

**METROPOLE DU GRAND PARIS
TERRITOIRE VALLEE SUD**

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD –
GRAND PARIS**

ENQUETE PUBLIQUE

**Modification n°4 du Plan Local d'urbanisme de la commune de
Malakoff**

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête du 16 septembre 2019 au 16 octobre 2019

Généralités :

Le Président de l'établissement public territorial Vallée Sud a demandé le 15 juillet 2019 au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise la tenue d'une Enquête Publique en vue de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Malakoff.

Cette modification a pour objets :

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 de la hauteur maximale autorisée de 17 mètres à 15 mètres à l'égout et au faîtage à l'exception des terrains bordant les boulevards 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 10 - zone UD Abaissement de la hauteur maximale autorisée de 12 mètres à 10 mètres à l'égout et au faîtage ;
5. ARTICLE 13 - zones UA, UB, UC, UD, UF, UG et UX : Introduction d'une référence aux conseils de plantation exposés en annexe du règlement ;
6. ANNEXE DU REGLEMENT : Introduction d'une recommandation en faveur de la plantation d'arbres et arbustes mellifères ;
7. ANNEXE DU REGLEMENT : Précision sur la superficie du terrain à prendre en compte pour le calcul de l'emprise au sol et celui des espaces végétalisés dont doivent être déduites les voies privées.
8. 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 ;
9. 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 ;
10. ANNEXES DU PLU : Report des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) en application de l'arrêté préfectoral du 26 mars 2019.

L'enquête est notamment régie par les textes suivants :

- le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5219-5,
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41 et suivants, indiquant que l'enquête publique se déroulera dans les formes prévues par les articles R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement,
- le Code de l'Environnement et notamment les chapitres II et III du titre II du livre Ier,
- le décret n°2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial « Vallée Sud – Grand

Paris » dont le siège est à Antony,

- l'arrêté du Conseil de Territoire n°A26/2019 portant engagement de la procédure de modification n°4 du PLU de la ville de Malakoff ,

Cette enquête est régie par le décret n° 011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, et applicable depuis juin 2012.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a, par décision N° E19000063/95 du 18 juillet 2019, procédé à la désignation du commissaire enquêteur en la personne de Mr Daniel THIERIET.

Les conclusions présentées ci-après s'appuient sur le Rapport d'Enquête.

1. Conclusions du Commissaire Enquêteur :

1.1. Aspects généraux :

Faisons tout de suite quelques remarques générales sur le déroulement et les résultats de l'enquête :

- Les permanences ont attiré au total 19 visiteurs, à peu près répartis uniformément sur les 4 permanences.
- Le registre dématérialisé internet a reçu 427 visiteurs uniques qui ont effectué 743 consultations de la page d'accueil, 1138 consultations du dossier et 1757 consultations des observations déjà déposées. Ceci montre l'intérêt de la population pour le projet.
- 101 observations ont été reçues du public durant l'enquête : 4 observations écrites sur les registres papier, 1 courrier reçu et 96 observations internet reçues sur le registre dématérialisé.
- Les observations sont arrivées tout au long de l'enquête avec un accroissement certain dans la dernière semaine pour finalement aboutir à un nombre de remarques plutôt élevé pour ce type d'enquête et le nombre d'habitants de la commune,
- Les observations reçues par Internet sur le registre dématérialisé représentent plus de

95% des observations, ce qui confirme l'intérêt de cette méthode.

Le nombre élevé d'observations indique une motivation forte de la population pour s'exprimer sur des sujets touchant la vie de la commune.

Procédure :

L'ensemble des formalités valant procédure d'enquête publique s'est déroulé conformément aux articles de l'arrêté de Monsieur le Président de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris du 9 août 2019.

Le commissaire enquêteur n'a pas constaté d'anomalies, tant dans les formalités de publicité que dans le déroulement de l'enquête.

En ce qui le concerne, le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable sur les phases de la susdite procédure.

1.2. Conclusions détaillées par thème :

L'examen des observations reçues (Chaque observation pouvant traiter plusieurs sujets) a permis de constater clairement que l'analyse la plus pratique serait de les regrouper par thèmes. Nous avons donc examiné ainsi 11 thèmes pour lesquels les conclusions vont être détaillées ci-après :

1.2.1. Limitation des hauteurs maximales des constructions :

C'est le thème largement le plus abordé par le public mais avec quelques disparités et variantes.

- De très nombreuses observations apprécient les baisses proposées pour les hauteurs maximales en zones UBB et UD, mais les jugent insuffisantes surtout en zone UBB où elles souhaiteraient les voir limitées à 12 m voire 10 m notamment dans les impasses, les sentes et les voies privées. Une observation demande même la limitation de hauteur maximale à 15 m en zone UA.
- D'autres observations sont d'accord avec les limitations de hauteurs proposées dans

cette modification de PLU mais ne veulent pas aller au-delà,

- Parmi les observations des 2 premières catégories, beaucoup s'étonnent, s'interrogent et ne comprennent pas la différence de traitement entre la zone UBB et la zone UD qui leur semblent très proches par leurs caractéristiques,
- Certaines observations émettent d'autres souhaits : que la hauteur de construction soit limitée en fonction de la largeur de la rue, que la hauteur d'une construction collective soit limitée à la hauteur des maisons environnantes +6 m, que la hauteur des constructions soit modulée en fonction des hauteurs des bâtiments autour, que la hauteur soit limitée de manière raisonnable, que les zones avec sentes, allées, impasses soient toutes classées en UD,
- Enfin certaines observations sont contre les limitations de hauteurs proposées surtout en zone UD mais également en zone UBB.

Avant de répondre directement aux observations du public sur ce thème, la mairie et l'EPT font une longue et très instructive digression pour expliquer comment les règles ont été établies lors de la révision du PLU en 2015 en prenant en compte en particulier la compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France) et ses impératifs de densification.

Ils expliquent de façon convaincante que, les objectifs du PADD ne pouvant être changés dans le cadre d'une modification de PLU, il n'est pas possible de réduire au-delà de 15 mètres la hauteur maximale des constructions en zone UBB sans risquer de les remettre en cause.

Un autre argument pouvant calmer les inquiétudes et qui n'a pas été bien vu et compris par le public, est, comme il l'a été exposé, la règle de la hauteur relative, ou prospect sur rue, qui limite de fait la volumétrie des bâtiments le long des petites voies.

Par ailleurs le Mémoire en réponse démontre parfaitement que les règles alternatives proposées pour remplacer celle de la hauteur maximale posent beaucoup de problèmes.

Enfin, au vu des observations recueillies, la Mairie et l'EPT constatent que la réduction proposée de 12 m à 10 m des hauteurs maximales en zone UD poserait beaucoup trop de problèmes et ***proposent, à juste titre, de l'abandonner.***

1.2.2. Protection de la verdure et des espaces verts :

Un certain nombre d'observations prônent le maintien et le développement de la verdure et des espaces verts dans la commune, en particulier en protégeant les villas, les impasses et les sentes. Notons que ces arguments sont souvent utilisés pour défendre les limitations de hauteur des constructions.

Certaines demandent que l'obligation de réaliser des espaces verts en pleine terre et de végétaliser soit beaucoup plus contrôlée ou que l'on favorise les fermes urbaines.

La mairie et l'EPT ont raison de rappeler ici, en réponse à certains commentaires, que la densification du territoire s'est accompagnée d'une augmentation des surfaces occupées par les espaces verts, comme les chiffres du Rapport de présentation le montre.

1.2.3. Maintien du côté village, de son charme, de l'esthétique et de la qualité de vie :

De nombreuses observations souhaitent le maintien du côté village, du caractère champêtre, de l'esthétique et de la qualité de vie dans certains quartiers de la commune et en particulier ceux avec des villas, des impasses et des sentes. Comme pour le thème précédent, ce thème est souvent utilisé pour défendre les limitations de hauteur des constructions.

Sur ce thème, la mairie et l'EPT montrent clairement dans leur réponse aux inquiétudes de la population

- Qu'il n'y a pas de disparition de l'habitat individuel,
- Que l'intégration de petits collectifs dans les zones concernées s'est plutôt bien passée,
- Que des règles spécifiques (En particulier marges de reculement) ont été édictées pour protéger les villas, impasses et sentes,
- Que l'annexe patrimoniale du règlement émet, pour certaines de ces voies, des

recommandations relatives à leur entretien et quelques prescriptions concernant le mobilier urbain (grilles, lampadaires, ...) ou les clôtures.

Le maintien du côté village, de son charme, de l'esthétique et de la qualité de vie ne devrait donc pas être un problème.

1.2.4. Les trottoirs :

Une observation se plaint que les trottoirs, de façon générale à Malakoff, sont très étroits et souhaite que les trottoirs soient agrandis en particulier dans les rues étroites.

La mairie et l'EPT répondent à des questions du public sur des sujets n'entrant pas dans le cadre de la présente enquête publique. Le commissaire enquêteur n'a donc pas à donner un avis sur ces points.

1.2.5. La suite du collège Henri Wallon :

Une observation s'interroge sur la fermeture du collège Henri Wallon et sur ce qui sera fait sur son emplacement actuel.

Encore une fois la mairie et l'EPT répondent à des questions du public sur des sujets n'entrant pas dans le cadre de la présente enquête publique. Le commissaire enquêteur n'a donc pas à donner un avis sur ces points.

1.2.6. Problèmes de circulation, de stationnement et liaisons douces :

Quelques observations s'interrogent sur ce thème :

- Une observation se pose la question du calendrier de réalisation de la liaison douce prévue boulevard du colonel Fabien (Emplacement réservé P3 dans le PLU),
- Des observations s'inquiètent des problèmes de circulation qui pourraient arriver si l'on construit des immeubles collectifs dans les quartiers où les voies sont très étroites, villas, impasses, sentes,
- Une observation souhaite que l'on réduise le nombre de voitures et que l'on

favorise les déplacements à pieds ou en vélo.

- Enfin plusieurs observations souhaitent que le ratio de places de stationnement passe de 0,5 place par logement à 1 place par logement.

La mairie et l'EPT répondent encore, et c'est leur rôle, à des questions du public sur des sujets n'entrant pas dans le cadre de la présente enquête publique. Le commissaire enquêteur n'a donc pas à donner un avis sur ces points.

1.2.7. Energie renouvelable en collectif :

Deux observations demandent qu'il soit imposé aux nouveaux bâtiments à usage collectif une production d'énergie renouvelable (Panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur, eau chaude solaire).

La mairie et l'EPT répondent à des questions du public sur des sujets n'entrant pas dans le cadre de la présente enquête publique. Le commissaire enquêteur n'a donc pas à donner un avis sur ces points. Toutefois il se permet de dire qu'une telle disposition (bonus de hauteur pour les constructions performantes sur le plan environnemental) serait intéressante dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique.

1.2.8. Changement de zonage :

Plusieurs observations demandent ou souhaitent des changements de zonage :

- Une observation indique que la parcelle 283 à l'angle de la rue Hoche et de l'allée Marie Louise, actuellement en UC devrait plutôt être en UBB parce que ce serait plus cohérent avec les caractéristiques de l'allée Marie Louise.
- Plusieurs observations demandent que la parcelle 143, 19 rue Louis Girard, utilisée comme dépôt par la Mairie passe de UA actuelle à UV pour en faire une zone verte (Parc...).
- Une de ces observations demande également le passage d'une partie de la zone UA à l'est de la zone UE en UBB.
- Deux observations émettent des réserves (Risque de bruit et de perte de lumière) sur le changement de zonage proposé dans la modification du PLU de la parcelle

occupée par Enedis de UX à UE.

- Enfin une observation souhaite le changement de zone de la parcelle 0251 (Plan 26 rue des Roissys) de UBB à UD pour respecter l'environnement pavillonnaire.

De tous ces changements demandés par le public, seul le changement de zone de UX à UE de la parcelle occupée par Enedis entre dans le cadre de cette modification de PLU donc de cette enquête. Sur ce point il est clair que la construction prévue par Enedis permettra de réduire les nuisances sonores sans apporter d'ombre sur les propriétés qui sont en face.

Sur les autres points, la mairie et l'EPT répondent à des questions du public sur des sujets n'entrant pas dans le cadre de la présente enquête publique. Le commissaire enquêteur n'a donc pas à donner un avis sur ces autres points.

1.2.9. Inscription à l'annexe patrimoniale :

Une association souhaite l'inscription de la Villa des Iris à l'annexe patrimoniale du PLU. Tandis qu'une autre observation pense que l'annexe patrimoniale n'est pas assez contraignante pour les constructions.

La mairie et l'EPT répondent à des questions du public sur des sujets n'entrant pas dans le cadre de la présente enquête publique. Le commissaire enquêteur n'a donc pas à donner un avis sur ces points. Toutefois il apprécie que la mairie et l'EPT s'efforcent de répondre à toutes les questions posées par le public.

1.2.10. Contre la modification proposée du PLU :

Deux observations indiquent qu'elles sont contre la modification proposée pour le PLU car « elle est susceptible à terme d'aller à l'encontre de l'intérêt général » et que ce serait « une régression ».

Le commissaire enquêteur ne peut que noter ces désaccords qui ne sont pas vraiment argumentés.

1.2.11. Critiques sur le règlement et sur la façon dont se déroule l'enquête :

Une observation porte un grand nombre de critiques sur le règlement, sans arguments précis.

Une autre observation critique le fait que des observations soient postées plusieurs fois mais par des personnes différentes et une seconde observation lui répond qu'il s'agit d'associations ou de collectifs.

Le fait de poster plusieurs observations identiques signées par des personnes différentes n'est pas interdit. Il peut s'agir d'associations ou de collectifs qui ont transmis un texte standard à reprendre par leurs membres. D'autres associations ont une autre façon de procéder : elles ne font qu'une seule observation signée par leurs membres.

De toutes façons, une enquête publique n'est pas un vote où il faut avoir le maximum de votants. Le commissaire enquêteur analyse toutes les observations non pas en fonction du nombre de signataires mais en fonction de la pertinence des arguments développés.

2. Conclusions finales :

Le maître d'ouvrage ayant répondu à toutes les observations de manière claire, précise et satisfaisante, comme indiqué dans les paragraphes précédents qui s'appuient sur le Rapport d'Enquête, le Commissaire Enquêteur émet l'avis suivant :

« **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°4 de Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Malakoff **avec la réserve suivante** :

- *Que la modification de hauteur proposée en zone UD dans l'article 10 du règlement (Réduction de 12 à 10 mètres) soit abandonnée (Réserve déjà acceptée par l'EPT et la Mairie de Malakoff dans le Mémoire en Réponse). »*

A Malakoff, le 3 novembre 2019

Le Commissaire Enquêteur,



Daniel THIERIET