

Département des Hauts-de-Seine  
Territoire Vallée Sud - Grand Paris  
Commune de Malakoff



*Ville de Malakoff* 

**Malakoff**  
Vivre aujourd'hui,  
préparer demain



# Plan Local d'Urbanisme de Malakoff

## Modification n°4



**Rapport de présentation**  
Novembre 2019



## 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 .....</b>	<b>12</b>
1. Historique des procédures relatives au document d'urbanisme communal .....	12
2. Cadre réglementaire de la modification .....	13
3. Déroulement de la procédure engagée .....	14
<b>3. Justification et objet des modifications .....</b>	<b>15</b>
1. L'HABITAT – Modifications de l'article 10 du règlement des zones UB .....	16
2. L'ACTIVITE ECONOMIQUE – Modifications de l'article 9 du règlement des zones UA, UB, UC et UD .....	21
3. LES EQUIPEMENTS – Rectification d'une erreur de zonage en zone UX .....	23
4. LES ESPACES VERTS – Modification des articles 6 et 13 du règlement ; rectification d'une erreur de zonage en zone UA et précision sur la superficie des terrains .	25
<b>4. Incidences de la modification .....</b>	<b>29</b>
1. Incidences sur le document d'urbanisme approuvé .....	29
2. Impacts environnementaux de la modification du PLU .....	32
<b>5. Fiches techniques des modifications.....</b>	<b>33</b>
1. Modification de l'article 6 des zones UA/UB/UC/UD/UF/UG/UX .....	34
2. Modification de l'article 9 des zones UA/UB/UC/UD .....	35
3. Modification de l'article 10 de la zone UB .....	35
4. Modification de l'article 13 des zones UA/UB/UC/UD/UF/UG/UX .....	37
5. Modification de l'annexe du règlement sur les conseils de plantation.....	38
6. Modification de l'annexe du règlement sur la définition d'un terrain.....	38
7. Modification du zonage de la parcelle cadastrée section V numéro 124 .....	39
8. Modification partielle du zonage de l'emprise publique du square du 14 juillet .....	40
<b>6. Fiches techniques de la modification des annexes .....</b>	<b>41</b>
1. Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique contenant notamment la création d'une nouvelle servitude d'utilité publique en tréfonds au profit de la Société du Grand Paris en vue de la réalisation du Métro 15 Sud.....	41
2. Intégration d'un nouveau chapitre traitant des Secteurs d'Information sur les Sols. ....	42

# 1. Présentation de la commune

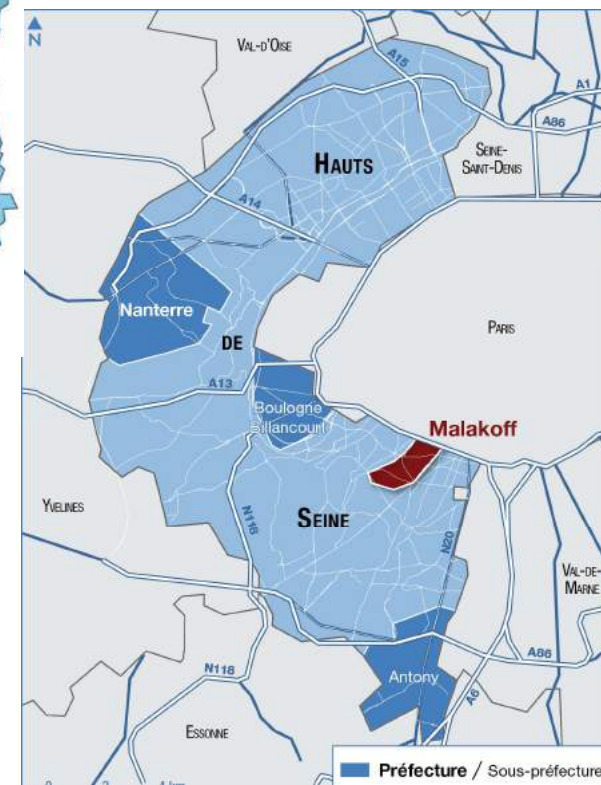
## 1. Positionnement de la commune

**Malakoff** est l'une des plus petites et des plus denses communes des Hauts-de-Seine (14 437 ha/km<sup>2</sup> en 2015). 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 29 897 habitants en 2015 (dernier chiffre officiel du recensement INSEE).

La ville bénéficie d'une situation remarquable et prénante 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-Bievre 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 en matière de modification simplifiée.

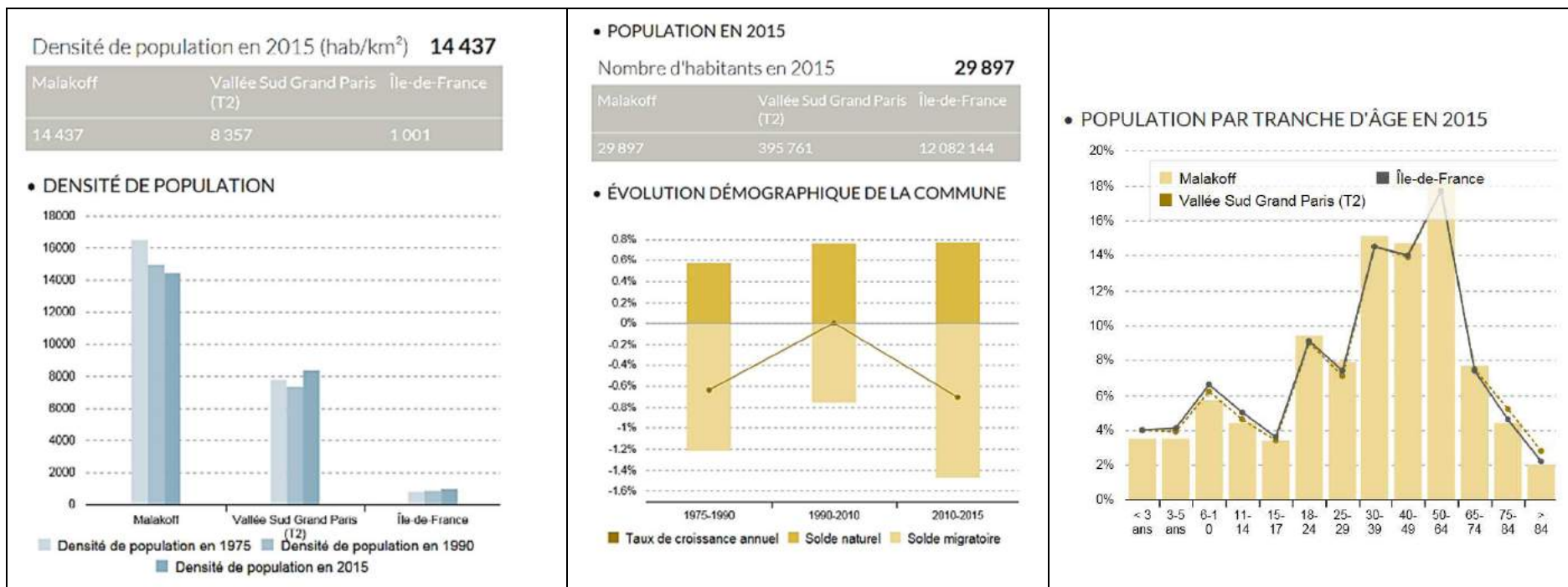


## 2. Principaux éléments du diagnostic communal dans le contexte territorial

### Chiffres clés

Source IAU-IDF 2018 (Ces éléments peuvent être complétés et comparés par la lecture du rapport de présentation du PLU approuvé le 15 décembre 2016).

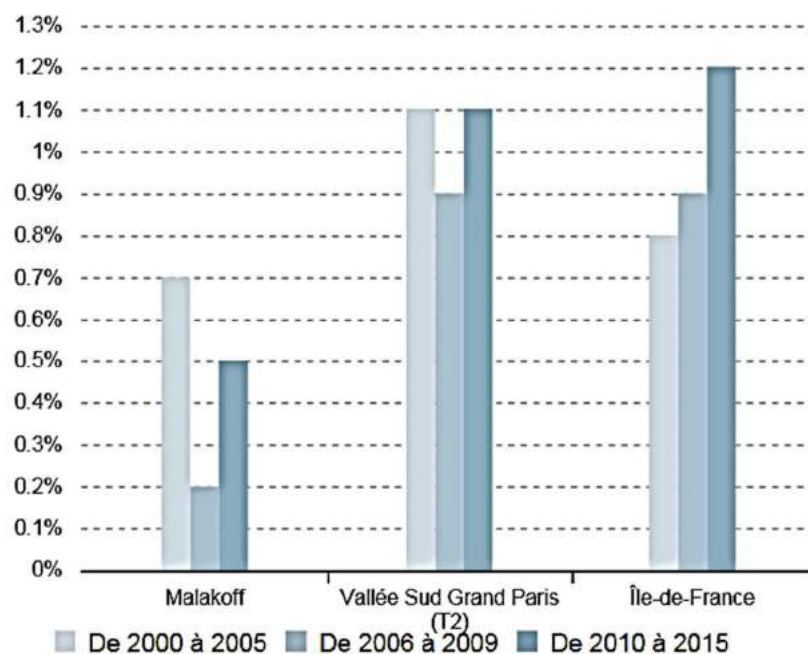
**Une ville dynamique mais qui peine jusqu'en 2015 à maintenir son niveau de population en raison d'un taux de construction trop faible.**



Taux de construction annuel moyen de 2010 à 2015 (pour 100 logements) **0,5**

Malakoff	Vallée Sud Grand Paris (T2)	Île-de-France
0,5	1,1	1,2

• TAUX DE CONSTRUCTION



• CATÉGORIE DE LOGEMENT EN 2015

Nombre de logement **15 536**

Malakoff	Vallée Sud Grand Paris (T2)	Île-de-France
15 536	188 491	5 673 678

Part des résidences principales **91,2**

Malakoff	Vallée Sud Grand Paris (T2)	Île-de-France
91,2	92,3	90

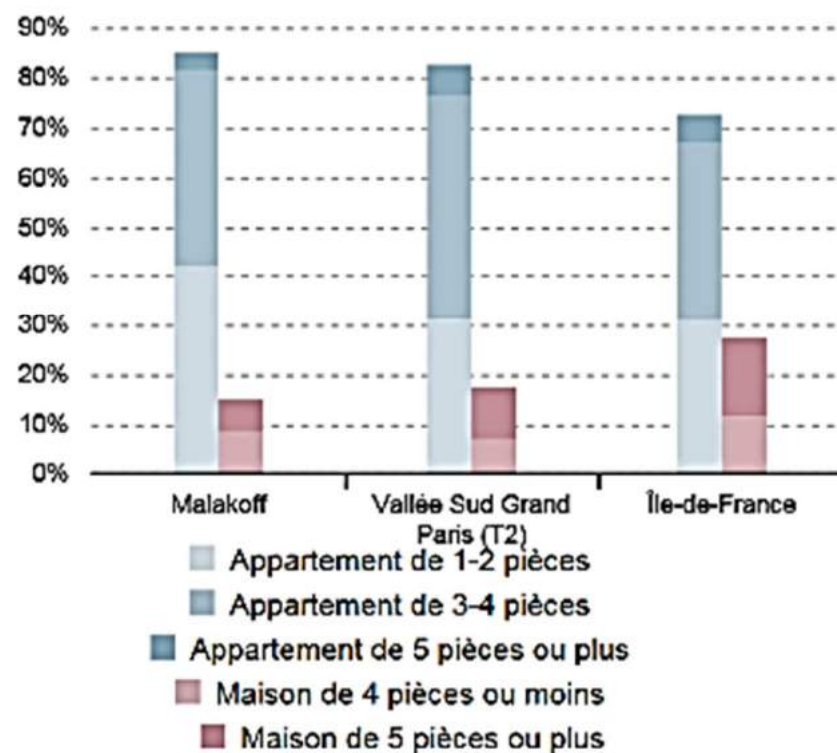
Part des résidences secondaires et des logements occasionnels **3,2**

Malakoff	Vallée Sud Grand Paris (T2)	Île-de-France
3,2	2	3,5

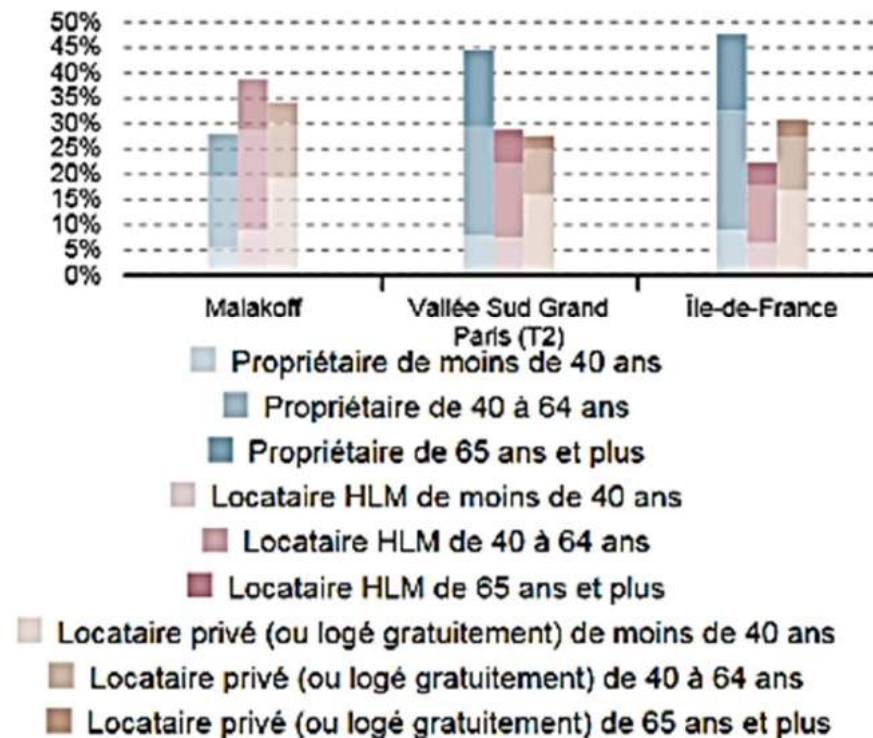
Part des logements vacants **5,6**

Malakoff	Vallée Sud Grand Paris (T2)	Île-de-France
5,6	5,7	6,6

## • TYPE DE LOGEMENT ET NOMBRE DE PIÈCES EN 2015



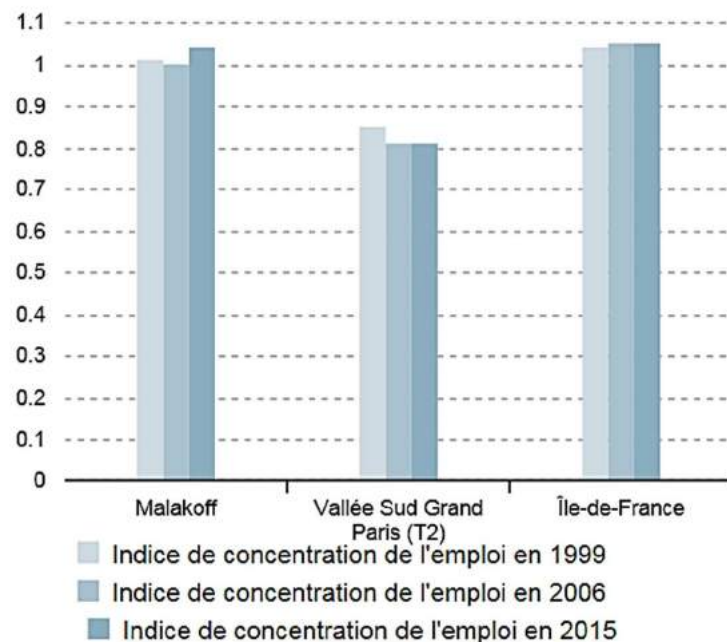
## • STATUT D'OCCUPATION PAR TRANCHE D'ÂGE EN 2015



Indice de concentration de l'emploi **1,04**

Malakoff	Vallée Sud Grand Paris (T2)	Île-de-France
1,04	0,81	1,05

• INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI



Nombre d'emplois **15 184**

Malakoff	Vallée Sud Grand Paris (T2)	Île-de-France
15 184	149 205	5 691 515

Nombre d'actifs de 15 à 64 ans **16 321**

Malakoff	Vallée Sud Grand Paris (T2)	Île-de-France
16 321	203 357	6 098 229

Nombre d'actifs occupés **14 561**

Malakoff	Vallée Sud Grand Paris (T2)	Île-de-France
14 561	184 107	5 403 697

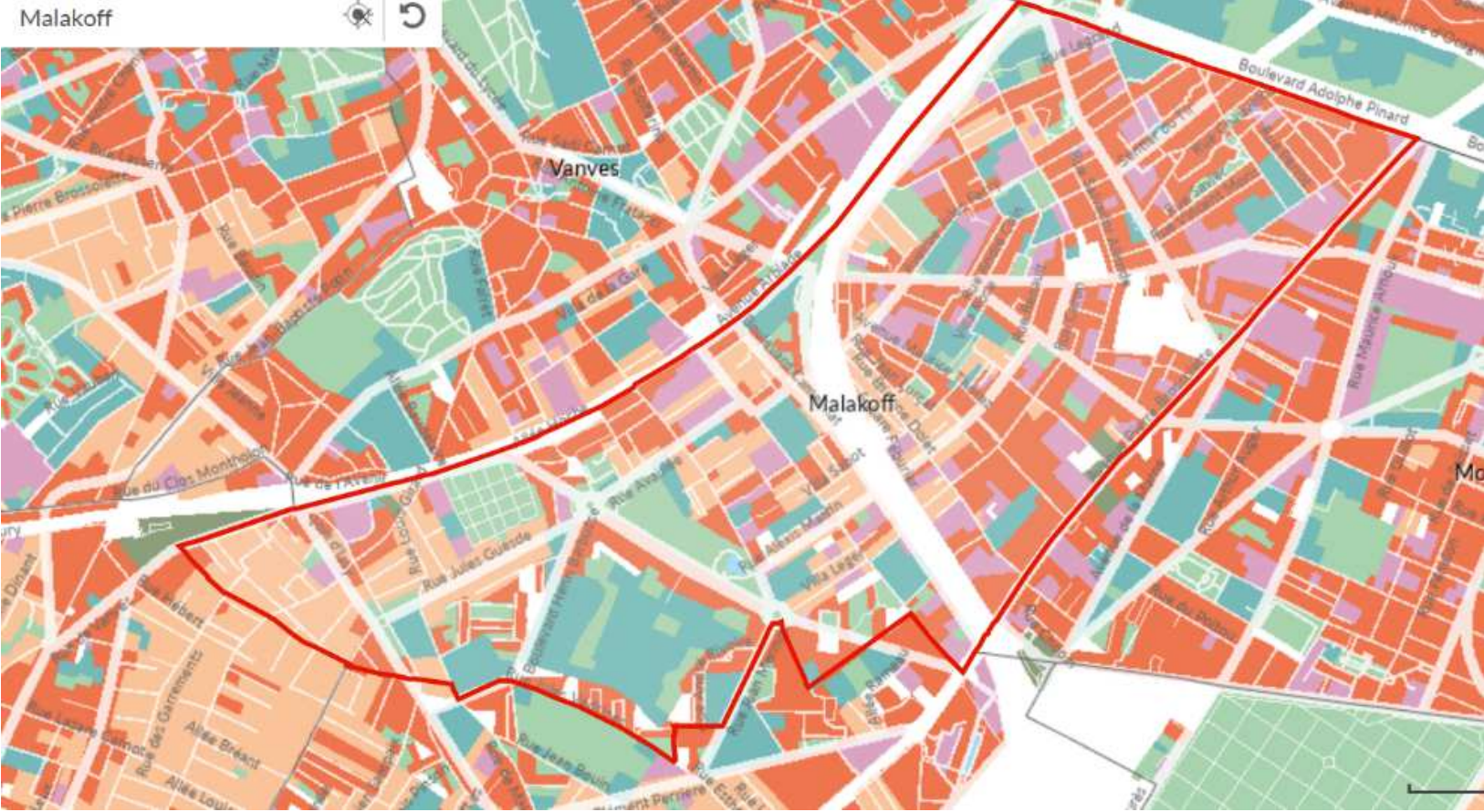
Taux de chômage des 15-64 ans **12,2**

Malakoff	Vallée Sud Grand Paris (T2)	Île-de-France
12,2	10,8	12,8

# Modes d'occupation du sol

Source IAU-IDF 2019 (Ces éléments peuvent être complétés et comparés par la lecture du rapport de présentation du PLU approuvé le 15 décembre 2016).

**Les différentes fonctions urbaines consomment de moins en moins d'espace**



Carte MOS 2017



### BILAN 2012 - 2017 (en ha)

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	0	0	0	0	0
2 Milieux semi-naturels	0	0	0	0	0
3 Espaces agricoles	0	0	0	0	0
4 Eau	0.15	0	0	0.15	0
<b>Espace agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>0.15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.15</b>	<b>0</b>
5 Espaces ouverts artificialisés	22.1	-0.25	0.98	22.84	0.73
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>22.1</b>	<b>-0.25</b>	<b>0.98</b>	<b>22.84</b>	<b>0.73</b>
6 Habitat individuel	32.64	-0.2	0	32.43	-0.2
7 Habitat collectif	80.78	0	0.51	81.29	0.51
8 Activités	23.94	-0.55	0	23.39	-0.55
9 Equipements	28.64	0	0	28.64	0
10 Transports	17.08	0	0.4	17.48	0.4
11 Carrières, décharges, chantiers	1.76	-1.5	0.62	0.87	-0.89
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>184.84</b>	<b>-0.98</b>	<b>0.25</b>	<b>184.11</b>	<b>-0.73</b>
<b>Total</b>	<b>207.09</b>	<b>-1.23</b>	<b>1.23</b>	<b>207.1</b>	<b>0</b>

Consommation d'espace par les différentes fonctions urbaines 2012/2017	Espace consommé en 2012 en ha	Espace consommé en 2017 en ha	Population ou emplois accueillis en 2012	Population ou emplois accueillis en 2017	Rapport espace consommé / accueil en 2012	Rapport espace consommé / accueil en 2017
<b>Habitat individuel</b>	32,64	32,43	2 171 maisons (14%) 5 428 habitants (18%)	2 224 maisons (14%) 5 560 habitants (18%)	150,3 m <sup>2</sup> par maison 58,7 m <sup>2</sup> par habitant	145,8 m <sup>2</sup> par maison 58,3 m <sup>2</sup> par habitant
<b>Habitat collectif</b>	80,78	81,29	12 996 appartements (86%) 24 738 habitants (82%)	13 193 appartements (86%) 25 066 habitants (82%)	62,2 m <sup>2</sup> par appartement 32,6 m <sup>2</sup> par habitant	61,6 m <sup>2</sup> par appartement 32,4 m <sup>2</sup> par habitant
<b>Activités économiques</b>	23,94	23,39	11900 emplois	11 730 emplois	20,1 m <sup>2</sup> par emploi	19,9 m <sup>2</sup> par emploi
<b>Equipements</b>	28,64	28,64	3800 emplois	3 450 emplois	75,4 m <sup>2</sup> par emploi	83 m <sup>2</sup> par emploi

## Contexte environnemental

Source IAU-IDF 2018 (Ces éléments peuvent être complétés et comparés par la lecture du rapport de présentation du PLU approuvé le 15 décembre 2016).

Un territoire qui doit s'adapter aux nuisances et pollutions environnementales ainsi qu'au réchauffement climatique.

# CUMUL DE NUISANCES ET POLLUTIONS ENVIRONNEMENTALES

Part du territoire multi-exposé (concerné par deux nuisances et plus) : **45.3%**

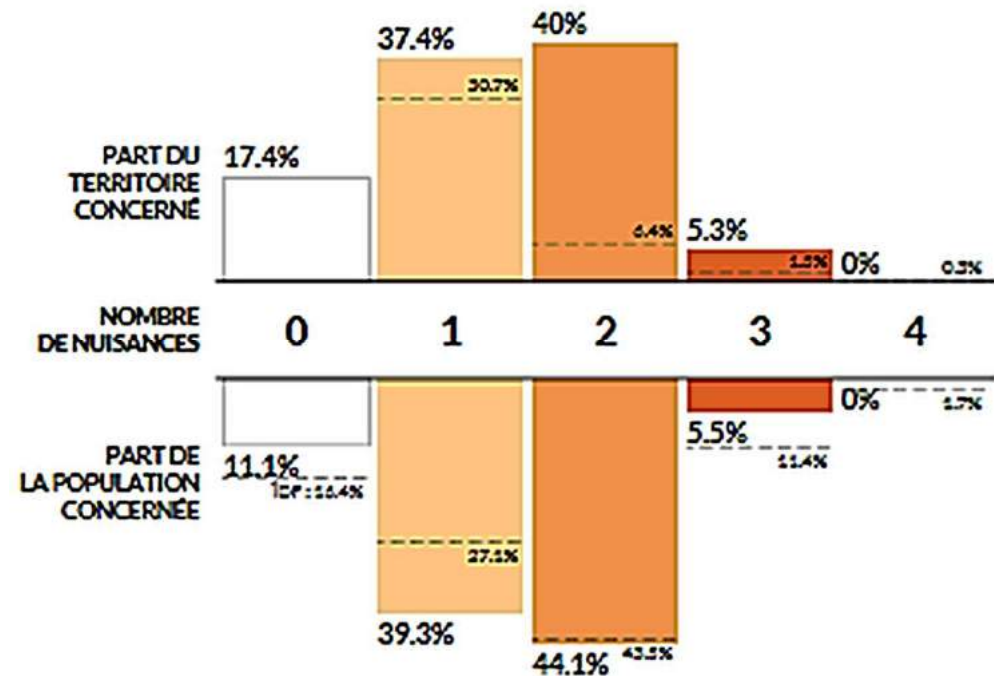
Part de la population résidant dans des mailles multi-exposées : **49.6%**

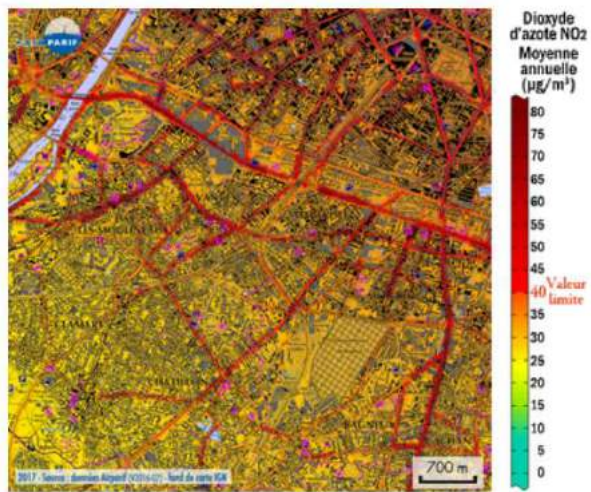
PRINCIPALES POLLUTIONS ET NUISANCES :

**BRUIT**

**POLLUTION DE L'AIR**

NCE



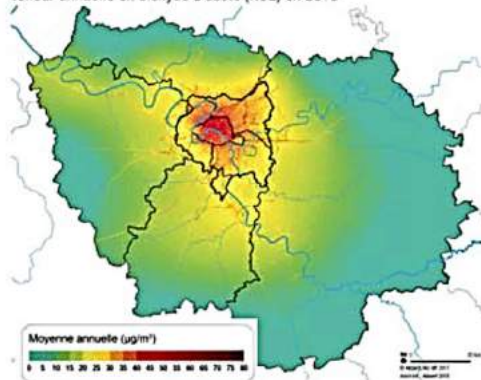


Indicateurs de dépassement des valeurs limites en 2017

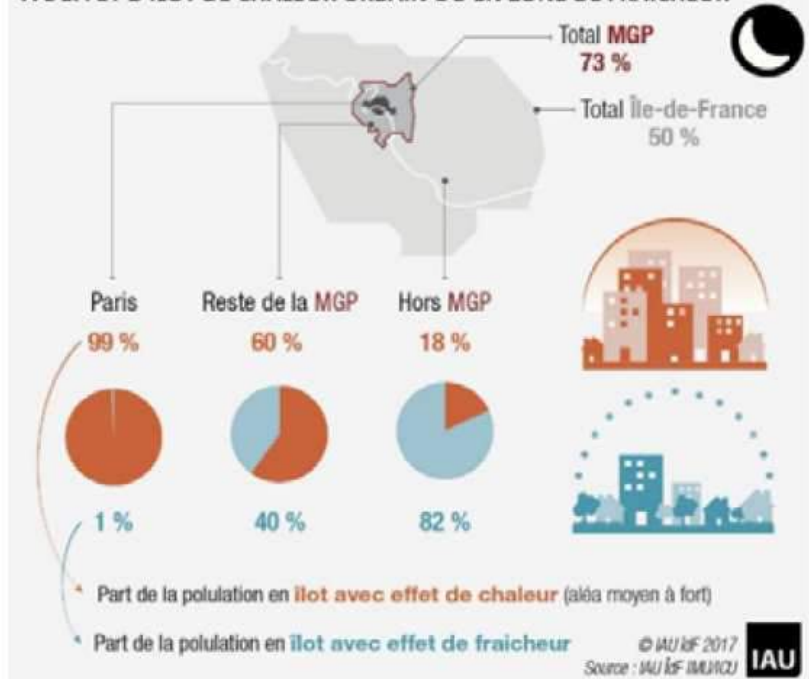
40 µg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle

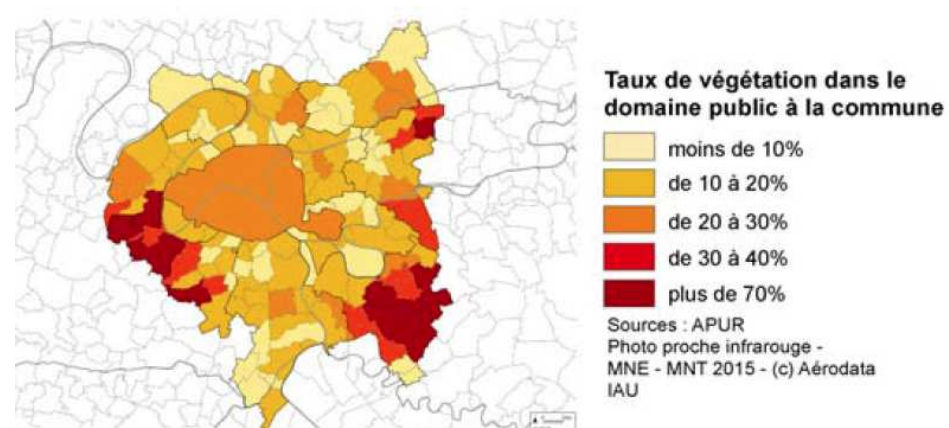
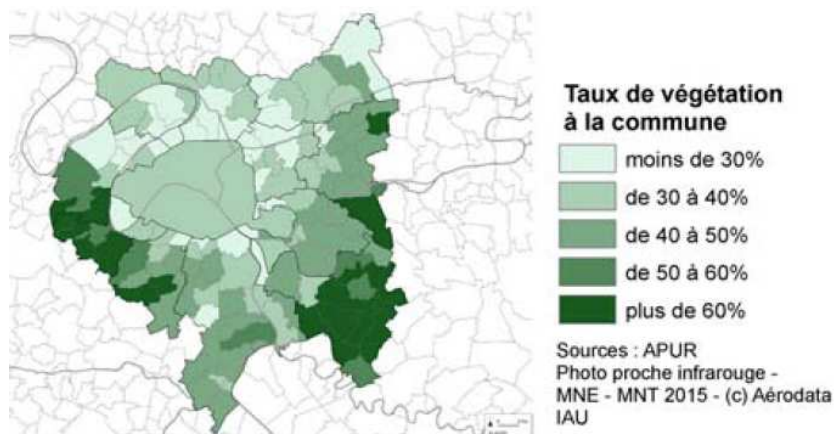
### Pollution de l'air (NO<sub>2</sub>)

Teneur annuelle en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) en 2016



### RÉPARTITION DE LA POPULATION RÉSIDANT DANS UN QUARTIER SOUMIS À L'EFFET D'ÎLOT DE CHALEUR URBAIN OU EN ZONE DE FRAÎCHEUR





### Patrimoine vert de la commune

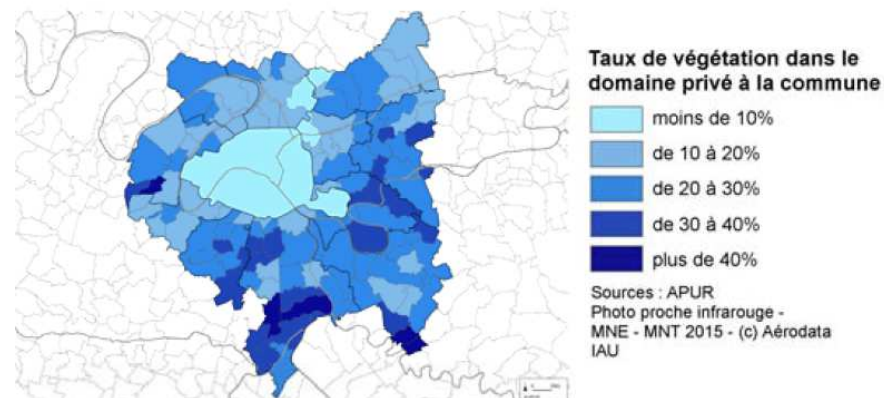
(source cadastre vert départemental des Hauts-de-Seine 1998 et 2012)

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 %

### Éléments 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



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

### 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 de trois modifications simplifiées en 2016, 2017 et 2018.**



## 2. Cadre réglementaire de la modification

### 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 Ier 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.

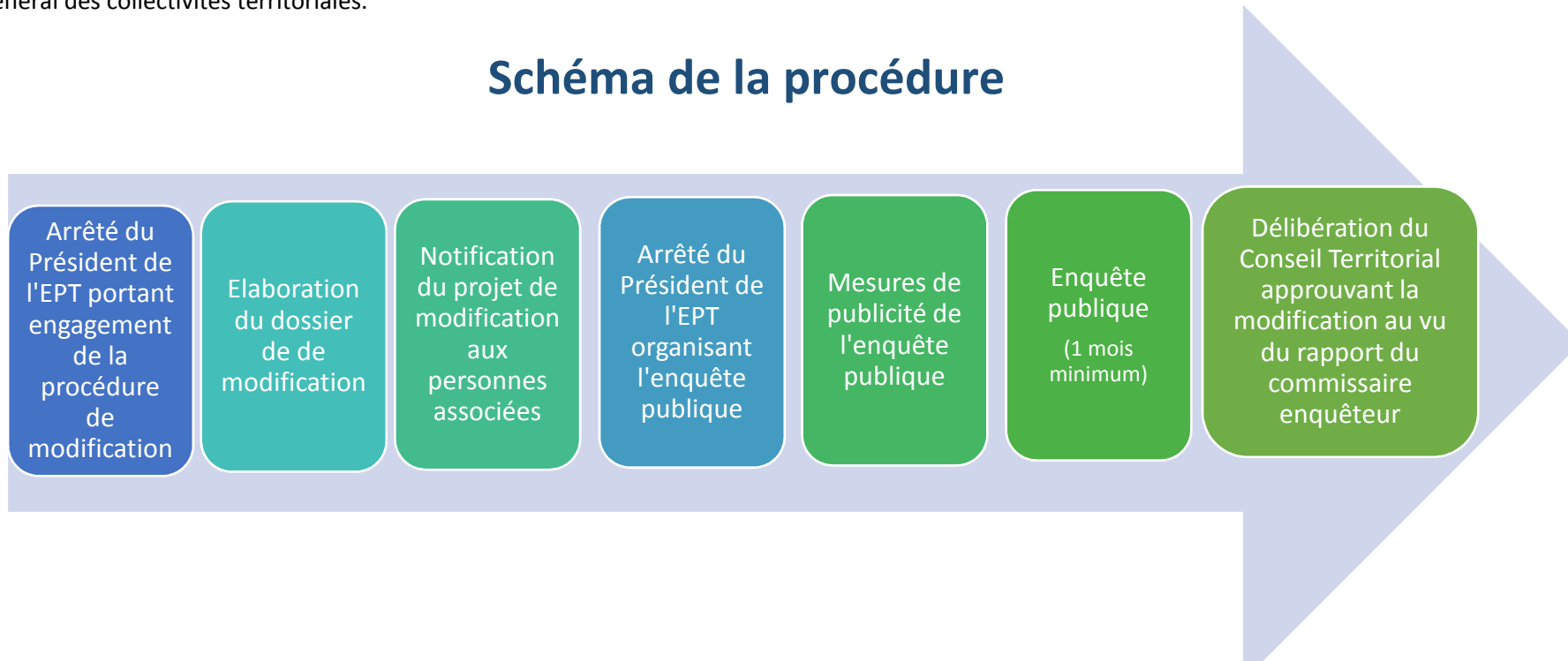
**La procédure engagée ayant notamment pour objet d'adapter les hauteurs maximales autorisées par l'article 10 du règlement dans deux zones, cette modification pouvant entraîner une légère diminution des possibilités de construire sans toutefois remettre en cause les objectifs de production de logements inscrits dans le PADD, la procédure de modification a été retenue.**

### 3. Déroulement de la procédure engagée

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme et L.123-12 et suivants du code de l'environnement.

La commune n'étant pas couverte par un SCOT approuvé, L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans le délai d'un mois 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 par arrêté n°A 26/2019 du 17 juin 2019 à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui a établi le projet de modification.



## 3. Justification et objet des modifications

Le nouveau règlement d'urbanisme communal est entré en vigueur début 2016. Ces trois dernières années, il a fait l'objet de quelques adaptations et rectifications d'erreurs matérielles par le biais de modifications simplifiées.

Après plus de trois années d'application du nouveau règlement, un premier bilan a été réalisé sur la mise en œuvre des grands objectifs du PLU et les opérations de construction livrées, en cours ou en projet. Ce bilan permet aujourd'hui de proposer plusieurs évolutions réglementaires du PLU.

A l'occasion de cette modification, les annexes du PLU sont, à la demande du Préfet, complétées sur 2 points et mises à jour dans leur forme. Les deux compléments portent sur :

- L'intégration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) créés par arrêté préfectoral en mars 2019 seront reportés dans les annexes du PLU.
- L'institution d'une nouvelle servitude de tréfonds au bénéfice de la Société du Grand Paris pour les propriétés situés au-dessus du tracé de la ligne 15 du métro créée par arrêté préfectoral en août 2019.

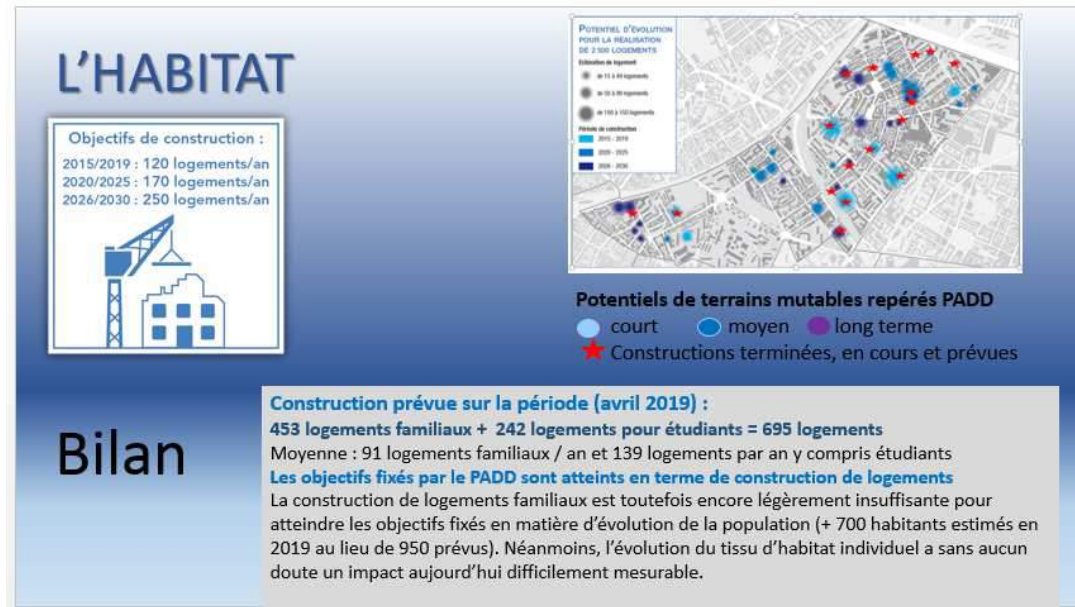


# 1. L'HABITAT – Modifications de l'article 10 du règlement des zones UB

La commune s'est fixé des objectifs ambitieux en terme de construction de logements pour retrouver d'ici 2030 une population de 36 000 habitants et participer ainsi à la lutte contre l'étalement urbain et à la résolution de la crise du logement qui touche l'agglomération parisienne.

**Les objectifs fixés en matière de construction de logements collectifs** ont été quasiment atteints sur la première période et les projets à venir sur la seconde période 2020/2025 permettent d'estimer que le rythme de construction de logements va s'accroître.

Parallèlement au règlement du PLU, pour maîtriser les prix de vente et offrir des logements de qualité, la charte de la promotion immobilière approuvée en 2017 est venue encadrer les projets au-delà de l'aspect réglementaire.



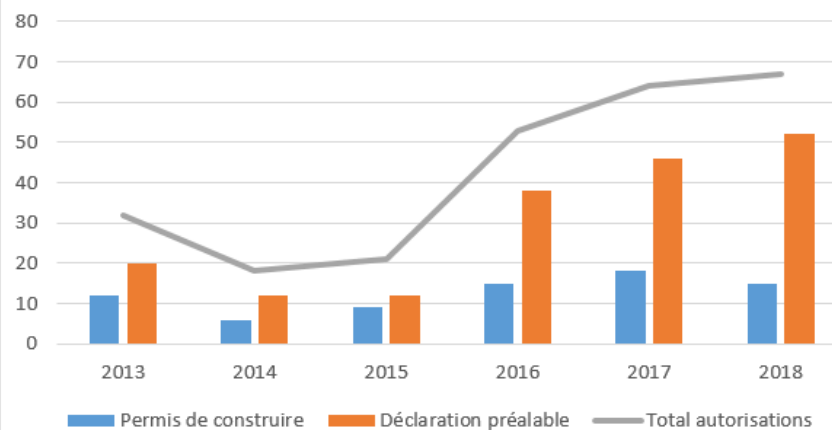
**L'habitat individuel**, assez présent sur la commune, a lui aussi bénéficié des nouvelles dispositions réglementaires.

En 3 années, 96 maisons ont fait l'objet d'autorisations d'extension pour une surface moyenne de 34 m<sup>2</sup> créée. Les maisons qui se sont agrandies sont un peu plus petites que sur la période 2013/2015 et 48% de ces maisons ont fait l'objet d'extensions de plus de 30 m<sup>2</sup>. Ceci laisse supposer que les maisons qui ont pu bénéficier des nouvelles dispositions réglementaires étaient auparavant trop limitées par les règles du POS. Sur les 3 dernières années, un équivalent de 328 pièces supplémentaires a été autorisé au sein de l'habitat individuel.

CONSTRUCTION NEUVE HABITAT INDIVIDUEL	2013/2015	%	2016/2018	%	Evolution
Nombre d'autorisations accordées	3		19		
Nombre de maisons autorisées	3		21		600%
Nombre de maisons détruites	3		9		200%
Nombre de maisons en plus	0		12		
SDP totale autorisée	383		3734		875%
SDP moyenne des maisons autorisées	128		178		39%

EXTENSION HABITAT INDIVIDUEL	2013/2015	%	2016/2018	%	Evolution
Nombre d'autorisations accordées	56		96		71%
SDP totale avant travaux	6520		10739		65%
SDP totale créée	2019		3281		63%
SDP totale après travaux	8539		14020		
SDP moyenne avant travaux	116		112		-4%
SDP moyenne après travaux	152		146		-4%
SDP créée < 10 m <sup>2</sup>	12	21%	12	13%	0%
SDP créée > = 10 m <sup>2</sup> < 30 m <sup>2</sup>	16	29%	38	40%	138%
SDP créée > = 30 m <sup>2</sup> < 50 m <sup>2</sup>	13	23%	29	30%	123%
SDP créée > 50 m <sup>2</sup>	15	27%	17	18%	13%

Autorisations délivrées avec création de SDP



Le nombre de constructions de maisons neuves a lui aussi évolué fortement à la hausse. 21 maisons neuves ont été autorisées sur la période 2016/2018, 3 seulement sur la précédente période (2013/2015).

Le parc d'habitat individuel, majoritairement ancien et d'assez petite taille, se rénove et se densifie, ce qui assure sa pérennité.

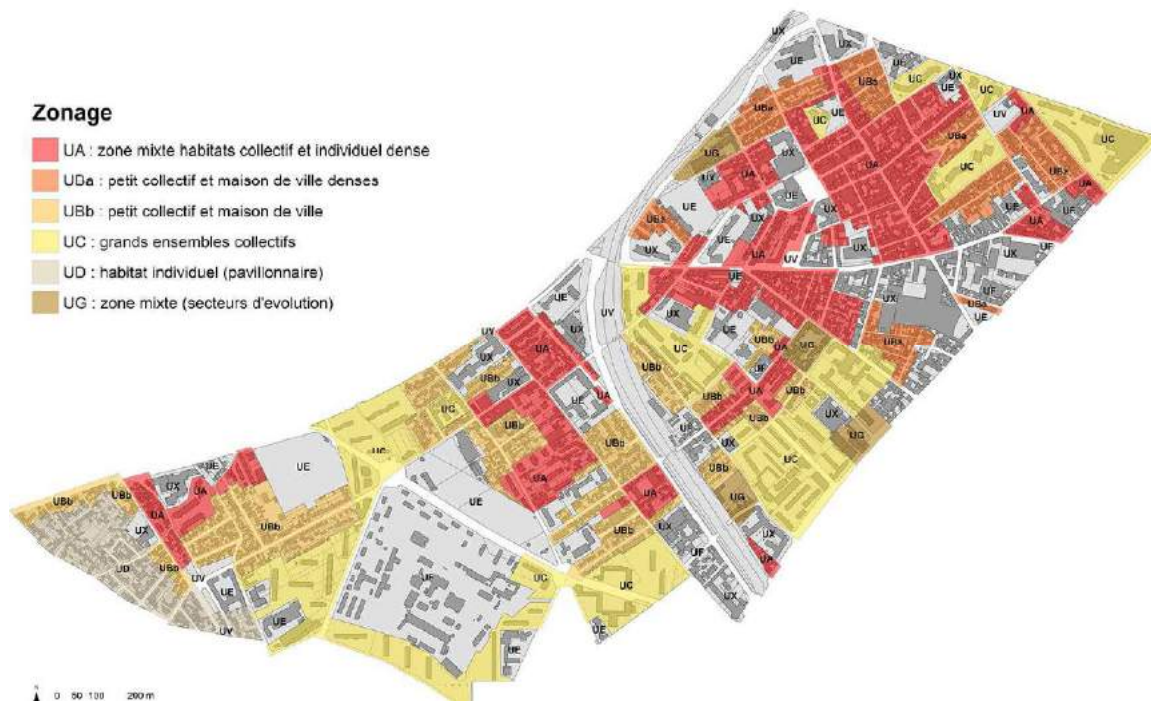
Le retour d'expérience a amené la ville à se questionner sur les règles de volumétrie proposées par le PLU, et notamment sur celle de la hauteur dans certaines zones.

Le plan de zonage distingue trois zones favorisant la densification de l'habitat tant individuel que collectif qui regroupent des ensembles assez homogènes.

Ces ensembles sont classés au Nord en zone UBA, secteur de petits collectifs et maisons de ville denses ; au Centre en zone UBB de petits collectifs et maisons de ville ; au Sud en zone UD, secteur d'habitat pavillonnaire.

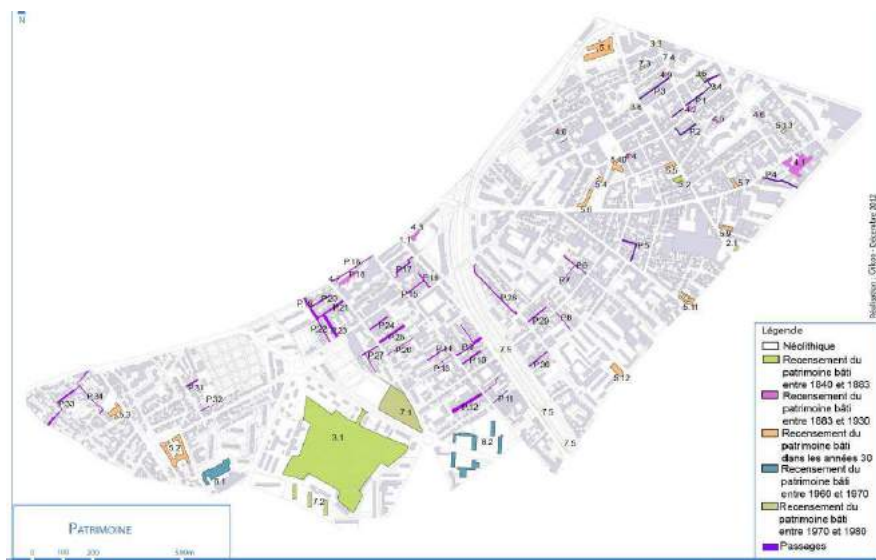
Les zones UA et UC sont pour leur part des zones plus centrales ou de grands collectifs.

<b>UA : zone mixte dominée par l'habitat collectif de taille moyenne avec présence d'habitat individuel dense</b>	
Emprise au sol portée de 50 à 60%.	Hauteur maximale de 21 mètres (R+6).
<i>Avec une majoration au sol (70%) pour l'activité économique.</i>	
<b>UB : zone dominée par l'habitat individuel de maison de ville avec jardin, avec la présence de petits et moyens collectifs</b>	
Emprise au sol de 60% en UBa (nord) et 50% en UBb (sud)	Hauteur maximale de 17 mètres (R+4).
<i>Avec une majoration au sol (70%) pour l'activité économique.</i>	
<b>UC : zone d'immeubles de grands ensembles collectifs</b>	
Emprise au sol maintenue 40%.	Hauteur maximale de 25 mètres (R+8).
Pour les zones UA, UB et UC, l'augmentation du coefficient d'emprise au sol devra être compensée par un travail plus fin sur l'article 13 relatif aux espaces extérieurs et aux plantations (coefficient de biotope, espaces en pleine terre, etc.).	
<b>UD : zone dominée par l'habitat individuel pavillonnaire avec de grands jardins</b>	
Emprise au sol maintenue à 40%.	Hauteur maximale de 12 mètres (R+3).
<b>UG : zone mixte correspondant à des secteurs d'évolution</b>	
Les fonctions, les hauteurs et les emprises sont gérées de façon différenciées en fonction des voies bordant les îlots. Certains de ces secteurs seront affinés en fonction du contenu des OAP.	



Les deux zones les moins denses en immeubles collectifs du territoire, UBB et UD, présentent quelques particularités.

**Dans les secteurs classés en zone UBB**, 64 % des terrains de la zone UBB font moins de 200m<sup>2</sup> et supportent très souvent de l'habitat individuel. Les petits terrains sont souvent regroupés autour de passages, villas et impasses, héritage des anciens lotissements ouvriers, que l'on trouve majoritairement dans le centre de la commune mais également à l'extrême Nord du territoire. 6% des terrains ont toutefois une superficie supérieure à 400 m<sup>2</sup>, pourcentage supérieur aux autres zones accueillant l'habitat individuel.



Passages, impasse et villas de la commune

Surface des terrains dans les zones	ZONE UBA		ZONE UBB		ZONE UD		TOTAL ZONES	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Nombre de terrains de la zone	381	100%	909	100%	232	100%	1522	100%
Surface totale zone	86074		185188		58539		329801	
surface moyenne terrain zone	226		204		252		217	
inférieur 100 m <sup>2</sup>	90	24%	127	14%	17	7%	234	15%
> = 100 m <sup>2</sup> > 150 m <sup>2</sup>	141	37%	221	24%	40	17%	402	26%
> = 150 m <sup>2</sup> > 200 m <sup>2</sup>	11	3%	239	26%	56	24%	306	20%
> = 200 m <sup>2</sup> > 250 m <sup>2</sup>	51	13%	127	14%	39	17%	217	14%
> = 250 m <sup>2</sup> > 300 m <sup>2</sup>	35	9%	71	8%	23	10%	129	8%
> = 350 m <sup>2</sup> > 400 m <sup>2</sup>	35	9%	71	8%	27	12%	133	9%
> = 400 m <sup>2</sup> > 500 m <sup>2</sup>	7	2%	27	3%	10	4%	44	3%
> = 500 m <sup>2</sup> > 700 m <sup>2</sup>	6	2%	11	1%	12	5%	29	2%
> = 700 m <sup>2</sup> > 900 m <sup>2</sup>	3	1%	8	1%	6	3%	17	1%
> = 900 m <sup>2</sup>	2	1%	7	1%	2	1%	11	1%
Terrains >= 400 m <sup>2</sup>	18	5%	53	6%	30	13%		
EMPRISE AUTORISEE	60%		50%		40%			
HAUTEUR AUTORISEE	17m		17m		12m			

Surface des terrains dans les zones UB et UD

Sur les 53 terrains de 400 m<sup>2</sup> et plus, 28 sont situés dans ou en bordure de villa, impasse et passages.

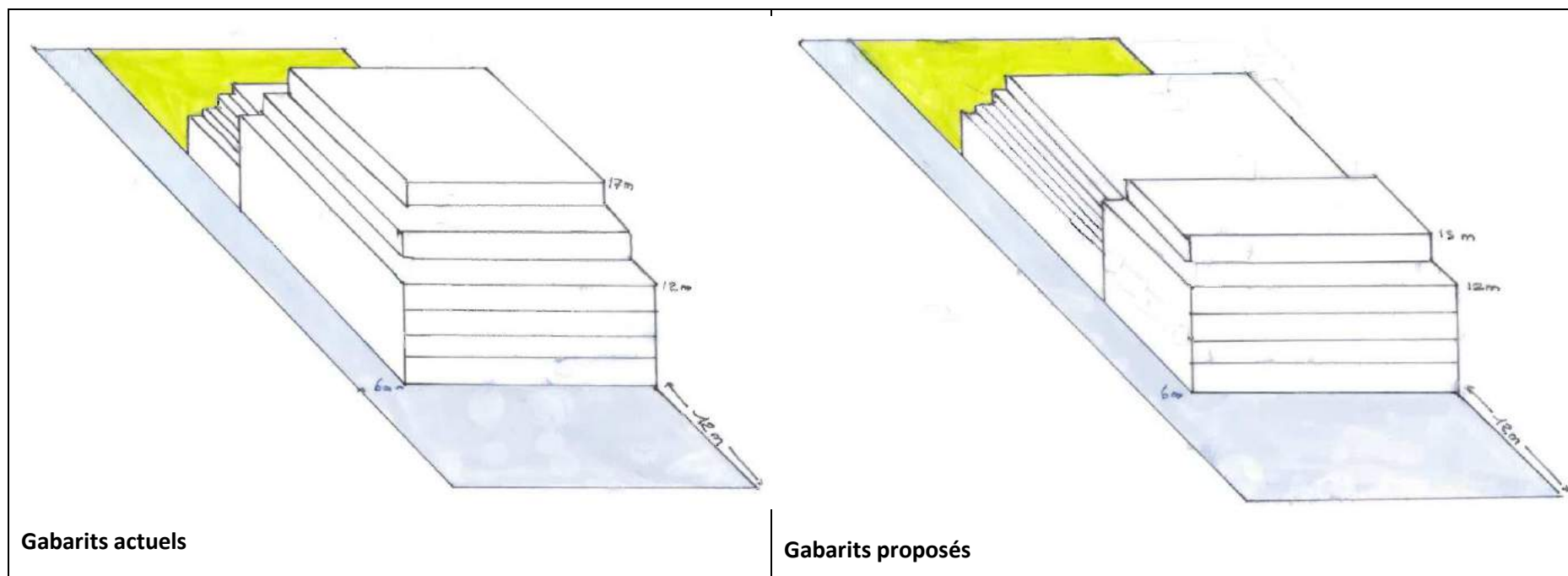
10 supportent déjà de l'habitat collectif ; 10 ne pourront admettre de l'habitat collectif au regard de leur situation (petits passages) ; 3 ont déjà muté ; 10 sont intégrés dans des projets maîtrisés par la commune (projet Sabatier et périmètres d'intervention foncière Colonel Fabien et Frères Vigouroux ; 19 terrains sont potentiellement mutables à court terme pour de petits collectifs (5 à 15 logements) dont 12 situés dans de petites voies.

**Dans les secteurs UBB**, la présence de terrains mutables à court terme suscite l'inquiétude des riverains notamment dans les passages, impasses et villas. La hauteur maximale de 17 mètres, même si elle ne peut que très rarement être atteinte en raison des autres règles de gabarit, notamment le prospect sur rue H=L, renforce ces inquiétudes.

**Il est donc proposé de faire évoluer l'article 10 en limitant la hauteur maximale de 17 (R+5) à 15 mètres (R+4) dans les secteurs UBB. Ceci permettra de marquer la volonté d'effectuer une transition plus douce entre le bâti existant dont les hauteurs varient majoritairement entre 9 et 12 mètres. La hauteur maximale de 17 mètres sera toutefois maintenue le long des boulevards du Colonel Fabien et Frères Vigouroux, beaucoup plus urbains.**

Dans le même souci, dans les secteurs UBA et UBB, où sont localisées la plupart des petites voies de la commune, il est proposé de moduler la possibilité pour les terrains d'angle de bénéficier du prospect H=L de la voie la plus large sur une profondeur de 20 mètres le long de la voie la plus petite en fonction de la largeur de la voie. Si la voie la plus petite a une largeur de 10 mètres et plus, le bénéfice de la règle s'appliquera toujours sur une profondeur de 20 mètres ; si la voie la plus petite a une largeur de moins de 10 mètres, le bénéfice de la règle ne s'appliquera que sur une profondeur de 10 mètres.

L'exemple ci-dessous illustre les deux modifications de l'article 10 proposées pour un terrain d'angle bordant des voies de 12 et 6 mètres.



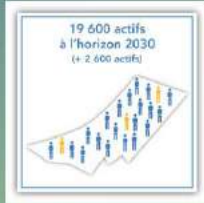
## 2. L'ACTIVITE ECONOMIQUE – Modifications de l'article 9 du règlement des zones UA, UB, UC et UD

Parallèlement à l'évolution de la population, la commune s'est fixé l'objectif de maintenir un taux d'emploi égal à 1 : un emploi pour un actif. Pour ce faire, elle a mis en place des règles qui favorisent l'intensification du tissu d'immobilier d'entreprise existant ou sa reconstruction ; imposent des linéaires commerciaux et/ou d'activité ; imposent la reconstitution de locaux économiques en cas d'évolution du bâti (zone UF).

Les objectifs fixés sont atteints sur la première période du PLU : l'immobilier d'entreprise effectue une mutation importante avec des démolitions reconstructions d'immeubles plus performants énergétiquement et plus de 1000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et artisanaux sont déjà programmés.

### L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Objectifs du PADD : + 4 600 emplois à l'horizon 2030  
Soit environ 130 000 m<sup>2</sup> de locaux neufs pour compenser les démolitions  
16 m<sup>2</sup> par emploi pour l'immobilier d'entreprise  
25 m<sup>2</sup> par emploi pour le commerce et l'artisanat



#### Bilan

**+ 55 emplois commerce et artisanat**  
**+ 58 000 m<sup>2</sup> de bureaux d'ici 2022 (+ 3600 emplois)**

Adresse	Etat	SDP (m <sup>2</sup> )		SDP bureaux démolie	Calendrier de livraison estimé									
		actuel	commerce artisanat		bureau	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
150 av. P. Brossolette	En chantier		750	13750						X				
5-7 rue Paul Bert	Livré		78	0			X							
32-34 rue Paul V. Couturier	En chantier		337	0				X						
81 av. Pierre Larousse	En chantier		67	303									X	
126, bd Gabriel Péri	PC délivré		145	0										X
55 av. Charles de Gaulle	PC délivré		0	21920										X
168/174 Camélinat	PC délivré		0	13814										X
130 Camélinat	Etude		0	9000										X
7/25 Gabriel Péri	Etude		0	23000										X
55 rue Etienne Dolet	Etude		0	685										X
<b>totaux</b>			<b>1377</b>	<b>82472</b>									<b>SDP bureaux nette</b>	<b>57979</b>

Les opérations d'aménagement et de recomposition urbaine portées par la commune et le territoire (La Porte de Malakoff, Avaulée Barbusse) seront également porteuses de nouvelles surfaces d'activité économique.

Le retour d'expérience a amené la commune à se questionner sur la pertinence des règles édictées en faveur de l'activité économique. Elles s'avèrent bien adaptées à l'intensification et l'adaptation de ce tissu à l'exception de l'une d'elle qu'il est proposé de modifier.

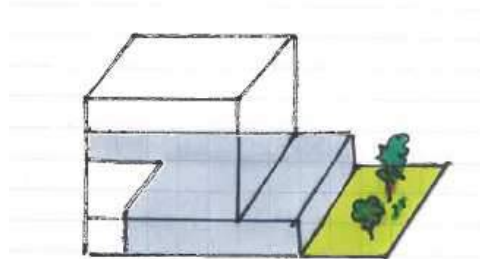
Dans les zones à dominante d'habitat UA, UB, UC, UD et UF, pour permettre une mixité du tissu urbain, l'emprise au sol autorisée est bonifiée pour le commerce, l'artisanat et les services publics ou d'intérêt collectif de 10 à 30 % selon les zones. Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 70% pour ces

destinations. Les immeubles mixtes dont le rez-de-chaussée est destiné à au moins 80% à ces destinations et comportant des logements en étage bénéficient actuellement de la même bonification pour leur premier niveau.

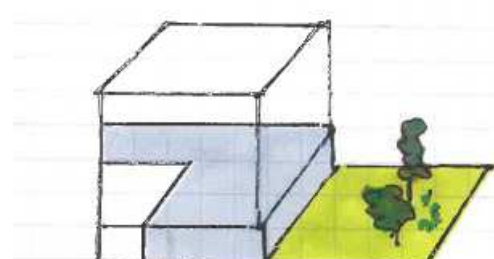
Cette majoration est très difficile à obtenir car au regard des nouvelles normes relatives aux locaux déchets et cycles qui doivent être réalisés pour les immeubles de logements en rez-de-chaussée en plus des halls d'accès, les surfaces du premier niveau affectées aux logements excèdent en général 20% de sa surface totale. Il aurait été possible de minorer le pourcentage affecté à l'activité en rez-de-chaussée pour rendre la mise en œuvre de la bonification plus simple mais il a été constaté à plusieurs reprises que les constructeurs utilisent la bonification pour contourner des difficultés réglementaires liées à un nombre trop important de logements dans les étages (dimensionnement des locaux techniques, accès au stationnement) et que les locaux économiques créés en rez-de-chaussée sont de ce fait petits, mal éclairés et mal configurés.



**Il est donc proposé de supprimer cette bonification dans les zones UA, UB, UC et UD.** Elle sera conservée dans la zone UF qui impose, en cas de destruction ou de changement de destination de locaux d'activité, leur reconstitution à minima. Elle ne concernera pas également les linéaires commerciaux et d'activité où aucun CES n'est défini dans une bande de 20 mètres (ex : avenue Pierre Larousse, boulevard Gabriel Péri).



*Règlement actuel pour les immeubles mixtes = bonification d'emprise (70%) en rez-de-chaussée si 80% de locaux d'activité*



*Règlement futur pour les immeubles mixtes = suppression de la bonification d'emprise en rez-de-chaussée si locaux d'activité*

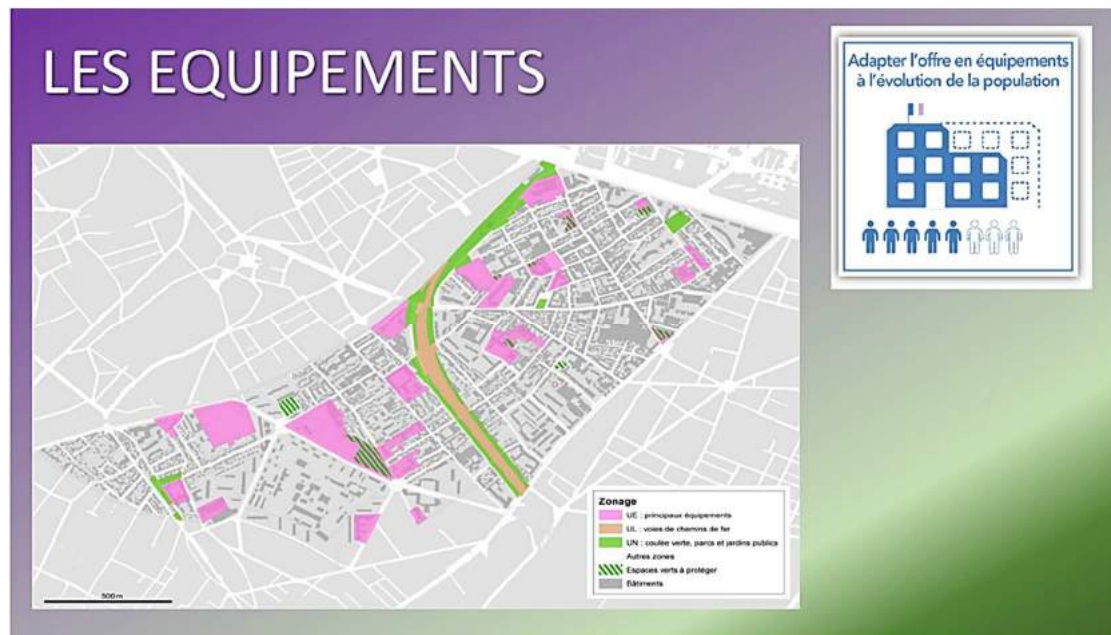
■ Locaux d'activité

### 3. LES EQUIPEMENTS – Rectification d’une erreur de zonage en zone UX

Pour accompagner l’évolution de la population et de l’emploi, la commune s’est fixé pour objectif d’adapter l’offre d’équipements.

Pour y parvenir, elle a mis en place des règles souples dans la zone UE dédiée aux équipements publics qui favorisent cette adaptation sans consommer plus d’espace.

Après la construction du nouveau garage municipal, les travaux de rénovation / extension du groupe scolaire Paul Bert ont démarré. Deux crèches vont être reconstruites pour offrir une plus grande capacité (Wilson et Avaulée). Un nouveau centre technique municipal, la reconstruction d’un complexe sportif ainsi que la réalisation d’une salle polyvalente sont programmés.



*Nouveau centre technique municipal*

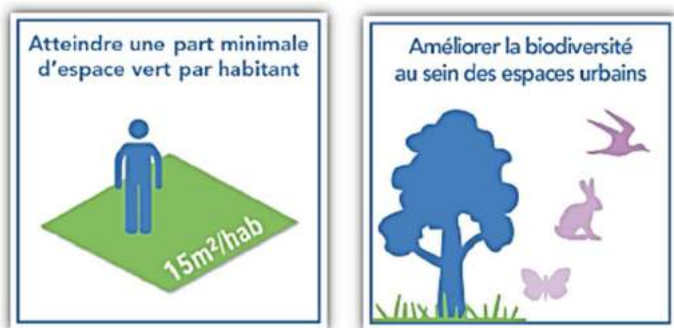


*Extension du groupe scolaire Paul Bert*





## 4. LES ESPACES VERTS – Modification des articles 6 et 13 du règlement ; rectification d'une erreur de zonage en zone UA et précision sur la superficie des terrains



Pour accompagner l'évolution de la population et de l'emploi tout en s'adaptant au changement climatique et améliorer le cadre de vie, la commune s'est fixé pour objectif de développer les espaces verts publics et privés ainsi que la biodiversité sur le territoire.

L'article 13 du règlement impose la réalisation d'espaces verts en pleine terre ainsi que la réalisation d'espaces végétalisés selon des coefficients de biotope pour les terrains les plus densément construits. Des conseils de plantation et de choix des espèces ont été introduits en annexe du règlement.

Un bilan de l'évolution des masses vertes est régulièrement réalisé depuis la mise en application du nouveau PLU (ci-contre).

Il montre que l'intensification urbaine à Malakoff n'est pas synonyme de perte d'espaces naturels artificialisés bien au contraire car la grande majorité des projets se développent sur d'anciens terrains d'activité jusqu'alors très minéralisés.

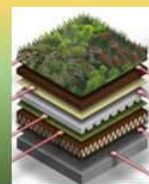
## Evolution des masses vertes



**+ 7 900 m<sup>2</sup> de jardins en pleine terre**



**+ 133 arbres**



**+ 2 500 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés**

L'analyse des projets de construction en cours et projetés a amené la commune à proposer trois adaptations réglementaires pour favoriser la protection des éléments verts existants et le développement de la biodiversité :

#### **LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT DES ZONES UA, UB, UC, UD, UF, UG et UX POUR PROTEGER LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT**

Le long de certaines voies, notamment départementales, des plantations d'alignement se développent en forme libre et ne font l'objet que d'une taille douce ou raisonnée pour respecter leur forme et stimuler leur croissance.

Lorsque les trottoirs ne sont pas très larges, le houppier de ces arbres déborde parfois sur l'espace privé. Lorsqu'un projet de construction vient s'implanter à l'alignement des voies concernées, une taille sévère des sujets peut s'avérer nécessaire.

Pour pouvoir anticiper ces cas et mieux adapter les projets de construction à l'environnement végétal existant, **il est proposé de modifier la rédaction de l'article 6 du règlement des zones où s'implantent les projets de construction en indiquant qu'un reculement total ou partiel des constructions par rapport à l'alignement peut être imposé le long des voies arborées.**

Une telle disposition existe déjà dans la zone UG le long du boulevard Charles de Gaulle et elle a permis de protéger les plantations d'alignement.



*Plantations d'alignement boulevard Camélinat*

#### **LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 DU REGLEMENT DES ZONES UA, UB, UC, UD, UF, UG et UX ET DE L'ANNEXE DU REGLEMENT SUR LES PLANTATIONS POUR DEVELOPPER LA BIODIVERSITE**

L'article 13 du règlement des zones impose des surfaces minimales d'espaces verts en pleine terre et d'espaces végétalisés. Il précise également, selon la superficie et la forme des jardins, quelles plantations d'arbres et arbustes sont nécessaires.

En complément des dispositions réglementaires, les annexes du règlement comportent des définitions, des conseils de plantation par rapport aux façades et en fonction de l'exposition ainsi que des recommandations sur les espèces allergènes.

**Il est apparu que les constructeurs consultent rarement ces conseils en annexe car dans sa rédaction, l'article 13 n'y fait aucune référence. C'est une omission à laquelle il faut remédier. Il est également proposé, afin de développer la biodiversité du territoire, de préciser dans l'annexe que les espèces mellifères doivent être privilégiées.** Cette disposition sera également intégrée au sein de la charte de la promotion immobilière.

## RECTIFICATION D'UNE ERREUR DE ZONAGE CONCERNANT LA PLACE DU 14 JUILLET ET SON SQUARE.

Lors de l'élaboration du PLU, la commune a effectué un recensement de tous les parcs et squares présents sur le territoire pour les intégrer dans la nouvelle zone UV.

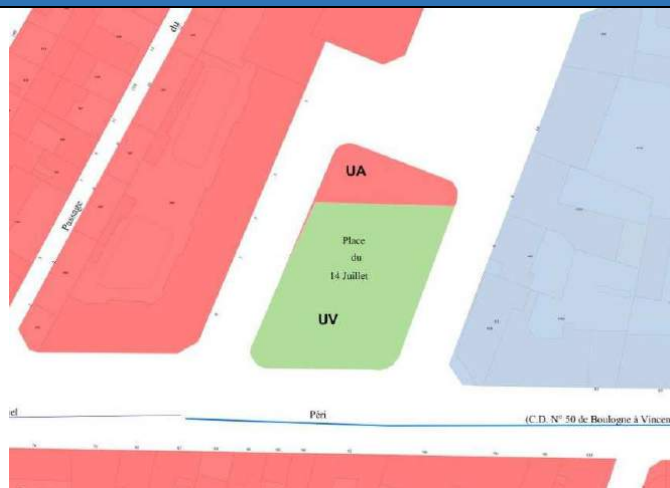
Elle a par erreur omis partiellement d'y intégrer le square du 14 juillet qui est classé pour partie en zone UE et pour partie en zone UA.

**Il est proposé de rectifier cette erreur matérielle en classant l'intégralité de la place en zone UE.**

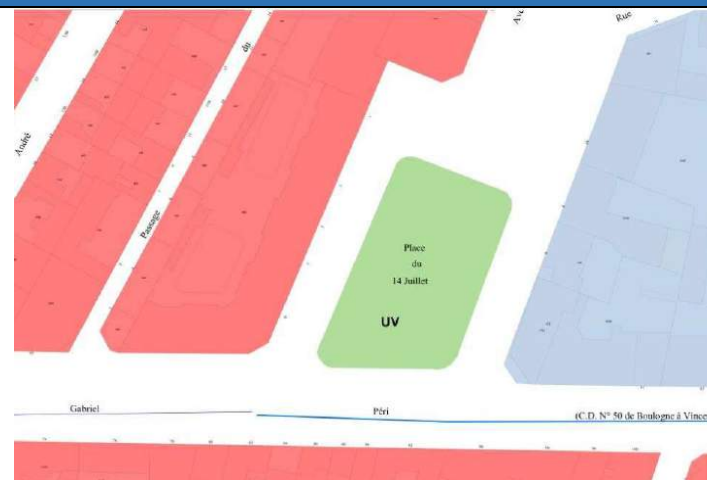


*Le square de la place du 14 juillet*

### Zonage actuel – Partie UV et partie UA



### Zonage proposé – UV en totalité



## PRECISION DANS LA DEFINITION DES TERRAINS CONTENUES DANS LES ANNEXES DU REGLEMENT SUR LA DEDUCTION DES VOIES PRIVEES.

Les annexes du règlement précisent la notion de terrain, sachant qu'un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière) car les dispositions du règlement s'appliquent toujours à une unité foncière.

Dans nombre de voies privées de la commune, la surface cadastrée des terrains inclue la portion de demi-voie privée située au droit du terrain bien qu'elle soit inconstructible puisqu'à usage de passage.

Dans leur pratique administrative, les services instructeurs déduisent la superficie des voies privées de celle de l'unité foncière. Ceci permet de ne pas augmenter de façon fictive l'emprise au sol sur le terrain et de calculer les espaces verts sur la seule partie de la parcelle qui n'est pas à usage commun.

De façon assez surprenante, une jurisprudence récente du Conseil d'Etat (CE 26/11/2019, n°414612) a conclu que sauf indications contraires du PLU, il faut intégrer aux unités foncières la superficie des voies privées même si elles sont ouvertes à la circulation publique.

Pour éviter toute fragilité juridique et pérenniser une pratique qui permet d'appliquer de la même façon le règlement quel que soit le statut juridique de la voie qui le borde, il est proposé de préciser dans la définition des terrains que la surface des voies privées est déduite de la superficie de l'unité foncière pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et celui des espaces verts et végétalisés.



*Exemple villa Rose dont la surface cadastrée des terrains intègre la portion de demi-voie privée.*

# 4. Incidences de la modification

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

### La procédure de modification du PLU a pour objet :

1. De modifier la rédaction de l'**article 6 des zones UA, UB, UC, UD, UF, UG et UX** en introduisant la possibilité d'imposer un recul total ou partiel de 2 mètres par rapport à l'alignement pour protéger les plantations d'alignement.
2. De supprimer dans la rédaction de l'**article 9 des zones UA, UB, UC et UD** la bonification d'emprise au sol en cas d'immeuble mixte dont le rez-de-chaussée est à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services.
3. D'abaisser dans la zone **UBB** la hauteur maximale autorisée à l'**article 10** de 17 mètres à 15 mètres à l'égout et au faîtage à l'exception des terrains bordant les boulevard du Colonel Fabien et des Frères Vigouroux.
4. De moduler dans les zones **UBA et UBB** la majoration de prospect prévue à l'**article 10** pour les terrains d'angle en fonction de la largeur de la voie la moins large.
5. D'introduire à l'**article 13** des zones **UA, UB, UC, UD, UF, UG et UX** une référence aux conseils de plantation exposés en annexe du règlement
6. **De rectifier une erreur matérielle de zonage** de la parcelle classée section V numéro 124 classée dans la zone **UX** pour l'intégrer dans la zone d'équipements **UE**.
7. **De rectifier une erreur de zonage** de l'emprise publique de la place du Quatorze Juillet classée partiellement en zone **UA** pour l'intégrer en totalité dans la zone d'espaces verts **UV**.
8. De compléter l'**annexe du règlement** relative aux plantations pour y introduire une recommandation en faveur de la plantation d'arbres et arbustes mellifères.

**Les annexes du PLU** sont complétées par une nouvelle servitude de tréfonds liée à la création du réseau de transport Grand Paris Express et deux Secteurs d'Information sur les Sols potentiellement pollués.

Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas modifiées pour ce qui concerne les objectifs de construction de logements à l'horizon 2030. Les modifications proposées qui concernent les règles de gabarit (articles 6 et 10) auront pour effet de diminuer légèrement les possibilités de construire sur certains terrains potentiellement mutables. Néanmoins, seuls 19 terrains ont été recensés comme mutables pour du collectif dans la zone UBB. La limitation des gabarits n'empêchera pas la mutabilité de ces terrains mais affectera leur valeur foncière. Le tableau ci-dessous présente une analyse des 5 projets qui ont été développés dans la zone UBB du PLU ces trois dernières années avant et après les modifications proposées des gabarits. On peut s'apercevoir que l'impact est très différent en fonction des projets car tous les constructeurs n'exploitent pas de la même façon les dispositions spécifiques du règlement actuel. En moyenne, on peut estimer à 15% la minoration des droits de construire pour un constructeur qui utiliserait au maximum les règles spécifiques de gabarit. En tout état de cause, au regard du petit nombre de terrains mutables pour du collectif, l'impact sur la densification générale du territoire sera très faible.

Adresse	ZONE PLU	Spécificité	Surface terrain	SDP construite en m <sup>2</sup>	COS de fait PLU actuel	Règles utilisées	Impact des modifications réglementaires en m <sup>2</sup>	COS de fait après modifications	% évolution
1/3 villa Léger	Zone UB	Terrain angle	347	523	1,51	R+5 en attique et angle	-100	1,22	-19%
33 rue Alexis Martin	Zone UB	Terrain angle	1425	2840	1,99	Attique en R+ 5 et retour 20 m	-140	1,89	-5%
64 rue Etienne Dolet	Zone UB	Néant	904	1108	1,23	Attique en R+5	-180	1,03	-16%
12 Bd du Colonel Fabien	Zone UB et UD	Regroupement parcellaire	1131	992	0,88	R+3 partiel en UB, R+2 en UD	0	0,88	0%
8/14 villa Léger	Zone UB	Néant	1008	1629	1,62	Attique en R+5	-230	1,39	-14%
<b>Totaux / Moyennes</b>			<b>4815</b>	<b>7092</b>	<b>1,47</b>		<b>-650</b>	<b>1,34</b>	<b>-9%</b>

A contrario, les modifications réglementaires proposées permettront de mieux mettre en œuvre les objectifs du PADD en matière de mise en valeur des ambiances de la morphologie urbaine d'un quartier mixte mais dense en habitat individuel et de développement de la qualité de la nature urbaine.

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.

Tableau d'évolution des différentes zones du PLU

<b>PLU approuvé 2018</b>	
Superficie en hectares	Superficie en %
<b>ZONES MULTIFONCTIONNELLES</b>	
<b>UA</b> Zone de centralités avec habitat collectif ou individuel dense	
37,5	18%
<b>UB</b> Zones denses de petits collectifs et maisons de ville	
34,4	17%
<b>UC</b> Zone de grands collectifs d'habitation	
38,6	19%
<b>UD</b> Zone d'habitat individuel et petit collectif	
7	3%
<b>UF</b> Zone mixte à dominante activité économique	
29	14%
<b>UG</b> Zone de projets urbains mixtes	
4,5	2%
<b>ZONES MONOFONCTIONNELLES</b>	
<b>UE</b> Zone d'équipements publics	
28,7	14%
<b>UV</b> Zone d'espaces verts et emprises ferroviaires	
13	6%
<b>UX</b> Zone d'activité économique	
14,8	7%

<b>Modification 2019</b>	
Superficie en hectares	Superficie en %
<b>ZONES MULTIFONCTIONNELLES</b>	
<b>UA</b> Zone de centralités avec habitat collectif ou individuel dense	
<b>37,5</b>	<b>18%</b>
<b>UB</b> Zones denses de petits collectifs et maisons de ville	
34,4	17%
<b>UC</b> Zone de grands collectifs d'habitation	
38,6	19%
<b>UD</b> Zone d'habitat individuel et petit collectif	
7	3%
<b>UF</b> Zone mixte à dominante activité économique	
29	14%
<b>UG</b> Zone de projets urbains mixtes	
4,5	2%
<b>ZONES MONOFONCTIONNELLES</b>	
<b>UE</b> Zone d'équipements publics	
<b>29,1</b>	<b>14%</b>
<b>UV</b> Zone d'espaces verts et emprises ferroviaires	
<b>13</b>	<b>6%</b>
<b>UX</b> Zone d'activité économique	
<b>14,4</b>	<b>7%</b>



## 2. Impacts environnementaux de la modification du PLU

Dispositif d'évaluation des impacts environnementaux du PLU et de suivi des impacts				
Domaine	Enjeux environnementaux	Incidences probables positives de la modification 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		La réduction des hauteurs dans une zone aura un très léger impact sur l'intensification urbaine et les objectifs de modération de consommation d'espace.	Evolution de la population et de l'emploi INSEE Données SITADEL
Ressources naturelles et patrimoniales	Biodiversité ordinaire Continuités écologiques	Renforcement des orientations réglementaires et des conseils de plantation de l'article 13 et l'annexe plantation du règlement pour développer la biodiversité des espaces verts privatifs créés Précision sur la déduction des voies privées de la surface des terrains pour limiter l'emprise au sol et suppression de la bonification d'emprise au sol pour le rez-de-chaussée des immeubles mixtes		Evolution des données du cadastre vert départementale (arbres, massifs boisés ...) Suivi des indicateurs globaux de biodiversité (oiseaux, insectes pollinisateurs)
Changement climatique	Accentuation du phénomène d'îlot de chaleur urbain	Modification de l'article 6 du règlement pour protéger le développement des arbres d'alignement.		Cadastre vert départemental
Cadre de vie, santé et bien-être	Nuisances sonores et zones de calme	Modification de zonage du poste source Enedis pour permettre l'intégration des transformateurs aériens générateurs de nuisances sonores dans de nouveaux bâtiments Introduction des Secteurs d'Information des Sols recensant les sites potentiellement pollués		Mesures de bruit
	Pollution des sols			Recensement des plans de gestion des sols pollués
	Préservation du patrimoine bâti et paysager	Modification de l'article 10 pour mieux préserver l'ambiance des impasses et petits passages dans la zone UBB	Modération moindre de la consommation d'espace	Suivi de permis de construire et autorisations préalables Evolution de la population

# 5. Fiches techniques des modifications

8 dispositions réglementaires sont modifiées :

1. **ARTICLE 6 - zones UA, UB, UC, UD, UF, UG et UX** Introduction de la possibilité d'imposer un recul total ou partiel de 2 mètres par rapport à l'alignement pour protéger les plantations d'alignement.
2. **ARTICLE 9 - zones UA, UB, UC et UD** Suppression de la bonification d'emprise au sol en cas d'immeuble mixte dont le rez-de-chaussée est à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services.
3. **ARTICLE 10 – zone UB** Abaissement dans le secteur **UBB** la hauteur maximale autorisée de 17 mètres à 15 mètres à l'égout et au faîtage à l'exception des terrains bordant les boulevard du Colonel Fabien et des Frères Vigouroux et modulation dans les secteurs **UBA et UBB** de la majoration de prospect pour les terrains d'angle en fonction de la largeur de la voie la moins large.
4. **ARTICLE 13 - zones UA, UB, UC, UD, UF, UG et UX** Introduction d'une référence aux conseils de plantation exposés en annexe du règlement.
5. **ANNEXE DU REGLEMENT** – Introduction d'une recommandation en faveur de la plantation d'arbres et arbustes mellifères.
6. **ANNEXE DU REGLEMENT** – Précision dans la définition d'un terrain dont les voies privées doivent être déduites de la superficie.
7. **ZONAGE – rectification d'une erreur matérielle de zonage** de la parcelle classée section V numéro 124 classée dans la zone **UX** pour l'intégrer dans la zone d'équipements **UE**.
8. **ZONAGE – Rectification d'une erreur matérielle de zonage** de l'emprise publique de la place du Quatorze Juillet classée partiellement en zone **UA** pour l'intégrer en totalité dans la zone d'espaces verts **UV**.

Les annexes du règlement sont mises à jour en ajoutant un nouveau chapitre traitant des Secteur d'Information sur les Sols (SIS) créés en 2019 par arrêté préfectoral et en reportant une nouvelle servitude de tréfonds au bénéfice de la Société du Grand Paris créée par arrêté préfectoral en août 2019.

# 1. Modification de l'article 6 des zones UA/UB/UC/UD/UF/UG/UX

REDACTION ACTUELLE	NOUVELLE REDACTION
<p><b>Les constructions sur rue doivent s'implanter à l'alignement existant ou projeté des voies suivantes : (liste selon zone)</b></p> <p>Des retraits partiels peuvent être autorisés dans la limite de 30% du linéaire de façade :</p> <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> <p>Un retrait total peut être autorisé au-delà de 15 mètres de hauteur.</p> <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.</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>	<p><b>Les constructions sur rue doivent s'implanter à l'alignement existant ou projeté des voies suivantes : (liste selon zone)</b></p> <p>Des retraits partiels peuvent être autorisés dans la limite de 30% du linéaire de façade :</p> <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> <p>Un retrait total peut être autorisé au-delà de 15 mètres de hauteur.</p> <p><b>Un retrait partiel ou total peut être imposé dans la limite de 2 mètres pour éviter une taille sévère ou un abattage des arbres d'alignement.</b></p> <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.</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> <p><b>Un retrait partiel ou total peut être imposé dans la limite de 2 mètres pour éviter une taille sévère ou un abattage des arbres d'alignement.</b></p>

## 2. Modification de l'article 9 des zones UA/UB/UC/UD



REDACTION ACTUELLE	NOUVELLE REDACTION
<p><b>Coefficient maximal d'emprise au sol dans le reste de la zone :</b> L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>+ <b>70%</b> de la superficie du terrain pour le commerce, l'artisanat, les services publics ou d'intérêt collectif.</li><li>+ <b>70%</b> de la superficie du terrain pour le rez-de-chaussée des immeubles mixtes dont le rez-de-chaussée est destiné à 80% au commerce, à l'artisanat ou aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'emprise maximale des niveaux supérieurs ne peut excéder celle autorisée pour la destination réalisée dans les étages.</li></ul>	<p><b>Coefficient maximal d'emprise au sol dans le reste de la zone :</b> L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>+ <b>70%</b> de la superficie du terrain pour le commerce, l'artisanat, les services publics ou d'intérêt collectif.</li></ul>

## 3. Modification de l'article 10 de la zone UB

REDACTION ACTUELLE	NOUVELLE REDACTION
<p><b>Hauteur plafond :</b> La hauteur maximale des constructions, hormis les installations techniques en toiture, est fixée à 17 mètres à l'égout et au faîtage.</p>	<p><b>Hauteur plafond :</b> La hauteur maximale des constructions, hormis les installations techniques en toiture, est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>+ 17 mètres à l'égout et au faîtage dans le secteur UBA</li><li>+ <b>17 mètres à l'égout et au faîtage dans le secteur UBB pour les terrains bordant les boulevards du Colonel Fabien et des Frères Vigouroux.</b></li><li>+ <b>15 mètres à l'égout et au faîtage dans le reste du secteur UBB</b></li></ul>




#### Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :

**Le long des voies suivantes**, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de :

-  4 mètres avenue Augustin Dumont
-  2 mètres boulevard des Frères Vigouroux



**Dans le reste de la zone**, 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.

Nonobstant ces dispositions, et de façon cumulative :

-  **Le long des voies où un reculement est imposé** (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.
-  **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.
-  **Pour les terrains situés à l'angle de deux voies**, 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




#### Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :

**Le long des voies suivantes**, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de :

-  4 mètres avenue Augustin Dumont
-  2 mètres boulevard des Frères Vigouroux

**Dans le reste de la zone**, 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.

Nonobstant ces dispositions, et de façon cumulative :

-  **Le long des voies où un reculement est imposé** (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.
-  **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.
-  **Pour les terrains situés à l'angle de deux voies**, 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 si la voie la moins large a une largeur de 10 mètres ou plus.
  - 10 mètres dans les autres cas.

## 4. Modification de l'article 13 des zones UA/UB/UC/UD/UF/UG/UX

REDACTION ACTUELLE	NOUVELLE REDACTION
<p><b>Plantations :</b></p> <p><b>Le jardin en pleine terre comportera en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes :</b></p> <p>Si la surface du jardin est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✚ 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>Si la surface du jardin est comprise entre 100 et 200m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✚ 1 arbre de grand développement,</li><li>✚ ou 2 arbres de moyen développement,</li><li>✚ ou 4 arbres de petit développement,</li><li>✚ ou 5m<sup>2</sup> de massif arbustif.</li></ul> <p>Si la surface du jardin est comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✚ 1 arbre de moyen développement,</li><li>✚ ou 2 arbres de petit développement,</li><li>✚ ou 2,5m<sup>2</sup> de massif arbustif.</li></ul> <p>Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✚ 1 arbre de petit développement,</li><li>✚ ou 1,5m<sup>2</sup> de massif arbustif.</li></ul> <p>Pour les jardins dont la surface dépasse 200 m<sup>2</sup>, il faudra choisir au moins deux types de plantations dont la moitié est représenté par les arbres de grand développement.</p> <p>Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface.</p>	<p><b>Plantations :</b></p> <p><b>Le jardin en pleine terre comportera en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes <b>pour lesquelles il est vivement recommandé de suivre les conseils de plantation figurant en annexe à la fin du règlement :</b></b></p> <p>Si la surface du jardin est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✚ 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>Si la surface du jardin est comprise entre 100 et 200m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✚ 1 arbre de grand développement,</li><li>✚ ou 2 arbres de moyen développement,</li><li>✚ ou 4 arbres de petit développement,</li><li>✚ ou 5m<sup>2</sup> de massif arbustif.</li></ul> <p>Si la surface du jardin est comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✚ 1 arbre de moyen développement,</li><li>✚ ou 2 arbres de petit développement,</li><li>✚ ou 2,5m<sup>2</sup> de massif arbustif.</li></ul> <p>Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✚ 1 arbre de petit développement,</li><li>✚ ou 1,5m<sup>2</sup> de massif arbustif.</li></ul> <p>Pour les jardins dont la surface dépasse 200 m<sup>2</sup>, il faudra choisir au moins deux types de plantations dont la moitié est représenté par les arbres de grand développement.</p> <p>Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface.</p>

## 5. Modification de l'annexe du règlement sur les conseils de plantation

REDACTION ACTUELLE	NOUVELLE REDACTION
	<p data-bbox="974 389 2033 432"><b>Conseils pour planter en favorisant la biodiversité :</b></p> <p data-bbox="974 469 2033 778">Le nectar est le liquide sucré sécrété par les nectaires et qui attire les bourdons. Le pollen quant à lui intervient dans le processus de reproduction sexuée des végétaux, et il se présente comme une graine. Ces deux éléments naturels sont essentiels à la pérennisation de la chaîne de pollinisation et par conséquent celle de la chaîne alimentaire. Leur production est assurée par des plantes appelées plantes mellifères. Ces dernières sécrètent en quantité importante le nectar et produisent également beaucoup de pollens. Elles représentent une source de nourriture importante pour les insectes pollinisateurs (abeilles, papillons, bourdons, frelons...). Ainsi, les plantes mellifères assurent la pérennité de la chaîne alimentaire par la sécrétion en continu de nectar et la production de pollen.</p> <p data-bbox="974 810 2033 868">Il est donc vivement conseillé de choisir des arbres et arbustes mellifères et nectarifères adaptés et diversifiés afin de faciliter une pollinisation permanente, même pendant l'hiver.</p>

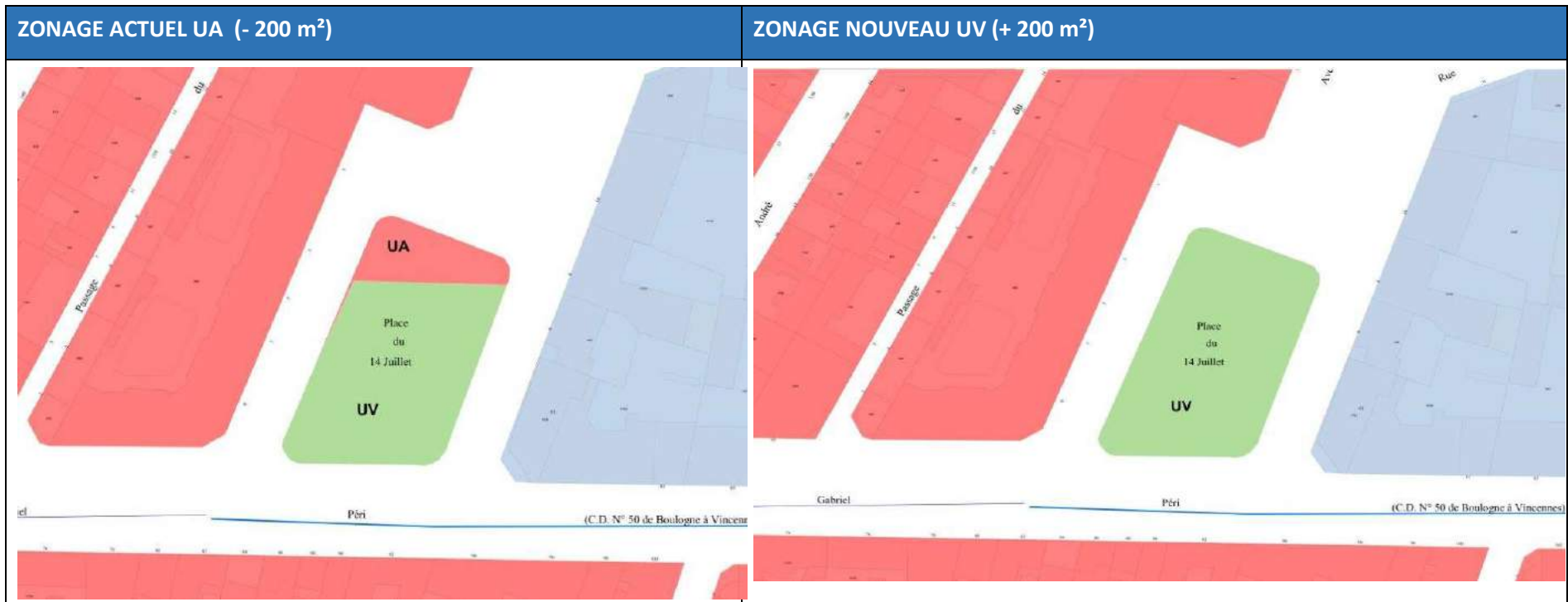
## 6. Modification de l'annexe du règlement sur la définition d'un terrain

REDACTION ACTUELLE	NOUVELLE REDACTION
<p data-bbox="181 1101 315 1129"><b>Terrain :</b></p> <p data-bbox="181 1145 1059 1278">Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière). Sauf indications contraires, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière.</p>	<p data-bbox="1088 1101 1223 1129"><b>Terrain :</b></p> <p data-bbox="1088 1145 2036 1350">Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière). Sauf indications contraires, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière, sachant que l'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être déduite de la superficie du terrain pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol et des espaces verts en pleine terre et végétalisés.</p>





## 8. Modification partielle du zonage de l'emprise publique du square du 14 juillet



# 6. Fiches techniques de la modification des annexes

## 1. Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique contenant notamment la création d'une nouvelle servitude d'utilité publique en tréfonds au profit de la Société du Grand Paris en vue de la réalisation du Métro 15 Sud

### T3 – SERVITUDES RELATIVES EN TREFONDS

#### Textes législatifs et réglementaires de référence :

Articles L. 2113-1 à L. 2113-5 du code des transports

Décret n° 2015-1572 du 2 décembre 2015 relatif à l'établissement d'une servitude d'utilité publique en tréfonds

Arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2019-131 du 1<sup>er</sup> août 2019

#### Liste des servitudes :

La commune de MALAKOFF (Arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2019-131 du 01/08/2019), est concernée par des SUP en tréfonds en vue de la réalisation du tunnel ferroviaire de la ligne rouge 15 sud (tronçon Pont de Sèvres / Noisy-Champs) du métro souterrain du réseau de transport public du Grand Paris.

#### Service bénéficiaire et gestionnaire des servitudes :

Société du Grand Paris

30, avenue des Fruitières 93200 Saint-Denis

## Effets des servitudes :

Le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire ou guidé déclarée d'utilité publique, ou la personne agissant pour son compte, peut demander à tout moment à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique en tréfonds. La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, à l'aménagement, à l'exploitation et à l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport. Elle oblige les propriétaires et les titulaires de droits réels concernés à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage. La servitude en tréfonds ne peut être établie qu'à partir de quinze mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, sous réserve du caractère supportable de la gêne occasionnée. La servitude en tréfonds ouvre droit au profit des propriétaires et des titulaires de droits réels concernés à une indemnité compensatrice du préjudice direct et certain en résultant. Elle est fixée par accord amiable entre son bénéficiaire et les propriétaires ou titulaires de droits réels ou, à défaut, dans les conditions prévues au livre III du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Si le propriétaire ou le titulaire de droits réels concerné estime que son bien n'est plus utilisable dans les conditions normales, il peut demander, dans les dix ans suivant l'établissement de la servitude, l'acquisition de tout ou partie de sa propriété ou de ses droits par le bénéficiaire de la servitude en tréfonds. En cas de refus du bénéficiaire de la servitude ou de désaccord sur le prix d'acquisition, il demande au juge de l'expropriation, si celui-ci admet le bien-fondé de la demande, de fixer le prix d'acquisition. La décision du juge emporte transfert de propriété dans les conditions de droit commun en ce qui concerne le bien ou la partie du bien acquis par le bénéficiaire de la servitude en tréfonds.

## 2. Intégration d'un nouveau chapitre traitant des Secteurs d'Information sur les Sols.

### Secteurs d'information sur les sols

#### Textes législatifs et réglementaires de référence :

Articles L.556-2, L.125-6, L.125-7, R.125-41 à R.125-47 du code de l'environnement.

Arrêté préfectoral n°2019-54 du 26 mars 2019 portant création de secteurs d'information sur les sols sur la commune de Malakoff.

#### Liste des Secteurs d'Information sur les Sols :

Identifiant SIS	Nom usuel du site	Adresse	Références cadastrales	Identifiant Base BASOL et lien de téléchargement des informations relatives au site	Identifiant Base BASIAS et lien de téléchargement des informations relatives au site
92SIS05135	BLANCHISSERIE FONTAINE	118/120 boulevard Gabriel Péri	Section F numéros 4 – 5 – 6 – 7 - 214	-	IDF9200467 <a href="http://basias.brgm.fr/fiche_synthetique.asp?IDT=IDF9200467">http://basias.brgm.fr/fiche_synthetique.asp?IDT=IDF9200467</a>

92SIS05830	LUCIANI	6/6 bis passage du Petit Vanves	Section E numéro 93	92.0076 <a href="http://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&amp;index_sp=92.0076">http://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&amp;index_sp=92.0076</a>	IDF9200472 <a href="http://basias.brgm.fr/fiche_synthetique.asp?IDT=IDF9200472">http://basias.brgm.fr/fiche_synthetique.asp?IDT=IDF9200472</a>
------------	---------	---------------------------------------	------------------------	--	---



*Cartographie géorisques : Périmètres et indentifiants des SIS*