



0721-05721-A 30/07/2021



**PRÉFET  
DES HAUTS-  
DE-SEINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement de l'aménagement  
et des transports  
d'Île-de-France**



**Objet : Modification simplifiée n°5 du PLU de Malakoff**

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 28 juillet 2021, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de Malakoff.

Ce projet d'évolution porte principalement sur la partie réglementaire du document d'urbanisme par le biais de nouvelles dispositions en direction de l'ensemble des zones du territoire communal. Celles-ci concernent d'une part les secteurs de mixité sociale et s'attachent d'autre part à modifier et préciser les règles relatives au gabarit (hauteur et emprise au sol).

Une des mesures relatives à la production de logements sociaux envisage de supprimer les obligations de mixité sociale (article 2 du règlement écrit) sur l'ensemble des zones (sauf les zones UE,UV et UX) dans les opérations d'aménagement et les secteurs d'intervention foncière.

Je note cependant, à la lecture des données chiffrées fournies par le PADD, que cette mesure ne remet pas en cause l'existence des secteurs de mixité sociale sur lesquels la commune entend toujours concentrer ses efforts en matière de logements en indiquant de manière précise les pourcentages de surfaces de plancher réservés au logement social (accession ou location). Le projet de modification énonce clairement de ce fait, sa volonté de maintenir une part de 40% de logements de cette catégorie.

Je note la présence d'une importante zone monofonctionnelle (UX immobilier de bureaux) distribuée sur plusieurs parcelles couvrant une part importante du territoire communal et jouxtant des zones dédiées à l'habitat. Il serait souhaitable d'y instaurer une mixité des destinations et sous-destinations (articles R. 151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme) sur ces secteurs de bureaux pour y favoriser l'implantation de logements. Une telle initiative permettrait à la fois d'introduire une certaine mixité des fonctions et d'accroître la densification de ces espaces. Si cette évolution a vocation à être prise en compte dans le cadre du PLUi de VSGP, un périmètre d'attente pourrait néanmoins être fixé à l'occasion de cette modification.

**Monsieur Jean-Didier BERGER  
Président de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris  
Maire de Clamart  
28 rue de la Redoute  
92260 Fontenay-aux-Roses**

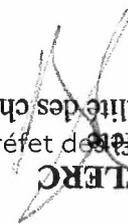
L'autre versant du projet de modification du PLU prévoit plusieurs dispositions à visée environnementale dans le but de permettre et d'encourager le développement des toits terrasses végétalisés et les constructions en structure bois. Elles facilitent aussi l'installation de panneaux solaires sur les jardins sur dalle et les toitures végétalisées et de brise-soleil et pare-vues sur les façades et toitures. Ces mesures s'inscrivent dans une logique de réduction de consommation énergétique des bâtiments en lien avec la RE 2020 et de lutte contre le réchauffement climatique.

De plus comme il l'avait été suggéré lors de la précédente modification du PLU en 2019, je constate avec satisfaction la mise à jour des annexes pour la prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles en y joignant la cartographie afférente à ce risque auquel la ville de Malakoff est exposée.

Enfin un ensemble de dispositions plus secondaires complètent cette procédure de modification avec une précision apportée par rapport à la délimitation des terrains sur lesquels s'appliquant une majoration d'emprise au sol, la possibilité d'une majoration de la hauteur afin de conduire l'opération de démolition-reconstruction du Théâtre 71 (zone UE). Des modifications relatives à la rédaction des normes de stationnement ont été aussi apportées. Il serait souhaitable de les exprimer pour les constructions à destination de bureaux sous forme de norme plafond et non de plancher, mesure prescriptive du PDUIF qui doit obligatoirement être traduite dans le PLU.

Au vu de ces éléments, j'émet un avis favorable au projet de modification simplifiée du PLU de Malakoff.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

  
Déléguée à l'égalité des chances  
Le Préfet des Hauts-de-Seine  
Anne CLERC

**Copie : Monsieur le Maire de Malakoff**