

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la
commune d'Antony (Hauts-de-Seine)**

Enquête du 21 septembre au 21 octobre 2020

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Le rapport, d'une part, l'avis et les conclusions motivées, d'autre
part, forment deux documents distincts**

**Commissaire enquêteur :
Françoise BOUVIER**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – Généralités

1.1 – Objet et cadre de l'enquête publique

Depuis le 30 mai 2008, date d'adoption du PLU d'Antony, celui-ci a été modifié cinq fois, mis en compatibilité deux fois, et mis à jour une fois.

La modification n° 1 n'a procédé qu'à des ajustements mineurs.

La modification n° 2 a essentiellement apporté des corrections au zonage, facilité l'implantation de services publics, précisé les règles applicables en matière d'implantation et d'aspect extérieur des constructions, augmenté la règle des hauteurs dans le secteur pavillonnaire tout en y instaurant un pourcentage de réalisation d'espaces verts.

La modification simplifiée n° 1 a procédé à une modification de zonage.

La modification n° 3 a créé le secteur Jean Zay, redéfini un certain nombre de règles d'implantation, précisé certaines dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations dans la zone pavillonnaire, mis le règlement du PLU en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires.

Deux mises en compatibilité du PLU, en 2016 et 2017, ont été rendues nécessaires par la réalisation, d'une part, du projet d'aménagement de la liaison Massy-Valenton et, d'autre part, du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris (liaison Aéroport d'Orly/Versailles Chantiers).

La modification n° 4 a, pour l'essentiel, précisé certaines règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, certaines dispositions relatives à la hauteur maximum, à l'aspect extérieur des constructions, au stationnement. Elle a créé la zone correspondant au secteur de la future gare « Antonypole », et adapté les dispositions afférentes au secteur Jean Zay.

Souhaitant faire évoluer son PLU, M. le maire de la ville d'Antony a, par courrier en date du 25 septembre 2019, saisi M. le Président de l'Etablissement Public Territorial (désigné ci-après EPT) de Vallée Sud Grand Paris d'une demande de modification de droit commun, car la procédure engagée avait pour conséquence la diminution des droits à construire dans le secteur pavillonnaire localisé dans la zone UD.

Suite à la demande de M. le Maire, M. le Président de l'EPT a engagé une cinquième procédure de modification de droit commun (arrêté du 21 novembre 2019) afin, notamment, de préserver les cœurs d'îlots en zone UD, d'assurer en toutes zones, le remplacement des arbres supprimés, une hauteur minimale de terre végétale sur dalle, une adaptation des règles de stationnement, et aussi des

conditions particulières d'occupation et d'utilisation des sols dans le secteur de la Croix de Berny, et, en zone Jean Zay, une modification de l'implantation des constructions et du plan de zonage concernant la zone où la hauteur des immeubles est limitée à 12 m.

M. le Président de l'EPT a ouvert l'enquête publique (arrêté du 24 août 2020). Et M. le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné le 25 juin 2020 Mme Françoise Bouvier comme commissaire enquêteur.

1.2 – Antony et son territoire

Antony, commune du département des Hauts-de-Seine, comptant 63.319 habitants (population municipale légale en vigueur au 1^{er} janvier 2019, recensement de 2016) et s'étendant sur 9,6 km², dont 19% d'espaces verts et non bâtis, appartient à la structure intercommunale de Vallée Sud – Grand Paris, depuis 2016. La ville se situe à l'articulation de la petite et de la grande couronne, dans un espace aéré, entre la forêt domaniale de Verrières et le Parc de Sceaux, irrigué par la Bièvre. Mais elle se situe aussi au cœur ou à proximité d'un réseau de communications dense et varié (routes, autoroutes, aéroport, RER, TGV, etc.). La commune fait partie de la métropole du Grand Paris et c'est l'EPT Vallée Sud – Grand Paris, entité qui regroupe plus de 400.000 habitants et compte plus de 150.000 emplois, qui dispose de la compétence pour conduire la modification du plan local d'urbanisme.

Avec une densité de 6.623,3 habitants par km², la ville d'Antony a connu une hausse de 11,6% de sa population par rapport à 1999. La ville est dotée d'un espace urbain central (UA) dont le tissu est dense : gare RER, gare routière, services publics, constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerces. La zone UD est une zone principalement résidentielle, à dominante pavillonnaire. Le long de la RD920, des constructions à usage d'habitat, de bureaux et de commerces constituent un front bâti continu. Des ZAC, telles que celle de la Croix de Berny ou encore la future ZAC Jean Zay sur l'ancienne résidence universitaire, sont ou seront des zones à vocation mixte permettant d'assurer le renouvellement urbain et l'accueil de nouveaux pôles d'habitat. De même que le nouveau quartier dont le cœur sera la future gare de la ligne 18 : Antonypôle. Le contraste est donc net entre le secteur pavillonnaire extrêmement sollicité par les promoteurs pour son cadre de vie quasi bucolique, et d'autres quartiers plus minéraux, dont l'habitat est diversifié (collectifs, logements sociaux, etc.).

Le trait marquant d'Antony, c'est l'importance de son secteur pavillonnaire : s'il contribue puissamment au charme de la ville, son évolution fait l'objet d'une attention soutenue.

1.3 – Cadre juridique et administratif

La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Tel que présenté, ce projet respecte les conditions posées par la loi.

Comme la modification diminue les possibilités de construire, le projet est soumis à enquête publique (art. L.153-41 du code de l'urbanisme) réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement. L'enquête est régie par les articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement et R.123-1 et suivants du même code.

1.4 – Composition du dossier d'enquête (article R.123-8 du code de l'environnement)

Le dossier d'enquête comprend une note de présentation (notice explicative : 62 pages), les pièces administratives (arrêté de l'EPT en date du 21 novembre 2019 portant engagement de la procédure de modification n° 5 du PLU de la commune d'Antony ; arrêté de l'EPT en date du 24 août 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, affiche), les pièces du PLU modifiées par le projet (règlement, plans de zonage), une mise à jour des annexes du PLU (RLPI de l'EPT se substituant à celui de la ville, servitudes d'utilité publique), les documents graphiques, les cartes relatives au cadastre vert des Hauts-de-Seine intégrées aux documents graphiques, les délibérations relatives au droit de préemption urbain sur la commune d'Antony, l'avis d'enquête publique, les textes régissant l'enquête (codes de l'urbanisme et de l'environnement), la liste et les avis des personnes associées consultées et leurs réponses.

2 – Analyse du dossier d'enquête

2.1 – Contenu du dossier

La note de présentation exprime le souhait de la ville d'Antony d'apporter des solutions pérennes aux phénomènes climatiques – sécheresse ou à l'inverse inondations – qui, compte tenu de la spécificité des sols d'Antony, affectent durement ses habitants.

Pour atteindre cet objectif, la note de présentation imprime une forte connotation environnementale à cette modification du PLU, en préservant les cœurs d'îlots dans la zone pavillonnaire : ainsi la commune a souhaité réglementer la hauteur du bâti (ZAC Jean Zay), diminuer son emprise, ou encore, soit interdire son implantation, soit encadrer son évolution dans les lots « arrière ».

En effet, au-delà de la bande de 20m existante, le projet prévoit de nouvelles restrictions : les constructions sont désormais interdites, à l'exception des constructions annexes et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (désignés ci-après CINASPIC).

L'emprise au sol des constructions devient dégressive : elle est toujours de 40% pour les premiers 300 m² de l'unité foncière, mais est réduite à 20% au-delà. En cas de permis entérinant une division foncière ou en cas d'opération groupée, l'emprise sera là encore limitée à 20%.

Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises est interdite.

La note de présentation propose encore de poser, chaque fois que cela s'avère possible, le principe du zéro rejet en matière d'eaux pluviales, d'instaurer des clôtures, de préférence ajourées, perméables à la petite faune, d'imposer des plantations d'arbres, le choix d'espèces locales pour les haies, d'augmenter la superficie des locaux à vélo pour l'essentiel au rez-de-chaussée des constructions, d'imposer, dans la plupart des zones, des espaces verts de pleine terre à hauteur de 75% des espaces libres de construction.

Afin de permettre la sauvegarde de la spécificité patrimoniale de la commune en protégeant ses secteurs pavillonnaires, l'intégration d'une partie de la sous-zone UAa à la zone UD est préconisée.

Diverses dispositions concernant le secteur de la Croix de Berny et la ZAC Jean Zay sont énumérées : concernant cette dernière, les règles d'implantation sont modifiées de même que le plan de zonage définissant la zone où les hauteurs des futures constructions sont limitées à 12 m.

Un coefficient d'affectation de 30% des programmes de logement de plus de 2000 m² au logement social est envisagé afin de respecter l'objectif imposé par la loi SRU.

Diverses mesures, telles les normes auxquelles devront répondre les places de stationnement, la limitation des exhaussements etc., sont encore prévues.

2.2 – Avis des personnes publiques consultées

La Préfecture des Hauts-de-Seine, le SEDIF, Ile-de-France Mobilités, la Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France, le Conseil départemental des Hauts-de-Seine, le Conseil régional d'Ile-de-France, la Chambre des métiers et de l'artisanat des Hauts-de-Seine, la ville d'Antony, la Métropole du Grand Paris, la CCI des Hauts-de-Seine, le SMVB, ont été saisis par l'EPT le 9 juillet 2020.

Réponses reçues :

Le 9 septembre 2020, la CCI des Hauts-de-Seine a émis un avis favorable au motif que cette modification s'inscrivait parfaitement dans la continuité du programme de résilience environnementale.

Le SEDIF, dans son courrier du 22 septembre 2020, n'a pas fait d'observations particulières

La Société du Grand Paris a, le 15 octobre 2020, exprimé deux demandes afin d'assurer une bonne compatibilité entre le PLU d'Antony et la gare d'Antonypole qui accueillera la ligne 18 : d'une part, une modification du règlement du PLU afin de ne pas imposer à la gare une toiture végétalisée, d'autre part un ajout

précisant que « *la gestion des eaux pluviales de la gare d'Antony* se opérera grâce à des bassins de régulation avec un raccordement au réseau d'assainissement public pour un débit de fuite », l'infiltration des eaux in situ étant irréalisable.

M. le Préfet des Hauts-de-Seine a émis, dans sa lettre du 15 septembre 2020, un avis favorable sous condition, toutefois, de l'introduction dans le rapport de présentation de précisions concernant les moyens d'atteindre les objectifs de densification et de production de logements, notamment sociaux, et la programmation envisagée. Il a demandé que l'atteinte de l'objectif d'intensification du SDRIF de 10 à 15% des tissus urbains soit démontrée, de même que celle de l'objectif triennal 2020-2022 de 272 logements sociaux. Il a préconisé par ailleurs l'extension géographique de la localisation des logements sociaux et l'adoption d'outils en faveur de leur production (emplacements réservés, bonus de constructibilité...).

Pour mémoire, la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France) a décidé de ne pas soumettre la modification du PLU d'Antony à évaluation environnementale.

3 – Organisation et déroulement de l'enquête publique

Aucun débat public, aucune concertation n'ont eu lieu.

3.1 – Désignation du Commissaire enquêteur

Le 25 juin 2020, M. le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur (décision E20000024/95, cf. annexe). Le même jour j'ai remis au tribunal une déclaration sur l'honneur attestant ne pas exercer ou avoir exercé des fonctions depuis moins de cinq ans qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur.

3.2 – Modalités de l'enquête publique

L'arrêté de M. le Président de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris du 24 août 2020 ouvre l'enquête publique pour la modification n° 5 du PLU d'Antony du lundi 21 septembre 2020 à 9h00 au mercredi 21 octobre à 17h30 et dispose que le dossier est consultable à l'Hôtel de ville, ainsi que sur le site Internet dédié à l'enquête (<http://modifications5-plu-antony.enquetepublique.net>) et depuis les sites Internet de la ville d'Antony et de l'EPT. Enfin, sa consultation est possible depuis un poste informatique sis à la mairie d'Antony.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été fixées les lundi, mardi, mercredi, vendredi, tantôt le matin, tantôt l'après-midi.

Le public a été avisé qu'il pouvait déposer ses observations sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu en mairie, ou encore sur le registre dématérialisé hébergé sur le site Internet : <http://modification5-plu-antony.enquetepublique.net>, ou encore par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : modifications5-plu-antony@enquetepublique.net, ou enfin par courrier postal.

3.3 – Contacts préalables et visite des lieux

Le 2 juillet 2020, une réunion de concertation a eu lieu au siège de l'EPT de Vallée Sud – Grand Paris : y assistaient Mme Blanzé, Responsable du service planification urbaine de l'EPT, M. Brero, Responsable Urbanisme à la ville d'Antony, Mme Salaün, Chargée d'études à la Direction de l'Urbanisme, de l'Observatoire urbain et de l'Habitat de l'EPT, et moi-même. Les principaux jalons du travail d'enquête ont été posés.

Le 6 juillet 2020 : prise de connaissance de la première mouture de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique

Le 26 août 2020 : prise de connaissance de la totalité du dossier commune d'Antony, PLU, modification n° 5 : notice explicative, règlement, documents graphiques, annexes. Nouvelle relecture de l'arrêté

Le 27 août 2020 : visite d'un certain nombre de sites concernés par la modification avec M. Brero et Mme Salaün :

Les quartiers pavillonnaires autour de l'Hôtel de ville, ce qui m'a permis d'appréhender les problèmes de hauteur du bâti, de clôtures, d'espaces verts « arrière », de petits collectifs, etc.

Le site de Jean Zay et les deux bordures concernées par la modification de la hauteur du bâti ;

Le secteur de l'avenue Gabriel Péri, et le souci de préserver des pavillons intéressants, menacés par une densification très forte du secteur etc.

J'ai par ailleurs visité quelques secteurs de la ville : centre-ville, Croix de Berny, proximité du Parc de Sceaux, etc.

Echanges de courriers avec M. Brero et Mme Salaün

3.4 – Information du public

J'ai pu personnellement constater qu'une information effective du public avait eu lieu :

L'avis réglementaire au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié, en caractères apparents, aux annonces judiciaires et légales, dans le Parisien et dans les Echos du jeudi 3 septembre 2020. Il a été rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, soit le 25 septembre 2020 dans le Parisien et dans les Echos (cf. annexe).

Cet avis a également été publié, par voie d'affiches, sur les panneaux municipaux de la ville d'Antony et de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris. Cet avis a été mis en ligne sur le site Internet <http://modifications5-plu-antony.enquetepublique.net>. Il était accessible via un lien depuis les sites Internet de l'EPT, www.valleesud.fr, et de la ville d'Antony <https://www.ville-antony.fr/>

Une copie de cet avis a été annexée au dossier d'enquête publique.

Deux bulletins municipaux d'Antony (novembre 2019 et octobre 2020) ont relayé des informations concernant cette modification

Des avis annonçant l'enquête ont été apposés en ville et en mairie (certificats d'affichage en annexe)

3.5 – Les permanences

J'ai tenu mes permanences à l'Hôtel-de-Ville d'Antony (Place de l'Hôtel-de-Ville, 92 160 – Antony) pour recevoir les observations écrites ou orales du public et répondre à ses demandes d'information aux dates et heures suivantes :

Lundi 21 septembre de 09h00 à 12h00

Mardi 29 septembre de 14h30 à 17h30

Vendredi 9 octobre de 09h00 à 12h00

Mercredi 21 octobre de 14h30 à 17h30

Ces permanences ont eu lieu conformément aux stipulations de l'arrêté.

Aucun incident n'est survenu pendant toute la durée de l'enquête : il y a pourtant eu une forte participation, des gens très motivés, tous quartiers confondus, n'hésitant pas à assortir leurs observations de nombreux commentaires, études, voire pétitions, mais aussi des professionnels (architectes, constructeurs). Les permanences mises en place ont été très fréquentées.

De nombreux représentants associatifs se sont déplacés : il s'agissait soit d'associations de riverains, soit d'associations militant pour une cause d'intérêt général : sans prétendre être exhaustif, on peut citer, outre des associations de quartier, telles que l'association des habitants du quartier Pajeaud, l'association de riverains L'amicale du Beau Site, la Villa Yvonne, le Collectif de sauvegarde François Molé – Les Sources (COSMOS), l'association des habitants Rabats Aubépine, l'association des riverains du Parc de Sceaux (ARPS), des associations engagées comme l'association de défense des sinistrés de la sécheresse, l'association pour la sauvegarde du patrimoine et de l'environnement d'Antony (ASPEA), mais aussi des mouvements militants et politiques (Europe Ecologie Les Verts, Antony en mouvement, Rassemblement national, etc.)

Même en cas de désaccord, il n'y a eu aucune manifestation d'agressivité. Les particuliers ont fait connaître leurs points de vue, certains d'entre eux exprimant les difficultés ou les soucis que générerait cette modification dans leur cas précis, mais à l'inverse, nombreux sont ceux qui, soulagés du coup d'arrêt donné à la

densification par cette modification, ont dit leur satisfaction. Les antoniens ont notamment été sensibles à la composante environnementale du projet.

3.6 – Formalités de fin d'enquête

Le mercredi 21 octobre à 17h30, à l'expiration du délai d'enquête, j'ai clos l'enquête et signé le registre d'enquête papier. A partir de cette même heure, les observations et propositions émises via le registre dématérialisé, le courrier et l'adresse mail n'ont plus été prises en compte pour le dépouillement stricto sensu, mais j'en ai pris connaissance : elles ne comportaient aucune nouveauté par rapport à celles déjà formulées dans les délais impartis.

Le 28, j'ai remis, à l'EPT, le procès-verbal de synthèse à Mmes Blanzé et Salaün, en présence de M. Bréro. J'ai demandé à l'EPT de m'adresser le mémoire en réponse pour le mardi 10 novembre. J'ai reçu ce document par voie électronique à la date convenue.

4 – Analyse des observations du public

Le cahier d'enquête a reçu 13 dépositions ; le registre dématérialisé, 144 ; l'adresse électronique spéciale, 2 ; les contributions par voie postale : 4. Parmi les contributeurs, certains ont déposé des documents conséquents, assortis quelquefois de pétition (cf. la contribution de COSMOS, Collectif de sauvegarde du quartier François Molé – Les Sources, à laquelle a été jointe une pétition signée par 185 personnes, ou encore la Revue Le Castor, déposée par l'association des habitants du quartier Pajeaud). Le registre dématérialisé a été plébiscité par les antoniens qui y ont eu massivement recours, sans rencontrer de difficultés. L'adresse électronique spéciale a été peu utilisée.

Ce sont 163 observations cumulées, majoritairement sur le registre dématérialisé, et, de façon moindre, sur le registre papier ou par courriers ou encore sur l'adresse électronique, que j'ai dépouillées. A certaines d'entre elles avaient été jointes des notes explicatives de plusieurs pages : celles-ci étaient généralement le fait du monde associatif, mais aussi d'habitants particulièrement concernés par cette modification.

4.1 – Observations déposées sur le cahier d'enquête publique

Mme Magali Roy, représentant l'association de défense des sinistrés de la sécheresse sur Antony – ADSSA – propose deux ajouts dans le PLU :

- Une étude de sol a minima de type G2 APD/AVP
- En cas de présence d'eau souterraine, l'interdiction de toute construction nouvelle interférant avec la nappe sauf si un rabattage existe (auquel cas le dimensionnement de la pompe doit être de débit identique).

Mme Roy pose encore la question du rejet sur une parcelle argileuse imperméable, considérant que la meilleure solution consiste à rejeter les eaux dans un réseau d'eaux pluviales ou à éviter les rabattages de nappe.

Mme Leblanc demande, eu égard à la perte financière qui résulterait pour sa famille de l'inconstructibilité de leur terrain au-delà de la bande des 20m, à conserver la constructibilité de celui-ci, qui bénéficie d'un accès autonome.

Le Président et le vice-Président de l'association Villa Yvonne, confrontés aux démarches de promoteurs désirant construire des maisons de ville, se disent rassurés par les dispositions du PLU modifié, mais déclarent rester vigilants.

M. et Mme Escudié proposent le classement de parcelles dans des quartiers périphériques proches d'Antonypole, et notamment pour celles mitoyennes avec la zone UFc (parcelles CL 558 et 306), dans une sous-zone UD où la construction de petits collectifs serait autorisée.

Afin de préserver des espaces de pleine terre dans le quartier de la Croix de Berny, quartier de pôle gare caractérisé par sa densification et sa mixité sociale, M. Philippe Martin propose de transférer un certain nombre de voies de la zone UCa vers la zone UD : Rue du Nord, Rue de l'Ouest, Rue du Sud, Rue des Morteaux, Rue Paul Bourget.

Mme Cazy, s'exprimant au nom du Collectif COSMOS, demande la définition de termes tels qu'unité foncière, lot arrière, parcelle, et sollicite également des précisions concernant les regroupements.

Mme Lesage considère qu'une hauteur de bâti à 12m est excessive.

Le groupe Europe Ecologie Les Verts approuve les spécifications en matière d'emprise au sol et de non-artificialisation de ceux-ci, mais regrette la timidité des mesures de préservation de la faune et de la flore, et se montre aussi très critique à l'encontre des nouvelles normes applicables aux places de stationnement. Il propose par ailleurs l'élargissement de l'implantation des logements sociaux à toutes les zones, et suggère de retenir une surface de 1000m², au lieu de 2000, à partir de laquelle 30% de celle-ci seraient affectés à des logements sociaux.

Le groupe propose encore la réalisation d'études de sol pour toute construction neuve, des toitures végétalisées conçues pour capter et retenir l'eau, des toitures équipées de panneaux photovoltaïques. Il regrette l'absence d'informations concernant les risques présentés par la société L'Hôtelier, et l'absence de modification de zonage dans les quartiers amenés à connaître des transformations radicales (Antonypole, Pajeaud, Breuil, Bièvre).

M. Jean-Luc Bourgade soutient le projet tel que présenté, et dit son hostilité à la densification.

M. Zinutti demande que la hauteur du bâti soit limitée à 10m

Mme Gaudry regrette qu'après une densification à outrance, la ville d'Antony fasse le choix d'une inconstructibilité des lots arrière, et demande quel dédommagement est prévu pour les antoniens lésés.

M. Jean-Marc Prud'homme déclare soutenir sans réserve le projet de modification du PLU mais regrette quand même qu'une interdiction formelle n'ait pas été prononcée à l'encontre de la construction de collectifs dans la zone pavillonnaire.

4.2 – Observations déposées en mairie, arrivées par courrier et sur l'adresse électronique

L'association Amicale du Beau Site approuve les modifications du PLU mais émet de vives critiques à l'encontre de la densification demandée par l'Etat, évoquant le harcèlement et les intimidations de certains promoteurs pour racheter des terrains convoités. Elle considère que la hauteur du bâti (12m) est trop importante.

Mme Garnier déclare que la densification des villes correspond à une vision passéiste qui ne tient pas compte des nouveaux impératifs de santé publique en période de pandémie.

M. Lhuiller demande davantage de cohérence dans la politique de protection des arbres, entre les dispositions du PLU imposant la plantation d'arbres, et la politique du conseil départemental qui souhaitait procéder à un abattage conséquent rue Pajeaud, chantier arrêté après le dépôt d'une pétition de 1500 signatures.

M. Pierre Maréchal considère que les prévisions de construction en matière de logements sociaux ne sont pas à la hauteur des enjeux : il préconise de consacrer 30% de la surface à des logements sociaux pour des programmes dont le seuil est inférieur à 2000m² (1200m² ?) et de favoriser la dissémination de l'habitat social dans des zones qui n'en comptent pas encore.

Les maisons Castelord regrettent la pénalisation des antoniens en termes de patrimoine, et de ceux qui voudraient devenir propriétaires à Antony. La limitation à 20% de l'emprise au sol est vivement critiquée : compte tenu d'une taille moyenne de terrain de 250m², cela représente une construction de 50m² au sol dont 15m² de garage.

Le Collectif de sauvegarde du quartier François Molé – Les Sources (COSMOS), qui s'est par ailleurs exprimé dans le registre dématérialisé, joint à ses observations une pétition signée par 185 signataires.

Ce collectif réclame une règle claire pour les regroupements ou les divisions de parcelles, une augmentation du pourcentage de pleine terre pour le non bâti, l'indication d'une valeur de pluviométrie, la limitation de la hauteur du bâti à 10m, l'exemption à l'interdiction des constructions au-delà d'une bande de 20m prévue en faveur des CINASPIC, exclusivement dans le cas où la construction ou installation est affectée dans son intégralité aux services publics ou d'intérêt collectif.

J'ai pris connaissance de plusieurs contributions arrivées hors délai qui n'ont donc pas leur place dans cette étude d'observations faites dans les délais impartis par l'enquête publique. En tout état de cause ces contributions hors délai soulèvent

des questions qui ont, toutes, été traitées à l'occasion de l'étude des autres observations.

4.3 – Observations déposées sur le registre dématérialisé

Compte tenu du nombre important de contributions (144), j'ai privilégié une étude par thèmes.

Il ressort de ces observations et des échanges que j'ai eus avec les antoniens pendant les permanences, que la population est très majoritairement favorable aux modifications proposées (on peut citer à titre non exhaustif : Observations, sur le registre dématérialisé n° 4, 16, 17, 18, 19, 21, 25, 26, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 38, 43, 46, 53, 54, 56, 57, 59, 62, 63, 64, 68, 70, 71, 73, 74, 75, 80, 83, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 97, 100, 101, 103, 107, 108, 111, 115, 119, 120, 122, 128, 129, 138). Les inondations, ou à l'inverse les rétractations du sol avec répercussions sur le bâti pendant les périodes de sécheresse, la spécificité géologique d'Antony dont les sols argileux absorbent mal les eaux de pluie, et plus récemment la crise sanitaire qui a joué en défaveur des zones urbanisées, la démolition de plus en plus fréquente des pavillons et leur remplacement par des collectifs, ont convaincu la majorité des antoniens du bien-fondé de cette modification.

« *Je souhaite soutenir très fortement toute modification du PLU qui va dans le sens de plus d'espaces verts, plus de surfaces perméables, plus de profondeur de sol sur dalle...* » (Obs. n° 4) ; « *Favorable à une moindre densification, et à votre projet de révision du PLU* » (Obs. n° 26) ; « *Les modifications envisagées vont dans le bon sens ; cependant elles ne vont pas assez loin et méritent d'être précisées dans certains cas* » (Obs. n° 83 de l'ASPEA, Association pour la sauvegarde du patrimoine et de l'environnement à Antony) ; « *Nous avons étudié avec beaucoup d'intérêt le nouveau projet de PLU, et avons constaté un certain nombre d'avancées en ligne avec nos objectifs, mais aussi des points majeurs non pris en compte et des questions* » (Obs. n° 115 du Collectif Cosmos, pétition : 185 signataires). L'association de riverains L'amicale du Beau Site approuve les modifications du PLU proposées par la ville qui vont dans le sens d'une limitation plus forte de la densification (Obs. n° 97).

4.3.1 – Réactions à la forte connotation environnementale du projet

4.3.1.1 – La résorption des eaux pluviales, et la lutte contre le réchauffement climatique

Le zéro rejet est massivement approuvé. Lorsqu'il est impossible en raison de la nature des sols, la question reste posée du renvoi de ces eaux dans un réseau spécifiquement dédié, dans le réseau assainissement ou dans un caniveau (association de la défense des sinistrés de la sécheresse d'Antony). Cette question

dépasse le cadre de la modification du PLU n° 5 et relève de la compétence de l'EPT.

Une exception à la règle du zéro rejet est demandée par la Société du Grand Paris (désignée ci-après SGP) pour la gare d'Antony dont le parvis n'a pas été prévu pour absorber les eaux de pluie. Un ajout prévoyant une dérogation pour cet espace est donc sollicité par la SGP.

4.3.1.2 – L'interdiction des sous-sols enterrés et semi-enterrés qui résulte de ces données hydrauliques et géologiques est contestée par certains, qui regrettent l'absence de définition de ce concept et ne comprennent pas la nécessité d'aller au-delà des préconisations du code de santé publique : « *Il faudrait à mon avis préciser la notion de niveau enterré. Par exemple mon habitation ne comporte pas de sous-sol et le niveau bas se situe à 40cm sous le terrain naturel. Cette différence n'a pour moi que des avantages, car elle permet un maintien de la température à 25° lors des épisodes de canicule* » (Obs. n° 16), ou qui évoquent la pièce supplémentaire nécessaire au télétravail et la fraîcheur apportée par le sous-sol semi-enterré pendant les périodes de canicule (Obs. n° 24). Cette interdiction est, à l'inverse, approuvée par d'autres mais avec la possibilité d'une exemption consistant à prévoir la possibilité de limiter ce type de constructions à un demi sous-sol, mais ce, exclusivement en l'absence de perturbation de la nappe phréatique (Obs. Collectif Cosmos, n° 115). Certains regrettent que les futurs constructeurs ne soient pas obligés de réaliser préalablement une étude pédologique (Obs. n° 43).

La SGP a demandé à être exonérée de l'obligation de végétaliser les toitures terrasses non accessibles afin de participer à la résorption des eaux de pluie, le parti pris architectural de la gare d'Antony-pôle ne permettant pas cette végétalisation.

4.3.1.3 – Les espaces verts

D'une manière générale, la plupart considère qu'il est nécessaire de poursuivre le développement des espaces verts publics ou privés (Obs. n° 115, Obs. n° 91 et Collectif Cosmos) : il faut préserver en priorité les espaces collectifs avant les cœurs d'îlots (Obs. n° 124)

La création d'espaces verts protégés (EVP), de continuité écologique est suggérée (Obs. n° 121, 145, 134 de l'association des habitants du quartier Pajeaud, 138).

Concernant l'emprise des espaces verts de pleine terre sur le non bâti :

Pour l'ASPEA (Obs. n° 83), il est nécessaire de les réaliser en toutes zones. La surface minimale de pleine terre prévue à hauteur de 90% dans le bulletin municipal d'Antony de novembre 2019 a été réduite à 75% : cette réduction est regrettée (Obs. n° 106, 104, 105, 115, 123, 83,93, 18) : « *En reprenant les promesses exprimées par la mairie il y a quelques mois, je suis surpris de voir que le PLU ne prévoit que 75% de pleine terre sur le non bâti alors qu'il avait été*

évoqué 90%. Ce point est très important pour la possibilité d'absorption des sols ». Pour d'autres la quotité retenue est trop contraignante (Obs. n° 22).

4.3.1.4 – Les arbres

Concernant l'obligation de planter des arbres à haute tige : certains proposent de réduire la surface de plantation de 150 à 100 m² (Obs. n° 91, 100). Sont suggérées la mise à jour de la carte des arbres remarquables, et la définition d'une charte de l'arbre avec un code de bonnes pratiques (Obs. n° 83, ASPEA), voire une réglementation. Certains conseillent de remplacer des arbres supprimés par une superficie minimale de végétation car l'arbre peut être source d'encombrement, de privation de soleil (Obs. n° 76) : *« Il vaudrait mieux réglementer par une superficie minimale de végétation, comprenant arbustes et pas forcément exiger l'obligation de planter ou remplacer un arbre »*.

4.3.1.5 – La protection des cœurs d'îlots : l'inconstructibilité au-delà d'une bande de 20m à partir d'une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation, en zone UD

C'est le point le plus sensible de la politique environnementale mise en œuvre par la ville d'Antony dans son projet de modification, d'une part, parce qu'il s'agit d'un choix qui peut porter fortement atteinte à des intérêts privés, d'autre part parce qu'il donne l'impression de contredire les objectifs d'intensification fixés par le SDRIF, ce qui a été relevé par M. le Préfet dans son courrier du 15 septembre 2020 : *« Si certaines de ces orientations sont légitimes au regard de considérations paysagères et environnementales, les dispositions en zone UD vont entraîner une réduction de la constructibilité et des possibilités de densification dans une zone couvrant plus de la moitié des espaces urbanisés de la commune »*.

Si l'arrêt de la densification est globalement plébiscité (cf. supra), néanmoins il fait réagir un certain nombre d'habitants : tout d'abord tous ceux qui possèdent déjà une maison dans ce lot arrière et s'interrogent sur les possibilités d'évolution du bâti. Sont évoqués pêle-mêle : un appauvrissement patrimonial conséquent, une préemption déguisée, une injustice, une interdiction disproportionnée et contre-productive : *« Ces mesures semblent avoir été proposées pour éviter l'aggravation des inondations... mais leurs effets paraissent limités par rapport aux véritables solutions à ces désordres : la modernisation du circuit de collecte des eaux usées/pluviales et la construction de bassins de rétention de grande capacité »* (Obs. n° 55), des nouvelles règles discriminatoires et pénalisantes, sont évoquées (Obs. n° 42, 55, 85, 104, 105, 139, 131, 141), mais aussi un problème juridique (Obs. n° 42 du conseil de la famille Milojevic).

L'Obs. 42 fait référence à l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 juillet 2012 n. 342.908 qui énonce que la modification projetée vide de leur sens et intérêt les divisions : le législateur n'a pas conféré aux auteurs du PLU une compétence leur

permettant d'interdire par principe les lotissements ou de limiter la faculté reconnue aux propriétaires de procéder à une division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation des bâtiments. Cette interdiction de construction des lots arrière est trop générale pour être légale : elle compromet les objectifs du SDRIF et dissimule une interdiction des divisions. Enfin elle diminue les droits à construire là où ils devraient être augmentés (erreur de droit ou erreur manifeste d'appréciation : cf. CA Versailles 21 novembre 2019, n° 18VE00512, 4 octobre 2018, n° 17VE01364)

4.3.1.6 – Les clôtures

La recommandation des clôtures ajourées est approuvée (Obs. n° 96), même si certains regrettent qu'il ne s'agisse pas d'une obligation (Obs. n° 43, 63, 83 ASPEA, 100) : « *Certaines mesures de préservation de la faune et de la flore sont timides et non contraignantes. Les spécifications en matière de clôtures... ne sont que des recommandations* » (Obs. n° 63, Groupe Europe, Ecologie, Les Verts). La décision de favoriser la circulation de la petite faune ne soulève quasiment pas de réserves.

La liste indicative d'essences locales est réclamée par des antoniens (Obs. n° 16), alors que d'autres privilégient les essences sobres à même de supporter sécheresse et chaleur (Obs. n° 43, 63, 83 ASPEA).

4.3.2 – Le bâti

Globalement les antoniens souhaitent un arrêt de la densification

4.3.2.1 – La perception des secteurs à forte densification

L'urbanisation des zones dédiées à la densification telles que Jean Zay, la Croix de Berny, Antonypole inquiète les antoniens. Les observations critiquent l'insuffisance des espaces verts prévus à Jean Zay (Obs. n° 6, 56, 138) : « *il est désolant de voir ce qui se prépare dans le quartier Jean Zay. Alors qu'on nous avait promis des pavillons en limite de la zone pavillonnaire, ce sont des constructions (pas forcément des maisons) de 12m de haut qui sont prévues* » (Obs. n° 56). Ils s'interrogent sur la hauteur des constructions qui vont jouxter la zone pavillonnaire (Obs. n° 93).

4.3.2.2 – La règle de la dégressivité de l'emprise du bâti sur les terrains divisés

Les réactions sont peu ou prou identiques à celles suscitées par l'inconstructibilité des lots arrière et les causes en sont similaires : dévalorisation du patrimoine, abandon de projets immobiliers envisagés dans un cadre familial etc. On passe en

effet d'un coefficient d'occupation des sols de 40% à un coefficient de 20% en cas de division. La compatibilité de cette volonté de dé-densification avec les objectifs d'intensification du SDRIF, doit, là aussi, être étudiée : réduire de 40 à 20% l'emprise du bâti sur le terrain divisé est, selon certains contributeurs, excessif : construction de mini-pavillons, façades très étroites, hauteurs trop importantes (Obs. n° 68, 67 et 140). Le collectif Cosmos demande une clarification concernant les regroupements de parcelles (Obs. n° 115 ; v. aussi Obs. 120, 45, 27).

4.3.2.3 – La hauteur du bâti

Les 12 mètres qui prévalent actuellement ne font pas l'unanimité, certains déplorant l'inesthétique de constructions trop étroites et trop hautes, d'autres pointant des inconvénients anormaux de voisinage, telle la perte d'ensoleillement, etc. *« J'habite en zone UD et je vois le résultat de la modification de la hauteur des faitages à 12m depuis 2012. Les nouvelles maisons sont aussi hautes que les petits immeubles et génèrent une obstruction des horizons, et limitent l'ensoleillement des parcelles voisines. De plus, en été, la masse des volumes participe au réchauffement. La hauteur doit être réduite à 9m comme elle l'était avant »* (Obs. n° 65)

Toutefois la réduction de la hauteur, alliée à la réduction de la constructibilité risque d'être critiquée au regard des objectifs fixés par le SDRIF.

4.3.2.4 – Les constructions annexes

Il devra être remédié aux contradictions relevées entre différentes règles les concernant (Obs. n° 13 et 27).

Certains critiquent les contraintes imposées en ce domaine : la superficie de ces constructions et la pente du toit ne permettent pas le stationnement des véhicules alors que sur la voie publique, celui-ci est problématique : *« L'article 12 précise qu'une place de stationnement doit avoir une longueur de 5m et une largeur de 2,5m (pour s'adapter aux véhicules actuels). Mais en annexe on trouve une limitation des constructions annexes à 10m² d'emprise au sol. Elles ne peuvent donc pas être un garage »* (Obs. n° 24). Certains louent les nouvelles normes relatives aux places de stationnement, les trouvant mieux adaptées aux caractéristiques des véhicules actuels, d'autres en revanche considèrent qu'elles confortent l'achat de véhicules énergivores.

4.3.2.5 – Le logement social est une question sensible qui fait l'objet d'approches très variées

Son implantation géographique divise l'opinion : faut-il le réserver à des zones dédiées ou, au contraire, l'étendre à toutes les zones (zone UD comprise), comme

l'Etat en a exprimé le souhait, et comme certains le préconisent (Obs. n° 82, 124 et 125, 142) : « *Concernant la disposition imposant qu'au moins 30% de la surface de tout programme de logements de plus de 2000m² soit affectée à des logements sociaux, je suggère, pour plus d'efficacité, de baisser le seuil à 1000m² et d'élargir la disposition à toute la ville* » (Obs. n° 82). La question de la superficie des immeubles soumis à un quota de logements sociaux de 30% voit donc s'affronter les tenants d'une superficie de 2000 m², ce qui est proposé dans la modification, et ceux favorables à un quota de logements sociaux dans les immeubles dès le seuil des 1000 m² franchi. Voir à l'inverse, les tenants d'une superficie de 4000m² : « *Il serait beaucoup plus efficient de porter le seuil de 2000 à 4000m² ce qui permettrait aux bailleurs sociaux d'acquérir un groupe de logements autonomes du point de vue de la gestion* » (Obs. n° 27, Rassemblement national).

D'autres souhaiteraient à l'inverse réduire la place des logements sociaux en diminuant le seuil de 30% à 20%.

4.3.2.6 – Le régime particulier des CINASPIC

Des habitants reprochent à la ville de s'affranchir des contraintes concernant le bâti en zone UD aux fins d'y accueillir des services publics ou d'intérêt collectif (Obs. n° 104 et 105). Une meilleure définition de ces établissements est souhaitée (Obs. n° 85, 106, 134, 143). L'association des habitants du quartier Pajeaud pointe divers problèmes afférents aux CINASPIC dont celui du stationnement (Obs. n° 134).

5 – Réponse de l'EPT au procès-verbal de synthèse et position du commissaire enquêteur

L'EPT a répondu au PV de synthèse par un mémoire en date du 10 novembre 2020 (5 pages), qui figure dans les annexes.

- **Concernant le statut dérogatoire des CINASPIC**, l'EPT invoque l'intérêt général et la satisfaction des besoins de la population : c'est tout à fait fondé.
- **Concernant l'urbanisation des zones dédiées à une densification telles Jean Zay, la Croix de Berny...**, l'EPT rappelle que le refus de laisser se densifier le secteur pavillonnaire par la construction de logements collectifs, a nécessairement pour corollaire la création de ZAC, que maîtrisent la ville et l'EPT. Cette réponse est pertinente dans la mesure où la ville doit continuer à se développer conformément aux objectifs fixés par le SDRIF et rappelés par M. le Préfet. Toutefois la réponse, si elle rappelle à juste titre que « *la bande limitant la hauteur de 12m sur la périphérie de*

Jean Zay a été agrandie pour assurer une transition douce entre la ZAC et le secteur pavillonnaire limitrophe », omet de préciser que cette bande souffre de discontinuités et que la hauteur des immeubles pourra éventuellement être plus conséquente (21m), à un endroit toutefois suffisamment éloigné des pavillons pour que la gêne occasionnée soit minimisée. On peut cependant regretter une telle distorsion dans les hauteurs du bâti.

- **Concernant le classement en zone UD de certains secteurs de la zone UA**, afin de préserver des pavillons de caractère

Si certains ont émis un avis favorable pour les habitations situées en face de la zone couverte du RER B et défavorable pour celles situées en face de la zone non couverte, l'EPT a opté pour cette modification afin de protéger les cœurs d'îlot qui subsistaient : la densité de cette zone est pour lui un argument en faveur de la modification du classement et on ne peut que lui donner raison : il est plus que temps de préserver ce qui peut encore l'être.

- **Concernant l'inconstructibilité au-delà de la bande de 20m**

Après avoir rappelé que les jardins privés constituent des îlots de fraîcheur indispensables dans une zone qui couvre les 2/3 du territoire d'Antony, l'EPT et la ville d'Antony ont pris en compte les remarques des antoniens « *en permettant les extensions et surélévations au-delà de la bande de 20m jusqu'à 30% de surface de plancher de la construction existante et 40% d'emprise au sol, les surélévations étant limitées à 10m au-delà de la bande de constructibilité* ».

« *Il sera également précisé que la bande de 20m 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* ».

Le principal assouplissement concédé par l'EPT et la ville, bienvenu même s'il n'est que provisoire, consiste à rappeler que « *la délivrance d'une autorisation d'urbanisme se fait au regard du PLU en vigueur* » : c'est une décision qui permet à ceux qui avaient déjà un projet sur leur terrain d'amorcer sa mise en œuvre effective avant l'adoption du PLU modifié.

- **Concernant la compatibilité de la politique de « gel » de terrains constructibles avec les objectifs d'intensification du SDRIF**

L'objectif d'intensification a pour point de départ 2013 et pour point d'arrivée 2030. L'EPT a répondu que : « *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 2025. En effet :*

- *Le dernier décompte de l'INSEE recensait 27 060 résidences principales le 1^{er} 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^{er} janvier 2020*
- *En outre, 104 logements bénéficient à ce jour d'un permis de construire et, pour une bonne part, sont déjà en cours de construction ».*
- 1100 logements vont être construits dans le cadre de la ZAC Jean Zay avec une livraison attendue en 2023. L'objectif fixé par le SDRIF de 29 800 logements devrait être atteint en 2025.
- Le quartier d'Antony (ouverture prévue en 2027) devrait comporter 3 500 logements dont la moitié réalisée avant 2030.

On constate en effet que, eu égard aux programmes en cours et en prévision, les objectifs de densification rappelés par M. le Préfet seront atteints avant même l'écoulement des délais impartis pour les réaliser.

- **Concernant la cohérence entre les constructions de logement social en zone UA et le PADD**

L'EPT fait déjà observer que si le PADD ne mentionne pas la production de logements sociaux dans le centre-ville, il ne l'interdit pas. La mention d'accueil d'habitation, sans autre précision, n'exclut pas l'implantation de logements sociaux. Le PADD ne réserve d'ailleurs pas, en les désignant, des secteurs dédiés au logement social. La zone UA qui est une zone urbaine centrale a vocation à accueillir de l'habitat (sans précision), des commerces, des CINASPIC, et de multiples activités telles que des pôles commerciaux, des gares RER et routière, des pôles de loisirs, des équipements scolaires etc.

Au vu de ces rappels, il paraît incontestable que toutes zones, y compris la zone UA, est en situation d'accueillir des logements sociaux. C'est d'ailleurs la volonté affichée par l'Etat qui a exprimé le souhait d'une « *délocalisation géographique* » du logement social.

- **Concernant l'application des règles de constructibilité dans l'hypothèse d'un regroupement de parcelles**

La règle d'emprise au sol dégressive s'applique sur l'ensemble des parcelles regroupées en unité foncière*. Il est imposé un maximum de 40% d'emprise au sol pour les 300 premiers m², pour le surplus l'emprise au sol est limitée à 20%.

En zone UD, dans l'hypothèse d'une division de parcelles, les règles du PLU s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas au projet pris dans son ensemble. Cette règle, qui se cumule avec celle des 20% d'emprise au sol maximale pour les terrains des lots divisés, garantit

une meilleure insertion des nouvelles constructions dans le tissu pavillonnaire existant.

* L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire

Ces précisions, outre qu'elles répondent aux légitimes interrogations des antoniens, ont le mérite de poser clairement le problème et d'expliquer les tenants et les aboutissants de la règle choisie.

Elles ont sans conteste pour objectif de préserver le secteur pavillonnaire et, ce faisant, de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique, d'une part, à la lutte contre les inondations d'autre part, grâce à une meilleure absorption des eaux de pluie par des sols conservés en espaces verts.

- **Concernant les sous-sols enterrés**

L'EPT et la ville, convaincus par les observations des antoniens qui ont invoqué leur utilité en période de réchauffement climatique et de télétravail (la pièce en plus), ont décidé de se borner à l'application du code de santé publique dont l'article L.1331-22 dispose que : « *Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropre à l'habitation ne peuvent pas être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux* ».

- **Concernant le développement de la construction de logements sociaux**

La ville d'Antony a réalisé 702 logements sociaux pour la période 2017-2019 alors que son objectif était de 300. Elle a donc déjà atteint 22,99% de logements sociaux sur les 25% que lui impose la loi ALUR.

M. le Préfet a rappelé que 272 logements devaient encore être réalisés d'ici 2022. Or 645 logements sociaux sont prévus dans la ZAC Jean Zay : le permis de construire sera délivré pour 430 d'entre eux en 2021. D'autres projets (PLAI, etc.) vont porter ce quota de logements sociaux à 902 : le parc social d'Antony passera donc de 6242 logements à 7144 en 2022.

Afin d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025, soit 7500 logements sociaux, la ville « *a 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 la reconstruction du centre commercial Pajeaud* ». Une quarantaine de logements du parc privé doivent en outre être acquis à cette fin, et le démarrage d'Antonypole, mais aussi la facilitation de leur implantation en zone UA et UB, vont aussi développer l'offre de logements sociaux.

Les précisions apportées par la ville d'Antony sont tout à fait convaincantes. Il lui appartiendra de faire preuve de volontarisme pour tenir

les délais et diffuser l'habitat social afin d'éviter des concentrations trop importantes qui peuvent être sources de problèmes.

- **Concernant les constructions annexes**

La ville d'Antony a pris en compte les contradictions pointées par des antoniens entre les textes réglementant ces constructions. Elle a ainsi porté leur hauteur maximale à 3m (au lieu de 2,60) et leur emprise au sol à 12,5m² (au lieu de 10).

Les nouvelles dimensions adoptées vont permettre d'utiliser les annexes comme garages si tel est le souhait de leurs propriétaires, ce qui peut contribuer à réduire les tensions sur le stationnement dans les rues, signalées dans plusieurs observations.

- **Concernant la question relative aux hauteurs de toiture**

L'EPT ne ferme pas la porte à une évolution ultérieure sur cette question mais entend dans l'immédiat maintenir la hauteur maximale à 12m dans la zone pavillonnaire. La réduction de l'emprise au sol rend certes cette position aisément compréhensible puisque la diminution de hauteur des immeubles entraînerait une nouvelle réduction de la surface habitable. On peut toutefois regretter cette décision qui, sur le plan architectural, ne donne pas des résultats très esthétiques, déséquilibrant la silhouette des immeubles et occasionnant des nuisances lorsque l'habitat est dense : perte d'ensoleillement, de luminosité, etc.

- **Concernant les plantations**

On note dans les observations des demandes récurrentes concernant la définition des arbres de haute tige, et des demandes d'information sur les espèces locales ou résistant à la sécheresse.

L'EPT se borne à donner une définition des arbres de haute tige. On peut regretter qu'il n'ait pas apporté d'autres précisions concernant les essences les mieux adaptées au climat actuel pour composer les haies qui peuvent doubler les clôtures ajourées. Ce n'est certes pas un obstacle dirimant pour les particuliers qui peuvent se renseigner auprès de pépiniéristes, mais un rôle de conseil assumé par les collectivités territoriales aurait donné une meilleure cohérence aux plantations choisies.

- **Concernant le pourcentage du non bâti réservé aux espaces de pleine terre, passé de 90 à 75%**

Celui-ci, moindre qu'annoncé dans un des bulletins municipaux de la ville, est jugé insuffisant par plusieurs antoniens. Sur ce point la réponse de l'EPT n'est pas convaincante : il se borne à dire que le bulletin n'a pas de valeur juridique, ce qui est incontestable, même s'il aurait été souhaitable qu'il

exprime sur le fond les raisons, peut-être pleinement justifiées, qui l'avaient conduit à réduire cette emprise.

- **Concernant les modifications souhaitées par la SGP eu égard à la spécificité architecturale de la gare d'Antonypole**

Il s'agit pour cette gare de ne pas se voir imposer une toiture végétalisée et la règle du zéro rejet concernant les eaux pluviales : l'EPT déclare vouloir prendre ces demandes en compte, ce qu'on ne peut qu'approuver eu égard à la spécificité architecturale du bâtiment et de ses aménagements extérieurs.

Fait à Boulogne-Billancourt
Le 17 novembre 2020

Françoise Bouvier
Commissaire enquêteur