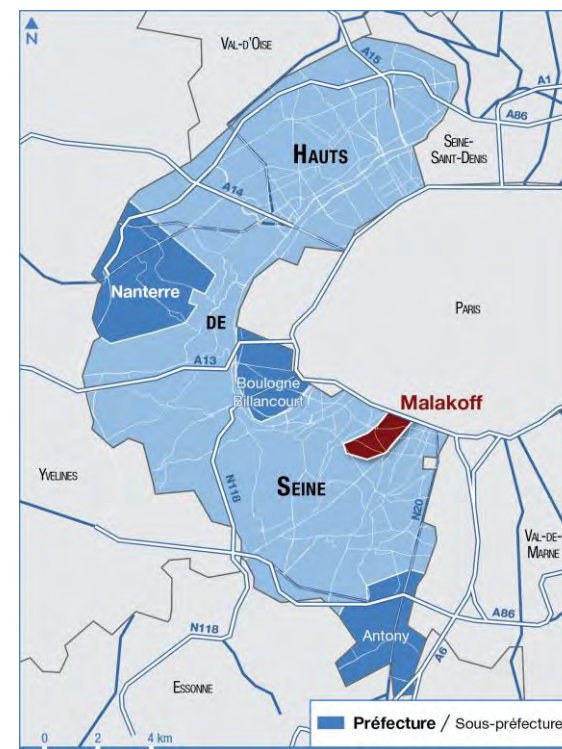


# Plan Local d'Urbanisme de Malakoff

## Modification simplifiée n°6



Rapport de présentation  
Mars 2023





<b>1. Présentation de la commune.....</b>	<b>3</b>
1. Positionnement de la commune .....	3
2. Principaux éléments du diagnostic communal dans le contexte territorial.....	4
<b>2. Cadre réglementaire et modalités de la procédure de modification simplifiée .....</b>	<b>7</b>
1. Historique des procédures relatives au document d’urbanisme communal .....	7
2. Cadre réglementaire de la modification simplifiée .....	8
3. Déroulement de la procédure engagée .....	9
<b>3. Objet et justification de la modification simplifiée .....</b>	<b>9</b>
<b>Les adaptations de l’écriture des dispositions réglementaires au regard de la pratique .....</b>	<b>10</b>
1. L’implantation par rapport aux emprises publiques.....	11
2. La mesure de la hauteur sur les terrains en pente.....	12
3. La hauteur des clôtures sur les terrains en pente.....	14
4. Les dimensions des emplacements de stationnement.....	15
5. Rectification d’une erreur matérielle de zonage.....	16
<b>L’évolution des dispositions réglementaires.....</b>	<b>16</b>
1. La zone UC et le stationnement des véhicules.....	17
<b>4. Fiches techniques des modifications apportées aux documents composant le PLU.....</b>	<b>21</b>
<b>Les modifications du règlement des zones .....</b>	<b>21</b>
2. L’implantation par rapport aux emprises publiques.....	21
3. La mesure de la hauteur et des clôtures sur les terrains en pente.....	22
4. Le stationnement en parking à étages dans la zone UC.....	25
1. Les dimensions des aires de stationnement pour les voitures.....	27
<b>Les modifications du plan de zonage.....</b>	<b>28</b>
2. Modification d’une erreur matérielle de zonage – Zone UE à UC .....	28
<b>5. Incidences de la modification simplifiée.....</b>	<b>29</b>
1. Incidences sur le document d’urbanisme approuvé .....	29
2. Impacts environnementaux.....	32
<b>6. Annexes.....</b>	<b>33</b>

1. Actes administratifs .....	33
2. Liste des personnes associées consultées et réponses des personnes associées consultées .....	33
1. Observations du public.....	34

# 1. Présentation de la commune

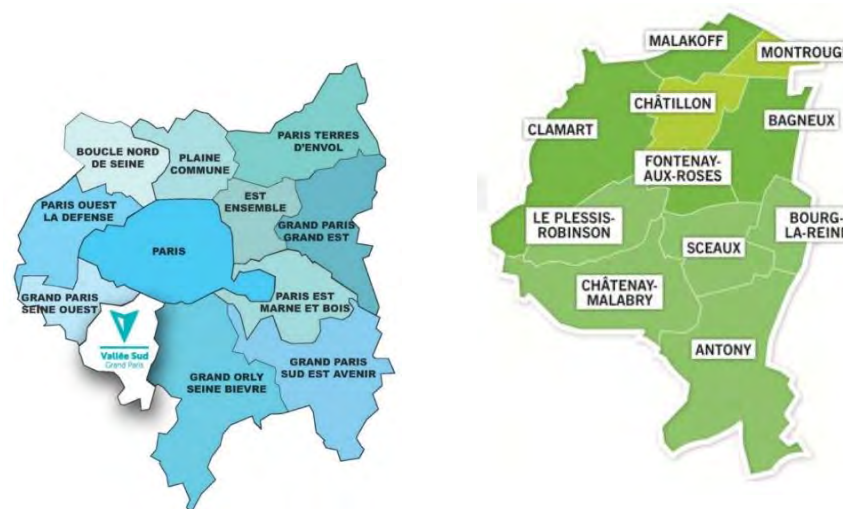
## 1. Positionnement de la commune

**Malakoff** est l'une des plus petites et des plus denses communes des Hauts-de-Seine (14 800 ha/km<sup>2</sup>). Son territoire communal, situé en « cœur d'agglomération » francilienne, en limite sud de Paris, couvre une superficie relativement modeste de 207 hectares. La commune comptait 30 911 habitants en 2018 (dernier chiffre officiel du recensement INSEE en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021).

La ville bénéficie d'une situation remarquable et prégnante 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 pour conduire cette procédure de modification simplifiée.



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

CHIFFRES CLES (source INSEE 2019)	2013	2019	2013/2019
Population légale totale	30304	30950	646
Superficie	207	207	
Densité de population au Km <sup>2</sup>	14639,6	14951,7	312,1
Variation annuelle moyenne de la population 2008/2013 et 2014/2019 en %	-0,4	0,4	0,8
Population active	20904	21003	99
Population active ayant un emploi	15001	14309	-692
Taux de chômage	9,3	<b>9,8</b>	0,5
Nombre d'emplois sur la commune	15549	15351	-198
Taux d'emploi	0,74	<b>0,73</b>	
Indicateur de concentration d'emploi	104,7	105,1	
Nombre de logements	15509	16090	<b>581</b>
Nombre de résidences principales	14365	14649	<b>284</b>
Nombre de résidences secondaires	356	610	<b>254</b>

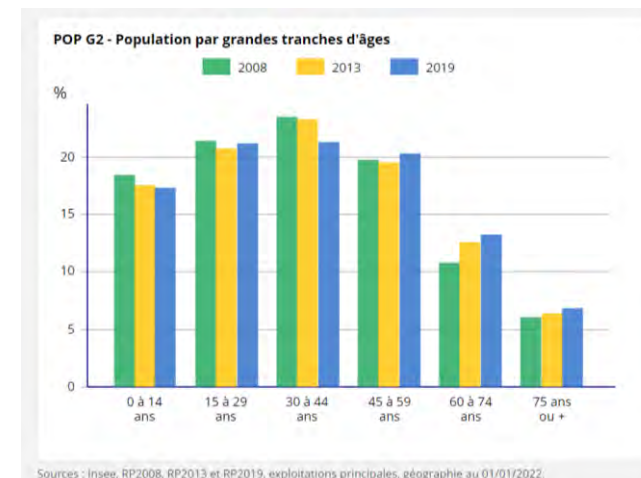
### Evolution de la composition des familles

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2008	%	2013	%	2019	%	2008	2013	2019
Ensemble	14 351	100,0	14 365	100,0	14 657	100,0	30 808	30 055	30 582
Ménages d'une personne	5 830	40,6	6 122	42,6	6 490	44,3	5 830	6 122	6 490
Hommes seuls	2 479	17,3	2 737	19,1	2 950	20,1	2 479	2 737	2 950
Femmes seules	3 352	23,4	3 384	23,6	3 540	24,2	3 352	3 384	3 540
Autres ménages sans famille	562	3,9	570	4,0	391	2,7	1 266	1 312	857
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	7 958	55,5	7 673	53,4	7 776	53,1	23 712	22 621	23 235
Un couple sans enfant	2 731	19,0	2 682	18,7	2 508	17,1	5 650	5 542	5 244
Un couple avec enfant(s)	3 590	25,0	3 350	23,3	3 438	23,5	13 786	12 901	13 341
Une famille monoparentale	1 637	11,4	1 642	11,4	1 830	12,5	4 276	4 177	4 650

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

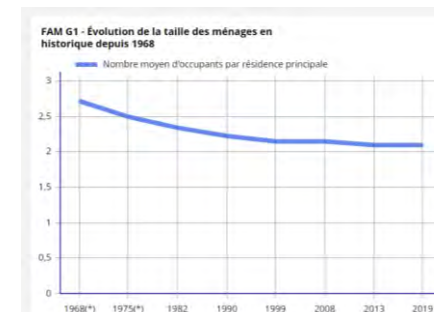
*La commune retrouve une croissance démographique modérée*

### Evolution de la population par tranches d'âges



*La tranche d'âge des 30/44 ans est en diminution au profit des 45/74 ans*

### Evolution de la taille des ménages



*La taille des ménages s'est stabilisée depuis 2012*



## Evolution de l'habitat

### Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>15 336</b>	<b>100,0</b>	<b>15 509</b>	<b>100,0</b>	<b>16 070</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	14 347	93,5	14 365	92,6	14 649	91,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	235	1,5	356	2,3	610	3,8
Logements vacants	755	4,9	788	5,1	811	5,0
<i>Maisons</i>	<i>2 212</i>	<i>14,4</i>	<i>2 107</i>	<i>13,6</i>	<i>2 230</i>	<i>13,9</i>
<i>Appartements</i>	<i>12 885</i>	<i>84,0</i>	<i>13 038</i>	<i>84,1</i>	<i>13 504</i>	<i>84,0</i>

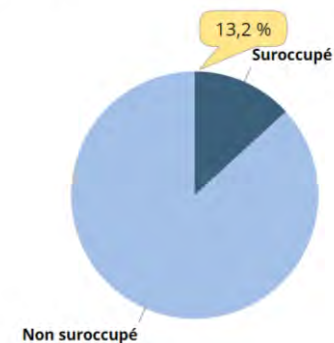
Plus de logements mais moins de résidences principales

### Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>14 347</b>	<b>100,0</b>	<b>14 365</b>	<b>100,0</b>	<b>14 649</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	1 697	11,8	2 007	14,0	1 755	12,0
2 pièces	4 226	29,5	4 182	29,1	4 275	29,2
3 pièces	4 611	32,1	4 288	29,9	4 480	30,6
4 pièces	2 642	18,4	2 442	17,0	2 541	17,3
5 pièces ou plus	1 171	8,2	1 445	10,1	1 599	10,9

Des logements plus grands

### LOG G0 - Résidences principales selon l'état de suroccupation (hors studios occupés par une personne)



13.2% de suroccupation

### LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2008		2013			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>14 347</b>	<b>100,0</b>	<b>14 365</b>	<b>100,0</b>	<b>14 649</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	4 122	28,7	4 087	28,4	4 292	29,3
Locataire	9 827	68,5	9 819	68,4	9 925	67,8
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>6 098</i>	<i>42,5</i>	<i>5 474</i>	<i>38,1</i>	<i>5 882</i>	<i>40,1</i>
Logé gratuitement	397	2,8	460	3,2	432	3,0

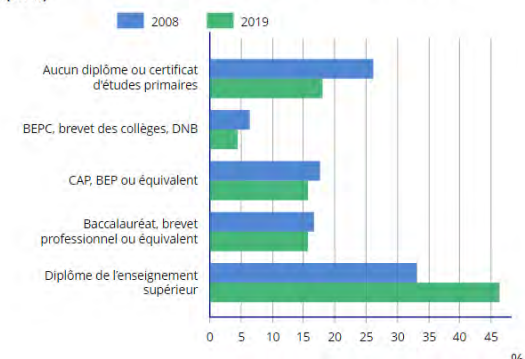
Un statut d'occupation assez stable

## Evolution de la population active

Evolution de la population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socio-professionnelle	2008	dont actifs ayant un	% chômage	2013	dont actifs ayant un	% chômage	2019	dont actifs ayant un	% chômage
<b>Ensemble</b>	16 789	15 009	11%	16 613	14 679	12%	16 364	14 320	12%
<b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b>	587	529	10%	637	570	11%	626	534	15%
<b>Cadres et professions intellectuelles supérieures</b>	4012	3845	4%	4551	4342	5%	5152	4876	5%
<b>Professions intermédiaires</b>	4661	4280	8%	4466	4035	10%	4237	3826	10%
<b>Employés</b>	5242	4632	12%	4900	4242	13%	4427	3729	16%
<b>Ouvriers</b>	2124	1723	19%	1852	1491	19%	1664	1355	19%

Des catégories socioprofessionnelles supérieures de plus en plus représentées et moins frappées par le chômage que les employés et ouvriers.

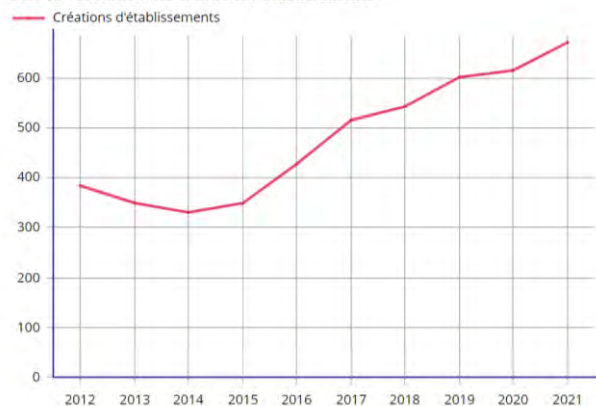
## FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)



Une population de plus en plus qualifiée

## Evolution de l'emploi

### DEN G3 - Évolution des créations d'établissements



## Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2019

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>3 133</b>	<b>100,0</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	114	3,6
Construction	264	8,4
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	846	27,0
Information et communication	346	11,0
Activités financières et d'assurance	89	2,8
Activités immobilières	121	3,9
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	808	25,8
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	297	9,5
Autres activités de services	248	7,9

Un tissu économique dynamique essentiellement tourné vers le secteur des services

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

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

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

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

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

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

**Depuis son approbation, le PLU communal a fait l'objet de 5 modifications. La commune a demandé à l'EPT Vallée Sud – Grand Paris (VSGP) d'engager une sixième et dernière procédure de modification simplifiée du PLU, sachant que VSGP s'est engagée dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) qui devrait être approuvé fin 2024.**



## 2. Cadre réglementaire de la modification simplifiée

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

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

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

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

### La procédure engagée a pour objet :

1. De modifier la rédaction de l'article 6 pour apporter des précisions sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
2. De modifier la rédaction de l'article 7 pour apporter des précisions sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
3. De modifier la rédaction de l'article 7 pour changer les points de mesure de la hauteur sur les terrains en pente
4. De modifier la rédaction de l'article 10 pour changer les points de mesure de la hauteur sur les terrains en pente
5. De modifier la rédaction de l'article 11 pour changer les points de mesure de la hauteur des clôtures sur les terrains en pente
6. De modifier la rédaction de l'article 8 de la zone UC pour changer la règle de prospect entre les bâtiments pour les parkings à étages
7. De modifier la rédaction de l'article 12 de la zone UC pour autoriser les parkings à étages
8. De compléter la rédaction de l'article 12 pour ce qui concerne les dimensions des places de stationnement voitures

9. De rectifier une erreur matérielle de zonage

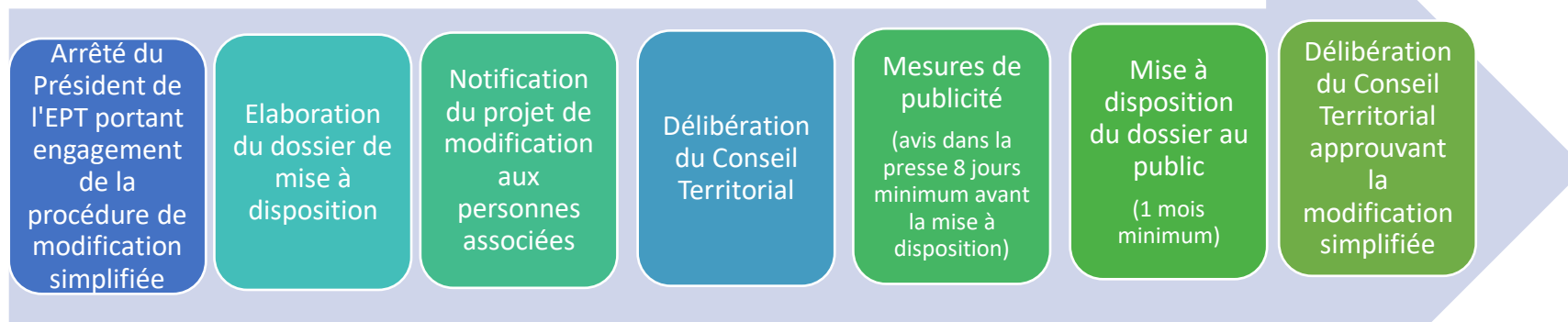
Ces modifications du règlement et du plan de zonage n'entraînant pas une majoration ou une diminution des possibilités de construire supérieure à 20% dans les zones concernées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

### 3. Déroulement de la procédure engagée

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

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

#### Schéma de la procédure



### 3. Objet et justification de la modification simplifiée

Le règlement d'urbanisme communal est entré en vigueur début 2016. Les 8 modifications proposées sont présentées de façon thématique puis au regard d'un fiche technique.

## Les adaptations de l'écriture des dispositions réglementaires au regard de la pratique

Le règlement du PLU est le document utilisé par les particuliers et professionnels qui veulent effectuer des travaux, sachant que tout projet de construction, de rénovation, de transformation de locaux doit respecter le règlement pour être autorisé.

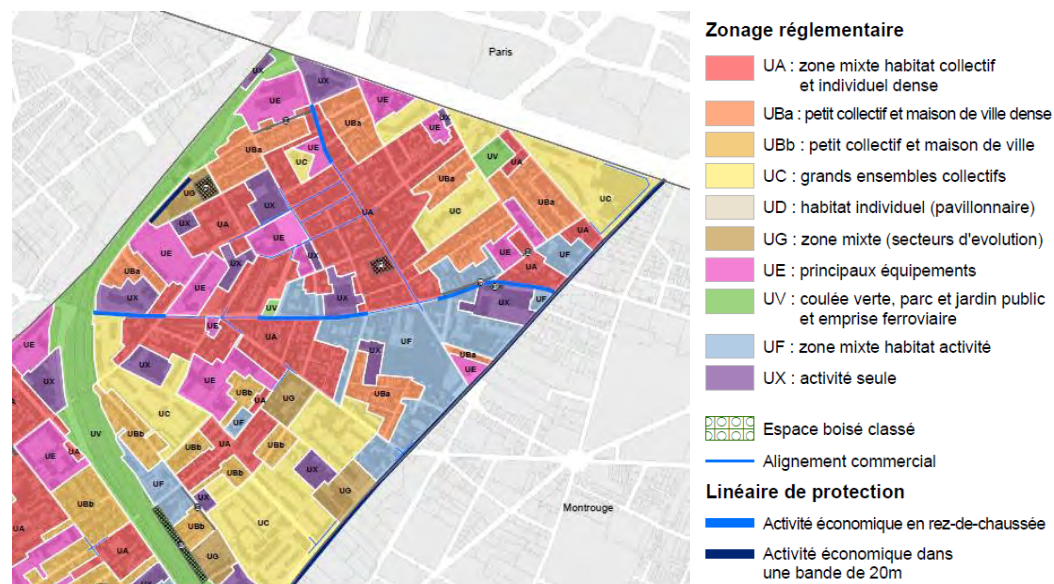
Les règles ne sont pas identiques sur l'ensemble du territoire. Il est divisé en 10 zones relativement homogènes figurant sur le **plan de zonage**.

Dans chaque zone, 12 règles définissent :

- Les occupations du sol interdites ou soumises à conditions (articles 1 et 2)
- Les conditions d'accès et de desserte par les réseaux (articles 3 et 4)
- Les gabarits et l'occupation au sol (articles 6 à 10)
- L'aspect extérieur des constructions (article 11)
- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles (article 12)
- Les espaces verts et les plantations (article 13)

La rédaction des dispositions réglementaires est un exercice délicat car les règles doivent à la fois être suffisamment précises tout en restant compréhensibles par les particuliers qui désirent effectuer des travaux sans recourir à un maître d'œuvre.

Le service instructeur doit donc être attentif aux questions récurrentes posées par les habitants ainsi qu'aux mauvaises interprétations des règles.



Par ailleurs, la jurisprudence administrative, dans le cadre des contentieux relatifs aux permis de construire, vient régulièrement apporter des précisions sur la rédaction des règlements et leur interprétation. En effet, les juridictions ont beau consolider depuis des années, par leurs décisions, les interprétations admises (règles de hauteurs, destinations, règles d'emprise et de prospect...), elles demeurent toujours sujettes à équivoques et peuvent évoluer. Le service instructeur doit donc veiller aux évolutions jurisprudentielles qui peuvent à tout moment donner une interprétation contraire à la portée et au sens que les auteurs du PLU avaient voulu donner à une règle.

Dans les deux cas cités, il appartient aux auteurs du PLU de modifier ou de préciser les règles afin qu'elles ne soient pas dénaturées ou sources d'insécurité juridique pour les autorisations du sol délivrées.

A l'occasion de la présente modification simplifiée, il est proposé de faire très légèrement évoluer quelques dispositions réglementaires en ce sens.

## 1. L'implantation par rapport aux emprises publiques.

L'article 6 du règlement des zones définit comment les constructions doivent s'implanter par rapport aux voies, qu'elles soient publiques ou privées.

Il peut imposer :

- ✚ Une implantation à l'alignement lorsque l'on souhaite favoriser un front urbain, notamment sur les axes principaux et / ou commerciaux comme le boulevard Gabriel Péri, l'avenue Pierre Larousse, la rue Béranger, ...
- ✚ Une implantation en retrait avec une marge de recul définie (ex : 3 mètres) lorsque l'on souhaite conserver des jardins de devanture, notamment dans les petites rues par exemple rue Gerber (5 m), rue Jules Guesde (2 m), villa des Iris (3 m), ... Dans toutes les rues, lorsqu'il existe des plantations d'alignement sur voirie, un retrait partiel ou total de 2 mètres peut également être imposé pour permettre le développement des arbres.

Lorsque aucun alignement obligatoire ni marge de recul ne sont imposés, les constructions peuvent librement s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie de 1 mètre minimum.

L'article 6 définit également comment les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques qui ne constituent pas des voies comme la coulée verte, les voies ferrées, les lignes de métro et tramway, les stades et leurs espaces d'accompagnement, les places, jardins et parcs publics, les espaces verts d'accompagnement de voirie et le cimetière (Cf : annexes du règlement). Par exemple, pour les parcs et jardins, les constructions peuvent s'implanter soit en limite de l'emprise publique, soit en retrait minimum de 3 mètres.

Au regard de la pratique journalière du document d'urbanisme, il convient d'améliorer la rédaction des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques. Certaines questions sont en effet fréquemment posées par les constructeurs, comme par exemple la possibilité de créer des ouvertures sur un façade implantée en limite d'une emprise publique, ce qui n'est bien entendu pas du tout souhaitable au regard des risques de chutes d'objets dans ces espaces publics fréquentés par le public mais possible le long des places et mails piétonniers à l'instar des rues.

Il convient également de préciser que les règles de prospect de l'article 7 ne sont pas applicables sur ces limites en cas de retrait des constructions.

Il est donc proposé de compléter la rédaction de l'article 6 et de l'article 7 pour ce qui concerne l'implantation par rapport aux emprises publiques pour éviter toute mauvaise interprétation de la règle.

## 2. La mesure de la hauteur sur les terrains en pente.

Les articles 7 et 10 du règlement fixent, dans chaque zone, des hauteurs maximales (plafond) et relatives (prospects).

Les hauteurs relatives déterminées par les règles de prospect contraignent le volume des constructions en fonction de la distance qui les sépare, soit de l'alignement opposé (prospect sur rue) soit des propriétés voisines (prospect sur limite séparatives).

Lorsqu'un terrain est plat, la mesure de la hauteur d'un bâtiment se calcule simplement par rapport à un niveau de référence qui est en général celui de l'espace public (trottoir) ou à défaut du terrain avant travaux.

Lorsqu'un terrain présente une déclivité, que ce soit la rue ou le terrain qui présente une pente, l'exercice est un peu plus délicat puisque, comme le montre le schéma ci-contre, la hauteur d'un bâtiment est différente si elle est mesurée au point haut ou au point bas du terrain.

Le règlement actuel du PLU précise que la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Il indique que pour les terrains en pente, la hauteur mesurée est la différence d'altitude entre le point le plus élevé de la construction et la cote moyenne du terrain d'emprise de la construction. Par exemple, dans le cas ci-contre, la hauteur mesurée à la cote moyenne sera de 9,50 mètres.

Au regard de la pratique, la rédaction actuelle de la mesure de la hauteur appelle deux observations :

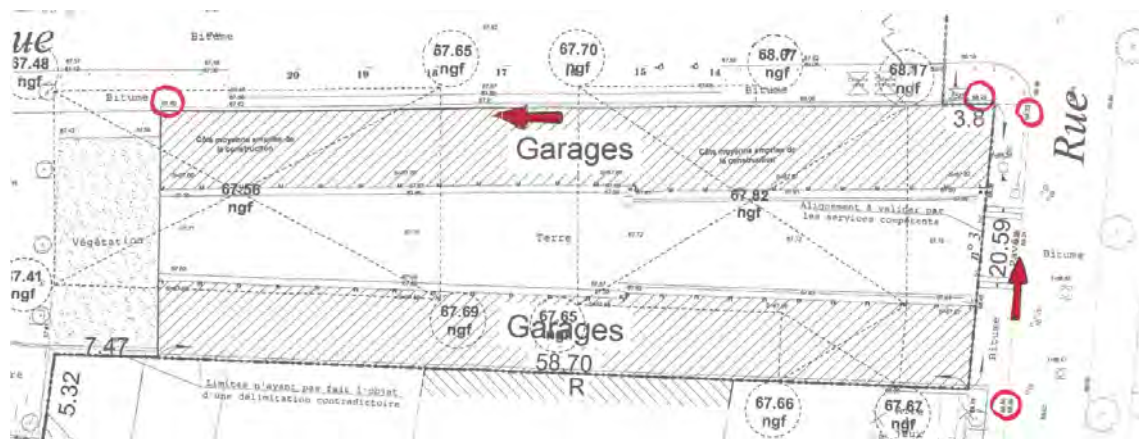
- 1) La fixation de la hauteur par rapport au **sol naturel** entraîne parfois des difficultés d'instruction des demandes de travaux. En effet, dans notre commune totalement urbanisée, le niveau des terrains a été dans la plupart des cas remanié à plusieurs reprises et, en règle générale, les terrains présentent des différences de niveaux





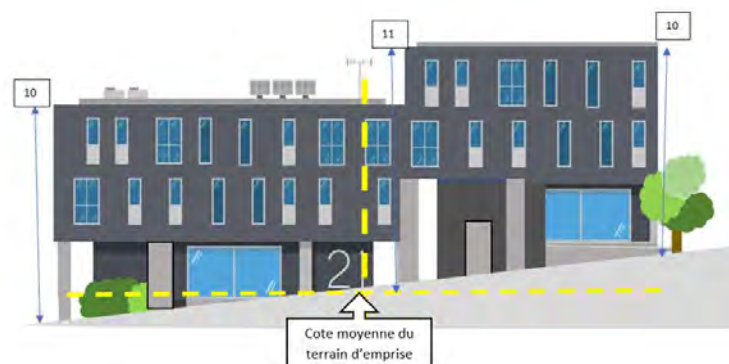
assez faibles qui peuvent être dues à la présence de dalles, de jardins décaissés ou surélevés, etc. Nous proposons que le point bas de référence soit désormais le niveau NGF de la rue.

- 2) Pour les terrains en pente, la cote moyenne du terrain d'emprise des constructions est souvent difficile à déterminer sur les grands terrains. Il arrive fréquemment, surtout quand ils forment angle avec deux voies, qu'ils présentent plusieurs pentes comme par exemple le terrain ci-dessous.



De même, lorsque les linéaires de façade sont importants et que plusieurs accès aux bâtiments sont nécessaires, la rédaction actuelle permet difficilement de gérer les épannelages.

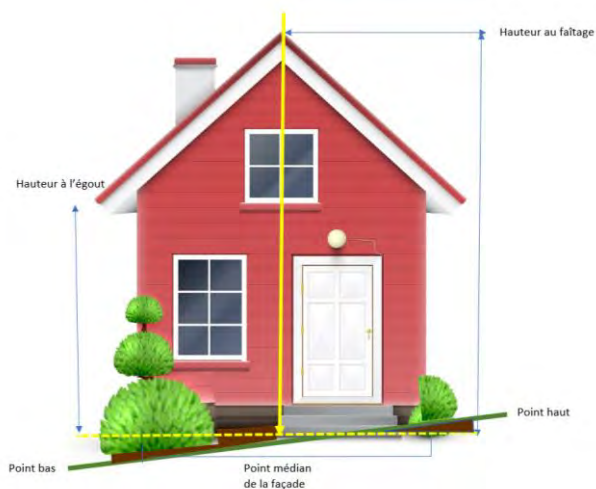
Comme le montre l'exemple ci-contre, pour un bâtiment de 3 niveaux s'élevant à 10 mètres par rapport au niveau de la rue en son point le plus haut et son point le plus bas, on calculera une hauteur de 11 mètres au milieu de sa façade. Les façades ayant un linéaire important sur un terrain en pente sont donc pénalisées.



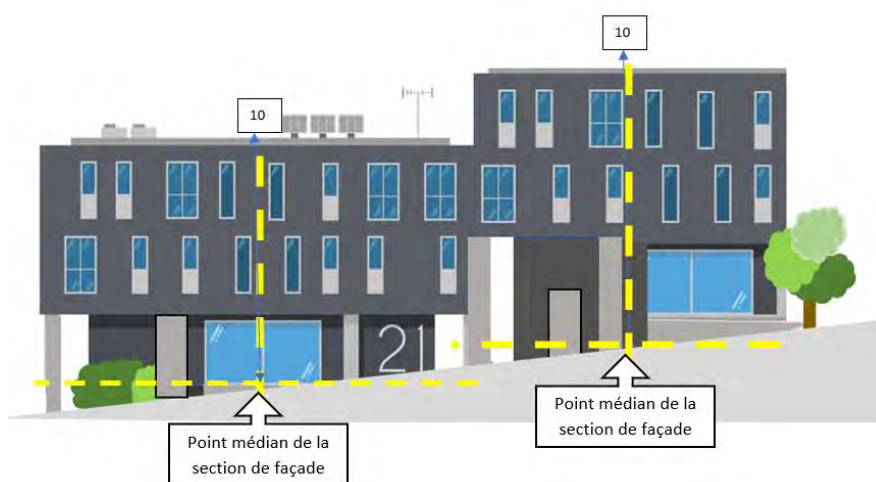
**Pour remédier à ces deux difficultés, il est proposé de modifier la rédaction des articles 7 et 10 sur deux points :**

- 1) Le point bas de référence ne sera plus le terrain naturel mais le niveau fini de l'espace public (trottoir).
- 2) En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum et la hauteur sera mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau fini de l'espace public (trottoir) pour les façades sur rue ou, à défaut, au niveau du terrain avant travaux. Dans le cas de façades ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur sera mesurée au milieu de chaque façade.

Illustrations :



Façade d'un linéaire inférieur à 30 m



Façade d'un linéaire supérieur à 30 m

### 3. La hauteur des clôtures sur les terrains en pente.

L'article 11 du règlement des zones réglemente les dimensions des clôtures sur rue. Leur hauteur totale ne peut pas être supérieure à 2.50 m et la hauteur de la partie pleine (muret) est également réglementée selon la profondeur du jardin de devanture.

Dans les rues en pente, on trouve deux types de clôtures : celles présentant une hauteur linéaire et celles qui sont étagées.



Clôture sur muret non étagé rue des Garmants



Clôture sur muret étagé rue des Garmants

Esthétiquement, les deux méthodes se valent, même si les clôtures à hauteur fixe sont mieux adaptées sur les terrains présentant un faible linéaire sur rue.

Si la déclivité de la rue est importante, la rédaction actuelle de la règle impose aux propriétaires d'opter pour une clôture sur muret étagé car si au point haut la partie pleine de la clôture a une hauteur de 1 mètre, elle sera obligatoirement supérieure au point bas, donc non réglementaire.

Il est donc proposé de préciser que sur les terrains bordant une rue en pente, la hauteur des parties pleines et ajourées est mesurée au point bas du niveau fini de l'espace public (trottoir) si le linéaire de clôture n'excède pas 20 mètres. Si le linéaire de clôture est égal ou supérieur à 20 mètres, la clôture devra être étagée pour respecter la règle générale.

## 4. Les dimensions des emplacements de stationnement.

L'article 12 du règlement des zones fixe, en fonction des destinations des constructions, des normes de stationnement pour les voitures, les 2 roues motorisés, les cycles et les véhicules de livraisons. Ces normes sont essentiellement quantitatives mais le règlement fixe également des caractéristiques destinées à s'assurer que les emplacements sont utilisables. L'article 12 fixe ainsi, pour le stationnement des voitures, des dimensions minimales : 5 mètres de profondeur et 2.60 mètres de largeur.

Le service communal instructeur a toujours considéré que la présence des poteaux de fondations, systématiquement présents dans les parkings en sous-sol de grandes dimensions, n'avait pas à être prise en compte pour mesurer la largeur des emplacements, à contrario des voiles.

Ces poteaux, d'une épaisseur pouvant varier de 15 à 30 cm, réduisent en effet ponctuellement la largeur de l'emplacement sans toutefois entraver les possibilités de garer un véhicule de dimensions classiques. En effet, les normes françaises de réalisation des parcs publics souterrains précisent qu'en cas de présence de poteaux, la largeur minimale des places (2.30 m) doit être augmentée en fonction de la position du poteau de 15 cm maximum (soit 2.45).

La largeur minimale des emplacements étant de 2.60 m sur le territoire communal, en cas de présence d'un demi-poteau de 15 cm, la largeur au droit du poteau respecte les normes françaises (2.60 m – 15 cm = 2.45 m).

La commune a ainsi délivré, depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2016, plusieurs permis de construire concernant des immeubles de logements collectifs ou de bureaux accompagnés de parcs de stationnement comportant des poteaux de fondations sans exiger une largeur minimale de 2.60 m au droit de ces poteaux.

Angle de rangement par rapport à l'axe de circulation (*)	Largeur de la voie de circulation(2) (6) (7) (m)	Longueur de l'emplacement (m)	Largeur de l'emplacement (m)
90	5.00	5.00 <sup>(1)</sup>	2.30 <sup>(3)</sup>
75	4.50	5.10	2.25
60	4.00	5.15	2.25
45	3.50	4.80	2.20
0	3.50	5.00 <sup>(5)</sup>	2.50 (gauche) <sup>(4)</sup> 2.00 (droite)

1. Cette distance est mesurée perpendiculairement à la voie de circulation. Lorsque le fond de l'emplacement est constitué, non d'une paroi, mais d'une autre rangée d'emplacements, l'arrangement des places en chevron ou bout à bout permet de réduire la longueur de l'emplacement comme montré sur les figures 3, 4, 5

2. Pour un angle de rangement donné, le marquage au sol peut être adapté de sorte que la somme (une largeur de voie + une longueur d'emplacement) dans le cas d'une demi-travée, soit conservée.

3. La largeur de l'emplacement est mesurée perpendiculairement à l'axe de l'emplacement. On tient compte, s'il y a lieu, des poteaux ou autres obstacles situés à plus de 1.10 m et à moins de 2.20 m du fond de l'emplacement. Dans le cas d'obstacles situés à plus de 1.10 m du fond de l'emplacement, la largeur au droit des obstacles ne peut être inférieure à 2 m. Un obstacle est considéré comme un voile plein s'il se prolonge à plus de 2.20 m du fond de l'emplacement. La largeur est augmentée de 20 cm si un côté de l'emplacement est contre un voile plein et de 30 cm si les deux côtés sont contre un voile plein (voir figure 2)

S'il y a des poteaux entre les places de stationnement, la distance entre le nu des poteaux et le bord de la voie de circulation est au minimum de 0,65 m. Cette dimension peut être réduite si la largeur des places est augmentée, dans les conditions fixées par le tableau 3.

Retrait du poteau	Augmentation de la largeur des emplacements <sup>(1)</sup>
65	0
40	10
25	15

1. Dans le cas d'un emplacement entre deux poteaux, la largeur est augmentée une seule fois de la quantité imposée par le poteau le moins en retrait

Normes AFNOR parkings

En l'absence de précisions dans l'écriture de l'article 12 concernant les poteaux de fondations, la position de la commune concernant leur non prise en compte peut être juridiquement fragile car même si ce n'est que très ponctuellement, ils réduisent la largeur des emplacements de stationnement.

Il est donc proposé de préciser dans l'article 12 du règlement des zones où des emplacements de stationnement pour les voitures sont exigés que la largeur des places peut être réduite à 2.45 m en cas de présence de poteaux de fondation.

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

Les services municipaux se sont aperçu qu'un terrain supportant un immeuble à usage d'habitation de 7 étages édifié en 1965 situé 91 rue Hoche a été classé par erreur dans la zone UE qui est réservée aux équipements publics au lieu de la zone UC qui correspond aux grands collectifs. Il convient de rectifier cette erreur pour permettre les travaux de rénovation sur cet immeuble.



## L'évolution des dispositions réglementaires

Si la procédure de modification du PLU permet d'adapter l'écriture des dispositions du règlement écrit, comme nous l'avons exposé ci-avant, elle est également régulièrement utilisée pour faire évoluer à la marge les règles des zones, ce dans le respect des dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pour mémoire, en 2021, après avoir dressé un bilan des 5 premières années d'application du PLU, nous avons procédé à plusieurs adaptations réglementaires pour notamment :

- Moduler les règles de mixité sociale dans les projets portés par la commune (ex : périmètres Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France).
- Faciliter l'isolation thermique et la végétalisation des toitures et encourager les constructions à ossature bois.
- Permettre la réalisation du projet de démolition-reconstruction du Théâtre 71.

A l'occasion cette sixième modification du PLU, il est proposé de faire évoluer un point du règlement écrit et du zonage pour :

- Permettre la réalisation de parkings à étage dans la zone UC des grands collectifs en lieu et place du stationnement aérien.



# 1. La zone UC et le stationnement des véhicules.

La zone UC du PLU, qui couvre une superficie de 38,6 hectares (19% du territoire), regroupe les secteurs de grands collectifs d'habitation, très majoritairement édifiés durant la seconde moitié du XXe siècle.

Au sein de cette zone, on trouve souvent une architecture de tours et de barres inspirée du mouvement moderniste. Les immeubles sont généralement en retrait des rues, la densité au sol est peu importante et les espaces verts d'accompagnement plutôt généreux et arborés.

Néanmoins, la composition urbaine de ces ensembles de logements collectifs n'est pas tout à fait identique et varie selon les périodes de construction.



*Cité de la Plaine*



*35 rue Savier*

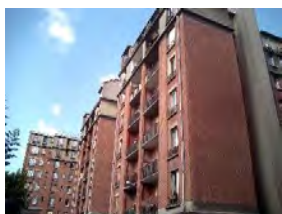
Comme le montre le tableau ci-après, ces immeubles ont très majoritairement été édifiés entre 1960 et 1980.

Durant la période 1960/1969, 18 hectares ont été mobilisés pour construire des logements collectifs sur de grands terrains (10 000 m<sup>2</sup> en moyenne). L'occupation au sol est faible (Coefficient d'Emprise au Sol moyen de 22%), les immeubles sont assez hauts (10 étages en moyenne) et le stationnement est essentiellement réalisé en extérieur.

Durant la période 1970/1979, la construction était encore soutenue mais les terrains mobilisables moins grands (6 800 m<sup>2</sup> en moyenne), donc l'occupation au sol un peu plus importante (CES de 29%) et les immeubles plus hauts (13 étages en moyenne). Faute de place, si tous ces ensembles immobiliers ont été accompagnés de parcs de stationnement voitures, ils ont été quasi exclusivement réalisés en sous-sol.

Période de construction	Nombre de terrains	Superficie des terrains	Surface moyenne des terrains	% espace consommé dans la zone UC	Emprise des bâtiments	CES moyen	Emprise résiduelle théorique en m <sup>2</sup>	Nombre moyen d'étages	Parking aérien	Parking souterrain	Sans parking
1910/1930	6	7 729	1 288	2%	4471	<b>58%</b>	- <b>1 379</b>	4	1	0	5
1950/1959	5	30 321	6 064	10%	6095	20%	6 033	6	2	0	4
1960/1969	<b>17</b>	181 299	<b>10 665</b>	<b>58%</b>	39997	22%	<b>32 523</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	4	0
1970/1979	<b>10</b>	68 800	6 880	22%	20040	29%	7 480	<b>13</b>	1	9	0
1980/1989	1	2 213	2 213	1%	580	26%	305	6	1	0	0
1990/2000	6	22 287	3 715	7%	7420	33%	1 495	4	1	5	0
TOTAUX	45	312 649	6 948	100%	78603	25%	<b>46 457</b>				





14 rue Hoche (1930)



1 avenue Joliot Curie (1955)



Cité Maurice Thorez (1965)



35 rue Savier (1972)



61 rue Etienne Dolet (1980)



Cité Pierre valette (2003)

Le règlement de la zone UC comporte deux particularités liées à la composition urbaine de ces ensembles collectifs d'habitation : l'emprise au sol autorisée pour l'habitation est assez faible (40% de la superficie des terrains) et la hauteur maximale est plus importante que dans les autres zones d'habitat (25 mètres) car les bâtiments existants sont hauts. Les autres règles de gabarit sont identiques aux autres zones.

Si le tableau ci-dessus fait état d'une constructibilité au sol résiduelle importante dans la zone, et notamment sur les terrains supportant les immeubles de la période 1960/1969 (32 523 m<sup>2</sup> d'emprise résiduelle), elle n'est toutefois que théorique car la règle de prospect de l'article 8, qui réglemente la distance entre deux bâtiments sur un même terrain, ne permet pas, dans la quasi-totalité des cas, de l'utiliser pour construire de nouveaux bâtiments.

Pour exemple, cité des Poètes (476 logements), la surface des terrains est d'un peu plus de 34 000 m<sup>2</sup> et le CES des bâtiments existants de 22%. L'emprise résiduelle théorique est de près de 6 200 m<sup>2</sup>, ce qui permettrait dans l'absolu d'envisager une densification importante permettant de quasiment doubler le nombre de logements (476 logements existants).

Pour autant, l'article 8, qui impose aux bâtiments d'être distants entre eux d'au moins les deux tiers de leur hauteur (2/3H), limite de fait la possibilité de construire de nouveaux logements.

La règle de prospect édictée à l'article 8 est une règle importante qui doit être conservée pour limiter la densification des terrains de la zone UC qui supportent déjà de nombreux logements.

Toutefois, elle n'est pas toujours adaptée aux évolutions souhaitées pour réorganiser les espaces extérieurs des ensembles d'habitat collectifs des années 60/69. Dans ces résidences, la quasi-totalité du stationnement des véhicules est géré en surface et les emprises bitumées occupent la majeure partie des espaces non bâtis. Or, on le sait désormais, ces emprises de stationnement aérien, outre qu'elles sont peu qualitatives, participent au développement des îlots de chaleur.

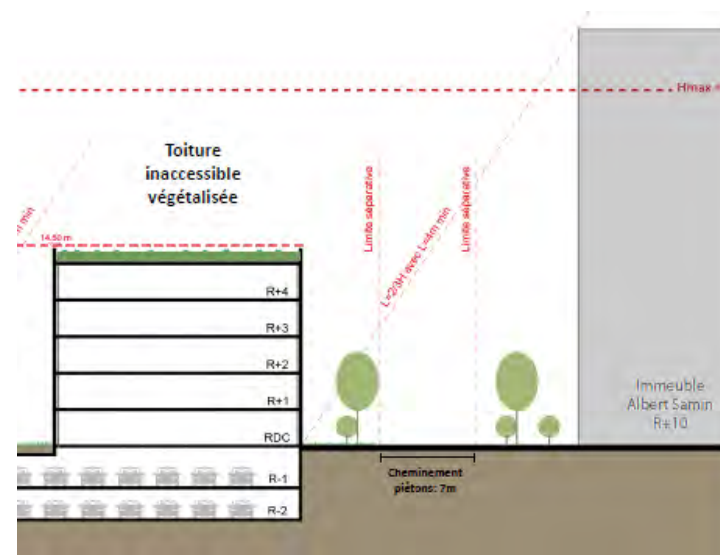
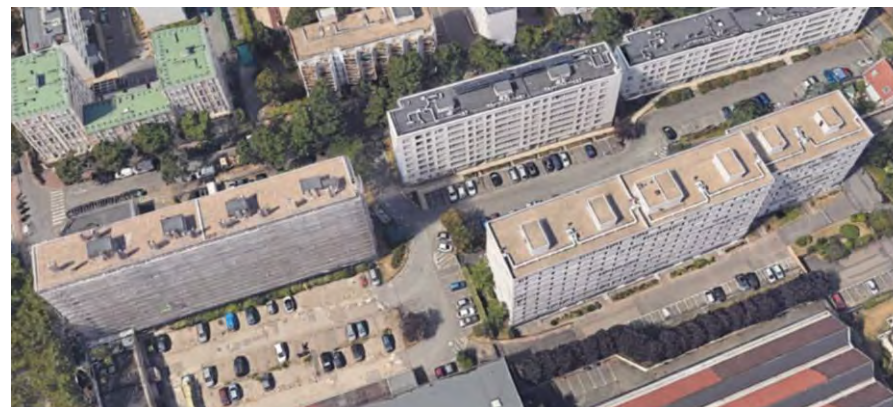


Illustration de la règle de prospect 2/3H. le nouveau bâtiment doit s'écarter de 20 mètres de l'immeuble Albert Samain qui a une hauteur de 30 mètres.

Lorsque des projets de réaménagement s'accompagnent de nouvelles constructions, comme c'est le cas cité des Poètes, des parkings sont réalisés en infrastructure et peuvent permettre, s'ils sont suffisamment dimensionnés, d'absorber tout ou partie du stationnement existant en surface pour désimperméabiliser les sols et les végétaliser.

Ce n'est pas le cas lorsque la constructibilité résiduelle des terrains est nulle ou qu'il n'est pas souhaitable ou possible d'y édifier de nouveaux logements.

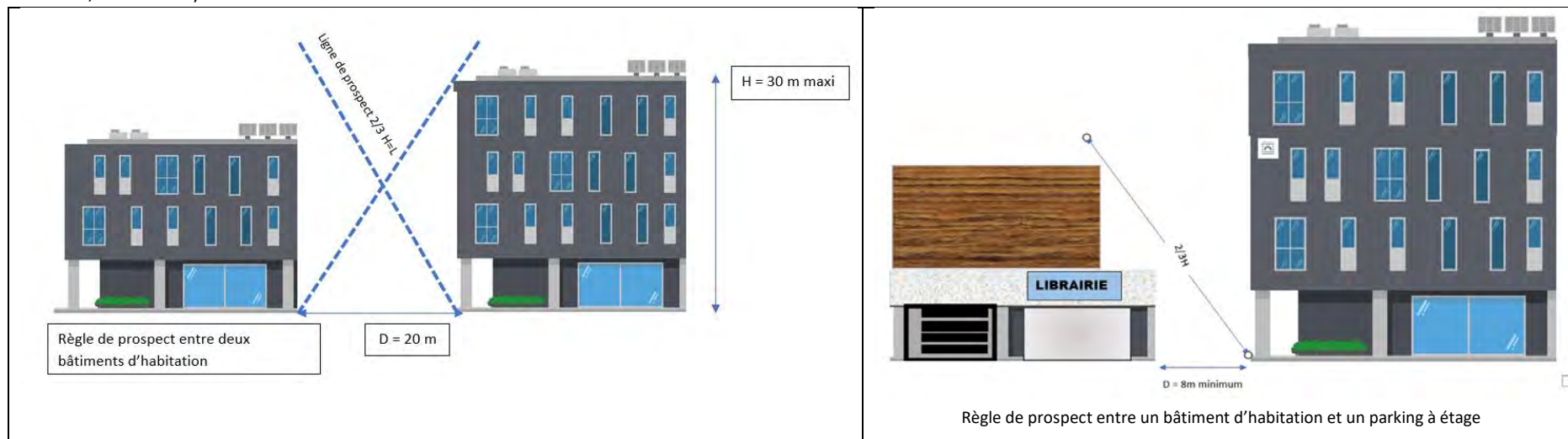


*Vue aérienne des résidences des rues Gallieni et Joliot Curie (années 60)*

Il est souhaitable de pouvoir offrir une possibilité alternative à la réalisation de stationnement en infrastructure dans la zone UC pour désimpermeabiliser les sols.

**Pour ce faire, deux articles du règlement doivent être modifiés. Les articles 8 (prospect entre les bâtiments) et 12 (stationnement).**

**Pour ce qui concerne l'article 8**, il est proposé de fixer une distance minimale de 8 mètres (largeur moyenne des rues) entre les bâtiments existants et les parcs de stationnement en superstructure, ceux-ci pouvant être accompagnés en rez-de-chaussée, pour faciliter leur financement, de locaux à destination autre que l'habitation (ex : artisanat, services ...).



**Pour ce qui concerne l'article 12**, il est proposé de permettre la réalisation de constructions à usage de stationnement en superstructure en lieu et place du stationnement aérien à condition que les espaces libérés au sol soient hors voiries désimpermeabilisés.

## 4. Fiches techniques des modifications apportées aux documents composant le PLU

### Les modifications du règlement des zones

#### 2. L'implantation par rapport aux emprises publiques.

Article 6 – Zones UA/UB/UC/UD/UF/UG/UX - Rédaction actuelle de la règle	Article 6 - Zones UA/UB/UC/UD/UF/UG/UX - Nouvelle rédaction proposée
<p><b>Implantation par rapport aux emprises publiques :</b></p> <p><b>Pour ce qui concerne les voies ferrées et les lignes de métro</b>, il sera fait application des servitudes figurant en annexe du plan local d'urbanisme.</p> <p><b>Pour ce qui concerne la coulée verte du Sud Parisien</b>, les constructions devront être édifiées en retrait de 3 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.</p> <p><b>Pour ce qui concerne les jardins et parcs publics ainsi que les espaces plantés d'accompagnement de voirie</b>, les constructions pourront être édifiées en limite des emprises publiques ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.</p> <p><b>Pour ce qui concerne les places et les mails publics</b>, il sera fait application des règles relatives aux voies publiques et privées énoncées ci-dessus.</p>	<p><b>Implantation par rapport aux emprises publiques :</b></p> <p><b>Pour ce qui concerne les emprises des transports en commun</b>, il sera fait application des servitudes figurant en annexe du plan local d'urbanisme, sans condition de hauteur relative.</p> <p><b>Pour ce qui concerne la coulée verte du Sud Parisien</b>, les constructions devront être édifiées en retrait de 3 mètres minimum de la limite de l'emprise publique sans condition de hauteur relative.</p> <p><b>Pour ce qui concerne les places et les mails publics</b>, il sera fait application des règles relatives aux voies publiques et privées énoncées ci-dessus.</p> <p><b>Pour ce qui concerne les autres emprises publiques définies en annexe du règlement</b>, les constructions pourront être édifiées en limite des emprises publiques ou en retrait avec un minimum de 3 mètres sans condition de hauteur relative. Les façades implantées en limite de l'emprise publique ne devront pas comporter de baies.</p>

Article 6 – Zones UE/UV - Rédaction actuelle de la règle	Article 6 - Zones UE/UV - Nouvelle rédaction proposée
<p><b>Implantation par rapport aux emprises publiques :</b></p> <p><b>Pour ce qui concerne les voies ferrées et les lignes de métro</b>, il sera fait application des servitudes figurant en annexe du plan local d'urbanisme.</p>	<p><b>Implantation par rapport aux emprises publiques :</b></p> <p><b>Pour ce qui concerne les emprises des transports en commun</b>, il sera fait application des servitudes figurant en annexe du plan local d'urbanisme, sans condition de hauteur relative.</p>

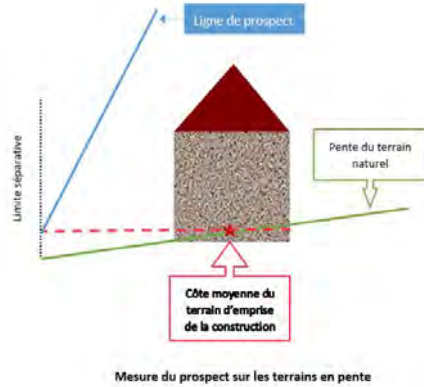
Article 7 - Zones UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG/UV/UX - Rédaction actuelle de la règle	Article 7 - Zones UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG/UV/UX - Nouvelle rédaction proposée
<p><b>Implantation par rapport aux limites des emprises publiques :</b></p> <p>Néant.</p>	<p><b>Implantation par rapport aux limites des emprises publiques :</b></p> <p>Il sera fait application des dispositions figurant à l'article 6 du règlement, sans autre condition de prospect.</p>

### 3. La mesure de la hauteur et des clôtures sur les terrains en pente.

Article 7 - Zones UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG/UV/UX - Rédaction actuelle de la règle	Article 7 - Zones UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG/UV/UX - Nouvelle rédaction proposée
<p><b>Mesure de la hauteur pour le calcul des prospects sur les limites séparatives:</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Sur les terrains en pente, la hauteur mesurée est la différence d'altitude entre le point le plus élevé de la construction et la cote moyenne du terrain d'emprise de la construction.</p>	<p><b>Mesure de la hauteur pour le calcul des prospects sur les limites séparatives:</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini de l'espace public (trottoir). En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum et la hauteur sera mesurée au point médian de chacune d'elle pris au niveau fini de l'espace public (trottoir) pour les façades sur rue ou, à défaut, au niveau du terrain avant travaux pour les autres façades. Dans le cas de façades ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur sera mesurée au milieu de chaque façade.</p>



Annexes du règlement – Illustration actuelle de mesure du prospect sur les terrains en pente – article 7



Annexes du règlement – Illustration projetée de mesure du prospect sur les terrains en pente – article 7



Article 10 - Zones UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG/UV/UX - Rédaction actuelle de la règle

**Mesure de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Sur les terrains en pente, la hauteur mesurée est la différence d'altitude entre le point le plus élevé de la construction et la cote moyenne du terrain d'emprise de la construction.

Pour les toits-terrasses végétalisés, la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères.

Les brise-soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare-vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects.

Article 10 - Zones UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG/UV/UX - Nouvelle rédaction proposée

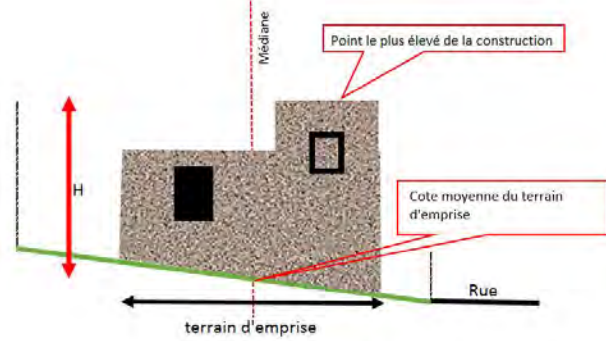
**Mesure de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini de l'espace public (trottoir). En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum et la hauteur sera mesurée au point médian de chacune d'elle pris au niveau fini de l'espace public (trottoir) pour les façades sur rue ou, à défaut, au niveau du terrain avant travaux pour les autres façades. Dans le cas de façades ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur sera mesurée au milieu de chaque façade.

Pour les toits-terrasses végétalisés, la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères.

Les brise-soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare-vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects.

Annexes du règlement – Illustration actuelle de mesure de la hauteur sur les terrains en pente – article 10



Mesure de la hauteur sur les terrains en pente

Annexes du règlement – Illustration projetée de mesure de la hauteur sur les terrains en pente – article 10



Façade d'un linéaire inférieur à 30 m

Façade d'un linéaire supérieur à 30 m

Article 11 – Zones UA/UB/UC/UD/UF/UG/UX - Rédaction actuelle de la règle

**Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté.

Leur hauteur totale ne peut excéder 2.50 mètres.

Elles doivent respecter les dimensions suivantes :

- ✚ Si le retrait de la construction principale par rapport à l'alignement est inférieur à 2 mètres, La clôture ne devra pas comporter de partie pleine à plus de 1 mètre à l'exception des portails et portillons dont la partie pleine peut être portée à 2 mètres.
- ✚ Si le retrait de la construction principale par rapport à l'alignement est compris entre 2 et 4 mètres, la clôture ne devra pas comporter de partie pleine à plus de 1 mètre à l'exception des portails, portillons et

Article 11 - Zones UA/UB/UC/UD/UF/UG/UX Nouvelle rédaction proposée

**Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté.

**Règle générale :**

Leur hauteur totale ne peut excéder 2.50 mètres.

Elles doivent respecter les dimensions suivantes :

- ✚ Si le retrait de la construction principale par rapport à l'alignement est inférieur à 2 mètres, La clôture ne devra pas comporter de partie pleine à plus de 1 mètre à l'exception des portails et portillons dont la partie pleine peut être portée à 2 mètres.
- ✚ Si le retrait de la construction principale par rapport à l'alignement est compris entre 2 et 4 mètres, la clôture ne devra pas comporter de partie

travées avec festonnage dont la partie pleine peut être portée à 1.50 mètres.

- ✚ Si le retrait de la construction principale par rapport à l'alignement est supérieur à 4 mètres, la partie pleine de la clôture pourra être portée à 2 mètres.

pleine à plus de 1 mètre à l'exception des portails, portillons et travées avec festonnage dont la partie pleine peut être portée à 1.50 mètres.

- ✚ Si le retrait de la construction principale par rapport à l'alignement est supérieur à 4 mètres, la partie pleine de la clôture pourra être portée à 2 mètres.

**Règle particulière :** Pour les terrains bordant une rue en pente, la hauteur des parties pleines et ajourées est mesurée au point bas du niveau fini de l'espace public (trottoir) si le linéaire de clôture n'excède pas 20 mètres. Si le linéaire de clôture est égal ou supérieur à 20 mètres, la clôture devra être étagée pour respecter la règle générale.

## 4. Le stationnement en parking à étages dans la zone UC.

Article 8 – Zone UC - Rédaction actuelle de la règle	Article 8 – Zone UC - Nouvelle rédaction proposée
<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</b></p> <p>S'ils ne sont pas contigus, les bâtiments doivent s'écarter les uns des autres selon la règle suivante :</p> <p>La distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres.</p> <p>Les locaux accessoires non intégrés aux bâtiments principaux devront s'en écarter d'une distance de 2,50 mètres minimum.</p>	<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</b></p> <p>S'ils ne sont pas contigus, les bâtiments doivent s'écarter les uns des autres selon les règles suivantes :</p> <p>La distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres.</p> <p>Les locaux accessoires non intégrés aux bâtiments principaux devront s'en écarter d'une distance de 2,50 mètres minimum.</p> <p><b>Les parkings aériens à étages (parkings silos) devront s'écarter des bâtiments principaux d'une distance égale aux 2/3 de leur hauteur avec un minimum de 8 mètres, y compris pour ceux comprenant des locaux commerciaux, d'activités de services et d'équipements d'intérêt collectif et services publics en rez-de-chaussée.</b></p>

Annexes du règlement – Illustration projetée de la règle de prospect entre deux bâtiments – Article 8 de la zone UC



Article UC12 - Rédaction actuelle de la règle

**Caractéristiques des aires de stationnement :**

Les places commandées ne sont pas autorisées.

Une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement doit être réalisée dans les constructions en rez-de-chaussée ou en sous-sol. A partir de 10 emplacements, les parcs doivent être réalisés en sous-sol uniquement, à l'exception des emplacements réservés aux cycles.

Article UC12 - Nouvelle rédaction proposée

**Caractéristiques des aires de stationnement :**

Les places commandées ne sont pas autorisées.

- ✚ Pour les nouvelles constructions, une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement doit être réalisée dans les constructions en rez-de-chaussée ou en sous-sol. A partir de 10 emplacements, les parcs doivent être réalisés en sous-sol uniquement, à l'exception des emplacements réservés aux cycles.
- ✚ Pour les constructions existantes, les aires de stationnement aériennes existantes peuvent être intégrées dans des parkings de superstructure à étages à condition que les espaces libérés au sol non affectés à la desserte des bâtiments soient désimperméabilisés et végétalisés.

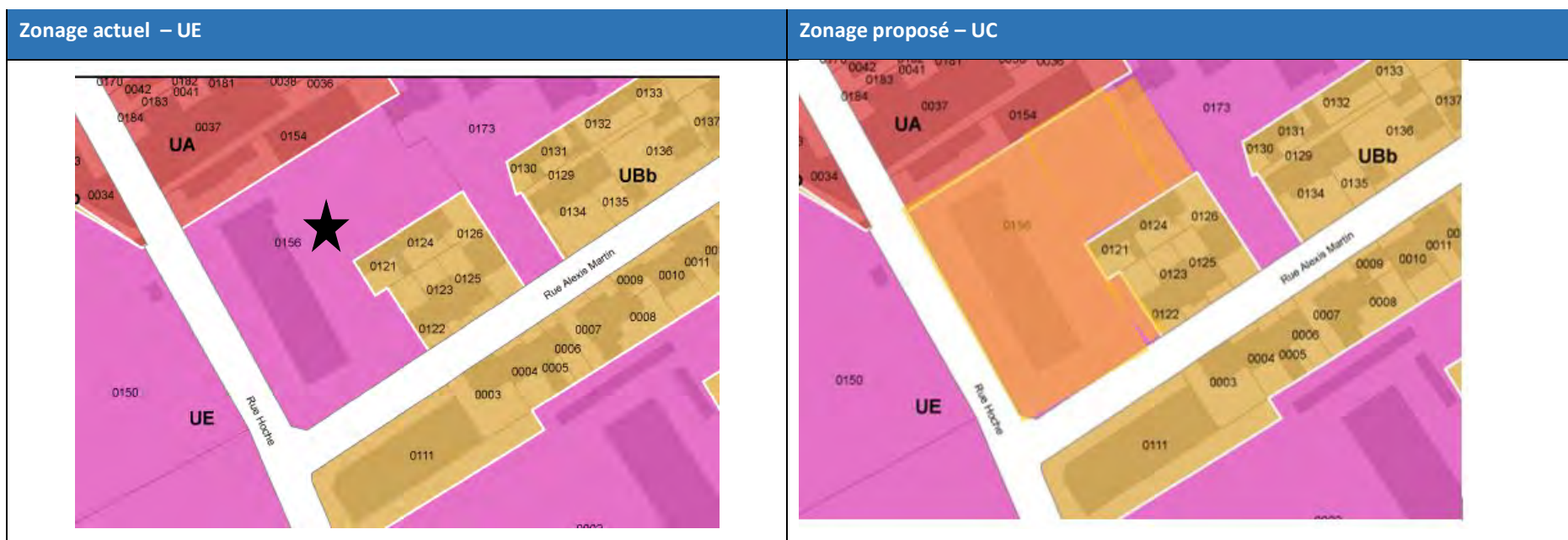
# 1. Les dimensions des aires de stationnement pour les voitures.

Article 12 - Zones UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG/UX - Rédaction actuelle de la règle				Article 12 - Zones UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG/UX - Nouvelle rédaction proposée			
<b>Caractéristiques des aires de stationnement :</b> Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.				<b>Caractéristiques des aires de stationnement :</b> Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.			
Dimensions minimales des emplacements	Longueur	Largeur	Dégagement	Dimensions minimales des emplacements	Longueur	Largeur	Dégagement
Stationnement des voitures	5.00 m	2.60 m	5.00 m	Stationnement des voitures	5.00 m	2.60 m *	5.00 m
Stationnement des deux-roues à moteur	3.00 m	1.50 m	3.00 m	Stationnement des deux-roues à moteur	3.00 m	1.50 m	3.00 m
Stationnement des cycles	Les normes relatives au stationnement des cycles sont définies par le code de la construction et de l'habitation.			Stationnement des cycles	Les normes relatives au stationnement des cycles sont définies par le code de la construction et de l'habitation.		
				* La largeur peut être réduite à 2.50 m en cas de présence de poteaux de fondation.			



# Les modifications du plan de zonage

## 2. Modification d'une erreur matérielle de zonage – Zone UE à UC



## 5. Incidences de la modification simplifiée

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

**La procédure engagée a pour objet : de modifier la rédaction des articles 6, 7, 8, 10, 11 et 12 du règlement écrit et de rectifier une erreur de zonage.**

Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas modifiées. 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 écrit et graphique 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.

La rectification d'erreur matérielle de zonage proposée est interne à la zone U (zone urbaine du PLU).

La modification simplifiée n'aura pas pour effet, dans les zones concernées, de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan ou de diminuer les possibilités de construire.

En effet :

- 1) Les précisions apportées aux articles 6 et 7 concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques n'ont pas d'impact sur les gabarits des futures constructions.
- 2) Le changement des points de mesure de référence des articles 7 et 10 pour calculer la hauteur ainsi que les prospects par rapport aux limites séparatives a pour finalité de sécuriser juridiquement les autorisations du sol délivrées.
- 3) La modification de l'article 11 concerne les clôtures sur rue.
- 4) La modification des articles 8 et 12 de la zone UC, qui vont permettre l'implantation de parkings à étages avec locaux d'activité en rez-de-chaussée, aura peu d'impact dans la zone UC.

Sur les 20 unités foncières de la zone UC, seules 5 auront la capacité d'accueillir ce type de bâtiment pour une emprise totale d'environ 1 4500 m<sup>2</sup>, soit 6% de la superficie de la zone. 1/3 de l'emprise résiduelle sur la zone, qui est d'environ 40 000 m<sup>2</sup>, sera consommée si ces parkings sont construits.

Sites zone UC	surface	EMPRISE	CES	Emprise résiduelle	ETAGES	PK AERIEN	PK SOUT	POSSIBILITE SILO	MOTIF	EMPRISE SILO
56 AUGUSTIN DUMONT	1325	400	30%	130	3	O	N	NON	Emprise résiduelle insuffisante	
9/11 JOLIOT CURIE	7056	1600	23%	1222,4	5	O	N	NON	Pas de distance suffisante entre bâtiments	
<b>CITE DES NOUZEUX</b>	<b>21733</b>	<b>3240</b>	<b>15%</b>	<b>5453,2</b>	<b>11</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>OUI</b>	<b>Possibilité sur actuel parking aérien le long de la voie ferrée. 3000 m²</b>	<b>3000</b>
61 AUGUSTIN DUMONT	1240	650	52%	-154	4	O	N	NON	Pas d'emprise résiduelle	
19 JEAN JACQUES ROUSSEAU	2835	924	33%	210	7	O	O	NON	Dalle du parking souterrain sous espaces libres	
64/68 GALLIENI	2654	471	18%	590,6	8	O	N	NON	Article 7 pas d'adossement sur limite de fond	
210 PIERRE BROSSOLETTE	11221	3876	35%	612,4	6	O	O	NON	Pas de distance suffisante entre bâtiments	
29 STALINGRAD	6313	1850	29%	675,2	8	O	N	NON	Pas de distance suffisante entre bâtiments	
60 AUGUSTIN DUMONT	3061	506	17%	718,4	10	O	N	NON	Pas assez de profondeur (9m)	
<b>2 JOLIOT CURIE</b>	<b>4470</b>	<b>1030</b>	<b>23%</b>	<b>758</b>	<b>10</b>	<b>O</b>	<b>N</b>	<b>OUI</b>	<b>Possibilité sur actuel parking aérien et boxes 600 m²</b>	<b>600</b>
21/25 STALINGRAD	11006	3350	30%	1052,4	15	O	N	NON	Non car seule possibilité sur espaces verts	
29 GALLIENI	5793	1260	22%	1057,2	10	O	N	NON	Article 7 pas d'adossement sur limite de fond	
<b>57 ETIENNE DOLET/37 RUE GALLIENI</b>	<b>6901</b>	<b>1630</b>	<b>24%</b>	<b>1130,4</b>	<b>10</b>	<b>O</b>	<b>N</b>	<b>OUI</b>	<b>Avec démolition des boxes existants. 1000 m²</b>	<b>1000</b>
<b>LEON SALAGNAC</b>	<b>8741</b>	<b>1800</b>	<b>21%</b>	<b>1696,4</b>	<b>7</b>	<b>O</b>	<b>N</b>	<b>OUI</b>	<b>Avec déviation des voiries internes. 900m²</b>	<b>9000</b>
CITE MAURICE THOREZ	18488	5430	29%	1965,2	11	O	N	NON	Pas assez de profondeur (14m)	
CITE DES POETES	34454	7600	22%	6181,6	10	O	N	NON	Mutation en cours avec parkings souterrains	
<b>33/35 PAUL VAILLANT COUTURIER</b>	<b>22881</b>	<b>2970</b>	<b>13%</b>	<b>6182,4</b>	<b>15</b>	<b>O</b>	<b>N</b>	<b>OUI</b>	<b>Sur parking aérien rue Paul Vaillant Couturier 900 m²</b>	<b>900</b>
LOGEMENTS ARMEE	37981	5050	13%	10142,4	14	O	N	NON	Pas de distance suffisante entre bâtiments	
61/63 ETIENNE DOLET	2213	580	26%	305,2	6	O	N	NON	petite résidence de 36 logements avec boxes	
75 LOUIS GIRARD	3563	1180	33%	245,2	5	O	N	NON	EHPAD. Pas assez d'emprise résiduelle	
<b>TOTAUX / MOYENNES</b>	<b>213929</b>	<b>45397</b>	<b>25%</b>	<b>40174,6</b>						<b>14500</b>

5) La précision apportée à l'article 12 sur les dimensions des emplacements de stationnement voitures n'a pas d'impact sur les normes quantitatives de stationnement.

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

Tableau d'évolution des différentes zones du PLU

<b>PLU approuvé 2021</b>	
Superficie en hectares	Superficie en %
<b>ZONES MULTIFONCTIONNELLES</b>	
<b>UA</b> Zone de centralités avec habitat collectif ou individuel dense	
37,5	18,07%
<b>UB</b> Zones denses de petits collectifs et maisons de ville	
34,4	16,58%
<b>UC</b> Zone de grands collectifs d'habitation	
38,6	18,60%
<b>UD</b> Zone d'habitat individuel et petit collectif	
7	13,49%
<b>UF</b> Zone mixte à dominante activité économique	
28	13,49%
<b>UG</b> Zone de projets urbains mixtes	
4,5	2,17%
<b>ZONES MONOFONCTIONNELLES</b>	
<b>UE</b> Zone d'équipements publics	
30,1	14,51%
<b>UV</b> Zone d'espaces verts et emprises ferroviaires	
13	6,27%
<b>UX</b> Zone d'activité économique	
14,4	6,94%
<b>TOTAL DES ZONES (en Hectares hors voiries)</b>	
<b>207,50</b>	<b>100%</b>

<b>Projet zonage 2022</b>	
Superficie en hectares	Superficie en %
<b>ZONES MULTIFONCTIONNELLES</b>	
<b>UA</b> Zone de centralités avec habitat collectif ou individuel dense	
37,5	18,07%
<b>UB</b> Zones denses de petits collectifs et maisons de ville	
34,4	16,58%
<b>UC</b> Zone de grands collectifs d'habitation	
<b>38,7</b>	<b>18,65%</b>
<b>UD</b> Zone d'habitat individuel et petit collectif	
7	13,49%
<b>UF</b> Zone mixte à dominante activité économique	
28	13,49%
<b>UG</b> Zone de projets urbains mixtes	
4,5	2,17%
<b>ZONES MONOFONCTIONNELLES</b>	
<b>UE</b> Zone d'équipements publics	
<b>30,0</b>	<b>14,46%</b>
<b>UV</b> Zone d'espaces verts et emprises ferroviaires	
13	6,27%
<b>UX</b> Zone d'activité économique	
14,4	6,94%
<b>TOTAL DES ZONES (en Hectares hors voiries)</b>	
<b>207,50</b>	<b>100%</b>

## 2. Impacts environnementaux

Dispositif d'évaluation des impacts environnementaux du PLU et de suivi des impacts				
Domaine	Enjeux environnementaux	Incidences probables positives de la modification simplifiée du PLU et/ou mesures compensatrices (éviterement, compensations)	Incidences probables négatives	Indicateurs de suivi des impacts
Mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle	Mixité fonctionnelle	La modification de l'article 8 du règlement permettra d'implanter en rez-de-chaussée des parkings à étages de nouveaux locaux commerciaux et artisanaux		Nombre de commerces et artisans en activité Evolution de l'offre de locaux pour les petites entreprises
Domaine	Enjeux environnementaux	Incidences probables positives de la modification simplifiée du PLU et/ou mesures compensatrices (éviterement, compensations)	Incidences probables négatives	Indicateurs de suivi des impacts
Changement climatique	Accentuation du phénomène d'îlot de chaleur urbain par l'évolution climatique	La modification de l'article 12 pour autoriser la construction de parking aériens à étages en lieu et place des parkings aménagés au sol permettra de désimperméabiliser et végétaliser une partie des espaces libérés des voitures		Suivi de l'étendue et de l'apparition des îlots de chaleur Suivi de l'évolution des températures annuelles et saisonnières Suivi des permis de construire





## 6. Annexes

### 1. Actes administratifs

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

- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DES HAUTS-DE-SEINE
- CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT
- CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE AGRICULTURE D'ILE-DE-FRANCE
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS-DE-SEINE
- CONSEIL REGIONAL ILE-DE-FRANCE

- PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE, DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT (DRIEA) – UNITE TERRITORIALE 92
- SOCIETE DU GRAND PARIS
- SYNDICAT DES TRANSPORTS D'ILE-DE-FRANCE
- METROPOLE DU GRAND PARIS
- MAIRE DE MALAKOFF
- SYNDICAT DES EAUX D'ILE-DE-FRANCE

## 1. Observations du public

