

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I – Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a porté sur le projet de modification n° 5 du PLU de la ville d'Antony (Hauts-de-Seine). Par arrêté du 21 novembre 2019, M. le Président de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris avait engagé la procédure de modification afin de préserver les cœurs d'îlots en zone pavillonnaire (UD), de promouvoir en toutes zones, une politique environnementale, d'adapter les normes de stationnement, de corriger quelques erreurs du règlement, de procéder à quelques adaptations en zone UGd (ZAC de la Croix de Berny) et UCd (ZAC Jean Zay).

L'arrêté du 24 août 2020 de M. le Président de l'EPT a ouvert l'enquête publique en Mairie d'Antony du lundi 21 septembre au mercredi 21 octobre, fixé les dates de permanence du Commissaire enquêteur (4 demi-journées, tantôt le matin, tantôt l'après-midi, et ce à des jours de la semaine différents), précisé que le dossier était disponible en mairie et sur un site informatique spécial et que le public pouvait rédiger ses observations sur le registre matériel mis à sa disposition en mairie ou envoyer ses observations sur le registre dématérialisé du site de l'enquête ainsi que sur une adresse électronique.

M. le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise m'a désignée comme commissaire enquêteur (décision n° E20000024/95 du 25 juin 2020)

II – Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée pendant la période fixée. Quinze jours avant le début et jusqu'à la fin, elle a été annoncée par un avis en mairie et affichée sur les panneaux administratifs de la ville d'Antony ainsi qu'aux sièges administratif et social de l'EPT. Deux semaines à l'avance et dans les huit jours suivants l'ouverture de l'enquête, des avis ont paru dans deux quotidiens (Le Parisien et Les Echos).

Pendant toute l'enquête, le dossier et le registre sont restés disponibles en mairie et sur le site informatique. Le public pouvait envoyer ses observations sur un registre dématérialisé, ainsi que sur une adresse électronique spéciale. J'ai tenu mes permanences les 21 septembre (matin), 29 septembre (après-midi), 9 octobre (matin), 21 octobre (après-midi).

La fréquentation de ces permanences a été importante. En tout 163 observations ont été déposées : le cahier d'enquête a reçu 13 dépositions ; le registre dématérialisé, 144 ; l'adresse électronique spéciale, 2 ; les contributions par voie postale : 4.

Le concours du service de l'EPT, et notamment de sa direction de l'urbanisme, de l'observatoire urbain et de l'habitat, et celui du service de l'urbanisme de la ville ont été constants et efficaces.

Le 28 octobre, j'ai remis le procès-verbal de synthèse à l'EPT, qui m'a envoyé son mémoire en réponse le 10 novembre 2020.

III – Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

J'ai fondé mon avis sur les observations très nombreuses du public, sur les réponses de l'EPT et sur les visites sur le terrain.

Il est indéniable que compte tenu de la spécificité du sol de la ville d'Antony – sol argileux imperméable, carrières, etc. –, compte tenu de l'évolution climatique et de la succession d'épisodes de sécheresse intense, puis de pluies diluviennes, outre le réchauffement climatique, le parti pris environnemental de cette modification ne peut qu'être approuvé.

Il était toutefois un peu trop rigide et méritait l'introduction de quelques assouplissements : à la lecture du mémoire en réponse de l'EPT, c'est, pour l'essentiel des problèmes soulevés, chose faite.

Concernant les sous-sols, la position de l'EPT a évolué, celui-ci s'en tenant désormais exclusivement au respect du code de santé publique, ce qui donne davantage de latitude aux antoniens.

Concernant la bande d'inconstructibilité au-delà de 20m, l'évolution est sensible : l'EPT et la ville ont donné leur accord pour permettre des extensions et surélévations au-delà de la bande de 20m sous deux conditions : qu'elles ne dépassent pas 30% de surface de plancher de la construction existante et 40 % d'emprise au sol. Les surélévations sont toujours limitées à 10m au-delà de la bande de constructibilité, comme c'était déjà le cas, ce qui ne peut que satisfaire tous ceux qui avaient considéré que la hauteur du bâti devait être réduite, même si en l'occurrence cette réduction n'a pas été généralisée.

Mais surtout, en précisant que la délivrance d'une autorisation d'urbanisme se fait au regard du PLU en vigueur, l'EPT et la mairie permettent à tous ceux qui avaient un projet quasiment abouti de faire instruire leur permis de construire avec le PLU tel qu'il existera au moment de sa délivrance.

Concernant l'application des règles de constructibilité dans l'hypothèse d'un regroupement de parcelles, la définition donnée par l'EPT a le mérite de la clarté : la règle d'emprise au sol dégressive s'applique sur l'ensemble des parcelles regroupées en unité foncière (ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire). En revanche, en zone UD, dans l'hypothèse d'une division de parcelle, les règles du PLU sont appréciées au regard de chacun des terrains issus de la division (et non pas de la parcelle initiale) : cette règle se combine à celle des 20% d'emprise au sol maximale pour les lots divisés. C'est incontestablement la garantie d'un meilleur respect de la zone pavillonnaire.

Concernant les objectifs de densification voulus par le SDRIF et l'Etat, le choix de geler à la construction les cœurs d'îlots, largement approuvé par la population, ne nuit pas à l'intensification urbaine voulue par le SDRIF et rappelée par M. le Préfet. L'EPT et la ville ont en effet longuement détaillé la succession des opérations qui doivent doter la ville d'Antony du quota de logements sociaux exigé par la loi SRU et lui permettre de remplir les objectifs de densification imposés par le SDRIF.

Concernant le classement de certains secteurs de la zone UA dans la zone UD et l'évolution de la zone UA : le fait que la zone UA soit particulièrement dense à l'endroit où le classement d'un certain nombre de pavillons en zone UD est prévu n'est pas un argument convaincant. Au contraire, cette décision va permettre de soustraire à la densification une partie patrimoniallement intéressante de la ville qui sera ainsi conservée. La zone UA peut d'ailleurs être appelée à se densifier davantage puisqu'aucun texte n'interdit d'y implanter des logements sociaux. La concentration de logements sociaux exclusivement dans les secteurs des gares et les ZAC n'est en effet pas souhaitable. En prévoir la diffusion dans les zones UA et UB va dans le sens d'une meilleure gestion du logement social.

Concernant les constructions annexes, on ne peut qu'approuver la nouvelle définition apportée par l'EPT : outre le fait qu'elle supprime la contradiction relevée dans plusieurs observations entre l'article UD11.4 et l'annexe du règlement, elle donne davantage d'aisance à ces constructions, et autorise ainsi leur usage tant en qualité d'abri de jardin, que de garages, etc. Or dédier des constructions annexes à une fonction de garage, peut soulager le stationnement sur la voie publique qui, selon certaines observations, pose problème.

Concernant l'évolution de hauteur du bâti : la réduction de la hauteur du bâti ne relevait pas des modifications proposées à l'enquête publique, c'est la raison pour laquelle l'EPT n'a pas motivé sa réponse. Une réflexion à ce sujet est prévue dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU. Il n'existe donc pas une fin de non-recevoir sur cette question, même si on peut regretter ce décalage dans le temps car, avant qu'une nouvelle modification intervienne,

les immeubles d'une hauteur de 12m se seront multipliés, créant des nuisances pour le voisinage, et portant atteinte à l'équilibre du bâti et à son aspect architectural dans le quartier pavillonnaire.

Les espaces de pleine terre sur le non bâti : on peut exprimer le même regret concernant le pourcentage réservé aux espaces de pleine terre sur le non bâti car, la ville, après avoir publiquement annoncé son ambition de retenir un pourcentage de 90% (bulletin municipal), a retenu un pourcentage de 75%, sans que l'EPT et la ville ne s'expliquent sur les raisons qui les ont conduits à faire ce choix : on ne peut que regretter la réponse lapidaire de l'EPT : « il est rappelé que le bulletin municipal n'a pas de valeur juridique », qui n'est pas une réponse de fond.

La définition des arbres de haute tige et des végétaux résistant à la sécheresse : Si une définition des arbres est effectivement donnée, la question des végétaux n'est même pas abordée. Or les antoniens ont manifesté leur souhait et leur souci de choisir une végétation adaptée aux évolutions climatiques. Le service espaces verts de la ville pourrait certainement, via le bulletin municipal, conseiller utilement les habitants.

Concernant la gare d'Antony, la prise en compte de ses demandes paraît pleinement justifiée : la toiture végétalisée n'est pas compatible avec le projet architectural qui a été choisi, et le parvis, très minéral, pour se conformer à sa destination, nécessite un traitement des eaux pluviales spécifique, le zéro rejet étant en l'espèce inapplicable.

En conséquence, je donne un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 5 du PLU de la ville d'Antony présenté par l'EPT Vallée Sud – Grand Paris qui a incontestablement réussi à maintenir un équilibre toujours délicat entre les injonctions de densification de l'Etat, et la nécessaire protection de l'environnement et donc la qualité de vie de ses habitants. J'assortirai cet avis d'une recommandation : que l'EPT et la ville ne tardent pas à envisager une nouvelle évolution du PLU et à mener une réflexion sur la hauteur du bâti.

Fait à Boulogne-Billancourt
Le 17 novembre 2020

Françoise Bouvier
Commissaire enquêteur

