

# **Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

## **BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLUI**

Conseil de Territoire de Vallée Sud – Grand Paris du 1er juillet 2026



**Vallée Sud**  
Grand Paris

[valleesud.fr](http://valleesud.fr)

## Sommaire

|     |                                                                                |   |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.  | Objet de la mise à disposition.....                                            | 3 |
| 2.  | Avis des Personnes Publiques Associées .....                                   | 3 |
| 2.1 | Synthèse des avis des personnes publiques associées .....                      | 3 |
| 2.2 | Réponse a la contribution du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre ... | 4 |
| 3.  | Composition du dossier mis à disposition .....                                 | 5 |
| 4.  | Les modalités de mise à disposition du public mises en œuvre et bilan .....    | 6 |

## 1. OBJET DE LA MISE A DISPOSITION

La mise à disposition du public concerne la modification simplifiée n°2 du PLUi de Vallée Sud – Grand Paris.

Cette modification simplifiée a uniquement pour objet la correction d’une erreur matérielle s’étant glissée dans le dossier de modification simplifiée n°1. En effet, le zonage de deux parcelles, A340 et A269, situées à Malakoff et précédemment en UPMa1 a été modifié par erreur, impactant le plan de zonage et des indices de Malakoff, ainsi que le plan de zonage global de Vallée Sud – Grand Paris. Cette modification ne figurait ni dans les objectifs ni dans la notice de présentation de la modification simplifiée n°1.

Il s’agit ainsi d’une malfaçon cartographique conduisant à une contradiction avec les intentions du PLUi telles qu’elles ressortent des autres pièces, et notamment du règlement écrit de la zone UPMa1 qui évoque explicitement les règles applicables sur ces parcelles.

## 2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

### 2.1 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l’article L153-40 du code de l’urbanisme, le projet de modification simplifiée n°2 a été notifié le 19 février 2026, avant sa mise à disposition au public, à la Maire de Malakoff ainsi qu’aux personnes publiques associées (articles L.132-7 et L132-9 du Code de l’urbanisme) suivantes :

- La Préfecture des Hauts-de-Seine
- La Région Ile-de-France
- Le Département des Hauts-de-Seine
- La Métropole du Grand Paris
- Ile-de-France Mobilités
- Le Syndicat des Eaux d’Ile-de-France
- Le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre
- La Chambre de Commerce et d’Industrie des Hauts-de-Seine
- La Chambre des Métiers et de l’Artisanat d’Ile-de-France
- La Chambre d’Agriculture de la région Ile-de-France

**Sept contributions ont été émises** et jointes au dossier de mise à disposition. Elles émanent de :

- La Ville de Malakoff, qui a émis un avis favorable
- La Préfecture des Hauts-de-Seine, qui a émis un avis favorable
- Le Département des Hauts-de-Seine, qui n’a pas d’observation particulière
- Le Syndicat des Eaux d’Ile-de-France, qui n’a pas d’observation particulière
- Le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre, qui n’a pas d’avis sur la modification mais a émis des préconisations ne portant pas sur l’objet de la modification
- La Chambre de Commerce et d’Industrie des Hauts-de-Seine, qui a émis un avis favorable
- La Chambre d’Agriculture, qui n’a pas de remarque particulière

## 2.2 REPONSE A LA CONTRIBUTION DU SYNDICAT MIXTE DU BASSIN VERSANT DE LA BIEVRE

| Objet des remarques et observations formulées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Réponse apportée par VS GP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Remarque sur la modification simplifiée n°2 : Le SMBVB note que le tracé de la Bièvre n'est pas représenté à Antony sur le plan de zonage de VS GP. Il formule le souhait de le voir figurer et de prévoir un recul d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.                                               | Le cours de la Bièvre est bien représenté sur le plan du patrimoine bâti et environnemental d'Antony (Pièce 6.2.b). Il n'est donc pas souhaité le représenter sur le plan général de VS GP qui, de plus, est à une échelle 1/10 000, ce qui rendrait peu visible la représentation du cours d'eau. Concernant les marges de recul non constructibles recommandées par le SAGE, le territoire traversé par la Bièvre sur la commune d'Antony étant déjà totalement urbanisé, il convient d'étudier plus finement les impacts d'une telle disposition. De nombreux bâtiments existants seraient concernés. |
| Remarque formulée sur la modification simplifiée n°1 : Une règle dans le PLUi concerne l'obligation de végétaliser et/ou d'installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les toitures terrasses à partir d'une surface de 250m <sup>2</sup> de toiture. Le SMBVB souhaiterait que ce seuil ne s'applique pas aux toitures végétalisées, dans le cas où les objectifs du SAGE ne puissent pas être atteints au sol par infiltration. | Le principe de « zéro rejet » des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et de la gestion au plus près du point de chute est bien rappelé dans le règlement écrit du PLUi. En l'état, rien n'empêche donc de végétaliser une toiture-terrasse inférieure à 250m <sup>2</sup> de surface afin de compenser dans les cas où les objectifs du SAGE ne pourraient pas être atteints au sol par infiltration. De plus, au niveau de cette règle, le pétitionnaire a déjà le choix entre une toiture végétalisée et des panneaux solaires.                    |
| Remarque déjà formulée sur la modification simplifiée n°1 : Le SMBVB demande d'ajouter que les accès soient traités en revêtements perméables au niveau de la zone UPCm1 (La Vallée) à Châtenay-Malabry                                                                                                                                                                                                                                                    | Les accès automobile ne peuvent pas forcément être traités en revêtements perméables. Nous ne souhaitons pas modifier la formulation de cette règle. Le reste de la marge de recul, hors accès, est bien à traiter en espaces verts de pleine terre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Remarque déjà formulée sur la modification simplifiée n°1 : Au niveau de la zone UPCm2 (Cité Jardin), le SMBVB demande de reformuler la règle concernant les descentes d'eaux pluviales afin qu'elles soient demandées en façade, de sorte à pouvoir être redirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.                                                                                                                     | Le secteur de la Cité Jardin présente un enjeu patrimonial particulier, et est situé en partie en site patrimonial remarquable. Le règlement a été vu avec l'Architecte des Bâtiments de France. Il n'est donc pas souhaité modifier cette rédaction qui ne nous paraît pas incompatible avec une gestion à ciel ouvert des eaux pluviales.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Remarque déjà formulée sur la modification simplifiée n°1 : Le SMBVB se félicite de la limite d'emprise au sol à 50% imposée en zone UPMa5 (Secteur Dolet – Brossolette) à Malakoff                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pas d'observation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Remarque déjà formulée sur la modification simplifiée n°1 : Le SMBVB suggère d'imposer un minimum de 30% de pleine terre et ce dans toutes les zones du PLUi, afin de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration.                                                                                                                                                                                                                            | Le PLUi vise bien un objectif de 30% de pleine terre <b>en moyenne</b> à l'échelle du territoire. Cet objectif est ensuite décliné selon le type de zone (dans les zones pavillonnaires, la part de pleine terre demandée est nettement supérieure à 30% tandis que dans les zones de centralité plus denses elle est de l'ordre de 15% en général).                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Objet des remarques et observations formulées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Réponse apportée par VSGP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le SMBVB sollicite une adaptation des règles portant sur les secteurs présentant un risque lié aux anciennes carrières, afin que l'argument des carrières ne soit pas bloquant pour viser un objectif de zéro rejet aux réseaux de la pluie décennale dans certains cas. Il convient notamment de ne pas interdire l'infiltration de manière systématique.          | Les dispositions applicables dans les secteurs présentant un risque lié aux anciennes carrières découlent d'un porter à connaissance (PAC) de l'Etat pour la ville de Châtillon. Ce dernier a été actualisé au début de l'année 2026 et sera annexé à la prochaine modification de droit commun n°1 du PLUi qui devrait être approuvée début 2027. S'agissant de la gestion des eaux pluviales, l'obligation de raccordement au réseau collectif dans toutes les zones d'aléas liés à la présence d'anciennes carrières sera remplacée par une interdiction de l'infiltration <u>concentrée</u> des eaux pluviales dans le sol, correspondant à une surface d'infiltration inférieure à la surface d'apport. |
| <u>Remarque déjà formulée sur la modification simplifiée n°1</u> : Le SMBVB demande de supprimer les règles liées à l'obligation de pente au niveau des toitures dans les secteurs où la surface d'infiltration au sol ne permet pas d'atteindre l'objectif de zéro rejet aux réseaux. Il est peu efficace de végétaliser une toiture si la pente dépasse 20 à 30°. | Les règles liées à la pente des toitures ont pour objet d'harmoniser les constructions et d'améliorer leur insertion dans le tissu urbain environnant. Ces règles concernent en général les zones pavillonnaires dans lesquelles la part de pleine terre demandée est importante et doit permettre de gérer les eaux pluviales. Il s'agit néanmoins d'un point de vigilance qui est bien noté.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Remarque déjà formulée sur la modification simplifiée n°1</u> : Le SMBVB demande, au niveau des 3 OAP du Plessis-Robinson, que soit ajoutée une mention pour préciser la destination des bassins prévus.                                                                                                                                                         | Il n'est pas souhaité modifier le texte des OAP. Les règles concernant la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales du PLUi s'appliquent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### 3. COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION

Le dossier mis à disposition du public était composé des pièces suivantes :

- Une notice de présentation du projet de modification simplifiée n°2 du PLUi de VSGP comprenant une explication de la procédure ainsi que des modifications envisagées et leur justification sous forme de tableau
- Le plan de zonage de Malakoff modifié (pièce 6.10)
- Le plan des indices de Malakoff modifié (pièce 6.10.a)
- Le plan de zonage du territoire de Vallée Sud – Grand Paris modifié (pièce 6.1)
- Un dossier administratif comprenant :
  - o La délibération du Conseil de Territoire de Vallée Sud – Grand Paris n°CT2026/004 approuvant les modalités de la mise à disposition de la modification simplifiée n°2 du PLUi en date du 18 février 2026
  - o L'avis de mise à disposition du public
  - o Les avis émis par les Personnes Publiques Associées sur le projet de modification

#### 4. LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC MISES EN ŒUVRE ET BILAN

Les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 ont été précisées par délibération du Conseil de Territoire de Vallée Sud – Grand Paris (CT2026/004) en date du 18 février 2026.

**Le dossier a été mis à disposition pendant un mois, du mardi 7 avril 2026 à 8h30 au jeudi 7 mai 2026 à 12h :**

- **En version numérique**, sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/modification-simplifiee-n2-plui-vs-gp>. **Il a été dénombré 137 visites, 179 visualisations des documents et 109 téléchargements de documents ;**
- **En version papier**, aux jours et horaires habituels d'ouverture de l'Hôtel de ville de Malakoff, seule commune concernée par la modification simplifiée n°2.

**Pour informer le public de cette mise à disposition :**

- L'avis de mise à disposition a été affiché sur les panneaux administratifs de la ville de Malakoff ainsi que sur les deux panneaux administratifs de Vallée Sud – Grand Paris dès le 23 mars 2026 ;
- L'information concernant cette mise à disposition était également consultable sur le site internet de Vallée Sud – Grand Paris ainsi que sur celui de la ville de Malakoff ;
- L'avis de mise à disposition a également été publié le 27 mars 2026 dans la rubrique d'annonces légales du journal Le Parisien édition des Hauts-de-Seine.

**Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public a pu faire part de ses observations :**

- Sur le registre dématérialisé sur le site dédié : <https://www.registre-numerique.fr/modification-simplifiee-n2-plui-vs-gp> ;
- Sur le registre papier disponible aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie de Malakoff ;
- Par mail à l'adresse suivante : [modification-simplifiee-n2-plui-vs-gp@mail.registre-numerique.fr](mailto:modification-simplifiee-n2-plui-vs-gp@mail.registre-numerique.fr) ;
- Par courrier postal adressé à « Monsieur le Président, Etablissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris, 28 rue de la Redoute, 92 260 Fontenay-aux-Roses » avec pour objet « Modification simplifiée n°2 du PLUi ».

**Au total il n'y a eu qu'une seule contribution**, par courrier électronique. Cette contribution était sans rapport avec le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi puisque l'auteur sollicitait un envoi du PLUi en version électronique.

**Ainsi, au regard des avis remis par les personnes publiques associées ainsi que de la contribution reçue, il est proposé de ne pas modifier le dossier de modification simplifiée n°2 tel que présenté lors de la mise à disposition.**