il observe :

- que le PLU a bien pris en compte l'ensemble des enjeux de l'Etat indiqués dans le porter à connaissance de l'Etat
- la qualité des études faites lors de l'élaboration du PLU, alimentant un diagnostic très fourni et d'une grande qualité (traitement fin de la morphologie urbaine et du patrimoine communal, prise en compte très détaillée de l'environnement) mettant en évidence, malgré les fortes contraintes existantes, des capacités importantes de mutation des tissus urbains,
- la définition d'un projet de ville qui permet d'atteindre les objectifs de production de logements compatible avec les exigences supra communales tout en fixant des exigences environnementales et patrimoniales élevées garantissant un cadre de vs de qualité pour les prochaines années,
- l'effort de simplification dans la rédaction du règlement : malgré un nombre de zones élevé, règles sont rédigées de façon plutôt simple et facilement compréhensibles
- l'utilisation judicieuse des secteurs de mixité sociale afin de favoriser cette mixité à l'échelle du quartier
- qu'il pourrait être judicieux (recommandations développées au chapitre 7 ci-après :
 - o d'étendre ou de relier le périmètre de certaines OAP)
 - o d'exposer et transcrire dans le PLU les réflexions intercommunales sur l'aménagement des quartiers de gare autour des deux futures gares du grand Paris Express, des OAP auraient pu être définies dans ces secteurs

d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

- d'évoquer davantage le projet d'éco quartier Dolet-Brossolette, d'analyser son insertion dans les tissus avoisinants et définir une OAP ou des règles adaptées pour accompagner l'évolution des emprises voisines

L'avis du préfet est accompagné d'une note technique dont les différentes observations sont reprises thème par thème au chapitre 7 ci-après.

6.3 Les avis des personnes publiques associées et des communes limitrophes :

Le projet de PLU a été reçu par les personnes publiques associées et les communes limitrophes entre le 2 et le 7 juillet, avec un délai de réponse de 3 mois.

Des réponses ont été reçues de la Région Ile-de-France (l'avis en date du 10 novembre 2015 a été joint au dossier en cours d'enquête), du Département des Hauts-de-Seine, de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine, de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Hauts-de-Seine et de la Société du Grand-Paris.

Le conseil municipal de Montrouge a délibéré le 29 septembre 2015 sur le projet, donnant un avis favorable au projet de PLU sans formuler de remarque.

6.3.1 L'avis de la Région Ile de France

Dans sa lettre du 10 novembre, après avoir rappelé que chaque PLU est un élément clef de la mise en œuvre du SDRIF, le vice-président du conseil régional chargé de l'aménagement du territoire, constate avec satisfaction que le projet de PLU s'accorde avec les orientations du projet spatial régional du SDRIF.

L'objectif de construction de logements du projet de PLU (190 logements en moyenne par an à l'horizon 2030) correspondant à un scénario de croissance démographique mesurée (augmentation de 5 000 habitants à l'horizon 2030) est compatible avec l'objectif de construction de 70 000 logements à l'échelle régionale au même horizon. Il permet de maintenir une dynamique de construction en tenant compte de la densité élevée de la commune. Le phasage de la production de logements participe aussi à l'objectif du PADD d'une croissance maîtrisée alliant renouvellement urbain, création d'emplois et d'équipements en conséquence au service de la qualité de la vie,

L'objectif volontariste de construction de 40% de logements sociaux et de mixité est pleinement compatible avec le SDRIF, le PADD étant soucieux d'un rééquilibrage territorial en favorisant la construction de logements, y compris sociaux, dans les secteurs les moins denses de la ville.

Le projet répond aux attentes du SDRIF en matière de densification et d'intensification urbaine et est également cohérent avec les orientations spatiales régionales. Il concilie le développement urbain de la commune avec une ambition élevée en matière d'environnement, en se fondant sur une stratégie foncière inscrite dans le temps dans une ville dense.

Les orientations du projet de PLU visant à développer les modes de transport doux et à limiter la place de la voiture en ville sont compatibles avec les orientations du SDRIF en matière de mobilité et de transport.

Le projet de PLU se saisit de la problématique d'articulation entre les politiques de transport et d'aménagement urbain portée par le SDRIF et met en avant l'opportunité de l'arrivée de deux gares de la ligne 15 du GPE pour intensifier à proximité de ces gares. Le projet de PLU pourrait traduire plus explicitement cette volonté dans le projet spatial et notamment dans le secteur de projet du colonel Fabien. (observation reprise au paragraphe 7.6.2).

La qualité du projet de ses analyses détaillées et de sa traduction graphique sont enfin soulignées.

A cet avis sont jointes des observations complémentaires développant les appréciations positives portées sur le projet de PLU.

6.3.2 L'avis du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine :

Exprimé par délibération du 21 septembre 2015 de la commission permanente du conseil départemental, l'avis du Département des Hauts-de-Seine porte sur :

- la voirie départementale :
 - o inscription des emplacements réservés (emprises précisées pour les RD 906 avenue Pierre Brossolette et RD 50 Rue Gabriel Péri, emprises abandonnées après concertation avec la commune pour la RD 62 (angle du boulevard de Stalingrad et de l'avenue du colonel Fabien)
 - o modification ou complément du rapport de présentation sur la description de la voirie départementale (texte et cartes)
 - o souhait que les entrées sorties de parking s'effectuent sur des voies secondaires et que les emplacements de livraison de nouveaux établissements de commerce de plus de 100 m² soient créés hors du domaine routier départemental (voir paragraphe 7.7 ci-après)
- les circulations douces : souhait de complément de la carte des modes doux de déplacement développement de liaisons douces dans le cadre de l'aménagement des pôles d'échanges du GPE (voir paragraphe 7.8 ci-après)
- les espaces naturels : communication d'informations sur les arbres remarquables identifiés sur la commune (voir paragraphe 7.11 ci-après)
- l'assainissement avec un souhait de modification des articles 4 du règlement : gestion des eaux pluviales à la parcelle recherchée en priorité, conformité aux articles 39 et 40 du règlement départemental des installations raccordées au réseau pluvial (voir paragraphe 7.3 ci-après)

6.3.3 L'avis de de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine

Dans sa lettre du 18 septembre 2015, le président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine émet un avis favorable au projet et :

- soutient la commune dans ses ambitions de maintenir une mixité fonctionnelle dans le tissu urbain, d'affirmer la vocation des zones dédiées à l'activité économique, de diversifier son offre de logements, de structurer et protéger ses polarités et linéaires commerciaux.
- attire son attention sur le risque de dispersion du commerce à l'échelle communale malgré les linéaires de protection mis en place ainsi que sur l'importance de poursuivre l'effort constructif engagé pour le logement intermédiaire.

Les observations de la CCI sont détaillées dans un document joint dont les recommandations sont reprises thème par thème au chapitre 7.

6.3.4 L'avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Hauts-de-Seine

Dans sa lettre du 10 septembre 2015, le président de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Hauts-de-Seine transmet un avis favorable au projet, ses observations ne remettant pas en question l'économie générale et les fondements du projet de PLU.

Il transmet des informations détaillées sur l'artisanat en général et à Malakoff en particulier et suggère d'insérer dans le règlement la définition de l'artisanat donnée par le décret n° 98247 du 2 avril 1998. (voir paragraphe 7.9 ci-après)

Les appréciations portées sur le PLU sont positives et portent sur :

- Les linéaires commerciaux identifiés dans les OAP et dans le règlement

- Le zonage permettant l'implantation des artisans sur la majeure partie de la commune
- Le renforcement de pôles commerciaux
- Des dispositions plus favorables à l'activité des artisans (emprises au sol en rez de chaussée),
- Les normes relatives aux places de stationnement et aires de livraison.

6.3.5 L'avis de la Société du Grand Paris

Le président du directoire de la Société du Grand Paris, dans sa lettre du 11 septembre 2015, remercie la commune pour l'intégration au règlement du PLU des dispositions nécessaires à la réalisation de la ligne 15 du GPE (tracé en souterrain de la ligne et implantation de deux ouvrages annexes). Des dispositions spécifiques figurent notamment dans les articles 6 et 7 des zones UC et UV)

7 L'ANALYSE PAR THEMES DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES APORTEES PAR LA COMMUNE

Cette analyse reprend, thème par thème, le contenu du procès-verbal de synthèse⁸ établi le 23 novembre 2015 en le complétant par les réponses apportées par Mme le Maire de Malakoff dans sa note du 2 décembre puis par des remarques du commissaire enquêteur au vu de ces réponses.

Les observations ont été classés selon 13 thèmes, identifiés tant à partir des observations du public que des avis des personnes publiques consultées. Le parti a été pris de recopier la quasi-totalité du texte de ces observations dans le procès-verbal de synthèse puis dans le présent rapport.

A la fin de chaque observation est mentionné son auteur pour les personnes publiques, et une référence pour les observations du public⁹.

7.1 La concertation préalable

7.1.1 Observations et avis (PV de synthèse)

Une observation souligne l'effort de concertation de la commune :

« Nous reconnaissons le travail important mené pour faire participer la population de Malakoff à la définition du projet de ville et du PLU révisé. Malakoff ne se range pas dans la catégorie des villes qui font le minimum lors de l'élaboration de son PLU et c'est tout à l'honneur de la Municipalité et des services municipaux. (RD 29)

Malgré cet effort, de nombreuses personnes déclarent ne pas avoir été en mesure de participer à cette concertation rue Avalée, mais aussi boulevard du colonel Fabien (voir § 7.6.1.2 et 7.6.2.2 ci-après)¹⁰.

⁸ Le procès-verbal de synthèse reprenait également, pour chacun des thèmes retenus, les observations et recommandations contenues dans les avis de l'autorité environnementale, de l'Etat et des personnes publiques associées, et pour certains thèmes des remarques du commissaire enquêteur

⁹ RD : registre dématérialisé, RP : registre en mairie, L : lettre adressée en mairie, O : observation orale)

¹⁰ Les références renvoient au présent rapport (elles sont renumérotées par rapport à celles figurant dans le rapport de synthèse)

7.1.2 Réponse de la commune

Le procès-verbal de synthèse souligne que malgré l'effort de la commune pour faire participer la population à l'élaboration du PLU durant la période de concertation, des riverains concernés par les projets d'OAP Avaulée et Colonel Fabien n'ont pas été en mesure de participer à la concertation.

La concertation s'est déroulée de septembre 2012 à juin 2015 et des supports de communication nombreux et diversifiés ont été mis en place pour inviter les habitants à y participer (site internet dédié, affiches, tracts, plaquette, articles dans Malakoff-info, exposition en mairie, conseils de quartiers). 3 000 personnes ont visité le site internet dédié au PLU ; plus de 500 habitants ont participé aux réunions publiques ; 150 personnes aux balades urbaines ; plus de 130 aux ateliers ; plus de 100 habitants ont pu donner leur avis lors des rencontres dans les quartiers.

La commune est pleinement consciente que malgré tous les moyens mis en œuvre durant la concertation, la participation des citoyens sur un Plan Local d'Urbanisme est un exercice difficile car pour nombre d'habitants, c'est au premier abord un document abstrait qui paraît très éloigné de leurs préoccupations. Ce sont souvent les habitants les plus engagés dans la vie locale qui participent à ce type de concertation et c'est pourquoi les élus locaux ont tenu à se déplacer dans les quartiers et sur diverses manifestations (marchés, fête de la ville, centres sociaux) pour sensibiliser le maximum d'habitants sur le projet de ville.

La commune regrette vivement que certains riverains n'aient pas pu faire valoir leur point de prévenir individuellement, dans toute la mesure du possible, les riverains directement concernés lors des prochaines étapes de concertation liés à l'élaboration finale des projets publique est aussi une étape très importante de la participation du public car les habitants peuvent venir une nouvelle fois s'exprimer sur les projets, ce qui a été le cas notamment pour les riverains de la rue Avaulée.

Les observations et contre-propositions ont été entendues et elles seront prises en compte dans les réflexions ultérieures qui vont permettre de mettre au point les projets liés aux OAP qui n'en sont encore qu'au stade des grands principes.

La commune s'engage à prévenir individuellement, dans toute la mesure du possible, les riverains directement concernés lors des prochaines étapes de concertation liés à l'élaboration finale des projets.

7.1.3 Remarques du commissaire enquêteur :

La commune de Malakoff a mis en œuvre les dispositifs de concertation prévus par le code de l'urbanisme. Elle a déployé un effort important pour informer le public et susciter sa participation à l'élaboration du PLU.

Il est pris acte des engagements de la commune de :

- prendre en compte les observations et contre-propositions recueillies lors de l'enquête dans les réflexions ultérieures qui vont permettre de mettre au point les projets liés aux OAP,
- « *prévenir individuellement, dans toute la mesure du possible, les riverains directement concernés lors des prochaines étapes de concertation liés à l'élaboration finale des projets.* »

7.2 Les objectifs du PLU en matière de population, d'habitat et d'emploi

7.2.1 Observations et avis (PV de synthèse)

7.2.1.1 Les avis recueillis

De façon à améliorer la compréhension des objectifs du SDRIF¹¹, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine (CCI) suggère que le PLU définisse la notion de densité humaine exprimée par le SDRIF comme « *la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé.* »

L'objectif de production de logements inscrit dans le PLH doit être actualisé au regard du nouveau programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Sud de Seine. (Etat-DRIEA).

Le PLHI de Sud de Seine 2015-2020 a reçu un avis favorable avec réserve du CRHH¹² du 12 octobre 2015 (Région Ile de France). *Selon les informations recueillies par le commissaire enquêteur, la réserve aurait porté sur la définition des périmètres d'exonération de supplément de loyers solidarité dans les communes de Bagneux et de Malakoff. Le CRHH a considéré que les périmètres devaient être restreints à certains îlots alors que les deux communes souhaitent que l'exonération porte sur l'ensemble de leur territoire pour permettre une plus grande mixité.*

Le PLU élabore un scénario basé sur une faible décohabitation [avec un taux de cohabitation] évalué à 2,13 personnes par ménage en 2030. Compte tenu des données du recensement de 2012 faisant apparaître une accélération du phénomène (2,09 en 2012 à Malakoff) et d'un scénario de l'INSEE compris entre 2,04 et 2,08 au niveau national en 2030, la commune devra vraisemblablement fournir un effort de construction plus important que prévu pour remplir ses objectifs démographiques¹³. (CCI)

Compte tenu des objectifs du PLH en matière de prêts locatif social (PLS) remplis à 167% et d'une progression de cadres et de professions libérales, la commune devrait porter son effort sur le logement intermédiaire locatif pour fluidifier les parcours résidentiels de sa population et accueillir de nouveaux habitants. La CCI souhaiterait que la commune affecte un pourcentage minimum de logements intermédiaires pour des opérations d'habitation. La poursuite de l'effort constructif pour des logements destinés à des profils d'emplois supérieurs, en lien avec les développements tertiaires envisagés, concourra au rapprochement des lieux de résidence et des lieux de travail. (CCI)

Avec la présence de l'ENSAE Paris Tech et de la faculté de droit, le projet de PLU gagnerait à développer sa stratégie en matière d'accueil des étudiants. (Région Ile de France)

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé le 9 juin 2015 fixant des obligations de réalisation de places d'accueil à l'échelle de la commune. Le diagnostic devrait faire apparaître ce document et les obligations qui s'y rattachent. (Etat - DRIEA)

Le scénario retenu, qui pour objectif de créer un emploi pour un actif semble difficile à réaliser. La ville a pour ambition d'accueillir 4 600 emplois tout en ayant le projet de mobiliser du foncier économique pour le logement entraînant sur les sites identifiés la perte de 3 000 emplois potentiels. La CCCI souhaiterait que la commune préciser davantage les conditions de mise en œuvre de son

¹¹ Schéma directeur de la région Ile de France

¹² Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

¹³ Remarque du commissaire enquêteur : le taux de 2,13 était retenu pour le scénario 2 (page 13 du volet 3 du rapport de présentation). Le taux retenu pour le projet de PLU (scénario 3) est de 2,15 encore plus optimiste et renforçant l'observation de la CCI.

projet, notamment concernant la reconversion des sites économiques voués à changer de destination et la densification des tissus économiques existants. (CCI)

7.2.1.2 Les observations lors de l'enquête

Une question liminaire porte sur les modalités de fixation de l'objectif de population pour 2030 :

« Dans le PLU, on lit que le Schéma directeur de la région Ile de France arrêté par le conseil régional le 25 octobre 2012 fixe indirectement pour Malakoff un objectif de 36 000 habitante à l'horizon 2030. Est-ce que cela veut dire que la région n'a pas fixé directement un nombre d'habitants pour Malakoff ? Est-ce nécessaire ? » (L. 4)

L'objectif central de densification de la population par construction de nouveaux logements fait l'objet d'observations divergentes :

« La mairie prévoit 5 000 habitants de plus en 2030, dont 2 000 en logement social. La stratégie de densification envisagée cherche à limiter l'étalement urbain avec la volonté de maintenir la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle. Compte tenu de la situation de Malakoff dans la métropole capitale (proximité de Paris, desserte en infrastructures de transport en commun), la CDD donne son accord de principe sur la prospective de démographie et la stratégie municipale de densification. » (L 6)

Une personne fait observer que les objectifs de densification de la commune retenus dans le PLU et l'imperméabilisation des sols induite ne serait pas aussi importantes pour atteindre 36 000 habitants en 2030 si le taux d'occupation des logements (en moyenne 2,16 personnes par logement) était plus important. En décidant de ne pas appliquer le supplément de loyer solidarité (loi Boutin), la commune n'encourage pas les ménages concernés à rechercher des logements en dehors du parc social, alors qu'il s'agit souvent de personnes occupant ces logements depuis longtemps et dont les enfants ont quitté un logement parental désormais sous occupé. Elle souligne la forte incidence d'un changement du taux d'occupation des logements (faible à Malakoff) sur le besoin de construction de logements pour atteindre un objectif de population. (O 3 et O 27 en partie repris dans L 4). Dans sa contribution écrite, elle développe son point de vue :

« Il me semble que la construction de 2 900 logements nouveaux sur la commune de Malakoff ne soit pas raisonnable compte tenu de la densité actuelle de la ville. (...). A cela s'ajoute le constat que la taille des ménages à Malakoff est la plus petite dans l'agglomération de Sud de Seine avec 2,16 habitants par logement par rapport à 2,31 dans l'agglomération.

Le projet (page 102 volets 1 et 2) indique que la commune souhaite poursuivre la diversification de l'offre de logements ... et augmenter l'offre de petits logements pour répondre aux besoins des jeunes foyers. En même temps, le document parle de « gentrification » de la commune note également qu'il y a beaucoup de demandes pour des logements de 5 pièces et plus en logements sociaux. (...) . Malakoff attire les familles. Il est donc difficile de comprendre pourquoi la ville propose une politique pour diminuer davantage la taille des ménages.

Il me semble que l'augmentation du nombre d'habitants de notre ville doit passer en premier lieu par l'augmentation de la taille des ménages habitant dans le secteur privé, ainsi que par une optimisation de la taille des ménages habitant dans les logements sociaux avant toute nouvelle construction. » (L 4)

Une confusion est notée entre « familles » et « ménages » au paragraphe 3.2.1 du rapport de présentation. (O3)

Une observation porte sur le développement de l'habitat coopératif :

« En tant que président de l'association des riverains de la rue Nicomédés Pascual, je tiens à rappeler les actions continues engagées depuis de nombreuses années par notre association pour préserver la mixité urbaine et sociale de notre ville.

Nous tenons également à porter à votre connaissance l'existence dans ce secteur d'initiatives pilotes d'habitat coopératif (Le jardin de Nicomède) et pensons que le PLU pourrait utilement faire mention de la volonté de la ville de travailler au maintien de la diversité des formes d'habitat, ainsi que son engagement pour soutenir et étendre ces initiatives collectives. » (RD 27 complété par L 1)

D'autres initiatives d'habitat coopératif sont en cours sur notre ville : le projet MalaCoop rassemble une vingtaine de familles autour d'un projet de construction qui n'a pas encore trouvé de terrain. » (L 1)

S'agissant de l'emploi, « le projet de PLU constate qu'il y a une volonté d'augmenter le nombre d'emplois dans la ville afin de diminuer les voyages nécessaires pour aller travailler. Cependant, le projet admet que la seule façon d'augmenter le nombre de logements à Malakoff serait de détruire une partie de l'activité économique. Cela me paraît incohérent. » (L. 4)

7.2.2 Réponse de la commune

7.2.2.1 Sur l'évolution du taux de cohabitation

Le procès-verbal de synthèse fait état de remarques qui ont été émises par des personnes publiques sur les hypothèses d'élaboration des scénarios d'évolution de la population retenus par la commune qui pensent que la commune est trop optimiste sur l'évolution du nombre de personnes par ménage (taux de cohabitation) et que l'effort de construction devra être plus important que prévu pour atteindre 6 000 habitants. Une habitante a fait remarquer sur ce point que la sous-occupation des logements, notamment au sein du parc social, participe de façon importante à la baisse du taux de cohabitation et qu'une hausse du taux de cohabitation permettrait de moins densifier le territoire.

Rappelons tout d'abord que le « taux de cohabitation », ou nombre moyen de personnes par logement, est un terme technique qui permet de calculer les besoins futurs en termes de nombre de logements pour accueillir une population donnée. A Malakoff, moins il y aura de personnes par logement dans les prochaines années, plus il faudra de logements pour accueillir 36 000 habitants.

A Malakoff, le taux de cohabitation est assez faible (2,09 habitants par logement en 2012) notamment parce que 42,2% des ménages sont des personnes seules et qu'il y a 42% de petits logements (T1 et T2). On sait également que moins la production de logement est importante, plus le taux de cohabitation a tendance à baisser car ce sont majoritairement des familles avec enfants qui s'installent dans les nouveaux logements alors qu'à contrario, les enfants ont quitté leurs parents dans les logements plus anciens.

Le scénario du PLU se base sur une hypothèse de 2,13 personnes par ménage en moyenne en 2030 pour plusieurs raisons :

- L'effort de production de logements va s'accroître.
- L'effort de production de logement va se porter majoritairement sur les logements familiaux (T3 et plus).
- Les règles du PLU vont favoriser l'extension de l'habitat individuel qui pourra accueillir de plus grandes familles.

La sous-occupation des logements génère bien entendu l'essentiel des besoins en construction neuve. Si à Malakoff tous les logements de plus de deux pièces étaient aujourd'hui occupés par des familles à la taille correspondant exactement au nombre de pièces, la commune compterait

aujourd'hui 36 000 habitants. Mais c'est une situation tout à fait théorique et idyllique qui ne se retrouve dans aucune commune.

Contrairement à certaines idées reçues et comme le montrent les tableaux ci-dessous issus des données du recensement 2012, ce n'est pas dans l'habitat collectif que la sous-occupation est la plus importante ni au sein du parc locatif social mais au sein de l'habitat individuel si l'on rapporte le taux d'occupation au nombre moyen de pièces selon le type de parc.

Taux de cohabitation selon le statut d'occupation en 2012	Locataires parc social	Locataires parc privé	Propriétaires
Taux de cohabitation	2,18	2,04	2,21
Taux d'occupation et nombre moyen de pièces selon le type de logement en 2012	Appartements en général	Appartements du parc social seul	Maisons
Taux d'occupation	2,01	2,18	2,5
Nombre moyen de pièces	2,6	2,8	4,4
Ecart	-0,59	-0,62	-1,9

Pour ce qui concerne l'impact d'une mise en place d'un surloyer (SLS) pour limiter la sous-occupation dans le parc social, elle aurait un impact très négligeable sur l'évolution de la population : en 2014, seules 54 personnes vivant seules et pouvant être éligibles au SLS occupaient un logement de 3 pièces ou plus, soit 1,3% du parc de logements de l'office. Si ces logements étaient libérés par leurs occupants pour accueillir des familles correspondant à la typologie de ces logements, l'apport supplémentaire en population ne serait que de 280 habitants, soit 5,6% des objectifs du PADD.

7.2.2.2 Sur les catégories spécifiques de logements

Dans le domaine de l'habitat, certains partenaires institutionnels pensent que la commune aurait pu développer une stratégie particulière pour le développement d'une offre locative permettant d'accueillir les étudiants et les cadres travaillant sur la commune (logement locatif intermédiaire) et un habitant souligne que les initiatives d'habitat coopératif devraient être encouragées.

Le PLU n'est pas l'instrument le plus efficace pour mettre en œuvre une stratégie particulière visant à développer certaines catégories de logement. Si le code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut différencier certaines règles entre logement social et logement privé, voire imposer une part de construction sociale, la notion de « logement intermédiaire » ou « d'habitat coopératif » lui est inconnue, tout comme celle de « logement étudiants » sauf pour moduler les normes de stationnement.

Le PLU a recours à tous les instruments possibles pour développer l'offre de logement pour les étudiants et les classes moyennes :

- Normes de stationnement très allégées pour les résidences pour étudiants.
- Imposition d'un minimum de 30% de logements locatif social ou d'accession sociale pour tous les programmes de plus de 20 logements environ.

Au sein du parc locatif social, une part des logements, 30% environ, est destinée aux catégories dites « intermédiaires » via le financement dit PLS. Une partie des logements de ce parc sont affectés à des personnes travaillant sur la commune via le « 1% patronal ».

Enfin, la municipalité développe dans certains secteurs une politique de maîtrise foncière en amont avec son partenaire l'EPF 92 pour pouvoir développer à terme des projets de construction de logements à des coûts maîtrisés comme dans la ZAC Dolet-Brossolette par exemple.

7.2.2.3 Sur la réalisation des objectifs en matière d'emploi

En matière d'emploi, des partenaires pensent que les objectifs affichés par la commune seront difficiles à atteindre car du foncier aujourd'hui occupé par des entreprises va être mobilisé pour construire des logements. Ils souhaiteraient que les conditions de mise en œuvre de cet objectif soient précisées. Cet avis est partagé par une habitante de la commune.

La municipalité est consciente de la difficulté à atteindre les objectifs affichés en matière d'emploi et elle l'a précisé dans le PADD. Il peut sembler en effet contradictoire de mobiliser du foncier aujourd'hui occupé par des entreprises pour construire des logements et de vouloir maintenir le taux d'emploi.

Pour autant, ces choix ont été effectués à l'issue d'une analyse fine du territoire et notamment des grands terrains supportant de l'activité économique. Ce sont les sites les moins «visibles» et/ou ne disposant pas de facilités d'accès et/ou ne possédant pas de grandes capacités de densification (ex : terrains enclavés dans des zones pavillonnaires) qui vont être mobilisés pour l'habitat. A contrario, les sites stratégiques ont été protégés et pourront être densifiés (ex : avenue Pierre Brossolette). Par ailleurs, la mise en place de linéaires de commerce et d'activité dans certains secteurs permettra un développement de l'emploi commercial et artisanal. Dans les secteurs les plus mixtes habitat/emploi, l'emploi devra être préservé et pourra se développer.

Enfin, la commune va impulser parallèlement au PLU des projets de renouvellement urbain qui permettront de développer l'emploi (ex : ZAC Dolet Brossolette, site Danton).

Le tableau présenté ci-après analyse les incidences des modifications du zonage sur l'emploi. Il montre que les objectifs du PADD peuvent être réalisés. Cette analyse va être intégrée dans le rapport de présentation et des indicateurs vont être mis en place pour suivre les évolutions habitat/emploi et infléchir si besoin les dispositions réglementaires pour corriger les évolutions non souhaitées.

Modification majeure du zonage	Incidences sur l'emploi	
1 ha de l'ancienne zone monofonctionnelle de l'ancienne zone UBd reclassé dans la zone UA alors qu'il s'agissait de terrains supportant des locaux d'activités.	A raison d'un emploi pour 10 m ² de foncier, perte d'un potentiel de 1 000 emplois.	-1 000
1 hectare de l'ancienne zone monofonctionnelle UBd dans la zone mixte UF. Il s'agit de terrains supportant des locaux d'activités peu denses en grande majorité.	Maintien de 330 emplois	=
Zone mixte de projets UG d'une superficie de 4.4 ha avec développement de projets (ex ZAC) à court terme	Potentiel à court terme de 38 000 m ² d'immobilier d'entreprise soit 1 400 emplois	+1 400
Les 14.8 hectares de la future zone UX, où le COS était jusqu'à présent de 2, présente un potentiel de densification à terme avec un COS de fait de 2.5 environ	Potentiel de densification de 74 000 m ² de SP soit un équivalent de 2 700 emplois.	+2 700
8,4 hectares des anciennes zones UB a-b-c- avec un COS logement faible de 0.7 reclassés après étude précise du tissu existant dans les zones à dominante d'habitat (UA – UB) car il s'agissait de terrains ne supportant que de l'habitation	Néant	=
Le long du linéaire d'activité économique en façade de l'avenue Pierre Brossolette potentiel de mutabilité avec	Potentiel de 200 nouveaux emplois créés par	+ 200

densification sur un linéaire estimé à 100 mètres sur 20 mètres de profondeur	densification	
Avenue Pierre Larousse et boulevard Gabriel Péri, mise en place de linéaires commerciaux et d'activité en rez-de-chaussée et de règles favorisant le renouvellement urbain par comblement de « dents creuses »	Potentiel de renouvellement urbain fort avec création de nouveaux commerces et locaux d'activité en rez-de-chaussée. Surfaces estimées à 10 000m ² soit 200 emplois	+ 200
Mise en place de périmètres d'OAP avec projets de construction de logements et locaux d'entreprise dans les secteurs « Avaulée » - « Péri-Brossolette » - Colonel Fabien »	Construction d'environ 30 000 m ² d'immobilier d'entreprise et 5 000m ² de locaux commerciaux et d'activité soit une estimation de 1 200 nouveaux emplois	+ 1 200
SYNTHESE	POTENTIEL ACTIVITE	+ 4 700

7.2.2.4 Sur les compléments attendus par les personnes publiques

Enfin, les personnes publique associées et consultées sur le projet de PLU ont demandé à la commune de compléter ou mettre à jour certains les éléments contenus dans le rapport de présentation (données du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal, définitions, ...).

Pour une meilleure lisibilité et compréhension du PLU, tous les compléments demandés par les personnes publiques associées et consultées dans le cadre de l'élaboration du PLU ont été intégrés dans les documents qui seront soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

7.2.3 Remarques du commissaire enquêteur :

Il est pris acte des éléments justifiant le taux de cohabitation de 2,15 retenu par la commune à l'horizon 2030. L'observation pertinente de la CCI sur le caractère optimiste de ce taux et, par conséquent de l'effort de construction de logements nécessaire à l'atteinte de l'objectif du PADD de 36 000 habitants en 2030, conduit à recommander que le suivi de la mise en œuvre du PLU porte sur ce paramètre en même temps que sur l'effort de construction.

Il en va de même pour l'atteinte de l'objectif d'un emploi pour un actif en 2030. L'intégration dans le rapport de présentation du PLU des éléments détaillés sur lesquels s'appuie la stratégie de la commune dans le choix des terrains dédiés par le POS à des activités et que le PLU ouvre à la construction de logements permettra de mieux comprendre et mieux suivre la mise en œuvre de cette stratégie.

Il est pris acte que « des indicateurs vont être mis en place pour suivre les évolutions habitat/emploi pour infléchir si besoin les dispositions réglementaires pour corriger les évolutions non souhaitées. »

7.3 Les objectifs du PLU en matière de qualité de l'air, d'eaux pluviales, de risques et de nuisances

7.3.1 Observations et avis (PV de synthèse)

7.3.1.1 Les avis recueillis auprès des personnes publiques associées (PPA)

Il conviendrait d'annexer une carte de la commune identifiant la zone d'aléa faible lié au retrait gonflement d'argiles et de rappeler les préconisations de la DRIE en matière de construction, d'aménagement et de rénovation sur terrains argileux. (Etat- DRIEA)

Les risques technologiques présents sur la commune ne sont pas évoqués (notamment recensement des ICPE et des transports de matière dangereuses. Ce point pourrait être complété. (Etat-DRIEA)

Le rapport de présentation fait référence aux nuisances sonores. Cependant le PLU n'évoque pas le PPBE de la commune mais uniquement celui de l'Etat dans les Hauts-de-Seine (*voir aussi celui de Paris*). Il serait utile d'évoquer les actions réalisées par la commune sur la thématique ainsi que la validation du PPBE. Les nuisances sonores dues aux infrastructures sont un enjeu fort du territoire. Il aurait été utile de développer cette thématique en identifiant notamment les zones de calme à préserver. (Etat-DRIEA)

Le réseau de chaleur existant est bien évoqué. Cependant il n'y a aucune information sur son utilisation et son potentiel de développement. Avec un potentiel de raccordement de 4300 équivalents logements, la communauté Sud de Seine est un gisement important de développement de réseaux de chauffage urbain. (Etat-DRIEA)

Le règlement du PLU pourrait être complété dans ses articles 4 par les dispositions suivantes : « la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Toutefois, lorsque la gestion totale de ces eaux à la parcelle n'est pas possible, le propriétaire doit solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau pluvial à la condition que les installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par les articles 39 et 40 du règlement d'assainissement départemental. » (Conseil Départemental 92)

Article 13 : Contrairement à ce qu'indique le PADD¹⁴, le règlement n'impose pas la mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales (Etat – DRIEA)

7.3.1.2 Les recommandations de l'autorité environnementale

7.3.1.2.1 Sur la pollution de l'air

La pollution de l'air est identifiée comme un enjeu fort pour la commune, avec des dépassements importants des valeurs limites de concentration de certains polluants (particule fine et dioxyde d'azote), sur le climat et sur l'énergie, les appréciations et recommandations de l'Autorité environnementale sont les suivantes :

- Il était attendu une analyse plus approfondie de l'articulation du PLU avec le schéma régional climat, air, énergie (SRCAE¹⁵) que le PLU doit prendre en compte, Malakoff appartenant à la zone sensible définie par ce schéma.
- La qualité de l'air est qualifiée par le biais des données d'AIRPARIF. Une étude plus fine de la qualité de l'air aurait néanmoins pu être réalisée en présentant a minima les résultats chiffrés des mesures d'AIRPARIF sur les dernières années, concernant les principaux polluants, en indiquant les stations de mesures considérées.
- Il aurait été apprécié que soient intégrées dans le rapport de présentation du PLU la synthèse et les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement énergies renouvelables annexée à ce rapport.
- Il est indiqué que la commune possède déjà un réseau de chaleur exploitant principalement des énergies fossiles. Il aurait été intéressant d'étudier la possibilité de conversion aux énergies renouvelables et de récupération, la commune disposant d'un fort potentiel géothermique et de développement de réseaux de chaleur.
- Selon le dossier, l'amélioration de la performance énergétique du bâti et la réduction de la part modale de la voiture concourront à une amélioration de la qualité de l'air. Si cette affirmation

¹⁴ Projet d'aménagement et de développement durables

¹⁵ Schéma régional climat air énergie.

est exacte, il était attendu une analyse plus globale des incidences positives et négatives du PLU sur la qualité de l'air et plus particulièrement une analyse des effets du PLU sur l'augmentation des trafics liés à la hausse démographique.

La mise en œuvre du PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et des déplacements au sein de la commune. L'augmentation des déplacements n'est pas étudiée en termes d'augmentation du trafic routier, de nuisances sonores (*voir ci-après*) et de pollution atmosphérique engendrés. , nouvelles populations exposées aux pollutions atmosphériques, notamment dans les secteurs accueillant de nouvelles constructions.

- Une identification précise des différentes sources potentielles de pollution et de nuisances (*voir ci-après*) inhérentes au PLU aurait dû également être réalisée.

- Le dossier indique que le PLU aura une incidence positive sur la production de gaz à effet de serre, ce qui mériterait d'être justifié.

- Le dossier indique que le PLU aura une incidence positive sur la qualité de l'air. Il aurait été pertinent d'identifier des indicateurs de suivi du PLU portant sur la qualité de l'air et sur les flux de déplacement.

7.3.1.2.2 Sur le bruit :

- Le dossier présente une carte de l'exposition de la population au bruit global, en particuliers des populations sensibles. Cette carte établie à partir d'une étude conduite de 2005 à 2008 permet d'illustrer les enjeux liés au bruit. Il est ainsi mis en évidence l'exposition d'établissements recevant une population sensible à des niveaux supérieurs à 60 dB(A) voire 75 dB(A). Il était attendu que l'ensemble de cette étude soit jointe au rapport de présentation, ainsi que l'analyse de ses principaux résultats

- Incidences positives et négatives sur le bruit de la mise en œuvre du PLU (*cf. supra*),

- Une identification précise des sources de bruit inhérentes au PLU aurait dû être réalisée (*cf. supra*).

7.3.1.2.3 Sur les sites et sols pollués :

- Le PLU va engendrer pour les futurs habitants un risque d'exposition à des pollutions des sols lors des projets d'aménagement, tels que le secteur Pierre Larousse, ayant accueilli dans le passé une station-service et où devraient s'implanter des logements. Ce risque est identifié dans le rapport de présentation. Le dossier aurait pu présenter les moyens de gestion des sites pollués et rappeler la responsabilité des aménageurs lors du réaménagement de ces sites,

- Sur les secteurs en mutation identifiés par le PLU pour l'accueil de nouvelles populations, des sites BASIAS ont été identifiés Il était attendu que le dossier précise les modalités d'identification des pollutions et de gestion de ces sites en fonction des usages envisagés.

7.3.1.2.4 Sur la gestion des eaux pluviales et la prévention des effondrements de carrières souterraines :

La commune est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe et par ruissellement. Les réseaux d'assainissement sont par endroits saturés.

- Il était attendu une analyse plus approfondie de l'articulation du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) avec lequel le PLU doit être compatible, (*respect des dispositions pertinentes du SDAGE*)

- Le dossier identifie des incidences négatives du PLU en termes d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols et présente les mesures environnementales accompagnant, réduisant ou compensant ces effets (préservation des espaces verts, coefficient de biotope, ...). Il était attendu une analyse plus fine des incidences et des mesures proposées.

- Dans les annexes du PLU, le plan des servitudes d'utilité publique présente le périmètre réglementaire (*valant Plan de prévention des risques naturels - PPRN*) des anciennes carrières. Le dossier précise que tout projet y est soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières. Des dispositions complémentaires mériteraient d'être mentionnées. L'autorité environnementale recommande d'interdire (article 4 du règlement du PLU) les puisards ou les puits d'infiltration, et de rendre obligatoire le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs existants dans toutes les zones exposé au risque d'effondrement lié aux anciennes carrières. (*L'Etat-DRIEA fait la même recommandation*)

- Il est préconisé de privilégier le tamponnement ou l'infiltration des eaux en prenant en compte la nature des sols. Selon les cas, des solutions différentes peuvent être envisagées : infiltration directe, tamponnement, ou rétention à travers de toitures végétalisées, bassins de surface ou enterrés. L'autorité environnementale conseille d'ajouter au règlement au minimum une incitation à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, comme cela est évoqué dans le PADD.

7.3.1.3 *Les observations lors de l'enquête sur la qualité de l'air et la gestion des eaux pluviales*

La thématique qualité de l'air sous-tend largement les observations sur les circulations douces et sur le stationnement (cf. § 7.7 et 7.8 ci-après). Plusieurs observations spécifiques ont été faites :

Une personne demande que le PLU soit renforcé pour améliorer la qualité de l'air, problème de santé aigu à Malakoff comme dans le reste de la Petite Couronne. Le rapport de présentation doit davantage exploiter les informations disponibles sur le site d'AIRPARIF notamment les cartes présentant les concentrations moyennes annuelles pour plusieurs polluants atmosphériques. Les mesures pour favoriser les déplacements doux doivent être renforcées, avec l'aménagement d'itinéraires cyclables sécurisés. Une attention particulière doit être portée aux dangers (particules fines) présentés par le chauffage au bois d'appoint ou d'agrément pratiqué à Malakoff. » (O 3)

« Énergie : En rénovation, application de la réglementation, différenciée selon SHON supérieure ou inférieure à 1 000 m².

Bonification du droit à construire et dérogations possibles sur la hauteur de construction, selon le pourcentage de recours aux énergies renouvelables, la performance énergétique (RT 2020) ou un coefficient de biotope supérieur aux normes.

Faire suite aux remarques de l'autorité environnementale sur le faible recours aux ENR¹⁶ (géothermie et solaire) eu égard au potentiel de Malakoff et sur l'absence d'étude d'impact de l'augmentation des déplacements sur les pollutions sonores et atmosphériques. » (L 6)

Une observation de la CDD porte sur la gestion des eaux pluviales :

« Récupération (citerne dédiée à l'arrosage, toilettes) à décliner selon l'importance des projets (nombre de logements, emprise au sol). » (L 6)

¹⁶ Energies renouvelables

7.3.2 Réponse de la commune

Le procès-verbal de synthèse fait état de plusieurs demandes de compléments qui ont notamment été émises par des personnes publiques consultées sur le projet de PLU. Ces demandes de complément sont de trois ordres :

- 1 Des compléments sont attendus sur les informations contenues dans le diagnostic territorial (volets 1 et 2 du rapport de présentation) sur les thématiques des risques naturels et technologiques, sur la pollution de l'air et des sols, sur les nuisances sonores, sur l'emploi des énergies renouvelables.*
- 2 Une analyse plus fine des incidences du projet de PLU sur ces thématiques dans le volet 2&3 du rapport de présentation.*
- 3 Une définition plus précise des indicateurs de suivi qui permettront à la commune d'évaluer par la suite les incidences du projet.*

Le procès-verbal de synthèse fait également état de plusieurs propositions ou remarques émises par les partenaires institutionnels et des habitants sur les dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales (article 4 du règlement). Ces différentes propositions sont parfois contradictoires et méritent d'être analysées.

Les services de l'Etat ont fait remarquer sur ce point qu'il y a une contradiction entre le PADD qui mentionne qu'il faut imposer la récupération des eaux pluviales et les dispositions de l'article 4 du règlement qui ne font que le recommander.

Enfin, une observation de la CDD concerne le rajout dans le règlement de bonifications des dispositions réglementaires (emprise au sol, hauteur) pour les constructions dont la performance énergétique est supérieure aux normes en vigueur.

7.3.2.1.1 Sur les compléments attendus

Les compléments attendus en matière d'informations environnementales, d'analyse et d'évaluation des incidences du projet de PLU sur cet environnement vont être apportés dans le rapport de présentation qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

7.3.2.1.2 Sur l'article 4 du règlement et les dispositions du PADD sur la gestion des eaux pluviales

La Commission de Développement Durable a rappelé qu'il est nécessaire de récupérer et utiliser les eaux pluviales pour limiter les coûts de retraitement mais aussi économiser la ressource en eau potable pour certaines utilisations domestiques (arrosage des jardins, WC, ...).

C'est un objectif partagé par la commune et plus globalement par les instances départementales et intercommunales qui ont mis en place des moyens pour économiser l'eau potable. Les règlements d'assainissement intercommunaux et départementaux limitent le débit de rejet des eaux pluviales à 2l/s ce qui impose de fait, pour les terrains fortement imperméabilisés ou comportant des bâtiments avec des surfaces de toitures importantes, des systèmes de rétention des eaux pluviales. Il est possible de recommander la récupération et/ou l'infiltration mais en fonction de la nature des sols et notamment la présence d'anciennes carrières souterraines, certains dispositifs de rétention ou d'infiltration peuvent être déconseillés.

Le Département des Hauts-de-Seine a demandé à la commune de compléter l'article 4 du règlement des zones en précisant que la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. La Commission de Développement Durable (CDD) a proposé que l'on impose des dispositifs de récupération des eaux pluviales adaptés à l'importance des projets afin que ces eaux puissent être utilisées pour l'arrosage des jardins par exemple.

Pour leur part, les services de l'Etat (DRIEA et DRIEE) ont demandé que soient intégrées dans cet article des dispositions complémentaires pour les risques liés aux anciennes carrières et notamment interdire les puisards ou les puits d'infiltration et rendre obligatoire le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent dans toute les zones exposées aux risques.

Les observations sur ce point étant contradictoires, la commune propose de compléter l'article 4 du règlement des zones (paragraphe sur la récupération des eaux pluviales) de la façon suivante : « *la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration naturelle, dispositifs de collecte et de stockage) doit être la première solution recherchée. Toutefois, dans les zones d'anciennes carrières souterraines, les puisards et puits d'infiltration sont interdits* ».

Les rédacteurs du PADD, qui a été élaboré en amont du règlement, n'avaient pas encore recueilli suffisamment d'informations pour pouvoir nuancer sa rédaction sur ce point. La municipalité proposera donc de modifier le PADD : le terme « imposer » sera remplacé par « privilégier ».

Le Conseil Départemental a demandé que la commune complète l'article 4 du règlement des zones en précisant que les installations doivent être conformes aux prescriptions techniques définies par les articles 39 et 40 du règlement d'assainissement départemental.

L'article 4 du règlement fait déjà référence à l'existence d'un règlement d'assainissement départemental (paragraphe eaux usées). La commune pense qu'il n'est pas souhaitable d'apporter d'autres précisions d'autant qu'en cas de modification du règlement départemental, les dispositions des articles 39 et 40 peuvent être codifiées différemment.

7.3.2.1.3 Sur la bonification des droits de construire liée à la performance énergétique

La Commission de Développement Durable (CDD) a proposé que les dispositions réglementaires du PLU intègrent des bonifications des droits de construire et des dérogations sur la hauteur des constructions lorsqu'elles ont une performance énergétique supérieure aux normes en vigueur ou un coefficient de biotope supérieur aux normes.

Le projet de PLU favorise la rénovation énergétique des bâtiments existants en dérogeant aux articles relatifs à la hauteur, l'emprise au sol et les prospects dans la limite de 15 cm. Pour ce qui concerne les bonus liés à des performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, il existe un vide juridique depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 puis de la suppression des COS en 2014. Un décret qui sera applicable à partir de janvier 2016 va mettre en place un nouveau mécanisme pour autoriser un bonus de constructibilité (emprise au sol et hauteur) pour les opérations plus performantes que la réglementation thermique 2012. En l'état actuel des textes, rien ne permet de mettre en place des bonus de constructibilité ni de vérifier leur validité lors de l'instruction des demandes de travaux.

7.3.3 Remarques du commissaire enquêteur :

Il est pris acte que des compléments seront apportés au rapport de présentation, comme recommandé par l'autorité environnementale ou demandé par les personnes publiques, pour conforter le diagnostic, mieux analyser les incidences du PLU sur ces thématiques environnementales et définir plus précisément les indicateurs de suivi.

Il est recommandé que figurent dans ces compléments les informations détaillées disponibles sur le site d'AIRPARIF ainsi que des précisions sur le potentiel de développement de réseaux de chauffage urbain et de mobilisation des énergies renouvelables.

Une remarque générale sur les indicateurs est faite au § 7.13 ci-après.

La modification apportée à l'article 4 du règlement pour interdire les puisards et puits d'infiltration dans les zones d'anciennes carrières souterraines est pleinement justifiée, pour prévenir des désordres en surface.

7.4 Le plan de zonage et l'intégration du PLU dans le futur PLU territorial au sein de la Métropole

7.4.1 Observations et avis (PV de synthèse)

7.4.1.1 Les avis recueillis

Il aurait été souhaitable que des réflexions intercommunales sur l'aménagement des quartiers autour des futures gares du GPE soient exposées et transcrites de façon plus précise dans le PLU. Des OAP auraient pu être définies dans ces secteurs. (Etat - DRIEA)

Le projet de PLU met en avant l'opportunité de l'arrivée des deux gares de la ligne 15 du GPE pour intensifier à proximité des deux futures gares. Le projet de PLU pourrait traduire plus explicitement cette volonté dans le projet spatial et notamment dans le secteur de projet du Colonel Fabien. (Région Ile-de-France)

Il serait judicieux de faire apparaître les communes voisines (sous forme de photo aérienne ou de plan masse) sur le plan de zonage afin de pouvoir identifier les continuités urbaines qui existent au niveau intercommunal. (Etat-DRIEA) *(Cette recommandation peut être lue plus largement, d'une part pour d'autres cartes du PLU et d'autre part, plus largement pour l'information sur les territoires voisins sur d'autres thématiques)*

7.4.1.2 Les observations lors de l'enquête

La question est posée du devenir du PLU une fois la Métropole du Grand Paris instituée :

« *Qu'en est-il du PLU de la commune avec la création de la métropole du Grand Paris ?* » (O 4 et RP 1)

Des observations sont faites sur le caractère trop pointilliste et rigide du zonage adopté, qui serait peu propice à des adaptations et à l'intégration des orientations stratégiques de la commune dans le futur PLU territorial au sein de la Métropole, faute notamment d'identification des zones de projet :

« *Nous émettons certaines réserves sur un plan de zonage qui semble presque aussi découpé que celui du Plan d'Occupation des Sols avec une zone par fonction urbaine : par exemple une zone pour les équipements publics (UE), plusieurs zones mixtes (UF, UG), plusieurs secteurs de petits collectifs et maisons de ville (UBa et UBb)...*

Nous pensons donc qu'à vouloir trop sectoriser le plan de zonage, cela va empêcher la ville d'évoluer de manière un peu plus libre et en tout cas avec une certaine mixité des fonctions alors que c'est ce qui est toujours mis en avant par la Municipalité. Quelles sont en effet les latitudes pour le tissu urbain d'évoluer alors qu'il se trouve complètement contraint par un plan de zonage ultra précis et définissant une multitude d'ilots. Il nous semble que cette démarche se trouve être à rebours des tendances actuelles de l'urbanisme et du renouvellement urbain. » (RD 29)

« *Il nous semble que le PLU tel qu'il est ne nous prépare pas à un futur PLU du Grand Paris qui va bientôt s'imposer à nous. Le PLU élaboré par le futur Conseil du Territoire (PLU-T) permettra d'avoir des aménagements équilibrés entre les communes et des engagements véritablement partagés pour une meilleure politique du logement, protection de l'environnement, desserte par les équipements publics et les transports... Nous pensons que ce PLU du Grand Paris est une réelle opportunité d'avoir un document de planification cohérent et solidaire à l'échelle de l'agglomération parisienne.*

Pour que notre PLU s'articule de manière cohérent avec le futur PLU de la Métropole du Grand Paris, il faudrait que notre PLU ne sectorise pas trop la ville en une multitude de zones qui ne s'appliqueraient qu'au territoire communal puisqu'un futur PLU-T aurait forcément des zones communes aux villes concernées.

Il faudrait au contraire que des zones de projet soient bien identifiées pour qu'elles soient reprises dans le PLU-T afin de mieux montrer sa stratégie en matière d'aménagement et d'habitat.

Par exemple, il serait logique que dans le PLU-T il y ait une zone commune le long de l'avenue Pierre Brossolette (sur Malakoff, Châtillon et Montrouge) afin que les aménagements soient cohérents et se répondent de chaque côté de la voie. De même, il y aura très certainement des zones particulières autour des gares de Clamart et de Châtillon, surtout si la Société du Grand Paris intervient. Tout en préservant sa personnalité, Malakoff devrait davantage montrer qu'elle anticipe ces changements dans son PLU.

En l'état, le mitage des zones du PLU de Malakoff n'anticipe pas ces évolutions et risque de rendre compliqué le passage à un PLU-T.» (RD 29)

Le zonage fait l'objet de questions ou observations ponctuelles :

« Certains découpages paraissent étranges comme la zone UV réservée à la coulée verte et aux parcs et jardins publics qui ne comprend pas des parcs comme le parc Larousse ou celui de l'impasse du Tir. » (RD 29)

« Les emprises du garage Peugeot représentent un potentiel important pour le logement : pourquoi le maintenir en UX. » (O 19)

Le propriétaire d'un appartement dans l'immeuble 22 rue Ampère en zone UX à proximité de l'immeuble occupé par l'INSEE s'interroge :

- *sur la pertinence des règles de la zone UX sur l'îlot d'habitation où il réside (maintien du zonage du POS)*
- *sur l'évolution possible de la parcelle occupée par l'INSEE, notamment en façade de la rue Ampère (partie non bâtie et plantée d'arbres). (O 23)*

7.4.2 Réponse de la commune

Les services de l'Etat et la Région souhaitent que les réflexions intercommunales sur l'aménagement des quartiers autour des futures gares GPE soient mieux exposées dans le PLU et pensent que des OAP auraient pu être définies dans ces secteurs. La DRIEA propose de faire apparaître sur le plan de zonage les continuités urbaines existant avec les autres communes.

Le procès-verbal de synthèse fait état d'une remarque générale de Malakoff Plurielle concernant le plan de zonage qui serait trop sectorisé pour favoriser le renouvellement urbain et n'identifierait pas les secteurs de projet. L'association reproche également le manque de prise en compte des projets intercommunaux comme par exemple les secteurs gare GPE. Pour Malakoff Plurielle, le zonage proposé ne préparerait pas la commune aux évolutions en cours (futurs SCOT Métropolitain et PLUI du Territoire).

Enfin, plusieurs habitants se sont interrogés sur certains points particuliers du zonage.

7.4.2.1 Sur l'exposé des réflexions intercommunales autour des futures gares GPE

L'élaboration du PLU et des projets des futures gares GPE ont été élaborés parallèlement mais pas toujours selon la même temporalité. Si les élus et services municipaux ont activement participé aux comités techniques et de pilotage des gares GPE qui ont réuni les villes concernées, le Conseil Général des Hauts-de-Seine gestionnaire des voiries départementales, les transporteurs (SNCF, RATP)

et les membres de la société du Grand Paris, les « projets gares » ont été définitivement validés à l'automne 2015 et font actuellement l'objet d'une enquête publique.

Bien entendu, les secteurs situés à proximité des futures gares GPE ont fait l'objet d'une attention toute particulière dans le cadre de l'élaboration du PLU. La commune a analysé les potentiels d'évolution du tissu en fonction de plusieurs critères :

- Les caractéristiques du tissu urbain existant : taille des parcelles, état et qualité du bâti, potentiel de densification par remembrement de parcelles ...
- Les caractéristiques de l'environnement : relief, risques majeurs, nuisances sonores, importance et qualité de l'élément végétal ...
- L'accessibilité : liaisons existantes et problématiques.

7.4.2.1.1 Gare Issy Vanves Clamart : enjeux et traduction dans le PLU

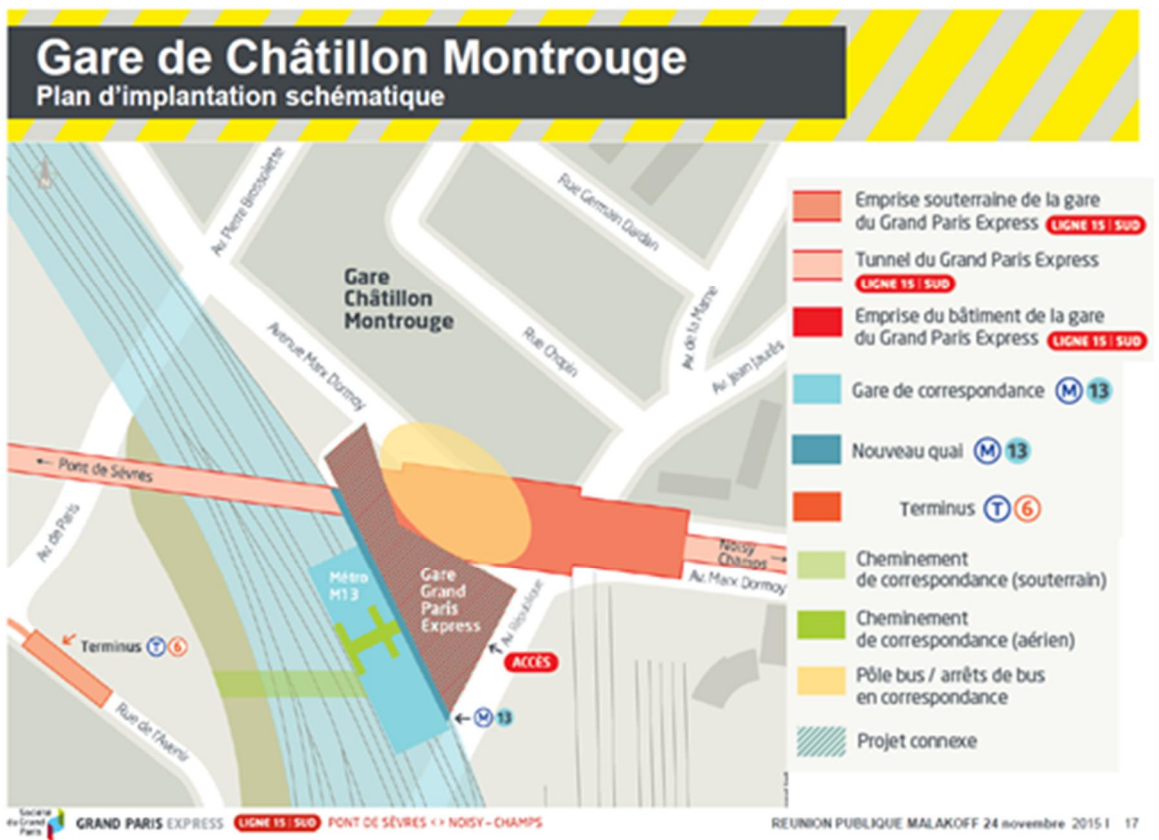


- Améliorer les liaisons douces et faciliter l'accès à la future gare GPE
 - Favoriser le renouvellement urbain le long des deux grands axes en confortant la mixité des fonctions
 - Intensifier le tissu d'habitat individuel tout en préservant les masses vertes.
- 1 Mise en place d'une OAP boulevard du Colonel Fabien en liaison avec l'OAP gare de Clamart. L'OAP prévoit un renouvellement urbain le long du boulevard, la création d'une liaison douce boulevard du Colonel Fabien (mail planté et piste cyclable). Zones UA et UBb permettant une densification du tissu urbain.
 - 2 Zone UBb le long du boulevard des Frères Vigouroux permettant une densification du tissu urbain (hauteur 17 mètres autorisée et emprise au sol majorée de 10%).

- 3 Zone UD sur le secteur d'habitat individuel qui permet, avec la disparition des COS qui étaient faibles dans ce secteur et un assouplissement des prospects, une densification de cet habitat sans majoration de l'emprise au sol pour préserver les jardins et limiter les phénomènes de ruissellement dus à la forte déclivité.
- 4 Mise en place d'un périmètre de localisation d'ouvrage public qui permettra d'ouvrir une liaison piétons et cycles entre le sentier des Bas Garmants et la villa Geneviève vers l'accès à la gare GPE côté Malakoff (P4).



7.4.2.1.2 Gare Chatillon Montrouge : enjeux et traduction dans le PLU



- Améliorer les liaisons douces et faciliter l'accès à la future gare GPE
 - Favoriser le renouvellement urbain dans les îlots peu denses
 - Préserver la mixité fonctionnelle du quartier
- 1 Zone UG correspondant aux périmètres de la ZAC Dolet Brossolette correspondant à des secteurs d'intensification urbaine.
 - 2 Zonage UF dans les îlots peu denses permettant un renouvellement urbain préservant la mixité des fonctions.
 - 3 Mise en place d'un emplacement réservé (E7) et d'un périmètre de localisation d'ouvrage public (P3) qui permettra d'ouvrir une liaison douce piétons et cycles entre la rue Paul Bert et la rue Marc Seguin débouchant sur l'avenue Pierre Brossolette (liaison déjà réalisée entre le boulevard Gabriel Péri et la rue Paul Bert).



Dans le secteur gare de Clamart, une OAP a été mise en place pour réaménager globalement à terme les abords du boulevard du Colonel Fabien qui est un secteur potentiel de mutation fort. Cette OAP a été couplée avec des dispositions réglementaires permettant une intensification du tissu urbain et une amélioration des déplacements doux vers la future gare. Dans le secteur gare Chatillon-Montrouge, les dispositions réglementaires mises en place ont les mêmes objectifs et sont plus adaptées que l'OAP dans le tissu urbain déjà très constitué. Les secteurs gares sont situés au croisement de plusieurs communes et de plusieurs axes routiers et ferroviaires importants. Le travail se poursuit au sein des comités inter-gares pour connecter au mieux les différents projets urbains.

Les éléments exposés dans cette note vont être intégrés dans le rapport de présentation.

7.4.2.2 *Sur la sectorisation du plan de zonage*

L'association Malakoff Plurielle considère que la trop forte sectorisation du zonage ne favorisera pas l'évolution du tissu urbain et ne prépare pas la commune à s'inscrire dans le futur projet métropolitain.

La municipalité ne partage absolument pas ce point de vue pour les raisons suivantes :

Le plan de zonage a été totalement repensé et simplifié à l'occasion de l'élaboration du PLU et le projet prévoit un découpage en 9 zones urbaines au lieu des 21 zones existantes dans le POS. Simplification ne veut toutefois pas dire uniformisation et le zonage est la traduction de la diversité du territoire. La municipalité ne souhaite pas pour sa part que le territoire devienne uniforme comme celui d'autres communes du département.

Le Ministère en charge des documents d'urbanisme incite il est vrai les communes à simplifier à l'extrême les plans de zonage dans l'optique du transfert de la compétence PLU aux intercommunalités (grands territoires) qui vont se mettre en place à partir de janvier 2016. Mais il a été constaté que certains zonages de PLU de grandes communes ne s'organisant plus qu'autour d'un nombre très limité de zones (2 à 4) comportent en revanche de nombreux sous-secteurs de zones avec des règlements différenciés. Ceci ne facilite pas la compréhension des documents par le grand public. La municipalité pense qu'un règlement d'urbanisme doit être compréhensible par tous les citoyens et ne doit pas être l'affaire des seuls techniciens.

Il ne faut pas confondre les effets du zonage et ceux du règlement qui s'y attache. C'est le règlement applicable à une zone qui détermine les capacités d'évolution du tissu urbain et non l'inverse. Sur le territoire de la commune découpé en 9 zones, 6 zones sont multifonctionnelles et les règlements associés permettent une évolution du tissu existant. Trois zones monofonctionnelles correspondent : aux grands équipements public ; aux espaces verts à protéger et aux emprises ferroviaires ; aux grandes emprises d'activité économique à préserver.

Enfin, rappelons qu'un PLU n'est pas un document figé dans le temps mais par essence évolutif et le zonage pourra être modifié dans le temps pour pouvoir s'adapter aux évolutions structurelles si besoin est.

7.4.2.3 *Sur le zonage proposé pour certains terrains*

Le zonage a fait l'objet de plusieurs observations ou questions ponctuelles recueillies par le commissaire enquêteur :

Les espaces verts ne sont pas tous regroupés dans la même zone pour des raisons pratiques : certains espaces verts sont « isolés » car ils sont implantés sur des terrains où il n'y a pas d'autres équipements publics par exemple le jardin du centenaire. Beaucoup d'espaces verts ouverts au public ont par contre été aménagés sur des terrains où il y a d'autres équipements public communaux, comme le parc Larousse et la résidence Larousse, le parc Léon Salagnac et le stade cerdan, le jardin des Nouzeaux et la crèche Avalée ... Il est fortement déconseillé d'attribuer deux zonages différents sur un même terrain (ex UV pour la partie espace vert et UE pour la partie stade) car cela pose des problèmes lors des demandes de travaux. Aussi, pour les parcs et jardins non isolés, un zonage UE est proposé mais la partie jardin est protégée par une servitude spécifique « espace verts à protéger » (EVP).

Les emprises du garage Peugeot, situées au niveau du 103/105 boulevard Gabriel Péri, présentent en effet un fort potentiel pour construire du logement et se trouvent dans le centre-ville. Mais ce site, situé en bordure d'une voie de transit (RD50), est aussi un gros générateur d'emplois sur la commune (500 emplois), notamment des emplois du secteur secondaire. La municipalité pense que s'il est important de construire des logements, il est également nécessaire de conserver des activités diversifiées sur le territoire. C'est pourquoi le classement en zone monofonctionnel activités économiques a été maintenu sur ce terrain.

L'INSEE va quitter ses locaux actuels de Malakoff et le Ministère des finances est à la recherche d'autre locaux dans le sud des Hauts-de-Seine. L'immeuble de bureaux qu'occupe actuellement l'INSEE au droit du n°25 boulevard Gabriel Péri va se libérer et il est probable que ses propriétaires s'interrogent sur son devenir (rénovation ou démolition-reconstruction avec densification). Deux propriétés situées 22 et 24 rue Ampère totalisant 3 logements sont enclavées dans le site qu'occupent actuellement les bureaux et il est logique que l'on ait conservé pour celles-ci un zonage réservé à l'activité permettant une future évolution. Mais il appartient bien entendu aux seuls propriétaires de ces biens de décider s'ils souhaitent vendre leur bien dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction des bureaux.

Durant l'enquête, en dehors des permanences tenues par le commissaire enquêteur, des riverains de la villa d'Arcueil ont demandé aux services municipaux pourquoi les parcelles cadastrées N 137 (partie de la villa d'Arcueil) et 94 (petit terrain non bâti) ont été classées dans la zone UX alors qu'elles ne sont pas liées à l'immeuble de bureaux implanté sur les parcelles voisines.

C'est en effet une erreur de zonage et la municipalité proposera au Conseil Municipal de modifier le zonage en conséquence (zone UBb au lieu de UX).

7.4.3 Remarques du commissaire enquêteur :

Il est souhaitable que le rapport de présentation comporte un paragraphe situant le PLU par rapport aux évolutions institutionnelles de la Métropole du Grand Paris (voir § 2.1 ci avant).

La recommandation de l'Etat de faire apparaître les communes voisines (sous forme de photo aérienne ou de plan masse) sur le plan de zonage afin de pouvoir identifier les continuités urbaines qui existent au niveau intercommunal mérite d'être reprise. (Etat-DRIEA). Cette recommandation peut être reprise pour enrichir d'autres cartes du PLU. Le rapport de présentation pourrait utilement exposer le contenu actuel et les évolutions envisagées des PLU (OAP, zonage, ...) des communes voisines dont le tissu urbain est en continuité directe avec celui de Malakoff, notamment sur Montrouge (avenue Pierre Brossolette), Chatillon et Clamart.

Il est pris acte des motivations de la commune dans son choix d'un zonage diversifié pour son PLU.

La note de la commune expose de façon très claire comment les deux gares du GPE ont été prises en compte dans le projet de PLU. Il est pris acte que ces éléments seront intégrés dans le rapport de présentation.

Des incertitudes subsistent sur le devenir des abords de la gare Fort d'Issy-Vanves-Clamart, notamment sur les terrains SNCF RESEAU surplombant, sur le territoire de Clamart, l'avenue des Frères Vigouroux jusqu'au carrefour du Clos Montholon et sur la préservation de la continuité écologique identifiée à cet endroit par le SDRIF. Les options qui seront prises sur ces terrains auront probablement des incidences sur le PLU de Malakoff. Une coopération intercommunale (et inter-territoires) renforcée est recommandée sur ce site.

Une réponse précise est enfin apportée aux questions du public sur le zonage proposé pour certains terrains.

7.5 Les projets portés par la commune et leur traduction dans le PLU (OAP, plan de zonage, règlement)

7.5.1 Observations et avis (PV de synthèse)

7.5.1.1 Les avis recueillis (Etat - DRIEA)

Le choix des périmètres retenus pour les OAP¹⁷ mériterait d'être justifié d'une manière plus précise. Les cinq OAP ont une emprise relativement restreinte. Dans certains cas, il aurait été judicieux d'étendre ces périmètres (exemple : extension à l'ensemble de l'axe des OAP sur le secteur colonel Fabien ou le secteur Pierre Larousse).

Les secteurs situés à proximité des futures gares du GPE¹⁸ (Fort d'Issy-Vanves-Clamart et Chatillon-Montrouge) ne font l'objet d'aucune OAP alors que la lettre d'enjeux de l'Etat soulignait l'importance de l'aménagement de ces quartiers.

Suivent des observations propres aux différents secteurs reprises plus loin.

7.5.1.2 Les observations lors de l'enquête

Plusieurs observations portent sur l'expression dans le PLU des projets portés par la commune, notamment dans les réserves foncières où l'EPF92¹⁹ intervient, qui pourrait prendre la forme d'autres OAP que les 5 retenues, sectorielles ou thématiques, ou d'un zonage spécifique pour les secteurs de projet (zone UG) ou encore de dispositions spécifiques dans le règlement.

OAP thématique : « *Considérant les enjeux climatiques et de pollution, la CDD regrette qu'il n'existe pas un plan ambitieux de réduction du trafic automobile, local et de transit, accompagné d'un développement majeur des circulations douces et des transports en commun. Bien que certaines dispositions ne relèvent pas du PLU les OAP ouvrent la possibilité de telles modifications (exemple des choix retenus par les services de l'urbanisme pour la rue Avaulée ou le boulevard du colonel Fabien).* » (L6)

OAP sectorielles : « *Nous regrettons qu'aucun des trois grands équipements de transports en commun de notre ville (stations de métro Malakoff-Plateau de Vanves et Malakoff-Étienne Dolet, gare SNCF Vanves-Malakoff) n'ait été intégré dans un secteur d'OAP, alors qu'ils sont un élément fort de l'attractivité de notre commune pour toutes les catégories de population et de sa bonne intégration avec l'ensemble de la région. Ils constituent en outre, à leur façon, des entrées de ville.*

Nous nous étonnons fortement que le secteur autour de la rue Danton et de l'avenue Charles de Gaulle ne fasse pas l'objet d'une OAP. C'est d'ailleurs le seul secteur dont le droit de préemption a été délégué à l'EPF 92 qui ne fasse l'objet d'une OAP. La Municipalité a toujours proclamé qu'il n'y avait pas de projet sur ce secteur, la concertation du PLU aurait donné l'occasion de construire un projet partagé avec les habitants. » (RD 11 et RD 29)

¹⁷ Orientations d'aménagement et de programmation.

¹⁸ Grand Paris Express

¹⁹ Etablissement public foncier des Hauts-de-Seine

« La Ville de Malakoff a confié à l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-Seine (EPF92) son droit de préemption dans plusieurs secteurs de la ville : secteurs Pierre Larousse, Gabriel Péri-Pierre Larousse, ZAC²⁰ Dolet-Brossolette, Danton et Charles de Gaulle. Ces secteurs préfigurent des secteurs de zonage pour lesquels, hormis la ZAC Dolet-Brossolette, la Municipalité avance en totale opacité. Or, dans le PLU, chacun de ces secteurs fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), hormis le secteur Danton.

Il aurait été logique qu'un lien opérationnel existe entre ces périmètres d'interventions foncières concédés à l'EPF des Hauts-de-Seine et les OAP. Cela permettrait au moins à la Ville d'indiquer clairement ses intentions d'aménagement dans ces secteurs de la commune.

Plan de zonage et règlement : Par ailleurs, si des objectifs d'aménagement sont bien cités dans les OAP, on ne voit pas dans le PLU leurs déclinaisons dans le règlement et le plan de zonage. Il aurait été plus judicieux de créer de véritables zones réglementaires de projet correspondant aux OAP et permettant une meilleure mise en œuvre de leurs objectifs. Il existe bien la zone UG pour la ZAC Dolet Brossolette et le secteur Danton (qui ne fait donc pas l'objet d'une OAP). En revanche, des secteurs de mutations comme le boulevard du Colonel Fabien ou le secteur Pierre Larousse sont couverts par la zone UA, qui est une zone de droit commun qui s'étend sur tout le centre-ville et les zones les plus denses du tissu urbain.

Autrement dit, pourquoi préconiser des gabarits particuliers dans les secteurs couverts par les OAP si, de toute façon, ces gabarits sont déjà permis par le règlement d'urbanisme de la zone qui les englobe. Un seul exemple peut être cité : dans l'OAP Pierre Larousse, il est indiqué qu'il faut augmenter les hauteurs en face de la station-service, alors que la règle d'urbanisme ici est celle de toute la zone UA et qui s'applique donc sur une grande partie de la ville.

On ne voit donc pas l'intérêt d'annoncer des intentions dans les OAP si celles-ci ne sont pas reprises et traduites par le règlement d'urbanisme. Il n'y a pas systématiquement adéquation entre les volontés émises dans les OAP et le règlement. De ce fait, on a du mal à comprendre les articulations entre le PLU et les projets que la Ville veut mettre en place. » (RD 29)

Une observation porte sur le calendrier de réalisation des OAP et sur les outils opérationnels mobilisés à cette fin :

« Enfin, il nous paraît indispensable que la commune se prononce rapidement sur un calendrier de réalisation de ces projets contenus dans les OAP, pour lesquels il est souhaitable que plusieurs d'entre eux voient le jour dans les toutes prochaines années. Le mode opératoire est donc essentiel à préciser, notre commune ne pouvant plus se contenter d'acquérir çà et là des parcelles coûteuses qui serviront, un jour lointain, à des projets qui seront devenus obsolètes. Il convient donc de s'appuyer sur tous les outils institutionnels mis à la disposition des collectivités pour faire avancer rapidement les réponses aux besoins des Malakoffiots et faire du futur PLU un véritable plan d'actions et un outil opérationnel efficace. » (RD 11 et RD 29)

7.5.2 Réponse de la commune

Pour ce qui concerne les OAP, les services de l'Etat ont fait remarquer que leurs périmètres sont parfois trop restreints (Larousse et Colonel Fabien) et que le choix des périmètres n'est pas assez justifié dans le rapport de présentation.

Le procès-verbal de synthèse fait état de nombreuses observations sur les projets portés par la commune et notamment sur l'absence d'une OAP thématique sur les transports et déplacement,

²⁰ Zone d'aménagement concerté

l'absence d'OAP sectorielles autour des 3 stations de transport en commun existantes, des questions sur le lien entre le PLU et la politique de réserves foncières de la commune via son partenaire l'EPF92, l'articulation entre les OAP et les dispositions réglementaires, le calendrier des projets portés par la commune.

7.5.2.1 Sur l'étendue des périmètres des OAP et leur justification

La DRIEA a proposé que l'on étende le périmètre des OAP Pierre Larousse et Colonel Fabien pour ce qui concerne le traitement de l'espace public.

Pour ce qui concerne l'OAP Colonel Fabien, le projet de traitement de l'espace public concerne bien l'intégralité du boulevard jusqu'à la limite communale et intègre également la voie d'Issy (développement des circulations douces). Pour ce qui concerne l'OAP Pierre Larousse, si le périmètre de l'OAP ne s'étend pas sur l'intégralité de l'avenue Pierre Larousse, les principes retenus pour la voie présentés dans l'OAP seront étendus au futur projet de réaménagement de l'avenue Pierre Larousse.

La DRIEA a fait remarquer que le choix des périmètres n'est pas assez précisé dans le rapport de présentation. Des compléments ont été apportés dans le rapport de présentation sur la méthodologie d'élaboration des OAP et les choix retenus pour les périmètres.

7.5.2.2 Sur l'absence d'une OAP thématique sur les transports et les déplacements.

La CDD regrette que la commune n'ait pas proposé, au regard des enjeux majeurs liés à la réduction du trafic automobile et au développement des circulations douces et des transports en commun, une OAP thématique sur les déplacements.

Comme il l'a déjà été indiqué à la CDD lors de la concertation, un PLU ne tenant pas lieu de plan de déplacements urbains (PDU) ne peut contenir une OAP thématique sur les déplacements (voir en ce sens l'article L. 123-1-4 3^e du code de l'urbanisme). Or, depuis qu'elle a intégré la communauté d'agglomération Sud-de-Seine, la commune n'est plus compétente pour élaborer un PDU car cette compétence a été transférée à l'agglomération.

7.5.2.3 Sur l'absence d'OAP sectorielles autour des trois stations de transport en commun existantes

L'association Malakoff Plurielle regrette qu'aucun de ces secteurs n'ait été intégré dans une OAP sectorielle alors qu'ils sont un élément fort de l'attractivité de la commune. La municipalité aurait souhaité pour répondre que l'association précise pourquoi : quels objectifs et quels principes de réaménagement ?

7.5.2.4 Sur le lien entre les périmètres d'intervention foncière et le PLU

Il y a eu plusieurs questions sur le lien entre les OAP et les périmètres EPF car toutes les OAP ne font pas l'objet d'un périmètre d'intervention foncière et tous les périmètres d'intervention foncière ne se situent pas dans une OAP.

Les OAP délimitent des secteurs dans les lesquels ont été définis, dans le cadre de la concertation, de grands principes de réaménagement de l'espace tant public que privé. Ces grands principes vont guider la réflexion ultérieure qui sera menée en concertation avec les habitants des quartiers pour élaborer des projets plus précis qui pourront porter : sur des aménagements d'espaces publics (circulations douces, gestion du stationnement, équipements publics) et sur des espaces privés (nouvelles constructions, rénovations ...).

Les périmètres d'intervention foncière sont des périmètres dans lesquels le partenaire foncier de la commune, l'EPF92, acquiert les propriétés au fur et à mesure qu'elles se libèrent afin de préparer de futurs projets.

Les projets portés par la commune ne se limitent pas aux OAP : certains sont en cours de réalisation comme la ZAC Dolet-Brossolette, certains dans un stade d'études avancé comme le réaménagement de l'îlot Danton, certains en cours d'études comme les périmètres EPF de l'avenue Pierre Larousse, d'autres encore au stade des premières réflexions comme les OAP. Tous les projets ne nécessitent pas d'acquérir des propriétés privées comme par exemple l'OAP Barbusse Nouveaux car les terrains sont publics (Ville et OPH). Il n'y aura donc pas de périmètre d'intervention foncière mis en place pour cette OAP. A l'inverse, certains projets, même s'ils ne font pas l'objet d'une OAP comme 3 secteurs de l'avenue Pierre Larousse, nécessitent que l'on regroupe plusieurs petits terrains pour pouvoir construire de nouveaux programmes de logements et commerces. Il faut donc les acquérir petit à petit avec l'aide de l'opérateur foncier EPF92. Enfin, dans certains secteurs stratégiques où se trouvent de grands terrains mutables (Ilot Danton, rue Avaulée ...), si la commune veut pouvoir maîtriser le devenir de ces sites et ne pas les livrer à la spéculation immobilière, elle a également besoin d'une maîtrise foncière via l'EPF92.

7.5.2.5 Sur l'articulation entre les OAP et les dispositions réglementaires.

Plusieurs personnes ont fait remarquer que Les objectifs des OAP ne sont pas toujours déclinés au travers du zonage et du règlement et certains pensent qu'il aurait fallu créer des zones réglementaires spécifiques (exemple avenue Pierre Larousse dans une zone banalisée UA).

La municipalité rappelle que tous les objectifs des OAP, et notamment ceux liés au traitement de l'espace public comme le stationnement, les plantations, la largeur des trottoirs, ne peuvent être déclinés au travers du règlement car un PLU ne peut réglementer que les constructions et l'aménagement de leurs abords jusqu'au domaine public. Pour les futurs aménagements de voies, les dispositions réglementaires peuvent uniquement localiser ou réserver des espaces pour les futurs espaces publics à créer dans l'annexe du règlement, comme par exemple dans les OAP Avaulée et Colonel Fabien. Par contre, s'agissant de l'espace privé, on trouve dans le règlement des dispositions qui permettent la mise en œuvre des principes énoncés par les OAP. Par exemple, pour l'OAP Péri-Brossolette, le principe d'aménager des seuils végétalisés passage du Petit Vanves se traduit dans l'article 6 du règlement de la zone par un recul imposé de 2 mètres du bord du passage pour les futures constructions.

Il n'est pas toujours utile de créer des zones réglementaires spécifiques pour pouvoir réaliser un projet et pour mettre en place des règles spécifiques dans un secteur, il faut que le projet en soit à un stade avancé. Ainsi, la zone spécifique UG correspond à des secteurs en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle (ZAC Dolet Brossolette, îlot Danton) donc à des projets bien définis. Les projets des OAP ne sont pas encore assez avancés pour savoir s'il y aura lieu de définir ultérieurement des règles spécifiques. Un PLU est par essence évolutif et il pourra être adapté si besoin en étant modifié. Par ailleurs, dans certains secteurs de projets hors OAP comme les périmètres d'intervention foncière de l'avenue Pierre Larousse, les règles de la zone UA permettent tout à fait la réalisation des programmes de commerces et logements souhaités.

7.5.2.6 Sur le calendrier de réalisation des OAP

L'association Malakoff Plurielle souhaite que la commune se prononce rapidement sur un calendrier de réalisation des projets contenus dans les OAP. La municipalité estime pour sa part qu'il est nécessaire de poursuivre la réflexion sur ces sujets en concertation avec les habitants avant de définir des calendriers de réalisation et de mettre en place les outils opérationnels adéquats.

7.5.3 Remarques du commissaire enquêteur :

Il est pris acte du fait que les principes qui sont retenus pour le traitement de l'avenue Pierre Larousse dans l'OAP seront étendus au futur projet de réaménagement sur l'ensemble de l'avenue. Ce point mérite d'être inséré dans l'OAP Pierre-Larousse.

La note de la commune explique la manière dont elle mobilise différents instruments au fur et à mesure du développement d'un projet et la manière dont elle conçoit les OAP : les OAP portent sur des projets encore au stade des premières réflexions et non sur des projets parvenus à un stade plus avancé (comme l'îlot Danton, en zone UG, ou en cours de réalisation comme la ZAC Dolet-Brossolette également en zone UG) ; l'OAP définit les grands principes de réaménagement de l'espace tant public que privé qui encadrent la réflexion ultérieure menée en concertation avec les habitants des quartiers ; le règlement du PLU permet la mise en œuvre des principes de l'OAP dans le seul espace privé.

Cette doctrine mérite d'être rappelée dans le rapport de présentation. Rappeler dans le PLU sous forme d'OAP les grands principes présidant à la conduite de projets importants à un stade plus avancé serait également concevable, l'OAP servant alors de cadre en cas de modification substantielle de ces projets. A minima il paraît souhaitable de rappeler les grandes lignes de ces projets importants dans le rapport de présentation.

Sur l'absence d'OAP sectorielles autour des trois stations de transport en commun existantes, la réponse apportée est succincte. Il est souhaitable que le rapport de présentation soit complété pour expliciter ce choix (absence de projet du fait de la configuration des lieux ? projet suffisamment développé sur l'îlot Danton ?).

7.6 Les secteurs de projet dans le PLU

Sont ici traités d'abord les 5 OAP du projet de PLU, puis les autres secteurs ou sites ponctuels sur lesquels des observations ont été recueillies

7.6.1 Le secteur de projet de la rue Avaulée

Le projet de PLU comporte deux dispositions opposables, spécifiques au secteur de la rue Avaulée :

- Le périmètre P2 de localisation de voie qui porte sur toute la longueur de la rue Avaulée, tantôt d'un côté tantôt de l'autre : « *Création d'une liaison douce nord sud entre le rond-point Henri Barbusse et la rue Paul Bert : voie publique de 5 mètres de large réservée aux piétons et aux cycles avec aménagement paysager et réaménagement du croisement des rues Avaulée et Paul Vaillant Couturier et du croisement des rues Paul Vaillant Couturier et Paul Bert* »
- Une OAP qui porte seulement sur la partie basse de la rue Avaulée entre la rue Hoche et la rue Paul Vaillant Couturier et sur les parcelles voisines, avec comme objectif, non seulement l'aménagement de la voie, mais aussi le renouvellement urbain de la zone avec la construction d'immeubles de logement accueillant des commerces et activités, en rez-de-chaussée sur la rue.

La commune a mis récemment en place un périmètre de réserve foncière et d'intervention de l'EPF 92 sur une partie du périmètre de l'OAP.

7.6.1.1 Les avis recueillis

7.6.1.1.1 Avis de l'Etat (DRIEA)

L'OAP sur le secteur Avaulée recoupe partiellement le secteur Nouzeaux : une OAP unique sur un périmètre étendu aurait permis d'améliorer la cohérence des principes des aménagements proposés.

7.6.1.1.2 Avis de la CCI

La CCI n'est pas favorable à la réalisation de logements au sein de l'OAP Avaulée dans la zone UX étant donné que la zone est dédiée exclusivement à l'activité économique. De plus cet espace n'est pas indiqué dans le rapport de présentation comme pouvant accueillir potentiellement des logements (*cohérence OAP/plan de zonage*).

7.6.1.2 Les observations lors de l'enquête

7.6.1.2.1 Les modalités d'information et de concertation :

Plusieurs observations émanent de personnes riveraines de la rue Avaulée ou de la rue Hoche dans le périmètre de l'OAP ou concernées par le périmètre P2 qui n'ont appris l'existence des intentions de la commune exprimées dans le projet de PLU qu'à la réception de lettres de promoteurs immobiliers ayant eu connaissance du projet de PLU ou, plus tardivement, de la lettre du 26 octobre 2015 de M CORMIER maire adjoint chargé de l'urbanisme annonçant aux propriétaires le nécessaire réaménagement de la rue Avaulée et le besoin pour la commune de maîtriser les mutations foncières l'ayant conduit à mandater l'EPF 92 pour acquérir les biens lorsqu'ils seront mis en vente, ou enfin en consultant le dossier mis à l'enquête depuis le 12 octobre.

L'information sur l'élaboration du PLU puis sur une concertation spécifique engagée sur le secteur de la Rue Avaulée ne leur est pas parvenue. Ils déplorent de n'avoir pas été, de ce fait en mesure de faire valoir leur point de vue lors de la concertation.

Pour certains, la concertation aurait été conduite avec les membres d'une association et non avec les riverains concernés.

« Une concertation aurait eu lieu entre les services d'urbanisme et Malakoff Plurielle, qui représenterait les riverains concernés. Cependant, nous n'avons jamais été sollicités, ni par les uns, ni par les autres, que ce soit par les services de la mairie ou par cette association, pour donner notre avis. » (L 2)

« Nous avons été alertés par un habitant « du bas de la rue Avaulée » que notre pavillon était fortement impacté par le PLU (classement en P2 de notre parcelle). Aucune lettre de la ville pour nous informer de ce classement et des conséquences que cela entraîne. Pourquoi un tel silence? » (RD 10)

« A la lecture du PLU, il ressort que la concertation a été essentiellement menée avec l'association Malakoff Plurielle. On ne retrouve pas la parole des riverains de la rue Avaulée directement concernés par le projet. Riverains qui pour la plupart s'avèrent ne pas être au courant de la menace.

De plus lors de notre visite dans les locaux de la mairie qui exposent les panneaux des différents projets pour la ville, le projet pour le secteur Avaulée n'est pas affiché. » (RD 19)

« Lors de ma visite à l'enquête publique, la personne présente m'a indiqué que les riverains étaient demandeurs ? Vouloir être expropriés me semble difficile à croire. » (L 3)

Certains attestent que la lettre de M CORMIER n'est pas parvenue à d'autres propriétaires habitant dans leur immeuble. Cette lettre, afférente au périmètre d'intervention foncière, n'aurait pas été adressée à un syndic de copropriété. (RD 19)

7.6.1.2.2 Le diagnostic

La CDD considère que l'organisation actuelle des circulations au carrefour Avaulée – Paul-Vaillant-Couturier, est à l'origine des difficultés rencontrées :

« Rectiligne, en légère pente et relativement étroite, la rue Avaulée, dans son aménagement actuel, est sujette à une survitesses automobile importante et pose des problèmes d'encombrement et de sécurité qu'un simple élargissement ne peut résoudre. Il est important de garder à l'esprit que les encombrements considérables dont sont victimes les usagers montants, dont la ligne Mobilien n°191, sont liés au conflit à l'intersection Avaulée – Paul-Vaillant-Couturier, car flux descendant et flux montant se croisent : la capacité de trafic, dans les deux sens, s'effondre du fait de l'alternance des flux imposée par la configuration de l'intersection. » (L 6)

A l'opposé, plusieurs observations contestent l'ampleur des difficultés de circulation Rue Avaulée qui ne justifieraient pas les aménagements projetés :

« Avant d'envisager un tel projet, il convient d'examiner en détail les accidents piétons qui ont eu lieu dans cette voie et les analyser. Il y a eu une période où les feux tricolores au croisement rue Hoche et Avaulée étaient décalés, ce qui a été source d'accidents, tant pour les voitures que les piétons. Ces feux ayant été re-réglés, les problèmes ont quasiment disparus. La vitesse de certains automobilistes, somme toute assez rare (j'habite cette rue et je le constate) ne nécessite pas un élargissement d'une portion de cette rue à 17 m, ce qui serait un non-sens même si l'excédent de largeur serait uniquement réservé aux piétons et aux vélos. » (RD 9)

« Dans les documents que j'ai pu lire, je n'ai vu aucune étude concernant les accidents constatés rue Avaulée ? Combien, sur quelle période, gravité responsabilité...Par ailleurs, l'insécurité ressentie par les cyclistes est bien souvent de leur fait (...) De plus, les quelques difficultés de circulation, quand elles existent, sont circonscrites à la période de 8h à 9h le matin et de 18h à 19h et ne sont dû en général qu'à des problèmes du type véhicules en cours de livraison ou saturation en aval au niveau de la gare SNCF. » (RD 10)

« Riveraine, et cycliste de longue date (6 à 7 000 km /an), je ne vois pas où est le problème. Les seuls qui pourraient parfois se plaindre sont les automobilistes parfois bloqués par un camion en livraison ou un indélicat garé à un endroit interdit. » (RD 17)

Le besoin d'aérer la rue Avaulée (dans sa partie basse) est contesté :

« Il est dit que cet « élargissement » permettrait d'aérer ce secteur !!! Celui qui a écrit ces mots n'a jamais dû emprunter cette voie. Pour le haut de la rue nous avons un seul immeuble, sinon ce sont des pavillons, le gymnase et le stade ; pour le bas pas de grand immeuble, des pavillons. Si on étouffe rue Avaulée il faut raser les trois quarts de Malakoff. » (RD 17)

7.6.1.2.3 L'aménagement de la voie

7.6.1.2.3.1 Les critiques du projet

L'élargissement projeté de la voie (emprise portée de 10 m à 17 m) pour maintenir une circulation automobile à double sens sur 6m, élargir chaque trottoir à 2m, planter un alignement d'arbres sur une bande de 3m et créer une piste cyclable bidirectionnelle de 4m est critiqué dans plusieurs observations, sous plusieurs aspects :

7.6.1.2.3.1.1 *Principe même d'une piste cyclable individualisée, doublée d'un alignement d'arbres, rue Avaulée, alors que ce traitement n'a pas été adopté pour d'autres voies. Conflits d'usage*

« Créer et vouloir séparer physiquement la piste cyclable est-ce nécessaire, ce n'est pas le cas des rues Paul Vaillant Couturier, Paul Bert, boulevard Stalingrad. » (L 3)

« De plus l'aménagement proposé est une hérésie. L'association d'une voie piétonne côtoyant une voie cyclable est ingérable. Il suffit d'aller voir à Paris ou plus près sur le plateau de Clamart le long du T6. Les piétons sont sur la voie cyclable, les cyclistes sur la voie piétonne (...). Risques de collision piéton/cycliste en permanence. Risques d'autant plus aggravés que la rue Avaulée est en pente et que les cyclistes dévaleront à vive allure. Et que dire des nombreuses trottinettes (adultes ou enfants) qui prendront cette pente pour un terrain de jeu. Les accidents seront inévitables alors qu'aujourd'hui ils sont forts rares. Enfin, dès que la circulation ne sera plus fluide, les voies cyclables seront prises d'assaut pas les motos et autre scooters comme on le voit déjà sur la plateforme du T6 et là encore des drames sont à venir.»(RD 17)

7.6.1.2.3.1.2 *Tracé « courbe » critiqué*

« Vouloir faire « une chicane » pour ralentir les véhicules d'impose-t-il ? Les vitesses excessives ne semblent pas être la règle dans notre rue. La rue Avaulée mesure environ 400 mètres avec un feu rouge à mi-parcours. A-t-on pensé aux passages et aux croisements des autobus RATP et des poids lourds ? » (L 3)

7.6.1.2.3.1.3 *Voie de 17m hors d'échelle à Malakoff, « autoroute »*

« Elargir notre rue pour créer « un espace vert » de 4 mètres de large est-ce raisonnable ? Pourquoi vouloir faire un « boulevard » ? (L 3)

« Créer des Champs Elysées dans ce bout de rue peut être visuellement sympathique,... surtout si l'on envisageait d'y faire défiler les chars du fort de Vanves au 14 juillet... Notre ville doit rester un village, et les pharaons dans leur pyramide, place de la mairie... » (RD 9)

« Quant à l'élargissement à 17m de la rue Avaulée, c'est du délire. Il s'agit bien d'une rue, et non d'un boulevard ou d'une avenue. Il s'agit là d'une réponse complètement disproportionnée. (...) La création de « Champs Elysées » rue Avaulée est une pure aberration, qui détruira le côté village de cette partie de Malakoff, et va à l'encontre de la mixité de l'habitat en condamnant les pavillons et détruira le couvert végétal et la biodiversité des petits jardins qui leur sont associés. » (RD 10)

7.6.1.2.3.1.4 *Aménagement favorisant un délestage de la RD 906 dans le sens descendant,*

« L'élargissement de la rue Avaulée, qui sert actuellement de déviation de la D906 (vers Paris ou Clamart et Vélizy), va accroître la circulation automobile, et par conséquent les tensions déjà existantes au carrefour Avaulée/Paul Bert entre les flux piétons (scolaires, habitants, salariés des sociétés riveraines) le trafic bus et les véhicules plus nombreux, sans apporter de solutions aux difficultés du quartier. En favorisant les véhicules, elle est en contradiction avec le PADD du PLU. » (RD 26)

7.6.1.2.3.1.5 *Hiatus avec la voirie située au nord,*

« Le haut de la rue Avaulée ne serait ainsi pas épargnée par ce projet comme on semble vouloir nous le faire croire dans l'actuelle présentation, mais s'inscrirait d'ores et déjà dans un axe N/S qui nécessiterait aussi par la suite de prolonger ce grand axe en préemptant d'autres terrains dans ce prolongement dans Malakoff centre ; (RD 9)

« Ce projet revient à construire une autoroute urbaine débouchant sur un quasi "cul de sac" (le carrefour en T Avaulée/PVC) au milieu d'un quartier résidentiel et d'un groupe scolaire, et ce d'autant plus que se succèdent ensuite 3 autres carrefours difficiles aux heures de pointes:

1. le virage angle droit rue PVC/Avenue Arblade (Humanis)
2. le feu rouge et tourne à gauche Arblade /Camelinat
3. enfin le feu rouge et tourne à droite avenue Arblade/rue Ernest Laval/Gabriel Péri »(RD26)

« Le schéma projeté 2m, 3m, 4m, 3m, 3m ; 2m arrivera rue Paul Vaillant Couturier, avec sans doute des vitesses excessives : gare à la boulangerie ! Voir l'aménagement actuel du boulevard Stalingrad entre .les deux ronds-points (vitesse excessive pour certains) » (L 3)

7.6.1.2.3.1.6 Cout prohibitif pour les finances publiques

« Le projet d'élargissement de la rue Avaulée aux raisons de ralentissement des véhicules et d'aménagement d'une voie piétonne et cyclable est disproportionné par rapport au but recherché et source de dépenses inutiles, même si ces dernières seraient payées par le département la région. Dans une période où les impôts fonciers et la taxe d'habitation viennent de flamber dans la plus grande discrétion de la mairie, voir de tels aménagements se profiler est anachronique. » (RD9)

7.6.1.2.3.1.7 Impact disproportionné sur les propriétés riveraines: destruction de pavillons et d'immeubles, de jardins de devantures (esthétique, biodiversité, imperméabilisation des sols), de stationnements privés,

« Le haut de la rue Avaulée est constitué presque exclusivement de pavillons et petits jardins (sauf équipements de la Mairie : stade gymnase maison des jardinier, crèche). Vouloir élargir à 17 m revient à supprimer jardins et pavillons, ce qui est en contradiction avec la politique d'urbanisme de notre ville, attachée à cet aspect. Exproprier des parcelles dans le bas de la rue n'est pas mieux (projet actuel) car c'est aussi détruire un pavillon habité par un artiste reconnu lors des journées portes ouvertes, et raser un parking servant à de nombreux habitants du quartier (ce qui est contradictoire aux préconisations de la ville de développer les parkings privés pour réduire le stationnement sauvage). »(RD9)

« Pour le bas de la rue Avaulée, le projet revient tout bonnement à raser tous les pavillons, ce qui est en contradiction avec ce qui est inscrit dans le bilan de la concertation (p34) à savoir « en encourageant la diversité de l'habitat » et par ailleurs permettrait d'autant moins, par la suppression de surfaces non bâties, l'absorption des eaux de pluie. De plus serait rasé un parking couvert servant à de nombreux habitants du quartier qui n'auront plus que le domaine public pour garer leurs véhicules ce qui est en contradiction formelle avec la politique annoncée de favoriser les parkings privés. Les conséquences de cet élargissement seraient dramatiques pour les habitants.» (RD10)

« Il est dit dans le PLU qu'il faut imposer dans plusieurs rue la préservation des « petits jardins de devanture» (PLU PPM P 59). L'élargissement de la rue Avaulée va à l'opposé puisqu'ils sont tous voués à disparaître. Ils sont pourtant les vecteurs indispensables de la biodiversité. Disparaîtront avec ces parcelles végétalisées, la faune, et notamment les oiseaux qui y trouvent refuge. Adieu les couvées de mésanges dans nos marronniers ou les visites occasionnelles d'un geai ou d'un faucon crécerelle. » (RD 17)

« 33 rue Avaulée. Le projet d'élargissement entraîne la disparition totale du jardin de devanture (JDD) et en particulier l'abattage des deux marronniers (...). Stationnement de notre véhicule (...) après élargissement, sur la voie publique ? Chargement / déchargement du véhicule : bagages, courses, nos vélos ; après élargissement, sur les voies de circulation ou sur la voie cyclable ? (...) Marche pour entrer dans le pavillon, se retrouve sur le trottoir. Sureté des biens : porte d'entrée et fenêtres

donnant directement sur le trottoir donc d'accès facile pour un cambriolage. (...) la suppression du JDD dégrade complètement l'identité du pavillon. » (RD 18)

7.6.1.2.3.1.8 Impact humain :

« On ne peut pas faire l'impasse sur le gâchis humain pour tous ces habitants de pavillons plongés dans l'interrogation et l'angoisse du lendemain. » (RD 10)

« L'inquiétude des riverains de la rue Avaulée et particulièrement la mienne, est grande quant au projet d'élargissement de notre rue. Porter cette rue à 17 mètres, soit + 7 mètres entraînerait la démolition partielle de tout notre quartier et notamment de ma maison, construite en 1974 par mon mari. (...) Pour un projet futur [permettant] que je puisse raisonnablement continuer à vivre dans mon quartier. Je suis veuve avec une faible retraite de réversion de mon époux (ancien artisan). De ce fait le local commercial en rez-de-chaussée de mon habitation est loué à trois kinés et cela est pour moi un complément indispensable pour vivre. » (L 3 confirmé par O 18)

7.6.1.2.3.2 Des solutions alternatives sont proposées

7.6.1.2.3.2.1 Réaménagement de la rue Avaulée dans ses emprises actuelles

Plusieurs personnes proposent un réaménagement plus ou moins important dans les emprises actuelles de la rue Avaulée ainsi que de rues voisines pour laisser davantage de place aux piétons et aux cyclistes, notamment si la rue Avaulée est mise en sens unique.

Compte tenu de l'urgence et/ou des moyens limités, un élargissement à 17m constitue un projet à trop long terme, retardant l'intervention urgente indispensable sur la voie et, pour certains, doit de ce fait être exclu

« Quelques contrôles de vitesse aléatoires où la création d'une zone 30 contribueraient largement à l'atteinte de l'objectif qui est exposé. » (RD 9)

« La rue Avaulée peut être aménagée en 2m, 1m, 3m, 3m, 2m. Raisonnablement » (L 3)

« Des solutions plus simples, beaucoup moins coûteuses (...) et plus rapides à mettre en place existent, et qui respectent les habitants actuels des pavillons. Il peut être mis en place une zone 30, appuyée par des plateaux surélevés afin de réduire la vitesse des véhicules. Les feux tricolores (angle Avaulée/Hoche) peuvent être asservis à des radars provoquant le passage au rouge en cas de dépassement de la vitesse. » (RD 10)

« Le traitement des boulevards urbains envisagés sur le boulevard du Colonel Fabien et la rue Avaulée nous semble incomplet. Ces axes doivent en effet être réaménagés, car ils ne sont plus adaptés aux exigences de la vie urbaine actuelle. Toutefois, ces réaménagements ne doivent pas conduire à une augmentation du trafic, ni de la vitesse des véhicules, qui est actuellement limitée à 30 km/h. Ils doivent en revanche être l'occasion de partager l'espace de circulation pour véritablement l'ouvrir aux piétons et cycles (trottoirs et pistes confortables, passages piétons adaptés...), et de revaloriser l'espace urbain de Malakoff, par des aménagements qualitatifs, tant dans leur conception que leur mise en œuvre (création de mails plantés...) De plus, ces axes doivent être réaménagés rapidement car ils donnent une mauvaise image de notre ville et de nombreux habitants souffrent de leur inadaptation. Aussi, il convient de privilégier les projets restant dans l'emprise actuelle, et/ou pour lesquels les acquisitions foncières peuvent être rapidement conduites. » (RD 11 et RD29)

« Pour ces raisons, le scénario 2 du secteur Avaulée prévoyant son élargissement, doit selon nous être exclu. » (RD 11)

« (...) d'autres solutions doivent être proposées comme une mise en sens unique de cette rue. (...) La Municipalité reste ambiguë puisqu'elle assume cet élargissement sans en donner les modalités. » (RD 29)

« Le partage sécurisé et agréable de la voirie doit être un objectif fort de l'OAP sur :

- la rue Avaulée qui dessert de grands équipements (stade, tennis, salle de sport, parc Salagnac, CMPP, PMI) et n'est praticable ni par les piétons (trottoirs inexistantes) ni par les cycles (piste inexistante et voie peu sécurisée),
- mais également la section de la rue Paul Vaillant-Couturier dont la piste cyclable est cannibalisée par les voitures en stationnement pour la boulangerie,

Le conflit entre les piétons/cycles et le stationnement pirate pour la boulangerie rue Paul Vaillant-Couturier n'est pas pris en compte sur le plan/projet. Il faut maintenir la piste et aménager des arrêts minutes (ou trouver un aménagement arrivant au même objectif) » (RD 28)

« Financièrement, [le projet] nécessitera des acquisitions immobilières coûteuses, qui pénaliseront d'autant les aménagements "qualitatifs" nécessaires à la revalorisation indispensable de cette voie et repousseront à des échéances inconnues, faute de moyens, l'aménagement des voies adjacentes pourtant bien mal en point. Ainsi, la rue Paul Vaillant Couturier, qui relie la gare SNCF Vanves/Malakoff au métro, puis au tramway, en passant par le groupe scolaire Paul Bert, manque-t-elle cruellement de trottoirs, de pistes cyclables pratiques et sécurisés et de stationnements "minute" pour les commerces. Elle devrait également être repensée pour répondre à ces besoins. » (RD 26)

« La CDD redoute que le réaménagement de la rue Avaulée attende la réalisation de l'OAP, alors que le réaménagement des rues dans la zone concernée par l'OAP est urgent. À cette fin, la CDD propose les aménagements suivants :

- feux asservis à des radars pour empêcher tout franchissement des intersections à plus de 30 km/h ;
- ou plateaux aux intersections et passages piétons attenants : de couleur différente, ces plateaux doivent ralentir efficacement les véhicules et encourager les conducteurs à la plus grande vigilance ;
- réaménagement de la rue Paul-Vaillant-Couturier à l'ouest de la rue Paul-Bert, avec changement de côté de la bande cyclable et, si possible, mise à niveau du trottoir et de la chaussée. » (L 6)

7.6.1.2.3.2.2 Autre tracée pour la voie la voie douce dans le périmètre de l'OAP

La CDD propose une localisation alternative de la voie douce en parallèle de la rue Avaulée à l'intérieur du futur îlot (selon une variante envisagée et non retenue lors de la concertation)

« La CDD est favorable à ce que, à l'occasion de l'OAP, une voie verte (ou zone de rencontre) soit créée en parallèle à la rue ouverte à la circulation. » (L 6)

7.6.1.2.3.2.3 Mise en sens unique de la rue Avaulée

Il est proposé de réorganiser le plan de circulation dans le quartier des collèges et de supprimer le sens de circulation automobile descendant sur toute la longueur de la rue Avaulée, sauf éventuellement pour les bus, permettant un aménagement « apaisé » de la rue dans ses emprises actuelles, « éventuellement accompagné d'un traitement du carrefour de la RD 906 et du boulevard Stalingrad pour y reporter le flux descendant. Une réserve est exprimée avec l'impact de cette suppression sur la rue Moquet déjà saturée et qui supporterait un report de trafic.

« Nous pensons que la réponse adaptée aux enjeux du quartier serait de proposer la mise en sens unique "montant" (vers le Centre Commercial Barbusse) de la rue Avaulée pour les véhicules, ce qui ne nécessiterait aucune acquisition immobilière pour l'aménagement de pistes cyclables bidirectionnelles

et l'élargissement des trottoirs. Le sens "descendant" doit être retrouvé principalement en renvoyant le flux de véhicules vers la D906 par un travail sur le plan de circulation de la commune et le réaménagement de carrefours stratégiques en amont (en particulier le carrefour Stalingrad/D906).

La circulation des bus pourrait être maintenue dans les 2 sens, avec un aménagement bien conçu et des traitements qualitatifs.

Ce choix s'inscrit en cohérence avec la mise en service du tramway T6 sur Chatillon, reliant le sud des Hauts de Seine avec le pôle d'emploi de Vélizy, ainsi que le projet de ligne du « grand paris express », reliant le sud des Hauts de Seine à la Défense, et plus généralement avec les efforts de nombreuses collectivités modernes pour encourager les modes doux, le développement des transports en commun, et redonner toute sa place à l'humain au sein des villes. » (RD 26)

« Un sens unique montant pour les voitures et un double sens pour les bus. Toutes les raisons invoquées me paraissent tout ce qu'il y a de plus pertinent » (RP 5)

« La rue Avaulée doit être transformée en boulevard urbain à sens unique pour les voitures, le sens neutralisé devenant une voie cyclable/piétonne dans les deux sens. Cet aménagement permettra de traiter les vitesses excessives et le sentiment d'insécurité (création de chicanes, mail planté...) sur toute sa longueur, jusqu'au rond-point Henri Barbusse. » (RD 28)

« La rue Avaulée est un élément constitutif de l'axe nord-sud de Malakoff et doit être aménagée comme telle. Malakoff Plurielle propose donc la mise en place d'un sens unique pour les véhicules (sens Henri Barbusse vers Paul Vaillant-Couturier) et la création de circulations douces piétons/cycles dans les deux sens sur la voie neutralisée, avec des aménagements visant à contenir les vitesses, mais également à donner un aspect qualitatif à cet axe de transit desservant deux équipements majeurs de notre ville (le groupe sportif Marcel Cerdan et le parc Salagnac. » (RD 28) (cette observation est faite sur l'OAP Barbusse Nouveaux, ce qui conduit à penser que la mise en sens unique proposée porte sur la totalité de la rue Avaulée à partir du rond-point Barbusse)

« La CDD considère qu'une réorganisation du plan de circulation dans le quartier des collèges permettrait de résoudre le problème de la rue Avaulée à largeur de voirie constante, tout en maintenant la pénétrabilité automobile du quartier et en renforçant la sécurité et le confort des déplacements à pied et à vélo. La suppression de la circulation générale dans le sens descendant permettrait, sans aménagement complémentaire ni élargissement de voirie, de supprimer les conflits qui causent des encombrements dans le sens montant et rendent la rue très délicate à vélo (dépassement impossible du fait de trafic à contresens).» (L 6)

« La rue Guy Moquet est déjà très surchargée, il faudrait éviter d'en rajouter, d'autant plus qu'il y a des écoles à proximité. » (RP 6)

7.6.1.2.3.2.4 Elargissement reporté localement sur l'autre côté de la voie.

Un élargissement sur l'autre côté de la rue Avaulée que celui prévu, permettrait localement au sein du périmètre de l'OAP d'épargner des immeubles d'habitation et leurs jardins, « En face du n° 27, la société RVZ va déménager. Pourquoi ne pas utiliser cette partie sans habitation pour repenser la déviation du tracé et créer ainsi une chicane qui ralentirait les véhicules. » (RD 19)

7.6.1.2.3.3 Précisions attendues

Des précisions sont demandées sur le projet pour en apprécier plus finement les impacts sur les propriétés riveraines, sur l'échéance des travaux, et sur les modalités d'acquisition des immeubles concernés (enquête publique, expropriation) (plusieurs observations orales à ce propos : voir la pièce jointe de l'annexe n° 11 : observations O 9 et O 11 à O 13) :

« Le plan d'ensemble ne nous permet pas de comprendre comment notre parcelle (P51) pourrait être touchée par l'élargissement de la rue Avaulée. Le plan fourni actuellement ne précise pas de quelle façon seront modifiés le gymnase et le stade pour l'élargissement de la rue Avaulée. » (RD 22)

« Comment réaliser l'aménagement à 17m en raccordant les périmètres P2 de part et d'autre de la rue Avaulée face à l'angle du stade, sans exproprier le terrain devant le pavillon [situé sur la parcelle 51] (et supprimer une place de stationnement potentielle, et le pavillon voisin sur la parcelle 50). » (O 11)

« Confirmer que l'immeuble situé au 120 avenue Paul Vaillant Couturier, au carrefour avec la rue Avaulée ne sera pas touché par les travaux prévues rue Paul Vaillant Couturier et rue Avaulée dans le cadre de l'OAP » (O 21 B) »

Plusieurs interrogations portent sur les délais et conditions d'approfondissement du projet puis de sa mise en œuvre notamment les acquisitions foncières les indemnités.

Les propriétaires d'un pavillon dont le jardin de devanture serait supprimé, souhaitent avoir confirmation des perspectives de pouvoir disposer d'une partie du terrain voisin, propriété de la commune pour rétablir une place de stationnement, notamment si une opération de construction devait intervenir sur le terrain communal avant l'aménagement de la voie (O 22)

7.6.1.2.4 L'aménagement du secteur pour accueillir logements et commerces (périmètre de l'OAP)

7.6.1.2.4.1 Des positions favorables et des propositions d'extension de l'OAP

« Les observations concernant cette rue sont dans l'ensemble justifiées, et il faut profiter de ce PLU pour réfléchir et proposer une amélioration nécessaire de cette rue. » (RD 16)

La CDD est favorable au principe du projet, tout en contestant le parti pris d'élargissement de la rue Avaulée :

« Consciente de la nécessité de rénover le secteur de la rue Avaulée, la CDD refuse, sans concertation préalable sur ce point, de considérer l'élargissement de la rue comme un invariant de l'OAP » (L 6)

Une autre contribution, favorable au projet, porte sur le voisinage plus ou moins proche du périmètre retenu pour l'OAP Avaulée et constitue quasiment une proposition d'extension de celle-ci vers le nord rue Paul Bert et rue Paul Vaillant-Couturier voire jusqu'à la gare SNCF de Vanves-Malakoff :

« Le traitement des abords du collège et de l'accès au groupe scolaire Paul Bert n'est pas évoqué. Il est pourtant un enjeu fort de l'aménagement du croisement entre la rue Paul Bert et la rue Paul Vaillant-Couturier. Un parking à vélos est indispensable pour le collège où de nombreux vélos sont accrochés chaque matin sur les protections piétonnes métalliques,

La question du maillage piéton et cycle entre le nord et le sud de la ville n'est pas traitée (remarque valable pour chaque OAP). On pourrait compléter le plan par des mails piétons N/S ou E/O, et encourager la vocation piétonne de certaines rues, voire créer des sentes...

La création de zones de rencontre et de zones 30, y compris aux abords du pôle scolaire Paul Bert, doit se traduire par de vrais aménagements (plateaux piétons, aménagements et élargissements de trottoirs, pistes cyclables...) et ne pas se limiter à quelques panneaux et du marquage au sol peu visible et peu efficace.

Il faudrait des programmes de logement accession libre le long de la rue Paul Bert prolongée pour améliorer le pouvoir d'achat local et encourager le commerce.

Enfin, la question de l'accessibilité des piétons à la gare de Vanves-Malakoff, juste à côté, n'est pas du tout traitée (cela rejoint le point sur les sentes piétonnes à développer un peu partout et le schéma de déplacement piétons/cycles), alors que Vanves développe un projet de son côté... » (RD 28)

7.6.1.2.4.2 Des oppositions marquées

Plusieurs observations portent sur la destruction d'immeubles d'habitation existants de qualité, récemment rénovés et de garages, avec un projet qui porte atteinte à la propriété privée et à des activités professionnelles. Les propriétaires et occupants (habitation et/ou activités) des immeubles situés à l'angle nord-est de la rue Avaulée et de la rue Hoche se sont exprimés à ce sujet.

« [...au 27 rue Avaulée] nous avons fait ravalier la façade et remettre à neuf la cage d'escalier. Les propriétaires ont changé les fenêtres pour mieux isoler les appartements. La réfection du pignon au-dessus du garage Citroën est votée et engagée. L'appartement du premier a été refait et isolé intégralement lors de son achat en 2013. (...). L'appartement du second a été entièrement refait au printemps dernier.

Une psychologue-psychanalyste s'est installée au premier étage en appartement mixte (habitation et activité libérale) il y a 2 ans et demi et reçoit ses patients dans l'immeuble. (...) Il est à noter qu'un nouveau déménagement serait catastrophique pour certains de ses patients. » (RD 19)

« Notre maison finirait par être entourée d'immeubles collectifs, après la destruction du jardin de sculptures de M CHESNE, et celle d'un parking qui sert à de nombreux riverains évitant ainsi le stationnement sauvage (...) J'ai créé très progressivement ma patientèle à Malakoff depuis 25 ans Une expropriation serait très dommageable pour moi comme pour mes patients.» (L2)

La qualité architecturale et l'ancienneté de l'immeuble au 27 rue Avaulée est soulignée :

« L'immeuble est un des plus anciens de Malakoff (1906). Il a été décoré et occupé à l'époque par un sculpteur qui est probablement l'auteur des têtes sculptées au-dessus de chaque fenêtre donnant sur la rue ainsi que des somptueuses compositions des parties communes et dans l'un des appartements. Cette maison est quasi patrimoniale et le projet privera les Malakoffiots d'une partie de l'histoire de leur ville. » (RD 19)

Un élément particulier faisant l'objet de plusieurs observations est le jardin aménagé à l'arrière de l'immeuble au 27 rue Avaulée par M CHESNE artiste pratiquant l'Art brut.



(Photographies produites à l'enquête publique par M Jean Michel CHESNE – RD 20)

Plusieurs personnes demandent que cet élément du patrimoine de Malakoff soit conservé et bénéficie d'une protection dans le cadre du PLU.

« Notre maison est plus qu'une habitation. Ce petit immeuble a toujours été occupé par des artistes (plasticiens, musiciens...) et notamment par Jean-Michel Chesné qui y vit et travaille depuis 26 ans.

C'est en 1997 qu'il a commencé à édifier un petit édifice d'art singulier et communément appelée la Grotte de Malakoff. Un ensemble assez important de mosaïques recouvrent depuis la partie arrière de la maison, les murs de la cour et le mur mitoyen du garage Citroën - 27 rue Hoche. Cet ensemble est toujours en développement. Ce projet d'élargissement de la rue implique la destruction de 18 années de travail. Ce jardin est le support dont dépendent l'avenir artistique et la carrière de JM Chesné. Toute sa création s'articule autour de la Grotte + mosaïques. C'est un lieu reconnu et référencé internationalement dans le monde de l'Art brut. (...). Le travail graphique de JM Chesné a également fait d'une exposition personnelle à la Médiathèque de Malakoff en 2012. » (RD 19 et RD 20 confirmant O 9)

« Je regrette seulement que les participants à ces ateliers de travail n'aient pas connaissance du jardin de sculptures du 27 rue Avaulée. C'est un lieu d'art brut, une sorte de maison du "Facteur Cheval" de Malakoff. On a pu voir ce jardin de Jean Michel Chesné lors des ateliers ouverts, et ses œuvres à la médiathèque où nous l'avons exposé lorsque j'étais maire adjointe responsable de la culture. Il faut protéger ce jardin, et pour cela je proposerais qu'on l'inscrive dans le patrimoine bâti comme on le fait pour certaines sentes et maisons de Malakoff. » (RD 16)

Le caractère anonyme de l'aménagement proposé et contraire à l'identité de la commune est critiqué :

« D'un point de vue esthétique, l'élargissement et l'aménagement proposé est désolant. Notre ville avait su préserver une identité ; là on retrouvera une voie, comme on en rencontre partout, sans personnalité et aseptisé. (...) » (RD 17)

« Le projet va densifier un quartier de Malakoff qui a su conserver une dimension humaine avec petits immeubles et pavillons L'histoire de Malakoff est sacrifiée pour l'amélioration de la circulation automobile absolument pas certaine. » (RD 19)

« La CDD est défavorable à l'uniformisation à R+4 tout au long de la rue Avaulée. » (L 6)

Le projet est estimé contraire à la politique d'intérêt général affichée par la commune de Malakoff :

« Intérêt général : vivre dans un quartier calme, alternant pavillons-jardins, petits collectifs et préservant le patrimoine architectural. Lieu où les artistes peuvent s'épanouir. Favoriser le lien social et la mixité selon des expressions galvaudées mais riches de sens, la proximité humaine, les échanges. Favoriser les commerces de proximité, les arrivées, les déplacements des familles avec voitures, ..., les cheminements « doux » à pied ou à vélo. .. Nous pensions que telle était la politique de Malakoff. Nous la vivons. Nous l'approuvons. » (L2)

7.6.1.2.4.3 Une demande de précision

Une observation porte sur le voisinage immédiat du périmètre de l'OAP sur l'allée Mirabeau :

« J'aimerais savoir si le bâtiment qui bordera l'allée Mirabeau comportera des baies avec vue sur l'allée Mirabeau? Si oui à quelle distance de la limite séparative? Sachant que chaque parcelle a sa limite de propriété sur la limite du bâtiment actuel des services techniques. » (RD 30 confirmé par O 20)

7.6.1.3 Les commentaires du commissaire enquêteur

L'absence de plan local de déplacement (compétence de la CA Sud de Seine) ne facilite pas l'analyse de la pertinence de la solution alternative proposée avec la mise en sens unique de la rue Avaulée pour les véhicules à moteur (sauf éventuellement les bus), ce qui renverrait la circulation descendante sur d'autres voies (rue Alexis Martin et rue Guy Moquet ou CD 906) et pourrait nécessiter d'autres aménagements et générer d'autres impacts.

Lors de la concertation, si la nécessité d'améliorer la rue Avaulée a été partagée par les participants, aucun consensus ne s'était dégagé entre eux sur la réponse à apporter. Le bilan de la concertation conclut ainsi :

« La nécessité de réaménager la rue Avaulée a fait l'unanimité des participants mais les moyens d'y parvenir sont partagés : la proposition d'élargir la voie à 17 mètres sur tout son linéaire afin de réaliser un mail planté pour les piétons et une piste cyclable double sens sécurisée a fait l'objet de débats. Certains participants pensent qu'il serait préférable, pour que le réaménagement puisse être plus facilement et rapidement réalisé, de supprimer une file de circulation pour réaliser ces aménagements. Pour d'autres, la suppression du sens descendant provoquera un report de la circulation vers les rues Alexis Martin et Guy Moquet, seules autres voies descendantes déjà engorgées. Un élargissement à 17 mètres permettra par ailleurs de donner à la rue une ambiance plus aérée. »

Le débat n'est pas tranché sur ce point et une étude de circulation devra être réalisée pour estimer les impacts de modifications. Pour préserver la possibilité d'un élargissement à 17 mètres et dans l'attente de la définition du projet, un périmètre de localisation des voies et ouvrages publics est mis en place pour la réalisation d'une liaison douce paysagée de 5 mètres de large entre le rond-point Henri Barbusse et la rue Paul Vaillant Couturier (annexes du PLU) »

Le bilan renvoie ainsi à une définition du projet après réalisation d'une étude de circulation. Cette prise de position n'est pas reprise dans le PLU (rapport de présentation, PADD ou OAP).

Le commissaire enquêteur a été informé du projet de lancement d'une étude de circulation en 2016 avec des propositions opérationnelles pour la mise en place d'un nouveau plan de circulation : hiérarchisation du réseau viaire (axes principaux, axes secondaires), la modification de sens de circulation dans certaines rues, la mise en place de zones de circulation apaisée... Dans cette étude, la ville souhaite voir réaliser des zooms sur les secteurs à enjeux dont la rue Avaulée et son croisement avec la rue Paul Vaillant Couturier.

Le commissaire enquêteur a également été informé de la commande d'une mission d'appui par la commune à la SEM 92 dont le cadre (qui couvre les OAP Avaulée et Nouveaux, le Fort de Vanves et la cité des Poètes, mais par l'OAP Colonel Fabien) est ainsi présenté :

« La Ville de Malakoff, dans le cadre des études menées pour la révision de son PLU, s'interroge sur le devenir du secteur Nouveaux/Henri Barbusse et ce, en partenariat avec son Office Public de l'Habitat. Cette démarche a pour origine les réflexions portant sur les évolutions possibles du centre commercial Henri Barbusse, sur le patrimoine de l'OPH de Malakoff situé de part et d'autre du Boulevard de Stalingrad et plus généralement la nécessité d'une redynamisation globale du sud de la ville.

« La Ville a décidé d'engager une réflexion globale dans ce secteur selon des échelles et des périmètres emboîtés pour disposer d'un schéma général de cohérence urbaine qui sera décliné pour différents sous-secteurs ou thématiques en un projet urbain détaillé permettant une mise en œuvre opérationnelle répondant à des échéances temporelles différenciées, dont certaines de court terme.

Plusieurs problématiques sont déjà identifiées. Il s'agit notamment :

- Au plan programmatique
 - o de la redynamisation du centre commercial et artisanal Henri Barbusse,
- Au plan urbain :
 - o de la requalification de la rue Avaulée, axe important de circulation et de liaison avec le centre-ville et de ses abords et du fait du patrimoine immobilier valorisable dont dispose la ville tout au long de cet axe ;

- du réaménagement du secteur Nouzeaux – H. Barbusse (patrimoine de l'OPH de Malakoff) et particulièrement de ses espaces extérieurs (stationnements, circulations piétonnes, patrimoine paysager, ...)
- du désenclavement du quartier des Poètes, également patrimoine de l'OPH de Malakoff ;
- de l'évolution des franges résidentielles du Fort de Vanves qui doit être anticipée ;
- de l'amélioration des liaisons nord-sud. »

Cette étude comporte un volet d'appui à la stratégie de concertation et de communication.

Une question sur la cohérence du projet de voie douce rue Avaulée avec le reste du réseau existant ou futur en la matière est développée au paragraphe 8.

7.6.1.4 Réponse de la commune

Les services de l'Etat auraient souhaité que les OAP Avaulée et Nouzeaux-Barbusse soient réunies pour mieux montrer la cohérence des aménagements proposés dans le quartier. Il y a effectivement un lien fort entre ces deux OAP et les services municipaux vont examiner s'il est possible de réunir les deux OAP tout en conservant une échelle graphique lisible.

La CCI a souligné une incohérence du document graphique côté pair du bas de la rue Avaulée. Ce dernier laisse envisager la construction de logements en lieu et place des locaux d'activité actuels alors que les terrains sont classés en zone UX d'activité. C'est en effet une erreur du document graphique qui sera rectifiée.

Des riverains des rues Avaulée et Hoche sont venus exprimer leur mécontentement de ne pas avoir été informés avant l'enquête publique de l'existence du projet d'OAP qui les concerne directement et de ne pas avoir pu faire valoir leur point de vue durant la concertation. Comme elle l'a expliqué ci-avant (paragraphe 7.1), la municipalité regrette que tous les habitants n'aient pas pu participer lors de la concertation et elle rappelle que l'enquête publique est aussi une étape très importante de la participation du public car les habitants peuvent venir une nouvelle fois s'exprimer sur les projets, ce qui a été le cas notamment pour les riverains de la rue Avaulée qui ont été entendus et dont les observations et contre-propositions seront prises en compte dans les réflexions ultérieures qui vont permettre de mettre au point le projet de la rue Avaulée.

Comme elle l'a précédemment indiqué, la municipalité s'engage à prévenir personnellement les riverains qui se sont exprimés lors de l'enquête publique en laissant leurs coordonnées des prochaines rencontres de concertation qui auront lieu sur le projet.

Pour ce qui concerne les courriers envoyés par certains promoteurs aux propriétaires, il s'agit d'une démarche qui n'est en aucun cas liée à l'OAP et dont la commune n'avait pas été prévenue. La commune lorsqu'elle en a été informée a envoyé à ces promoteurs un courrier leur indiquant qu'elle désapprouve totalement ce genre de démarche brutale et en contradiction totale avec la volonté municipale de concevoir un urbanisme maîtrisé et concerté avec les habitants.

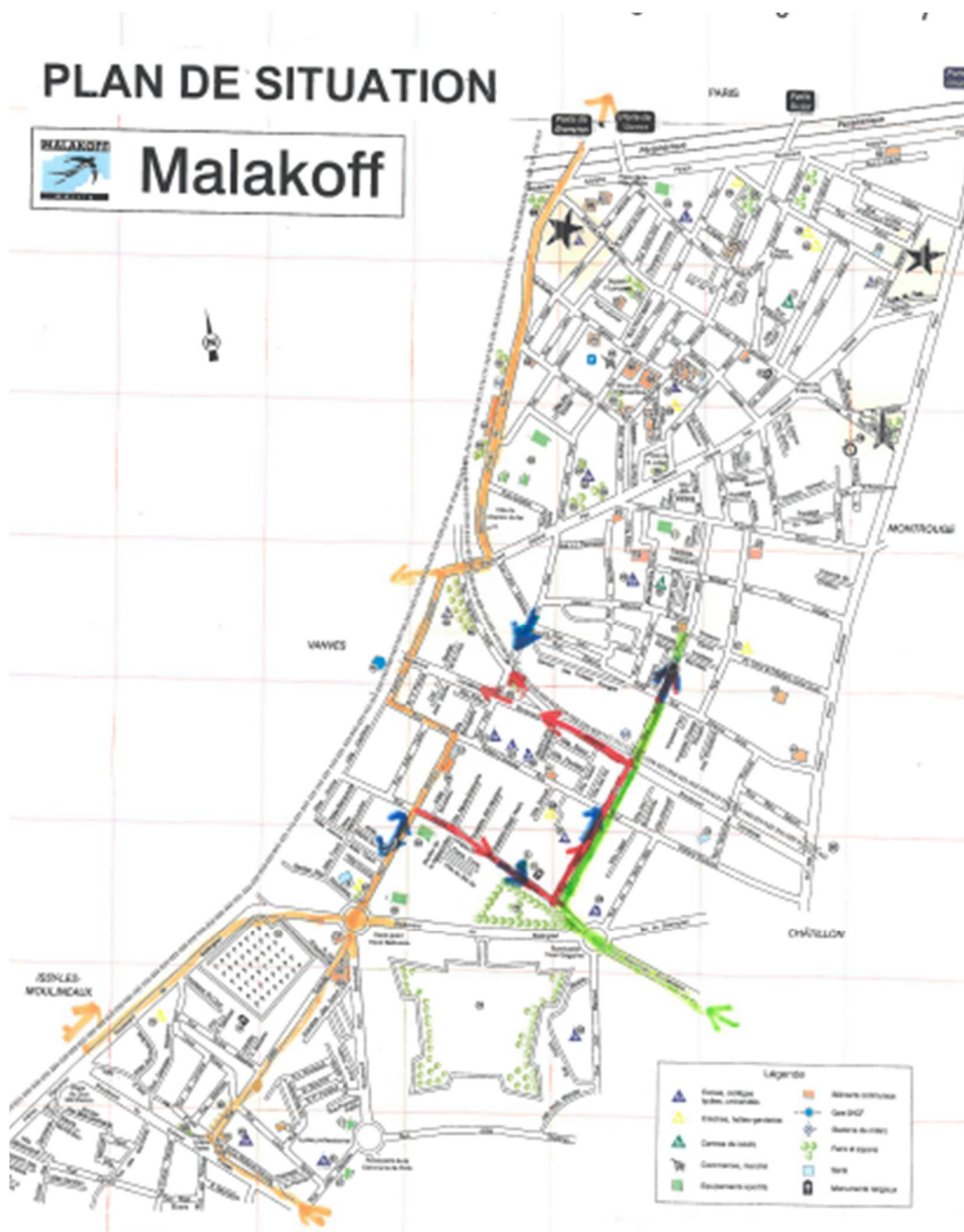
Le procès-verbal de synthèse fait état de nombreuses observations et contre-propositions au projet proposé d'aménagement de voirie par la municipalité : l'élargissement de la rue Avaulée à 17 mètres pour aménager une piste cyclable double sens sécurisée et un mail planté en conservant un double sens de circulation pour les véhicules.

Comme lors de la concertation, aucun consensus ne s'est dégagé sur l'aménagement de la rue Avaulée durant l'enquête publique et les avis divergent : aménagement d'une piste cyclable dans les emprises actuelle avec mise en sens unique dans le sens montant pour certains ; liaison cycles alternative via l'allée Hoche et la villa Cacheux ou à l'intérieur des actuelles emprises du centre technique municipal pour d'autres ; aucun aménagement nécessaire pour certains riverains.

En l'état actuel de ses réflexions, la municipalité pense qu'un élargissement de la rue Avaulée permettrait de gérer au mieux les différents flux d'utilisateurs qui l'empruntent.

La mise à sens unique montant de la partie basse de la rue Avaulée, si elle peut permettre d'aménager à plus court terme une partie de piste cyclable, aura des répercussions négatives sur les flux de circulation.

Si l'on se réfère aux derniers comptages réalisés sur les voies Nord/Sud de la commune, qui vont être très prochainement réactualisés, plus de 8 000 véhicules empruntent chaque jour la rue Avaulée, dont environ 4 000 en sens montant venant de la rue Paul Bert et 4 000 en sens descendant. Une petite partie du flux descendant rue Avaulée se dirigeant vers le centre de la commune bifurque rue Hoche pour rejoindre la rue Guy Moquet mais le flux principal se dirige vers la rue Arblade pour rejoindre Vanves ou Paris via le boulevard Charles de Gaulle.



VOIE	SENS DE CIRCULATION	TMJA 1999
AVAULEE	DOUBLE SENS	8 500
ALEXIS MARTIN	SENS UNIQUE DESCENDANT	4 100
GUY MOQUET	SENS UNIQUE DESCENDANT	4 100
PAUL BERT	SENS UNIQUE MONTANT	4 800

Avec la mise en sens unique proposée, ce flux principal que l'on peut estimer à 3 000 véhicules jour devra obligatoirement emprunter la rue Alexis Martin en faisant un détour pour rejoindre ensuite les axes principaux (Camélinat, Raymond David) pour rejoindre son itinéraire.

Or, la rue Alexis Martin est une petite voie de 10 mètres déjà très fréquentée aux heures de pointe (4 000 véhicules jour) où l'on imagine mal un quasi doublement de la fréquentation. Cette rue accueille en effet, ainsi que la rue Guy Moquet à sa suite, le flux provenant de l'Est de la commune via le boulevard Stalingrad. Le schéma ci-dessus montre le détour que devront emprunter les véhicules (en rouge).

La municipalité pense qu'il est illusoire de penser que la mise en sens unique de la rue Avaulée détournera les flux de véhicules descendants vers l'extérieur de la commune. Il faut en effet savoir que c'est sur l'axe principal descendant limitrophe à la commune dans sa partie Ouest (D130 et D50 à Vanves) que seront évacués par route une partie des déblais liés à la construction des gares GPE sur une période de 60 mois. La circulation sera donc plus difficile sur ces voies et le report d'une partie des flux sur le territoire communal est prévisible.

La mise en sens unique montant sur la totalité de la rue Avaulée appelle les mêmes remarques et pose en plus la question de la pérennité de la ligne de bus n°191.

Le commissaire enquêteur a souligné que l'absence de plan de circulation général sur la commune ne facilite pas l'analyse des propositions et contre-propositions. La commune partage ce point de vue et va lancer en début d'année 2016 une étude pour mettre au point ce plan de circulation (hiérarchisation des voies, modification des sens de circulation avec impacts, comptages, mise en place de zones de circulation apaisée ...). Dans cette étude, un travail particulier sera effectué sur certains secteurs à enjeux comme la rue Avaulée et sa liaison avec la rue Paul Bert ainsi que son croisement avec la rue Paul Vaillant Couturier. Parallèlement, la commune vient de confier à la SEM92 la charge de réaliser une étude globale sur le secteur Barbusse-Nouzeaux Avaulée qui comprend un volet déplacements.

Le travail qui va être réalisé en 2016 permettra à la municipalité, en concertation avec les habitants, de définir plus précisément un projet partagé de réaménagement des voiries sur le secteur.

Prenant acte de toutes les observations formulées en l'état actuel des connaissances contre un projet d'élargissement à 17 mètres de la rue Avaulée, la municipalité proposera au Conseil Municipal de modifier le projet d'OAP. Celui-ci ne fera plus référence à un élargissement à 17 mètres tout en conservant le principe d'aménagement d'une liaison douce rue Avaulée et le réaménagement de son intersection avec la rue Paul Vaillant Couturier pour trouver une continuité entre les pistes cyclables du boulevard Stalingrad et le rue Paul Bert. Le périmètre de localisation P2 sera maintenu dans l'attente de l'élaboration du projet définitif en 2016 mais il sera reporté côté pair de la rue au droit des numéros 27 rue Avaulée et Hoche et ne fera plus référence à une emprise de 5 mètres.

Des riverains des rue Avaulée, Hoche et Paul Vaillant Couturier sont venus manifester leur inquiétudes et/ou leur opposition aux projets d'acquisitions de leurs propriétés situées dans les emprises du projet

d'élargissement et/ou dans le périmètre d'intervention foncière mis en place dans la partie basse côté impair de la rue Avaulée.

La municipalité confirme sur ce sujet que l'immeuble situé 120 rue Paul Vaillant Couturier n'est pas concerné par un projet d'acquisition ; que les propriétés des 27 rue Hoche et 27/29 rue Hoche sur lesquelles se développe l'œuvre artistique de Monsieur Chesné ne seront pas détruites (périmètre P2 reporté côté pair) ; qu'elle proposera aux autres propriétaires de la rue Avaulée qui pourraient être concernés par un élargissement des échanges en locaux ou en terrains dans le secteur dans le cadre de la libération des emprises municipales des parcs et jardins et du centre technique.

Des riverains se sont enquis du planning de réalisation du réaménagement des emprises du centre technique municipal et des terrains voisins et ont demandé dans quelles conditions les propriétés nécessaires à la réalisation du projet seront acquises.

Le planning de réalisation du projet n'est pas encore défini et en tout état de cause les terrains du Centre Technique Municipal ne seront pas libérés avant 2020. Dans l'attente de l'élaboration du projet définitif, la commune a mis en place un périmètre d'intervention foncière via un opérateur foncier public l'EPF92 qui est chargé d'acquérir les propriétés mises en vente. Les conditions d'indemnisation des propriétaires qui souhaitent vendre sont celles du marché. Si les propriétaires des murs sont également exploitants du fonds de commerce, il n'y a pas d'indemnisation particulière pour le fonds de commerce si les biens sont vendus « libres ». Lorsque les propriétaires des murs ne sont pas les exploitants, il y a deux indemnisations : l'une pour les murs avec un abatement pour occupation commerciale ; l'autre pour le fonds de commerce. Les propriétaires concernés peuvent se rapprocher de l'EPF92 pour faire estimer leur bien s'ils le souhaitent.

Quelques remarques ont été apportées sur le projet de réaménagement des terrains qui seront libérés par la commune ou acquis par son partenaire foncier, l'EPF92 : Le projet d'aménagement de la commune devra intégrer les abords du collège et l'accès au groupe scolaire Paul Bert ; il faudra développer un programme de logements en accession libre et des commerces ; il ne faudra pas uniformiser les hauteurs des futurs bâtiments le long de la rue Avaulée ; le projet va supprimer un parking utile aux riverains.

A l'heure actuelle, le projet n'en est encore qu'au stade des grands principes : réaliser un programme de logements mixtes accompagnés de locaux d'activité et commerciaux en rez-de-chaussée. Une concertation spécifique avec les habitants sera organisée lorsque le projet entrera dans sa phase pré-opérationnelle comme cela a été fait pour la ZAC Dolet Brossolette et toutes les propositions seront examinées.

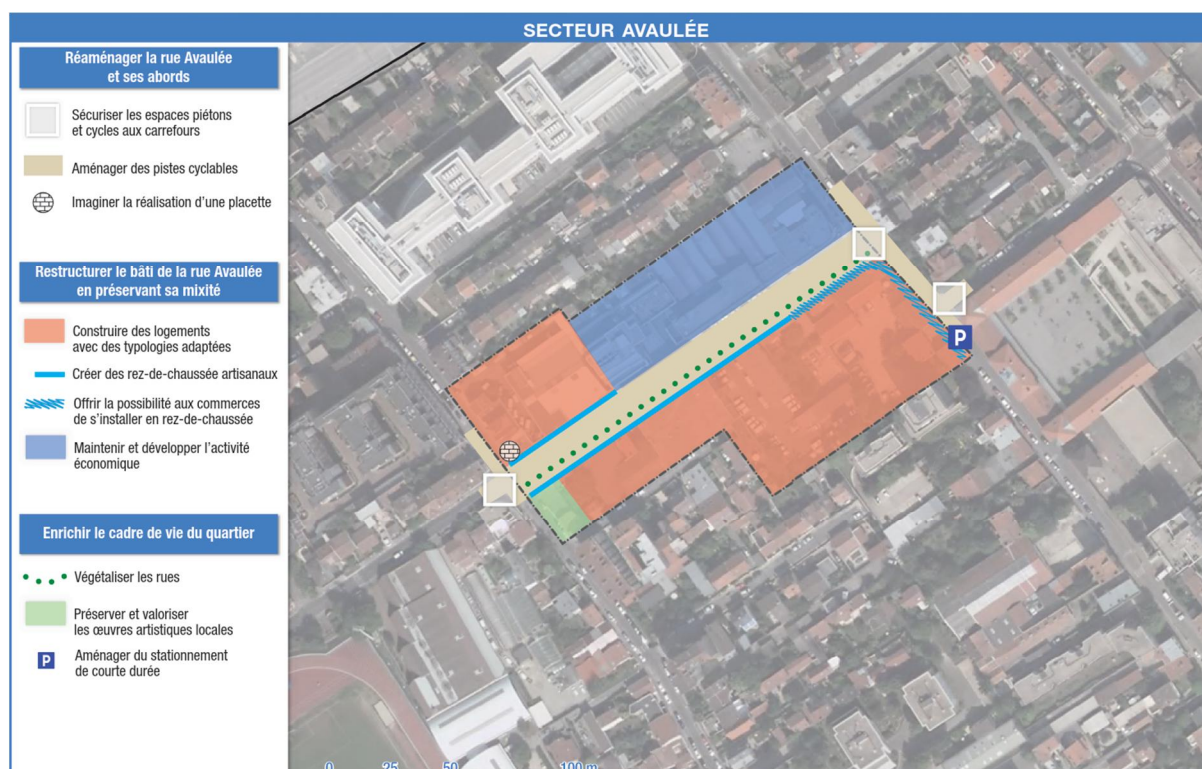
Un habitant de l'allée Mirabeau a demandé si les futurs bâtiments auront des vues sur l'allée. Au regard de l'article 6, les futurs bâtiments pourront avoir des vues sur l'allée Mirabeau mais pas d'accès puisque si c'est une voie, elle est privée et réservée d'accès aux riverains de l'allée. L'allée Mirabeau étant étroite, il est très improbable que les futurs bâtiments s'implantent en bordure de l'allée. Ils seront très probablement implantés en retrait et il y aura donc un espace non bâti entre les futurs bâtiments et l'allée.

7.6.1.5 Remarques du commissaire enquêteur :

L'aménagement de la rue Avaulée est la composante du projet de PLU qui a donné lieu au plus grand nombre d'observations de la part du public.

Il est pris acte :

- de l'engagement pris par la commune de poursuivre la concertation, engagement qui est toutefois exprimé en des termes légèrement différents que celui formulé au § 7.1 ci-avant,
- des raisons pour lesquelles la commune ne retient pas, en l'état actuel de ses réflexions, les propositions de mise en sens unique montant de la rue Avaulée sur tout ou partie de son parcours et retient le principe d'un élargissement de cette rue pour gérer au mieux les flux d'usagers. Ces raisons méritent d'être confirmées par l'étude sur le plan de circulation,
- de la poursuite des études (plan de circulation dans le cadre de l'étude globale de la SEM 92 sur le secteur Barbusse-Nouzeaux Avaulée) en appui de la concertation poursuivie avec les habitants,
- des propositions présentées au conseil municipal :
 - o modification de l'OAP:
 - suppression de la référence à un élargissement à 17 mètres
 - principe maintenu d'aménagement d'une liaison douce rue Avaulée et du réaménagement de son intersection avec la rue Paul Vaillant Couturier pour trouver une continuité entre les pistes cyclables du boulevard Stalingrad et le rue Paul Bert.
 - o modification du périmètre de localisation P2 (maintenu dans l'attente de l'élaboration du projet définitif en 2016)
 - reporté côté pair de la rue au droit des numéros 27 rue Avaulée et Hoche
 - ne faisant plus référence à une emprise de 5 mètres.
- de la non-destruction des propriétés des 27 rue Hoche et 27/29 rue Hoche sur lesquelles se développe l'œuvre artistique de Monsieur Chesné (périmètre P2 reporté côté pair de la rue). Le projet de schéma de l'OAP communiqué au commissaire enquêteur et reproduit ci-après comporte une orientation : « préserver et valoriser les œuvres artistiques locales »
- de la proposition qui sera faite aux autres propriétaires de la rue Avaulée qui pourraient être concernés par un élargissement des échanges en locaux ou en terrains dans le cadre de la libération des emprises municipales des parcs et jardins et du centre technique.



Ces décisions, sans remettre en cause un projet pertinent, traduisent une prise en compte par la municipalité des observations du public lors de l'enquête et sont de nature à réduire les impacts du projet sur certains immeubles riverains et notamment sur le jardin d'art brut du 27 rue Avaulée.

7.6.2 Le secteur de projet du boulevard du Colonel Fabien

Le projet de PLU comporte deux dispositions opposables, spécifiques au secteur du boulevard du Colonel Fabien :

- Le périmètre P3 de localisation de voie qui porte sur une grande partie du boulevard du Colonel Fabien (RD 72), sur le côté nord de la voie: « *Création d'une liaison douce le long du boulevard du Colonel Fabien côté impair entre le carrefour du colonel Fabien et la place du Clos Montholon : voie publique de 8 mètre de large réservée aux piétons et cycles et mail planté.* »
- Une OAP qui porte sur la même partie du boulevard du colonel Fabien et sur les ilots voisins avec comme objectif non seulement l'aménagement de la voie mais aussi le renouvellement urbain de la zone, avec l'implantation d'immeubles de bureaux et de commerces place du Clos Montholon et des immeubles de logement des deux côtés du boulevard (UA au nord et UBb au sud).

7.6.2.1 Les avis recueillis

7.6.2.1.1 Avis de l'Etat (DRIEA)

Il aurait été judicieux d'étendre à l'ensemble de l'axe l'OAP sur le secteur colonel Fabien.

Le secteur situé à proximité de la future gare du GPE (Fort d'Issy-Vanves-Clamart et Chatillon-Montrouge) ne fait l'objet d'aucune OAP alors que la lettre d'enjeux de l'Etat soulignait l'importance de l'aménagement de ces quartiers. (*Observation ici rappelée compte tenu de la forte proximité entre la future gare et la place du Clos Montholon au sein de l'OAP*)

La réflexion d'aménagement sur l'OAP Colonel Fabien aurait pu intégrer la voie d'Issy et ses abords pour penser de manière plus globale les déplacements dans ce secteur.

7.6.2.1.2 Avis de la Région Ile de France

Le projet de PLU met en avant l'opportunité de l'arrivée des deux gares de la ligne 15 du GPE pour intensifier à proximité des deux futures gares. Le projet de PLU pourrait traduire plus explicitement cette volonté dans le projet spatial et notamment dans le secteur de projet du Colonel Fabien. (rappel)

7.6.2.1.3 Avis de la CCI

L'OAP Colonel Fabien prévoit de favoriser l'implantation de bureaux au niveau du carrefour du Clos Montholon proche de la gare de Clamart sur les zones UA et UBb (*pertinence du zonage ?*). Le développement du secteur doit s'envisager en lien étroit avec le projet d'éco-quartier de la gare de Clamart, dans le but de limiter la concurrence entre les deux opérations.

7.6.2.2 Les observations lors de l'enquête

7.6.2.2.1 Les modalités d'information et de concertation :

3 personnes, propriétaires boulevard du colonel Fabien à l'intérieur du périmètre de l'OAP ont fait des observations orales (O 4) puis écrites (RP 1) :

« *Aucune information sur l'OAP du boulevard du colonel Fabien ne leur est parvenue de la commune (Malakoff info ou autre document sur le PLU, notamment sur l'OAP) avant qu'ils ne consultent le PLU à l'enquête.* »

7.6.2.2.2 Les observations sur le projet

Les observations tendent à l'amélioration du projet. Elles portent principalement sur l'articulation du projet avec la gare du Grand Paris Express, les projets des communes voisines, sur le traitement du boulevard (avec pour une observation, une proposition de mise localement à sens unique), sur les circulations douces et une coulée verte le long des emprises de la SNCF.

« Il est prévu de créer un accès au Metro ligne 15 Grand Paris dans l'avenue des frères Vigouroux (à peu près au niveau de l'impasse de Vanves). L'avenue des frères Vigouroux est le siège de bouchons importants aux heures de déplacement. Il serait important de créer une dépose minute au niveau de la place du Clos Montholon et de prévoir un accès piéton privilégié (avec, par exemple, escalier mécanique) qui mène à la future station de métro. Malheureusement ce côté de l'avenue dépend de Clamart et pas de Malakoff! Si on ne gère pas les déplacements des habitants de Malakoff vers cet accès métro les problèmes de circulation risquent de devenir insurmontables. » (RD 6)

« Est-il possible d'avoir une coordination des plans d'aménagements qui concernent les deux communes (et également Vanves)? (RD 6)

Malakoff Plurielle (RD 28) et la CDD (L 6) ont formulé des observations sur cette OAP :

«Ce projet répond-il aux obligations de densifications portées par la Société du Grand Paris ?

Profiter de l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express (ligne 15) pour créer un véritable pôle de vie en positionnant notamment des espaces dédiés aux bureaux, aux espaces de travail partagé, au commerce et au logement,

Logements tout le long du boulevard du Colonel Fabien : respecter les proportions et les volumes, pour donner un aspect harmonieux au boulevard urbain,

Pistes cyclables : prévoir des passages au travers des zones de logements pour rejoindre directement le boulevard du Colonel Fabien depuis la Voie d'Issy, et relier ces pistes avec celles du reste de la ville et les grands équipements proches (collège, piscine, conservatoire, stade...),

Élargissement et tracé du boulevard du Colonel Fabien : cet élargissement ne semble pas donner suffisamment de place aux circulations douces. Attention à ne pas faire une « autoroute urbaine » en pleine ville, par un élargissement qui paraît disproportionné. Il faut un aménagement « humain » et qualitatif, veillant à réduire les vitesses, et limitant les nuisances pour les futurs habitants, sachant qu'elles sont déjà nombreuses (vibrations et bruits train + EDF) et que la future gare du GPE peut en rajouter,

Que se passe-t-il sur cette avenue dès que l'on arrive à Chatillon. Cet aménagement est-il concerté et/ou cohérent avec les intentions des villes attenantes ? » (RD 28)

« L'OAP Colonel-Fabien conduit au réaménagement d'une rue à trafic de transit significatif. À l'occasion de l'OAP, la CDD estime souhaitables :

- *des itinéraires cyclables voie d'Issy et liaisons vers le nord-ouest ;*
- *une réflexion globale sur l'organisation de la future station Fort d'Issy – Vanves – Clamart en coopération avec les communes voisines (Vanves, Clamart, Issy-les-Moulineaux) ;*
- *proposition de sens unique plus ou moins étendu pour réduire la circulation de transit.*

La CDD s'inquiète des conséquences de l'uniformisation à R+5 tout au long de la voie : le risque de monotonie architecturale est important et il faut prévoir des espaces verts en avant des immeubles. » (L 6)

« Nous nous interrogeons également sur les grandes hauteurs permises le long du boulevard du Colonel Fabien, ce qui pourrait produire des constructions de grande hauteur qui trancherait avec le tissu urbain existant et environnant. » (RD 29) (21m en UA, 25m en zone UX (terrain EDF).

Une contribution de la CDD porte dans le même secteur sur la concrétisation de la continuité verte esquissée par le SDRIF le long de la voie ferrée qui concerne essentiellement le territoire de Clamart :

« La CDD propose les itinéraires cyclistes/piétons suivants : (...) une seconde Coulée verte reliant la Coulée verte du Sud parisien à la gare de Clamart, en relançant le projet de passerelle par-dessus la place du Clos-Montholon. » (L 6)

7.6.2.2.3 Les modalités d'exécution

« Comment se réalise la phase opérationnelle et quels sont les délais envisagés ? Qui sera maître d'ouvrage de cette opération : la Ville ou la SGP ? » (RD 28)

L'OAP projette des immeubles de logement à la place de pavillons au sud du boulevard, mais sans possibilité de délaissement (périmètre de localisation de voirie douce sur l'autre côté du boulevard). Des propriétaires concernés craignent une impossibilité de fait de vendre leur bien avec une telle « servitude ». Ils s'interrogent sur l'échéance de mise en œuvre du projet en regard de l'échéancier de la gare du GPE. (O 4/RP 1)

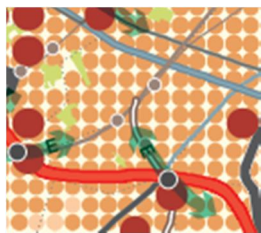
Une personne, propriétaire de la parcelle 115 au débouché élargi du sentier des Garmants au pied de l'escalier donnant sur le boulevard des Frères Vigouroux, s'interroge sur les règles applicables à son terrain parcelle en longueur en zone UBb en limite de la zone UD) et notamment sur la voie servant de référence pour un projet : le sentier ou le boulevard ? L'obligation d'activité économique en rez-de-chaussée s'applique-t-elle à ce terrain ? Est-il ou non inclus dans le périmètre de l'OAP du colonel Fabien ? (O 8)

7.6.2.3 Les commentaires du commissaire enquêteur :

Cette OAP diffère de la précédente par plusieurs aspects :

- Les voies principales boulevard du Colonel Fabien (RD 72) et boulevard des Frères Vigouroux (RD 130) sont des voies départementales se prolongeant sur le territoire des communes voisines et supportant des circulations de transit,
- Le projet se développe à proximité du parvis sud de la future gare Fort d'Issy- Vanves- Clamart de la ligne 15 sud du GPE donnant sur le boulevard des Frères Vigouroux à 200 mètres environ de la place du Clos Montholon pôle commercial à développer au sein de l'OAP,
- La commune n'a pas mis en place à ce jour sur cette OAP de périmètre de réserve foncière et d'intervention de l'EPF 92, ce qui n'a pas généré une information spécifique des propriétaires.

Contrairement à la rue Avaulée, peu de propriétaires riverains se sont exprimées lors de l'enquête. Outre l'absence de périmètre d'intervention de l'EPF 92 générateur d'une information systématique des propriétaires, il est possible que ce secteur comporte davantage de locataires que celui de la rue Avaulée.



Si la carte du PADD prévoit une intensification urbaine, conforme au SDRIF, autour de la gare du GPE, qui recoupe le périmètre de l'OAP ce point n'est pas développé dans la présentation de l'OAP. L'articulation de l'OAP avec l'OAP prévue par le PLU de Clamart aux abords de la gare n'est pas évoquée.

La mise en œuvre de la continuité écologique (flèche verte E) identifiée par le SDRIF est un enjeu fort, identifié lors de l'enquête, à prendre en compte dans ces deux périmètres d'OAP.

Or il est vraisemblable que la réalisation de la gare du GPE (enquête publique en cours) conduira à accélérer une mise au point coordonnée des projets à ses abords sur les 4 communes et les 2 territoires concernés de la Métropole.

7.6.2.4 Réponse de la commune

Les services de l'Etat et la Région Ile-de-France ont dit regretter que l'OAP n'intègre pas mieux les enjeux liés à la future gare GPE Issy/Vanves/Clamart. L'OAP intègre bien ces enjeux (voir paragraphe 7.4.2.1) et des précisions seront apportées sur ce point dans le rapport de présentation. Contrairement à ce qu'a fait remarquer la DRIEA, l'OAP intègre bien la voie d'Issy (développer les circulations douces).

La Chambre de Commerce et d'Industrie s'est interrogée sur l'opportunité de favoriser l'implantation d'immeubles tertiaires au niveau du carrefour proche de la gare de Clamart alors que le projet de la gare sur le territoire de Clamart prévoit également des locaux tertiaires pouvant alors être en concurrence. Le projet de ZAC de la gare de Clamart est en évolution. A l'heure actuelle, il prévoit dans une première phase la réalisation de logements et commerces place de la gare. Le projet de PLU de la ville de Clamart (OAP Gare) prévoit sur les terrains de SNCF RESEAU actuellement en fiche un programme mixte (bureaux, équipement, logement) qui n'est pas à l'heure actuelle complètement défini.

Comme pour l'OAP Avaulée, des riverains ont indiqué qu'ils n'ont pas reçu au moment de la concertation d'informations spécifiques. Comme elle l'a expliqué ci-avant (paragraphe 7.1), la municipalité regrette que tous les habitants n'aient pas pu participer lors de la concertation et elle rappelle que l'enquête publique est aussi une étape très importante de la participation du public car les habitants peuvent venir une nouvelle fois s'exprimer sur les projets.

Des habitants se sont interrogés sur l'articulation de l'OAP avec l'arrivée de la future gare GPE sur le territoire de Clamart et les projets des communes voisines. Cette articulation est exposée au paragraphe 7.4.2.1).

Pour ce qui concerne l'aménagement d'une coulée verte avec piste cyclable le long du boulevard du Colonel Fabien, plusieurs observations et propositions ont été exprimées : aménager la coulée verte dans l'emprise actuelle du boulevard en le mettant à sens unique ; prévoir des passages au travers des futures zones de logements pour relier le boulevard à la voie d'Issy ; prévoir des pistes cyclables desservant les grands équipements du secteur (piscine, écoles) ; réduire les vitesses et traiter qualitativement le boulevard. Les propositions des habitants ont été entendues par la municipalité qui en tiendra compte lors de l'élaboration du projet de réaménagement du secteur. Elle fait toutefois observer que pour ce qui concerne une mise à sens unique du boulevard du Colonel Fabien, il s'agit d'une voie départementale et le Conseil Départemental ne souhaite pas modifier les sens de circulation d'autant que les lignes de bus vont être renforcées sur cet axe lors de l'arrivée de la gare GPE. Ceci ne s'oppose pas à demander au Conseil Départemental un traitement plus qualitatif du boulevard et des aménagements permettant de réduire la vitesse et les nuisances sonores induites par le trafic routier.

Pour ce qui concerne le futur projet de réaménagement des abords du boulevard et de la place du Clos Monthon, des habitants se sont prononcés en faveur de la réalisation d'un véritable pôle de vie en positionnant des espaces dédiés aux bureaux, aux logements et aux commerces et services tout en indiquant qu'il sera nécessaire d'accorder une place importante aux espaces verts et d'éviter une uniformisation du bâti le long de la voie.

La municipalité partage ces souhaits et ils seront pris en compte lors de l'élaboration du projet de renouvellement urbain.

Des habitants ont proposé d'aménager une seconde coulée verte le long du talus SNCF boulevard des Frères Vigouroux qui pourrait rejoindre l'actuelle coulée verte du Sud Parisien. Le SDRIF identifie sur cet espace une continuité écologique à préserver et développer. La commune de Clamart sur laquelle est implanté le talus a bien identifié cette continuité dans son OAP Gare et des négociations sont actuellement en cours avec SNCF RESEAU pour réaliser un itinéraire piétons et cycles.

Des habitants ont posé des questions sur les délais de réalisation de l'OAP au regard de son lien avec l'arrivée du réseau GPE. Des propriétaires bordant le boulevard craignent que leur propriété ne soit « gelée » dans l'attente de la réalisation du projet et qu'ils ne puissent plus vendre. Le projet d'OAP a un lien avec le projet de transport du GPE et il ne se réalisera pas avant une dizaine d'années. Il est fort probable que c'est le futur territoire qui portera les projets communaux autour de ces gares et qui les mettra en œuvre. Les riverains du boulevard concernés par le projet de coulée verte ont la possibilité de mettre en demeure la commune d'acquiescer leur bien comme le précise le document annexe page 6.

Un propriétaire est venu s'informer des règles applicables à son terrain qui sera classé en zone UBb. Entre les parcelles V115 et V113 apparaît en blanc un sentier qui n'est pas une voie mais une servitude de passage. Il se demande si ce passage doit être considéré comme une voie et s'il doit réaliser des locaux d'activité en rez-de-chaussée. Ce n'est pas le passage qui apparaît sur le plan de zonage mais la marque de la délimitation des deux zones. La parcelle V 115 est classée dans la zone UBb. L'article 6 s'applique pour la limite sur le sentier du Bas Garmants par contre c'est l'article 7 qui s'applique pour la limite avec la parcelle V113 car le petit passage entre les deux n'est pas une voie. Cette propriété n'est pas dans un périmètre d'OAP donc l'obligation d'activité économique en rez-de-chaussée ne s'applique pas.

7.6.2.5 Remarques du commissaire enquêteur :

Un enjeu fort de ce secteur est la proximité de la future gare du GPE, enjeu partagé avec les communes voisines. Il est fort probable, comme l'indique la commune, que le futur territoire T2 portera les projets communaux autour de cette gare et les mettra en œuvre.

Ce sujet a été évoqué au § 7.4.3 ci avant. La continuité écologique identifiée par le SDRIF peut être accompagnée par un itinéraire pour piétons et cyclistes, sa finalité première étant toutefois la biodiversité.

Il est souhaitable que le rapport de présentation confirme la cohérence de ce projet avec le traitement actuel ou futur du boulevard du colonel Fabien sur la commune voisine de Chatillon.

7.6.3 Le secteur de projet avenue Pierre Larousse

7.6.3.1 Observations et avis (PV de synthèse)

7.6.3.1.1 Les avis recueillis

Il aurait été judicieux d'étendre à l'ensemble de l'axe l'OAP sur le secteur Pierre Larousse. (Etat-DRIEA)

7.6.3.1.2 Les observations lors de l'enquête

Cette OAP a fait l'objet de deux observations détaillées, reprenant largement des points de vue exprimés lors de la concertation :

« Concernant cette OAP, la CDD émet les propositions suivantes :

- décourager la circulation de transit sur l'avenue Pierre-Larousse, si nécessaire par la restriction d'un des sens de circulation aux cyclistes et aux transports en commun sur une partie de l'avenue ;
- réorganiser le plan de circulation dans le quartier nord pour décourager sa traversée en véhicule à moteur, à l'instar de nombreuses zones 30 à Paris ;
- redonner de l'espace aux piétons et aux cyclistes, en limitant les files de stationnement ;
- transformer la station-service en square avec ouverture sur la rue pour améliorer son attractivité ;
- mettre en place du stationnement en temps limité (ex. 15 à 30 minutes) pour renforcer l'attractivité des commerces ;
- poursuivre la logique d'apaisement de la circulation (piétonisation, zone de rencontre) sur les rues adjacentes ;
- ne pas imposer une uniformisation en R+5 et 6 tout au long de la voie ;
- inciter à laisser des espaces verts en pied d'immeuble côté rue pour améliorer l'ambiance de la rue. » (L 6)

« L'affirmation d'une véritable place près de l'église est une proposition intéressante, mais les constructions en parallèle ne laissent pas voir l'espace public depuis la rue et la composition paraît très contrainte. Il serait donc plus judicieux de faire un projet respectant la trame historique de Malakoff avec les logements en fond de parcelle et un jardin donnant sur la future place de l'église,

Logements en R+5/6 le long de la rue Pierre Larousse : le projet doit respecter les proportions et les volumes entre les logements et l'espace de la rue, pour garantir un aspect harmonieux,

Créer des perspectives vertes. Il serait intéressant d'offrir à partir de la rue Pierre Larousse des vues sur les îlots verts intérieurs, pour donner de la profondeur et adoucir l'image très urbaine de la rue,

La station-service est à déplacer en trouvant un nouvel emplacement satisfaisant pour tous,

Sentes piétonnes et pistes cyclables : Il faut imaginer des rues à vocations piétonnes, principalement, et aménagées comme telles pour développer les circuits piétons dans la ville et limiter la circulation voiture,

Développement des commerces : créer des places de stationnement minute aux endroits stratégiques,

Penser un aménagement global de la rue, quitte à le mettre en œuvre par sections. » (RD 28)

L'articulation de l'OAP avec le périmètre d'intervention foncière (plus large) et avec le zonage et le règlement a été évoquée dans une autre observation, déjà citée, de Malakoff Plurielle :

« Il aurait été logique qu'un lien opérationnel existe entre les périmètres d'interventions foncières concédés à l'EPF des Hauts-de-Seine et les OAP.

Par ailleurs, si des objectifs d'aménagement sont bien cités dans les OAP, on ne voit pas dans le PLU leurs déclinaisons dans le règlement et le plan de zonage. Il aurait été plus judicieux de créer de véritables zones règlementaires de projet correspondant aux OAP et permettant une meilleure mise en œuvre de leurs objectifs. Il existe bien la zone UG (...). En revanche, des secteurs de mutations comme le secteur Pierre Larousse sont couverts par la zone UA, qui est une zone de droit commun qui s'étend sur tout le centre-ville et les zones les plus denses du tissu urbain. (...) Dans l'OAP Pierre Larousse, il est indiqué qu'il faut augmenter les hauteurs en face de la station-service, alors que la règle d'urbanisme ici est celle de toute la zone UA et qui s'applique donc sur une grande partie de la ville. » (RD 29)

Deux observations formulées en termes identiques portent sur le devenir d'un immeuble situé au 7 rue Raymond Fassin situé en dehors du périmètre de l'OAP, mais à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière, ainsi que sur la délimitation de ce périmètre :

« Copropriété contenant 3 sous-lots, propriétaire d'un premier, mon frère et ma belle-sœur (...) d'un second. Il s'agit de nos résidences principales. Le troisième sous-lot a été vendu à la mairie sans que nous en ayons eu connaissance il y a environ deux ans. Je suis propriétaire depuis 1993, il s'agit d'un ensemble que nous restaurons régulièrement depuis 22 ans et pour lequel nous avons investi l'énergie et les économies d'une vie.

Nous avons appris de façon fortuite les projets de construction d'un ensemble de logements intégrant ma propriété. Ainsi que la délégation faite à l'EPF. Ce projet englobe une partie du pâté de maisons délimité par les rues Raymond Fassin, l'avenue Pierre Larousse et la rue Jean Jaurès nous tenons à porter à votre attention que les maisons particulières situées dans ce périmètre et donnant rue Jean Jaurès ne sont pas concernées et nous ne comprenons pas ces exceptions.

Note jardin constitue un espace vert qui répond parfaitement aux exigences du PLU en matière d'environnement, il s'y trouve entre autre 2 marronniers centenaires donnant sur la rue.

Malgré de nombreuses visites et contacts avec les services de la mairie (...) qui nous ont très correctement reçus, nous avons toutes les peines du monde à connaître leurs intentions. Aucune démarche proactive n'a été entreprise par la commune pour nous informer.

Je suis alertée par les modifications des règles d'urbanisme que le nouveau PLU risque d'engendrer et sur les dégradations possibles de notre environnement en matière de : vis-à-vis – hauteur des constructions avoisinantes- nuisances sonores- stationnement

Très attaches à Malakoff où nos enfants ont grandi et vivent nous souhaitons (...) rester dans nos murs et en famille. Vous comprendrez notre inquiétude quotidienne depuis cette nouvelle. » (O 14 RD 23 et 24)

7.6.3.2 Réponse de la commune

La DRIEA aurait souhaité que l'on étende le périmètre de l'OAP à toute l'avenue pour ce qui concerne le traitement de l'espace public.

Si le périmètre de l'OAP ne s'étend pas sur l'intégralité de l'avenue Pierre Larousse, les principes retenus pour la voie présentés dans l'OAP seront étendus au futur projet de réaménagement de l'avenue Pierre Larousse.

Le réaménagement de l'avenue Pierre Larousse a fait l'objet de propositions déjà évoquées durant la concertation (décourager la circulation de transit ; donner de l'espace aux piétons et cyclistes, aménager du stationnement minute ...). La municipalité prend acte de ces propositions.

Une remarque est apportée sur les hauteurs autorisées pour les futures constructions qui peuvent impliquer à terme une uniformisation des hauteurs tout le long de la voie. De nombreux bâtiments bordant l'avenue Pierre Larousse sont de bonne facture et bien entretenus. Ils sont de hauteurs diverses et n'évolueront pas ou très peu. De ce fait, même si la partie du tissu urbain la moins dense et moins adaptée à cette rue commerçante évolue en se densifiant, l'avenue ne sera pas uniforme.

Il a été proposé d'affirmer une véritable place près de l'église en construisant des logements non pas à l'alignement mais en fond de terrain en lieu et place de la station-service. Le terrain n'offre pas assez de profondeur pour pouvoir accueillir dans de bonnes conditions d'éclairage de nouvelles constructions en fond de parcelle mais l'esprit d'ouverture proposé devra être recherché.

Il a été proposé d'aménager des seuils végétalisés au pied des futurs immeubles. Ce type d'aménagement n'est pas compatible avec la présence de linéaires commerciaux en rez-de-chaussée donc de vitrines commerciales.

Des remarques ont concerné la déclinaison des objectifs de l'OAP dans les dispositions réglementaires du PLU ainsi que le lien avec les périmètres d'intervention foncière mis en place sur quelques îlots

bordant l'avenue. La réponse de la commune sur ces sujets est détaillée au paragraphe 5 de la présente note. (voir § 7.5.3)

Des riverains concernés par un périmètre d'intervention foncière de l'avenue Pierre Larousse sont venus faire part de leur inquiétude car ils ne souhaitent pas quitter leur propriété. La municipalité à qui ils se sont déjà plusieurs fois adressés rappelle qu'elle va très prochainement étudier des scénarios alternatifs avec conservation de certains bâtiments dans les périmètres et qu'elle sera en mesure de les présenter en début d'année prochaine.

7.6.3.3 Remarques du commissaire enquêteur :

Il est pris acte :

- des justifications apportées aux dispositions adoptées dans cette OAP,
- du prochain traitement par la commune des observations formulées par les copropriétaires de l'immeuble situé au 7 rue Raymond Fassin.

7.6.4 Le secteur de projet Gabriel Péri - Pierre Brossolette

7.6.4.1 Observations et avis (PV de synthèse)

7.6.4.1.1 Les avis recueillis

L'OAP Péri-Brossolette pourrait être améliorée en présentant plus de précisions sur le traitement du débouché du passage du Petit Vanves sur l'avenue Pierre Brossolette, actuellement de qualité médiocre. (Etat-DRIEA)

7.6.4.1.2 Les observations lors de l'enquête

Cette OAP a fait l'objet de deux observations détaillées, reprenant largement des contributions apportées dans le cadre de la concertation, visant notamment à traiter dans le cadre de l'OAP l'entrée de ville par le boulevard Pierre Brossolette, en cohérence avec les projets de la commune de Montrouge, avec une attention apportée au bâti ancien, en particulier le long du passage de Vanves :

« La CDD est d'accord pour conserver le caractère patrimonial du passage du Petit-Vanves. Cependant, elle insiste sur les points suivants :

- *une véritable prise en compte des circulations douces sur les rues bordant cet îlot, en particulier le boulevard Gabriel-Péri et l'avenue Pierre-Brossolette ;*
- *inciter à la végétalisation du passage lors des opérations immobilières ;*
- *requalifier les abords de la zone commerciale située porte de Châtillon (accueil, cheminement des piétons et des vélos, stationnement vélo, stationnement minute) ;*
- *lutter contre les nuisances sonores en densifiant le front urbain boulevard Gabriel-Péri. » (L 6)*

« Constructions en R+5 sur Pierre Brossolette : le projet doit éviter un effet « linéaire » trop important par le rythme des façades et des hauteurs,

Le projet de cette OPAP est peu visible et semble un peu patchwork, or il s'agit d'une des entrées de ville de Malakoff qui appelle une réflexion et un aménagement ambitieux. L'enjeu du secteur nous semblent donc être les suivants :

- *marquer l'entrée de ville avec de véritables aménagements « zone 30 », notamment sur les zones « historiques »,*

- réhabiliter les îlots insalubres ou en déshérences par des actions sur l'habitat (type OPAH21), tout en respectant et en conservant le patrimoine bâti historique de Malakoff,
- développer l'activité économique sur l'avenue Pierre Brossolette au sein d'immeubles et d'îlots mixtes,
- développer les modes doux sur l'avenue Pierre Brossolette, permettant notamment d'accéder au Monoprix,
- nous demandons que la ligne T6 du tramway soit prolongée de son terminus actuel, à Châtillon-Montrouge, jusqu'à la ligne T3a (Jean Moulin), afin de désaturer la ligne 13 et permettre un réaménagement de l'avenue Pierre Brossolette,
- concernant le bâti ancien dégradé, il pourrait être intéressant de mettre en place une OPAH. Nous regrettons que l'OAP ne mentionne pas d'action qualitative sur le logement,
- quelle est la cohérence de ce projet avec ce qui se développe côté Montrouge ?
- enfin, ce secteur en grande partie pavillonnaire doit être raccordé au centre-ville et aux équipements proches (Conservatoire, Maison des Arts, commerces...) et maillé avec les autres quartiers de la ville par des voies aménagées spécialement pour les piétons et les cycles.

En conclusion, la réflexion sur cette OAP n'apparaît pas très aboutie et les propositions sont plutôt hétérogènes. Il manque un projet fort » (RD 28)

Une personne a fait des observations sur un ancien site pollué identifié sur la base BASIAS passage de Vanves, s'interrogeant sur l'extension éventuelle sous les terrains voisins de la pollution des sols induite par l'ancienne usine de traitement de métaux acquise et démolie par la commune et sur les mesures préventives à adopter lors de projets ou dans la vie courante par les habitants. Elle demande que la concertation sur l'avenir de l'îlot objet de l'OAP soit poursuivie par la commune. (O 2)

7.6.4.2 Réponse de la commune

Les services de l'Etat auraient aimé que le traitement du débouché du passage du Petit Vanves soit mieux décrit. Ce point sera étudié ultérieurement lors de la mise au point du projet d'aménagement.

Le projet d'OAP a fait l'objet de plusieurs observations dont une grande partie sont déjà intégrées dans le bilan de la concertation ou font partie des principes retenus pour l'OAP.

La Commission de Développement Durable a notamment insisté sur les points suivants : prendre en compte des circulations douces sur les rues bordant cet îlot, en particulier le boulevard Gabriel-Péri et l'avenue Pierre-Brossolette ; inciter à la végétalisation du passage lors des opérations immobilières ; requalifier les abords de la zone commerciale située porte de Châtillon (accueil, cheminement des piétons et des vélos, stationnement vélo, stationnement minute) ; lutter contre les nuisances sonores en densifiant le front urbain boulevard Gabriel-Péri. La CDD a également regretté que l'OAP ne prévoie pas la rénovation de l'habitat insalubre.

Les principes évoqués par la CDD pour réaménager l'îlot Péri-Brossolette et qui concernent le PLU ont été traduits dans les OAP et pour certains retranscrits dans le règlement : aménagement de seuils végétalisés de 2 mètres de profondeur le long du passage du Petit Vanves ; reconstitution d'un front bâti haut le long des deux voies départementales bruyantes (avec variation des hauteurs boulevard Gabriel Péri sur proposition des riverains pour laisser passer la lumière dans les cœurs d'îlots). Pour ce qui concerne les deux voiries départementales (boulevard Gabriel Péri et avenue Pierre Brossolette), leur réaménagement futur dépasse le cadre du PLU et doit être discuté avec le

²¹ Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Conseil Départemental des Hauts-de-Seine. Enfin, une partie des habitations situées dans l'îlot sont trop dégradées pour qu'il puisse être envisagé une incitation à leur réhabilitation.

Une personne habitant à proximité du passage de Vanves s'est inquiétée d'une possible extension sous les terrains voisins de la pollution des sols induite par l'ancienne usine de traitement de métaux acquise et démolie par la commune et des mesures préventives à adopter lors de projets ou dans la vie courante par les habitants. Elle a demandé que la concertation sur l'avenir de l'îlot objet de l'OAP soit poursuivie par la commune. Les locaux de l'ancienne usine de traitement de métaux ont été dépollués et ceux-ci sont aujourd'hui détruits. Les analyses de sols réalisées sur le site ont montré qu'il y a une pollution des terres en sous-sol. S'il y a reconstruction, après analyses complémentaires, un plan de gestion sera mis en place, c'est obligatoire. Les terres polluées excavées devront être acheminées dans des décharges spécialisées pour traitement et de la terre saine devra être apportée au droit des futurs jardins. Concernant l'extension de la pollution sous les terrains voisins, seules des analyses de sol pourraient la mettre en évidence. Il sera peut-être opportun que les riverains, à l'occasion des futures mesures qui seront effectuées au droit de l'usine, demandent à l'entreprise d'effectuer un sondage dans leur jardin. En tout état de cause, la concertation avec les riverains se poursuivra jusqu'à l'aboutissement du projet.

7.6.4.3 Remarques du commissaire enquêteur :

Il est pris acte :

- des justifications apportées aux dispositions adoptées dans cette OAP,
- de leur traduction, pour certaines, dans le règlement du PLU,
- de la poursuite de la concertation ?
- des éléments de réponse apportés sur la gestion des sols pollués passage de Vanves.

Il est souhaitable que le traitement de l'ensemble des habitations situées dans l'îlot (démolition ou réhabilitation) et en covisibilité avec l'usine Clacquesin soit examiné dans sa globalité avec l'architecte des bâtiments de France.

7.6.5 Le secteur de projet Barbusse Nouzeaux

7.6.5.1 Les avis recueillis

L'OAP sur le secteur Avaulée recoupe partiellement le secteur Nouzeaux : une OAP unique sur un périmètre étendu aurait permis d'améliorer la cohérence des principes des aménagements proposés. (Etat-DRIEA) (*rappel*)

L'OAP Nouzeaux indique un périmètre où « requalifier le centre commercial en aménageant ses abords ». Un grand immeuble d'habitation est inclus dans ce périmètre. Il aurait été intéressant de développer dans l'OAP les actions sur cet immeuble pour atteindre les objectifs visés. (Etat-DRIEA)

7.6.5.2 Les observations lors de l'enquête

Deux observations reprennent largement des contributions produites dans le cadre de la concertation, certains éléments portant sur la partie haute de la rue Avaulée :

« Concernant l'OAP Barbusse/Nouzeaux, la CDD propose :

- de faire de l'allée Hoche et de la villa Cacheux une voie verte, avec suppression des marches d'escalier existantes pour l'accès et le passage des personnes à mobilité réduite, mais aussi des poussettes et des valises roulantes ; il est possible de limiter la vitesse des vélos par des dispositifs adaptés.
- de végétaliser une partie des places de stationnement de la résidence des Nouzeaux le long de la voie ferrée, de nombreuses places n'étant désormais plus utilisées ;

- de requalifier le giratoire Barbusse, en supprimant une partie du giratoire pour récupérer un espace à usage polyvalent (commerce/marché, jardin) ;
- de transformer la rue devant les commerces (allée de l'Espérance) en zone de rencontre, avec des places de stationnement limitées en temps. » (L 6)

« Les intentions sur le commerce local ne vont pas assez loin pour atteindre leurs objectifs, à savoir la création d'un véritable pôle commercial local vivant. En termes de construction, il manque un projet d'aménagement et architectural fort (par exemple la création d'une toiture végétalisée sur le centre commercial...) qui attire et serve de « totem »,

- pour ces raisons, le projet porté par Malakoff Plurielle pour le réaménagement du rond-point Henri Barbusse peut être repris : fermeture du rond-point et création d'une place ouverte qualitative, redonnant de l'attractivité aux commerces et une visibilité au marché, et transformant cet espace en un véritable lieu de vie et d'échange,
- le traitement des accès aux équipements publics depuis la rue Avaulée devra en outre être soigneusement étudié pour les cycles et les piétons, compte tenu de sa fréquentation par les jeunes et de la nécessité d'encourager ces modes de déplacements pour les Malakoffiots,
- pour améliorer les circulations piétonnes, certaines rues du secteur pavillonnaire donnant sur la rue Avaulée doivent être aménagées pour marquer clairement leur vocation piétonne et favoriser l'accès des habitants au nouveau lieu de vie créée sur l'espace du rond-point Henri Barbusse,
- les vastes espaces de parkings donnant sur la voie de chemin de fer et l'allée Hoche donnent une mauvaise image de la ville. Ils doivent faire l'objet d'un projet restaurant leur image et développant les circulations douces dans le quartier, en accord avec les habitants,
- les pistes cyclables du quartier doivent également desservir le centre nautique et être maillées avec celles de l'OAP Colonel Fabien. » (RD 28)

« Le développement et l'enracinement du commerce local doit être une priorité. À ce titre, le développement d'un projet fort et emblématique pour le centre commercial Henri Barbusse doit être privilégié. Malakoff Plurielle avait, par exemple, proposer la transformation du rond-point Henri Barbusse en place publique, donnant à la fois plus de visibilité au centre commercial et en dotant les quartiers sud de Malakoff d'un bel espace public et de convivialité. » (RD 29)

7.6.5.3 Réponse de la commune

Les services de l'Etat ont fait remarquer que les OAP Avaulée et Nouveaux Barbusse auraient pu être réunies puisqu'elles concernent un même secteur et ont demandé pourquoi un immeuble d'habitation est concerné par l'OAP. Il y a bien une cohérence entre les deux OAP et les auteurs du PLU ont pensé à les regrouper sous une seule OAP. Cela n'a pas été fait car cela pose un problème de lisibilité du document graphique. Le périmètre est trop étendu pour que l'on puisse représenter lisiblement les deux OAP sous un format A4. Pour l'immeuble de logement inclus dans l'OAP, il s'agit d'un immeuble de logements sociaux appartenant à l'OPH de Malakoff dont le rez-de-chaussée est commercial. L'OAP prévoit un réaménagement des abords de l'immeuble qui est lié à celui du centre commercial.

Concernant l'OAP Barbusse/Nouveaux, la CDD a proposé : de faire de l'allée Hoche et de la villa Cacheux une voie verte, avec suppression des marches d'escalier existantes pour l'accès et le passage des personnes à mobilité réduite, mais aussi des poussettes et des valises roulantes ; de végétaliser une partie des places de stationnement de la résidence des Nouveaux le long de la voie ferrée, de nombreuses places n'étant désormais plus utilisées ; de requalifier le giratoire Barbusse, en supprimant une partie du giratoire pour récupérer un espace à usage polyvalent (commerce/marché, jardin) ; de transformer la rue devant les commerces (allée de l'Espérance) en zone de rencontre, avec des places de stationnement limitées en temps ; de végétaliser la toiture du centre commercial .

La plus grande partie des propositions de la CDD ont déjà été prises en compte par l'OAP. Par contre, les habitants de l'allée Hoche et de la villa Cacheux ne sont pas favorables à la suppression des marches qui permettent d'éviter la circulation des 2 roues motorisés. Les riverains se plaignent très régulièrement des vélos qui empruntent les voies trop rapidement dans le sens de la descente sans se préoccuper des piétons. Le réaménagement de ces voies qui sont des voies privées devra être pensé en concertation avec les riverains. Il est prévu de réaménager le parking des Nouveaux en le végétalisant et en aménageant une voie verte pour piétons et cycles le long de la voie ferrée. Pour ce qui concerne le réaménagement du pôle commercial Barbusse et de ses abords, la commune vient de lancer des études complémentaires (voirie, circulation, stationnement, dynamique commerciale, paysage..) afin d'élaborer ces prochains mois, en concertation avec les habitants du quartier, un projet détaillé ainsi que son planning de réalisation. La couverture végétale du centre commercial n'est pas envisagée car la volumétrie du bâtiment doit être conservée (voir fiche patrimoniale). *La plus grande partie des propositions de la CDD ont été reprises par l'association Malakoff Plurielle.*

7.6.5.4 Remarques du commissaire enquêteur :

Il est pris acte des précisions apportées par la commune sur les options prises dans cette OAP et de l'engagement des études complémentaires devant déboucher, après concertation, sur un projet détaillé.

7.6.6 Les secteurs de projet hors OAP

7.6.6.1 Ilot Danton

7.6.6.1.1 Observations et avis (PV de synthèse)

7.6.6.1.1.1 Les avis recueillis

Concernant la zone UG bénéficiant de la proximité de la station de métro Malakoff-Plateau de Vanves, le PLU délimite un « périmètre spécifique » sur lequel la commune va créer un équipement pour la petite enfance et construire des logements. La CCI s'interroge sur le devenir de l'autre partie de cet espace stratégique puisqu'aucune orientation précise ne permet d'appréhender la nature et la programmation d'un éventuel projet. (CCI)

7.6.6.1.1.2 Les observations lors de l'enquête

Cet ilot fait l'objet d'observations générales déjà citées sur son zonage particulier, la présence d'un périmètre d'intervention foncière et l'absence d'OAP (voir § 5.2), ainsi que des observations particulières suivantes :

Une personne propriétaire d'un pavillon rue Danton, prend connaissance du périmètre d'intervention foncière sur l'ilot Danton, dont son pavillon est exclu. Elle s'interroge sur les conditions de circulation rue Danton, qui accueille déjà les livraisons et taxis de l'immeuble de France O et doit accueillir les accès au futur immeuble SAFRAN prévu sur l'ilot. Une mise à sens unique lui paraît nécessaire. Elle rappelle que la ville avait préempté et démoli des pavillons à la pointe ouest de l'ilot face au stade Lénine et qu'un projet de parking pour le stade avait laissé place à un parking de la société SAFRAN. (O 15)

Une personne habitant rue Eugène Varlin dans l'ilot Danton s'interroge sur les règles de hauteur et de prospect à respecter en zone UG : évolution possible de son immeuble, volume des immeubles pouvant être construits sur les terrains occupés par SAFRAN, incidences sur l'ensoleillement des immeubles d'habitation conservés rue Eugène Varlin et Boulevard Charles de Gaulle. (O 16)

7.6.6.1.2 Réponse de la commune

La CCI s'est interrogée sur la programmation prévue sur l'îlot faisant face à la station de métro Plateau de Vanves qui a été classé en zone UG. Si le PLU prévoit sur une partie de l'îlot un équipement et une crèche, rien n'est prévu sur l'autre partie de l'îlot qui accueille aujourd'hui des locaux d'entreprise. La réalisation d'un programme mixte sur cet îlot fait actuellement l'objet d'études et l'îlot est concerné par un périmètre de constitution de réserves foncières. Le projet prévoit sur la partie Nord/Ouest de l'îlot la reconstruction d'un immeuble d'immobilier d'entreprise d'une surface comprise entre 15 000 et 20 000 m². Aucune disposition réglementaire n'impose toutefois dans le projet de PLU la réalisation de ce programme puisque la zone UG est une zone mixte habitat/emploi. La municipalité propose d'ajouter sur le plan de zonage au droit du futur immeuble de bureaux boulevard Charles de Gaulle une interdiction de construire du logement dans une bande de 20 mètres.

Le projet a fait l'objet de remarques particulières sur le zonage proposé et l'absence d'OAP auxquelles la municipalité a répondu au paragraphe 5 de la présente note. (voir § 7.5.3)

Une propriétaire d'un pavillon rue Danton a pris connaissance du périmètre d'intervention foncière sur l'îlot Danton dont son pavillon a été exclu. Elle s'interroge sur les conditions futures de circulation rue Danton lorsque le projet de réaménagement de l'îlot aura été réalisé et pense qu'une mise à sens unique sera nécessaire. Elle indique que la commune avait préempté et démoli plusieurs pavillons à la pointe Ouest de l'îlot pour réaliser un parking pour le stade qui a laissé place à un parking de la société Safran. Le périmètre opérationnel de réaménagement de l'îlot Safran a effectivement été réduit après études et concertation avec les riverains. Pour ce qui concerne la circulation, l'accès au parking du futur immeuble de bureaux sera positionné à la pointe Ouest pour générer le moins possible de flux supplémentaire. Une mise à sens unique de la rue Danton n'est pas exclue mais il faut en mesurer tous les impacts avant de prendre une décision. La commune rappelle qu'elle a acquis plusieurs pavillons il y a une vingtaine d'années sur la pointe Ouest de l'îlot en vue du développement économique (et non pour un projet de parking). Ces pavillons ont été revendus en 2000 à la société SAGEM pour un projet d'extension qui ne s'est pas réalisé mais leur emprise va permettre prochainement le renouvellement urbain d'une partie de l'îlot.

Un propriétaire de la rue Eugène Varlin s'est interrogé sur les règles de hauteur et de prospect à respecter dans la zone UG, l'évolution possible de son immeuble, les volumes des futurs bâtiments qui seront construits sur les terrains Safran, les incidences sur l'ensoleillement des immeubles conservés. Le projet de réaménagement de l'îlot Safran a été présenté aux riverains lors d'une rencontre le 1er juillet 2015. Une étude d'ensoleillement également pour mesurer les impacts du projet, et notamment du futur immeuble de bureaux qui est situé au Nord de l'îlot. Pour ce qui concerne les parcelles de l'îlot hors projet, comme il en avait été convenu avec l'association de riverains, un règlement un peu particulier a été mis en place pour permettre aux parcelles concernées, très petites, d'évoluer parallèlement au projet. Le projet de réaménagement de l'îlot Danton va être finalisé en 2016 et il sera ensuite présenté plus largement aux habitants du quartier.

7.6.6.1.3 Remarques du commissaire enquêteur

Il est pris acte :

- de la proposition qui sera faite au conseil municipal, à la suite de la question posée par la CCI sur l'affectation de cet îlot jusqu'alors principalement occupé par des activités (SAFRAN), d'inscrire dans le plan de zonage, au droit du futur immeuble de bureaux projeté boulevard Charles de Gaulle, une interdiction de construire des logements dans une bande de 20 mètres. Une disposition similaire est adoptée le long du boulevard Pierre-Brossolette, le long d'une

infrastructure particulièrement bruyante. Elle répond à la préoccupation de la CCI en imposant en pratique la construction d'immeubles de bureaux (ou d'hôtels) dans cette bande de terrain qui est soumise à un bruit important (émergence de la ligne 13 au sud de la station Malakoff-Plateau de Vanves, proximité du saut de mouton de la voie ferrée, s'ajoutant au trafic routier du boulevard Charles de Gaulle). Ces immeubles constitueront un écran pour le reste du quartier.

- des informations détaillées apportées sur le projet élaboré sur l'îlot en concertation avec les riverains. Ces informations, à défaut d'être traduites dans une OAP, pourraient utilement être reprises dans le rapport de présentation du PLU.

7.6.6.2 *Abords de la ZAC Dolet Brossolette- - Rue Nicomédés Pascual*

7.6.6.2.1 Les avis recueillis

Le projet d'écoquartier Dolet-Brossolette est peu évoqué dans le projet de PLU. Il serait judicieux d'analyser son insertion urbaine et les conséquences de sa construction sur les tissus avoisinants. Il aurait été intéressant de formaliser ce projet sous forme d'une OAP et d'étendre les orientations d'aménagement sur les îlots à proximité pour encadrer les mutations spontanées de l'existant que pourrait entraîner la construction de l'écoquartier ainsi que les terrains voisins mutables. (Etat-DRIEA)

7.6.6.2.2 Une observation lors de l'enquête

« Limitrophes de la ZAC Etienne Dolet, nous souhaitons souligner l'importance de préserver, dans notre secteur en forte densification, des zones pavillonnaires et de petits immeubles, ainsi que des espaces verts ; ceci aussi bien dans la rue Nicomédés Pascual que dans les impasses proches (impasse Christiane, impasse des Fosses rouges, ...). (L 1)

7.6.6.2.3 Réponse de la commune

*L'Etat aurait souhaité que le projet d'éco-quartier de la ZAC et ses impacts sur le quartier soient mieux évoqués dans le rapport de présentation. Le projet de ZAC et ses impacts peuvent être évoqués car la municipalité vient d'avoir confirmation de la labellisation de l'opération d'engagement dans la démarche d'éco-quartier. L'impact de la ZAC sur les terrains proches sera peu important car le tissu urbain autour des sites est bien constitué et comme le rappelle un riverain, *il est important de préserver aux abords de la ZAC un tissu d'habitat individuel accompagné d'espaces verts et des petites voies intimes.**

7.6.6.2.4 Remarques du commissaire enquêteur

Les raisons pour lesquelles le choix a été fait de ne pas établir une OAP sur le périmètre de la ZAC a été exposé précédemment (Cf. § 7.5.2.4)

7.6.6.3 *Fort de Vanves*

7.6.6.3.1 Une observation lors de l'enquête

Une personne s'est interrogée sur une évolution possible de l'emprise du Fort de Vanves (O 26).

7.6.6.3.2 Réponse de la commune

La municipalité s'est également beaucoup interrogée sur ce point et elle a eu des informations parfois contradictoires au cours de l'élaboration du PLU sur le maintien des activités militaires. Il va de soi que la libération même partielle des emprises pourrait avoir un impact important en termes

de construction de logement, d'emplois et d'équipements. Pour l'heure, les services de l'Etat ont indiqué à la municipalité que la libération des emprises du Fort n'est pas à l'ordre du jour.

7.6.6.3.3 Remarques du commissaire enquêteur

Comme le souligne la commune dans sa réponse, la libération même partielle des emprises pourrait avoir un impact important sur l'économie du PLU.

Le devenir du Fort de Vanves n'est évoqué ni dans le porter à connaissance, ni dans l'avis de l'Etat.

Le projet de PLU adopte un zonage « souple » sur le fort : la zone UF permet une évolution vers l'habitat tout en conservant la superficie dédiée à des activités.

7.6.6.4 Rue Gambetta

7.6.6.4.1 Une observation lors de l'enquête

« Dans le volet 3-4 du rapport de présentation page 35, il est dessiné sur la partie de la rue Gambetta située entre la rue du maréchal Leclerc et le parking de l'école, une bulle bleue représentant la possibilité de réaliser de 50 à 90 logements. Actuellement il existe une ancienne maison de retraite en déshérence, située juste à l'angle, sur laquelle est prévue une servitude d'élargissement du trottoir pour faciliter le passage des enfants vers l'école, puis un immeuble de bureaux, puis une maison adossée à l'immeuble. Sauf à détruire l'immeuble de bureaux, ce qui n'est pas la culture de notre ville, il est impossible de réaliser une opération de logements de cette importance. Il serait nécessaire de préciser le devenir de l'immeuble de bureaux. En effet, l'agressivité des promoteurs qui se jettent sur la moindre opportunité de transaction immobilière au prétexte que le PLU permet de densifier la ville, a créé un certain émoi dans le quartier. » (RD 14 confirmant O 7)

7.6.6.4.2 Réponse de la commune

Le PADD expose des objectifs en matière de construction neuve de logements qui ont été largement débattus avec la population durant la concertation. Pour permettre la réalisation de ces objectifs, la commune a fait évoluer le zonage sur certains terrains jusqu'alors réservés à l'activité économique. Il en est ainsi pour le terrain où sont édifiés les bureaux du 58 rue Gambetta souvent inoccupés et l'ancienne maison de retraite à l'abandon depuis une vingtaine d'années. L'agressivité des promoteurs, qui ont démarché les propriétaires des terrains concernés par ces évolutions est regrettable et Madame le Maire leur a exprimé par écrit son opposition formelle à ce type de démarche. Les démarches des promoteurs n'ont en aucun cas l'aval de la Municipalité qui considère que l'évolution du tissu urbain doit être progressive et réfléchie.

Les terrains situés vers l'angle de voies Gambetta et Maréchal Leclerc ont été identifiés comme "mutables" car leur zonage a été modifié. L'activité économique y était jusqu'alors privilégiée (zone UB du POS) alors que le zonage du PLU prévoit d'y favoriser dans l'avenir l'habitat (zone UA). Il appartiendra aux propriétaires de ces terrains de décider dans l'avenir s'ils veulent détruire et reconstruire ou transformer leurs bâtiments dans le respect des nouvelles règles du PLU. Les riverains se plaignent depuis de nombreuses années de l'état d'abandon et de délabrement de l'ancienne maison de retraite. Le PLU peut offrir la possibilité à ces bâtiments d'être reconstruits ou de trouver une nouvelle vie.

7.6.6.4.3 Remarques du commissaire enquêteur

La commune développe les raisons l'ayant conduit à modifier, entre le POS et le PLU, le zonage de cet îlot réservé aux activités par le POS et ouvert préférentiellement à l'habitat par le PLU.

7.6.6.5 Les emplacements réservés n° 5 et 7

7.6.6.5.1 Les avis recueillis

Emplacement réservé n°7 : Il a pour objectif la réalisation d'une coulée verte. SNCF réseau rappelle que les terrains propriété de SNCF-réseaux sont soumis à une servitude d'utilité publique qui impose des distances à respecter en matière de plantation. La végétation conservée sur les talus ferroviaires ne peut être qu'au plus arbustive. (Etat-DRIEA)

7.6.6.5.2 Les observations lors de l'enquête

Une personne, membre de l'association de l'impasse des Fosses Rouges, pose des questions sur les emplacements réservés 5 et 7 (O 5) :

- sur l'objectif poursuivi et le rapport qui lui paraît disproportionné entre d'une part les contraintes induites pour les propriétaires concernés et la collectivité (dépenses importantes) et d'autre part l'intérêt de l'élargissement projeté localement de la rue Etienne Dolet (emplacement réservé n°5), alors même que les constructions projetées sur la parcelle voisine de la ZAC ne comporteront, selon des images du projet, pratiquement pas de recul par rapport à l'alignement existant,
- sur l'intérêt du projet de « coulée verte » (emplacement réservé n° 7) sur les emprises de la SNCF entre la rue Guy Moquet et la rue Nicomède Pascual : il n'existe pas de continuité « verte », c'est-à-dire végétale, actuelle ou potentielle, que ce soit au nord de ce talus végétalisé (station de métro et son parking), ou au sud (rue Marc Seguin). Quant aux circulations « douces » A pied ou à vélo la rue Marc Seguin débouche sur l'avenue Pierre Brossolette dans un carrefour à fort trafic.

Une observation de la CDD recommande, quant à elle la réalisation de cette « coulée verte » :

« En-dehors des OAP, la CDD propose les itinéraires cyclistes/piétons suivants (...) le prolongement ouvert aux cyclistes et aux piétons de la rue Marc-Seguin jusqu'au métro Étienne-Dolet (végétalisation, itinéraire cyclable), en doublement de la Coulée verte. » (L 6)

7.6.6.5.3 Réponse de la commune

Des riverains de l'impasse des Fosses Rouges se sont interrogés sur la nécessité d'élargir la rue Etienne Dolet (emplacement réservé numéro 5). La réserve pour élargissement du trottoir de 1 mètre côté pair de la rue Etienne Dolet existait déjà dans le POS et une grande partie de cet élargissement a été réalisé ou est en cours de réalisation (au droit de la ZAC). Ce n'est pas un projet disproportionné aux besoins des piétons qui sont très nombreux à l'emprunter pour rejoindre la station de métro Etienne Dolet, se rendre à leur domicile ou à leur travail. Ce n'est pas un projet onéreux car la commune réalise l'élargissement du trottoir petit à petit et ponctuellement lorsqu'une propriété évolue (démolition reconstruction).

Des riverains de l'impasse des Fosses Rouges se sont interrogés sur l'opportunité de doubler la coulée verte via le talus Nord SNCF et la rue Marc Seguin (réserve n°7). SNCF réseau a rappelé que la végétation sur les talus ferroviaires ne peut être au plus qu'arbustive. Une habitante de la rue Marc Seguin concernée par l'emplacement réservé a fait remarquer aux services municipaux qu'il est mal positionné sur le plan de zonage.

L'aménagement d'une voie cycles et piétons sur le talus SNCF Nord se poursuivant rue Marc Seguin jusqu'à la traversée de la RD 906 est déjà prévu par le POS et une partie de cette liaison a déjà été aménagée du boulevard Gabriel Péri (dans le prolongement de la coulée verte Bd Charles de Gaulle) jusqu'à la station de métro Etienne Dolet. Il semble aujourd'hui d'autant plus opportun d'aménager la deuxième portion de la station Etienne Dolet jusqu'au bout de la rue Marc Seguin et son débouché sur l'avenue Pierre Brossolette pour rejoindre le futur pôle intermodal de la gare Châtillon-Montrouge (ligne métro 13, tram, bus et bientôt gare GPE). Des aménagements de voirie importants sont prévus avenue Pierre Brossolette dans le cadre du projet Gare GPE pour améliorer les franchissements intercommunaux piétons et cyclables. Cet aménagement est souhaité par de nombreux habitants (voir bilan de la concertation). La municipalité a connaissance des contraintes de plantations sur les talus SNCF et s'y conformera. L'emplacement réservé sur la rue Marc Seguin avait été mal positionné et cette erreur matérielle va être rectifiée.

7.6.6.5.4 Remarques du commissaire enquêteur

La commune précise qu'elle réalise l'élargissement du trottoir de la rue Etienne Dolet au fur et à mesure de l'évolution des démolitions reconstructions sur les propriétés riveraines.

Elle précise les justifications – renforcées par l'arrivée de la ligne 15 du GPE à la gare de Chatillon-Montrouge - de la réalisation d'une coulée verte en partie basse du talus de la SNCF et pour ce faire de l'emplacement réservé n° 7. Ces éléments pertinents méritent d'être rappelés dans le rapport de présentation.

7.6.6.6 Le square de Corsico

7.6.6.6.1 Une observation lors de l'enquête

Une recommandation de la CDD porte sur l'aménagement de ce square :

« *Square Corsico : mettre en place un jardin potager (pédagogique, scolaire ou partagé) en place de la zone pavée.* » (L 6)

7.6.6.6.2 Réponse de la commune

Une réflexion est en cours sur le devenir du square qui pourrait dans l'avenir accueillir un équipement mais qui pourrait en effet également accueillir un jardin potager mais il faudrait alors abattre quelques arbres.

7.7 Le stationnement dans le PLU

La réglementation du stationnement par le PLU, et plus largement la politique de stationnement de la commune (généralisation du stationnement payant, stationnement minute, ...) font l'objet de nombreuses observations.

7.7.1 Les avis recueillis

La partie 9.3.2 du diagnostic devrait être complétée avec le recensement exhaustif des places de stationnement et des capacités de mutualisation (article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme) (Etat-DRIEA)

Il serait souhaitable de préciser dans le règlement que les entrées et sorties de parking s'effectuent, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire et que les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000 m² soient créés, de manière privilégiée, hors du domaine routier départemental. (CD 92)

Article 12 du règlement : Les caractéristiques des places de stationnement (hauteur sous plafond, pente des rampes d'accès) règlementent l'intérieur des constructions ce qu'un règlement de PLU ne peut faire. (Etat-DRIEA)

« Normes plancher et plafond » : il conviendrait de préciser si la norme au regard de cet intitulé est bien une norme plancher (ou plafond) (Etat-DRIEA) Nécessité d'exprimer, pour l'ensemble des destinations, cette réglementation sous forme de norme plancher ou de norme plafond et non pas de « norme plancher et plafond. » (CCI)

7.7.2 Les observations lors de l'enquête

7.7.2.1 Le stationnement des automobiles

7.7.2.1.1 Des points de vues divergents sur la norme du projet de PLU pour les logements

Le projet de PLU impose 0,5 places de stationnement par logement (la norme plafond du PLU étant égale à la norme plancher).

Certains considèrent l'abaissement de cette norme opéré entre le POS (qui imposait au moins 1 place par logement et 1 place par tranche de 100 m²) et le PLU comme insuffisant et proposent la suppression de toute obligation pour les petits logements :

« Pour le stationnement automobile, le projet de règlement prévoit encore la norme élevée pour un tissu urbain dense de "0,5 place par logement avec une place minimum". Or Malakoff est très bien desservie par les transports en commun et le sera encore davantage avec la ligne 15. Les petits logements sont le plus souvent à destination des étudiants, des jeunes travailleurs ou des personnes âgées vivant seules. Pour diverses raisons, principalement financières, ces catégories de population ne possèdent pas d'automobile. Il semble donc que le nouveau règlement pourrait prévoir deux catégories de logements :

- *ceux destinés à une personne seule (studios) pour lesquels il n'y aurait pas d'obligation quant au stationnement d'automobile ;*
- *tous les autres pour lesquels la règle de 0,5 place par logement s'appliquerait.*

Sinon la norme de 0,5 pour tout type de logements restera un encouragement à la prolifération de l'automobile tout en s'opposant à la mixité sociale. Cette dernière, en effet, est favorisée par la création de petits logements à proximité de plus grands pour que différentes populations s'y côtoient. » (RD 13)

« Il reste difficile de se garer à Malakoff bien que la situation se soit améliorée ces derniers temps. Pour quelles raisons s'est-elle améliorée ? Peut-être grâce à la politique de la ville qui a rendu le stationnement payant sur la voie publique. C'est plausible. Cette politique a eu des effets certains. Mais il me semble que l'amélioration doit être située principalement à un niveau plus général :

- *elle résulte d'une part de l'amélioration des transports en commun, doublée d'une incitation forte aux transports doux ;*
- *elle est d'autre part la conséquence du coût prohibitif des carburants qui, bien que momentanément un peu réduit, pousse à réduire notablement l'utilisation de la voiture.*

Ces constats ne peuvent à eux seuls constituer des solutions pour une évolution favorable du stationnement à Malakoff.

Le projet de PLU modifie notablement les contraintes (...). Une bonne avancée ; mais largement insuffisante. La politique des transports en commun, la pollution atmosphérique et la raréfaction des énergies fossiles doivent conduire à des obligations plus strictes.

Malakoff fait partie d'une grande urbanisation (...) où les transports sont plus aisés que partout ailleurs (...). Cet avantage, par rapport au reste de la banlieue (...) doit comporter, pour être équitables, des obligations, si ce n'est une prise de conscience collective, d'utiliser les transports en communs et les transports doux. (...)

Favoriser la densité des villes du Grand Paris) est une orientation nécessaire (...)

Pourquoi la norme de 0,5 n'est-elle pas une mesure suffisante ? Cette fraction est une moyenne sans relation réelle au projet qui sera conçu sur une parcelle.

Prenons le cas d'une petite parcelle avec l'objectif de la densifier. Elle est très handicapée par une telle condition, pouvant rendre le projet impossible ou inepte (...).

La norme de 0,5 crée un handicap pour nombre de programmes de logements (...).

La norme de 0,5 crée un handicap pour la vie en ville :

- *Le changement climatique oblige à préserver le sol et le sous-sol par une bonne circulation des eaux souterraines à laquelle s'oppose les surfaces étanches ;*
- *Il est devenu impératif de construire le plus légèrement possible et de laisser le sous-sol perméable ;*
- *Trop de bateaux empêchent de réaliser des trottoirs réellement adaptés à tous les handicaps, (...)*
;
- *Quand tous les 5 à 10 m, un bateau, proche d'un autre bateau, est aménagé pour entrer dans la parcelle, les trottoirs ne sont pas non plus adaptés à la poussette du bébé. (...)*

Pour que la politique du stationnement soit adaptée aux exigences d'une ville densifiée en phase avec son environnement, et le bien-être commun, le PLU devrait :

- *supprimer l'obligation du stationnement pour les logements de 1 pièce (studios), voire même pour les logements de 2 pièces principales;*
- *supprimer l'obligation du stationnement pour des opérations de petite importance (collectif de 3 à 7 logements) et comportant des logements de petites tailles;*
- *permettre que le stationnement ne soit pas réalisé sur la parcelle dans le cas d'achat de parking à proximité ou de location d'un parking sur 10 ans ;*
- *créer une participation compensatrice à toute amélioration des espaces collectifs ou dans le cas de projets partagés ;*
- *améliorer les circulations douces, dans la ville et vers les transports collectifs parisiens ;*
- *améliorer les cheminements piétons ;*
- *améliorer le partage de la rue pour les piétons, les 2 roues (non motorisées), et les véhicules motorisés (2 et 4 roues) ;*
- *créer des voies sans accès voitures ou accès voitures résidentiels règlementés;*
- *élargir les trottoirs ou moins sur un coté de la rue ;*
- *favoriser le Commun partageable (laverie, potager, toiture-jardin, production d'énergie, ..., et voiture ! » (RD 21)*

« Concernant les normes de stationnement automobile résidentiel, la CDD est d'accord avec le minimum de 0,5 place de stationnement automobile par logement. Mais elle propose également, au vu de la relative faiblesse du taux de motorisation à Malakoff (4 ménages sur 7 possèdent au moins une automobile) :

- *d'ajouter un maximum de 0,85 place de stationnement automobile par logement dans les logements collectifs ;*
- *de compter triple les places dédiées à l'auto partage. » (L 6)*

D'autres considèrent par contre que l'abaissement généralisé de la norme conduira à un accroissement du stationnement sauvage, notamment en zone UBb. Ils craignent également une conséquence de la densification permise par le PLU : la suppression de box pour laisser place à des immeubles de logements :

« Malakoffiots depuis plus de 25 ans, nous avons quitté Paris pour pouvoir agrandir notre famille et bénéficier d'un meilleur cadre de vie. Nous avons vu évoluer notre quartier et notre voisinage : comme nous il y a quelques années, nous voyons arriver des familles avec enfants dans ce quartier au calme dont bénéficie largement notre impasse. Il s'agit d'une population active avec des enfants scolarisés. Chacun possède un véhicule. Nous constatons d'un commun accord que nous souffrons d'un véritable problème de stationnement dans le quartier. Il en est de même pour les visiteurs.

Nous sommes éloignés du « centre » de Malakoff, il n'y a aucun parking public à disposition ni à proximité. Bien desservis par les transports en commun que nous utilisons fréquemment, nous voyons aussi le matin ceux qui viennent de plus loin pour prendre le métro, venir se garer dans le quartier pour la journée. Mais les places disponibles sont quasi inexistantes, car rien n'est proposé.

Même si nous pouvons bénéficier des transports en commun pour aller travailler, nous ne pouvons envisager de vivre sans une voiture à disposition, pour les déplacements de loisirs, les accompagnements des enfants, l'approvisionnement et tout autre choses qui font notre quotidien familial, et qui explique que nous sommes venus chercher un logement jusqu'ici.

Soyons réaliste, on ne peut pas avoir la même politique qu'en plein Paris, la vie ici n'a rien à voir, il ne faut pas se leurrer !! Si la politique du « sans voiture » est tout à fait louable, elle ne s'adresse pas du tout à la catégorie d'habitants de notre secteur. Même si nous sommes bien desservis par les transports en commun, avez-vous déjà essayé de vous déplacer avec des enfants petits, des valises, une poussette, votre marché, et tout ce qu'implique le quotidien d'une famille, uniquement en transports en commun, qui ne sont adaptés qu'aux personnes valides, seules et sans enfants?? Ce n'est pas ça la vie...

Bref, tout cela pour communiquer notre vive inquiétude, car nous apprenons que dans notre petite rue, une entreprise va disparaître pour être remplacée par un (même deux) petits immeubles, amenant 30 nouveaux foyers dans notre périmètre immédiat : Nous sommes actuellement exactement 25 foyers habitant cette impasse : Comment imaginer que la population faisant plus que doubler, va accepter une construction ne proposant que 15 places de stationnement, réservés bien sûr à ses acquéreurs . Le promoteur est enchanté et respecte ainsi les propositions du PLU, il réduit ses coûts au maximum, et ne se préoccupe en aucune façon de rendre la vie quotidienne impossible aux anciens et futurs habitants.

Nous avons également appris que les propriétaires possédant des séries de places de stationnement en rez de rue, comme il y en quelques-uns dans le coin (que l'on s'arrache), vont également être autorisés à supprimer leurs emplacements pour les transformer en petits immeubles d'habitation, avec la même proposition de places de stationnement en échange (soit une demie par foyer).

En conclusion, il nous semble que le dispositif prévu pour l'aménagement de places de stationnement privé dans notre zone nous semble totalement inadaptée aux besoins et surtout futurs des familles choisissant de venir résider à Malakoff. « (Habitants de la villa Léger, RD 15 et O 6)

Des personnes habitant Villa des Iris s'inquiètent de la dégradation des conditions de stationnement dans leur quartier (bateaux occupés, incivilités, ...) (O 21A)

Plusieurs observations sur le secteur de la rue Avaulée vont dans le même sens (cf. § 6.1.2.3.1.7)

7.7.2.1.2 Cas des logements étudiants

« Compte tenu du fait que les étudiants ne possèdent pas le plus souvent de véhicule automobile et ce d'autant que la ville de Malakoff est desservie par les transports en commun (Metro, RER, Bus) ne pourrions-nous pas envisager de supprimer l'obligation de réaliser des emplacements de stationnement dans le cadre de la réalisation de logements étudiants. » (RD 1)

7.7.2.1.3 Des propositions sur la politique de stationnement sur la voie publique

Des préconisations portent sur le stationnement payant et le stationnement minute :

« Généraliser le stationnement payant en voirie.

Le règlement d'urbanisme devrait introduire des incitations, voire des normes pour la réalisation de stationnement minute dans les zones commerçantes. » (L6)

« Une réflexion doit être rapidement conduite sur la généralisation des stationnements-minute au droit des commerces locaux afin d'améliorer leur desserte et de calmer les conflits avec les autres usagers de la voirie, en priorité les piétons et les cycles qui souffrent du stationnement sauvage trop souvent pratiqué car jamais sanctionné sur notre commune. »(RD 29)

7.7.2.2 Le stationnement des vélos

« Concernant les normes de stationnement vélo, la CDD propose de les augmenter à (hors circulation) :

- 1 m² par T1 et T2 ;
- 2 m² par T3 ;
- 4 m² par T4 ou plus.

De plus, il est nécessaire d'ajouter des critères sur l'accès du stationnement vélo :

- accès sans ascenseur ni escalier ;
- rampes éventuelles compatibles avec la circulation à vélo ;
- seuils éventuels compatibles avec le passage des vélos.

La norme pour l'enseignement supérieur devrait être d'au moins une place vélo pour 12 étudiants. » (L6)

7.7.2.3 Les normes de stationnement pour les entreprises

« En tenant compte du fait que 2 personnes sur 9 travaillant à Malakoff viennent en voiture, la CDD propose de modifier les normes de stationnement pour les entreprises comme suit :

- dispense de stationnement auto jusqu'à 300m² de surface commerciale ;
- dispense de surface de stationnement vélo jusqu'à 100 m² ; au-delà de 100 m² un minimum de 2% et 4 m² devrait être exigé. » (L 6)

7.7.3 Réponse de la commune

Le procès-verbal de synthèse fait état des nombreuses observations parfois contradictoires qui ont été apportées sur les normes de stationnement proposées dans le PLU mais également sur le stationnement sur voirie qui n'est pas réglementé par le PLU mais les règlements de voirie.

Les services de l'Etat ont demandé que la partie du diagnostic relative aux capacités de stationnement existantes soit complétée. Ces compléments seront apportés dans le rapport de présentation.

7.7.3.1 Sur les accès au stationnement privatif et les caractéristiques des places

Le Département souhaiterait que l'on précise dans le règlement que les entrées et sorties de parking s'effectuent, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire et que les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1 000 m² soient créés, de manière privilégiée, hors du domaine routier départemental. Cette proposition vise à limiter les accès carrossables sur les voies départementales afin que les entrées et sorties de véhicules ne soient pas un obstacle à la fluidité du trafic routier. La municipalité comprend tout à fait cette demande mais pense que sa traduction réglementaire n'est pas souhaitable pour deux raisons :

1. Si les terrains situés en bordure des voies départementales ont des superficies supérieures à la moyenne communale, ils ne sont toutefois pas très majoritairement situés à l'angle de 2 voies ou traversant. De ce fait, une telle disposition, qui alourdirait la rédaction de l'article 3 des règlements de zone ne trouverait quasiment jamais à s'appliquer.
2. Les services du Département sont systématiquement consultés pour toute demande de permis de construire prévoyant un nouvel accès parking ou livraisons sur le domaine routier départemental. Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de 2 voies dont l'une est communale et l'autre départementale ou est traversant, le Département peut exiger que l'accès soit implanté sur la voie communale et non départementale. Donc dans la pratique quotidienne les accès sont privilégiés sur les voies communales.

Les services de l'Etat ont rappelé à la commune qu'un PLU ne peut pas réglementer l'aménagement intérieur d'un bâtiment (largeurs et pente des rampes d'accès, hauteur sous plafond. La commune aurait souhaité conserver ces normes pour des raisons d'accessibilité et de sécurité mais va les supprimer du règlement.

7.7.3.2 Sur l'expression des normes

Des partenaires institutionnels de la commune (DRIEA, CCI) ont indiqué qu'il est nécessaire d'exprimer les normes de stationnement sous forme de norme "plafond" et non de norme "plancher et plafond". La municipalité souhaite que ce soit à la fois des normes "plancher" et des normes "plafond" car si ce n'est qu'une norme plafond, on peut ne réaliser aucun emplacement. S'agissant d'une norme exacte, les termes plafond et plancher seront supprimés dans la rédaction de l'article.

7.7.3.3 Sur le stationnement pour les automobiles dans les logements

Comme le rappelle le procès-verbal de synthèse des avis divergents ont été exprimés sur les normes proposées, certains pensant qu'elles ont été trop allégées d'autres qu'elles sont encore trop importantes.

Le volet 3-4 du rapport de présentation comporte une analyse précise des modes de déplacements des Malakoffiots et des personnes qui y travaillent. Les familles de la commune ont de moins en moins de voitures (43% n'en ont pas) et moins de 30% des actifs venant travailler à Malakoff viennent en voiture. Les rédacteurs du règlement du PLU ont essayé de prendre le mieux en compte les spécificités du territoire et d'adapter les futures règles aux modes de vie actuels. 46,3% des Malakoffiots vivent seuls et on compte 18,3% de couples sans enfants. Il n'y a donc que 35,4% de ménages avec enfants.

Si l'habitat individuel accueille très majoritairement des familles, il n'en est pas de même pour l'habitat collectif car lorsque l'on construit un immeuble collectif, il comprend pour moitié des petits logements de 1 à 2 pièces qui accueillent des personnes seules ou des couples sans enfant et pour

l'autre moitié des logements familiaux de 3 pièces et plus. Les résidents des petits logements ont très peu de voitures et ils privilégient de plus en plus pour leurs déplacements occasionnels les modes partagés (location et auto-partage).

Le taux de motorisation va encore baisser les prochaines années car les transports en commun se développent. Le Sud de la commune, où les ménages possèdent le plus de voitures, sera desservi par 2 gares GPE. L'analyse réalisée dans le cadre du PLU montre également que la baisse du taux de motorisation des ménages libèrera environ 2 000 places sur voirie d'ici 2030 malgré la hausse du nombre de logements. Dans cette perspective, il n'est pas utile d'exiger des normes plus importantes que celles que la municipalité a proposées.

Il est également utile de préciser que lorsque l'on réalise un programme de logements collectifs, les typologies sont diversifiées et qu'il y a quelques petits logements (T1 et T2) qui génèrent très peu de besoins en stationnement des voitures.

Par contre, la municipalité estime qu'il ne faut pas totalement exonérer les petits logements de normes car cela aura pour incidence de voir se développer des programmes immobiliers composés presque exclusivement de petits logements (T1 et T2) ce qui va à l'encontre des objectifs du PADD. La norme proposée par le PLU pour l'article 12 de 0,5 places par logement (avec 1 place minimum pour l'habitat individuel) sera conservée.

Le règlement du PLU ne permet pas la transformation des emplacements de stationnement existants en logement. Chaque maison doit conserver au moins un emplacement. Dans des cas très particuliers comme l'ajout d'un petit logement dans l'habitat individuel, le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles de stationnement (voir nouvel article L.123-5-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014).

La CDD a proposé de compter triple les places destinées à l'auto-partage.

Ce n'est pas possible car un règlement de PLU ne peut légalement contenir des dispositions liées à la gestion des ouvrages et la vérification serait impossible lors de l'instruction des demandes de travaux car le mode de gestion d'un parking n'est pas un élément à indiquer dans une demande de travaux.

7.7.3.4 Sur les normes de stationnement voitures pour les entreprises

Sachant que les deux tiers des personnes qui travaillent dans la commune n'utilisent pas de voiture, la CDD a proposé d'exonérer les commerces de moins de 300 m² de normes de stationnement voiture et de baisser la norme voiture pour les bureaux de 20% à 13%.

Pour ce qui concerne les exonérations des petites surfaces commerciales, les auteurs du PLU ont proposé comme le préconise la chambre de commerce et d'industrie d'exonérer les petites surfaces commerciales et artisanales de moins de 150 m² (moyenne 1 emploi pour 50 m²). Une exonération pour les surfaces de moins de 300 m² semble délicate car les entreprises artisanales et commerciales ont souvent des véhicules de service ou de livraisons qui se cumulent avec les besoins des employés.

Pour ce qui concerne la réduction de la norme pour les bureaux, la norme de 20% proposée par les auteurs du PLU correspond au taux actuel de venue en voiture des personnes travaillant sur la commune (22,5%). Par exemple, pour 1 000 m² de surface de plancher (correspondant à environ 37 emplois), on exigera 200 m² de surface de stationnement donc 8 places voitures (200/26m² arrondi à l'unité supérieure). Sur les 37 employés de l'immeuble, 22,5% soit 8 employés viennent en voiture.

Si les normes pour les voitures sont réduites de 20% à 15%, le règlement n'exigera plus que 6 places (150 m²/26m²), ce qui correspond à un taux de venue en voiture de 16%. On peut raisonnablement estimer comme la CDD que le taux de venue en voiture va encore baisser ces prochaines années avec

le développement de l'offre de transports en commun et qu'il faut dissuader les actifs de venir travailler en voiture. Mais il faut aussi tenir compte du fait que nombre d'entreprises disposent de véhicules de fonction ou de livraisons qu'elles garent actuellement dans leur parking et qui viennent s'ajouter aux véhicules personnels des employés.

La municipalité estime qu'en l'état actuel des modes de déplacement, la norme de 20% est bien adaptée et qu'il ne serait pas opportun de reporter sur la voirie des besoins qui ne pourraient être satisfaits dans les emprises privées. La municipalité rappelle que le PLU est un document évolutif et qu'au regard de l'évolution future des différents indicateurs (taux de venue en voiture, besoins propres aux entreprises), la norme proposée pourra être diminuée.

7.7.3.5 Sur les normes de stationnement pour les logements étudiants

Des habitants ont fait remarquer que les normes pour les logements étudiants sont très pénalisantes sachant que les étudiants se déplacent très peu en voiture et que la ville a une bonne desserte en transport en commun. Lorsqu'elle a élaboré le projet de PLU, la commune ne pouvait pas distinguer les normes de stationnement en fonction de la spécificité des publics accueillis. Une évolution récente du code de l'urbanisme permettant désormais de distinguer les normes pour les résidences pour étudiants et pour personnes âgées, l'article 12 du règlement des zones va être modifié pour intégrer des normes spécifiques beaucoup plus allégées.

7.7.3.6 Sur les normes de stationnement pour les vélos

La CDD a proposé de les augmenter pour les logements à (hors circulation) : 1 m² par T1 et T2 ; 2 m² par T3 ; 4 m² par T4 ou plus. Elle considère qu'il est nécessaire d'ajouter des critères sur l'accès du stationnement vélo : accès sans ascenseur ni escalier ; rampes éventuelles compatibles avec la circulation à vélo ; seuils éventuels compatibles avec le passage des vélos. La CDD a proposé une norme minimum d'une place vélo pour 12 étudiants dans l'enseignement supérieur.

La norme proposée par le PLU (2 m² par logement) est déjà supérieure aux prescriptions du SDRIF et du code de la construction. La municipalité considère que si l'on module la norme en fonction de la taille des logements comme le propose la CDD, on va favoriser la réalisation de petits logements au détriment des grands logements ce qui va à l'encontre des objectifs du PADD. Pour ce qui concerne les critères d'accès, ils sont réglementés par le code de la construction et de l'habitation pour les logements collectifs et les lieux de travail. Un PLU ne peut par contre légalement réglementer l'aménagement intérieur d'une construction. Pour l'enseignement supérieur, le règlement propose une place pour 8 étudiants.

7.7.4 Remarques du commissaire enquêteur

Il est pris acte :

- Du maintien des dispositions sur les accès à la voie publique,
- Du retrait proposé des dispositions relatives au stationnement portant sur l'intérieur des bâtiments,
- De la confirmation de normes impératives (à la fois plancher et plafond),
- De la confirmation de la norme de 0,5 emplacement par logement, motivée par la baisse attendue du taux de motorisation liée notamment dans le sud de la commune aux deux gares du GPE,
- De l'impossibilité réglementaire de tenir compte de l'autopartage pour abaisser cette norme,

- Du maintien des normes retenues pour les bureaux, malgré la baisse attendue du taux de venue en voiture des employés, pour tenir compte des véhicules de fonction ou de livraison des entreprises,
- Du maintien du seuil de 150 m² d'exonération d'obligation pour les petites entreprises,
- De l'introduction de normes de stationnement de voitures fortement assouplies pour les résidences d'étudiants et de personnes âgées.
- Du maintien de la norme d'une place pour 8 étudiants dans les établissements d'enseignement.

Le point le plus débattu lors de l'enquête, avec des propositions en sens opposés, est la norme – volontariste et favorable à l'amélioration de la qualité de l'air - de 0,5 emplacement pour voitures par logement (contre 1 dans le POS). Un suivi du taux de motorisation et de l'offre de stationnement (voie publique, parkings publics et privés) est recommandé pour au besoin, permettre d'ajuster cette norme, dans tout ou partie de la commune.

7.8 Des circulations douces dédiées ou des voies apaisées

7.8.1 Observations et avis (PV de synthèse)

7.8.1.1 Les avis recueillis

Les différentes OAP indiquent généralement des largeurs de trottoirs de 2 mètres. De plus grandes largeurs auraient pu être indiquées pour améliorer la qualité de l'espace public et encourager la marche comme mode de déplacement. (Etat DRIEA)

Préciser que les liaisons douces devront être développées dans le cadre de l'aménagement des pôles d'échange du Grand Paris Express, notamment des itinéraires empruntant la RD 906 et la rue Etienne Dolet sont à prévoir. Pour desservir le pôle Chatillon Montrouge (CD 92)

Compléter dans le rapport de présentation la carte des modes doux de déplacements (page 195) par les itinéraires inscrits au plan départemental des circulations douces : boulevard du Colonel Fabien (RD 72) et avenue Pierre Brossolette (RD62 et voies ferrées) (CD 92) (*à clarifier : l'avenue Pierre Brossolette est empruntée par le RD 906, le RD 92 emprunte le boulevard Stalingrad et la voie ferrée est bordée par le boulevard des Frères Vigouroux – RD 130*)

7.8.1.2 Les observations lors de l'enquête

Les circulations douces sont souhaitées, soit en site propre, soit en partage de la voirie ouverte à une circulation automobile d'un volume très variable selon les voies. Ce sujet a fait l'objet d'observations contrastées dans le cadre de l'OAP Avaulée (cf. § 6.1.2). D'autres observations sont de portée plus générales :

« *Un vœu : une belle circulation cycliste, sûre, fluide, attractive, rapide* » (RP 3)

« *Zones de circulations douces : bien veiller à prévenir les arbitrages de circulation entre piétons et cyclistes. Je propose la mise en place de micro ralentisseurs et de généraliser ce système aux autres allées et impasses de la ville qui le nécessitent.*

Ne pas oublier les dégradations faites par les chiens : mise en place de canisettes nécessaire.» (RP 4)

« *La constitution d'un maillage « piétons et cycles cohérent à travers la commune serait à intégrer aux projets d'OAP, dans la mesure où la logique de la plupart de ces projets repose sur le développement de la vie locale et le maintien des commerces. Or, la création de véritables sentes piétonnes et de pistes cyclables, sûres, confortables et agréables est un excellent moyen pour redonner le goût aux habitants de revenir vers les commerces et les équipements locaux. Cela permet en outre aux personnes âgées, aux familles avec enfants, aux jeunes, mais également aux personnes*

sans voiture par choix ou nécessité, de se déplacer en toute sérénité dans la ville, et de contribuer davantage à son animation. En outre, si ce maillage, est cohérent et agréable, il encouragera la diminution des déplacements en véhicule dans Malakoff, et sera de ce fait un facteur indéniable de mieux vivre et de partage de la voirie.

Le traitement des boulevards urbains envisagés sur le boulevard du Colonel Fabien et la rue Avaulée nous semble incomplet. Ces axes doivent en effet être réaménagés, car ils ne sont plus adaptés aux exigences de la vie urbaine actuelle. Toutefois, ces réaménagements ne doivent pas conduire à une augmentation du trafic, ni de la vitesse des véhicules, qui est actuellement limitée à 30 km/h. Ils doivent en revanche être l'occasion de partager l'espace de circulation pour véritablement l'ouvrir aux piétons et cycles (trottoirs et pistes confortables, passages piétons adaptés...), et de revaloriser l'espace urbain de Malakoff, par des aménagements qualitatifs, tant dans leur conception que leur mise en œuvre (création de mails plantés...).

De plus, ces axes doivent être réaménagés rapidement car ils donnent une mauvaise image de notre ville et de nombreux habitants souffrent de leur inadaptation. Aussi, il convient de privilégier les projets restant dans l'emprise actuelle, et/ou pour lesquels les acquisitions foncières peuvent être rapidement conduites. Pour ces raisons, le scénario 2 du secteur Avaulée prévoyant son élargissement, doit selon nous être exclu. « (RD 11)

« Dans le cadre de la réalisation du plan vélo, la CDD demande à ce que les itinéraires cyclables soient continus, visibles, lisibles, sûrs et confortables. Cette continuité doit être respectée aux limites de la commune, où existent de nombreux passages délicats pour les cyclistes.

Apaisement de la circulation : à l'occasion de toute rénovation et requalification de voirie, la CDD demande que soit assurée, par l'utilisation de solutions techniques adéquates, la continuité et le confort du cheminement, par ordre de priorité :

- 1. pour les piétons, y compris ceux à mobilité réduite ;
- 2. pour les cyclistes ;
- 3. pour les transports en commun ;
- 4. pour les autres véhicules.

Lorsqu'ils entrent dans Malakoff, les conducteurs devraient être informés par une signalisation adéquate : quelles règles de circulation s'appliquent dans toute la commune, à l'instar de Clamart :

- priorité aux piétons ;
- double-sens cyclable (liberté des cyclistes) ;
- vitesse limitée à 30 km/h, sauf sur les départementales (responsabilité et vigilance des conducteurs).

Le règlement d'urbanisme doit reconnaître la pertinence des zones de rencontre pour certains types de voirie où la circulation générale ne peut être prioritaire sans pouvoir être interdite :

- zones commerçantes, aussi bien au nord qu'au sud de Malakoff ;
- villas et petits passages où le trafic se limite à la desserte locale. » (L6)

« Le PLU ne traite pas le sujet des circulations cyclables et piétonnes, ce qui est fort dommage:

- pas de création de réseau cyclable, sécurisé, maillé, pratique (ex: la coulée verte, réalisée par la région ...), alors que nous sommes sur un petit territoire et que tous les équipements publics (écoles stade, piscine, conservatoire, et c ...) pourraient être accessibles par les 2 roues,
- idem pour les cheminements piétons: le PLU élude totalement la question des déplacements piétons, alors qu'il y a beaucoup de sentes piétonnes sur Malakoff, qui sont utilisées par tous les passants, ouvertes au public de fait (ex: villa Sabot) mais pas entretenus par la commune, qui ne

considère que leur statut de voies privées, alors que l'on pourrait également, sur cette base riche, développer un véritable maillage piéton pour accéder aux petits commerces et à tous les équipements de la ville ... c'est dommage et surtout pas dans l'air du temps (COP 21 etc. ...)

Je suis surpris également de constater, sur le même registre, que la problématique de l'accès aux écoles, collège et lycée n'est pas traitée : pas de réflexion sur le cheminement des écoliers et leur accès à ces équipements à pieds, en vélos ou en bus ... par exemple, l'accès au collège Paul Bert, assez excentré par rapport aux secteurs qu'il accueille, pose des difficultés; beaucoup de jeunes y viennent en vélos par nécessité, alors que le collège ne dispose d'aucun garage à vélo ...

Bref il manque un plan des réseaux de déplacement doux existant et à venir, avec un peu d'ambition dans ce domaine ... » (RD 12)

7.8.2 Les commentaires du commissaire enquêteur :

Au vu des observations sur l'aménagement de la rue Avaulée et de son traitement en vue de favoriser les circulations douces, la question se pose de la cohérence des aménagements envisagés pour les cyclistes sur cette rue avec le reste du réseau communal tel qu'il existe, ou tel qu'il est projeté à l'avenir.

Des informations sont données dans le rapport de présentation (volet 1) p 192 et suivantes, mais leur agrégation s'avère difficile :

- Réseau cyclable régional : le texte p 192 semble avoir été rédigé avant l'approbation du PDUIF en juin 2014 et la carte du réseau structurant n'est pas lisible sur Malakoff. La carte p 195 présente-t-elle une situation actuelle ou un objectif du PDUIF ?
- A l'échelle de la commune, la carte annoncée p 197 est absente. Les informations sur les zones 30 sont hétérogènes entre la carte p 173 (plus ancienne) et le texte p 197
- Le diagnostic du « plan vélo communal » élaboré en 2013 via la CDD est présenté avec 2 générations d'aménagement (d'abord pistes ou bandes cyclables séparées du reste du trafic mais s'interrompant aux principaux carrefours, ensuite « apaisement » de la circulation avec autorisations pour les cyclistes de circuler à contre sens, mais avec des points noirs, peu ou pas aménagés pour les cyclistes et une signalisation peu lisible. Les orientations de ce plan ne sont pas présentées. Aucune carte n'est produite.

Le rapport de présentation (volet 3) p80 se limite à renvoyer au PADD dont l'un des objectifs est de « Développer les modes de déplacements doux » avec le renforcement des liaisons douces en améliorant les liaisons nord sud pour les piétons et cycles ainsi que la lisibilité des aménagements (p 15). La carte du PADD identifie les cheminements cyclistes et piétons existants (trait vert plein) et ceux à créer pour mailler et structurer le réseau (trait pointillé). L'absence de commentaire ne permet pas d'apprécier le type d'aménagement à réaliser (selon les 2 types du « plan vélo communal ») et les fonctions respectives des deux itinéraires nord sud figurés sur la carte.

Ceci n'éclaire pas suffisamment sur les objectifs concrets poursuivis pour mettre en œuvre la PADD et d'apprécier si une piste « de première génération » est pertinente rue Avaulée car se raccordant à terme à des voies similaires ou bien si un aménagement de deuxième génération suffirait avec le traitement des carrefours. Les emprises nécessaires ne sont pas les mêmes. D'autres itinéraires nord sud sont-ils opérationnels ou envisagés ?

Enfin la compatibilité du plan du PADD avec le réseau cyclable structurant régional projeté du PDUIF approuvé le 19 juin 2014 n'est pas établie.

7.8.3 Réponse de la commune

Comme durant la concertation, de nombreux habitants se sont exprimés sur le partage de la voirie et les améliorations à apporter pour le traitement des voies. Les observations liées aux OAP ont été abordées dans le paragraphe 5. Les observations plus générales sur les voies ou le stationnement sur voirie ne relèvent pas du PLU mais des plans de déplacements urbains régionaux et intercommunaux. Elles ont été toutefois entendues et seront prises en compte dans les projets concernant la voirie.

7.8.4 Remarques du commissaire enquêteur

La commune s'est engagée globalement sur la prise en compte des recommandations des personnes publiques. Cet engagement vaut pour les compléments à apporter au rapport de présentation sur les circulations douces.

Les modifications proposées sur l'OAP et le périmètre P2 rue Avaulée rendent moins urgentes les réponses aux questions posées par le commissaire enquêteur sur la cohérence des aménagements envisagés pour les cyclistes rue Avaulée avec le reste du réseau communal tel qu'il existe, ou tel qu'il est projeté à l'avenir.

Néanmoins il demeure recommandé à la commune de veiller à cette cohérence et d'actualiser et compléter le rapport de présentation sur les itinéraires cyclistes et notamment sur la compatibilité du plan du PADD avec le réseau cyclable structurant régional projeté du PDUIF approuvé le 19 juin 2014, notamment sur le boulevard Pierre Brossolette (RD 906).

7.9 Le commerce et les activités économiques

7.9.1 Les avis recueillis

Un nombre de linéaires commerciaux à protéger trop important peut générer des effets pervers sur les secteurs déjà en difficulté et affaiblir les polarités existantes ou à créer. (CCI)

La CCI attire l'attention sur la nécessité de maîtriser les surfaces et les montants des loyers commerciaux dans les nouvelles opérations, afin de les rendre accessibles aux commerçants indépendants. (CCI)

La CCI et la CMA communiquent dans leurs avis de nouvelles données sur le commerce.

Le stock de l'offre tertiaire disponible à moins d'un an progresse de manière importante sur la commune. Au regard de cette offre vacante, la CCI s'interroge sur la pertinence de développer de nouveaux programmes tertiaires et souhaiterait que la ville puisse également favoriser l'implantation des autres activités économiques. (CCI)

En raison de la vocation économique de la zone UX, la CCI préférerait que les constructions et installations à destination d'habitation ne soient permises que si elles sont nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des activités de la zone. (CCI)

Pour préserver les activités économiques dans les zones dédiées, la CCI suggère d'interdire les commerces dans la zone UX du PLU. Cette disposition aura pour effet de limiter la dispersion du commerce sur l'ensemble du territoire et de le concentrer sur les polarités et linéaires existants ou à développer. (CCI)

La CCI suggère que le PLU intègre l'enjeu majeur du développement des communications numériques. Il peut se traduire par une réglementation obligeant les constructions à se raccorder au

réseau public de communication électronique dans le but d'accroître l'attractivité économique du territoire. (CCI)

L'artisanat est l'une des « destinations » énumérées par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme selon lesquelles le règlement de chaque zone du PLU peut être modulé. Pourrait être intégrée au règlement la définition de l'artisanat du décret n° 96-247 du 2 avril 1998 dans les annexes du règlement afin d'écartier toute ambiguïté dans l'interprétation de la règle (CMA)

7.9.2 Les observations lors de l'enquête relatives au commerce

Ce thème fait l'objet de plusieurs observations dans le cadre des secteurs d'OAP, notamment Barbusse /Nouzeaux. D'autres observations sont de portée plus générale :

« Le développement et l'enracinement du commerce local doit être une priorité. À ce titre, le développement d'un projet fort et emblématique pour le centre commercial Henri Barbusse doit être privilégié. De même, une réflexion doit être rapidement conduite sur la généralisation des stationnements-minute au droit des commerces locaux afin d'améliorer leur desserte et de calmer les conflits avec les autres usagers de la voirie, en priorité les piétons et les cycles qui souffrent du stationnement sauvage trop souvent pratiqué car jamais sanctionné sur notre commune. » (RD 11)

« Le commerce de proximité de petite taille a totalement disparu de Malakoff en dehors du centre de la commune. Il existe bien des boulangeries, mais c'est à peu près tout. Une quantité non négligeable d'anciens magasins/boutiques restent désespérément vides et ne sont pas réaffectés à un usage de commerce.

Je souhaite que la commune réoriente sa politique en ne favorisant plus les grandes surfaces qui ont littéralement anéanti ce petit commerce qui crée du lien et maintien l'humain dans nos rapports de citoyens. La grande surface va à l'encontre de la protection de l'environnement, détruit « l'humain » et ne contribue pas à changer nos modes de consommation dégradés et irraisonnables (...).

Merci de développer les formes de commerces de proximité alliant « production locale - ZERO KM », qualité des produits, participation citoyenne et prix raisonnables. La ville y gagnerait en qualité de vie (déplacements sans voitures), en outre cette le commerce de proximité est générateur d'emplois. » (RD 3)

7.9.3 Réponse de la commune

Les personnes publiques se sont exprimées sur les dispositions réglementaires proposées par le PLU pour favoriser le commerce, l'artisanat et les entreprises du tertiaire.

La CCI a indiqué que la présence de trop nombreux linéaires commerciaux à protéger peut générer des effets pervers sur les secteurs en difficulté et affaiblir les polarités existantes ou à créer et elle a rappelé, bien que cela ne concerne pas le PLU, qu'il faudra maîtriser les loyers commerciaux dans les nouvelles opérations afin de les rendre accessibles aux commerçants indépendants. La municipalité précise que les linéaires commerciaux protégés ont été strictement limités aux linéaires existants et présentant suffisamment d'attractivité pour être pérennes.

La CCI a proposé d'interdire les commerces dans la zone UX pour limiter la dispersion du commerce qui doit se concentrer sur les polarités identifiées. Pour autant, la zone UX pourrait tout à fait accueillir des surfaces commerciales telles que des concessions automobiles ou magasins de bricolage qui ne sont pas souhaitables dans les linéaires commerciaux de proximité.

La CCI s'est interrogée sur la pertinence de développer de nouveaux programmes tertiaires alors que la vacance augmente et souhaiterait que la ville favorise l'implantation des autres activités économiques. Le règlement du projet de PLU ne favorise pas l'implantation des programmes

tertiaires au détriment des autres activités économiques. Dans toutes les zones, et notamment les zones plus particulièrement dédiées à l'activité économique UF et UX, les activités économiques non tertiaires peuvent s'implanter. Les activités telles que commerce, artisanat, industrie et entrepôts bénéficient d'ailleurs d'une bonification d'emprise au sol (70%) ce qui n'est pas le cas pour les bureaux (50%).

La CMA a recommandé d'intégrer l'enjeu du développement des communications numériques en obligeant les constructions à se raccorder au réseau public de communication électronique (article 16 du règlement). L'article 4 du règlement (paragraphe sur les infrastructures et réseaux de communication électroniques) indique que le câblage en fibre optique des bâtiments neuf est obligatoire. Il prévoit donc bien le câblage en interne mais pas l'obligation de se raccorder au réseau public car ce réseau n'existe pas encore (projet de THD 92 non encore abouti). Imposer aujourd'hui un raccordement équivaldrait à favoriser un opérateur privé, Numéricable SFR.

Dans la zone UX réservée à l'activité économique, la CCI a demandé de préciser que les constructions à destination d'habitation ne sont permises que si elles sont nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des activités de la zone. La rédaction proposée est sujet à interprétation et contentieux. L'article 2 du règlement de la zone UX limite les surfaces à destination d'habitation à 5% de la surface totale de plancher, soit par exemple pour 1 000 m² de SDP, 50 m² de logement, ou 500m² pour 10 000 m² de SDP. Pour un immeuble d'activité de 10 000m², il n'est certes pas nécessaire d'avoir 500 m² de logement pour son gardiennage et son fonctionnement. La municipalité propose d'ajouter une limite, « dans la limite de 200 m² de SDP ».

La CMA a proposé d'intégrer une définition de l'artisanat dans les annexes du règlement pour éviter toute ambiguïté dans l'application du règlement. La CMA rappelle la définition de l'artisanat au regard du décret n°98-247 du 2 avril 1998 et souhaiterait qu'elle soit intégrée dans le règlement. Par essence, il a été souhaité de ne pas faire de références aux textes législatifs et réglementaires dans le règlement du PLU, ces dispositions et références étant par essence évolutives. Une référence à un texte devenu obsolète dans un règlement de PLU peut elle-même prêter à confusion. Les instructeurs utilisent par contre les références réglementaires et législatives en vigueur lorsqu'il y a une difficulté d'interprétation

Un habitant a souhaité attirer l'attention des élus et des décideurs municipaux de Malakoff sur le fait que le commerce de proximité de petite taille a totalement disparu de Malakoff en dehors du centre de la commune et que de nombreux locaux commerciaux restent vides. Il souhaite que la commune réoriente sa politique en ne favorisant plus les grandes surfaces responsables de la disparition du petit commerce. Il souhaite que la commune favorise le développement de formes de commerces de proximité respectueuses de l'environnement, créant du lien social et générant de l'emploi local. La municipalité est pleinement consciente de la difficulté de maintenir le commerce de proximité au sein des quartiers. Ce sujet a été abondamment débattu lors de la concertation sur le PLU et la commune invite chacun à prendre connaissance du bilan de la concertation sur ce point. Un PLU ne peut réglementer la taille et la nature des commerces. Il peut par contre favoriser l'implantation de commerces de proximité en mettant en place, comme cela est prévu dans le PLU de Malakoff, de petits linéaires commerciaux dans les quartiers pour inciter à leur regroupement et à leur développement. Mais le maintien et le développement du commerce de proximité dépendent également de l'évolution des modes de consommation des habitants, de la visibilité et de l'accessibilité des commerces et de la qualité de l'offre commerciale, facteurs qui ne sont pas du ressort des politiques d'urbanisme.

7.9.4 Remarques du commissaire enquêteur :

Il est pris acte des réponses argumentées apportées, notamment sur :

- La justification de la politique de linéaires commerciaux,
- Les dispositions différenciées adoptées en matière d'emprise au sol, plus restrictives pour les bureaux que pour d'autres activités : commerce, artisanat, industrie et entrepôts,
- le maintien de la possibilité d'activités commerciales en zone UX,
- le plafonnement proposé de l'habitat lié au gardiennage en zone UX.

L'évolution de l'occupation des linéaires commerciaux mérite un suivi dans le temps.

7.10 Le patrimoine bâti dans le PLU et les PPM

7.10.1 Observations et avis (PV de synthèse)

7.10.1.1 Les avis recueillis

Dans le rapport de présentation (p 238) le périmètre autour de l'église Notre Dame du Calvaire à Châtillon a été modifié (PPM). La carte pourra être actualisée (Etat- DRIEA)

Remarque du commissaire enquêteur : l'enquête sur ce PPM a porté sur Chatillon, et non sur Malakoff. Il ne va pas de soi que la fraction du cercle de protection sur Malakoff ait été alors supprimée, même si cette suppression est justifiée, le nouveau PPM n'atteignant plus les limites de Malakoff et le faible relief n'induisant pas de covisibilité entre ce monument et Malakoff.

7.10.1.2 Les observations lors de l'enquête

Plusieurs observations visent à enrichir l'annexe patrimoniale du règlement du PLU :

« L'annexe patrimoniale du projet de PLU pourrait être utilement complétée en faisant référence aux éléments architecturaux suivants :

- les belles portes années 30 d'une dizaine d'immeubles collectifs
- l'unique immeuble en pierre de taille du 3 rue Caron
- l'intérieur de l'ancienne bibliothèque-Justice de Paix qui compte de beaux éléments de décors années 30 et une fresque monumentale de 1943 actuellement cachée sous un lambris
- les monuments aux morts du cimetière et de la place du 14 juillet
- la fontaine du square de Verdun
- les mosaïques des immeubles Savier-Gambetta
- l'orgue de Cavaillé-Coll de l'Eglise Notre-Dame, inscrit aux Monuments historiques
- plusieurs façades arborant un bestiaire sculpté, notamment sur l'école rue Jules Ferry de style pompon
- la mosaïque de l'ancien cinéma le Rex

Par ailleurs, la référence aux passages, impasses, villas, sentiers, sentes... en grand nombre à Malakoff pourrait être utilement accentuée. » (RD 2, confirmé par L 5)

« Je suggère particulièrement la sauvegarde des éléments décoratifs des années trente dans le superbe bâtiment de l'ancienne bibliothèque avec notamment la grande fresque peinte actuellement cachée sous des lambris et ses lustres d'époque » (L 5 confirmé par O 26)

La même personne souligne la nécessité de conservation de la porte et des remparts du Fort en cas d'aménagement. (O 26)

Une observation déjà cite, porte sur la rue Avaulée :

« Jardin de sculptures du 27 rue Avaulée. C'est un lieu d'art brut, une sorte de maison du "Facteur Cheval" de Malakoff. On a pu voir ce jardin de Jean Michel Chesné lors des ateliers ouverts, et ses œuvres à la médiathèque où nous l'avons exposé lorsque j'étais maire adjointe responsable de la

culture. Il faut protéger ce jardin, et pour cela je proposerais qu'on l'inscrive dans le patrimoine bâti comme on le fait pour certaines sentes et maisons de Malakoff. » (RD 16)

Une observation concerne les abords de l'ancienne Ecole SUPELEC :

« Nous nous interrogeons sur les grandes hauteurs permises sur le site de l'INSEE (...) ce qui pourrait produire des constructions de grande hauteur qui trancherait avec le tissu urbain existant et environnant. » (RD 29)

Une seule observation porte spécifiquement sur le dossier de modification des périmètres de protection des monuments historiques :

« Dans le document 1.2 – Projet de PPM, il y a une erreur concernant la faculté de droit : En face de l'Université, l'INSEE a été construit par Serge LANA en 1974 et non par HONEGGER (en 1874). J'ai travaillé personnellement comme architecte salarié dans ce cabinet sur le permis de construire de ce beau bâtiment. » (RP 2)

7.10.2 Réponse de la commune

La carte du rapport de présentation sur les périmètres de protection autour des monuments historiques ainsi que le plan des servitudes seront mis à jours comme l'a demandé la DRIEA.

La fiche sur la faculté de droit du document des PPM sera corrigée (référence à l'année de construction et l'architecte pour l'Insee).

Plusieurs compléments de l'annexe patrimoniale ont été demandés. Ces compléments concernaient des éléments bâtis (immeuble rue Caron, portes d'immeubles, mosaïques et sculptures en façade, murs d'enceinte du Fort ...), des éléments internes aux constructions (fresque, orgue), des passages et sentes, des éléments de mobilier urbain (fontaine, monuments, ..). L'annexe patrimoniale n'a pas vocation à dresser un recensement totalement exhaustif des éléments constitutifs du patrimoine communal. Elle recense une sélection d'éléments bâtis, paysagers et urbains diffus sur l'ensemble de la commune et témoins des différentes époques qui ont construit la ville dont les traces perdurent encore dans le tissu urbain. Ce document, outre les recommandations et prescriptions qui peuvent y figurer, a pour principal objectif de sensibiliser les habitants de façon générale sur le patrimoine urbain et de leur faire prendre conscience des richesses patrimoniales de la ville et de l'intérêt qu'il y a à les mettre en valeur. Ce document est donc une sorte de guide auquel les habitants peuvent se référer lorsqu'ils rénovent leur bien même s'il n'est pas recensé dans l'annexe patrimoniale. Pour ce qui concerne les éléments de décoration intérieurs aux bâtiments (orgue, peinture ...) rappelons qu'il s'agit d'une annexe du règlement du PLU et que le règlement ne peut pas édicter de règles concernant l'aménagement intérieur des bâtiments. Les passages et sentes ainsi que les murs d'enceinte du Fort de Vanves sont bien recensés dans l'annexe patrimoniale comme un élément fort du paysage urbain.

Une proposition d'intégration du jardin et des sculptures et mosaïques situées 37 rue Avaulée a été exprimée. Le créateur de l'œuvre ne l'a pas souhaité.

Une observation a porté sur les grandes hauteurs admises dans le champ de visibilité de la faculté inscrite monument historique (50 mètres pour l'actuel immeuble INSEE). Pour autant, l'architecte des bâtiments de France associée à l'élaboration du PLU n'a émis aucune opposition à ce sujet et souhaiterait pour sa part que l'architecture très particulière de ce bâtiment soit préservée.

7.10.3 Remarques du commissaire enquêteur

Une vérification paraît nécessaire avant la suppression dans le plan des servitudes d'utilité publiques de la protection attachée à l'église Notre Dame du Calvaire à Châtillon, l'enquête publique sur ce PPM de ce monument n'ayant porté que sur Chatillon, et non sur Malakoff.

Le créateur des sculptures et mosaïques du jardin situé au 27 rue Avaulée ayant mis des conditions, que la municipalité a estimées – à juste titre - excessives, à la réalisation des relevés préalables à une éventuelle intégration de cette œuvre à l'annexe patrimonial du règlement, la commune n'a pas été en mesure d'apporter en temps utile une réponse à cette suggestion. Une telle intégration serait cohérente avec l'orientation adoptée dans l'OAP.

Il est pris acte du fait que la commune n'a pas souhaité donner suite à la proposition d'enrichir par ailleurs la sélection d'immeubles figurant dans l'annexe patrimoniale du règlement.

7.11 Le patrimoine naturel et le paysage

7.11.1 Les avis (PV de synthèse)

L'inventaire des arbres remarquables dressé par le Département mis à jour a été transmis à titre informatif à la commune. Il appartient à la commune de décider des mesures qui pourraient être prises pour les sujets qu'elle aura identifiés. (CD 92)

La partie d'analyse du paysage pourrait être complétée avec les données de l'atlas des paysages des Hauts-de-Seine (page 208 du rapport de présentation). (Etat-DRIEA)

Des points de vue sur des grands paysages sont identifiés dans le diagnostic. Ils ne sont pas traduits dans la suite du document (PADD, OAP, règlement). Il serait intéressant de chercher une traduction réglementaire permettant de mettre en valeur ces vues. (Etat-DRIEA)

Le diagnostic identifie de manière précise des alignements d'arbres. Il aurait été intéressant de transcrire ces éléments dans les autres pièces du PLU, notamment de leur donner une valeur réglementaire. (Etat-DRIEA)

Le SRCE est évoqué. Il serait utile d'ajouter un extrait de la carte "Paris et petite couronne" du SRCE afin de placer la commune dans une trame verte et bleue intercommunale ; (Etat-DRIEA)

Article 1 du règlement de la zone UV : il conviendrait de reprendre la même rédaction que pour les autres zones (Etat-DRIEA)

Il pourrait être rajouté un cahier de recommandations dans le cadre des aménagements paysagers afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques, suivant les indications de l'ARS. (Etat-DRIEA)

7.11.2 Réponse de la commune

Le Département a souhaité que l'on intègre dans le rapport de présentation la liste des arbres remarquables dressée au niveau départemental et a laissé à la municipalité le soin de décider si des mesures de protection doivent être envisagées dans le règlement.

Un paragraphe spécifique sera créé dans le volet 2 du rapport de présentation avec la carte et la liste des arbres remarquables transmise par le Conseil Général, mais le diagnostic identifiait déjà de façon précise des alignements d'arbres. S'agissant des mesures de protection, les arbres remarquables et plantations d'alignement peuvent faire l'objet d'une protection particulière dans le PLU au titre des articles L. 130-1 et L. 123-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés et éléments de paysage à protéger). Pour le territoire communal, la liste des arbres remarquables concerne des sujets implantés sur le domaine public (voirie et parcs et jardins). Ces arbres font l'objet d'une grande

attention et il n'est pas utile d'édicter une prescription particulière qui aurait par contre du sens en cas d'implantation sur des terrains privés. Les mesures de protection peuvent en effet s'avérer trop rigides en cas de réaménagement des espaces publics (par exemple lors du réaménagement de la place du 11 novembre des alignements ont dû être déplacés pour aménager la nouvelle fontaine).

La DRIEA a proposé de compléter le rapport de présentation avec les données de l'atlas des paysages des Hauts-de-Seine. Ce complément sera apporté.

La DRIEA a proposé de traduire réglementairement les points de vue sur les grands paysages identifiés dans le diagnostic du rapport de présentation. Les vues vers la tour Eiffel et la forêt de Meudon sont perceptibles depuis l'espace public et sont liées à la présence de grandes emprises publiques non bâties (parc Salagnac, voie SNCF, boulevard Stalingrad. Ces grandes emprises n'ayant pas par essence vocation à être urbanisées, il n'y avait pas lieu de prévoir une traduction réglementaire permettant de protéger ces vues.

La DRIEA a proposé de compléter le rapport de présentation avec la carte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) intitulée « Paris et petite couronne » qui identifie les trames vertes et bleues. Ce complément sera apporté.

La DRIEA a proposé de reprendre la même rédaction de l'article 1 de la zone UV que pour les autres zones. Cette rectification sera faite.

La DRIEA a recommandé d'ajouter en annexe de l'article 13 un cahier de recommandation afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Ce complément sera apporté dans le règlement.

7.11.3 Remarques du commissaire enquêteur :

Il est pris acte des compléments qui seront apportés au rapport de présentation ;

La commune explique pourquoi elle n'institue pas de protections sur les alignements d'arbres (dispositif pouvant s'avérer trop rigide en cas de réaménagement des espaces publics) ou sur les cônes de visibilité sur les grands paysages (car liés à de grandes emprises publiques non bâties n'ayant pas vocation à être urbanisées). A contrario, l'institution de telles protections conduirait à une consultation formelle du public préalable à une adaptation du PLU pour lever localement la protection et permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général le nécessitant.

Le cahier de recommandation afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques²² comporte des listes des espèces non allergisantes. Certaines de ces espèces ne sont pas présentes spontanément dans la nature en Ile de France et leur plantation peut s'avérer inopportune pour la préservation de la biodiversité.

7.12 Le règlement du PLU

Plusieurs articles du règlement ont fait l'objet d'observations dans les paragraphes précédents.

7.12.1 Généralités

7.12.1.1 Les avis recueillis :

Il serait intéressant d'intégrer au rapport de présentation un tableau synthétique récapitulant la justification de l'ensemble des règles, zone par zone. Ceci permettrait de faciliter la compréhension des règles en retrouvant plus facilement la justification de leur écriture. (Etat-DRIEA)

²² <http://www.vegetation-en-ville.org/PDF/Guide-Vegetation.pdf>

L'avis de l'Etat comporte plusieurs observations sur le règlement déjà mentionnées. En outre il comporte les observations suivantes. (reprises ci-après par articles)

7.12.1.2 Les observations lors de l'enquête

Appréciation positive : « On ne peut nier que, d'un point de vue technique, le PLU est plutôt bien fait et répond sans aucun doute au besoin du service urbanisme d'avoir un règlement clair et sans ambiguïté pour faciliter les instructions des autorisations du droit des sols. » (RD 29)

« Remarque générale: les règles devraient être justifiées plus explicitement » (RD 5) Cette observation peut être comprise comme demandant une explication des effets attendus de la règle, alors que le rapport de présentation met déjà l'accent sur les modifications apportées à la règle antérieure du POS et sur les motivations de ces modifications

« Art 10 notamment : il serait utile de compléter le texte du règlement avec quelques croquis explicatifs » (RP 4)

7.12.1.3 Réponse de la commune

Les services de l'Etat ont proposé d'intégrer dans le rapport de présentation un tableau synthétique récapitulant les justifications de l'ensemble des règles, zones par zones. Ce complément sera apporté.

Un habitant a demandé que l'on complète le règlement écrit avec des croquis pour une meilleure compréhension des articles. Ces croquis seront intégrés aux annexes du règlement.

7.12.2 Articles 6 (Implantation par rapport aux voies)

7.12.2.1 Les avis recueillis :

Articles 6 : « un retrait total peut être autorisé au-delà de 15 mètres de hauteur » Il conviendrait de rédiger cette règle de façon prescriptive afin d'éviter les difficultés d'application. (Etat-DRIEA)

7.12.2.2 Les observations lors de l'enquête

Des propriétaires Villa des Iris se sont interrogés sur les règles applicables à leur maison, notamment sur la raison de la marge de reculement de 4 mètres imposée villa des Iris. (O 21 A)

7.12.2.3 Réponse de la commune

La DRIEA pense qu'il conviendrait de rédiger la règle du retrait total au-delà de 15 mètres de hauteur de l'article 6 du règlement de façon prescriptive afin d'éviter les difficultés d'application. Ce n'est pas le souhait des rédacteurs du règlement qui ont choisi de laisser une souplesse d'implantation à partir de 15 mètres de hauteur (sur les limites ou en retrait).

Des propriétaires Villa des Iris se sont interrogés sur les règles applicables à leur maison, notamment sur la raison de la marge de reculement de 4 mètres imposée villa des Iris. Il y a une erreur sur la marge de reculement imposée qui est due à une représentation cadastrale incomplète et qui va être rectifiée. La marge de reculement sera de 3 mètres côté impair et de 1 mètre côté pair. Elle correspond aux implantations dominantes dans la rue (hors marge de reculement, les bâtiments peuvent être surélevés ou étendus sous réserve du respect des autres dispositions du règlement).

7.12.3 Articles 7 et 8 (règles d'implantation et de prospects sur les limites de terrains et entre deux bâtiments)

7.12.3.1 Les avis recueillis :

Articles 7 et 8 : « à l'exception des bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 2,60 mètres » : l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme donne la possibilité de différencier les règles pour les neuf destinations qui y sont listées. Les « annexes » ne font partie de ces neuf destinations. (Etat-DRIEA)

7.12.3.2 Les observations lors de l'enquête

Plusieurs observations ou questions sont formulées, avec des propositions d'adaptation du règlement projeté :

« Alignement aux limites au-delà de 50 mètres de profondeur de la parcelle : règle édictée : « L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 50 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé » Remarques : il conviendrait de justifier cette règle. À notre avis il y a de nombreuses situations où elle pose problème.

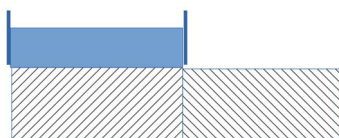
Exemple 1 : En fond de parcelle il y a des constructions sur les limites des parcelles adjacentes. La zone en fond de parcelle est souvent peut utilisable en tant que jardin (du fait des ombres portées par les bâtiments adjacents) Interdire toute construction en fond de parcelle n'a pas vraiment de sens d'un point de vue pratique et urbanistique. L'argument de la longueur des accès doit être revu en fonction des remarques ci-après.

Exemple 2 : parcelle étroite : le fond de parcelle est utile pour la construction de petits bâtiments annexes (abris, stockage des outils de jardin),

Exemple 3 : studios annexes (par exemple pour des étudiants). On a des exemples où des studios pour étudiants sont implantés de cette manière (ce qui nous conduit à une remarque plus générale : il faut permettre ce genre de réalisations en particulier dans le tissu des habitats individuels où le vieillissement de certaines populations conduit à une sous-occupation des locaux et où une cohabitation de générations apporterait de nombreux avantages)

Balcons en limite séparative : règle édictée : « 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 1.50 mètre.

Remarques : un balcon de 1,50 m de profondeur n'a pas beaucoup d'utilité. Il existe déjà (en particulier en zone UD) des aménagements de terrasse qui se présentent de la manière suivante (voir croquis joint). »



Ici la terrasse relativement profonde (en bleu) comporte des pare-vues translucides de part et d'autre qui débordent de 1,50 m. A la condition que ces aménagements ne portent pas préjudice aux propriétaires de parcelle adjacentes, il doivent être autorisés. » (RD 5)

« Malgré l'assouplissement des règles de prospect, ces nouvelles dispositions ne permettent pas sur certaines parcelles (allée Marguerite) de répondre à la volonté de densification de la ville. En effet, ces maisons construites au début du XXème siècle sont composées en fond de parcelle de petits jardins ou terrasses assez profonds déjà sans accès à l'éclairage direct du soleil. Ces rues sont composées de maisons, parfois en copropriété, dont des surélévations permettraient aux occupants de rester dans leur logement en ajustant l'espace à vivre en fonction de l'évolution du ménage. Cependant, ces règles de prospect ne permettent pas ces surélévations sur l'intégralité de la surface et créent des

retraits disgracieux dénaturant l'harmonie de la rue. Ces contraintes sont identiques pour les limites joignant l'alignement.

C'est pourquoi, il serait souhaitable, sans remettre en cause la règle générale des prospects de la ville, d'ajuster ponctuellement ces contraintes en permettant de surélever sur toute la surface du dernier niveau ou d'emprise au sol tout en respectant la hauteur maximale du plus haut faitage de la rue. Cette disposition permettrait de répondre à l'obligation de densification de la ville tout en gardant le charme de ces petites allées de caractère. » (RD 25 reformulant O 10)

7.12.3.3 Réponse de la commune

La DRIEA a demandé de supprimer les règles spécifiques concernant les « annexes » dans les articles 7 et 8 car les « annexes » ne sont pas l'une des 9 destinations définies par le code de l'urbanisme pour lesquelles les règles peuvent être modulées. La municipalité propose de remplacer le terme "annexe" par le terme "local accessoire" puisque le code de l'urbanisme précise que « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal » (art. R. 421-14 b et R. 421-17 b) et modifier le mot dans les définitions du règlement.

Un habitant a alerté les services municipaux durant une permanence sur la difficulté de lecture de l'article 7 qui ne différencie pas assez bien les règles concernant les limites joignant l'alignement et les règles concernant les limites ne joignant pas l'alignement. Effectivement l'article 7 n'est pas assez bien rédigé et les paragraphes vont être remaniés pour améliorer leur lecture.

Plusieurs personnes ont regretté que l'on n'ait pas plus assoupli les règles de prospect sur les limites latérales car dans son cas, il sera obligé de surélever en retrait par rapport aux niveaux inférieurs et cela ne sera pas très esthétique. Les règles de prospect de l'article 7 ont été assouplies mais elles n'ont pas disparu car il est nécessaire de préserver un minimum d'ensoleillement et d'intimité entre voisins. De façon générale, le règlement du PLU comme celui du POS favorise l'implantation des bâtiments sur les deux limites latérales car ce type d'implantation pose moins de problèmes de vis-à-vis entre voisins. Pour les bâtiments existants qui ne sont pas implantés de bonne façon par rapport aux règles actuelles, il est en effet plus compliqué de surélever un bâtiment, voire parfois impossible mais les surélévations en retrait ne sont pas toujours inesthétiques. Par ailleurs, un règlement ne peut pas assouplir "ponctuellement" les règles de prospect. Autoriser la surélévation d'un bâtiment mal implanté irait à l'encontre de la règle générale.

Un habitant a demandé pourquoi à l'article 7 n'autorise pas les jeux de façade et des balcons en retrait des limites au-delà d'une profondeur de 1,50 mètres alors que par exemple un balcon de 1.50 mètres a peu d'utilité. Il pense que des saillies supérieures peuvent être autorisées si elles ne portent pas préjudice aux voisins. C'est une question judicieuse car cette profondeur peut être insuffisante pour les balcons mais aussi des chiens assis ou des ascenseurs extérieurs. La municipalité propose donc de porter ce retrait à 2,00 mètres. Au-delà de 2,00 mètres, admettre un retrait ou une avancée de façade reviendrait à aller à l'encontre de la règle générale édictée à l'article 7.

Un habitant a fait remarquer que le règlement est trop restrictif car il interdit l'implantation sur les limites séparatives joignant l'alignement au-delà d'une bande de 50 mètres comptée à partir de l'alignement. Cette règle limite les possibilités de construction d'un autre bâtiment en fond de terrain. Le règlement du POS interdisait l'implantation sur les limites séparatives au-delà d'une bande de 30 mètres mais prévoyait une possibilité d'implantation sur limite en cas d'adossement à une construction existante. Cette disposition n'a pas été reprise dans le PLU car d'une part, la bande d'adossement a été portée de 30 mètres à 50 mètres et il n'y a que très peu de terrains qui ont une telle profondeur à Malakoff. De plus, les règles d'implantation en retrait ont été également très assouplies : on n'impose plus un retrait de 3 mètres minimum mais un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment donc il est plus facile d'implanter les bâtiments en retrait.

Par ailleurs, le règlement autorise toujours un adossement à des constructions voisines sur la limite de fond et la bande d'implantation autorisée a été portée de 20 mètres à 30 mètres. Le nouveau règlement est donc bien moins restrictif que celui du POS pour implanter les bâtiments en fond de terrain mais il ne peut tout autoriser.

7.12.4 Coefficient d'emprise au sol (article 9)

7.12.4.1 Les observations lors de l'enquête

« D'après le projet de PLU, l'emprise au sol en zone UA est de 100 % "dans une bande de 15 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté place du Onze novembre, rue Augustine Variot, rue Béranger, avenue Jean Jaurès, rue Guy Moquet, rue Raymond Fassin, rue Gabriel Crié, rue Salvador Allende, avenue Jules Ferry.".

Mon terrain faisant environ 18m, il y a 3 mètres soumis à la règle suivante : "Pour les terrains d'une profondeur supérieure aux bandes ci-dessus définies, le coefficient maximal d'emprise au sol de la zone s'applique pour la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité maximale."

En habitation, le coefficient maximal étant de 60%, cela voudrait dire que je peux construire 1,8 mètres sur les 3 mètres au bout du terrain, et donc laisser 1,2 mètres vide. Ma parcelle étant encerclée de murs, cela n'a semble-t-il que peu d'intérêt.

La zone où le coefficient d'emprise au sol n'est pas défini ne peut-elle pas être portée à la totalité du terrain lorsque celui-ci dépasse de moins de 20% la longueur maximale sans coefficient. Dans mon exemple, la longueur sans coefficient est de 15 mètres. Pour les terrains faisant entre 15 et 18 mètres, le coefficient d'emprise au sol pourrait rester non défini. » (RD 4)

« L'augmentation de la surface d'emprise au sol de 50% à 60% en zone UA a un intérêt limité sur les petits terrains (65 m² en ce qui me concerne). Le seul moyen d'augmenter la surface habitable va alors consister à surélever sur une base déjà "limitée" (50% de la surface du terrain !). L'augmentation de l'emprise au sol ne pourrait-elle pas être portée à 75% sur les terrains de petite taille (< 100 m² par exemple) ? Cela permettrait en outre de créer des terrasses arborées et autres jardins suspendus au-dessus des extensions ainsi créées et dans une ville qui a besoin... » (RD 7)

Une observation porte sur la pertinence de l'obligation de maintenir en terrain non imperméabilisé des fonds de parcelle entourés de construction constituant des puits d'ombre peu favorables au développement de la végétation. (O 27)

7.12.4.2 Réponse de la commune

Un habitant a demandé si dans les secteurs où un coefficient d'emprise au sol n'est pas défini dans une bande de 20 mètres, la bande ne peut-elle pas être portée à la totalité du terrain lorsque celui-ci dépasse de moins de 20% la longueur maximale sans coefficient.

La profondeur des bandes sans coefficient d'emprise au sol a été définie en fonction du type de tissu urbain que le PLU souhaite favoriser le long de certaines voies : Avenue Pierre Brossolette seule l'activité économique est autorisée et les immeubles de bureaux ont une profondeur standard de 18 mètres avec souvent un peu plus d'épaisseur en rez-de-chaussée. Avenue Pierre Larousse et boulevard Gabriel Péri, les implantations commerciales et artisanales en rez-de-chaussée sont obligatoires en rez-de-chaussée et elles consomment plus d'espace au sol, ce qui justifie la bande de vingt mètres.

Pour les rues où il est défini une bande de 15 mètres, le parcellaire est moins profond et c'est l'implantation d'immeubles d'habitat collectif à l'alignement qui est favorisée. Les immeubles d'habitation ont une largeur standard de 12 à 14 mètres et la bande des 15 mètres est donc suffisante. Pour les terrains très profonds, il peut y avoir un deuxième bâtiment sur cour puisqu'au-

delà des bandes définies, l'emprise au sol de la zone s'applique. Pour les terrains peu profonds, il ne peut y avoir qu'un seul bâtiment. Les bandes sans CES sont délimitées dans le but de favoriser les implantations à l'alignement en bordure des voies structurantes.

Un habitant a indiqué que l'augmentation de la surface d'emprise au sol de 50% à 60% en zone UA a un intérêt limité sur les petits terrains (65 m² en ce qui le concerne). Il a proposé d'augmenter l'emprise au sol à 75% sur les terrains d'une surface inférieure à 100 m². Le rapport de présentation (volet 3-4) présente l'analyse qui a été effectuée pour effectuer les choix sur l'augmentation de l'emprise au sol. Les terrains de moins de 100 m² ne représentent qu'environ 5% des terrains de la commune. Pour ces petits terrains dont l'emprise au sol de fait est déjà importante (60% en moyenne), les évolutions réglementaires proposées par le PLU n'auront en effet quasiment pas d'impact. L'évolution de l'emprise au sol va de pair avec l'imperméabilisation des sols et la disparition des espaces verts en pleine terre. Le diagnostic territorial a mis en évidence la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols car les réseaux d'eaux usées sont déjà saturés et l'importance de préserver et développer la nature urbaine qui est une des composantes forte du paysage. Il n'est pas impossible de moduler le pourcentage d'emprise au sol en fonction de la superficie des terrains mais outre l'effet de "seuil" (un terrain de 99 m² avec 75% d'emprise au sol pourra occuper 74m² en bâti alors qu'un terrain de 100m² avec 60% d'emprise au sol ne pourra occuper que 60m² en bâti), de telles dispositions favoriseraient les divisions parcellaires donc le morcellement des terrains avec un disparition progressive mais importante des jardins qui ne pourrait être compensée par des terrasses végétalisées.

7.12.5 Articles 10 (hauteurs maximales et prospect sur rue)

7.12.5.1 Les observations lors de l'enquête

« Pourquoi pas ne pas définir des plans d'épannelage sur toutes les voies, comme c'est actuellement le cas rue Pierre Larousse ? » (O 7)

Une observation, déjà citée aux paragraphes 7.6.2 et § 7.10 porte sur les hauteurs estimées trop importantes sur l'îlot INSEE et le long du boulevard du colonel Fabien. (RD 29). Une autre observation similaire émane de la CDD : *« Zonage et hauteurs maxi :*

*- Zone UX : hauteur maxi proposée de 30 m. (proximité d'un monument historique)
Proposition du service urbanisme : 50 m*

- Zone UC²³ : hauteur maxi proposée de 25 m. Proposition du service urbanisme : 30 m

La CDD est en désaccord avec ces limites de hauteur de 50 et 30 m » (L 6)

7.12.5.2 Réponse de la commune

Un habitant a proposé de compléter les dispositions écrites avec des croquis. Ce complément sera intégré dans l'annexe du règlement.

Des habitants ont demandé pourquoi il n'est pas défini des plans d'épannelage sur toutes les voies comme c'est le cas avenue Pierre Larousse dans le POS. C'est l'article 10 du règlement des zones qui détermine la hauteur des bâtiments. Il y a une hauteur maximale dans chaque zone mais il y a aussi une hauteur relative qui est liée à la largeur des rues. De façon générale, un bâtiment édifié en bordure d'une rue ne peut pas être plus haut que la largeur de la rue ou bien il faut qu'il se recule. C'est la règle de "prospect sur rue" qui s'applique notamment rue Gambetta et avenue du Maréchal

²³ Il s'agit probablement de la zone UG où une hauteur maximale de 30 mètres dans une bande de terrain de 25 mètres le long du boulevard Charles de Gaulle. En zone UC la hauteur maximale est de 25 mètres.

Leclerc. Ce prospect peut parfois être majoré de quelques mètres sur les axes centraux comme avenue Pierre Larousse par exemple. Les plans masse (épannelage) ne sont plus utilisés car ils sont très rigides au point de vue de l'expression architecturale ainsi que très complexes à mettre en place de façon générale sur toute une commune.

La CDD estime que certaines des hauteurs proposées dans le PLU sont trop importantes. La hauteur devrait être ramenée de 50 mètres (20 étages) à 30 mètres dans la partie de la zone UX qui concerne l'îlot ou est édifié l'immeuble de l'Insee (face à un monument historique). La CDD demande que la hauteur soit réduite de 30 mètres (12 étages) à 25 mètres dans la partie de la zone UG en façade du boulevard du Général de Gaulle.

Les éléments exposés par la CDD sont erronés pour ce qui concerne le nombre d'étages des bâtiments. S'agissant dans les deux cas d'immeubles de bureaux (les deux secteurs sont réservés à l'activité économique), chaque étage a une hauteur d'environ 3,50 mètres. Un immeuble de 50 mètres de haut a donc 14 étages (ou 15 niveaux), un immeuble de 30 mètres de haut 7 étages (ou 8 niveaux), un immeuble de 25 mètres de haut 5 étages (ou 6 niveaux).

De façon générale, la hauteur maximale pour les bureaux a été fixée à 25 mètres (ex : avenue Pierre Brossolette). De façon dérogatoire mais très limitée, des hauteurs supérieures ont été proposées dans 2 secteurs pour des raisons précises :

- Pour l'îlot où est implanté l'immeuble de bureaux de l'INSEE, il a été décidé, en accord avec l'Architecte des Bâtiment de France, de prévoir une hauteur identique à celle de l'immeuble existant (50 mètres). L'immeuble actuel édifié en 1974 est implanté en limite communale, au Nord de l'îlot auquel il ne porte donc pas ombre, et face à la grande emprise du boulevard périphérique (couvert à cet endroit). Cet immeuble est aujourd'hui obsolète thermiquement et l'INSEE va le quitter. Il va devoir faire l'objet soit d'une rénovation totale, soit d'une démolition reconstruction. C'est le plus important immeuble de bureaux de la commune (36 000 m² environ de surface utile) qui accueille 1 300 emplois (9% de l'emploi de la commune) et serait susceptible d'en accueillir près de 2 000. Si la commune limite la hauteur à 30 mètres, il ne sera possible de reconstruire qu'un immeuble de 17 000 m² environ de surface utile qui ne pourra accueillir que 1 000 emplois soit une perte de 1 000 emplois potentiels.
- Pour l'îlot situé en face de la station de métro "Malakoff plateau de Vanves", il est principalement occupé par des bureaux vides, aujourd'hui obsolètes, qui vont être détruits et reconstruits. A cette occasion, la commune a initié un réaménagement du site qui accueillera prochainement les nouveaux bureaux mais également des logements et une crèche. Les nouveaux bureaux occuperont moins de place au sol qu'aujourd'hui mais seront plus haut (30 mètres). Ils seront construits au Nord de l'îlot pour porter un minimum d'ombre et feront face aux grandes emprises du boulevard Charles de Gaulle, de la coulée verte et des voies SNCF. Le nouvel immeuble formera un écran phonique efficace contre les bruits des infrastructures de transport terrestres et ferroviaire. Le site pourra accueillir près de 1 000 emplois (400 actuellement).

Ces deux sites, de par leur positionnement particulier, peuvent accueillir des bâtiments plus hauts sans apporter de gêne. Pour pouvoir réaliser les objectifs du PADD en matière de construction de logements, la commune a modifié le zonage de plusieurs grands terrains accueillant aujourd'hui des entreprises, d'où une perte certaine d'emplois. Pour compenser cette perte et réaliser les objectifs du PADD en matière d'emplois, la commune doit pouvoir tirer au mieux parti de certains sites économiques existants et permettre des reconstructions à l'identique ou des densifications.

7.12.6 Articles 11 (aspect extérieur et clôtures)

7.12.6.1 Les avis recueillis :

Article 11 de la zone UV : SNCF Réseaux souhaite que ses installations soient exemptées de contraintes relatives aux clôtures considérées comme inadaptées aux impératifs du service public ferroviaire. Il conviendrait alors de préciser que l'ensemble des règles mentionnées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire. (Etat-DRIEA)

7.12.6.2 Les observations lors de l'enquête

« Le règlement traite de façon très succincte la question des clôtures alors que c'est un facteur de qualité esthétique majeur dans la ville. Le règlement pourrait prescrire des niveaux de hauteurs maximum des murets et celles des grilles, indiquer les familles de matériaux recommandés ou proscrits (par exemple le grillage pourrait être proscrit, comme le PVC, le métal ou le bois pourraient être recommandés) de façon à préserver une harmonie visuelle tout en laissant un certain choix à chacun.

De la même manière, il pourrait y avoir des prescriptions sur les types de volets et sur les familles de couleurs à employer en façade (une charte graphique ...); aujourd'hui beaucoup de choses se construisent sans s'intégrer vraiment à l'environnement immédiat, et parfois avec un manque total de gout, le résultat est très inesthétique et nuit à l'image de notre ville. » (RD 8)

7.12.6.3 Réponse de la commune

SNCF réseaux a demandé que ses installations dans la zone UV soient exemptées de contraintes de perméabilité relatives aux clôtures car elles peuvent être inadaptées aux impératifs du service public ferroviaire (murs anti-bruit, limitation des accès). Il est souhaitable que les clôtures de SNCF réseaux, notamment celles bordant la coulée verte, restent le plus perméables possibles car les voies ferrées jouent un rôle de corridor écologique. La municipalité comprend toutefois le souci de SNCF réseaux et va assouplir la règle qui pourra être adaptée pour les écrans phoniques et sur justification technique.

Une habitante estime que le règlement traite de façon très succincte la question des clôtures alors que c'est un facteur de qualité esthétique majeur dans la ville. Elle pense que le règlement pourrait prescrire des niveaux de hauteurs maximum de murets et de grilles, indiquer les familles de matériaux recommandés ou proscrits (par exemple le grillage pourrait être proscrit, comme le PVC, le métal ou le bois pourraient être recommandés) de façon à préserver une harmonie visuelle tout en laissant un certain choix à chacun. Elle propose également des prescriptions sur les types de volets et sur les familles de couleurs à employer en façade (une charte graphique ...). Elle pense que beaucoup de choses se construisent sans s'intégrer vraiment à l'environnement immédiat, et parfois avec un manque total de gout, le résultat étant très inesthétique et nuisant pour l'image de la ville.

L'article 11 du règlement régit bien la hauteur des murets et celles des grilles mais ne proscrit aucun matériau. Aucun matériau n'est à priori plus esthétique qu'un autre. Tout dépend de sa qualité, de la façon dont il est employé et de l'harmonie générale entre les bâtiments et le traitement de leurs abords. Le grillage peut être tout à fait adapté aux clôtures végétales et n'est dans ce cas apparent qu'en hiver s'il s'agit d'une haie caduque. Le grillage est par ailleurs souvent employé dans les parcs et jardins publics.

Pour ce qui concerne les coloris de façade et les volets, le point de vue de la municipalité est identique et les prescriptions seraient très subjectives car il n'y a pas à Malakoff de couleur ou de type de volets dominants.



7.12.7 Articles 13 (espaces verts et plantations) – Réponse de la commune

Un habitant a attiré l'attention des services municipaux lors d'une permanence de l'enquête sur les coefficients de biotope qui sont à son avis trop restrictifs en matière de coefficients ce qui risque de rendre impossible les projets avec 60% d'emprise au sol pour les immeubles collectifs qui ont une dalle parking qui déborde de l'emprise des bâtiments. Il pense que les murs et clôtures végétalisés pourraient avoir un coefficient de 0,4 et non de 0,25. Effectivement les coefficients pour les clôtures et murs végétalisés sont assez bas alors que ce sont des éléments intéressants pour la biodiversité. La municipalité propose de porter ce coefficient à 0,4 comme les espaces sur dalle avec moins de 30 cm de terre.

7.12.8 Remarques du commissaire enquêteur

Il est pris acte des choix motivés de la commune de densifier l'emploi sur deux emplacements stratégiques de la commune, en maintenant ou adoptant des hauteurs plus élevées pour les immeubles de bureaux : l'îlot du siège actuel de l'INSEE et l'îlot Danton en bordure du boulevard Charles de Gaulle. Cette motivation mérite d'être rappelée dans le rapport de présentation du PLU.

La municipalité propose, pour ne pas entraver la réalisation de certains projets, de relever de 0,25 à 0,4 le coefficient de biotope alloué aux clôtures et murs végétalisés, l'alignant ainsi sur celui des dalles végétalisés avec moins de 30 cm de terre. Le rapport de présentation (volet 3) ne comporte pas d'information sur la manière dont la grille des coefficients de biotope a été établie²⁴. Il est de ce fait difficile d'apprécier si la modification proposée apporte ou non une distorsion importante à cette grille.

Il est pris acte des autres modifications écartées ou retenues et proposées par la municipalité :

²⁴ Une fiche élaborée par le ministère chargé de l'urbanisme sur la loi ALUR comporte en annexe la grille adoptée par le Sénat de Berlin, reprise également dans une fiche de l'ADEME :

http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_la_biodiversite_dans_les_plu_et_sco.pdf

<http://multimedia.ademe.fr/catalogues/CTecosystemes/fiches/outil11p6364.pdf>

- Maintien de la disposition des articles 6 : « un retrait peut être autorisé au-delà de 15 mètres de hauteur ». Cette rédaction, adoptée pour d'autres dispositions du règlement laisse une large marge d'appréciation à l'autorité administrative, pour accorder ou non cette autorisation, bien sûr en motivant sa décision,
- Modification des marges de reculement villa des Iris (article UB6),
- Modification de l'appellation des annexes (articles 7 et 8),
- Rajout de croquis explicatifs, ce qui facilitera la compréhension de la règle,
- Maintien des règles d'implantation et de prospect des articles 7,
- Saillies permises sur les façades perpendiculaires aux limites séparatives portées de 1,5m à 2m (articles 7),
- Maintien à 20m de la bande sans coefficient d'emprise au sol (articles 9),
- Maintien à 60% du coefficient d'emprise au sol en zone UA, même pour les petits terrains,
- Adaptation de l'encadrement des clôtures des emprises de la SCNF (article UV11),
- Maintien des dispositions sur les matériaux des bâtiments et l'aspect des clôtures (articles 11).

7.13 Des points divers et le suivi du PLU

7.13.1 Les avis recueillis des PPA

Il serait utile que chaque partie du diagnostic soit conclusive pour mettre en évidence les enjeux thématiques. Ceci permettrait de définir les besoins et les prévisions (Etat-DRIEA)

Le conseil départemental des Hauts-de-Seine demande plusieurs rectifications sur les emplacements réservés au bénéfice de la voirie départementale.

Les emplacements réservés et les périmètres de localisation ont la même représentation graphique. Il serait préférable de les distinguer.

Sur le plan de zonage, les voies privées n'apparaissent pas, ni les noms des voies sur les planches de format A3.

7.13.2 L'avis de l'autorité environnementale

Ses recommandations ont été déjà citées ci avant, sauf celles qui portent :

- Sur la méthodologie suivie pour la conduite de l'évaluation environnementale. Un complément est attendu conformément à l'article R. 123-2-1 7° du code de l'urbanisme
- Sur les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de PLU qui ne sont pas explicitement présentées (scénario tendanciel avec le POS en vigueur), et restent insuffisantes même si des justifications sont apportées dans le rapport de présentation aux changements de règles par rapport au POS en vigueur,
- Sur l'analyse assez peu développée dans le rapport de présentation du PLU valant évaluation environnementale, des incidences négatives du PLU et les mesures retenues pour les éviter, les réduire et éventuellement les compenser,
- Sur l'insertion de cartes et illustrations dans le résumé non technique,
- Sur l'évaluation de l'application du PLU : le conseil municipal procède 9 ans au plus tard après l'approbation du PLU (et non pas 6 ans) à une analyse des résultats de l'application du PLU.

7.13.3 Réponse de la commune

Le procès-verbal de synthèse fait état de plusieurs demandes de compléments et corrections demandées par les personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU. Il s'agit essentiellement de points méthodologiques qui ont été pris en compte par les rédacteurs du PLU et

qui vont être apportés au document qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal. La liste de ces compléments et corrections est annexée à la présente note (annexe 1).

Par ailleurs, les rédacteurs du PLU ont pour leur part mis en évidence quelques erreurs et omissions qu'ils proposent d'amender dans le document qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal. La liste de ces corrections est annexée à la présente note (annexe 2).

7.13.4 Remarque du commissaire enquêteur sur le suivi du PLU

Le rapport d'évaluation comporte les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse, au plus tard au bout de 9 ans, des résultats de l'application du plan. Les indicateurs doivent notamment permettre d'identifier, à un stade précoce, des impacts négatifs imprévus du PLU sur l'environnement et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Cet exercice est crucial pour fonder une gestion adaptative du PLU en adaptant des politiques publiques (effort de construction de logement par exemple) ou en modifiant le PLU, si les indicateurs montrent que l'on s'éloigne de la trajectoire prévue par le PADD. Un tableau de bord solide est, par exemple, indispensable pour suivre l'évolution de la population, du parc de logement – la conformité du PLU au SDRIF repose sur un scénario ambitieux d'accroissement progressif du taux annuel de construction de logements passant de 60 dans la période récente à 250 en 2026, avec en fin de période une mobilisation de terrains jusqu'alors dédiés à des activités et support d'emploi - , de l'emploi ou de l'évolution de la population exposée à la pollution de l'air ou du bruit et réagir lorsque la trajectoire suivie s'éloigne de celle retenue pour fonder le PLU (à savoir scénario 3).

Le volet 4 du rapport de présentation (p 98 et suivantes) répond dans la forme à cette obligation, mais des améliorations significatives peuvent être apportées au tableau de bord de suivi. La définition précise ²⁵ de quelques indicateurs stratégiques²⁶ apparaît hautement souhaitable avec l'identification des sources qui seront mobilisées pour les calculer. Leur niveau initial en 2015 (situation de référence²⁷) est à indiquer ainsi que les objectifs fixés ou les cibles prévues à plusieurs échéances, notamment à 9 ans (2025). Les modalités d'exploitation retenues sont à définir pour que l'analyse développée sur les résultats de l'application du PLU soient pertinente et partagée.

Les indicateurs clefs portent a priori sur la population communale, le stock et les flux de logements et en particulier de logements sociaux, la mobilisation pour le logement du foncier actuellement dédié aux activités, l'emploi (l'objectif de création d'ici 2030 de 4 600 emplois supplémentaires par rapport à 2010 est très ambitieux alors que la superficie des terrains dédiés aux activités est appelée à décroître), l'imperméabilisation des sols, le taux de motorisation des ménages, le trafic routier.

Il a été pris acte au paragraphe 7.2.3 que « *des indicateurs vont être mis en place pour suivre les évolutions habitat/emploi pour infléchir si besoin les dispositions réglementaires pour corriger les évolutions non souhaitées.* » Ceci va dans le sens suggéré dans le présent paragraphe.

Certes à une échéance de 9 ans, un PLUI devrait avoir été adopté par le territoire et un bilan formel du PLU à 9 ans devrait être alors sans objet. Néanmoins la construction et la tenue d'un tableau de

²⁵ La colonne « indicateurs retenus – extraits du PADD » comporte des extraits du PADD appelant la définition d'un indicateur, mais la définition même de l'indicateur n'y apparaît pas, On trouve des éléments de définition dans la colonne suivante « situation de référence et source mobilisée », lorsqu'elle est renseignée

²⁶ Il serait peut-être réaliste de concentrer l'effort sur quelques indicateurs clefs, en concertation avec les autres structures produisant des statistiques et des indicateurs exploitables à l'échelle communale. .

²⁷ La colonne "situation de référence et source mobilisée" reste vide ou très qualitative pour plusieurs rubriques. Se fixer un objectif de 15 m2 d'espaces verts par habitant en 2030 n'a de sens que si l'on dispose d'une définition (espaces privés compris ou non) et d'un outil de mesure.

bord robuste du PLU contribueront utilement à l'élaboration du futur PLUI et à fonder un infléchissement ou non à apporter aux orientations du PADD sur le territoire de Malakoff.

À la Garenne-Colombes, le 7 décembre 2015

Jean-Jacques Lafitte

CONCLUSIONS MOTIVEES

Préambule

Le plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Malakoff approuvé le 26 janvier 2000 fait l'objet d'une procédure révision sous forme d'un plan local d'urbanisme (PLU) engagée le 20 juin 2012. Le projet de PLU est soumis, en application de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme à une enquête publique régie par le code de l'environnement. Le projet amendé sera soumis à la délibération du conseil municipal le 16 décembre, date précédent le transfert au 1^{er} janvier 2016 de la compétence d'urbanisme de la commune au territoire de la métropole du Grand Paris

Conjointement à la mise en révision du POS, a été engagée sur proposition de l'architecte des bâtiments de France l'élaboration de plans de protection modifiés (PPM) des trois monuments historiques situés sur la commune de Malakoff, devant se substituer, sur la commune, aux cercles de protection de 500 m des monuments historiques. En application de l'article L. 621-30 du code du patrimoine, le projet de PPM est soumis à enquête publique par le maire en même temps que le PLU. L'approbation du PPLU emporte modification des périmètres.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est Mme le maire d'Issy-les-Moulineaux qui a demandé à Mme la présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur. En application de l'arrêté municipal du 8 septembre 2015, l'enquête publique a été ouverte en mairie de Malakoff du 12 octobre 2015 au 13 novembre 2015. Les permanences ont eu lieu, aux lieux, jours et horaires fixés par l'arrêté municipal. Les conditions matérielles de l'accueil du public ont été très satisfaisantes. Il n'y a eu aucun incident lors de l'enquête. Un registre dématérialisé a été simultanément mis à la disposition du public ; sa fréquentation a été importante ; aucune difficulté n'a été signalée dans son usage.

Le registre d'enquête ouvert en mairie a été clos le 13 novembre 2015 avec 6 contributions manuscrites. Les 30 contributions portées sur le registre dématérialisé ont été recopiées chaque jour sur ce registre. Les 6 lettres reçues en mairie par le commissaire enquêteur y ont été annexées lors de sa clôture. 31 contributions orales (O) ont été recueillies par le commissaire enquêteur. Plusieurs contributions écrites ou orales émanent d'une même personne physique ou morale.

Toutes les contributions ont été examinées par le commissaire enquêteur et leur contenu classé selon 13 thèmes. Deux structures collectives sont intervenues sur la plupart de ces thèmes : la Commission de Développement Durable de Malakoff et l'association « Malakoff Plurielle », conjointement avec les élus du groupe du même nom au conseil municipal de Malakoff. De nombreuses contributions ont porté sur la rue Avaulée (secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'un périmètre en vue de la création d'une voie douce le long de la rue Avaulée, liaison nord/sud au sein de la commune).

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique a été remis et présenté au représentant de Mme le maire de Malakoff, lors d'une réunion en mairie le 24 novembre 2015. Les observations formulées par Mme le maire de Malakoff en regard des questions soulevées dans ce procès-verbal ont été adressées au commissaire enquêteur le 2 décembre 2015 et ont fait, après analyse, l'objet de remarques de ce dernier dans son rapport d'enquête remis le 7 décembre à Mme la présidente du tribunal administratif et à Madame le Maire de Malakoff. Dans ses observations, Mme le maire indique que, au vu des avis de l'autorité environnementale, de l'Etat et des personnes publiques associés ainsi que des observations du public formulées lors de l'enquête, la municipalité apportera plusieurs modifications au projet de PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Conclusions motivées et avis sur le projet de PLU

Le processus de révision du POS de Malakoff sous forme d'un PLU a été engagé en 2012. Le bilan de la concertation fait état d'un effort significatif de la commune pour susciter la participation du public aux différentes étapes d'élaboration du PLU. Néanmoins lors de l'enquête, plusieurs personnes ont regretté de ne pas avoir été en mesure de s'exprimer lors de cette concertation. Elles ont pu développer leurs observations et présenter leurs contres propositions dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée de manière satisfaisante. Au terme de l'enquête, la municipalité s'est engagée à prévenir individuellement, dans toute la mesure du possible, les riverains directement concernés lors des prochaines étapes de concertation liés à l'élaboration finale des projets.

Le conseil municipal va être appelé à délibérer le 16 décembre 2015 sur un projet de PLU modifié par la municipalité, alors que la clôture de l'enquête est intervenue le 13 novembre et que cette délibération était initialement prévue en février 2016. Bien que le délai disponible ait été ainsi réduit, la municipalité et ses services ont été en mesure d'exploiter les observations du public et d'apporter des réponses détaillées et argumentées présentant les suites données (refus ou propositions de modification de fond ou de forme à apporter au projet de PLU) aux avis et recommandations des personnes publiques, aux observations du public et à des commentaires du commissaire enquêteur.

La compatibilité du projet de PLU avec les documents de planification de rang supérieur, et notamment avec le SDRIF est attestée par les avis exprimés tant par l'Etat que par la Région. L'examen détaillé du projet me conduit à partager cette appréciation. Un point de détail me paraît mériter une vérification : la compatibilité du projet de PLU (plan du PADD) avec le PDUIF s'agissant du réseau cyclable structurant régional projeté empruntant le boulevard Pierre Brossolette (RD 906).

La stratégie développée dans le PADD, pour atteindre, conformément au SDRIF, une augmentation de 15 % de la population en 2030, s'appuie sur un effort, croissant au fil du temps, de construction de logements, en rupture avec les tendances observées les dernières années. Cet effort est permis par une densification du bâti existant qui est facilitée par la disparition des COS (loi ALUR) et par l'assouplissement dans le PLU de certaines règles de hauteur ou de prospect par rapport au POS, mais surtout par la possibilité de construire des immeubles d'habitation sur une partie, déterminée avec soin, des emprises qui étaient dédiées à des activités dans le POS en vigueur. Cette stratégie est clairement exprimée, rationnelle, traduite de manière cohérente dans le plan de zonage et le règlement et me semble réaliste, les deux autres scénarios envisagés ayant été écartés, un scénario au fil de l'eau incompatible avec le SDRIF, et un scénario d'effort immédiat et constant de construction de logements s'avérant irréaliste.

Cette stratégie comporte un objectif de mixité sociale globale (objectif d'un parc de 40% de logements sociaux) et au niveau des quartiers avec des obligations modulées selon la composition actuelle du parc (de 40% de la surface de plancher affectée au locatif social, à 50% affectée à l'accession libre ou sociale) qui me paraît particulièrement judicieux pour développer une offre adaptée au parcours de vie des habitants de Malakoff.

Un autre objectif stratégique du PADD est d'assurer un emploi par actif résident, ce qui nécessite de rattraper le léger déficit actuel, d'accompagner l'accroissement prévu de la population active et de compenser la perte de terrains actuellement support d'activités. La commune vise une densification de l'emploi dans les sites que le PLU réserve à l'activité (zone dédiée ou linéaires instaurés le long d'axes bruyants), avec un règlement permettant notamment la densification d'îlots stratégiques accueillant des immeubles de bureaux (siège actuel de l'INSEE, îlot Danton face à la station de métro Malakoff-Plateau de Vanves).

L'objectif du PADD de maintenir et développer un tissu dense de petits locaux d'activité et de commerces de proximité se traduit dans le plan de zonage par des linéaires dédiés à des activités commerciales ou à des activités économiques en rez de chaussée et par des dispositions favorables dans le règlement. Cet objectif me paraît déterminant pour la qualité de vie et la réduction des déplacements en automobile. L'observation, dans plusieurs rues, de boutiques fermées me conduit à préconiser un suivi particulier de l'évolution de ces linéaires.

Je soulignerai deux points principaux de vigilance par rapport à cette stratégie :

- Le respect effectif d'une trajectoire qui est fondée sur un effort de construction de logements en rupture avec les tendances actuelles, et devenant très important en fin de période, calculé à partir d'un coefficient d'occupation de logement de 2,25 estimé optimiste par la CCI,
- L'évolution du taux d'emploi sur la commune par rapport à l'objectif ambitieux retenu.

Ceci me conduit à recommander un renforcement significatif du dispositif de suivi tel qu'il est décrit dans le volet 4 du rapport de présentation, pour permettre à la collectivité de réagir et au besoin d'adapter le PLU si la trajectoire observée s'éloigne de celle prévue par le PLU. Cette recommandation est certes à situer dans un contexte de transfert dès le 1^{er} janvier 2016 des compétences d'urbanisme de la commune au nouvel établissement public territorial de la métropole et d'élaboration qui doit élaborer un PLUI appelé à se substituer plus ou moins rapidement au PLU de Malakoff. Néanmoins un dispositif efficace de suivi du PLU permettra de mieux asseoir le diagnostic à réaliser pour le PLUI.

Le projet de PLU me paraît prendre en compte de manière équilibrée les enjeux environnementaux mis en évidence dans le rapport de présentation et confirmés dans l'avis de l'autorité environnementale. L'effort de densification sur Malakoff contribue à freiner l'étalement urbain de l'agglomération parisienne. A contrario il expose à la pollution de l'air et au bruit une population plus nombreuse. Le PLU dans son PADD, ses OAP, son règlement et ses emplacements réservés a pour objectif de réduire les besoins de déplacements automobiles en développant notamment un réseau de circulation pour les piétons et les cyclistes. Il adopte des dispositions pour atténuer le bruit généré par les principaux axes de circulation. Enfin pour réduire l'imperméabilisation des sols et la perte de biodiversité générée par la densification des constructions, il privilégie l'extension en hauteur des habitations et impose de conserver des proportions minimales de jardin en pleine terre et d'« espaces végétalisés » (jardins sur dalle, toitures ou murs végétalisés affectés de « coefficient de biotope »).

Les sujets évoqués lors de l'enquête, pour certains avaient déjà été débattus dans le cadre de la concertation, dépassent souvent le strict cadre opérationnel du PLU (plan de zonage, règlement) qui encadre la réalisation de projets sur l'espace privé, et ne traite qu'à la marge de l'espace public (PADD, emplacements réservés, ...). Le public formule ainsi des observations sur les politiques publiques conduites sur le territoire communal, notamment en matière de déplacement et de stationnement.

L'absence de plan local de déplacement rend difficile l'appréciation de certaines orientations retenues pour la voirie dans les OAP et des propositions alternatives présentées lors de l'enquête, notamment sur l'OAP de la rue Avaulée.

Plusieurs observations du public portent sur les projets engagés sur la commune. L'articulation entre les projets communaux et le PLU est souvent mal comprise, en particulier à propos des OAP. Les échanges lors de l'enquête ont permis de mieux expliciter comment la commune mobilise cet outil pour acter dans le PLU les grands principes de projets qui en sont aux premiers stades de leur élaboration, et non pour encadrer des projets plus avancés (par exemple l'îlot Danton ou la ZAC

Dolet Brossolette en zone UG). La commune répond ainsi également aux observations de l'Etat sur l'absence d'OAP sur certains sites stratégiques en mutation.

Cette doctrine me paraît cohérente, même si je considère que des OAP sur des projets plus avancés auraient permis d'apporter un éclairage utile pour le public et d'inscrire dans le PLU un encadrement des évolutions ultérieures éventuelles de ces projets.

Ceci me conduit à recommander un renforcement du rapport de présentation du PLU pour expliciter cette doctrine et présenter les projets stratégiques en cours sur la commune ainsi que leur articulation avec le PLU. Cette recommandation rejoint celles de l'autorité environnementale, de l'Etat et de personnes publiques de compléter le rapport de présentation sur plusieurs thématiques (état des lieux, justification des choix, évaluation environnementale, suivi) que la commune s'est engagée à satisfaire.

De nombreuses contributions du public ont porté sur le secteur de la rue Avaulée (OAP et périmètre P2 pour la réalisation d'une liaison douce). Le bilan de la concertation marquait déjà l'absence de consensus des participants sur les moyens de renforcer la liaison nord/sud au sein de la commune qu'assure actuellement avec difficulté cette voie. L'enquête a permis à des personnes n'ayant pu participer à la concertation d'exprimer leur point de vue et de porter la discussion sur les impacts du projet sur les propriétés riveraines, sur des habitations et sur un objet particulier : le jardin aménagé par un créateur d'art brut à l'arrière de l'immeuble d'habitation au 27 rue Avaulée. Des contre-propositions ont été formulées sur le traitement de la voie (mise à sens unique évitant un élargissement) et sur son tracé précis ainsi que pour conserver certains immeubles d'habitation et des jardins dont celui du 27 rue Avaulée.

La municipalité a pris en compte les observations formulées lors de l'enquête et a décidé de proposer au conseil municipal de modifier l'OAP et le périmètre P2, ce qui permettra, sans remettre en cause les orientations générales de l'OAP, de conserver certains immeubles d'habitations et de préserver le Jardin (nouvelle orientation de l'OAP : orientation : « préserver et valoriser les œuvres artistiques locales »). La note en réponse de la commune présente les études qui seront engagées et la concertation qui sera poursuivie avec les riverains pour préciser ce projet. La commune écarte, à ce stade la mise en sens unique de la rue Avaulée compte tenu des perturbations induites dans d'autres rues dont elle attend confirmation dans les études qui seront engagées en 2016. A mon sens, le projet d'OAP dont les objectifs sont pertinents, s'en trouvera amélioré, avec une atteinte moindre aux propriétés privées et la préservation d'un patrimoine mis en lumière lors de l'enquête.

Ceci me conduit à recommander, sur ce secteur de projet, comme sur d'autres, la poursuite, comme la municipalité s'y est engagée, des études et de la concertation avec le public et les associations concernées sur la mise au point et les conditions de réalisation des projets.

Un sujet important est la prise en compte dans le PLU de l'ouverture des deux gares du Gras Paris Express en limite sud de la commune. L'enquête a permis à la commune d'explicitier les dispositions adoptées dans le PLU aux abords de ces deux gares, notamment dans l'OAP du boulevard du colonel Fabien. Ces explications pourront être utilement incluses dans le rapport de présentation du PLU.

Ceci me conduit à recommander que la concertation sur ce secteur soit poursuivie à un niveau intercommunal, d'autant que, comme l'indique la commune, « il est fort probable que c'est le futur territoire qui portera les projets communaux autour de ces gares et les mettra en œuvre. »

Les normes encadrant le nombre de places de stationnement lors de nouvelles constructions qui sont, pour les logements, fortement abaissées entre le POS et le PLU, font l'objet d'appréciations contrastées. Cette réduction (d'une place à une demi-place par logement) me paraît justifiée pour accompagner, voire anticiper la baisse probable du taux de motorisation sur la commune, du fait de

l'amélioration de la desserte en transports en commun. Cependant, l'évolution du stationnement dans les différents quartiers de la commune mérite, à mon sens un suivi attentif.

En conclusion :

Après avoir formulé les recommandations suivantes, les deux premières ayant trait au contenu du PLU, les deux autres portant sur l'approfondissement de projets stratégiques :

- Enrichir le projet de PLU, notamment son rapport de présentation, par les éléments recommandés par l'autorité environnementale, l'Etat et les personnes publiques dans leurs avis et par ceux apportés par la commune dans le cadre de l'enquête,
- Renforcer le dispositif de suivi du PLU (volet 4 du rapport de présentation) en définissant, tenant à jour et exploitant des indicateurs, mis à la disposition du public, portant notamment sur l'évolution :
 - o Du parc de logements et de son taux d'occupation
 - o Du nombre d'emploi
 - o Des linéaires commerciaux
 - o Du taux de motorisation et des capacités de stationnement
 - o De la pollution de l'air
 - o De l'imperméabilisation des sols
- Mener à bien les études engagées et poursuivre la concertation sur le projet d'aménagement du secteur de la rue Avaulée,
- Développer la concertation dans un cadre intercommunal, et pour la gare Fort d'Issy-Vanves Clamart, interterritorial, sur le devenir des quartiers desservis par les nouvelles gares du Grand Paris, tels que le secteur objet de l'OAP Colonel Fabien, en préservant la continuité écologique identifiée par le SDRIF.

Compte tenu :

- De la cohérence et de la qualité de présentation du document mis à l'enquête,
- Des conditions satisfaisantes du déroulement de l'enquête et de son exploitation par la commune,
- Du respect par le projet de PLU des objectifs fixés par le SDRIF,
- De la prise en compte équilibrée des enjeux environnementaux par le projet,
- Des réponses détaillées et motivées apportées aux observations du public, et des engagements pris qui contribueront à améliorer le projet,

Je donne un avis favorable sans réserve à l'adoption du projet de plan local d'urbanisme de la commune de Malakoff.

À la Garenne-Colombes, le 7 décembre 2015

Jean-Jacques Lafitte

Conclusions motivées et avis sur le projet de PPM

Le projet de PPM n'a donné lieu qu'à une observation lors de l'enquête visant à corriger une erreur de date et à préciser que l'immeuble du siège de l'INSEE était l'œuvre de l'architecte Serge LANA et non, comme indiqué dans la note de présentation du PPM de l'ancienne école supérieure d'électricité, par l'architecte Denis HONEGGER (qui l'a assisté). La note de présentation sera rectifiée en conséquence.

Le projet appelle de ma part deux observations :

- La première sur une conséquence de la procédure –judiciaire – de couplage du PPM avec celle du PLU : l'enquête porte sur le même territoire que celui du PLU : ici la commune de Malakoff. Ceci a pour effet de conserver les parties du cercle de protection de 500m de rayon sur le territoire des autres communes (ici Paris, Vanves et Montrouge) et renvoie à des enquêtes ultérieures conduites sur ces communes la définition d'un PPM ou la suppression du périmètre attaché à un monument situé sur Malakoff. De même il doit être à mon sens vérifié que la partie du cercle de protection de l'église Notre Dame du Calvaire située à Chatillon a été effectivement supprimée lors de l'adoption d'un PPM sur cette commune.
- La seconde porte sur un point de la délimitation du PPM de l'ancienne école supérieure d'électricité : le PPM n'inclut pas l'hôtel situé sur le côté opposé du boulevard Charles de Gaulle (bordé d'alignements de platanes) par rapport à l'îlot sur lequel est implanté le monument protégé. Or le PLU permet à cet emplacement la construction d'immeubles de 25 m de hauteur (zone UX).

Ces observations sont secondaires par rapport à l'intérêt manifeste que présente l'instauration des 3 PPM projetés en concentrant l'attention portée aux modifications projetées sur des immeubles situés dans des périmètres plus restreints que les cercles de 500 mètres et où des conditions de covisibilité avec le monument protégé peuvent être réunies.

Les obligations des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur des PPM (qui sont intégralement inclus dans les anciens cercles de 500 mètres) demeurent inchangées et ils bénéficient désormais de la déclinaison, dans chaque fiche de présentation du PPM, des objectifs de préservation et de mise en valeur du monument concerné et de ses abords.

Compte tenu de l'intérêt de cette modification de périmètre, je donne un avis favorable sans réserve à l'adoption sur le territoire de Malakoff, des périmètres de protection modifiés des trois monuments historiques situés sur cette commune.

À la Garenne-Colombes, le 7 décembre 2015

Jean-Jacques Lafitte

ANNEXES du RAPPORT

ANNEXE 1 DÉCISION DE LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE DÉSIGNANT LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE

20/07/2015

N° E15000070 /95

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

Vu enregistrée le 3 juillet 2015, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Malakoff demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Malakoff ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie par la commission des Hauts-de-Seine pour l'année 2015, arrêtée le 4 décembre 2014 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Jacques LAFITTE est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Louis PERROT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : La commune de Malakoff versera dès réception de la présente décision, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 500 euros pour le titulaire.

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée à la commune de MALAKOFF, à Monsieur Jean-Jacques LAFITTE, à Monsieur Jean-Louis PERROT et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Cergy-Pontoise, le 20/07/2015

La Présidente,

signé

Brigitte PHEMOLANT



Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

ANNEXE 2 ARRÊTÉ DU MAIRE DÉCIDANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 09/09/2015
Reçu en préfecture le 09/09/2015
Affiché le
ID : 092-219200466-20150909-PLU_2015_304_URB-AR

ville de Malakoff 

ARRETE : N° 2015/ 304 URB portant organisation de l'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) et les projets de Périmètres de Protection Modifiés (PPM) de la commune de Malakoff.

Le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-10 et R 123-19,

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 l'article L.621-30 du code du patrimoine,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2012 prescrivant la révision du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2013 prenant acte du débat ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

Vu la délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2015 tirant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et émettant un avis favorable sur les trois projets de périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques de la commune,

Vu la décision de l'autorité environnementale en date du 17 février 2014 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale pour l'élaboration du PLU de Malakoff en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme,

Vu les projets de périmètres de protection modifiés (PPM) proposés le 7 mai 2015 par l'Architecte des Bâtiments de France,

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU arrêté le 30 juin 2015,

Vu la décision du 20 juillet 2015 de Madame la Présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise relative à la désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

PLU Malakoff/Arrêté organisation enquête publique/septembre 2015 - 1

Arrête

Article 1 : Objet et dates de l'enquête.

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Malakoff ainsi que sur les projets de périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques (PPM) du 12 octobre 2015 au 13 novembre 2015 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Article 2 : Nom et qualité du commissaire enquêteur et de son suppléant.

Monsieur Jean-Jacques LAFITTE a été désigné commissaire enquêteur titulaire par la Présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise et Monsieur Jean-Louis PERROT a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 : Publicité de l'enquête.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département : « le Parisien—édition des Hauts-de-Seine » et « l'Humanité ». Il sera également publié sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.ville-malakoff.fr>

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie et sur les panneaux d'affichage administratif de la commune.

Les formalités de publicité et d'affichage feront l'objet d'un certificat établi par le Maire.

Article 4 : Lieu de l'enquête et consultation du dossier.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie – salle des conférences (accès par le 22 bis rue Béranger) pendant la durée de l'enquête, du 12 octobre 2015 au 13 novembre 2015 inclus, à l'exception des dimanches et jours fériés :

- Les lundis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 20h00
- Les mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- Les samedis de 9h00 à 12h00

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique. Le projet de PLU, les projets de PPM, les avis recueillis auprès des personnes associées et consultées, le bilan de la concertation et le porter à connaissance de l'Etat seront également joints au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie dès la publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune aux adresses suivantes : <https://www.ville-malakoff.fr> et <https://www.registre-dematerialise.fr/128>

Article 5 : Observations, propositions et contre-propositions du public

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet sur le lieu de l'enquête ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Malakoff à l'adresse suivante :

Monsieur le Commissaire enquêteur – enquête publique PLU
Hôtel de Ville – Place du 11 novembre
BP68
92243 Malakoff Cedex

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/128>

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le lundi 12 octobre de 8 heures 30 à 12 heures.
- Le mardi 20 octobre de 14 heures à 17 heures.
- Le lundi 2 novembre de 17 heures à 20 heures.
- Le samedi 7 novembre de 9 heures à 12 heures.
- Le vendredi 13 novembre de 14 heures à 17 heures.

Article 6 : Clôture de l'enquête.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 7 : Rapport et conclusions de l'enquête.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-6, L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et comportera une synthèse des observations du public ainsi qu'une analyse des propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées du commissaire enquêteur au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises (PLU et PPM) seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie à la Direction de l'Urbanisme, de l'Hygiène et de l'Habitat et sur le site Internet de la

commune à l'adresse suivante : <https://www.ville-malakoff.fr> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 8 : Suite donnée à l'enquête.

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU et des PPM. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Article 9 : Nom des personnes responsables des projets (PLU et PPM) auprès de qui des informations peuvent être demandées.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de :

- Monsieur Cormier, 1^{er} Maire-Adjoint Délégué à l'urbanisme.
- Mme Jossart, Direction de l'Urbanisme, de l'Hygiène et de l'Habitat.

Article 10 : Article d'exécution.

Le présent arrêté sera transmis :

- Au préfet du Département des Hauts-de-Seine.
- A la Présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.
- A Monsieur le commissaire enquêteur.





Il sera publié au recueil des actes administratifs de la commune, affiché dans son intégralité en Mairie au moins quinze jours avant le début de l'enquête ainsi que pendant toute la durée de l'enquête.


A Malakoff, le 8 septembre 2015

Le Maire de Malakoff
Jacqueline BELHOMME

ANNEXE 3 PUBLICATION DE L'AVIS D'ENQUÊTE DANS DEUX JOURNAUX

(Extraits)

Le Parisien –Edition 92 - du 24 septembre	L'Humanité du 24 septembre
 <p>COMMUNE DE MALAKOFF PLU de la Seine</p> <p>AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME ET PROJET DES DISPOSITIFS PARTICULIERS</p> <p>Le maire de la commune de Malakoff a l'honneur de vous adresser ce document qui vous expose les projets de modification de son plan local d'urbanisme (PLU) et des dispositions particulières de ce plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.</p>	 <p>AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE COMMUNE DE MALAKOFF PLU de la Seine</p> <p>AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME ET DISPOSITIFS PARTICULIERS</p> <p>Le maire de la commune de Malakoff a l'honneur de vous adresser ce document qui vous expose les projets de modification de son plan local d'urbanisme (PLU) et des dispositions particulières de ce plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.</p>
Le Parisien –Edition 92 - du 15 octobre	L'Humanité du 15 octobre
 <p>Le Parisien Avril (1 octobre) 2013</p> <p>Enquête publique</p> <p>COMMUNE DE MALAKOFF PLU de la Seine</p> <p>AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME ET PROJET DES DISPOSITIFS PARTICULIERS</p> <p>Le maire de la commune de Malakoff a l'honneur de vous adresser ce document qui vous expose les projets de modification de son plan local d'urbanisme (PLU) et des dispositions particulières de ce plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.</p>	 <p>AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE COMMUNE DE MALAKOFF PLU de la Seine</p> <p>AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME ET DISPOSITIFS PARTICULIERS</p> <p>Le maire de la commune de Malakoff a l'honneur de vous adresser ce document qui vous expose les projets de modification de son plan local d'urbanisme (PLU) et des dispositions particulières de ce plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.</p>

Ville de Malakoff 

COMMUNE DE MALAKOFF - Hauts-de-Seine

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME ET PÉRIMÈTRES DE PROTECTION MODIFIÉS

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que sur les projets de périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques (PPM) du 12 octobre 2015 au 13 novembre 2015 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs. Monsieur Jean-Jacques LAFITTE a été désigné commissaire enquêteur titulaire par la Présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise et Monsieur Jean-Louis PERROT a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public en mairie – salle des conférences (accès par le n° 22 bis rue Béranget) pendant la durée de l'enquête, du 12 octobre 2015 au 13 novembre 2015 inclus, à l'exception des dimanches et jours fériés :

- Les lundis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 20h00
- Les mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- Les samedis de 9h00 à 12h00

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet sur le lieu de l'enquête ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Malakoff à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire enquêteur – enquête publique PLU - Hôtel de Ville – Place du 11 novembre - BP68 - 92243 Malakoff Cedex.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/128>

Elles sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie. Il sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.ville-malakoff.fr> ainsi qu'à l'adresse électronique suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/128>

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le lundi 12 octobre de 8 heures 30 à 12 heures.
- Le mardi 20 octobre de 14 heures à 17 heures.
- Le lundi 2 novembre de 17 heures à 20 heures.
- Le samedi 7 novembre de 9 heures à 12 heures.
- Le vendredi 13 novembre de 14 heures à 17 heures.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de Malakoff et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Elle sera également publiée sur le site Internet de la commune.

A l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU et sur les PPM. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées en Mairie auprès de Monsieur Cormier, 1er Maire-Adjoint Délégué à l'urbanisme et de Madame Jossart, Direction de l'Urbanisme, de l'Hygiène et de l'Habitat.

Le Maire de Malakoff

ANNEXE 5 CERTIFICAT D’AFFICHAGE



REPUBLIQUE FRANÇAISE • DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE



Liberté
Egalité
Fraternité

URBANISME/MJ

OBJET : Enquête publique relative à l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme (PLU) et aux Périmètres de Protection Modifiés (PPM).

Formalités de publicité de l’enquête publique prévues à l’article 3 de l’arrêté du Maire n°2015/304 URB du 8 septembre 2015 portant organisation de l’enquête publique (formalités prévues aux articles L.123-10 et R.123-9 à R.123-11 du code de l’environnement).

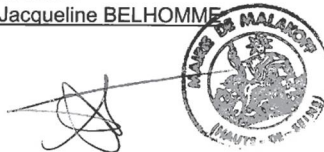
CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICITE

Je soussignée Jacqueline BELHOMME, Maire de Malakoff, certifie que l’avis d’enquête publique relatif à l’élaboration du PLU et aux PPM qui s’est tenue du 12 octobre au 13 novembre 2015 :

- A été affiché dans son intégralité en Mairie du 22 septembre 2015 au 13 novembre 2015 inclus.
- A fait l’objet d’une mention en caractères apparents dans les journaux :
 - « Le Parisien – édition des Hauts-de-Seine » le jeudi 24 septembre 2015 et jeudi 15 octobre 2015.
 - « L’humanité » le jeudi 24 septembre 2015 et le jeudi 15 octobre 2015.
- A été publié par voie d’affiches sur des panneaux d’affichage administratif de la commune du 24 septembre 2015 au 13 novembre 2015 inclus.
- A été publié sur le site internet officiel de la ville de Malakoff <https://www.ville-malakoff.fr> du 25 septembre 2015 au 13 novembre 2015 inclus.
- A fait l’objet d’une information sur le panneau lumineux de la ville place du 11 novembre du 24 septembre 2015 au 13 novembre inclus.

Je certifie en outre qu’une information sur l’enquête publique a été insérée dans le journal municipal « Malakoff infos » d’octobre 2015 et novembre 2015 et que les informations relatives à l’enquête publique ont été également relayées sur le site de la concertation du PLU www.vivre-malakoff.fr.

Fait à Malakoff le 14 novembre 2015.
Le Maire
Jacqueline BELHOMME



1 ENQUETE PUBLIQUE PLU / CERTIFICAT AFFICHAGE FINAL
Hôtel de Ville • Place du 11 Novembre • Adresse postale : BP 88 • 92243 Malakoff Cedex • Tél. : 01 47 46 75 00 • Fax : 01 42 53 04 03

ANNEXE 6 MENSUEL « MALAKOFF INFO » : octobre et novembre 2015

<p style="text-align: right;">ACTU</p> <p>{ En bref</p> <p>PLU : exprimez-vous ! Du 12 octobre au 13 novembre, les Malakoffiots sont invités à s'exprimer sur le futur plan local d'urbanisme (PLU). Après trois années de concertation, ce projet d'aménagement urbain a été arrêté au Conseil municipal du 30 juin dernier. Désormais soumis à enquête publique, il devrait entrer en vigueur courant 2016.</p> <p>> Enquête publique du 12 octobre au 13 novembre, salle des conférences, 22 bis rue Béranger Exposition en mairie, 1 place du 11-Novembre-1918</p> <p>➤ Plus d'infos sur www.vivre-malakoff.fr</p>	<p style="text-align: right;">ACTU</p> <p>{ En bref</p> <p>PLU : fin d'enquête publique Les habitants qui le désirent peuvent encore s'exprimer sur le futur Plan local d'urbanisme (PLU). L'enquête publique consacrée à ce projet d'aménagement, qui entrera en vigueur courant 2016, se termine le 13 novembre.</p> <p>> Enquête publique, jusqu'au 13 novembre, salle des conférences, 22 bis rue Béranger.</p> <p>➤ Plus d'infos sur www.vivre-malakoff.fr</p>
---	--

ANNEXE 7 EXTRAIT DU SITE INTERNET DE MALAKOFF

Accessibilité : aide | Plan du site | Écrivez-nous | Newsletters

malakoff.fr

Rechercher ok  Plan interactif de la ville



Découvrir la ville | Ville pratique | Citoyenneté | Enfance et jeunesse | Culture | Sports | Environnement | Économie et emploi | Action sociale et santé | Seniors

Accueil > Actualités > PLU : avis d'enquête publique

PLU : avis d'enquête publique

Arrêté lors du Conseil municipal du 30 juin dernier, le Plan local d'urbanisme sera soumis aux Malakoffiots du 12 octobre au 13 novembre.

- » [Pour consulter le dossier](#)
- » [Pour apporter des observations](#)
- » [Permanences du commissaire enquêteur](#)
- » [Documents du dossier d'enquête](#)
- » [Projet du PLU](#)
- » [Périmètre de protection modifié](#)

Après trois années de concertation, Le PLU, document d'urbanisme réglementaire qui présente un projet urbain d'aménagement de la ville couvrant l'intégralité de son territoire, entrera bientôt en vigueur.

Arrêté au Conseil municipal du 30 juin, le projet a été transmis ensuite aux partenaires institutionnels de la Ville (État, Région Île-de-France, Conseil départemental, etc.) qui ont jusqu'à mi-octobre pour faire leurs retours.

Nouvelle étape : l'enquête publique qui se tiendra du 12 octobre au 13 novembre 2015. À cette occasion, les Malakoffiots pourront s'exprimer sur le PLU arrêté dont les axes seront détaillés dans une exposition à voir à l'hôtel de ville.

Le Plan local d'urbanisme devrait être **approuvé par le Conseil municipal au premier trimestre 2016 et entrera en vigueur un mois après son approbation.**

Quoi de neuf à Malakoff ?
+++++++ [Consulter tout l'agenda](#)

- Action sociale et santé
- Citoyenneté
- Culture
- Découvrir la ville
- Economie et emploi
- Enfance / jeunesse
- Environnement
- Seniors
- Sports
- Ville pratique

Pour consulter le dossier

En mairie

Les pièces du dossier et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public en salle des conférences de l'hôtel de ville (accès par le n° 22 bis rue Béranger) pendant la durée de l'enquête :

- » lundi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 20h
- » du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h
- » samedi de 9h à 12h

En ligne

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur cette page ou sur : <https://www.registre-dematerialise.fr/128>

Pour apporter des observations

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet :

- » **sur le lieu de l'enquête**
- » **par correspondance** à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire enquêteur – enquête publique PLU -Hôtel de Ville – Place du 11 novembre - BP68 - 92243 Malakoff Cedex.
- » **par voie électronique** sur <https://www.registre-dematerialise.fr/128>

Elles sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- » lundi **12 octobre** de 8h30 à 12h
- » mardi **20 octobre** de 14h à 17h
- » lundi **2 novembre** de 17h à 20h
- » samedi **7 novembre** de 9h à 12h
- » vendredi **13 novembre** de 14h à 17h

Documents du dossier d'enquête

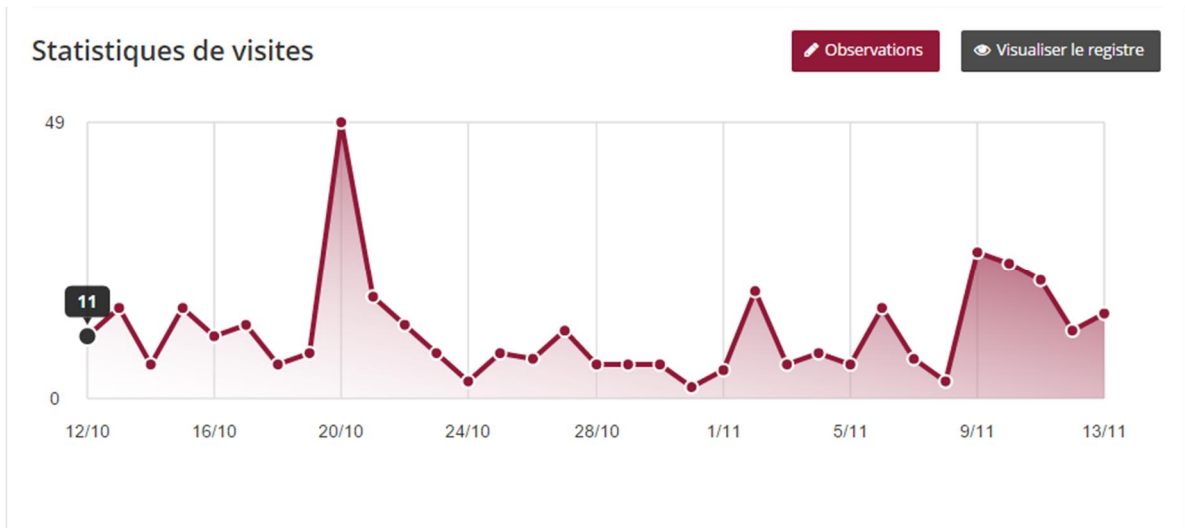
- » [Avis d'enquête publique](#) 
- » [Notice explicative](#) 
- » [Arrêté d'organisation de l'enquête](#) 
- » [Désignation du commissaire enquêteur](#) 
- » [Avis sur le projet de PLU](#) 
- » [Décision et avis de l'autorité environnementale](#) 
- » [Bilan de la concertation](#) 
- » [Porter à connaissance de l'état](#) 

ANNEXE 8 LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE

- Avis d'enquête publique
- 0.1 Note de présentation
 - Note de présentation du contexte et de l'objet de l'enquête publique
 - Schéma de la procédure d'élaboration du PLU et de la procédure d'élaboration conjointe PLU/PPM
 - Textes régissant l'enquête publique conjointe
 - Composition du dossier d'enquête publique
- 0.2 Arrêté d'organisation de l'enquête
- 0.3 Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur
 - 1.1 Projet de PLU
 - 1.1 - Rapport de présentation volets 1 (diagnostic territorial) et 2 (état initial de l'environnement)
 - 1.2 - Rapport de présentation volets 3 (justification du projet et des dispositions du plan) et 4 (évaluation des incidences sur l'environnement)
 - 1.3 - Annexe du rapport de présentation : Bilan carbone ADEME – outil de territorialisation du Grenelle appliqué à Malakoff,
 - 1.3 - Annexe du rapport de présentation : Etude faune flore
 - 1.3 - Annexe du rapport de présentation : Etude du potentiel en énergies renouvelables
 - 2 - Plan d'aménagement et de développements durables (PADD)
 - 3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - 4.1 - Zonage-Principal au 1/4000^{ème} : zonage réglementaire, linéaires de protection, emplacements réservés, périmètres de localisation des voies et ouvrages publics)
 - 4.1 - Zonage-Principal au 1/1000^{ème} (19 planches)
 - 4.2 - Zonage-Autres éléments au 1/4000^{ème} : (espaces verts à protéger, éléments de paysage à protéger et mettre en valeur, secteurs de mixité sociale, périmètres à titre indicatif : périmètre de ZAC, OAP)
 - 4.2 - Zonage-Autres éléments au 1/1000^{ème} (19 planches)
 - 5.1 - Règlement
 - 5.2 - Annexe-patrimoine du règlement : le petit patrimoine ; les passages, les sentes et les villas
 - 6.1 - Annexes du PLU
 - 6.2 - Plan des servitudes d'utilité publique
 - 6.3 - Plan des servitudes acoustiques
 - 6.4 - Plan des réseaux d'assainissement
 - 6.5 - Plan des réseaux d'eau
 - 1.2 Projets de PPM
 - 1.3 Avis sur le PLU arrêté : *l'avis de la Région Ile-de-France en date du 10 novembre 2015 a été joint au dossier en cours d'enquête,*
 - 1.4 Décision portant obligation de réaliser une étude d'impact et avis de l'autorité environnementale
 - 1.5 Bilan de la concertation du PLU
 - 1.6 Porter à connaissance de l'Etat (2012 complété en 2014)

ANNEXE 9 REGISTRE DEMATERIALISE - CONSULTATIONS

30 Observations 393 Visiteurs 304 Téléchargements



ANNEXE 10 REPARTITION PAR THEMES DU CONTENU DES SUGGESTIONS ET CONTRE-PROPOSITIONS

Répartition par thèmes des suggestions et contre propositions formulées dans les avis et les contributions du public																								
type	N°	date	Auteur	liens	Thème													Total						
					1	2	3	4	5	6,1	6,2	6,3	6,4	6,5	6,6	7	8		9	10	11	12	13	
					Concentration	Population logement emploi	Pollutions bruit risques	Zonage PLUI	Projets et OAP	Secteurs de projet						stationnement	Circulations douces	Commerce activités	Patrimoine bâti	Patrimoine naturel	Règlement	Points divers		
										Avaulée	Fablen	P. Larousse	Péri Brossollette	Nouzeaux	Autres									
			Autorité environnementale (DRIEE)				1																1	2
			Etat (DRIEA)			1	1	1	1	1	1	1	1	1			1	1			1	1	1	15
			Région			1					1													2
			Département				1										1	1			1		1	5
			Chambre de commerce et d'Industrie			1				1	1					1	1							6
			Chambre des métiers et artisanat															1						1
			Société du Grand Paris (avis favorable)																					0
			<i>sous total</i>			0	3	3	1	1	2	3	1	1	1	1	3	2	2	1	2	1	3	31
RD	1	16/10	Anonyme														1							1
RD	2	19/10	PAILLON Jean-Emmanuel	RD2, L5,O26																				1
RD	3	20/10	Anonyme																					1
RD	4	26/10	Anonyme																					1
RD	5	29/10	AMADE Bernard																					1
RD	6	2/11	AMADE Bernard																					1
RD	7	2/11	TISSOT Nicolas																					1
RD	8	5/11	Anonyme																					1
RD	9	6/11	RICARD Gilbert								1													1
RD	10	6/11	CHAUMOND Lionel	RD10, RD 17							1													1
RD	11	6/11	ROUQUETTE Olivier pt de l'association Malakoff Plurielle	RD11, RD28, RD29					1	1									1	1				4
RD	12	6/11	Anonyme																					1
RD	13	9/11	Lenne Frédéric																					1
RD	14	9/11	CORDESSE Dominique	RD14,O7													1							1
RD	15	9/11	Anonyme (habitants de la villa Léger)	RD15,O6																				1
RD	16	10/11	CORDESSE Dominique								1													2
RD	17	10/11	PETIT Evelyne								1													1
RD	18	10/11	CHAUMOND Lionel	RD10, RD 17							1													1
RD	19	10/11	CHESNE Jean-Michel pour copropriétaires du 27 rue Avaulée	RD 19, RD20,O9							1													1
RD	20	10/11	CHESNE Jean-Michel (photographies)	RD 19, RD20,O9																				0
RD	21	11/11	LENNE-HAZIZA Michelle																					1
RD	22	11/11	GALTIER Jerome								1													1
RD	23	11/11	THIERION DE MONCLIN Cecile	O14, RD23,RD24																				1
RD	24	11/11	LAITER Alexandre et Susan	O14, RD23,RD24																				1
RD	25	12/11	Anonyme	RD25,O10																				1
RD	26	12/11	ROUQUETTE Olivier pt de l'association Malakoff Plurielle Emmanuelle JANNES-OBERT Fabien CHEBAUT Frédérique PERROTTE élus de Malakoff Plurielle								1													1
RD	27	13/11	JANNES Christian	RD 27,L1			1																	1
RD	28	13/11	JANNES Emmanuelle (annexe de RD 11)	RD11, RD28, RD29							1	1	1	1	1									5
RD	29	13/11	CHEBAUT Fabien pour élus et association Malakoff Plurielle	RD11, RD28, RD29		1			1	1	1	1		1						1		1		9
RD	30	13/11	CHENEAU Jacques	RD30,O20						1	1													2
RP	1	20/10	David et Hermine PILO, Jean-François ESTEVE	O4, RP1				1																2
RP	2	3/11	Dominique CORDESSE																					1

ANNEXE 11 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE (Extraits)

(pages 1, 2 et 44 à 48)

Page 1 sur 50

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique du 12 octobre au 13 novembre 2015

Révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme Périmètres de protection modifiés autour de trois Monuments Historiques

Commune de Malakoff

Le présent procès-verbal est établi en application du second alinéa de l'article R.123-18 du code de l'environnement : « *Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.* »

Il est communiqué à Mme le maire de Malakoff, responsable du plan local d'urbanisme (PLU) et autorité organisatrice de l'enquête.

Les observations recueillies lors de l'enquête (en italique) sont regroupées par thèmes correspondant aux principaux sujets que le commissaire enquêteur a l'intention d'aborder dans son rapport.

Sont également rappelés, selon ces différents thèmes, des éléments contenus dans les avis recueillis par la commune sur le projet de PLU. Il s'agit des avis de l'autorité environnementale (préfet des Hauts-de-Seine, avis préparé par le DRIEE¹), de l'Etat (préfet des Hauts de Seine – DRIEA²) de la Région Ile-de-France, du Département des Hauts-de-Seine, de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine, de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Hauts-de-Seine et de la Société du Grand-Paris. Le conseil municipal de Montrouge a délibéré sur le projet, sans formuler d'observation.

A la suite des observations figurent, le cas échéant, des commentaires et questions du commissaire enquêteur sur lesquels il souhaite que la commune, outre ses observations en réponse aux contributions du public, apporte des éléments complémentaires.

La référence entre parenthèse renvoie à la contribution dans laquelle l'observation a été formulée. 28 contributions orales (O) ont été recueillies ainsi que 36 contributions écrites, dont 6 sur le registre ouvert en mairie (RP) et 30 sur le registre dématérialisé mis par la commune à la disposition du public (RD), ces dernières étant au fur et à mesure de leur réception recopiées dans le registre en mairie. Enfin, 6 lettres ou notes (L) ont été remises en mairie au commissaire enquêteur et annexées au registre d'enquête. Plusieurs contributions émanent du même auteur. Les notes du commissaire enquêteur prises lors des observations orales (et qui ne sont pas annexées au registre en mairie) sont recopiées en annexe du présent procès-verbal.

¹ Directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie.

² Directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement.

Les contributions suivantes sont des observations collectives :

- de la Commission de développement durable : L 6
- de l'association Malakoff Plurielle : RD 11, 28 et 29

L'enquête s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes et sans incident.

1 La concertation préalable

Une observation souligne l'effort de concertation de la commune :

« Nous reconnaissons le travail important mené pour faire participer la population de Malakoff à la définition du projet de ville et du PLU révisé. Malakoff ne se range pas dans la catégorie des villes qui font le minimum lors de l'élaboration de son PLU et c'est tout à l'honneur de la Municipalité et des services municipaux. (RD 29) »

Malgré cet effort, de nombreuses personnes déclarent ne pas avoir été en mesure de participer à cette concertation rue Avaulée, mais aussi boulevard du colonel Fabien (voir § 6.1.2 et 6.2.2).

2 Les objectifs du PLU en matière de population, de logement et d'emploi

2.1 Les avis recueillis

De façon à améliorer la compréhension des objectifs du SDRIF³, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine (CCI) suggère que le PLU définisse la notion de densité humaine exprimée par le SDRIF comme « la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé. »

L'objectif de production de logements inscrit dans le PLH doit être actualisé au regard du nouveau programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Sud de Seine. (Etat-DRIEA).

Le PLHI de Sud de Seine 2015-2020 a reçu un avis favorable avec réserve du CRHH⁴ du 12 octobre 2015 (Région Ile de France). *La réserve aurait porté sur la définition des périmètres d'exonération de supplément de loyers solidarité dans les communes de Bagneux et de Malakoff. Le CRHH a considéré que les périmètres devaient être restreints à certains îlots alors que les deux communes souhaitent que l'exonération porte sur l'ensemble de leur territoire pour permettre une plus grande mixité.*

Le PLU élabore un scénario basé sur une faible décohabitation évalué à 2,13 personnes par ménage en 2030. Compte tenu des données du recensement de 2012 faisant apparaître une accélération du phénomène (2,09 en 2012 à Malakoff) et d'un scénario de l'INSEE compris entre 2,04 et 2,08 au niveau national en 2030, la commune devra vraisemblablement fournir un effort de construction plus important que prévu pour remplir ses objectifs démographiques. (CCI)

Compte tenu des objectifs du PLH en matière de prêts locatif social (PLS) remplis à 167% et d'une progression de cadres et de professions libérales, la commune devrait porter son effort sur le logement intermédiaire locatif pour fluidifier les parcours résidentiels de sa population et accueillir de nouveaux habitants. La CCI souhaiterait que la commune affecte un pourcentage minimum de logements intermédiaires pour des opérations d'habitation. La poursuite de l'effort constructif pour

³ Schéma directeur de la région Ile de France

⁴ Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

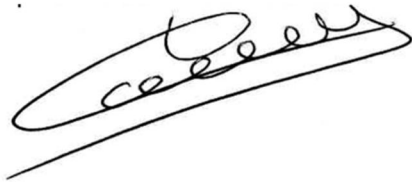
Arrêté à La Garenne-Colombes le 23 novembre 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lafitte', written over a horizontal line.

Jean-Jacques LAFITTE

Remis à Malakoff le 24 novembre 2015 à

Monsieur Serge CORMIER, 1^{er} Maire Adjoint Délégué à l'urbanisme représentant Madame le Maire de Malakoff

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Cormier', written over a horizontal line.

14 Annexe - Note sur les observations orales reçues lors de l'enquête

N°	Observation	Thème
Lundi 12 octobre :		
1	2 personnes se sont enquis des possibilités de changement d'utilisation et de construction soit de parcelles leur appartenant (parcelle classée en zone UA et actuellement occupée par une activité en cours de déménagement) soit de parcelles jouxtant leur propriété (classées en zone UX sans perspective de programme de logement)	
2	Une personne habitant à proximité du passage de Vanves pose la question de l'extension sous les terrains voisins de la pollution des sols induite par l'ancienne usine de traitement de métaux acquise et démolie par la commune et des mesures préventives à adopter lors de projets ou dans la vie courante par les habitants. Elle demande que la concertation sur l'avenir de l'ilot objet de l'OAP soit poursuivie par la commune.	Pollution des sols OAP Péri Brossolette
Mardi 20 octobre		
3	Mme R	Voir O27 et L4
3a	- demande que le PLU soit renforcé sur la qualité de l'air, problème de santé aigu à Malakoff comme dans le reste de la Petite Couronne. Le rapport de présentation doit davantage exploiter les informations disponibles sur le site d'AIRPARIF notamment les cartes présentant les concentrations moyennes annuelles pour plusieurs polluants atmosphériques. Les mesures pour favoriser les déplacements doux doivent être renforcées, avec l'aménagement d'itinéraires cyclables sécurisés. Une attention particulière doit être portée aux dangers présentés par l'usage de bois de chauffage (particules fines) manifestement pratiquée en chauffage d'appoint ou d'agrément à Malakoff (odeur de fumée caractéristique dans certaines rues). La réglementation sur le chauffage au bois et sur la hauteur des cheminées doit être contrôlée par le maire et rappelée dans le PLU.	Qualité de l'air
3b	- note une confusion entre familles et ménages au paragraphe 3.2.1 du rapport de présentation,	Logement
3c	- fait observer que les objectifs de densification de la commune retenus dans le PLU et l'imperméabilisation des sols induite ne serait pas aussi importantes pour atteindre 36 000 habitants en 2030 si le taux d'occupation des logements (en moyenne 2,16 personnes par logement) était plus important. En décidant de ne pas appliquer les surloyers de solidarité (loi Boutin), la commune n'encourage pas les ménages concernés à rechercher des logements en dehors du parc social, alors qu'il s'agit souvent de personnes occupant ces logements depuis longtemps et dont les enfants ont quitté un logement parental désormais sous occupé.	Logement
4	3 personnes propriétaires boulevard du colonel Fabien à l'intérieur du périmètre de l'OAP : Aucune information sur l'OAP du boulevard du colonel Fabien ne leur est parvenue de la commune (Malakoff info ou autre document, notamment sur l'OAP) avant qu'ils ne consultent le PLU à l'enquête. Ils constatent que l'OAP projette des immeubles de logement à la place de leur pavillon, mais sans possibilité de délaissement (périmètre de localisation de voirie douce sur l'autre côté du boulevard). Ils craignent une impossibilité de fait de vendre leur bien avec une telle « servitude. » Ils s'interrogent sur l'échéance de mise en œuvre du projet en regard de l'échéancier de la gare du GPE.	OAP Fabien Voir RP1
Lundi 2 novembre		
5	-Mme G membre de l'association de l'impasse des Fosses Rouges	
5a	- Question sur l'objectif et le rapport totalement disproportionné entre les contraintes induites pour les propriétaires concernés et la collectivité (dépenses importantes) et l'intérêt de l'élargissement projeté localement de la rue Etienne Dolet (emplacement réservé n°5), alors même que les constructions projetées sur la parcelle voisine de la ZAC ne comporteront, selon des images du projet, pratiquement pas de recul par rapport à l'alignement existant.	Emplacement réservé Rue E Dolet

5b	- Question sur l'intérêt du projet de « coulée verte » (emplacement réservé n° 7) sur les emprises de la SNCF entre la rue Guy Moquet et la rue Nicomède Pascual : il n'existe pas de continuité verte, actuelle ou potentielle que ce soit au nord de ce talus végétalisé (station de métro et son parking), ni au sud (rue Marc Seguin). A pied ou à vélo la rue Marc Seguin débouche sur l'avenue Pierre Brossolette dans un carrefour à fort trafic.	Emplacement réservé Talus SNCF Coulée verts
6	Mme L Villa Léger. La norme de stationnement pour l'habitat a été réduite à tort passant de 1 à 0,5 places par logement. La norme du POS doit être conservée. Même avec des transports en commun développés, la voiture particulière reste une nécessité pour les familles avec enfants (courses, vacances). Il existe peu de parking public à Malakoff et la concurrence est forte pour disposer d'un box. L'encombrement de la chaussée et le stationnement sauvage (couloirs pour cyclistes, bateaux) sont à prévoir. Par exemple si le projet de 30 logements (à la place de l'ancienne imprimerie) Villa Léger ne compte que 15 places de stationnement, où vont stationner les autres véhicules ? Il n'y a pas de parking public voisin.	Stationnement Voir RD15
7	3 personnes d'un collectif rue Gambetta : Question sur les hauteurs maximales prévues dans les différentes rues (Maréchal Leclerc, Gambetta, etc...) ? Quels sont les perspectives d'évolution de l'ancienne maison de retraite à l'angle des deux rues et des immeubles de bureaux contigus rue Gambetta (cf. tache bleue localisée à cet endroit sur la carte p 35 du volet 3 du rapport de présentation : 50 à 99 logements entre 2015 et 2019) ? Pourquoi pas ne pas définir des plans d'épannelage sur toutes les voies, comme c'est le cas rue Pierre Larousse ?	Projet Voir RD14
8	Une personne, propriétaire de la parcelle 115 au débouché élargi du Sentier des Garmants au pied de l'escalier donnant sur le boulevard des Frères Vigouroux, parcelle en longueur en zone UBB en limite de la zone UD s'interroge sur règles applicables à son terrain (notamment sur la voie servant de référence pour un projet : le sentier ou le boulevard ? l'obligation d'activité économique en rez-de-chaussée s'applique-t-elle à ce terrain ? est-il ou non inclus dans le périmètre de l'OAP ?)	Parcelle OAP Colonel Fabien
9	4 propriétaires dans l'immeuble au 27 Rue Avaulée, dont M CHESNE ayant aménagé depuis 17 ans le jardin dans la cour derrière l'immeuble (œuvre reconnue d'art brut : http://jmchesne.blogspot.fr/). Cette propriété est située dans le périmètre de l'OAP Avaulée et par le périmètre P2 de localisation de la création d'une liaison douce rue Avaulée.	OAP Rue Avaulée Voir RD19
9a	Aucune information sur l'OAP de la rue Avaulée ne leur est parvenue de la commune (Malakoff info ou autre document) avant que certains d'entre eux (pas tous, notamment le syndic) ne reçoivent récemment la lettre de M CORMIER maire adjoint chargé de l'urbanisme du 26 octobre 2015 adressée aux propriétaires concernés leur annonçant le nécessaire réaménagement de la rue Avaulée et le besoin pour la commune de maîtriser les mutations foncières l'ayant conduite à mandater l'EPF 92 pour acquérir les biens lorsqu'ils seront mis en vente.	
	Ces propriétaires s'interrogent sur le diagnostic ayant conduit à cette décision et sur la pertinence de la solution retenue : pourquoi élargir la voie (et l'élargir autant, pourquoi des plantations ?) sans examiner d'autres solutions : notamment sa mise en sens unique ? Pourquoi l'élargir du côté retenu et non du côté opposé qui ne comporte aucun logement (le pavillon à l'angle de la rue Hoche étant utilisé par l'entreprise voisine qui va d'ailleurs déménager) et uniquement des activités (dont un service des impôts) ? Ils s'interrogent sur l'échéancier du projet et d'une éventuelle expropriation.	
9b	Ils demandent que la création artistique de JP CHESNE soit préservée. Un rendez-vous a été sollicité à cette fin auprès de Mme le Maire	Patrimoine
10	M P 6bis Allée Marguerite, propriétaire de l'étage de l'immeuble projette une surélévation pour passer de R+1 à R+2, qui est contraint par les règles de prospect vis-à-vis de l'immeuble voisin (2 allées au sol séparent les deux immeubles) et de fond de parcelle. Il propose un assouplissement de ces règles pour faciliter les rehaussements d'immeubles existants sans être contraint à des décrochements peu esthétiques	Règles
	Samedi 7 novembre	
11	M G 46 rue Avaulée propriétaire d'un pavillon face au gymnase et au stade, parcelle 51, zone UBB : aménagement rue Avaulée.	Périmètre rue Avaulée
	Date prévue des travaux ?	Voir RD22

	Pas possible de sortir son véhicule si plantation centrale au milieu de la voie (cf. coupe de principe de l'OAP)	
	Comment réaliser l'aménagement à 17m en raccordant les périmètres P2 de part et d'autre de la rue Avaulée face à l'angle du stade, sans exproprier le terrain devant son pavillon (et supprimer une place de stationnement potentielle, et le pavillon voisin sur la parcelle 50)	
12	Mme R 29 rue Hoche (et allée Mirabeau), parcelle 229, zone UA, à l'intérieur de l'OAP Avaulée (logement, typologie adaptée au quartier), logement et cabinet professionnel	OAP Rue Avaulée Voir O17 et L2
	A reçu deux courriers successifs de promoteurs : « fort potentiel constructible », puis courrier du maire adjoint faisant état d'une concertation. Installée depuis 25 ans sans intention de déménager.	
	Légèreté du processus engagé de concertation. La mairie aurait pu informer plus tôt les propriétaires et habitants concernés par le projet et avant les promoteurs.	
	S'interroge sur la nécessité d'installer un immeuble de logement sur sa parcelle à l'angle rue Hoche allée Mirabeau pour aménager la rue Avaulée, sur la suite du processus (échéances)	
13	M et Mme D propriétaires et exploitants du garage automobiles à l'angle de la rue Avaulée et de la rue Hoche, parcelle 204, zone UA, à l'intérieur de l'OAP Avaulée (logement, typologie adaptée au quartier).	OAP Rue Avaulée
	Absence d'information préalable avant le courrier du maire adjoint. Questions sur la date prévue de réalisation et les conditions d'indemnisation (propriété, fonds ce commerce)	
14	3 personnes copropriétaires depuis 22 ans au sein de l'immeuble 7 rue Raymond Fassin, parcelle 34 zone UA à l'extérieur de l'OAP Pierre Larousse. La commune a fait acheter par l'EPF des propriétés voisines dans l'ilot, dont un lot de la copropriété loué à l'association CASACO (bureaux partagés).	Projet Rue Pierre Larousse
	Question sur l'articulation entre la politique communale d'acquisition conduite dans l'ilot et le contenu du PLU sur la parcelle ?	
	La commune a-t-elle l'intention d'exproprier leurs deux propriétés ? sur quelle base (projet poursuivi et périmètre nécessaire), à quelle échéance, et selon quelles conditions d'indemnisation ?	
	Difficultés à obtenir une réponse de la commune à ces questions.	
15	Mme G propriétaire d'un pavillon rue Danton, Parcelle 104, zone UG prend connaissance du périmètre d'intervention foncière sur l'ilot Danton, dont son pavillon est exclu.	Projet Ilot Danton
	Elle s'interroge sur les conditions de circulation rue Danton, qui accueille déjà les livraisons et taxis de l'immeuble de France O et doit accueillir les accès au futur immeuble SAFRAN prévu sur l'ilot. Une mise à sens unique lui paraît nécessaire.	
	Elle rappelle que la ville avait préempté et démolit des pavillons à la pointe ouest de l'ilot face au stade Lénine. Un projet de parking pour le stade avait laissé place à un parking de la société SAFRAN	
	Vendredi 13 novembre	
16	M X Rue Eugène Varlin Pelle 95 dans l'ilot Danton : zone UG : s'interroge sur les règles de hauteur et de prospect à respecter en zone UG : évolution possible de son immeuble, volume des immeubles pouvant être construits sur les terrains occupés par SAFRAN, incidences sur l'ensoleillement des immeubles d'habitation rue Eugène Varlin et Boulevard Charles de Gaulle.	Projet Ilot Danton
17	Mme R dépose un courrier (suite visite du 7 novembre)	OAP Rue Avaulée Voir O12
18	Mme Y propriétaire de l'immeuble à l'angle sud-est de la rue Avaulée et de la rue Hoche : âgée de 73 ans, veuve, habitant sur place et bénéficiant du loyer du cabinet paramédical installé en rez-de-chaussée, immeuble dans le périmètre P2 voie douce, rue Avaulée en zone UBc. Effondrée devant la perspective de devoir quitter son logement et de devoir vivre en HLM. N'a pas l'intention de vendre Question sur la probabilité de réalisation du projet, sur les délais et modalités (DUP, expropriation) de sa mise en œuvre.	Rue Avaulée Voir L 3
19	M Z s'interroge sur les évolutions prévues Boulevard Gabriel Péri : élargissement et aménagement de la voie (déviation du périphérique), usages et constructions envisagées. Les emprises du garage Peugeot représentent un potentiel important pour le logement : pourquoi le maintenir en UX.	Zonage

20	M C , président de l'association de l'allée Mirabeau, habitant au 10 de l'allée Mirabeau, voie privée : s'interroge sur les règles de hauteur et de prospect à respecter sur cette allée en limite des zones UA et UBb, notamment pour les immeubles qui seraient implantés à la place des garages municipaux dans le cadre de l'OAP Avaulée. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent elles à une voie privée, et en particulier aux immeubles n'ayant pas de droit d'accès à cette voie pour lesquels le bord de la voie constitue un fond de parcelle ?	Règles Voir RD30
21 A	Mmes R, Villa des Iris Pelle 144 en zone UBb s'interrogent sur les règles applicables à leur maison, notamment sur la raison de la marge de reculement de 4m imposée villa des Iris. Elles s'inquiètent de la dégradation des conditions de stationnement dans leur quartier (bateaux occupés, incivilités, ...)	Règles Stationnement
21 B	Mme F et M. A habitant au 120 avenue Paul Vaillant Couturier, immeuble situé au carrefour avec la rue Avaulée et locataires d'un parking au 23 rue Avaulée, souhaitent voir confirmer que leur immeuble ne sera pas touché par les travaux prévus rue Paul Vaillant Couturier et rue Avaulée dans le cadre de l'OAP	OAP rue Avaulée
22	Mme P et M C habitant un immeuble (acquis à la commune en 1997) 33 rue Avaulée pelle 272, jardin de devanture dans le périmètre P2 (voie douce) confirment leur contribution écrite sur l'aménagement de la rue Avaulée. Ils souhaitent par ailleurs avoir confirmation des perspectives de pouvoir disposer d'une partie du terrain voisin, propriété de la commune (logement de jardinier et serres jouxtant le gymnase) pour rétablir un jardin et une place de stationnement, si le projet d'aménagement se réalisent. Ils craignent qu'une opération de construction de logement n'intervienne sur le terrain communal après le transfert prévu des serres municipales et avant l'aménagement de la voie, empêchant dès lors un tel arrangement.	Rue Avaulée Voir RD9, 10 et 18
23	M B habitant depuis un mois à MALAKOFF après l'achat d'un appartement dans l'immeuble 22 rue Ampère pelle 47 en zone UX à proximité de l'immeuble occupé par l'INSEE. Le départ de l'INSEE serait prévu en février 2016. Il a reçu la visite d'un promoteur. Il s'interroge sur l'évolution possible de la parcelle occupée par l'INSEE, notamment en façade de la rue Ampère (partie non bâtie et plantée d'arbres) et sur la pertinence des règles de la zone UX sur l'ilot d'habitation où il réside (maintien du zonage du POS).	Zonage, règles
24	Mme J remet un courrier complément à la contribution en ligne (tronquée) de l'association des Amis de Nicomédés et fait part de la contribution déposée en ligne par l'association Malakoff Plurielle.	Divers Voir L1
25	M S remet la contribution de la commission du développement durable de Malakoff.	Divers Voir L6
26 a	M H (Malakoff Patrimoine) confirme la contribution électronique de M J E PAILLON sur la prise en compte du patrimoine historique dans le PLU. Il insiste sur la protection et la mise en valeur de la grande fresque des années 1940 dans la grande salle à l'intérieur de l'ancienne bibliothèque municipale et cachée par un lambris et souhaite que l'annexe patrimoniale du règlement soit complétée.	Patrimoine Voir RD5
b	Il s'interroge sur l'évolution du Fort de Vanves et souligne la nécessité de conservation de la porte et des remparts du Fort en cas d'aménagement.	
27 a	Mme R remet un courrier suite à sa contribution orale du 20 octobre. Elle souligne l'impact d'un faible changement du taux d'occupation des logements sur le besoin de construction de logements (faible à Malakoff) pour atteindre un objectif de population.	Objectifs logement Voir O3 et L4
b	Elle s'interroge par ailleurs sur la pertinence de l'obligation de maintenir en terrain non imperméabilisé des fonds de parcelle entourées de construction constituant des puits d'ombre peu favorables au développement de la végétation.	Règle

ANNEXE 12 RÉPONSE DE Mme LE MAIRE de MALAKOFF (Extraits)



REPUBLIQUE FRANÇAISE • DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE



Liberté
Égalité
Fraternité

Malakoff, le 2 décembre 2015,

Monsieur Jean-Jacques LAFITTE
19 rue de Plaisance
92250 LA GARENNE-COLOMBES

URBANISME/SC/MJ

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme – enquête publique

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

En réponse à votre procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme qui s'est tenue du 12 octobre au 13 novembre 2015, je vous prie de trouver ci-joint les observations de Madame la Maire de Malakoff.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le Maire Adjoint Délégué,
Serge CORMIER



Hôtel de Ville • Place du 11 Novembre • Adresse postale : BP 68 • 92243 Malakoff Cedex • Tél. : 01 47 46 75 00 • Fax : 01 42 53 04 03

Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Périmètres de Protection Modifiés (PPM) autour des monuments historiques



Observations du Maire sur le procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique

Le 24 novembre 2015, Monsieur Jean-Jacques Lafitte, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif pour conduire l'enquête relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi qu'à la création de 3 périmètres de Protection Modifiés (PPM) autour des monuments historiques qui s'est tenue du 12 octobre au 13 novembre 2015, m'a remis, en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies durant l'enquête ainsi qu'une analyse des observations formulées par les personnes publiques consultées sur le projet de PLU arrêté.

La présente note, établie dans le cadre de l'article R123-18 du code de l'environnement, expose les observations et propositions du Maire formulées en retour au regard de ce procès-verbal de synthèse. [Ont été rajoutées à cette note les réponses aux observations orales recueillies directement par les services municipaux durant l'enquête publique.](#)

Conformément à l'article L123-10 du code de l'urbanisme, après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

(Les points 1 à 12 de la note sont reproduits dans le chapitre 7 du rapport, respectivement aux paragraphes 7.1 à 7.12)

13. Sur les points divers

Le procès-verbal de synthèse fait état de plusieurs demandes de compléments et corrections demandées par les personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU. Il s'agit essentiellement de points méthodologiques qui ont été pris en compte par les rédacteurs du PLU et qui vont être apportés au document qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal. La liste de ces compléments et corrections est annexée à la présente note (annexe 1).

Par ailleurs, les rédacteurs du PLU ont pour leur part mis en évidence quelques erreurs et omissions qu'ils proposent d'amender dans le document qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal. La liste de ces corrections est annexée à la présente note (annexe 2).

Annexe 1 – Liste des compléments et corrections demandés par les personnes publiques

AVIS	TYPE	A COMPLETER OU CORRIGER	DOCUMENT IMPACTE
AE	CORRECTION	Page 95 rectifier le passage sur l'article L123-12-2 du CU. Le délai est de 9 ans et pas 6.	RAPPORT DE PRESENTATION
CD 92	CORRECTION	Emplacement réservé de la RD50 : Oubli de la parcelle E108 sur le plan de zonage. Parcelle E 134 n'est pas concernée par la réserve.	PLAN DE ZONAGE
CD 92	CORRECTION	Emplacement réservé de la RD906 : Rajouter dans la liste de l'emplacement réservé les parcelles N138, N194. Supprimer la N198. Mettre à jour le plan de zonage et l'annexe du règlement.	PLAN DE ZONAGE
CD 92	CORRECTION	Le rapport de présentation page 170 indique que la rue Raymond David et le boulevard Charles de Gaulle sont en cours de classement alors qu'elles ont fait l'objet d'un classement dans le domaine public départemental en 2013 (RD83). Rectifier le texte et insérer après le paragraphe sur la RD42 le texte suivant : La RD83, d'une longueur de 1,181 km, est une route reliant Paris au boulevard Camélinat (RD61A) ainsi que mentionner RD83 entre RD72 et RD130.	RAPPORT DE PRESENTATION
CD 92	CORRECTION	Modifier la carte du rapport de présentation page 174 : Le titre réseau routier communal doit être complété par départemental ; la mention RD83 doit être indiquée pour le boulevard Charles de Gaulle ; la rue Raymond David (RD83) doit être mentionnée. Les appellations "réseau secondaire" et "voie de desserte" sont à remplacer respectivement par "réseau principal de desserte " et "réseau secondaire de desserte".	RAPPORT DE PRESENTATION
CD 92	CORRECTION	Renommer la carte page 284 du rapport de présentation qui n'est pas la carte des espaces naturels sensibles (page 288) mais une carte de propositions.	RAPPORT DE PRESENTATION
DRIEA	CORRECTION	page 14, erreur de couleur (violet) pour l'activité dans une bande de 20 mètres	OAP

DRIEA	CORRECTION	Page 11 du rapport de présentation la carte indique "Nanterre" au lieu de Rueil-Malmaison"	RAPPORT DE PRESENTATION
DRIEA	CORRECTION	Page 16 du rapport de présentation il est indiqué que la commune n'est pas concernée directement par le projet du Grand Paris Express	RAPPORT DE PRESENTATION
DRIEA	CORRECTION	Page 58 et 59 du rapport de présentation problème de mise en page : la fiche de synthèse est masquée	RAPPORT DE PRESENTATION
DRIEA	CORRECTION	Il serait utile que chaque partie du diagnostic soit conclusive pour mettre en évidence les enjeux thématiques	RAPPORT DE PRESENTATION
DRIEA	CORRECTION	Page 192 du rapport de présentation, problème de chevauchement du titre et de la carte	RAPPORT DE PRESENTATION
DRIEA	CORRECTION	La carte des monuments historiques doit être mise à jour pour ce qui concerne Châtillon	RAPPORT DE PRESENTATION
DRIEA	CORRECTION	Page 238 du rapport de présentation, la carte des périmètres fait apparaître un rayon pour l'église notre dame du calvaire sur Châtillon. C'est un PPM et non un rayon. Supprimer ce rayon	RAPPORT DE PRESENTATION
DRIEA	CORRECTION	Article 1 de la zone UV : reprendre la même rédaction que dans les autres zones	REGLEMENT 1
AE	METHODOLOGIE	Compléter les volets 3-4 sur la méthodologie suivie pour réaliser l'évaluation environnementale conformément à l'article R 123-2-1 7°	RAPPORT DE PRESENTATION
AE	METHODOLOGIE	Compléter le volet 3 sur les perspectives d'évolution de l'environnement	RAPPORT DE PRESENTATION
AE	METHODOLOGIE	Compléter la partie sur les incidences du projet sur l'environnement	RAPPORT DE PRESENTATION
AE	METHODOLOGIE	identifier les sources de pollution et nuisances potentielles inhérentes au projet	RAPPORT DE PRESENTATION
AE	METHODOLOGIE	préciser des indicateurs de suivi pour la qualité de l'air et les déplacements	RAPPORT DE PRESENTATION
AE	METHODOLOGIE	Intégrer des cartographies dans le résumé non technique pour plus de clarté	RAPPORT DE PRESENTATION
DRIEA	METHODOLOGIE	Mieux justifier le choix des périmètres retenus pour les OAP	OAP
DRIEA	METHODOLOGIE	Le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain afin d'être conforme à l'article L123-1-3 du CU	PADD
DRIEA	METHODOLOGIE	Préciser que la pièce 05-2 "annexe patrimoniale" est une annexe au règlement du PLU et non une annexe du PLU car ce document définit des prescriptions réglementaires	PATRIMONIALE ANNEXE
DRIEA	METHODOLOGIE	Faire apparaître les communes voisines sous forme de photo aérienne ou de plan masse afin de pouvoir identifier les continuités urbaines qui existent au niveau intercommunal	PLAN DE ZONAGE
DRIEA	METHODOLOGIE	Les emplacements réservés et les périmètres de localisation ont la même représentation graphique. Il serait préférable de les distinguer	PLAN DE ZONAGE
DRIEA	METHODOLOGIE	retirer de ce plan les périmètres de ZAC qui figurent quant à eux dans les annexes.	PLAN DE ZONAGE AUTRES ELEMENTS

DRIEA	METHODOLOGIE	Bien que la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers soit nulle, le rapport de présentation devra présenter une analyse de la consommation de ces espaces	RAPPORT DE PRESENTATION
DRIEA	METHODOLOGIE	Compléter la partie sur la justification des règles d'urbanisme par un tableau synthétique récapitulatif	RAPPORT DE PRESENTATION
L6	METHODOLOGIE	Faire suite aux demandes de complément de l'autorité environnementale pour les impacts du projet de ville sur les déplacements et la pollution sonores et atmosphérique	RAPPORT DE PRESENTATION

Annexe 2 – Liste des corrections proposées par les rédacteurs du PLU

CORRECTION A FAIRE	DOCUMENT A MODIFIER
Page 19 la carte a un problème d'affichage. La mise en page est à rectifier.	ANNEXES
Page 25, changer le titre pour les servitudes du chemin de fer qui fait référence au POS	ANNEXES
Page 5 des annexes dans le tableau des emplacements réservés E4 rue des Garmants les parcelles V149/159/160 sont référencées alors qu'elles ne sont pas concernées par l'élargissement qui n'est que côté pair. Le plan de zonage lui est bien à jour sur ce point. Rectifier les annexes.	ANNEXES
Page 6 des annexes pour le périmètre P2 la parcelle P266 est à retirer du tableau. Elle n'est pas comprise dans le périmètre (plan de zonage à jour). Corriger les annexes.	ANNEXES
Erreur graphique pour l'emplacement réservé E6 (rue Edgar Quinet) pour la parcelle A174. L'emplacement réservé s'étend aussi sur le bâtiment jusqu'à l'angle de l'avenue Pierre Larousse. Erreur à rectifier sur le plan de zonage pour l'emplacement réservé E6.	PLAN DE ZONAGE
Supprimer dans la légende du plan de zonage les surfaces des périmètres de localisation des voies et ouvrages publics puisqu'il s'agit de périmètres de localisation et non d'emplacements réservés aux emprises définies. Mettre le terme « x mètres environ de large » dans le texte des annexes.	PLAN DE ZONAGE ANNEXES
L'emplacement réservé E3 est mal positionné. Il ne concerne pas la rue Etienne Dolet mais la rue Marc Seguin. Erreur à rectifier sur le plan de zonage et dans les annexes (mauvaise référence cadastrale).	PLAN DE ZONAGE
les parcelles V125 et V126 sont concernées par l'emplacement réservé E4 (voir annexes) mais cela n'apparaît pas sur le plan de zonage. Erreur à rectifier sur le plan de zonage.	PLAN DE ZONAGE
le plan de zonage A3 mentionne une échelle de 1/1000e qui est fautive puisque les plans sont au 1/1500e. Corriger la mention concernant l'échelle graphique.	PLAN DE ZONAGE

<p>Sur le plan de zonage, les voies privées n'apparaissent pas ce qui pose un problème de lisibilité. Sur les documents A3, il faudrait faire apparaître le nom des voies.</p> <p>le plan de zonage officiel doit délimiter les zones au milieu de chaque voie ce qui ne facilite pas la compréhension puisque les voies n'apparaissent pas sur fond blanc. Après l'approbation du PLU, un plan grand public avec les rues sur fond blanc sera diffusé. Les noms des rues vont apparaître sur le plan de zonage A3.</p>	PLAN DE ZONAGE
<p>Il faut intégrer dans le plan des Servitudes d'Utilité Publique les PPM et retirer les anciens rayons de protection. Il faut aussi enlever le réseau gaz TRAPIL qui a été déclassé.</p>	PLAN DES SERVITUDES
<p>page 230 du rapport de présentation. Problème d'affichage de la carte à régler.</p>	RAPPORT DE PRESENTATION DE
<p>Page 178 la carte est trop petite et illisible. Agrandir la carte.</p>	RAPPORT DE PRESENTATION DE
<p>page 27 du volet 3/4, le tableau des superficies des zones a une anomalie. Si l'on totalise les zones, on ne retrouve pas la superficie exacte de la commune. Corriger le tableau de superficie des zones du PLU.</p>	RAPPORT DE PRESENTATION DE
<p>Rapport de présentation volet 3-4. Erreur page 45 à corriger : pour les règles de prospect, 2/3 de H pour l'article 8 et article 7 pour les limites de fond et non $H/2=L$.</p>	RAPPORT DE PRESENTATION DE
<p>Dans la zone UB b le long du boulevard du boulevard des Frères Vigouroux qui a une largeur de 15 mètres, prévoir à l'article 10 une majoration de prospect de 2 mètres pour permettre aux futurs bâtiments d'atteindre la hauteur plafond de la zone de 17 mètres. Compléter l'article 10 de la zone UB. La majoration du prospect n'aura pas d'incidence sur l'ensoleillement car en face il y a le talus SNCF.</p>	REGLEMENT 10
<p>l'article 12 du règlement des zones indique que les places commandées ne sont pas autorisées sauf si elles sont affectées à un seul logement. Sachant que le PLU fixe une norme plafond de 1 place pour les logements, cette rédaction n'est pas compréhensible puisqu'il n'y aura jamais 2 places pour un logement. Modifier la rédaction en indiquant que les places commandées ne sont pas autorisées.</p>	REGLEMENT 12
<p>Dans l'article 6 du PLU, lorsqu'il y a une marge de reculement obligatoire, remplacer la phrase "les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à la <i>façade sur rue</i>" par "les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à la <i>marge de reculement</i>". Corriger la rédaction.</p>	REGLEMENT 6
<p>L'article 6 des règlements des zones UB et UD (côté pair du Bd du Colonel Fabien) doit imposer une marge de reculement de 2 mètres (et non une implantation à l'alignement). C'est une erreur qu'il faut corriger. L'article 6 des règlements des zones UB et UD (côté pair du Bd du Colonel Fabien) doit imposer une marge de reculement de 2 mètres (et non une implantation à l'alignement).</p>	REGLEMENT 6

<p>Dans le secteur UBb, l'article UB.9 (page 41) indique que pour les immeubles mixtes dont le rez-de-chaussée est destiné à 80% au commerce, à l'artisanat, ou aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est de 70% de la surface du terrain au rez-de-chaussée mais ne peut excéder 60% aux étages. Il s'agit d'une erreur qui doit être corrigée puisque l'emprise au sol aux étages doit être égale à la surface maximale autorisée pour les autres destinations, soit par exemple 50% s'il y a du logement dans les étages. Il convient de simplifier la rédaction.</p>	<p>REGLEMENT 9</p>
<p>Pour faciliter l'installation de dispositifs de rétention et de réutilisation des eaux pluviales, la commune a prévu dans le règlement (définition) que les cuves et bassins de rétention ne sont pas constitutifs d'emprise au sol (article 9). Il faut mettre en concordance l'article 13 en prévoyant que ces dispositifs sont déduits de la surface du terrain qui doit être aménagée en jardin en pleine terre.</p>	<p>REGLEMENT 13</p>