

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

2. RAPPORT DE PRESENTATION

2.8 Justification des choix retenus pour la modification simplifiée n°2

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 11/12/2024
- Mise à jour n°1 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris daté du 30/04/2025
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 10/12/2025
- Mise à jour n°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris daté du 06/02/2026

Modification simplifiée n°2

Version approuvée en Conseil de
Territoire du 1er juillet 2026



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

Sommaire

1	Introduction.....	3
2	Présentation des pièces du dossier de modification simplifiée n°2	4
3	Présentation du contenu de la modification simplifiée et justification	4
4	Mise à disposition du public et suite de la procédure	7

1 INTRODUCTION

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris est compétent en matière de PLU (plan local d'urbanisme) depuis 2016. Il s'est ainsi substitué aux communes pour l'établissement et la modification des documents d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris a été approuvé le 11 décembre 2024 et est exécutoire depuis le 13 janvier 2025.

Ce premier PLUi de Vallée Sud – Grand Paris a institué de nouvelles règles d'urbanisme au service des projets des onze communes. Il s'agit d'un document évolutif qui a, jusqu'à présent, fait l'objet :

- D'une mise à jour des annexes n°1, en date du 30/04/2025
- D'une modification simplifiée n°1, en date du 10/12/2025
- D'une mise à jour des annexes n°2, en date du 06/02/2026

Suite à l'approbation de la modification simplifiée n°1 en décembre 2025, une erreur matérielle a été identifiée sur les plans de la commune de Malakoff. Le zonage de deux parcelles a été modifié par erreur et sans que ce changement ne soit évoqué ni dans les objectifs de la modification simplifiée 1, ni dans la notice de justification et de présentation de cette modification.

La présente modification simplifiée a pour seul objet de rectifier cette erreur, qui impacte les plans de zonage et d'indices de la ville de Malakoff.

La présente modification constitue une modification simplifiée, qui entre dans le champ d'application des articles L.153-41, L.153-45 et L.153-46 du Code de l'urbanisme. Le recours à cette procédure est possible :

- Lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,
- Lorsque la modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Lorsque la modification ne diminue pas les possibilités de construire,
- Lorsque la modification ne réduit pas la surface urbanisée ou à urbaniser,
- Dans des cas particuliers :
 - Majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme (nota : ces cas correspondent à des majorations pour la réalisation de logements sociaux ou de logements intermédiaires ou pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale),
 - Suppression du dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme dans des secteurs limités (sous réserve de justification spéciale liée à la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines),
 - Dans des cas exceptionnels correspondant au II de l'article L153-31 du code de l'urbanisme en cas de modification pour soutenir le développement des énergies renouvelables,
 - Création de secteurs au sein desquels toutes les constructions sont à usage exclusif de résidence principale (disposition créée par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale)

Dans le cas présent, la modification simplifiée ne porte que sur la rectification d'une erreur matérielle, limitée à la seule commune de Malakoff. Aussi, conformément à l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, la modification simplifiée n'est, de plus, pas soumise à évaluation environnementale. Enfin, la rectification ne concernant que la commune de Malakoff, la mise à disposition du public ne sera organisée que sur cette commune.

2 PRESENTATION DES PIÈCES DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Le dossier de modification simplifiée n°2 comporte les pièces suivantes :

- La présente notice explicative des modifications apportées, qui sera, au terme de la procédure, ajoutée au rapport de présentation du PLUi en tant que « 2.8 Justification des choix retenus pour la modification simplifiée n°2 »
- Le dossier administratif composé de :
 - La délibération du Conseil de Territoire du 18 février 2026 approuvant les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°2,
 - L'avis de mise à disposition du public,
 - Les avis des personnes publiques associées et de la ville de Malakoff, le cas échéant,
- Les pièces du PLUi modifiées (les autres pièces du PLUi demeurent inchangées) :
 - 6. Règlement graphique
 - 6.1 Plan de zonage Vallée Sud Grand Paris
 - 6.10 Plan de zonage Malakoff
 - 6.10.a Plan des indices de Malakoff

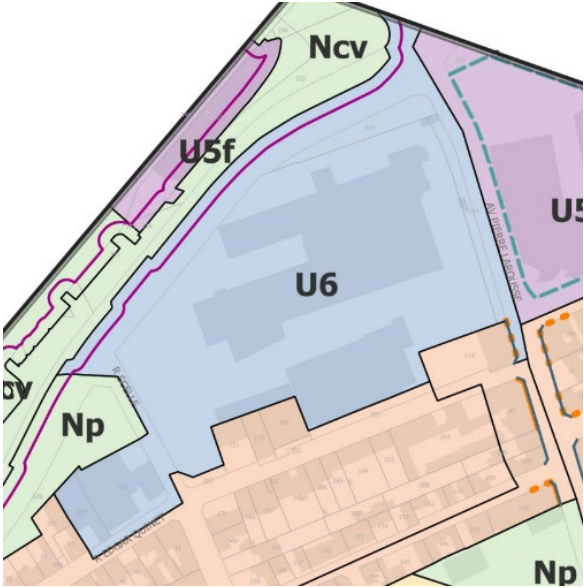
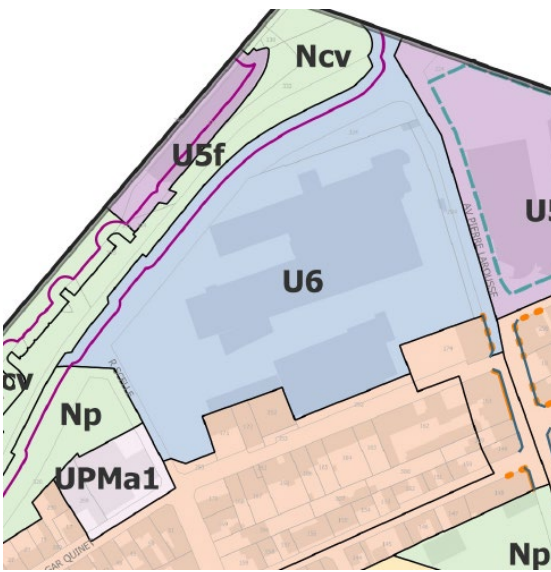
3 PRESENTATION DU CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET JUSTIFICATION

La présente notice reprend l'ensemble des évolutions du PLUi faisant l'objet de la modification simplifiée n°2. Celle-ci porte uniquement sur la correction d'une erreur matérielle sur la commune de Malakoff.

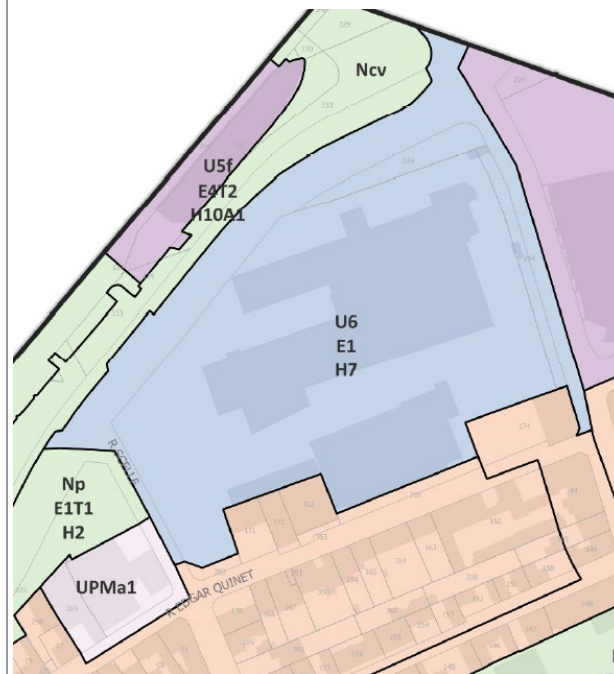
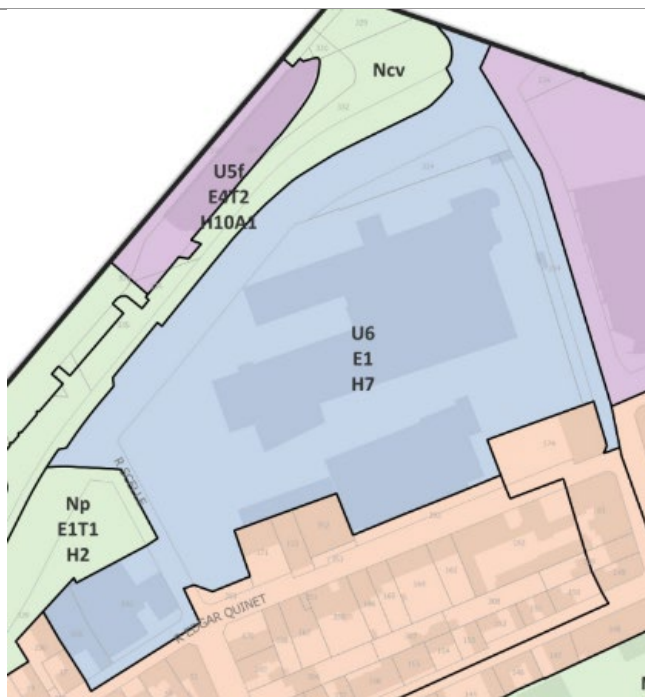
Le tableau ci-après présente un comparatif entre la version du PLUi en vigueur et la version après modification simplifiée n°2. Cette dernière portant uniquement sur des pièces graphiques, un extrait du plan avant modification et du plan après modification est présenté.

Seules les pièces modifiées dans le cadre de la présente modification simplifiée sont mises à disposition du public.

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification simplifiée.

Pièce du PLUi concernée	Élément à modifier	Projet de modification simplifiée n°2	Justification de la modification
6.10 Plan de zonage Malakoff			Lors de la modification simplifiée n°1 une erreur de zonage a été commise concernant les parcelles A340 et A269. Celles-ci ont effectivement été passées en zone U6 alors qu'elles étaient précédemment en zone UPMa1. Or, il s'agit d'une erreur sur les plans. Cette modification ne figurait ni dans les objectifs ni dans la notice de présentation de la modification simplifiée n°1. De plus, la règlement écrit de la zone UPMa1 évoque explicitement les règles applicables sur ces parcelles. La présente modification simplifiée a pour objet de repasser ces parcelles en zone UPMa1 sur le plan de zonage et le plan des indices de Malakoff.

6.10.a Plan des indices de
Malakoff



Voir explication ci-dessus. La
même rectification est faite
sur le plan des indices de la
ville de Malakoff.

6.1 Plan de zonage Vallée
Sud Grand Paris

Le plan général de zonage de
Vallée Sud - Grand Paris est
également modifié pour
prendre en compte la même
rectification de zonage des
parcelles A340 et A269 à
Malakoff.

4 MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET SUITE DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de mise à disposition du public ont été fixées par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 février 2026 et sont les suivantes :

- Le dossier comportant le projet de modification simplifiée ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, pourra être consulté :
 - En version numérique, sur un site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/modification-simplifiee-n2-plui-vs-gp>
 - En version papier, à l'Hôtel de Ville de Malakoff, situé Place du 11 novembre 1918 92240 Malakoff, aux horaires suivants :
 - Les lundis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
 - Les mardis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
 - Les jeudis de 8h30 à 12h00
- Le public pourra faire part de ses observations :
 - Sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/modification-simplifiee-n2-plui-vs-gp>
 - Sur le registre papier disponible à l'Hôtel de Ville de Malakoff, aux jours et horaires précisés ci-dessus,
 - Via une adresse mail dédiée : modification-simplifiee-n2-plui-vs-gp@mail.registre-numerique.fr
 - Par courrier postal adressé à : « Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris » à l'adresse suivante :

Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris
 Modification simplifiée n°2 du PLUi
 Service Planification urbaine
 28 rue de la Redoute
 92260 FONTENAY-AUX-ROSES

Un avis annonçant la mise à disposition sera affiché au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute sa durée :

- sur les panneaux administratifs municipaux de la Ville de Malakoff,
- sur les panneaux administratifs aux sièges social et administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, situés respectivement Hôtel de Ville d'Antony – Place de l'Hôtel de Ville 92160 Antony et 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses.

Il sera également consultable sur le site internet de Vallée Sud - Grand Paris : <https://www.valleesud.fr> Cet avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

La mise à disposition du public est prévue **du 7 avril 2026 à 8h30 au 7 mai 2026 à 12h.**

A l'issue de la mise à disposition, le Président de Vallée Sud – Grand Paris en présente le bilan devant le Conseil de Territoire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.