

7. Conclusions motivées sur les modifications du PLU

7.1. Bilan des Avantages et inconvénients

- En ce qui concerne les inconvénients

Pour l'article UAa 10 et UB 10, augmentation de 1m de la hauteur maximale des constructions sous certaines conditions.

- En ce qui concerne les avantages

Mise à jour de la réglementation du PL U et rectification des erreurs matérielles. La modification de l'article UAa 10 et UB10 permet de concevoir des commerces avec des hauteurs de plafond plus importantes, afin d'obtenir des boutiques plus accueillantes pour les activités commerciales du centre ville.

7.2. Conclusion du commissaire enquêteur

- Après étude et analyse du dossier, examen des plans des modifications du PLU,
- Après plusieurs visites sur les zones concernées par l'enquête, et sur l'ensemble d'ANTONY,
- Après 2 réunions avec les représentants de la mairie,
- Après avoir assisté à la réunion publique, dont le déroulement s'est effectué dans les meilleures conditions,
- Après avoir communiqué aux représentants de la mairie les observations du public, déposées dans le registre et les courriers, ainsi que des questions personnelles,
- Après avoir reçu en retour, de la part de la mairie des réponses, et des informations complémentaires,
- Après analyse de ces réponses,
- Après avoir analysé en détail les observations du public, et plus particulièrement la demande de création d'une ZPPAUP, ou l'application de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme,
- Après avoir analysé chaque proposition de modification du PLU,

Sur la forme et la procédure de l'enquête considérant

- Que les conditions de déroulement de l'enquête ont :

Respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne l'affichage sur les panneaux de la commune, respecté la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publication dans deux journaux,

- Que Mr le Maire a fait parvenir le certificat d'affichage,
- Que le dossier soumis à l'enquête et proposé au public, était complet, et comportait les informations nécessaires, pour la bonne compréhension des modifications du PLU. Sa composition et son contenu étaient conformes aux réglementations en vigueur,
- Que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions,
- Que chacun a pu prendre connaissance du dossier et s'exprimer librement, et que la totalité des observations ont été déposées par les habitants de la ville d'ANTONY.
- Que les modifications proposées rentrent dans le cadre de celles autorisées par la disposition « Modification PLU »,

Sur le fond de l'enquête publique considérant

- Les 77 observations déposées dans le registre et les 12 courriers envoyés au commissaire enquêteur, dont ceux de l'ASPEA et de 3 conseillers municipaux,
- Que 34 personnes s'opposent à la modification de l'article UAa et UB10 tel que défini avec la rédaction proposée,
- Qu'il y a eu 8 avis défavorables à la modification du PLU de cette enquête
- Qu'il y a eu 9 avis favorables à la modification du PLU de cette enquête
- Que trois réponses des Personnes Publiques Associées sont parvenues à la mairie, et notamment celles de la DDE qui ont été prises en considération par la mairie,
- Que l'application des l'article UAa10 et UB10 n'augmentera pas le nombre d'étages des futurs bâtiments,
- Que l'application des articles UAa10 et UB10 contribuera à réaliser des commerces adaptés aux critères actuels, et favorisera l'accueil d'activités commerciales dans la zone du centre ville,
- Que l'application des articles UAa10 et UB aura un impact modéré sur les habitations environnantes,
- L'avis favorable de la CCIP Hauts-de-Seine, sur l'augmentation des hauteurs pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée,
- Que la zone Gabriel Péri UAa représente 0,4% de la surface de la zone UD de la ville,
- Que la possibilité d'une autre enquête sur l'élargissement de l'avenue Gabriel Péri a été évoquée,
- Que les modifications proposées correspondent aux orientations définies dans le PADD,
- L'ensemble des informations recueillies au cours de l'enquête,

- L'ensemble des modifications proposées à l'enquête,

En faisant les recommandations

- Recommandation 1 : Articles 7 en UAa, UAb, UB, UD, UDa

Mettre le même texte dans le règlement des différentes zones, qui sera :

« Dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, de la limite des voies privées existantes au 30 mai 2008 (date d'approbation du PLU), ou des voies privées futures d'au moins 8m d'emprises».

- Recommandation 2 : Article UAa 12

Rajouter dans l'article une clause définissant le nombre de places de stationnement en fonction de la surface du commerce, permettant d'avoir un nombre de places équivalent à celui proposé au § 3.4.10.3.

Par commerce : Une place minimum, et un pourcentage du SHON, ou une formule équivalente qui tienne compte de la surface du commerce.

- Recommandation 3 : Article UAb 10

Donner une valeur de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Recommandation 4 : Article UD 10

Confirmer que la diminution de hauteur, de 12m à 6m correspond bien à un besoin. Cette diminution de 6m paraissant élevée.

Sous réserves :

D'insérer les modifications suivantes, en remplacement des informations soumises à l'enquête, sur les articles :

- UAb 7.4

Suppression de cette modification.

- UAa 10 et UB10 le texte devenant :

Article. UAa.10.5

« Sous réserve du respect de l'article UAa 10.1, les règles de hauteur fixées à l'article UAa 10.2 peuvent être majorées de 1 mètre quand les locaux en rez-de-chaussée sont destinés au commerce et que leur hauteur sous plafond est de 3,40 mètres minimum. »

Article UB.10.5

« Les règles de hauteur de l'article 10.1 sous réserve d'un nombre de niveaux identiques, et 10.2.2 sous réserve du respect de l'article 10.2.1 peuvent être majorées de 1 mètre quand les locaux en rez-de-chaussée sont destinés au commerce et que leur hauteur sous plafond est de 3,40 mètres minimum. »

-UD 5 le texte devenant

« Dans le cas d'une division de terrain intervenue depuis l'approbation de la modification de PLU en date du ..., les parcelles issues de la division, pour être constructibles, ne peuvent être inférieures à 250m². »

- UE 7.1

Suppression de cette modification.

Le commissaire enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE** à la modification du PLU d'ANTONY.

Fait à Bagneux le 30 Juin 2010

Michel FORMENTO Commissaire Enquêteur