

# MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU D'ANTONY

10/11/2020

**1. Observation du Commissaire Enquêteur : le statut dérogatoire des CINASPIC rend craintif et fait réagir.**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : l'appellation CINASPIC (constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif) est la désignation réglementaire pour les équipements d'intérêt général. Une souplesse est donc introduite pour ces constructions et installations et vise à ne pas bloquer des projets d'intérêt général qui répondent aux différents besoins de la population et à leur évolution.

**2. Observation du Commissaire Enquêteur : L'urbanisation de zones pourtant dédiées par leur situation à une densification (notamment le quartier Jean Zay pour mémoire, car il n'est pas concerné par cette modification) rend craintif et fait réagir.**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : la ville d'Antony a fait le choix d'un urbanisme de projets et refusant la densification des secteurs pavillonnaires par la construction de logements en collectif. Le développement de la commune se traduit donc par la création de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), comme la Croix de Berny ou Jean-Zay. Ces secteurs de projets uniquement, accueilleront de nouveaux habitants et permettront à Antony de continuer à se développer. L'outil d'aménagement qu'est la ZAC donne la maîtrise du projet à la ville et à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris. La ville et l'EPT veillent à l'équilibre des projets, entre densité et espaces verts, équipements publics, logements et activités. Densifier et accueillir de nouveaux habitants dans les secteurs de projet permet de protéger les secteurs pavillonnaires dans lesquels seuls les pavillons sont la règle et les collectifs l'exception. De plus, la bande limitant la hauteur de 12 m sur la périphérie de Jean Zay a été agrandie pour assurer une transition douce entre la ZAC Jean Zay et le secteur pavillonnaire limitrophe.

**3. Observation du Commissaire Enquêteur : le classement en zone UD de certains secteurs de la zone UA, afin de préserver des pavillons de caractère, divise les antoniens, certains l'approuvant, d'autres le contestant au motif qu'il s'agit d'une zone déjà très urbanisée.**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : la présente modification vise à protéger les cœurs d'îlot en luttant contre leur imperméabilisation. Le changement de zonage effectué pour des parcelles situées en zone UA permet de répondre à cet objectif. Ces parcelles ont gardé un aspect pavillonnaire que la ville souhaite donc protéger ces parcelles dont les cœurs d'îlot ont été épargnés et ainsi contribuer à protéger la nature en plein cœur de ville, lutter contre le ruissellement des eaux pluviales ou encore les effets d'îlots de chaleur urbain. Ces parcelles trouvent toutes leur place en zone UD.

**4. Observation du Commissaire Enquêteur : Inconstructibilité au-delà de la bande 20 m. Le parti pris en matière d'urbanisation, ambitieux puisqu'il gèle à la construction les « lots arrière » des parcelles situées en zone UD et introduit une règle de dégressivité de l'emprise du bâti sur un terrain divisé, impacte fortement certains propriétaires qui, confrontés à la dévalorisation de**

**leur patrimoine, ou à l'abandon de projets immobiliers envisagés dans un cadre familial, ont un profond sentiment d'injustice. La question de la légalité de ces transferts importants de terrains constructibles en terrains non constructibles devra être finement étudiée.**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : en préambule, il est rappelé que les jardins privés sont constitutifs de la trame verte et constituent des ilots de fraîcheur indispensables sur l'ensemble du territoire (zone UD = 2/3 superficie ville).

A la suite des remarques de l'enquête publique, la Ville et le Territoire souhaitent permettre les extensions et surélévations au-delà de la bande de 20 mètres jusqu'à 30 % de surface de plancher de la construction existante et 40% d'emprise au sol. Les surélévations sont limitées à 10m au-delà de cette bande de constructibilité.

Il sera également précisé que la bande de 20 mètres est comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées **existantes** à la date d'approbation de la modification M5 du PLU. Il n'est plus fait mention au fait que les voies doivent être ouvertes à la circulation générale.

Enfin, il est rappelé que la délivrance d'une autorisation d'urbanisme se fait au regard du PLU en vigueur.

#### **5. Observation du Commissaire Enquêteur : Compatibilité de cette politique de « gel » de terrains constructibles avec les objectifs d'intensification du SDRIF (cf lettre de M. le Préfet).**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : l'Etat, dans son avis sur le projet de modification n° 5 du PLU d'Antony en date du 15 septembre, a demandé que soit apporté la démonstration que l'objectif d'intensification de 10 à 15 % des tissus urbains fixé par le SDRIF était atteint. Cet objectif a pour point de départ 2013 et pour point d'arrivée 2030. En 2013, la ville comptait selon le recensement de l'INSEE, 25 913 résidences principales. En 2030, Antony doit donc compter 29 800 résidences principales (+15%). Selon toute probabilité, cet objectif devrait être atteint avant 20225. En effet :

- Le dernier décompte de l'INSEE recensait 27 060 résidences principales le 1<sup>er</sup> janvier 2019
- Les logements livrés en 2019 et pris en compte par l'Administration fiscale dans le cadre de la CCID portent ce chiffre à 27 454 au 1<sup>er</sup> janvier 2020
- En outre, 1 014 logements bénéficient à ce jour d'un permis de construire et, pour une bonne part, sont déjà en cours de construction.

Par ailleurs, 1 100 logements vont être construits dans le cadre de la ZAC Jean Zay. Leurs permis de construire seront accordés très prochainement pour une livraison attendue en 2023. Avec un concours des programmes de logements sociaux, l'objectif fixé par le SDRIF de 29 800 logements devrait être atteint en 2025.

En outre, la ville d'Antony travaille sur la construction d'un nouveau quartier autour de la future gare Antypole dont l'ouverture est prévue en 2027. Ce quartier devrait comporter 3 500 logements dont au moins la moitié serait réalisée avant 2030.

La ville d'Antony est donc en mesure de remplir très facilement ses obligations en matière de densification de son habitat.

#### **6. Observation du Commissaire Enquêteur : cohérence entre les constructions de logement social en zone UA et le PADD.**

Réponse de l'Établissement Public Territorial : le PADD fixe des grandes orientations en matière de politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Il n'a pas vocation à fixer précisément de règles par zone, ce qui est la fonction du règlement. En l'occurrence, il est précisé dans le PADD que dans le centre-ville sera poursuivie la rénovation du centre-ville et une réflexion sera menée sur les aménagements des espaces du cœur de ville. Ne pas mentionner explicitement la possibilité de construire du logement dans le cœur de ville au sein du PADD ne permet pas de conclure à son interdiction.

Contrairement à ce qui est affirmé dans l'observation n°98, le PADD ne réserve pas des secteurs où les logements sociaux doivent être construits. S'il est précisé, dans le cas de l'aménagement du secteur Croix de Berny, que le secteur devra accueillir bureaux, logements libres et sociaux, le PADD ne s'oppose nullement à la construction de logements, libres comme sociaux ailleurs au sein de la ville, et en l'occurrence dans le centre-ville.

De même, il est rappelé que le règlement de la zone UA est répertorié comme une zone mixte : en préambule de la zone UAa il est précisé (règlement p 6) : Cette zone se caractérise par l'imbrication de constructions à usage d'habitation de commerces de bureaux et d'activités (...). Il est clairement fait mention de l'accueil d'habitation. Idem zone UAb (p19 règlement).

Enfin, dans le rapport de présentation (p260), il est précisé que les zones urbaines du PLU sont un « ensemble de tissus mixtes qui accueillent de l'habitat (sans distinction social ou libre), commerces, CINASPIC. Ainsi, il est écrit que les zones UAa et UAb accueillent des constructions à usage d'habit, d'équipements, de commerces, de bureaux et d'activités ». (p 194). Il est précisé que « la zone UAa est une zone urbaine centrale correspondant au noyau de la comme. La fonction d'habitat est dominante mais on trouve également de nombreuses activités : pôle commercial (...), gare RER et gare routière, pôle de loisirs, équipements scolaires, équipements publics... »

Les objectifs de construction de logements sociaux dans le centre-ville sont donc tout à fait compatibles avec les orientations du PADD.

#### **7. Observation du Commissaire Enquêteur : préciser le principe de l'application des règles de constructibilité dans l'hypothèse d'un regroupement de parcelles.**

Réponse de l'Établissement Public Territorial : afin de clarifier les règles d'emprise au sol, il sera défini dans le PLU la notion d'unité foncière, qui s'applique dans le cadre d'un regroupement de parcelles. Ainsi, dans ce cas, la règle d'emprise au sol dégressive s'applique bien sur l'ensemble des parcelles regroupées en unité foncière : il est imposé un maximum de 40% d'emprise au sol pour les 300 premiers m<sup>2</sup> et ensuite l'emprise au sol est limitée à 20%.

Il sera fait exception de cette règle en zone UD dans le cadre d'une division de parcelles : les règles du PLU ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division. Cette règle, combinée à la règle des 20% d'emprise au sol maximale pour les terrains des lots divisés, permet non seulement un meilleur respect des gabarits pavillonnaires et donc une meilleure insertion des constructions dans l'environnement pour chaque lot divisé, mais permet également d'éviter le découpage parcellaire en petits terrains.

*UNITE FONCIERE* : ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

#### **8. Observation du Commissaire Enquêteur : la question des sous-sols semi-enterrés (dans un contexte de télétravail et de réchauffement climatique) mérite que l'on s'y attarde.**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : au regard des observations émises lors de l'enquête publique, l'EPT et la Ville ont décidé de supprimer cette règle et de s'en tenir à la règle du Code de la santé publique qui précise dans son article L 1331-22 que « Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. »

**9. Observation du Commissaire Enquêteur : le développement de la construction de logements sociaux (la discussion porte sur la superficie des immeubles soumis à l'obligation d'un quota de logements sociaux de 30%) et leur implantation géographique (dans des zones dédiées ou en toutes zones, zone UD incluse) sont classiquement deux sujets sensibles qui divisent l'opinion. Il appartiendra aux élus de les trancher.**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : La ville d'Antony a pleinement conscience qu'elle doit atteindre le pourcentage de 25% de logements sociaux en 2025, et, depuis que cet objectif lui a été imposé en 2014 par la loi ALUR, elle a mis en œuvre les moyens nécessaires pour remplir les objectifs triennaux qui lui sont fixés par l'administration préfectorale.

Pour la période 2017-2019, l'objectif était de 300 logements sociaux. Elle en a réalisé 702. De 20 % en 2014, son pourcentage a été porté en 2020 à 22,99%.

Pour la période 2020-2022, le nouvel objectif est, comme le rappelle la lettre préfectorale, de 272. D'ores et déjà, 645 logements sociaux sont prévus dans le cadre de la ZAC Jean Zay, dont 430 recevront leur permis de construire en janvier 2021. La ville, à travers sa coopérative Hauts-de-Bievre-Habitat, se propose en outre de construire une résidence sociale de 150 PLAI, en réponse à l'AMI lancée par la Préfecture de Région sur le site de l'INRAE et a ouvert des négociations avec l'INLI pour l'acquisition de 107 logements de son patrimoine antonien. Ces projets immédiats représentent un total de 902 logements et porteront le parc social d'Antony de 6 242 à 7 144 en 2022.

Pour atteindre l'objectif de 25 % en 2025, Hauts-de-Bievre-Habitat a déjà programmé la construction d'une résidence d'accession sociale de 42 logements au Noyer Doré, de 50 logements sur un terrain appartenant à l'Etat rue des Crocheteurs et de 50 logements dans le cadre de reconstruction du centre commercial Pajeaud ; d'acquérir en outre une quarantaine de logements dans le parc privé, et de lancer un premier programme social sur le site d'Antonypole. L'objectif de la ville est d'atteindre les 7 500 logements sociaux d'ici 2025, soit 25 % du total éventuel de 30 000 résidences principales.

A ces grands projets s'ajoutent la volonté de faciliter la réalisation de logements sociaux en zone UA et UB avec la modification du PLU en cours.

**10. Observation du Commissaire Enquêteur : la question relative aux constructions annexes (contradiction entre certains documents, inadaptation au stationnement même si, a priori, ce n'est pas l'objet de la construction annexe) demande réponse.**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : Il a été soulevé une incohérence entre l'article UD11.4, qui prévoit une hauteur maximale des constructions annexes de 3 mètres, et l'annexe du règlement qui régleme la hauteur des constructions annexes à 2,60. De plus, les observations émises lors de l'enquête publique ont démontré que la nouvelle définition des annexes ne permettait pas d'utiliser les annexes en garage. Aussi, la ville d'Antony et l'EPT ont décidé de modifier la définition des annexes comme suit :

**CONSTRUCTION ANNEXE** Une construction est dite annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ou à un service public ou à un intérêt collectif. Sont considérées comme constructions annexes notamment les garages, les abris de jardin, etc. une construction annexe ne peut avoir une hauteur supérieure à ~~2,60~~ **3 m** et une emprise au sol supérieure à ~~40~~ **12,5 m<sup>2</sup>**.

Afin d'être en cohérence avec la nouvelle définition des annexes, l'article UE7.1 est modifié comme suit : « En fond de parcelle, sauf sur la limite jouxtant le Parc de Sceaux, des constructions d'annexes peuvent être réalisées, à condition qu'elles ne dépassent pas ~~5~~ **3 m** de hauteur ».

**11. Observation du Commissaire Enquêteur : la question relative aux hauteurs des toitures (la hauteur de 12 m fait débat, avec plusieurs contre-propositions à 10m voire 9m) demande réponse.**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : La Ville et l'EPT ne souhaitent pas modifier la règle actuelle. Cette question pourra faire l'objet d'une réflexion dans une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

**12. Observation du Commissaire Enquêteur : les demandes de précision concernant des espèces de végétaux résistant à la sécheresse, ou des définitions plus précises des arbres de haute tige, même s'il s'agit de questions qui peuvent être traitées par chaque riverain dans un cadre personnel, sont pertinentes car elles permettraient éventuellement d'apporter davantage de cohérence aux politiques de plantations mises en œuvre. Il appartiendra aux élus et aux services d'apprécier si une réponse s'impose.**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : pour apporter plus de clarté au Règlement, la définition suivante est ajoutée dans les annexes :

*ARBRE DE HAUTE TIGE* : Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol, qui atteint au moins 4 m de hauteur et dont le feuillage débute à 1,80 m du sol.

**13. Observation du Commissaire Enquêteur : le pourcentage réservé aux espaces de pleine terre sur le non bâti devra être arrêté : si le chiffre de 75% a finalement été retenu par le projet de modification, certains expriment leur regret que l'objectif de 90%, initialement évoqué, n'ait pas été retenu.**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : il est rappelé que le bulletin municipal n'a pas de valeur juridique et que seul le dossier proposé à l'enquête publique fait état du projet de PLU modifié dans son intégralité.

**14. Observation du Commissaire Enquêteur : les deux modifications sollicitées par la société du Grand Paris, eu égard à la spécificité architecturale de la gare d'Antony et à la minéralisation de son environnement, demandent réponse.**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : ces demandes seront prises en compte.