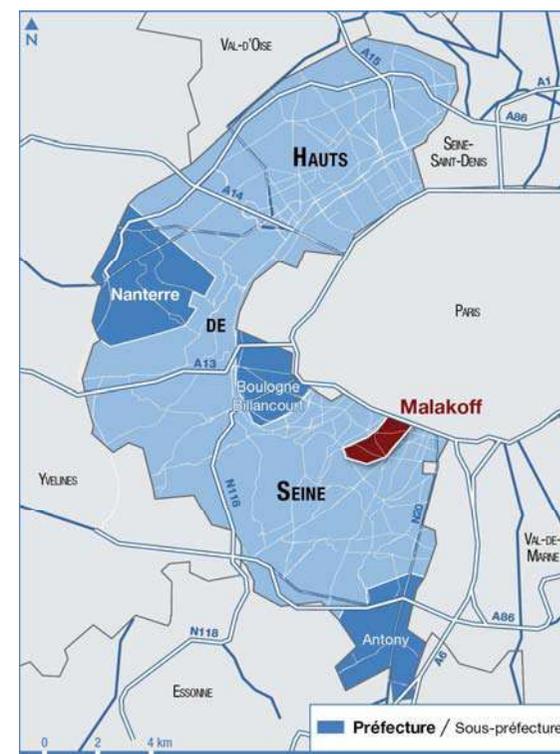


# Plan Local d'Urbanisme de Malakoff

## Modification simplifiée n°3



Rapport de présentation  
Juin 2018





## Table des matières

<b>1. Présentation de la commune .....</b>	<b>2</b>
1. Positionnement de la commune .....	2
2. Principaux éléments du diagnostic communal dans le contexte territorial.....	3
<b>2. Cadre réglementaire et modalités de la procédure de modification simplifiée .....</b>	<b>5</b>
1. Historique des procédures relatives au document d'urbanisme communal .....	5
2. Cadre réglementaire de la modification simplifiée .....	6
<b>3. Objet et justification de la modification simplifiée .....</b>	<b>9</b>
1. Modification de la rédaction de l'article 6 du règlement des zones UA/UB/UC/UD/UF/UG/UV/UX concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies .....	9
2. Modification de la rédaction de l'article 7 du règlement de la zone UG .....	11
3. Modification de la rédaction d'une disposition de l'article 10 du règlement des zones UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG/UV/UX.....	16
4. Modification de la rédaction de l'annexe du règlement concernant la définition des emprises publiques.....	18
5. Rectification d'une erreur matérielle de zonage.....	19
6. Modification de secteur d'un terrain classé en zone U.....	20
<b>4. Incidences de la modification simplifiée .....</b>	<b>23</b>
1. Incidences sur le document d'urbanisme approuvé .....	23
2. Impacts environnementaux .....	25
<b>5. Annexes .....</b>	<b>26</b>
1. Actes administratifs.....	26
2. Liste des personnes associées consultées et réponses des personnes associées consultées.....	32

# 1. Présentation de la commune

## 1. Positionnement de la commune

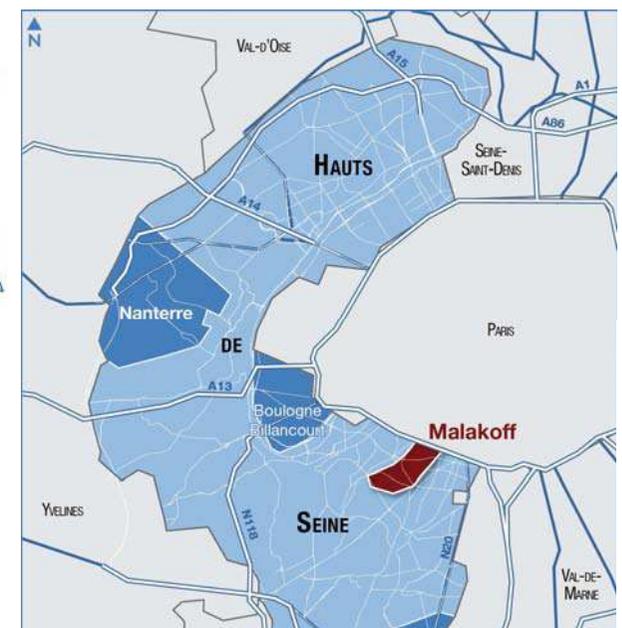
**Malakoff** est l'une des plus petites et des plus denses communes des Hauts-de-Seine (14 800 ha/km<sup>2</sup>). Son territoire communal, situé en « cœur d'agglomération » francilienne, en limite sud de Paris, couvre une superficie relativement modeste de 207 hectares. La commune comptait 30 647 habitants en 2013 (dernier chiffre officiel du recensement INSEE en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016).

La ville bénéficie d'une situation remarquable et prégante au sein des dynamiques métropolitaines parisiennes, marquée par la proximité de Nanterre, La Défense et bien évidemment Paris. Les imbrications d'échelles métropolitaines, communales et locales apparaissent ainsi comme une des entrées majeures dans l'appréhension des enjeux territoriaux de la ville.

Inscrite dans la Métropole parisienne, Malakoff fait partie du territoire **Vallée Sud - Grand Paris**, structure intercommunale créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris. Ce territoire est issu de la fusion des communautés d'agglomération des

Hauts-de-Bièvre et de Sud-de-Seine, ainsi que de la communauté de communes de Châtillon-Montrouge.

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris est compétent pour conduire cette procédure de modification simplifiée.

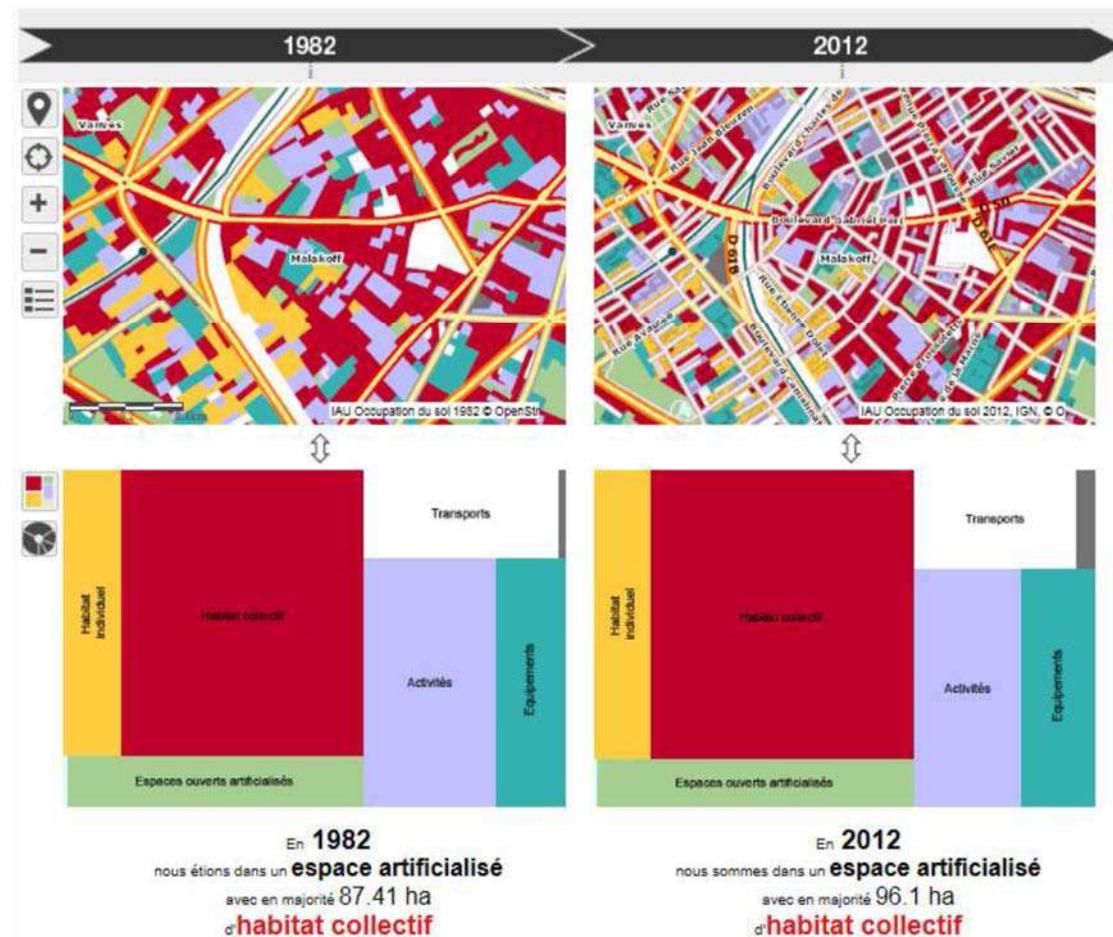


## 2. Principaux éléments du diagnostic communal dans le contexte territorial

Ces éléments peuvent être complétés par la lecture du rapport de présentation du PLU approuvé le 15 décembre 2016.

### Chiffres clés

Chiffres clés (sources recensement 2012, MEEDDM, Sítadel, APUR)	Territoire	Malakoff	Part ETP
Population légale totale	394 997	30 767	7.8 %
Superficie (Km <sup>2</sup> )	47.367	2.07	4.4 %
Population municipale	390 314	30 420	7.8 %
Densité de population (ha)	82	147	
Evolution annuelle de la population entre 2007 et 2012 (%)	0.6	-0.2	
Part des moins de 20 ans en %	24.5	23.0	
Part des plus de 65 ans ou plus en %	14.6	13.0	
Indice de jeunesse	1.7	1.8	
Taux d'emploi	0.7	0.9	
Taux de chômage en %	10.1	11.8	
Part des cadres en %	34.9	35.9	
Part des employés ouvriers en %	34.4	41.2	
Part des logements individuels en %	17.6	14.0	
Part des locataires HLM en %	29.0	39.3	
Taux de construction 2004/2013	8.4	2.6	



Consommation d'espace par les différentes fonctions urbaines	Espace consommé en 2012 en ha	Population ou emplois accueillis en 2012	Rapport espace consommé / accueil
Habitat individuel	32.64	2 046 maisons (14%) 5 428 habitants (18%)	159,5 m <sup>2</sup> par maison 60 m <sup>2</sup> par habitant
Habitat collectif	80.78	12 350 appartements (86%) 24 738 habitants (82%)	65,4 m <sup>2</sup> par appartement 33 m <sup>2</sup> par habitant
Artisanat commerce industries	17.01	2 300 emplois	74 m <sup>2</sup> par emploi
Bureaux	6.93	9 600 emplois	7 m <sup>2</sup> par emploi
Equipements	28.64	3 800 emplois	75 m <sup>2</sup> par emploi

Sources : MOS, INSEE, ORIE

### Patrimoine vert de la commune

(source cadastre vert départemental des Hauts-de-Seine 1998 et 2012)

Données générales	1998	2012
Surface des masses vertes en hectares	49	57,4
Taux de végétation (surface des masses vertes / surface de la commune)	23,7%	27,7 %

### Eléments verts

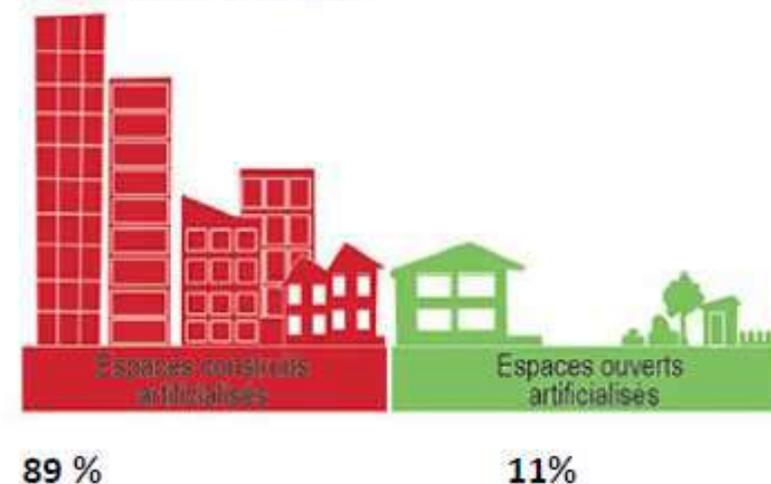
Type d'élément (en m <sup>2</sup> )	1998	2012	Ev en %
Arbres d'alignement, arbres isolés ou groupés	110 000	104 000	-7%
Massif boisé*	6 686	9 431	+41%
Friche*	11 133	487	-96%
Massif arbustif, bocager ou floral	71 007	141 335	+99%
Pelouse ou prairie	288 553	317 718	+10%
Potager ou verger	2 101	978	-53%
Serre	820	820	0%
Groupement de zones humides	0	0	0%
Pépinière ou autre culture	0	0	0%
Total éléments verts	490 300	574 769	+17%

\*Fort potentiel écologique

### Eléments verts à fort potentiel écologique

Type d'élément (en m <sup>2</sup> )	1998	2012	Ev en %
Surface des éléments verts à fort potentiel écologique (EVFPE)	17 819	9 918	-44%
% des EVFPE dans les éléments verts	0.03%	0.01%	-0.02%

### Occupation du sol majoritaire



## 2. Cadre réglementaire et modalités de la procédure de modification simplifiée

### 1. Historique des procédures relatives au document d'urbanisme communal

En juin 2012, la commune de Malakoff a décidé d'engager une procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La commune souhaitait se doter d'un document d'urbanisme rénové permettant de répondre aux trois grands objectifs devant guider l'évolution du territoire :

- Maintenir l'équilibre entre les principales fonctions urbaines que sont l'habitat, l'emploi, l'activité économique et les services.
- Garantir la mixité sociale et générationnelle.
- Valoriser l'identité de la commune et favoriser une économie de l'espace et des ressources naturelles.

**Au terme d'un peu plus de 3 années d'études et de concertation avec la population, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Malakoff a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2015. Il est devenu exécutoire le 23 janvier 2016.**

Malakoff fait partie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris. Cet établissement a été créé par décret n° 2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris qui en a fixé le périmètre. **Vallée Sud - Grand Paris exerce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 en lieu et place des communes membres les compétences en matière de PLU.**

**Le PLU communal a fait l'objet d'une première modification simplifiée pour modifier l'article 6 du règlement des zones et rectifier des erreurs matérielles approuvée le 13 décembre 2016 puis s'une seconde modification simplifiée pour supprimer un périmètre de localisation de circulation douce à créer**

approuvée le 27 juin 2017. Le 31 janvier 2018, la commune a demandé à l'EPT Vallée Sud – Grand Paris d'engager une troisième procédure de modification simplifiée du PLU.

## 2. Cadre réglementaire de la modification simplifiée

### Champ d'application de la procédure engagée

**Champ d'application de la procédure de révision du PLU :** L'article L153-31 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**Champ d'application de la procédure de modification du PLU :** L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU :** L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU :** L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

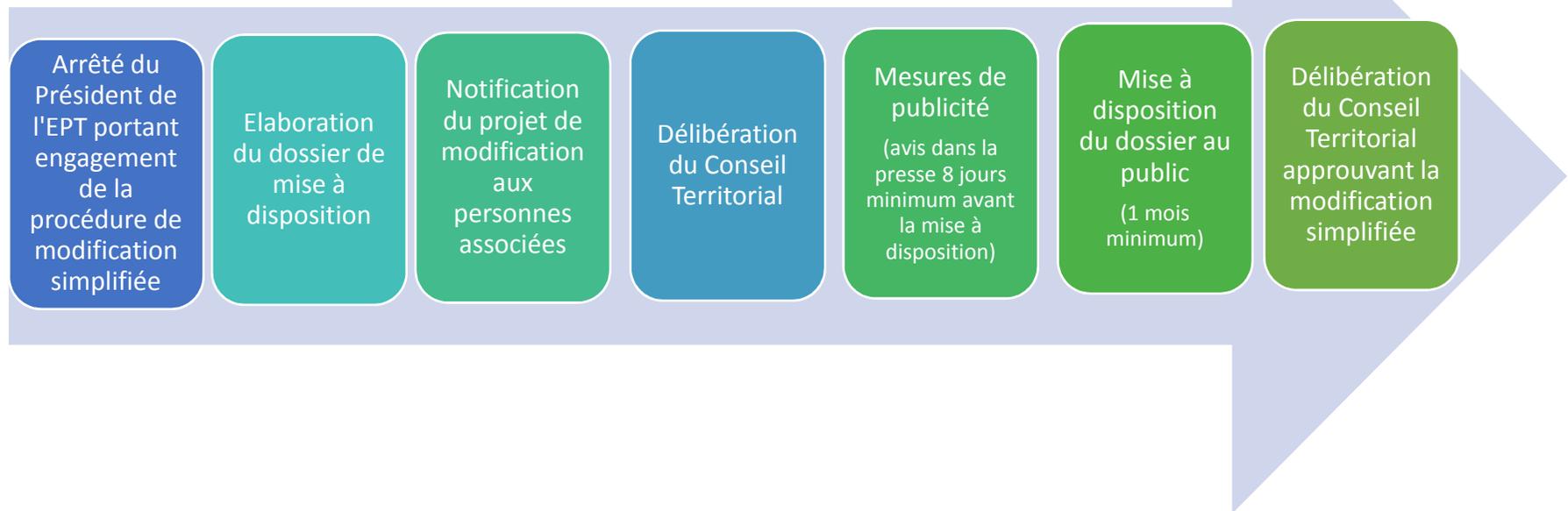
**La procédure engagée ayant pour objet d'adapter et de clarifier la rédaction des articles 6, 7 et 10 du règlement, la rédaction d'une définition des annexes du règlement ainsi que deux modifications internes de zonage sans que cette modification n'entraîne une majoration ou une diminution des possibilités de construire, la procédure de modification simplifiée a été retenue.**

### 3. Déroulement de la procédure engagée

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-37, L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 5211-3 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

#### Schéma de la procédure



La procédure de modification a été engagée le 9 mars 2018 par arrêté n°A 07/2018 à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui a établi le projet de modification.

Avant la mise à disposition du projet au public, le président de l'établissement public de coopération intercommunale a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet a été également notifié à Madame la Maire de Malakoff le 13 mars 2018. L'avis de la commune a été rendu par le Conseil Municipal le 4 avril 2018 par délibération n°2018/43.

Le 27 mars 2018, le Conseil de Territoire du l'EPT Vallée Sud - Grand Paris a fixé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée. Ces modalités ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage, d'une insertion dans la presse le 29 mars ainsi que d'une information sur le site internet de la commune et un affichage sur les panneaux officiels en Mairie à partir du 4 avril 2018.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ont été mis à disposition du public pendant un mois du 11 avril au 11 mai 2018 dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Aucune observation n'a été portée dans le registre de mise à disposition

Toutefois, pour ce qui concerne la modification de l'article 7 de la zone UG, lors d'une réunion avec l'association « A la Porte de Malakoff » qui s'est tenue le 23 avril 2018, les riverains du projet de réaménagement de l'îlot formé par les voies Charles de Gaulle, Danton, Eugène Varlin et Edgar Quinet ont demandé que les règles édictées par l'article UG.7 soient adaptées rue Eugène Varlin comme cela est prévu rue Danton afin de permettre une meilleure transition entre le futur immeuble de logements et les bâtiments conservés des rues Eugène Varlin et Edgar Quinet.

Une telle adaptation s'avérant possible en réduisant la profondeur sur laquelle l'implantation sur les limites est obligatoire de 15 à 12 mètres tout en assouplissant parallèlement la règle de prospect pour les parties de l'immeuble qui seront en retrait du quart de la distance au lieu de la moitié de la distance à ces limites afin que le projet ne perde pas de constructibilité, il a été décidé de la retenir.

Au regard du bilan de la mise à disposition et en tenant compte de cette modification formulée par le public, il convient donc maintenant d'approuver la modification simplifiée pour sa mise en vigueur. La délibération approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU de Malakoff fera l'objet des mesures de publicité prévues par le code de l'urbanisme (affichage durant 1 mois au siège de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et en mairie de Malakoff, mention dans la presse, publication au recueil des actes administratifs et transmission au Préfet des Hauts-de-Seine) et ne deviendra exécutoire qu'à l'issue de l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités.

# 3. Objet et justification de la modification simplifiée

Le nouveau règlement d'urbanisme communal est entré en vigueur début 2016. Fin 2016, il a fait l'objet d'une première modification pour rectifier quelques erreurs matérielles et modifier la rédaction de l'article 6. Il a fait l'objet en 2017 d'une seconde modification simplifiée pour supprimer un périmètre de localisation de circulation douce à créer.

Après 2 années d'application, il est proposé de clarifier la rédaction de quelques articles du règlement qui posent souvent des problèmes d'interprétation. Il est également proposé : d'adapter le règlement de la zone UG ; de modifier la rédaction d'une définition de l'annexe du règlement ; de rectifier une erreur matérielle de zonage ; de modifier le secteur d'un terrain classé en zone U.

## 1. Modification de la rédaction de l'article 6 du règlement des zones UA/UB/UC/UD/UF/UG/UV/UX concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies

L'article 6 du règlement des zones détermine les implantations des constructions par rapport aux voies.

Le long de certains axes structurants, l'implantation à l'alignement est obligatoire (ex : boulevard Gabriel Péri, avenue Pierre Larousse ...).

Le long de certaines voies où les constructions sont majoritairement implantées en retrait, l'implantation en retrait est obligatoire selon une marge de recul prédéfinie (ex : 3 mètres villa des Iris, 6 mètres rue Louis Blanc).

Lorsqu'il n'existe ni alignement ni reculement imposé, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement sur une hauteur minimale de 9 mètres, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

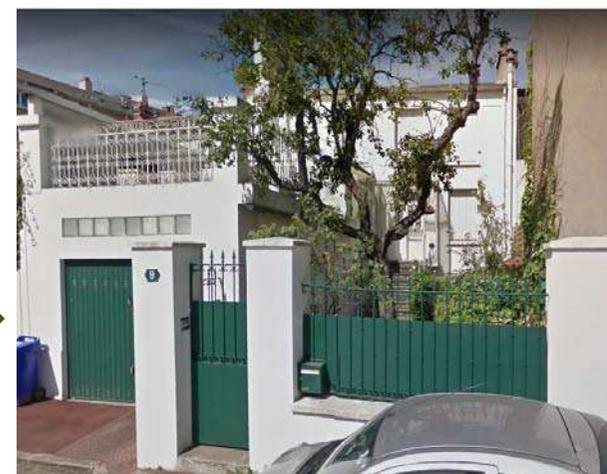
La rédaction actuelle de l'article 6 le long des voies ou aucun alignement ni reculement n'est imposé n'est pas bien adaptée dans les petites rues majoritairement bordées d'habitat individuel. Son application stricte impose que les constructions existantes implantées à l'alignement ne puissent être surélevées en retrait en deçà d'une hauteur de 9 mètres. Or, si la largeur de la voie est inférieure à 9 mètres, une surélévation dans le prolongement des murs existants à l'alignement n'est également pas possible au regard de l'article 10 du règlement.

*Exemple de maisons existantes implantées à l'alignement dans une petite voie. Impossibilité de surélever à l'alignement en raison de la règle de prospect sur rue de l'article 10. Impossibilité de surélever en retrait en raison de la rédaction de l'article 6.*



De même, une interprétation stricte de la rédaction actuelle laisse à penser qu'il y a une obligation de s'implanter soit à l'alignement soit en retrait. Or, beaucoup de constructions existantes implantées en retrait de la voie comportent des avancées partielles implantées à l'alignement notamment en partie basse (rez-de-chaussée). Dans de tels cas, les services instructeurs ont des difficultés à appliquer le règlement en cas de surélévation et les décisions peuvent s'avérer juridiquement fragiles.

*Exemple de difficulté d'application de l'article 6. Maison implantée en retrait mais partie de bâtiment construite à l'alignement.*



Il est donc proposé d'adopter une rédaction plus simple de l'article 6 pour ce qui concerne les voies où aucun alignement ni reculement n'est imposé.

Rédaction actuelle de la règle	Nouvelle rédaction proposée
<p><b>Dans le reste de la zone, les constructions peuvent être implantées :</b></p> <p>Soit à l'alignement ou à la limite de fait de la voie. Dans ce cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Afin de préserver l'intimité des logements, le rez-de-chaussée pourra être traité « en creux » avec un recul de 2 mètres. Dans ce cas, une bande plantée de 0.70 mètres minimum sera aménagée dans la partie du recul en contact avec la voie.</li> <li>✚ Des retraits partiels peuvent être autorisés dans la limite de 30% du linéaire de façade : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour la création des porches et entrées.</li> <li>○ Pour le traitement d'angle des immeubles situés à l'angle de deux voies.</li> <li>○ Lorsque sur les fonds voisins existe un immeuble implanté en retrait de l'alignement, du côté concerné et dans la limite du retrait de l'immeuble voisin.</li> <li>○ Lorsque le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres.</li> </ul> </li> <li>✚ Un retrait total peut être autorisé au-delà de 9 mètres de hauteur.</li> </ul> <p>Soit en retrait avec un minimum de 1 mètre. Dans ce cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à la façade sur rue.</li> <li>✚ La bande en retrait doit être traitée en espace végétalisé pour sa partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.</li> </ul>	<p><b>Dans le reste de la zone, les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées :</b></p> <p>Soit à l'alignement ou à la limite de fait de la voie.</p> <p>Soit en retrait avec un minimum de 1 mètre. Dans ce cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à la façade sur rue.</li> <li>✚ La bande en retrait doit être traitée en espace végétalisé pour sa partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.</li> </ul>

## 2. Modification de la rédaction de l'article 7 du règlement de la zone UG

La zone UG est une zone de renouvellement urbain où des projets mixtes sont impulsés par la commune. Le règlement est adapté aux formes urbaines souhaitées qui tiennent compte de l'environnement dans lesquels les projets s'intègrent (hauteurs et implantations).

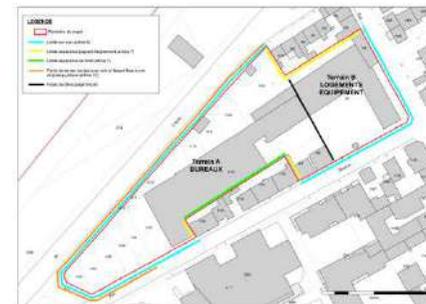
C'est le cas de l'îlot délimité par les rues Danton, Eugène Varlin, Edgar Quinet et le boulevard Charles de Gaulle où était implanté le groupe Safran jusqu'en 2012. En 2013, la commune a mis en place un périmètre d'intervention foncière sur cet îlot stratégique situé en face de la station de métro de la ligne 13 « Malakoff-Plateau de Vanves » en vue de la réalisation d'un programme mixte de locaux d'entreprise, logements et équipements. Au regard des premières études de faisabilité et des discussions engagées avec les riverains proches, des règles spécifiques ont été élaborées en 2015 qui permettent tant la réalisation du projet que l'évolution du tissu urbain mitoyen conservé majoritairement constitué de maisons de villes.



Vue aérienne de l'îlot



Périmètre d'intervention foncière EPFIF



Périmètres de projets

2018 est l'année de mise au point définitive du projet et les premiers travaux démarreront début 2019. Les projets architecturaux sont en cours de finalisation et il est apparu que certaines modifications réglementaires pouvaient être apportées au règlement applicable à la zone afin de permettre la meilleure intégration possible des futures constructions par rapport à leur environnement proche. Ceci passe par l'adaptation de l'article 7 du règlement de zone aux spécificités du site et notamment aux bâtiments conservés de l'îlot.

- a) Le règlement permet en effet aujourd'hui aux nouvelles constructions de s'implanter sur la limite séparative joignant l'alignement boulevard Charles de Gaulle alors qu'il est préférable sur le plan architectural que le futur bâtiment ne s'adosse pas en présentant un pignon aveugle à la première maison de la rue Edgar Quinet. Il est donc proposé d'interdire cet adossement.

*Impact de l'interdiction d'adossement rue Edgar Quinet : aménagement d'un espace végétalisé de transition et présence d'une façade en lieu et place d'un pignon aveugle*



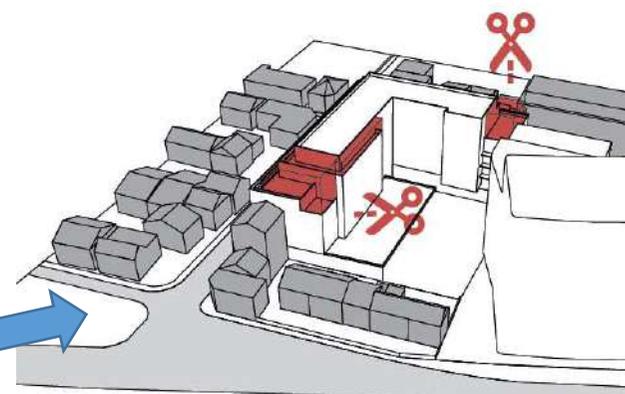
- b) Le règlement impose également de s'implanter sur les deux limites séparatives joignant l'alignement rue Danton sur une hauteur minimale de 9 mètres alors qu'il est préférable sur le plan architectural de laisser aux futurs bâtiments la possibilité de ne pas s'adosser aux maisons conservées de la rue Danton ou de s'adosser uniquement sur un ou deux niveaux pour ménager une transition. Il est proposé de ne plus imposer cet adossement.

*Impact de la suppression de la règle d'adossement obligatoire rue Danton : transition plus douce de l'immeuble de bureaux avec les pavillons existants*



- c) Le règlement impose enfin de s'implanter sur la limite latérale rue Eugène Varlin sur une hauteur de 9 mètres et une profondeur de 15 mètres alors qu'il est préférable de réduire cette profondeur à 12 mètres pour venir mieux épouser le pignon voisin du 39 rue Eugène Varlin et d'assouplir en conséquence la règle de prospect pour les parties du bâtiment qui seront en retrait au-delà de la bande de 12 mètres.

*Travail de recomposition des volumes en cours nécessitant une modification de l'article 7 du règlement côté rue Eugène Varlin pour mieux gérer l'interface avec le petit immeuble du 39 rue Eugène Varlin et les maisons de la rue Edgar Quinet*



Il est donc proposé de modifier la rédaction de l'article UG.7 pour ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites joignant l'alignement et les règles de prospect de la façon suivante :

Rédaction actuelle de la règle	Nouvelle rédaction proposée
<p><i>Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies (limites joignant l'alignement ou latérales) :</i></p> <p><b>L'implantation sur les deux limites est obligatoire</b> dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement et sur une hauteur minimale de 9 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Avenue Augustin Dumont</li> <li> Rue Danton</li> <li> Rue Edgar Quinet</li> <li> Rue Eugène Varlin</li> <li> Rue Guy Moquet</li> <li> Rue Nicomedes Pascual</li> </ul> <p><b>L'implantation sur les limites est autorisée</b> dans une bande de <b>45 mètres</b> avenue Pierre Brossolette et <b>55 mètres</b> rue Pierre Valette côté impair comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé.</p> <p><b>Dans le reste de la zone</b>, l'implantation sur les limites est autorisée <b>dans une bande de 35 mètres</b> comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé.</p> <p><b>L'implantation sur les limites est interdite</b> au-delà des bandes définies ci-dessus à l'exception des locaux accessoires dont la hauteur n'excède pas 2.60 mètres et des constructions s'adossant à une autre construction sur le terrain voisin de dimension égale ou supérieure.</p>	<p><i>Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies (limites joignant l'alignement ou latérales) :</i></p> <p><b>L'implantation sur les deux limites est obligatoire</b> dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement et sur une hauteur minimale de 9 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Avenue Augustin Dumont</li> <li> Rue Edgar Quinet</li> <li> Rue Guy Moquet</li> <li> Rue Nicomedes Pascual</li> </ul> <p><b>L'implantation sur les deux limites est obligatoire</b> dans une bande de 12 mètres comptée à partir de l'alignement et sur une hauteur minimale de 9 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Rue Eugène Varlin</li> </ul> <p><b>L'implantation sur les limites est autorisée</b> dans une bande de <b>45 mètres</b> avenue Pierre Brossolette et <b>55 mètres</b> rue Pierre Valette côté impair comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé.</p> <p>L'implantation sur les limites est interdite dans une bande de 18 mètres boulevard Charles de Gaulle comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé.</p> <p><b>Dans le reste de la zone</b>, l'implantation sur les limites est autorisée <b>dans une bande de 35 mètres</b> comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé.</p> <p><b>L'implantation sur les limites est interdite</b> au-delà des bandes définies ci-dessus à l'exception des locaux accessoires dont la hauteur</p>



### 3. Modification de la rédaction d'une disposition de l'article 10 du règlement des zones UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG/UV/UX

Après 2 années d'application, il est proposé de modifier la rédaction de l'article 10 du règlement. En effet, il est apparu que sa rédaction manque de clarté pour ce qui concerne les dispositions sur la hauteur relative compte-tenu des voies adjacentes puisque certaines questions sont posées de façon récurrente par les concepteurs des projets au service instructeur.

Dans toutes les zones, la règle générale est le prospect dit « H=L », ce qui veut dire que la hauteur sur rue d'un bâtiment (H) ne peut être supérieure à la distance qui le sépare de l'alignement opposé (L). Ce prospect peut être majoré dans les cas particuliers suivants :

- le long des axes routiers structurants (ex : Bd Gabriel Péri et Charles de Gaulle, av. Pierre Brossolette), de certaines voies du cœur de ville dense (ex : av. Pierre Larousse et Jean Jaurès) et dans des secteurs de projets où les gabarits sont prédéfinis (ex : rues Etienne Dolet et rue Danton), le prospect sur rue est majoré de façon prédéfinie.
- Lorsque les terrains font face à une emprise publique (parcs, voies ferrées ...), le prospect est majoré de façon variable suivant la profondeur de l'emprise publique.
- Lorsque des terrains font face à des terrains concernés par une marge de reculement ou sont concernés par une marge de reculement, le prospect est majoré de la profondeur de la marge de reculement.

Les questions le plus fréquemment posées sont celles concernant l'aspect cumulatif des cas particuliers, par exemple lorsqu'un terrain est concerné à la fois par un prospect majoré le long d'un axe routier structurant et une marge de reculement.

Il est donc proposé de préciser que ces dispositions sont cumulatives.

Rédaction actuelle de la règle	Nouvelle rédaction proposée
<p><b>Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :</b></p> <p><b>Le long des voies suivantes</b>, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de : <i>(liste différente suivant la zone)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ <b>Le long des voies où un reculement est imposé</b>, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</li> <li>✚ <b>Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique</b>, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique.</li> <li>✚ <b>Dans le reste de la zone</b>, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté.</li> <li>✚ <b>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies</b>, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.</li> </ul>	<p><b>Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :</b></p> <p><b>Le long des voies suivantes</b>, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de : <i>(liste différente suivant la zone)</i></p> <p><b>Dans le reste de la zone</b>, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté.</p> <p>Nonobstant ces dispositions, et de façon cumulative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ <b>Le long des voies où un reculement est imposé</b> (article 6), la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</li> <li>✚ <b>Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique</b>, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique.</li> <li>✚ <b>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies</b>, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.</li> </ul>

## 4. Modification de la rédaction de l'annexe du règlement concernant la définition des emprises publiques

Dans toutes les zones du PLU, l'article 6 du règlement précise que pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique.

Les emprises publiques sont définies dans l'annexe du règlement. Il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être considérés comme une voie publique ou privée. La définition précise limitativement que constituent des emprises publiques : les voies ferrées ; les lignes de métro ou tramway ; la coulée verte du Sud Parisien ; les places, jardins et parcs publics ; les espaces verts d'accompagnement de voirie. De fait, les espaces publics concernés sont des espaces généralement non bâtis aménagés pour les besoins du service public. Les espaces publics bâtis tels que les établissements d'enseignement ou de santé ne sont pas considérés comme des emprises publiques.

Il est proposé de compléter la rédaction de la définition des emprises publiques en rajoutant deux nouveaux types d'espaces publics : les cimetières ainsi que les stades. En effet, dans le cadre de la réalisation de différents projets de construction, la commune a été amenée dans le passé à consentir à plusieurs reprises aux constructeurs des droits de vue pour qu'ils puissent s'implanter près des limites foncières de ce type d'équipements publics (par exemple rue Danton l'implantation de l'immeuble de bureaux de RFO en bordure du stade Lénine). Or, si au moment de sa constitution, une servitude de vue n'est établie que si elle n'affecte pas le fonctionnement du service public, elle grève toutefois dans le temps les emprises publiques de zones non constructibles (ou « non aedificandi ») ce qui peut à long terme nuire à une recomposition de ces espaces (ex : réaménagement d'un stade avec déplacement des tribunes) ou à la réalisation de petites installations techniques (ex : construction d'un columbarium). Il est donc préférable, pour limiter au maximum la constitution de ce type de servitudes, d'assouplir les règles de prospect par rapport aux limites de ces grands équipements.

Rédaction actuelle de la définition	Nouvelle rédaction proposée
<p><b>Emprise publique (article 6) :</b> L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent des emprises publiques pour l'application du règlement les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, la coulée verte du Sud Parisien, les places, jardins et parcs publics, les espaces verts d'accompagnement de voirie.</p>	<p><b>Emprise publique (article 6) :</b> L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent des emprises publiques pour l'application du règlement les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, la coulée verte du Sud Parisien, les stades et leurs espaces d'accompagnement, les places, jardins et parcs</p>

publics, les espaces verts d'accompagnement de voirie ainsi que le cimetière.

## 5. Rectification d'une erreur matérielle de zonage

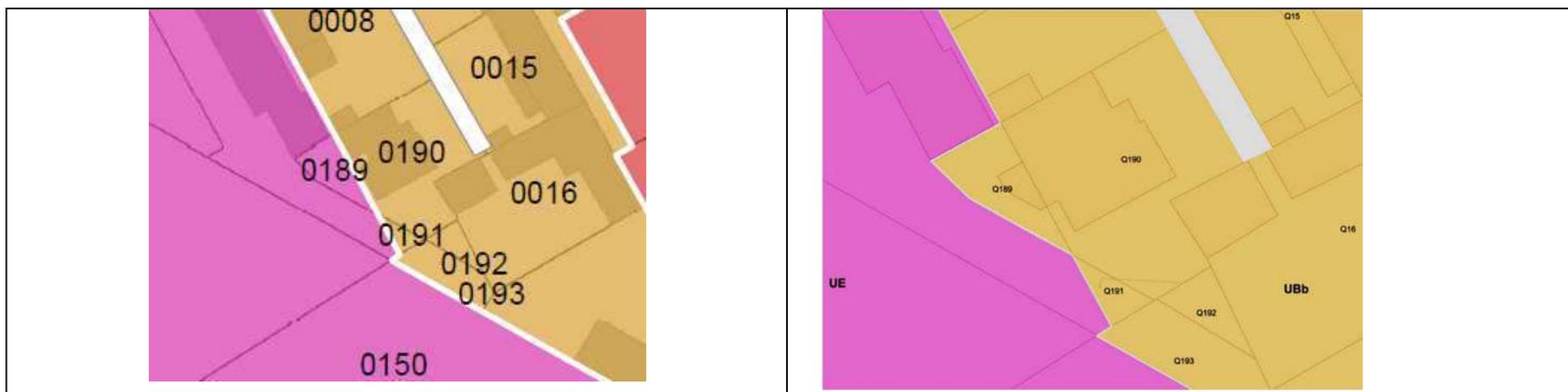
La propriété située 8 villa Bel Air est constituée de 3 parcelles cadastrées section Q numéros 192, 190 et 189. Une maison d'habitation est édifée sur ce terrain.

La situation ainsi que la configuration très spécifique du terrain ont été à l'origine d'une erreur de zonage lors de l'élaboration du PLU. En effet, le terrain est situé au sein d'un ensemble à dominante d'habitat individuel classé dans la zone UB mais jouxte des propriétés publiques où sont édifés de grands équipements (gymnase Marcel Cerdan, stade et parc Salagnac) classés dans la zone d'équipements UE. La parcelle cadastrée Q189 d'une surface de 25m<sup>2</sup> de forme triangulaire a été classée par erreur dans la zone UE alors qu'elle est rattachée à la propriété du 8 villa Bel Air classée en zone UB. Il convient de rectifier cette erreur afin que la totalité de l'unité foncière soit classée en zone UB



Zonage actuel - UE

Zonage proposé - UB



## 6. Modification de secteur d'un terrain classé en zone U

Zonage actuel - UA





# 4. Incidences de la modification simplifiée

## 1. Incidences sur le document d'urbanisme approuvé

**La procédure engagée a pour objet : de modifier la rédaction des articles 6, 7 et 10 du règlement des zones pour ce qui concerne les implantations et le gabarit des constructions sur rue ; de compléter la définition des emprises publiques ; de modifier le secteur de zonage de 2 terrains.**

Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas modifiées. A contrario, les modifications de rédaction et de zonage proposées permettront de mieux mettre en œuvre les objectifs du PADD en matière de densification de l'habitat individuel existant et d'évolution des équipements publics. Les modifications proposées n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite et l'évolution proposée du règlement ne sera pas de nature à induire de graves risques de nuisance. Les modifications proposées n'entrent donc pas dans le champ de la révision du PLU.

Les modifications de zonage proposées sont des modifications de secteurs internes à la zone U (zone urbaine du PLU). Aucune typologie de zone n'est donc réduite au détriment d'une autre. D'autre part, la modification simplifiée n'aura pas pour effet, dans les zones concernées, de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan ou de diminuer les possibilités de construire. En effet, les règles de hauteur, emprise au sol et prospects sur les limites séparatives restent inchangées.

Les modifications proposées n'entrent donc pas dans le champ de la procédure de modification de droit commun (cf. article L.153-41 du code de l'urbanisme) mais relèvent bien de la procédure de modification simplifiée (cf. article L.153-45 du code de l'urbanisme).

Tableau d'évolution des différentes zones du PLU

## PLU approuvé 2015

Superficie en hectares	Superficie en %
<b>ZONES MULTIFONCTIONNELLES</b>	
<b>UA Zones de centralités avec habitat collectif ou individuel dense</b>	
39.2	19%
<b>UB Zones denses de petits collectifs et maisons de ville</b>	
34.4	17%
<b>UD Zones d'habitat individuel de type pavillonnaire et petit collectif</b>	
7.0	3%
<b>UC Zones de grands collectifs d'habitation</b>	
38.6	19%
<b>UG Zones de projets urbains mixtes</b>	
4.5	2%
<b>UF Zones mixtes à dominante activité économique</b>	
29.0	14%
<b>ZONES MONOFONCTIONNELLES</b>	
<b>UX Zones monofonctionnelle activité économique</b>	
14.8	7%
<b>UV Zones d'espaces verts et emprises ferroviaires</b>	
13.0	6%
<b>UE Zones d'équipements</b>	
27.0	13%

## Modification 2018

Superficie en hectares	Superficie en %
<b>ZONES MULTIFONCTIONNELLES</b>	
<b>UA Zones de centralités avec habitat collectif ou individuel dense</b>	
37.5	18%
<b>UB Zones denses de petits collectifs et maisons de ville</b>	
34.4	17%
<b>UD Zones d'habitat individuel de type pavillonnaire et petit collectif</b>	
7.0	3%
<b>UC Zones de grands collectifs d'habitation</b>	
38.6	19%
<b>UG Zones de projets urbains mixtes</b>	
4.5	2%
<b>UF Zones mixtes à dominante activité économique</b>	
29.0	14%
<b>ZONES MONOFONCTIONNELLES</b>	
<b>UX Zones monofonctionnelle activité économique</b>	
14.8	7%
<b>UV Zones d'espaces verts et emprises ferroviaires</b>	
13.0	6%
<b>UE Zones d'équipements</b>	
28.7	14%

## 2. Impacts environnementaux

Dispositif d'évaluation des impacts environnementaux du PLU et de suivi des impacts				
Domaine	Enjeux environnementaux	Incidences probables positives de la modification simplifiée du PLU et/ou mesures compensatrices (éviter, compenser)	Incidences probables négatives	Indicateurs de suivi des impacts
Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain	Accentuation de la consommation d'espaces naturels et agricoles au niveau régional	L'habitat pavillonnaire a un impact fort sur la consommation d'espace. S'il ne doit pas disparaître du paysage urbain car il en fait l'une de ses spécificités, il devra pouvoir être densifié afin de pouvoir accueillir de plus grandes familles et participer en cela au maintien du taux d'occupation des logements. L'objectif est que le rapport entre l'espace consommé par ce type d'habitat et la population accueillie baisse de 60 m <sup>2</sup> à 52 m <sup>2</sup> par habitant.		Evolution de la population et de l'emploi INSEE Données SITADEL
Changement climatique	Accentuation du phénomène d'îlot de chaleur urbain par l'évolution climatique Lutte contre les GES : préservation des sols naturels	Maintien d'un espace peu dense et planté en centre-ville (1 700 m <sup>2</sup> ) qui sera dédié à l'agriculture urbaine.		Suivi de l'étendue et de l'apparition des îlots de chaleur Suivi de l'évolution des températures annuelles et saisonnières Suivi de l'évolution des espaces verts et massifs boisés (MOS)

# **5. Annexes**

## **1. Actes administratifs**



Département  
Des Hauts de Seine

République Française  
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE



**Vallée Sud**  
Grand Paris

## VALLEE SUD – GRAND PARIS

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

### ARRETE N°A 07/2018

**Portant engagement de la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Malakoff**

Le Président,

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

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à 40 et L. 153-45 à 48, et R. 153-20 et 21;

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

**VU** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, des établissements publics de coopération intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) ;

**VU** le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme et notamment son article 12 ;

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

**VU** la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris en date du 13 décembre 2016 approuvant la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU de la ville de Malakoff ;

**VU** la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris en date du 27 juin 2017 approuvant la 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de la ville de Malakoff ;

**CONSIDERANT** la nécessité de modifier la rédaction de l'article 6 du règlement des zones concernant l'implantation des constructions par rapport aux votes pour faciliter les surélévations de maisons en retrait dans les petites rues ;

**CONSIDERANT** la nécessité de modifier la rédaction de l'article 7 du règlement de la zone UG pour mieux intégrer les futures constructions de l'îlot Danton Charles de Gaulle aux maisons mitoyennes conservées ;

**CONSIDERANT** la nécessité de modifier la rédaction d'une disposition de l'article 10 du règlement des zones pour faciliter sa lecture ;

**CONSIDERANT** la nécessité de modifier la rédaction de l'annexe du règlement concernant la définition des emprises publiques pour y intégrer le cimetière et les stades ainsi que leurs espaces d'accompagnement ;

**CONSIDERANT** la nécessité de rectifier une erreur matérielle de zonage d'une parcelle classée par erreur en zone d'équipements publics alors qu'elle fait partie d'un terrain supportant ~~un~~ l'habitat individuel ;

Accusé de réception en préfecture  
062-200057266-20180308-A072018-AR  
Date de télétransmission : 12/03/2018  
Date de réception préfecture : 12/03/2018

**CONSIDERANT** la nécessité de modifier le secteur d'un terrain classé en zone UA qui doit accueillir un équipement public (ferme urbaine) et doit être classé en zone UE ;

**CONSIDERANT** que cette modification peut suivre la procédure simplifiée telle que codifiée dans le code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris est compétent pour conduire la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de la ville de Malakoff ;

#### **Arrête**

**Article 1<sup>er</sup>** : Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Malakoff.

**Article 2** : Cette modification simplifiée aura pour objet les points suivants :

1. Modification de la rédaction de l'article 6 du règlement des zones UA/UB/UC/UD/UF/UG/UV/UX concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies.
2. Modification de la rédaction de l'article 7 du règlement de la zone UG.
3. Modification de la rédaction d'une disposition de l'article 10 du règlement des zones UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG/UV/UX.
4. Modification de la rédaction de l'annexe du règlement concernant la définition des emprises publiques.
5. Rectification d'une erreur matérielle de zonage de la parcelle cadastrée section Q numéro 189.
6. Modification de secteur de zonage de la parcelle cadastrée section H numéro 162.

**Article 3** : Le projet de modification simplifiée n°3 sera notifié pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

**Article 4** : Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler des observations, observations qui seront enregistrées et conservées.

**Article 5** : Les modalités de mise à disposition du public seront précisées par délibération du Conseil de Territoire et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

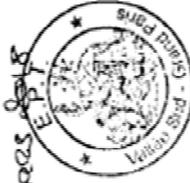
**Article 6** : A l'issue de la mise à disposition, le bilan sera présenté par le Président de l'Établissement Public Territorial devant le Conseil de Territoire qui en délibérera. Le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public, sera ensuite approuvé par délibération motivée du Conseil de Territoire.

**Article 7** : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois au siège social de l'Établissement Public Territorial situé place de l'Hôtel de Ville 92160 d'Antony ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Malakoff (1 place du 11 novembre 92240 Malakoff). Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département des Hauts-de-Seine.

**Article 8** : Ampliation du présent arrêté sera adressé :

- à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- à Madame le Maire de Malakoff,
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine,
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine,
- à Monsieur le Président de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France,
- à Monsieur le Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine,
- à Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France,
- à Madame la Présidente d'Ile-de-France Mobilités,
- à Monsieur le Président de la Société du Grand Paris,
- à Monsieur le Président de la Métropole du Grand Paris.

Fait à Antony le, 3 mars 2018



Le Président de l'Établissement Public Territorial  
Vallée Sud - Grand Paris,

Jean-Didier BERGER

Accusé de réception en préfecture  
092-200057966-20180309-A072018-AR  
Date de télétransmission : 12/03/2018  
Date de réception préfecture : 12/03/2018

Page 22



## VALLÉE SUD – GRAND PARIS

### ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre de Conseillers en  
exercice.....80

**Objet : Modalités de mise à  
disposition du public du  
dossier relatif à la  
modification simplifiée n°3  
du Plan Local d'Urbanisme  
(PLU) de Malakoff**

Affiché le : 13/04/2018

En Préfecture le : 13/04/2018

Certifié exécutoire  
Pour le Président et  
Par délégation

Michel GUENEAU  
Directeur général  
des services

#### SEANCE DU 27 MARS 2018

Par suite d'une convocation en date du 21 mars 2018, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 salle des fêtes de Clamart sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

**ETAIENT PRESENTS :** M. Jean-Didier BERGER, M. Georges SIFFREDI, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Jean-Yves SENANT, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Laurent VASTEL, M. Philippe LAURENT, M. Philippe LOREC, M. Yves COSCAS, M. Rodéric AARSE, Mme Rachel ADIL, M. Joël ALLAIN M. Benoit BLOT, M. Antoine BOUCHEZ, M. Thierry BRACONNIER, Mme Chantal BRAULT, Mme Patricia CHALUMEAU, M. Pascal COLIN, M. Serge CORMIER, Mme Armelle COTTENCEAU, M. Eile DE SAINT JORES, M. Patrick DONATH, Mme Sylvie DONGER, Mme Claude FAVRA, M. Jean Marc FEUILLADE, Mme Gabrielle FLEURY, M. Bernard FOISY, Mme Pénélope FRAISSINET, Mme Dominique GASTAUD, M. Joël GIRAULT, Mme Taoussé GUILLARD, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, Mme Carole HIRIGOYEN, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, Mme Colette HUARD, M. Serge KEHYAYAN, Mme Maryse LANGLAIS, M. Jacques LEGRAND, M. Jean-Yves LE BOURHIS, M. Alain LE THOMAS, Mme Pascale MALHERBE, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Philippe MARTIN, Mme Pascale MEKER, Mme Françoise MONTSENY, Mme Aïcha MOUTAOUKIL, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Isabelle RAKOFF, M. Philippe RIBATTO, Mme Isabelle ROLLAND, Mme Sophie SANSY, M. Carl SEGAUD, Mme Nadia SEISEN, M. Yves SERIE, M. Philippe SERIN, M. Jean-Emile STEVENON, M. Joaquin TIMOTEO, Mme Irène TSILIKAS.

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

#### **ABSENTS EXCUSES AVANT DONNE POUVOIR :**

M. Jean-Pierre SCHOSTECK à M. Thierry BRACONNIER, M. Philippe PEMEZEC à M. Benoit BLOT, M. Jean-Philippe ALLARDI à Mme Chantal BRAULT, M. Jean-Claude CAREPEL à Mme Pascale MALHERBE, M. Patrice CARRÉ à Mme Claude FAVRA, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT à Mme Colette HUARD, Mme Nathalie LÉANDRI à Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Jean-Pierre LETTRON à M. Joël ALLAIN, M. Jean-Paul MARTINERIE à M. Georges SIFFREDI, Mme Véronique RADAORISOA à M. Philippe RIBATTO, M. Roberto ROMERO AGUILA à Mme Françoise MONTSENY, M. Patrice RONCARI à Mme Sylvie DONGER, M. Thierry VIROL à Mme Dominique GASTAUD.

#### **ABSENTS EXCUSES :**

M. Jean-Loup METTON, M. Jean-Paul BOULET, M. Pierre MEDAN, Mme Erel RENOUIARD, Mme Stéphanie SCHLIENGER, M. Saïd ZANI.

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

- 2) Monsieur Yves COSCAS est désigné pour remplir ces fonctions.

**CONSEIL DE TERRITOIRE**  
Séance du 27 mars 2018

**Objet : Modalités de mise à disposition du public du dossier relatif à la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Malakoff**

**Le Conseil de Territoire,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.5219-5,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à 48 ;

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

**VU** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

**VU** le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris,

**VU** la délibération du Conseil municipal de la ville de Malakoff du 16 décembre 2015 approuvant le PLU ;

**VU** la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 13 décembre 2016 approuvant la première modification simplifiée du PLU de la ville de Malakoff ;

**VU** la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 27 juin 2017 approuvant la deuxième modification simplifiée du PLU de la ville de Malakoff ;

**VU** l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 9 mars 2018 n° A07-2018 portant engagement de la procédure modification simplifiée n°3 du PLU de Malakoff ;

**VU** l'avis de la commission « Habitat, aménagement et urbanisme, développement économique et social, développement durable et environnement » réunie le 21 mars 2018,

**CONSIDERANT** la nécessité :

- de clarifier la rédaction de quelques articles du règlement ;
- d'adapter le règlement de la zone UG ;
- de modifier la rédaction d'une définition de l'annexe du règlement ;
- de rectifier une erreur matérielle de zonage ;
- de modifier le secteur d'un terrain classé en zone U ;

**CONSIDERANT** que les modifications proposées relèvent de la procédure de modification simplifiée telle que codifiée dans le code de l'urbanisme,

**CONSIDERANT** que l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est compétent pour engager la procédure de modification simplifiée du PLU de Malakoff,

**Après en avoir délibéré à l'unanimité**

**ARTICLE 1 – FIXE** les modalités de mise à disposition du public du dossier relatif à la modification simplifiée n°3 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Malakoff.

**ARTICLE 2 – FIXE** l'objet et les dates de la mise à disposition. Le dossier de modification simplifiée comprenant le projet de modification, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées à la procédure sera mis à la disposition du public durant 31 jours consécutifs, du mercredi 11 avril au vendredi 11 mai 2018 inclus.

**ARTICLE 3 – FIXE** le lieu de la mise à disposition et les modalités de consultation du dossier. Le dossier de modification simplifiée et un registre d'observations à feuillets non mobiles seront tenus à la disposition du public à l'hôtel de ville de Malakoff (92240), situé Place du 11 novembre – Direction de l'Urbanisme, de l'Hygiène et de l'Habitat (2<sup>e</sup> étage) pendant la durée de la mise à disposition, du mercredi 11 avril au vendredi 11 mai 2018 inclus, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés :

- Les lundis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00,
- Les mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00,

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier de mise à disposition auprès de la mairie dès la publication de la présente délibération.

Le dossier de modification simplifiée sera également disponible durant la même période sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.ville-malakoff.fr>

**ARTICLE 4 – ASSURE** les modalités de recueil des observations 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 la mise à disposition ou les adresser par courrier à l'attention de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, par l'intermédiaire de la Direction de l'Urbanisme, de l'Hygiène et de l'Habitat, à l'adresse qui suit.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fera la demande à l'attention de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris par l'intermédiaire de la Direction de l'Urbanisme, l'Hygiène et l'Habitat à l'adresse qui suit, pendant toute la durée de la mise à disposition.

Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris  
Direction de l'Urbanisme, de l'Hygiène et de l'Habitat  
Modification simplifiée n°3 du PLU  
Hôtel de ville – Place du 11 novembre  
BP68  
92243 Malakoff Cedex

**ARTICLE 5 – PRECISE** les mesures de publicité de la mise à disposition. Un avis au public faisant connaître les modalités de la mise à disposition sera publié, en caractères apparents, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition dans un journal diffusé dans le département : « le Parisien, édition des Hauts-de-Seine ». Il sera également publié sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.ville-malakoff.fr>.

Huit jours au moins avant le début de la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie, sur le panneau d'affichage administratif de la commune et au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, situé 28 rue de la Redoute, 92 260 Fontenay-aux-Roses.

**ARTICLE 6 – PRECISE** que le bilan de mise à disposition du dossier relatif à la modification simplifiée n°3 du PLU de Malakoff sera présenté au Conseil de Territoire à l'issue de cette phase, et que le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public, sera soumis à l'approbation du Conseil de Territoire.

**ARTICLE 7** - La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège social de l'Etablissement Public Territorial situé à l'hôtel-de-ville d'Antony (Place de l'hôtel-de-ville, 92160) ainsi qu'à l'hôtel-de-ville de Malakoff (1 place du 11 novembre 1918, 92240).

**ARTICLE 8** - Précise que la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame la Maire de Malakoff,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le Président de la Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France,
- Madame la Présidente du Conseil régional d'Ile-de-France,
- Monsieur le Président de la Société du Grand Paris,
- Madame la Présidente du Syndicat des Transports d'Ile-de-France,
- Monsieur le Président de la Métropole du Grand Paris.

Pour extrait certifié conforme, 12 AVR. 2019

Le Président du Territoire  
Vallée Sud – Grand Paris



Jean-Didier BERGER

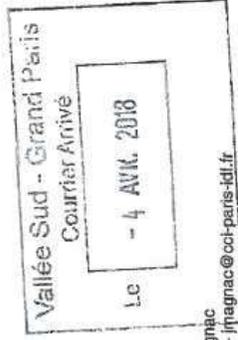
## 2. Liste des personnes associées consultées et réponses des personnes associées consultées

- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DES HAUTS-DE-SEINE
- CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT
- CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE AGRICULTURE D'ILE-DE-FRANCE
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS-DE-SEINE
- CONSEIL REGIONAL ILE-DE-FRANCE
- PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE, DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT (DRIEA) – UNITE TERRITORIALE 92
- SOCIETE DU GRAND PARIS
- SYNDICAT DES TRANSPORTS D'ILE-DE-FRANCE
- METROPOLE DU GRAND PARIS
- MAIRE DE MALAKOFF

Le Président



0418-03380-R 04/04/2018



PP/JM/02-18

Contact : M. Magnac  
01 46 14 27 41 - [jmagnac@cci-paris-idf.fr](mailto:jmagnac@cci-paris-idf.fr)

Monsieur Jean-Didier BERGER  
Président de l'Etablissement Public  
Territorial Vallée Sud Grand Paris  
28 rue de la Redoute  
92260 FONTENAY-AUX-ROSES

Nanterre, le 4 avril 2018

*Objet : Avis sur la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Malakoff*

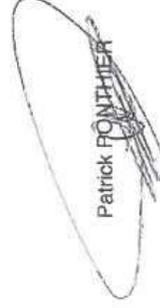
Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu informer la CCI Hauts-de-Seine de la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de Malakoff et je vous en remercie.

Cette procédure porte sur l'adaptation de quelques articles du règlement et sur la modification du zonage de deux terrains, en vue de faciliter l'installation d'une ferme urbaine collaborative et de corriger une erreur matérielle.

Au regard de la nature des évolutions apportées, la CCI Hauts-de-Seine n'a pas de remarques particulières à formuler et émet un avis favorable sur le présent projet de modification simplifiée du PLU de Malakoff.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Patrick PONTHER

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : **MERCREDI 04 AVRIL 2018**

**Objet :** Avis de la Commune sur le projet de 3ème modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Nombre de membres composant le conseil : <b>39</b>	<b>N° 2018/43</b>
En exercice : 39	<b>Arrivée en Préfecture le : 06/04/2018</b>
Présents : 37	<b>Publiée le : 06/04/2018</b>
Ayant donné mandat : 2	<b>Exécutoire le : 06/04/2018</b>
Absents excusés : 2	

L'an deux-mille-dix-huit le mercredi 4 avril à 19 heures précises, les membres composant le Conseil Municipal de Malakoff, légalement convoqués le 28 février 2018, conformément aux dispositions de l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Madame la Maire, Jacqueline BELHOMME.

### **Etaient Présents :**

Mme Catherine MARGATE - M. Serge CORMIER - Mme Catherine PICARD  
M. Dominique CARDOT Mme Fatima ALAUDAT - Mme Vanessa GHIATI - M. Gilbert METAIS  
Mme Corinne PARMENTIER - M. Rodéric AARSSE - M. Gilles CLAVEL - M. Antonio OLIVEIRA  
Mme Sonia FIGUERES - Mme Monique ZANATTA - Mme Michelle BETOUS - M. Joël ALLAIN  
M. Didier GOUTNER - Mme Mireille MOGUEROU - Mme Joelle LARRERE  
Mme Jocelyne BOYAVAL - M. Thierry NOTREDAME Mme Annick LE GUILLOU  
Mme Bénédicte IBOS - M. Frédéric SACONNET - M. Kamel SI BACHIR  
M. Jean-Renaud SEIGNOLLES - Mme Anne-Karin MORDOS - M. Pierre-François KOECHLIN  
M. Thibault DELAHAYE - M. Saliou BA - M. Michaël ORAND - Mme Emmanuelle JANNES  
M. Fabien CHEBAUT - Mme Frédérique PERROTTE - M. Stéphane TAUTHUI

### **Mandats donnés :**

Mme Sophie HOURDIN donne mandat à Mme Sonia FIGUERES  
Mme Patricia CHALUMEAU donne mandat à Mme Jacqueline BELHOMME

### **Absents excusés :**

M. Farid BEN MALEK  
Mme Léonore TOPELET

- Secrétaire de séance : Monsieur ORAND en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, a été désigné par le Conseil Municipal pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'il a acceptées.



# Ville de Malakoff



## CONSEIL MUNICIPAL

Séance publique du 04 avril 2018

### Extrait du registre des délibérations Délibération n°2018/43

Service : Direction de l'Urbanisme / Domaine : Urbanisme – Documents d'Urbanisme \_ PLU

Objet : Avis de la Commune sur le projet de 3ème modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Vu la Loi n°2014-58 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles en date du 27 janvier 2014,

Vu la Loi n°2015-991 en date du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT),

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5219-5,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment son article L.153-40,

Vu la délibération n°2015-191 du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris en date du 13 décembre 2016 approuvant la 1ère modification simplifiée du PLU de la Commune de Malakoff,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris en date du 27 juin 2017 approuvant la 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de la Ville de Malakoff,

Vu l'arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris en date du 9 mars 2018 n°A07-2018 portant engagement de la procédure modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Malakoff,

Vu le courrier de notification pour avis du projet de modification simplifiée n°3 ci-annexé,  
Vu le rapport de présentation relatif au projet de modification simplifiée ci-annexé,

Considérant la nécessité de modifier la rédaction de l'article 6 du règlement des zones concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies pour faciliter les surélévations de maisons en retrait dans les petites rues,

Considérant la nécessité de modifier la rédaction de l'article 7 du règlement de la zone UG pour mieux intégrer les futures constructions de l'îlot Danton Charles de Gaulle aux maisons mitoyennes conservées,

Considérant la nécessité de modifier la rédaction d'une disposition de l'article 10 du règlement des zones pour faciliter sa lecture,

Considérant la nécessité de modifier de la rédaction de l'annexe du règlement concernant la définition des emprises publiques pour y intégrer le cimetière et les stades ainsi que leurs espaces d'accompagnement,

Considérant la nécessité de rectifier une erreur matérielle de zonage d'une parcelle classée par erreur en zone d'équipements publics alors qu'elle fait partie d'un terrain supportant de l'habitat individuel,

Considérant la nécessité de modifier le secteur d'un terrain classé en zone UA qui doit accueillir un équipement public (ferme urbaine) et doit être classé en zone UE,

Considérant que cette modification peut suivre la procédure simplifiée telle que codifiée dans le Code de l'Urbanisme,

Considérant que l'ÉPT Vallée Sud - Grand Paris est compétent pour engager la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de la Commune de Malakoff,

Vu l'avis des Commissions Municipales compétentes ;

**Après en avoir délibéré à l'unanimité,**

Article unique : **EMET** un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Malakoff.

Faite et délibérée à la date ci-dessus  
Ont signé les membres présents  
Pour copie conforme

Madame La Maire  
Jacqueline BELHOMME



\*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

### 3. Observations du public

*Ville de Malakoff*



#### **COMPTE-RENDU DE LA REUNION AVEC L'ASSOCIATION**

**« A LA PORTE DE MALAKOFF »**

**DU 23 AVRIL 2018**

#### **SUR LE PROJET PLATEAU DE VANVES**

Participaient à cette réunion Monsieur CORMIER, 1<sup>er</sup> Maire-Adjoint Délégué à l'urbanisme ; Madame SIZORN, Directrice du cabinet du Maire ; Monsieur BLIN, Madame FEUGIER, Monsieur ALPHAND et les représentants du groupement promoteur architectes pour le groupe Safran ; Monsieur BLONS, promoteur de l'opération de logements et crèche ainsi que l'architecte Monsieur GADAN ; Mesdames JOSSART et JOBELOT, membres de la DUHH; Messieurs PINEDJAN, PRONESTI et PUYO, membres de l'association « à la porte de Malakoff ».

Pour introduire la réunion, Monsieur Cormier, après avoir excusé Madame la Maire indisponible pour cette rencontre, a rappelé qu'il avait été convenu, en novembre 2017, de présenter les deux projets de construction à l'issue de la procédure de consultation lancée par le groupe Safran et du travail devant être finalisé avec les services utilisateurs sur la crèche.

Les membres de l'association ont pour leur part excusé Monsieur Huon, Président, qui n'a pu se libérer au regard des délais de convocation de cette réunion et ont fait part de leur souhait de participer à des réunions de travail et d'écoute durant la phase de finalisation des projets.

#### **Présentation du projet de bureaux**

Le projet lauréat qui a été retenu le 13 avril 2018 a été présenté par la société GA PROMOTION et le cabinet d'architecture STUDIOS. Après cette présentation, la société Safran a indiqué qu'elle réfléchissait à intégrer dans l'opération une œuvre d'art représentant les valeurs du groupe.

La commune a confirmé aux membres de l'association que les arbres d'alignement du boulevard Charles de Gaulle seront conservés.

Les travaux de démolition dureront 6 mois. Les travaux de construction 18 mois dont 12 pour le gros-œuvre avec un accès chantier boulevard Charles de Gaulle. Pour ce qui concerne les nuisances du chantier de construction, les éléments du gros œuvre seront produits en usine et assemblés sur place pour limiter le bruit et la durée du chantier.

Les membres de l'association ont demandé communication d'une étude de circulation intégrant les nouveaux flux de circulation et stationnement engendrés par les projets. Bien que la rampe ait été déplacée à l'extrémité de la rue Danton, un positionnement de l'accès parking côté boulevard leur semble toujours préférable puisque l'accès au parking logement sera également rue Danton.

Un point a été fait sur le projet de réaménagement de la rue Edgar Quinet et des abords de la station de métro. Cette question étant liée au Plan Global de Déplacements en cours d'élaboration, elle devra être travaillée à partir du deuxième semestre 2018.

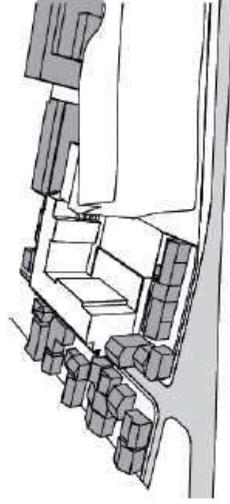
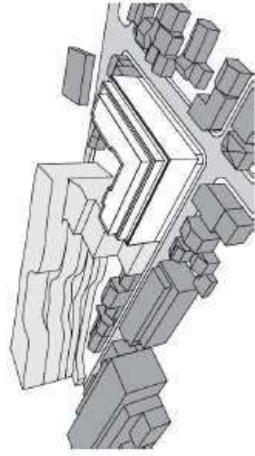
### **Présentation du projet de logements et crèche**

Le projet qui est pour l'instant au stade de l'esquisse a été présenté par les représentants de société NEXITY/SERRI et leur architecte.

L'immeuble de 6 étages dont les deux derniers en retrait de la rue comportera 74 logements. La façade sur rue sera traitée en loggias avec panneaux coulissants pour préserver l'intimité des logements et préserver des vis-à-vis. Des jardinières épaisses seront aménagées sur les pourtours des terrasses des deux derniers étages dans le même souci.



Les membres de l'association ont ensuite fait part de leurs remarques et critiques : Sachant que l'immeuble présente un niveau de plus que ce qui était possible avant l'approbation du PLU, les transitions avec les bâtiments voisins auraient pu être plus douces, notamment pour préserver les vues du 29 rue Danton et surtout pour limiter l'impact d'ensoleillement rues Eugène Varlin et Edgar Quinet. Le raccordement avec la copropriété du 39 rue Eugène Varlin leur semble insatisfaisant sachant qu'un pignon de 15 mètres de profondeur et d'une hauteur de 15 mètres portera ombre et sera inesthétique puisque très visible de la rue Edgar Quinet. L'architecte ayant expliqué que le règlement impose cet adossement sur une hauteur de 15 mètres, les riverains ont demandé pourquoi la commune n'a pas pensé utile de supprimer cette imposition à l'occasion de la 3<sup>e</sup> modification simplifiée comme elle l'a fait rue Danton.



Ils ont également regretté la multiplication des accès (3 accès logements + une rampe et 3 accès crèche) et insisté pour que les aspects circulation stationnement soient traités en amont du projet. Ils ont également réitéré leur proposition de réalisation d'un niveau de parking supplémentaire pouvant être proposé à l'achat aux riverains. Le promoteur a indiqué qu'il communiquera des éléments chiffrés pour la réunion publique pour connaître le nombre de riverains intéressés.

Ils se sont questionnés sur l'impact sur la circulation du positionnement de la rampe parking qui va faire face à celle de l'immeuble du 29 rue Danton.

L'association a également demandé que le réaménagement futur des rues Danton et Eugène Varlin soit rapidement étudié en concertation avec l'association et les riverains car les problèmes de stationnement vont se poser. Ils ont proposé que le parking public du métro devienne accessible avec des cartes résidents et qu'une partie des places réservées aux commerçants du marché boulevard Charles de Gaulle soit de nouveau accessible aux résidents.

A l'issue de la discussion, les participants ont convenu d'organiser une réunion technique le 15 mai à 17h30 pour évoquer plus avant les pistes d'amélioration du projet de logements et de trouver des solutions.