

Mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU de la ville de Malakoff

Le 22 octobre 2019, Monsieur Daniel Thieriet, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif pour conduire l'enquête relative à la 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Malakoff qui s'est tenue du 16 septembre au 16 octobre 2019 inclus, a remis à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, en présence de la Commune, 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.

Le présent mémoire en réponse, établi dans le cadre de l'article R123-18 du code de l'environnement, expose les observations et propositions du Président de l'Etablissement Public Territorial formulées en retour après avis de la Maire de la commune de Malakoff au regard de ce procès-verbal de synthèse.

Conformément à l'article L153-43 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 projet de modification du 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, sera approuvé par délibération du conseil territorial.

Table des matières

I.	SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	3
•	Sur l'analyse des capacités de densification du territoire.....	3
•	Sur la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).....	4
•	Sur la compatibilité de l'article 12 du règlement des zones avec le Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)	4
•	Sur l'intégration des recommandations en matière d'information préventive liée au risque de mouvement de terrain lié à la présence des anciennes carrières.	5
•	Sur la modification proposée de l'article 9 du règlement pour supprimer la bonification d'emprise au sol des locaux d'activité en rez-de-chaussée des immeubles mixtes	5
II.	SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DES HABITANTS DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE .	6
II.I	Observations ou propositions recueillies qui concernent les modifications soumises à l'enquête publique.	6
•	Sur la modification proposée de l'article 10 du règlement de la zone UBB pour limiter la hauteur maximale à 15 mètres - 1), 2), 3) et 7) du PV de synthèse du commissaire enquêteur.	6
•	Sur la modification proposée de l'article 10 du règlement de la zone UD pour limiter la hauteur maximale à 10 mètres - 1) du PV de synthèse du commissaire enquêteur.....	18
•	Sur la modification du zonage de la parcelle cadastrée section V numéro 124 pour l'intégrer dans la zone d'équipements UE - 8) du PV de synthèse du commissaire enquêteur	19
II.II	Observations ou propositions recueillies qui ne concernaient pas les modifications soumises à l'enquête publique.....	20
•	Sur les propositions de modification de l'article 6 du règlement - 4) du PV de synthèse du commissaire enquêteur.....	20
•	Sur les propositions de modification de l'article 12 du règlement - 6) du PV de synthèse du commissaire enquêteur.....	21
•	Sur les propositions de modification de l'annexe patrimoniale - 9) du PV de synthèse du commissaire enquêteur.....	21
•	Sur les propositions de modification de zonage - 8) du PV de synthèse du commissaire enquêteur	22
	Demande de modification du zonage de la parcelle V251.....	22
	Demande de modification du zonage de la parcelle P283	22
	Demande de modification du zonage de la parcelle U143	23
	Demande de modification du zonage des terrains classés en zone UA.....	23
•	Sur l'interrogation du devenir du terrain où est actuellement implanté le collège Henri Wallon qui va être détruit pour être reconstruit entre le stade Cerdan et le parc Salagnac. - 5) du PV de synthèse du commissaire enquêteur	24
•	Sur les interrogations d'un habitant concernant la liaison douce boulevard du Colonel Fabien - 6) du PV de synthèse du commissaire enquêteur.....	25

I. SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Dans le cadre de la procédure de modification, l'avis des personnes publiques mentionnées aux articles L.123-7, L.123-9 et L.153-40 a été sollicité.

AVIS DU PREFET

Dans son avis du 24 septembre 2019, le Préfet a pris bonne note que les ajustements du PLU proposés, s'ils induisent pour certains une légère réduction des droits à construire (modifications des articles 9 et 10), ne remettent pas en cause l'atteinte des objectifs de construction de logements de la commune tels qu'imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Il a rappelé que dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), dont la procédure d'élaboration a été engagée le 18 décembre 2018, le Territoire Vallée Sud – Grand Paris devra mener une analyse fine des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des tissus urbains, y compris les tissus pavillonnaires, notamment ceux situés à proximité des futures gares de transport en commun.

Le Préfet a adressé la liste des mises à jour des servitudes d'utilité publique (SUP) comprenant notamment la nouvelle servitude de tréfonds en vue de la réalisation du tunnel ferroviaire de la ligne 15 Sud du grand Paris Express instaurée par arrêté préfectoral du 1^{er} août 2019.

Le Préfet a demandé de rendre compatible l'article 12 du règlement du PLU en introduisant une norme plafond pour les véhicules motorisés s'agissant des constructions à usage de bureaux.

Il a enfin invité l'EPT à intégrer les recommandations en matière d'information préventive liée au risque de mouvement de terrain lié à la présence des anciennes carrières.

- [Sur l'analyse des capacités de densification du territoire](#)

Lors de l'élaboration du PLU de Malakoff, dont l'approbation a été votée le 16 décembre 2015 en Conseil Municipal, une analyse fine des capacités de densification du territoire avait été réalisée et des dispositions réglementaires adaptées ont été mises en place pour faire évoluer le tissu urbain, tant dans le domaine de l'habitat que de l'activité économique.

Comme il est rappelé dans le rapport de présentation de la présente modification, les objectifs fixés en matière de construction de logements collectifs ont été atteints ces trois dernières années à Malakoff et l'habitat individuel a également bénéficié des nouvelles dispositions réglementaires qui lui permettent de se densifier.

Pour rappel, dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune avait également mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le secteur du boulevard du Colonel Fabien proche de la future gare du GPE pour préparer le renouvellement urbain du secteur ; les dispositions réglementaires du PLU permettront à terme une densification du tissu urbain le long des axes principaux et la préservation de la zone pavillonnaire du Clos Montholon tout en assurant son intensification ; plusieurs périmètres d'intervention foncière ont été créés afin d'éviter un développement de petites opérations immobilières anarchiques sans vision d'ensemble.

La Ville participe ainsi pleinement aux objectifs de construction, comme l'a rappelé Monsieur

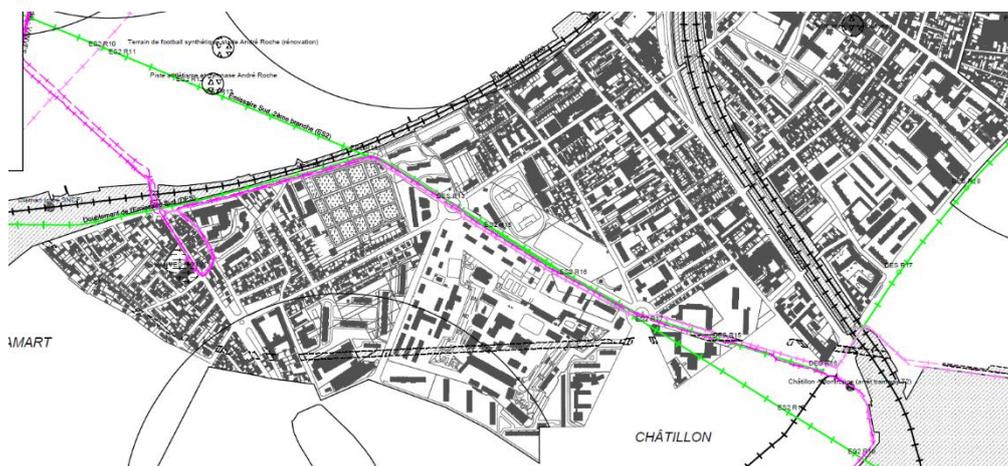
le Préfet.

De plus, l'EPT confirme qu'il sera mené dans le cadre du PLUi, une analyse fine des capacités de densification, et rappelle que l'un des objectifs du PLUi, dont la prescription a été votée à l'unanimité le 18 décembre 2019, est la « protection des zones pavillonnaires » : « **OBJECTIF 2 Axer le développement urbain sur certains secteurs, en tenant compte des densités existantes et en préservant les zones pavillonnaires** » ; **Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le paysage urbain** : Maîtriser l'évolution urbaine, tout particulièrement dans les secteurs pavillonnaires.

- Sur la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

La mise à jour des SUP concerne notamment l'institution d'une servitude de tréfonds en vue de la réalisation du tunnel ferroviaire de la ligne 15 Sud du grand Paris Express instaurée par arrêté préfectoral du 1^{er} août 2019. Elle suit donc le tracé de ce tunnel. Cette servitude permettra à la commune de Malakoff de consulter la Société du Grand Paris en cas de projet de construction pouvant affecter le sous-sol.

Les parties de périmètres de Protection des Monument Historiques des églises de Vanves et Chatillon qui avaient été supprimées par erreur en 2015 sont rétablies.



Nouveau plan 1/3 des SUP

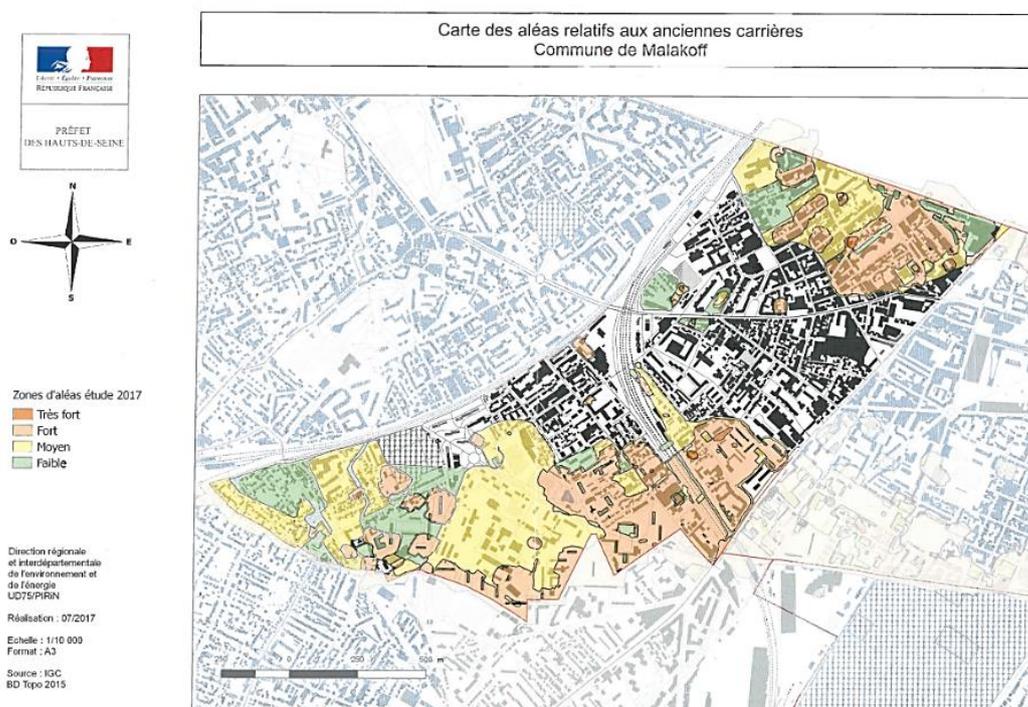
Les annexes écrites du PLU seront mises à jour pour prendre en compte les dernières évolutions juridiques.

- Sur la compatibilité de l'article 12 du règlement des zones avec le Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Le Préfet a demandé de rendre compatible l'article 12 du règlement du PLU en introduisant une norme plafond pour les véhicules motorisés s'agissant des constructions à usage de bureaux. La commune a rappelé qu'elle s'est déjà exprimée à ce sujet et qu'elle considère que la rédaction actuelle de l'article 12 du règlement est compatible avec le PDUIF tant pour l'habitat que pour les bureaux. Les normes du PLU sont des normes exactes (donc minimum et maximum) sans qu'il soit besoin de le préciser en alourdissant la rédaction du règlement.

- Sur l'intégration des recommandations en matière d'information préventive liée au risque de mouvement de terrain lié à la présence des anciennes carrières.

Sur ce dernier point, l'EPT et la commune rappellent qu'en l'état, la carte des aléas transmise par l'Etat en 2018 ne permet pas une exploitation à l'échelle parcellaire permettant de délivrer une information fiable aux usagers, notamment dans le cadre de la délivrance des certificats d'urbanisme. Par ailleurs, cette information devrait s'inscrire dans le cadre de l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels. La commune et l'EPT s'engagent à intégrer ces dispositions dès que ces formalités seront accomplies. Par ailleurs, l'EPT rappelle que ces recommandations ne figurent pas dans les documents à annexer au PLU (R151-51 à R151-53 du CU).



AVIS DE LA CCI

- Sur la modification proposée de l'article 9 du règlement pour supprimer la bonification d'emprise au sol des locaux d'activité en rez-de-chaussée des immeubles mixtes

La Chambre de Commerce et d'Industrie a rendu un avis favorable sur le projet de suppression de la bonification au regard de l'expérience tirée par la commune de son application (création de locaux exigus et mal éclairés). Par ailleurs, la proposition n'a fait l'objet que d'une observation défavorable mais qui n'a pas été motivée.

II. SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DES HABITANTS DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Le procès-verbal de synthèse fait état des 101 observations et/ou propositions qui ont été portées aux registres d'enquête ou transmises par courrier au commissaire enquêteur.

- *Une grande majorité de personnes se sont exprimées sur les propositions de modifications soumises à l'enquête publique. Ces contributions seront exposées et analysées ci-après.*
- *Il en sera de même d'autres propositions de modifications réglementaires qui ont été recueillies lors de l'enquête publique.*
- *Quelques habitants ont saisi l'opportunité de l'enquête pour poser des questions sur différents sujets liés au PLU auxquelles il sera répondu.*

Quelques contributions d'habitants ou d'associations ont concerné des projets de construction dont les permis de construire ont été récemment déposés. L'objet de l'enquête publique n'étant pas de faire état des débats en cours sur ces projets, ils ne seront pas exposés et analysés dans le présent rapport.

II.I Observations ou propositions recueillies qui concernent les modifications soumises à l'enquête publique.

- *Sur la modification proposée de l'article 10 du règlement de la zone UBB pour limiter la hauteur maximale à 15 mètres - 1), 2), 3) et 7) du PV de synthèse du commissaire enquêteur.*

Le rapport de synthèse du commissaire enquêteur expose que c'est le sujet qui a été le plus abordé lors de l'enquête publique.

Il précise que si globalement les habitants ont apprécié la limitation des hauteurs dans la zone UBB à 15 mètres, de nombreuses personnes ont estimé que cette minoration est insuffisante, bien que cet avis ne soit pas unanimement partagé.

Avant de répondre plus en détail sur les observations et propositions recueillies sur ce point durant l'enquête publique, il semble nécessaire d'apporter un éclairage plus général sur les documents d'urbanisme en Ile-de-France et les règles de gabarit que contiennent les règlements de zones.

Préambule : respect des normes supra-communales

Les Plans Locaux d'Urbanisme, qu'ils soient communaux ou intercommunaux, doivent être compatibles avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui a été approuvé en 2013 et qui détermine avec précision, à l'horizon 2030, comment résoudre la crise du logement en produisant 70 000 logements par an tout en limitant au maximum l'étalement urbain. Les orientations réglementaires du SDRIF s'imposent au territoire de Malakoff, situé en totalité à proximité de gares de transport existantes ou projetées : la population communale devra atteindre au minimum 36 000 habitants en 2030 (+ 3 000 logements). La commune de Malakoff étant totalement artificialisée, la réponse du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en décembre 2015 pour répondre à minima aux objectifs de densification du SDRIF a été la suivante :

- Mettre en œuvre de façon progressive les moyens de produire en moyenne 190 nouveaux logements par an (120 logement/an 2015/2019, 170 logements/an 2020/2025, 250 logements/an 2026/2030) en engageant des projets urbains favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même.
- Densifier le tissu urbain constitué en permettant la surélévation et l'extension de l'habitat individuel ou encore un comblement des dents creuses tout en préservant les identités et ambiances des quartiers.
- Répartir les dynamiques de construction entre les différents quartiers en rééquilibrant les efforts vers les secteurs les moins denses.

La loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République a créé la Métropole du Grand Paris ainsi que les Etablissements Publics Territoriaux qui sont depuis 2016 compétents en matière de PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris, dont l'élaboration a été prescrite le 18 décembre 2018, a vocation à se substituer à terme aux PLU des communes membres et il devra également être compatible avec les objectifs du SDRIF en matière d'habitat. Jusqu'à son entrée en vigueur, les PLU communaux peuvent faire l'objet de modifications si elles ne remettent pas en cause les objectifs fixés par leurs PADD.

La commune de Malakoff a décidé, après trois années de retour d'expérience de son nouveau PLU, de modifier l'une des règles de gabarit, la hauteur, dans la zone UBB pour privilégier les ambiances de la morphologie urbaine des quartiers les plus denses en habitat individuel et répondre ainsi aux attentes des habitants qui se sont exprimés ces derniers mois.

Elle a en effet, comme elle l'a expliqué dans le rapport de présentation de la modification (page 21), procédé à un recensement exhaustif des terrains potentiellement mutables pour de petits immeubles d'habitat collectif, qui sont au nombre de 19 dont 12 sont situés à l'angle ou à l'intérieur de petites voies. Elle a proposé de réduire la hauteur maximale de 2 mètres (un niveau de moins) et de limiter à l'angle des petites voies la majoration de prospect qui existe aujourd'hui. Au regard du petit nombre de terrains mutables pour de l'habitat collectif en zone UBB et de la limitation de la minoration des droits de construire (- 15%), les objectifs de construction de logements du PADD ne seront pas remis en cause et la commune a donc pu proposer ces modifications.

Préambule : les règles de gabarit et l'expression de la règle de hauteur

De façon très générale, jusqu'à l'avènement des PLU qui ont remplacé progressivement les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS), la densité des territoires était gérée par la règle du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui fixait une surface de plancher maximale en fonction de la superficie des terrains. La disparition de cette règle beaucoup décrite a amené les élus de la commune de Malakoff, en concertation avec les habitants, à réfléchir sur les règles dites « de gabarit » qui déterminent aujourd'hui la densité. Les deux principales règles de gabarit sont l'emprise au sol (article 9) et la hauteur (article 10).

Cette réflexion a été l'occasion de repenser tout d'abord complètement le plan de zonage de façon à identifier des secteurs à dominante d'habitat homogènes auxquels des règles de gabarit adaptées pourraient s'appliquer. 5 secteurs ont été identifiés, les secteurs UBB et UD étant les moins denses et ceux comportant le plus d'habitat individuel.

Afin de pouvoir répondre aux objectifs supra-communaux en matière de densification de l'habitat tout en limitant la consommation d'espace et l'imperméabilisation des sols, les auteurs du PLU, dans le cadre de son élaboration, en concertation avec les habitants, ont privilégié une densification verticale plutôt qu'horizontale au terme de longs débats, y compris dans les secteurs à dominante d'habitat individuel. Certains intervenants à la présente enquête publique ont d'ailleurs rappelé ce choix qu'ils partagent.

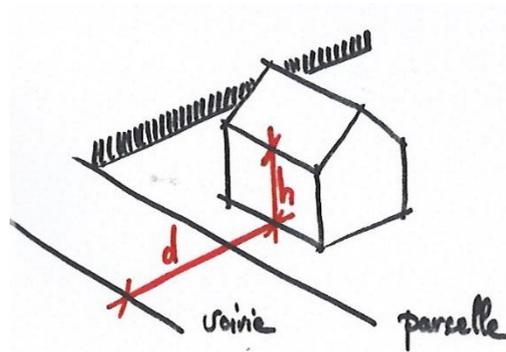
TI: 30 m ² T2: 45 m ² T3: 60 m ² T4: 70 m ² T5: 100 m ² T6: 150 m ²		SURFACE AU SOL : 8040.21 M ²		SURFACE BÂTIE		JARDINS	
ÎLOT EXISTANT				5626.9M ²		5819.6 M ²	72.3%
				T1: 29 T2: 18 T3: 21 T4: 18 T5: 8 T6: 4			
DENSIFICATION HORIZONTALE				5626.9M ²		5819.6 M ²	
		+1984.85M ²	+35.2%			-571.2 M ²	-9.8%
				T1: 12 T2: 6 T3: 7 T4: 6 T5: 4 T6: 1			
DENSIFICATION VERTICALE				5626.9M ²		5819.6 M ²	
		+1272.21M ²	+22.6%			0 M ²	0%
				T1: 6 T2: 5 T3: 4 T4: 4 T5: 2 T6: 1			
DENSIFICATION PAR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS				5626.9M ²		5819.6 M ²	
		+3832.3 M ²	+58%			-1220.7 M ²	-20%
				T1: 20 T2: 14 T3: 9 T4: 12 T5: 5 T6: 3			

Test de densification d'un îlot pavillonnaire – élaboration du PLU 2014

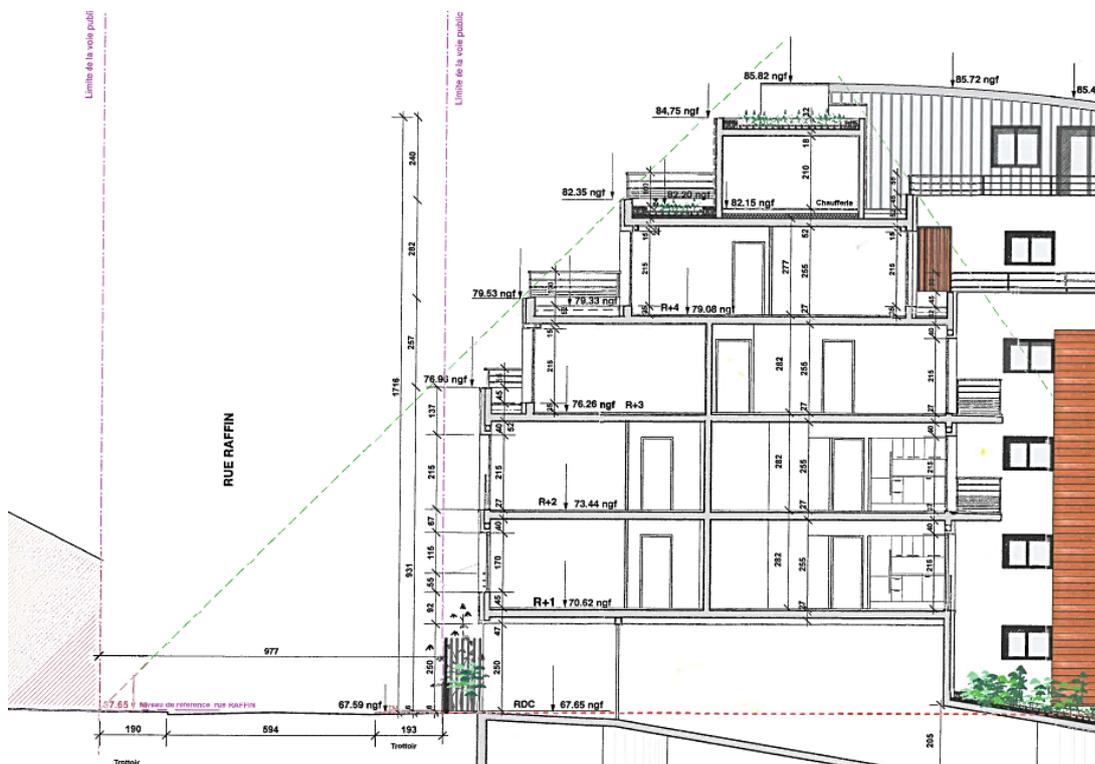
Dans la zone UB, qui regroupe les îlots supportant des maisons de ville et des petits et moyens collectifs, le choix a été fait d'admettre une majoration de 10% de l'emprise au sol par rapport au POS pour favoriser l'extension de l'habitat individuel et d'augmenter la hauteur maximale d'un niveau pour favoriser l'édification de petits et moyens collectifs.

Pour ne pas prendre le risque d'une uniformisation à terme des gabarits et d'une disparition de l'habitat individuel, Malakoff a choisi, depuis l'approbation du PLU en 2015, de limiter de deux façons qui se cumulent, la hauteur des bâtiments : la hauteur maximale et la hauteur relative.

La hauteur relative est une hauteur maximale déterminée en fonction de la largeur des voies et du positionnement du bâtiment par rapport à cette voie. Elle est communément nommée règle de « prospect sur rue ». De façon générale, à l'exception de certains axes majeurs, à Malakoff, la hauteur de tout point d'un bâtiment à construire ne peut être supérieure à la distance le séparant de l'alignement opposé ou règle du H=L illustrée ci-dessous.



Ainsi, comme le montre l'exemple ci-après, même si la hauteur maximale autorisée est de 17 mètres, si la voie dispose d'une largeur d'environ 10 mètres, le bâtiment devra se reculer à partir du troisième niveau par rapport à la rue pour respecter le gabarit réglementaire et ne pourra atteindre 17 mètres que de façon très partielle au sixième niveau.



Coupe projet en cours rue Raffin

Les deux exemples ci-dessous illustrent bien comment les nouveaux collectifs d'habitation doivent ménager des retraits par rapport aux rues.



Projet en cours villa Léger

Ces retraits adoucissent les gabarits et effacent l'effet « barre » souvent décrié qui correspond plutôt à l'urbanisme des années 1950/1960 où les collectifs étaient édifiés sur de très grands terrains et très en retrait des rues et des voisins car les règles de l'article 7 (prospects par rapport aux voisins) contraignent également le gabarit des nouveaux bâtiments dès lors qu'ils sont en recul de ces limites.



Nouvelle construction rue Jean- Jacques Rousseau



Urbanisme des années 1960

La règle de la hauteur relative est souvent difficilement appréhendée par les habitants qui pensent parfois à tort que c'est uniquement la hauteur maximale qui détermine le gabarit d'une construction.

Pour exemple, le document du Groupe Citoyens Malakoff Sud qui est intervenu pour proposer une modification de zonage d'un terrain communal ne prend pas en compte la double règle. De fait, une future construction ne pourrait pas comporter un niveau à 20 mètres car l'épaisseur de l'étage ne serait alors que de 3 mètres.



Possibilité de gabarit à 20 mètres de hauteur représentée par le Groupe Citoyens



Possibilité réelle de gabarit à 20 mètres de hauteur

Réponse aux observations et propositions

Bien que cet avis ne soit pas partagé par tous, nombre d'habitants s'étant exprimés en faveur d'une limitation plus importante de la hauteur maximale dans la zone UBB, notamment le long des petites voies, il convient d'examiner les arguments qui ont été exposés et d'y répondre.

Des habitants ont exprimé leur crainte que, par effet domino, l'habitat individuel disparaisse progressivement du paysage des impasses au profit d'immeubles. Il a été exposé dans le rapport de présentation de la modification (pages 18 et 19) que l'expérience montre qu'il n'en est rien à Malakoff. En effet, entre 2016 et 2018, si la commune a autorisé la démolition de 26 maisons, elle a également autorisé la construction de 21 maisons neuves. De fait, le parc d'habitat individuel n'a baissé que de 5 unités sur trois années pour construire du logement collectif ou des locaux d'activité économique ce qui représente 0.2% du parc total. Parallèlement, 96 maisons ont fait l'objet d'autorisations d'extension ou de surélévation et ce sont les maisons les plus petites qui ont pu bénéficier des nouvelles dispositions réglementaires. Après trois années d'application du PLU, aucun projet d'habitat collectif n'a vu spontanément le jour par destruction d'un ensemble d'habitat individuel comprenant plusieurs maisons contigües en bon état. C'est d'ailleurs la densification de l'habitat individuel qui permet sa pérennité car les maisons rénovées et étendues ont une valeur trop importante et les droits de construire sont toujours limités.

La commune confirme sur ce point que la diversité de l'habitat est l'une des richesses du territoire et que si l'une de ses composantes était menacée, elle aurait déjà pris des dispositions réglementaires pour l'empêcher.

D'autres personnes redoutent que la construction d'habitat collectif se fasse au détriment des jardins.

Si nul ne peut nier que tout projet de construction peut avoir, de façon localisée, un impact sur les espaces non bâtis existants, la commune de Malakoff a analysé de façon plus globale l'impact des nouvelles constructions sur l'élément végétal ces trois dernières années.

Comme il est présenté dans le rapport de présentation de la modification (page 29), contrairement à certaines idées reçues, la densification du territoire s'est accompagnée d'une intensification végétale : près de 8 000 m² d'espaces verts en pleine terre ont été gagnés sur des surfaces auparavant minéralisées. Si les nouveaux espaces verts privatifs créés n'ont pas toujours, dans un

premier temps, le même potentiel écologique que ceux qui leur préexistaient, ils se développeront et pourront participer ces prochaines années à la qualité environnementale de la commune.



Certaines personnes estiment que la construction de petits immeubles collectifs dans la zone UBB nuit à la qualité paysagère des quartiers, au caractère intime et champêtre des impasses, passages et villas.

Pour autant, il est aisé de constater que nombre de petits collectifs d'habitation existent dans la zone UBB y compris aux angles ou au cœur des allées et villas. Ces bâtiments se fondent pourtant dans le paysage. L'on peut remarquer que lorsqu'ils sont implantés au cœur des petites voies, ils sont en retrait et ménagent des petits jardins de devanture dans la continuité de ceux des maisons qui les bordent ; lorsqu'ils forment angle avec les voies de desserte des quartiers, ils marquent par leur implantation à l'alignement une transition franche entre deux formes urbaines qui se côtoient et cachent au simple passant le caractère intime d'une sente. Plus que leur hauteur, c'est bien leur implantation qui détermine le paysage.



Entrée de l'allée Mirabeau



Entrée de la villa Sabot



Villa Bourgeois



Entrée de la villa Marie-Antoinette



Entrée de la rue Jules Dalou



Villa des Iris

Plusieurs intervenants pensent que des règles spécifiques doivent être mises en place pour mieux protéger, au-delà de l'annexe patrimoniale, les villas impasses et sentes.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a procédé à un recensement exhaustif des passages, villas et impasses (rapport de présentation du PLU volet ½ page 245). Ce recensement a notamment permis d'élaborer l'annexe patrimoniale du règlement qui émet, pour certaines de ces voies, des recommandations relatives à leur entretien et quelques prescriptions concernant le mobilier urbain (grilles, lampadaires, ...) ou les clôtures.

Au-delà de l'annexe patrimoniale, ce recensement a permis de définir, au sein même du règlement, des règles particulières qui permettent de conserver la qualité paysagère des lieux. C'est ainsi qu'ont été introduites dans l'article 6 du règlement des zones, notamment en zone UB, des marges de reculement qui permettent de préserver les implantations existantes et de conforter et développer les jardins de devanture.

Voie	Marge de reculement (comptée à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie)	Côté de la voie
AMPERE (rue)	2 mètres	Pair et impair
CARNOT (impasse)	5 mètres	Pair
IRIS (villa des)	3 mètres côté impair – 1 mètre côté pair	Pair et impair
JULES DALOU (rue)	2 mètres	Pair et impair
JULES GUESDE (rue)	2 mètres	Pair et impair
LABROUSSE (villa)	2 mètres	Pair et impair
LUCIEN & EDOUARD GERBER (rue)	5 mètres	Pair et impair
MARCEAU (impasse)	4 mètres	Impair
MARGUERITE (allée)	2 mètres	Pair et impair
MARIE-ANTOINETTE (villa)	2 mètres	Impair
MARIE-LOUISE (allée)	2 mètres	Impair
MAROTTE (villa)	2 mètres	Pair et impair
PASTEUR (rue)	7 mètres	Pair
PAULETTE (villa)	2 mètres	Pair et impair
SABOT (villa)	3 mètres	Pair et impair

Marges de reculement de la zone UB – article 6 du règlement

En effet, comme il est exposé plus avant, la particularité et le charme des passages et villas résident essentiellement dans l'unité des implantations et non dans l'unité des volumes ou architectures, très diversifiés.



Exemples d'unité des implantations en retrait villa Sabot et rue du Lavoir

➔ Pour les raisons expliquées ci-avant, il n'est pas souhaité prendre en compte cette demande

Plusieurs habitant et collectifs d'habitants ont proposé que la hauteur maximale soit limitée à 12 mètres (3 étages) et non 15 mètres (4 étages).

Sur ce point, il est tout d'abord rappelé que cette proposition de réduire la hauteur maximale de 2 mètres (un étage de moins) et de limiter à l'angle des petites voies la majoration de prospect qui existe aujourd'hui a pu être réalisée dans le respect des objectifs de densification du PADD et du SDRIF au regard du petit nombre de terrains mutables pour de l'habitat collectif

en zone UBB et du faible impact des modifications sur la limitation des droits de construire dans la zone UBB (- 15%).

Il n'en serait pas de même si les droits de construire étaient plus amplement réduits dans la zone qui ne comporte pas que des petits passages et villas mais également des voies de liaison inter-quartiers bordées de petits collectifs.

Une minoration des droits de construire de 30% pénaliserait le tissu existant qui a besoin d'évoluer : De nombreux projets de surélévation partielle de petits collectifs avec appropriation des combles sont déposés et permettent en général de financer des travaux de rénovation thermique bénéficiant à l'ensemble des résidents.

Comme l'ont fait remarquer certains intervenants à l'enquête, les objectifs du PADD en matière de mixité sociale et de parcours résidentiels seraient remis en cause. En effet, l'article 2 du règlement impose que tout projet de construction neuve de logements de 1500 m² et plus affecte 30% de la surface de plancher au logement locatif social ou à l'accession sociale. Cette règle a permis depuis 3 ans d'imposer, dans 8 projets de construction sur la vingtaine qui ont été autorisés, la réalisation de 188 logements locatifs sociaux et 47 logements en accession sociale. L'équilibre économique des projets de construction restant fragile en raison des coûts élevés du foncier, une minoration supplémentaire des droits de construire aurait pour effet : de freiner la mutabilité d'une partie des terrains ; de limiter la taille des opérations donc de réduire fortement le champ d'application de l'article 2 du règlement ; de faire augmenter les prix de vente des logements neufs qui sont aujourd'hui fixés dans la charte de la promotion immobilière à 6 000 € pour l'accession libre et 3 500 € pour l'accession sociale. Par récurrence, une plus grande difficulté pour les classes sociales les moins aisées de se loger sur le territoire ou y terminer leur parcours résidentiel.

Enfin, de façon plus générale, la commune et l'EPT partagent l'observation exposée que la lutte contre l'étalement urbain à l'échelle régionale impose une intensification du tissu urbain dans les communes bien desservies par les transports en commun et que cette intensification suppose, si l'on veut développer l'élément végétal, de ne pas trop limiter les hauteurs des nouvelles constructions.

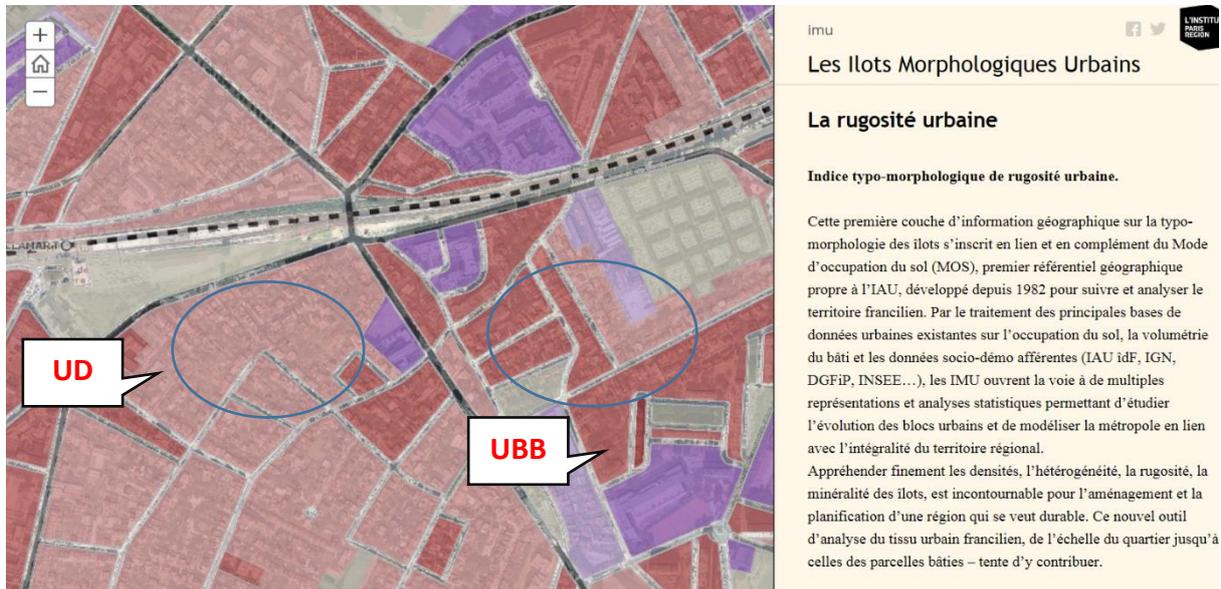
Enfin, comme il l'a été ci-avant exposé, la règle de la hauteur relative, ou prospect sur rue, limite de fait la volumétrie des bâtiments le long des petites voies.

➔ Pour les raisons expliquées ci-avant, il n'est pas souhaité prendre en compte cette demande de nouvelle baisse des hauteurs en UBB.

Plusieurs propositions de limitation à 10 mètres ont également été émises, les intervenants s'interrogeant sur les différences entre les caractéristiques du tissu urbain des zones UBB et UD.

Les arguments pouvant aller à l'encontre de cette proposition sont les mêmes que ceux évoqués ci-dessus. Pour ce qui concerne le tissu urbain des zones UBB et UD, s'il présente à première vue une similitude : la dominance de l'habitat individuel, la commune a exposé dans le rapport de présentation de la modification la spécificité de la zone UD qui constitue la seule zone véritablement pavillonnaire de la commune : une surface moyenne des terrains plus importante ; des constructions moins denses ; une forte déclivité qui accentue l'impact des hauteurs. Par ailleurs, les études réalisées au niveau départemental et régional sur la

morphologie des tissus urbains présentés ci-dessous font bien état de différences entre les deux zones tant sur le plan de l'hétérogénéité que de la présence des masses vertes.



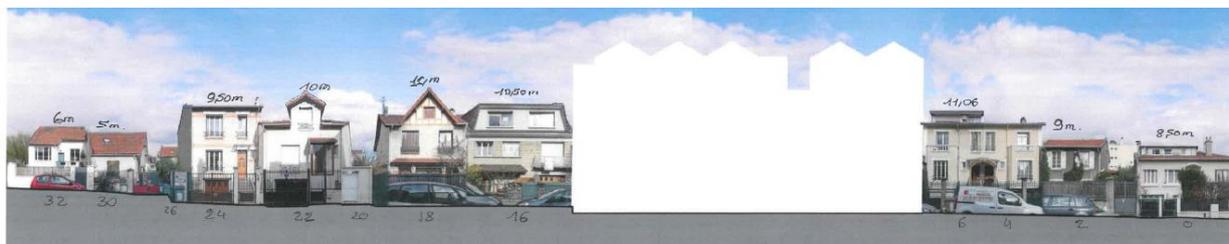
<p>IMU numéro : 75009523 _____ Commune : Malakoff</p> <hr/> <p>Surface : 2,95 ha - taille : petite Population : 805 hab. MOS majoritaire : Habitat individuel - Type : urbain - Hétérogénéité MOS : très grande</p> <p>Type morphologique : Bâti résidentiel - rugosité faible</p> <p>Type LCZ majoritaire : 6 - Ensemble de maisons espacées</p>	<p>IMU numéro : 75040620 _____ Commune : Malakoff</p> <hr/> <p>Surface : 5,53 ha - taille : petite Population : 742 hab. MOS majoritaire : Habitat individuel - Type : urbain - Hétérogénéité MOS : petite</p> <p>Type morphologique : Bâti résidentiel - rugosité très faible</p> <p>Type LCZ majoritaire : 6 - Ensemble de maisons espacées</p>
<p><i>Rue de Lorraine, Mathilde et Louis Girard (zone UBB)</i></p>	<p><i>Rue Neuve Montholon et Georges Henri – Sentier des Bas Garmants (zone UD)</i></p>



Cadastre vert départemental

Quelques habitants ont proposé des règles alternatives à celle de la hauteur maximale.

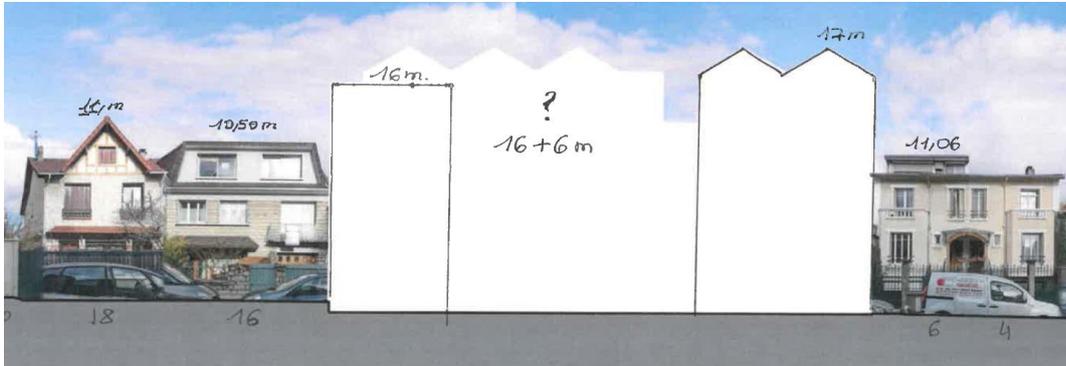
Pour illustrer et expliquer l'impact et les limites de ces propositions, la commune a utilisé le document ci-dessous réalisé par la société AIR Architectures en 2017 pour présenter un projet de construction aux riverains de la villa Léger qui a une largeur de 10 mètres.



La limitation proposée en fonction de la largeur de la rue existe déjà dans le règlement à l'article 10 sous la forme d'une règle de prospect sur rue $H=L$ ou hauteur relative qui impose aux bâtiments de se reculer dans les derniers étages par rapport à la rue.

Fixer une hauteur maximale en fonction de la largeur de la voie aurait pour impact de figer l'habitat individuel le long de la majorité des villas et passages puisque leur largeur varie majoritairement entre 5 et 8 mètres. Par exemple, aucune surélévation ne pourrait plus être admise pour les maisons à simple rez-de-chaussée villa des Iris et villa Paulette (6 m de large), villa Sabot (4 m de large).

La limitation proposée à 6 mètres de plus que le bâtiment voisin serait beaucoup moins contraignante que la hauteur plafond de 15 mètres puisqu'elle permettrait pour exemple à de nouvelles constructions positionnées entre les numéros 6 et 16 de la rue d'atteindre une hauteur de 16 et 17 mètres, puis par la suite à la construction du numéro 16 d'atteindre 22 mètres (16 + 6) et ainsi de suite.



La limitation proposée à la hauteur moyenne des constructions serait très restrictive pour l'habitat existant sauf dans les petites voies où existent déjà des immeubles collectifs. Dans l'exemple ci-dessous, la hauteur moyenne serait de 7.80 mètres car certaines maisons ne comportent qu'un niveau avec un sous-sol partiellement enterré. Aucune modification même partielle de volume ne pourrait plus être autorisée sur 7 des 9 maisons du linéaire de rue alors qu'elle dispose d'une largeur de 10 mètres.



La limitation proposée rapport aux hauteurs du voisinage implique quant à elle la nécessité de définir quelle est la référence de hauteur du voisinage. S'il s'agit des bâtiments directement contigus au projet et s'ils n'ont pas la même hauteur, l'application de la règle peut être délicate et prêter à de nombreux contentieux. Elle implique également un traitement différencié des constructions dans une même rue qui peut provoquer un sentiment d'injustice.

→ Pour conclure sur ces propositions d'expression de la règle de hauteur, il est souhaité, au regard de l'hétérogénéité des volumétries des bâtiments y compris dans les petites voies, conserver une règle de hauteur maximale identique dans chaque zone doublée d'une règle de hauteur relative liée à la largeur des voies.

Enfin, un habitant a suggéré que la commune mette en place un bonus de hauteur pour les constructions performantes sur le plan environnemental.

Cette proposition peut être mise en parallèle avec deux autres interventions demandant qu'il soit imposé aux nouveaux immeubles collectifs une part de production d'énergie renouvelable. Les règlements des PLU ne peuvent imposer une part de production d'énergie

renouvelable en fonction du type de bâtiment. Ils peuvent par contre favoriser leur recours depuis fin 2016 par le biais de bonus de constructibilité pour les bâtiments énergétiquement performants, utilisant des matériaux bio-sourcés ou à énergie positive.

→ L'introduction de telles dispositions n'était pas l'objet de la présente modification de PLU mais la commune souhaite engager ces prochains mois une réflexion à ce sujet pour faire évoluer son document d'urbanisme en ce sens.

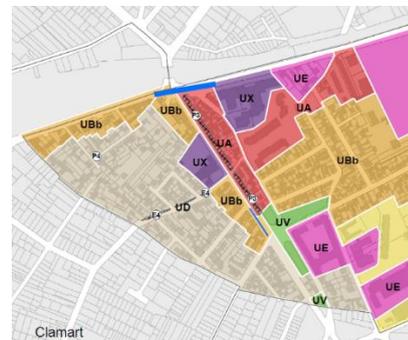
- Sur la modification proposée de l'article 10 du règlement de la zone UD pour limiter la hauteur maximale à 10 mètres - 1) du PV de synthèse du commissaire enquêteur.

Le rapport de synthèse du commissaire enquêteur note que pour la zone UD, les observations ont été beaucoup plus nuancées car certains habitants pensent que la limitation à 10 mètres peut avoir des conséquences négatives sur l'évolution du quartier proche de la future gare GPE.

On peut en effet remarquer que les intervenants résidant dans la zone UD qui se sont exprimés sur la hauteur ont de façon unanime indiqué qu'ils n'étaient pas favorables à une réduction de la hauteur maximale et ce pour des raisons diverses.

Un habitant a souligné qu'il n'est pas opportun de réduire les hauteurs dans un quartier qui va prochainement être mieux desservi par les transports en commun avec l'arrivée du Grand Paris Express, notamment sur les axes principaux du quartier.

Sur ce point, la commune rappelle que le long des deux principaux axes du quartier que sont les boulevards du Colonel Fabien et des Frères Vigouroux, les terrains sont classés dans la zone UBB et que la quatrième modification du PLU prévoit de maintenir à 17 mètres les hauteurs maximales le long de ces deux axes



Un intervenant s'est inquiété des conséquences de l'abaissement de la hauteur maximale à 10 mètres sur l'évolution de l'habitat individuel qui ne pourrait plus dans certains cas être surélevé pour bénéficier de deux étages.

Après analyse de cette observation, la commune confirme en effet que pour l'habitat individuel ancien disposant d'un sous-sol partiellement enterré, la hauteur à l'égout du toit d'un deuxième étage excède 10 mètres et varie entre 11 et 12 mètres.

Ce type de maison traditionnelle étant très présent à l'extrême Sud du territoire, la limitation proposée des hauteurs pour éviter la construction d'habitat collectif de plus de deux étages aura un impact trop négatif sur l'évolution de l'habitat individuel pour être adoptée.





Maisons avec sous-sol semi enterrés rue Carnot

➔ Après analyse des observations, l'EPT et la Ville prennent en compte la demande de conserver une hauteur maximale à 12M en zone UD : la limitation à 12 mètres sera maintenue.

- Sur la modification du zonage de la parcelle cadastrée section V numéro 124 pour l'intégrer dans la zone d'équipements UE - 8) du PV de synthèse du commissaire enquêteur

Deux observations ont été émises à propos de la modification de zonage du terrain où se trouve le poste source d'ENEDIS boulevard du Colonel Fabien. Le projet de rénovation inquiète les riverains qui sont intervenus (nuisances sonores et perte d'ensoleillement).

La modification du zonage proposée n'affectera pas le projet de modernisation du poste source de Vanves dont le permis de construire a déjà été déposé mais qui ne peut être délivré en raison de l'erreur matérielle de classement en zone UX dont l'article 1 interdit les constructions à usage de services publics. Par ailleurs, le projet prévoit le déplacement des transformateurs aériens dans les nouveaux bâtiments pour supprimer les nuisances sonores actuelles. Le nouveau bâtiment aura une hauteur sur rue de 12 mètres et ne portera donc pas ombre sur les propriétés qui lui feront face, distantes de 12 mètres et plus du projet.

➔ L'EPT et la Ville ne souhaitent pas donner suite à cette demande.

II.II Observations ou propositions recueillies qui ne concernaient pas les modifications soumises à l'enquête publique

- Sur les propositions de modification de l'article 6 du règlement - 4) du PV de synthèse du commissaire enquêteur.

Si aucune observation n'a été émise sur la modification de l'article 6 proposée qui consiste à pouvoir imposer un recul total ou partiel de deux mètres maximum lorsqu'il existe des plantations d'alignement qui pourraient être impactées par les projets de construction, 5 propositions connexes ont toutefois été émises : l'une sur la possibilité d'imposer un recul pour élargir les trottoirs lorsqu'ils sont trop étroits, 4 autres sur l'imposition d'un recul généralisé de 20 mètres entre deux constructions se faisant face.

Pour ce qui concerne la première proposition, elle ne relève pas de l'article 6 du règlement mais du régime des emplacements réservés pour élargissement de voirie. Contrairement aux marges de reculement imposées par l'article 6, par exemple celles qui ont été mis en place dans nombre de villas et impasses pour préserver les jardins de devanture et développer l'aspect champêtre des lieux, l'élargissement d'un trottoir nécessite qu'une partie de la propriété privée concernée soit acquise par la commune.

Il existe plusieurs emplacements réservés pour élargissement des trottoirs dans le PLU de Malakoff qui sont référencés sur le plan de zonage et décrits dans les annexes.

S'agissant de servitudes très contraignantes pour les propriétaires qui ont souvent pour effet de « geler » les constructions existantes et les faire dépérir, elles sont très limitées.

Le Plan Global de Déplacements de la commune de Malakoff en cours d'élaboration, pour sa part, met en évidence la nécessité d'améliorer les circulations douces. C'est pourquoi de façon générale, les nouveaux réaménagements de voirie intègrent lorsque c'est possible l'élargissement des trottoirs et la réalisation de pistes cyclables au moyen de la suppression du stationnement sur voirie.

Pour ce qui concerne la seconde proposition, elle n'est pas réaliste au regard du tissu urbain de Malakoff, essentiellement constitué de petits terrains bordés par des voies assez étroites. Pour exemple, deux propriétés se faisant face et séparées par une voie de 10 mètres de large se verraient imposer un recul inconstructible de 5 mètres de profondeur. Tous les bâtiments actuellement implantés à l'alignement ne pourraient plus être surélevés.

De telles marges de reculement ont été imposées par l'Etat lors de l'élaboration des premiers Plans d'Occupation des Sols des années 1980 dans l'optique d'élargir les rues en faveur de la circulation automobile. Elles n'ont eu pour effet que de figer l'évolution des territoires et ont très vite été abandonnées.

- Sur les propositions de modification de l'article 12 du règlement - 6) du PV de synthèse du commissaire enquêteur.

Bien que le projet de modification ne concerne pas les règles de stationnement, plusieurs intervenants ont abordé ce sujet, de façon d'ailleurs contradictoire, puisque certains sont intervenus pour renforcer les normes actuelles pour les voitures, d'autres pour les réduire.

Ce sujet est régulièrement évoqué tout comme celui de la circulation dans les différentes réunions ou consultations publiques et ne fait jamais l'objet d'un véritable consensus. Certains Malakoffiots estiment qu'il faut réduire la place de la voiture en ville au profit des déplacements doux, d'autres que la place de la voiture est aujourd'hui trop réduite.

La commune rappelle que le Plan Global de Déplacements de Malakoff est en cours d'élaboration et qu'une phase de concertation avec les habitants s'est déroulée cette année.

Elle précise également que le nombre de voitures par ménage est en constante baisse à Malakoff et qu'il n'est pas envisagé de renforcer les normes de stationnement pour les voitures. Le PDUIF fixe des normes contraignantes que le PLU doit respecter.

CHIFFRES-CLÉ

80 %

La proportion des déplacements à pied, en transports collectifs ou à vélo en 2010
(EGT 2010-STIF-OMNIL-DRIEA)



66 %

des Malakoffiot.e.s vont travailler en transports collectifs ou à pied (INSEE, 2015)



22 minutes

Le temps nécessaire pour relier à pied le nord et le sud de Malakoff, pour 15 minutes d'est en ouest



0,63

Le nombre de voiture par ménage en 2015, en baisse depuis 2010 (0,69) (INSEE, 2010 et 2015)

- Sur les propositions de modification de l'annexe patrimoniale - 9) du PV de synthèse du commissaire enquêteur

L'association de riverains « La Voix des Iris » a demandé que la villa fasse l'objet d'un recensement dans l'annexe patrimoniale.

L'intégralité des villas, passages et impasses n'ont pas été recensés dans l'annexe patrimoniale. Ont été recensées les voies pour lesquelles des éléments spécifiques constituant le paysage de la rue doivent être conservés ou privilégiés (revêtements de sol des voies, végétation privative visible depuis l'espace public, matériaux des clôtures, grilles d'accès, candélabres).

Une personne a fait observer que l'annexe patrimoniale n'est pas assez contraignante et qu'elle devrait imposer une uniformité des volumes et architectures dans les voies concernées.

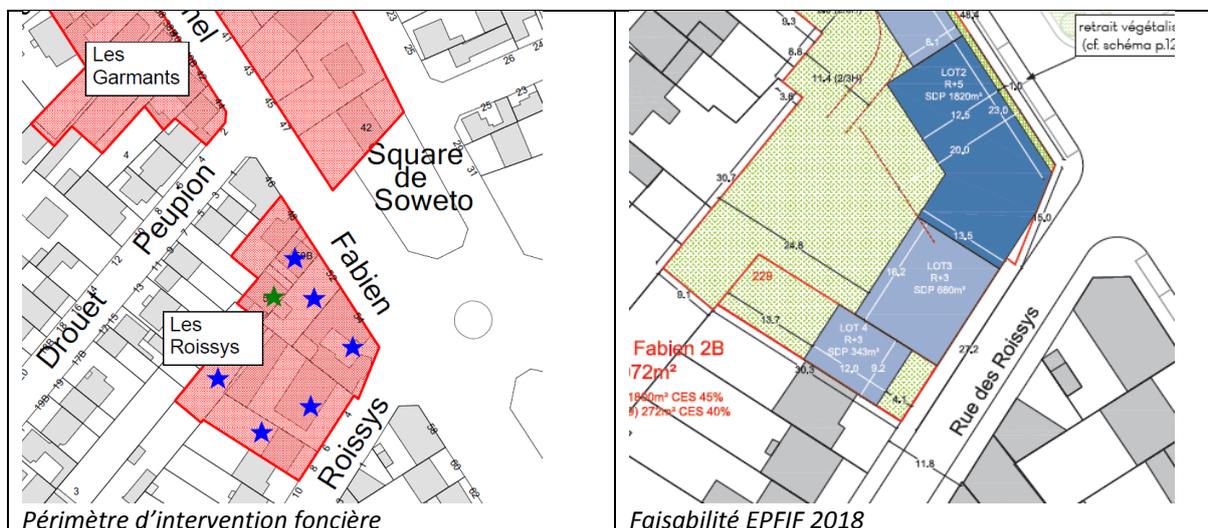
L'annexe patrimoniale n'a pas pour objet de réglementer les volumes et l'aspect extérieur des constructions contrairement au règlement. L'unité des volumes et des architectures n'est pas l'une des spécificités du tissu urbain de la commune y compris dans les anciennes voies de lotissement.

- Sur les propositions de modification de zonage - 8) du PV de synthèse du commissaire enquêteur

Plusieurs intervenants ont proposé de nouvelles modifications de zonage relatifs à des terrains les environnant.

Demande de modification du zonage de la parcelle V251 située 4/6 rue des Roissys actuellement classée en zone UBB en zone UD pour éviter la construction d'un immeuble contigu à la propriété du 8 rue des Roissys.

La commune rappelle que dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP « Colonel Fabien », plusieurs périmètres d'intervention foncière ont été mise en place pour maîtriser le développement des franges des deux axes principaux du quartier (cf. : chapitre I.1 du présent rapport). La parcelle V251 est incluse dans l'un de ces périmètres et a été acquise par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).



Le projet de réaménagement des franges de l'îlot des Roissys prévoit la réalisation d'un immeuble de logements qui, au contact de la maison du 8 rue des Roissys, ne comportera pas plus de trois étages pour effectuer une liaison avec le secteur pavillonnaire. Il n'y a donc pas lieu de modifier le zonage de la parcelle V251.

Demande de modification du zonage de la parcelle P283 située 10/12 rue Hoche actuellement classée en zone UC en zone UBB pour une meilleure liaison avec l'allée Marie-Louise.

La parcelle P283, située dans le prolongement l'ensemble de logements locatifs sociaux du 14 rue Hoche, supporte actuellement un petit immeuble collectif qui forme angle entre la rue Hoche et l'allée Marie-Louise. Côté impair de l'allée, dans son prolongement, l'on trouve plusieurs immeubles collectifs anciens dont les hauteurs varient de 3 à 5 étages. Cet ensemble d'habitat collectif est donc logiquement classé en zone UC. Si une partie de cet ensemble venait à être rénové, les règles de la zone UC sont mieux adaptées à l'habitat collectif. Dans cette petite rue, le prospect sur rue H=L s'applique et limitera de fait la hauteur d'éventuelles surélévations.



Demande de modification du zonage de la parcelle U143 située 2/4 rue André Sabatier actuellement classée en zone UA en zone UV pour créer un espace vert dans le quartier qui se densifie.

La parcelle U143, située à l'angle de trois rues, accueille depuis des années un dépôt de matériel des services techniques municipaux. Le centre technique municipal et le service des espaces verts devant prochainement intégrer le nouveau centre technique en construction boulevard Stalingrad, le devenir de ce terrain n'est pas encore décidé et la commune ne souhaite pas pour l'instant s'en séparer car le dépôt lui est toujours utile.

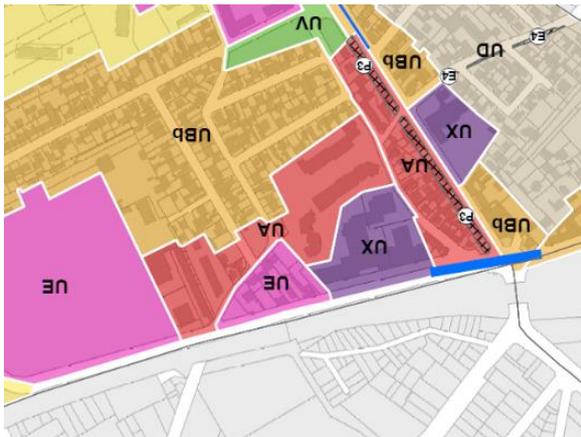
Une modification ultérieure de zonage n'est pas à exclure mais nécessite une réflexion préalable sur les besoins en équipements publics du quartier. **La commune prend bonne note de la proposition du collectif de citoyens qui ne manque pas d'intérêt et accepte qu'un débat citoyen ait lieu ultérieurement sur le sujet.**

Demande de modification du zonage des terrains classés en zone UA entre le cimetière et le futur centre technique municipal pour les classer en zone UBB.

La modification demandée fait suite à un projet de construction de logements qui n'a pas eu de suite sur un terrain comportant des locaux d'activité. Le secteur concerné est très particulier puisque l'on trouve une succession de parcelles très profondes supportant depuis le cimetière des locaux d'activité puis une copropriété constituée de maisons en bandes, puis un collectif d'habitation de 4 niveaux.



La configuration des parcelles et le tissu existant n'ont aucune des caractéristiques de la zone UBB constituée de petits terrains peu profonds bordant les voies. Cette particularité justifie son zonage qui s'inscrit dans le prolongement de la cité Georges Brassens et du dépôt communal.



- Sur l'interrogation du devenir du terrain où est actuellement implanté le collège Henri Wallon qui va être détruit pour être reconstruit entre le stade Cerdan et le parc Salagnac. - 5) du PV de synthèse du commissaire enquêteur

Ce terrain bénéficie d'un zonage UE (zone d'équipements) et sera donc réservé à de futurs équipements publics notamment sportifs.

- Sur les interrogations d'un habitant concernant la liaison douce boulevard du Colonel Fabien - 6) du PV de synthèse du commissaire enquêteur

Un habitant s'est interrogé sur les délais de réalisation de la liaison douce boulevard du Colonel Fabien prévue au PLU et sur le devenir des constructions existantes voie d'Issy.

Cette question n'a pas de rapport avec la présente modification. Toutefois, pour rappel, un périmètre de localisation dénommé P3 a été mise en place lors de l'approbation du PLU pour pouvoir à terme créer une liaison douce de 8 mètres de large côté impair le long du boulevard du Colonel Fabien. Son tracé prévisionnel figure dans l'OAP Colonel Fabien mais pour l'instant, sa configuration exacte n'est pas définie. C'est pourquoi ce périmètre n'empêche pas pour les riverains concernés une interdiction de construire. Dans le cadre de la mise en service de la future gare du GPE, une réflexion globale va être engagée sur le réaménagement des voies d'accès à la gare avec le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine. C'est à l'issue de cette phase que seront définis les nouveaux gabarits ainsi que les conditions de circulation des boulevards du Colonel Fabien et des Frères Vigouroux et le positionnement de la liaison douce.

