

# DÉPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

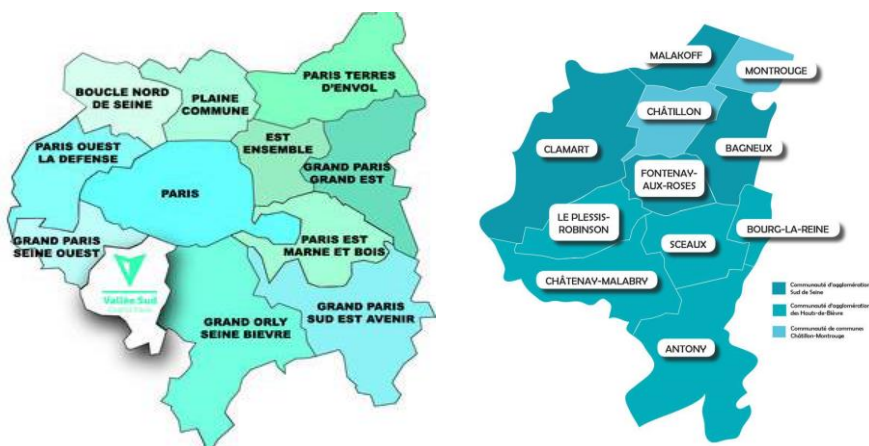
ETP Vallée Sud-Grand Paris

\*\*\*\*\*

## Rapport d'enquête publique

\*\*\*\*\*

*du 5 janvier 2024 au 5 février 2024 inclus*



### Modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Antony

## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

### Chapitre II

*Rapport rédigé par Monsieur Bertrand SILLAM, commissaire enquêteur, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, par décision du 17/10/2023 relative à l'enquête n°E23000048/95*

## Chapitre II – Conclusion et avis

### 1. Rappel sur les motivations du projet

1.0. Contexte du projet	3
1.1. Objectifs du projet	3
1.2. Cadre juridique	4

### 2. Avis du commissaire enquêteur

2.0. Sur la réalisation du projet	5
2.0.1. Enjeux principaux du projet	6
2.0.2. Consultation du public	8
2.0.3. Consultation des personnes publiques	8
2.0.4. Avis de la MRAe et mémoire en réponse	9
2.1. Sur la préparation et le déroulement de l'enquête	10

### 3. Conclusion et avis

13

## **1. Rappel sur les motivations du projet**

### **1.1. Contexte du projet**

Le projet soumis à enquête publique concerne le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Antony, présenté par l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris pour le compte de la commune d'Antony.

Commune Sous-Préfecture, Antony recensait 62 906 habitants en 2020, répartis, sur 956 hectares.

Elle est majoritairement urbanisée, avec de grands quartiers pavillonnaires, mais comporte environ 19 % d'espaces verts et non bâtis, notamment le parc de Sceaux (au nord, site classé), le bois de l'Aurore, le parc Heller et la réserve naturelle régionale du bassin de la Bièvre (qui traverse sa partie sud-ouest). Elle est aussi traversée par la coulée verte du sud parisien.

Au croisement d'un réseau de communication dense par ses axes routiers et autoroutiers, RER, bus, aéroport (Orly) et gare TGV (Massy), la ville d'Antony est située en limite des départements des Hauts-de-Seine, de l'Essonne et du Val-de-Marne.

A la frontière entre la petite et la grande couronne, la ville amorce donc une ouverture vers des espaces moins denses. Cette ouverture est accentuée par la présence de la forêt domaniale de Verrières à l'ouest du territoire communal, du Parc de Sceaux au nord et par la Bièvre qui contribuent à créer une aération dans le tissu urbain.

Antony fait partie du territoire Vallée Sud - Grand Paris, structure intercommunale qui a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris. Ce territoire est issu de la fusion des communautés d'agglomération des Hauts-de-Bièvre et de Sud-de-Seine, ainsi que de la communauté de communes de Châtillon-Montrouge. D'une superficie de 47 km<sup>2</sup>, il comprend onze communes et accueille environ 405 4911 habitants et plus de 150 000 emplois

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris est compétent pour conduire cette procédure de modification de droit commun.

### **1.2. Objectifs du projet**

D'après le dossier présenté, cette modification N° 6 vise à :

- faire évoluer le plan de zonage du secteur « îlot Général de Gaulle » et le règlement écrit des zones UCa, UCb, UCc, UD, UDa et UGe, afin de permettre la réalisation de logements à loyer libre et de logements sociaux ;
- adapter le PLU au projet d'aménagement du secteur Jean Zay (projet de réalisation de Zac) et du secteur Antonypole (site de la future gare de la ligne 18 du Grand Paris Express) de la zone industrielle (réalisation du nouveau centre André Malraux) en créant notamment des emplacements réservés (espaces publics, voiries, etc.) et une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour le quartier ;
- corriger des erreurs matérielles identifiées dans le règlement, à la suite de la modification N° 5 du PLU, et ajuster l'annexe du règlement ;

- mettre à jour les annexes du PLU afin de prendre en compte la nouvelle liste des servitudes d'utilité publique et la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Les principales évolutions apportées au PLU dans le cadre de cette modification sont décrites et justifiées dans la « notice explicative » (pages 12 à 17).

Elles concernent quatre secteurs de projet :

- secteur Antonypole, zone d'activités industrielles et tertiaires au sud-ouest de la commune ;
- secteur îlot Général de Gaulle, au nord de la commune ;
- secteur Jean Zay, notamment au niveau des îlots I et J de la Zac Jean Zay au nord de la commune ;
- secteur îlot Sécurité Routière au sud-est de la commune.

### 1.3. Cadre juridique

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la commune d'Antony a été approuvé le 30 mai 2008. Il a été modifié cinq fois, révisé en 2010, 2012, 2016 et 2018 après enquête publique, mis en compatibilité deux fois et mis à jour une fois.

Ce projet de modification n° 6 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la Commune d'Antony s'inscrit dans le cadre du code de l'urbanisme et principalement de son Article L153-41 modifié par la LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1) Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2) Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4) Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

D'autre part, selon l'Article L.153-31 du code de l'urbanisme, modifié par la LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art.15(V)

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décident :

- 1) Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2) Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3) Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4) Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5) Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Selon la notice explicative (page 10), il n'y a pas nécessité de recourir à une révision car ce projet ne s'inscrit pas dans le cadre de l'Article L153-31 modifié par la LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art.15(V)

Par arrêté n° A0149/2023 du 12 décembre 2023, le Président de l'Etablissement Public Vallée Sud-Grand Paris a engagé la procédure de modification n° 6 du PLU.

## **2. Avis du commissaire enquêteur**

### **2.1. Sur la réalisation du projet**

Cette 6<sup>e</sup> modification du PLU vient s'ajouter à la 5<sup>ème</sup> qui a été approuvée le 16 décembre 2020.

Il s'agissait 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.

Il précède le futur PLUi, dont la phase de concertation est terminée depuis novembre dernier et dont l'approbation est prévue en décembre 2024.

Les modifications principales relèvent de la volonté suivante :

- réaliser ou inciter à la construction de programmes de logements sociaux,
- adapter son PLU aux projets d'aménagement en cours, notamment sur les secteurs de Jean Zay et Antonypole,
- corriger des erreurs matérielles identifiées à la suite de la modification n° 5 du PLU,
- annexer au PLU la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux du 22 juillet 2020,
- annexer au PLU les servitudes d'utilité publique mises à jour,

Si les modifications envisagées sur les trois derniers points ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

En revanche, selon la MRAe, les nouveaux secteurs soumis à une augmentation de la population (Ilots Général de Gaulle, Jean Zay, Sécurité routière) et le secteur sud d'Antonypole destiné à accueillir des logements et des établissements recevant du public sensible, en particulier une maison de santé, une crèche et plusieurs écoles, sont concernés par :

- les déplacements et les nuisances associées,
- l'exposition des populations aux pollutions sonores et atmosphériques, sols pollués et rayonnement des infrastructures de transport électrique,
- la préservation du paysage, du cadre de vie et la prise en compte du changement climatique.

A la suite de la demande d'examen au cas par cas, reçue le 2 août 2021, la MRAe a décidé, le 2 octobre 2021, que la modification n°6 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Antony, était soumise à évaluation environnementale.

Cette évaluation environnementale a fait l'objet d'un avis de la MRAe, en date du 30 mars 2023 qui a été suivi d'un mémoire en réponse remis en septembre 2023.

### **2.1.1. Enjeux principaux du projet**

#### **S'agissant du bruit**

Le secteur d'Antonypole est parcouru par plusieurs voies routières génératrices de bruit dont deux autoroutes A6 et A10 classées catégorie 1. Les cartes stratégiques de bruit issues de « Bruitparif » révèlent des niveaux de bruit pouvant être supérieurs à 65 dB (A) au sud du secteur. Ces valeurs excèdent largement les seuils d'alerte sanitaire de l'OMS fixés à 53 dB (A) pour le bruit routier diurne en Lden et en nocturne 45 dB en Lnight.

A l'extrême sud une petite partie d'Antonypole est impactée par le bruit du trafic aérien dont le niveau mentionné sur la carte 2018 Bruitparif peut dépasser 55 dB(A)

L'îlot Général de Gaulle est impacté par la proximité de l'A86, RD986 et la RD67 et l'îlot Jean Zay par l'A86 pour lesquels les niveaux peuvent se situer entre 55 et 65 dB(A).

Quant à l'îlot « Sécurité routière », il se situe aux abords de la RD67A classée catégorie 4, il est beaucoup moins impacté par le bruit que les secteurs précédents

Des mesures d'évitement et de réduction devront être proposées en accord avec les gestionnaires des voies, au droit des zones concernées et principalement à la source (panneaux antibruit, enrobés spéciaux...).

#### **S'agissant de la pollution des sols**

Le site du secteur Antonypole est concerné par la présence de sols potentiellement, identifiés dans la base de données Basias (anciens sites industriels et activités de service) : 21 sites recensés et deux ICPE. Un ensemble de sondage devrait permettre de localiser et de quantifier une éventuelle pollution du site.

Toutefois, on peut noter dans l'étude d'impact de la DUP relative à la ligne 18 du Grand Paris Express, que la pollution potentielle des sols est identifiée comme faible à modérée.

#### **S'agissant de la pollution atmosphérique**

Les cartes d'Airparif 2019 montrent une qualité de l'air dégradée au niveau du sud du secteur Antonypole, dépassant les limites recommandées par l'OMS, Toutefois celles de 2022 révèlent une amélioration des résultats certainement consécutive à l'amélioration et au renouvellement du parc automobile, on peut espérer qu'au fil des ans la situation continue à s'améliorer.

Des mesures de suivi devront être prises pour que, potentiellement, l'accueil des populations de près de 3000 à 3500 logements supplémentaires, d'une crèche, une maison de santé, et plusieurs écoles ne les expose pas à ces risques et ne génère pas de nuisances supplémentaires.

#### **S'agissant des enjeux paysagers**

Le secteur d'Antonypole, l'enjeu en termes d'intégrations urbaine et paysagère doit être illustré, notamment au vu des augmentations importantes de hauteurs permises au sein du secteur UFd (de 40 à 50 m).

Il en va de même pour l'îlot Jean Zay (+4 m) et pour l'îlot Général de Gaulle (+6m)

Des illustrations plus élaborées de l'impact des augmentations de hauteur sur le cadre urbain devront être proposées.

Afin de lutter contre les effets du climat, une augmentation des espaces verts principalement sur les cœurs d'îlots, en privilégiant leur continuité, devra être assurée. Il en sera de même pour la pleine terre entre les espaces privés et publics.

### **S'agissant de la mobilité-transport**

L'arrivée de populations importantes dans une zone à dominante industrielle et manifestement pauvre en équipements et services de proximité nécessitera dans un premier temps de favoriser le recours à des mobilités actives.

Des aménagements efficaces et sécurisés alternatifs de déplacement devront être proposés en compensation, permettant d'assurer des liaisons vers les gares et les équipements et services de proximité.

L'arrivée prochaine de la ligne 18 GP express, va certainement drainer des flux de circulation en provenance non seulement des quartiers voisins mais aussi des villes voisines, sans compter la proximité de l'aéroport d'Orly qui pourra induire du stationnement longue durée, la gare Antonypole étant située à une station de l'aéroport.

Un renforcement du réseau de voirie et des parcs de stationnement et leur régulation est à prévoir.

La continuité et la sécurisation des axes de circulation douce devra être assurée de même que les stationnements des vélos.

### **S'agissant du changement climatique**

La création de la zone UF à vocation mixte dans le secteur Antonypole favorisera certainement l'augmentation des consommations énergétiques.

L'OAP d'Antonypole devra promouvoir « l'innovation technique lors de la construction des bâtiments (bâtiments bioclimatiques et utilisant les énergies renouvelables : solaire thermique et photovoltaïque, bois ou biomasse, géothermie, ...) » favorisant une atténuation et une adaptation au changement climatique.

Comme indiqué page 4 de l'OAP, ce projet devra s'attacher à s'adapter aux fortes chaleurs, et à la constitution d'îlots de chaleur urbain, en augmentant les surfaces pleine terre et les espaces végétalisés. La combinaison d'espaces comportant des zones d'ombre, des points d'eau et un accès à l'eau potable constituera un apport de confort supplémentaire.

### **S'agissant de la gestion de l'eau**

La ville d'Antony est exposée à des occurrences d'inondations par ruissellement, ou par trop pleins du réseau d'assainissement, il conviendra afin d'en limiter les effets d'adopter les prescriptions du SAGE de la Bièvre.

Afin de tenir cet objectif, selon le coefficient de perméabilité des sols, l'utilisation de procédés permettant de tendre vers le zéro rejet à la parcelle sera proposée, à défaut il sera nécessaire de recourir à des solutions alternatives, minimisant le rejet avec une limitation du débit de fuite à 2l/s/ha.

Il convient de noter que ces dispositifs peuvent être réalisés à ciel ouvert et ne pas comporter de relevage par pompe. En tout état de cause il conviendra de respecter les prescriptions du SAGE de la Bièvre qui autorise toutefois des dérogations dans certains cas extrêmes.

Toutefois il sera utile de tenir compte des recommandations de l'ARS : « Aussi les mesures constructives et les aménagements doivent être prévus pour limiter le risque de développement de zones d'eau stagnante (pente des toits, drainages des sols artificiels, évacuations des terrasses, coffrets techniques placés sur la voirie...). »

### **2.1.2. Consultation du public**

Le public a formulé ses observations sous la forme de 111 dépôts sur le registre numérique et de trois remises de documents lors des permanences. Après analyse, le chiffre total retenu sera de 106 du fait de doublons sur le registre matérialisé lui-même ainsi qu'une observation hors délais.

L'analyse du registre a permis d'identifier 9 thématiques principales avec trois sous-thèmes pour l'une d'entre elles :

Nuisances (bruit, pollution atmosphérique, pollution des sols), Gestion de l'eau, Impact visuel et insertion paysagère, liaisons – transport – circulation, constructions - logements, Energie renouvelable - transition écologique, procédure, information – publicité de l'enquête, autres thématiques.

### **2.1.3. Consultation des personnes publiques**

Sur les 11 personnes publiques sollicitées, l'EPT a reçu 4 avis en retour.

**Mairie d'Antony** a exprimé des observations et souhaits sur le projet présenté qui se déclinent en 6 points :

- Zone UCa, modifications de certaines règles (art 7,8,11,12) permettant la reconstruction du Groupe Scolaire Anatole France, et la réalisation d'un programme de logement sociaux
- Zone UD, suppression art 2.7 supprimant l'obligation de prévoir 30% de logements sociaux sur la zone pavillonnaire
- Zone UFd modification art 10.3 sur l'augmentation de la hauteur sous plafond afin d'améliorer l'éclairage naturel des logements.
- Zone UGe modif art 2.2
- Tous les art 2 modif art 2.2 obligation de réaliser des logements sociaux pour la construction de tout programme de logements
- Annexe 1 définition d'une « baie »

**Préfet des Hauts de Seine - Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, Unité départementale des Hauts-de-Seine** : les services de l'Etat ont émis un avis favorable à ce projet sous réserve « que soit introduite une obligation réglementaire traduisant la programmation comprenant 30% de logements sociaux sur le quartier d'Antonypole. »

Il propose aussi un certain nombre de recommandations



**Syndicat des Eaux D'Ile de France (SEDIF)** : précise ne pas avoir d'observation particulière à formuler sur le projet, en rappelant les règles habituelles à prendre dans le cadre de toute urbanisation nouvelle

**Le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine** formule un avis comportant 3 observations :

Rappelle que Le Département a négocié avec la ville une parcelle de 7500 m<sup>2</sup> pour la future construction du nouveau collège et du gymnase et que celle-ci ne pourrait être diminuée en l'état.

Le référentiel QEB 92 privilégie 1 place/ 6 à 7 élèves (soit une surface de 200 m<sup>2</sup>). Néanmoins, dans le projet de modification, les surfaces dédiées aux 2 roues non motorisés (vélos et trottinettes élèves) sont calibrées sur 1 place/ 3 à 5 élèves (soit 350 m<sup>2</sup> de surface), ce qui pourrait avoir un impact sur l'emprise dédiée au collège et au gymnase.

Les deux autres avis traduisent une satisfaction sur les mesures prises pour la gestion de eaux pluviales

**Aucune observation défavorable n'est donc à relever parmi les avis des personnes publiques associées ou consultées.**

#### **2.1.4. Avis de la MRAe et mémoire en réponse de l'EPT**

*« Il est rappelé que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme.*

*Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent. »*

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent les déplacements, les enjeux sanitaires pour les populations existantes et à venir (pollutions sonores et atmosphériques, pollutions des sols, rayonnement des infrastructures de transport électrique.), la préservation du cadre de vie et du paysage, et le changement climatique.

La principale recommandation de la MRAe est de reprendre intégralement l'évaluation des nuisances et pollutions sonores, atmosphériques et de pollution des sols auxquelles seront exposées les nouvelles populations implantées dans ces zones densifiées du fait du projet de modification et d'arrêter des mesures d'évitement et de réduction permettant de s'assurer que l'implantation des logements permettra de respecter les valeurs guides de l'Organisation mondiale de la santé en matière de pollutions sonores et atmosphériques.

L'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris a produit et transmis en septembre 2023, un mémoire en réponse à la MRAe, présent dans le dossier

#### **2.2. Sur la préparation et le déroulement de l'enquête**

**Vu**

- la décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE du 17 octobre 2023 désignant monsieur Bertrand SILLAM, ingénieur à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative à la modification N° 6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Antony (92160)

- l'arrêté n°A0149/2023 du 12 décembre 2023, signé de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris qui a prescrit l'organisation de l'enquête publique sur le projet précité, et énoncé les modalités de déroulement de l'enquête qui s'est tenue du vendredi 5 janvier 2024 au lundi 5 février 2024 inclus, soit 32 jours consécutifs, afin que chacun puisse prendre connaissance des dossiers aux jours et heures d'ouverture des bureaux du service Urbanisme de la mairie d'Antony.
- la composition du dossier d'enquête mis à disposition du public

### **Compte-tenu**

- de son analyse, exposée dans son rapport d'enquête fondée sur l'examen du dossier d'enquête, sur les recherches documentaires, sur les observations des organismes consultés, sur les échanges avec les services de l'Etablissement Public Territorial (EPT), ceux de la commune d'Antony, et les réponses apportées.

### **Après**

- avoir accepté cette mission, n'ayant exercé aucune activité, au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourrait être jugée incompatible avec la fonction de commissaire enquêteur et attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet.
- s'être concerté avec les services l'EPT Vallée Sud-Grand Paris et ceux de la commune d'Antony en vue de l'établissement de l'arrêté et l'organisation de l'enquête
- avoir étudié le dossier sur pièces pour en comprendre l'objectif, la demande et la problématique
- avoir rencontré les représentants des services de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris et ceux de la commune d'Antony
- s'être déplacé sur le terrain à plusieurs reprises
- avoir assuré les permanences prévues, en concertation avec les services de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris et ceux de la commune d'Antony
- avoir conduit l'enquête conformément aux dispositions de l'arrêté Territorial n°A0149/2023 du 12 décembre 2023

### **Le commissaire enquêteur, considérant :**

#### Sur le dossier de l'enquête

- Que le dossier comportait toutes les pièces réglementaires au titre de l'article R.123-8 du Code de l'environnement
- Que ledit dossier a été tenu à la disposition du public dans les locaux de, la Mairie d'Antony, durant toute la durée de l'enquête, du vendredi 5 janvier 2024 au lundi 5 février 2024 inclus, soit 32 jours consécutifs

- Que le dossier a été mis en ligne et consultable sur le site internet dédié à l'enquête publique <http://modification6-plu-antony.enquetepublique.net> accessible via le site de la Ville et celui de l'EPT non seulement du vendredi 5 janvier 2024 au lundi 5 février 2024 inclus, soit 32 jours consécutifs, mais aussi du 16 octobre 2023 au 17 novembre 2023, soit 33 jours consécutifs date de l'enquête précédente interrompue.
- Que ce dossier a fait l'objet d'une concertation préalable réalisée du 21 novembre au 30 décembre 2022 dont le bilan figure dans le dossier

En conclusion, que le dossier et la durée de sa mise à disposition permettait au public d'appréhender le projet et d'en comprendre l'objet et la problématique

#### Sur l'information du public

- Que les insertions dans la presse ont bien eu lieu au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les 8 premiers jours après le début de l'enquête dans les journaux suivants :
  - « Le Parisien 92 »
  - « Les Echos »
- Que l'affichage réglementaire a bien eu lieu en Mairie d'Antony et sur les panneaux d'affichage administratif prévus à cet effet au moins 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à la fin de l'enquête.
- Que cette information a été suffisamment réalisée avant et pendant toute la durée de l'enquête

#### Conclusion :

- Ainsi, toutes les mesures ont été prises, dans le cadre réglementaire, pour informer convenablement le public et pour lui permettre de prendre connaissance du dossier
- Un des objectifs essentiels de l'enquête publique a donc été satisfait en offrant par la publicité effectuée, et par l'information apportée, la possibilité d'une expression citoyenne sur ce projet

#### Sur la participation du public

- que les prescriptions de l'arrêté n°A0149/2023 du 12 décembre 2023, signé de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris ont bien été respectées :
  - possibilité de formuler ses observations directement sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en Mairie de Antony, paraphé signé et côté au préalable par le commissaire enquêteur.
  - possibilité d'adresser les observations par correspondance au commissaire-enquêteur domicilié pour la circonstance au service urbanisme de la Mairie d'Antony, afin qu'elles soient annexées au registre

- possibilité d'adresser les observations par courrier électronique à l'adresse suivante : <http://modification6-plu-antony-enquetepublique.net>, à compter du vendredi 5 janvier 2024 au lundi 5 février 2024 inclus.
- possibilité d'adresser les observations sur le registre dématérialisé <http://modification6-plu-antony-enquetepublique.net>

On peut noter que si aucune observation n'a été recueillie sur le registre papier mis à la disposition du public, 111 observations ont été déposées sur le registre numérique 106 ont été retenues du fait de doublons ou de date ne correspondant pas au délai de l'enquête

Néanmoins le site PUBLILEGAL fait apparaître près de 1565 téléchargements de pièces du dossier ce qui prouve qu'une grande partie du public a manifesté un certain intérêt pour le projet.

En conclusion, toutes les mesures règlementaires ont bien été prises afin de faciliter la participation du public

#### Sur le déroulement de l'enquête publique

- que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions
- que deux personnes se sont présentées lors de la première permanence assurée par le commissaire enquêteur, le 5 janvier 2024 ; trois personnes le 16 janvier 2024 ; sept personnes le jeudi 25 janvier 2024 ; huit personnes le lundi 5 février 2024 ;

Au cours de ces permanences, aucune mention n'a été portée au registre mais la plupart des visiteurs comptait déposer leur observation sur le registre électronique. Des copies des documents déposés ont été remises à cette occasion ;

- qu'un registre dématérialisé a été mis en place sur le site <http://modification6-plu-Antony-enquetepublique.net>
- qu'une petite salle de réunion de la mairie d'Antony dans laquelle étaient affichés des plans, a été mise à la disposition du commissaire enquêteur pour assurer ses fonctions dans les meilleures conditions, et recevoir le public en toute confidentialité si nécessaire.

et que, par conséquent, l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté territorial n°A0149/2023 du 12 décembre 2023

### **3. Conclusion et avis**

#### **EN CONCLUSION,**

Au vu des éléments qui précèdent, après avoir examiné l'ensemble des conditions nécessaires à la Modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Antony,

#### **Je considère pour ce projet :**

- Que le dossier mis à l'enquête m'est apparu clair, complet et ayant, dans une certaine mesure, tenu compte des remarques formulées par la MRAe ;

- Que des réponses et précisions ont été apportées à la faveur de la production du mémoire en réponses aux questions du PV de synthèse des observations et qu'ainsi des engagements ont pu être pris ;
- Que l'EPT et la ville d'Antony confirment que leur souhait de mettre en œuvre un quartier durable sur Antonypole, répond ainsi à une des recommandations de l'État ;

**Sur L'îlot « Général de Gaulle »**

- Que cette modification permettra d'accroître la production de logements, y compris 40% de logements sociaux introduisant une mixité fonctionnelle ;
- Que la situation de cet îlot est exposée à un certain niveau de nuisances sonores et atmosphériques que la MRAe aurait souhaité voir évaluer dans le cadre de cette modification. Toutefois, dans ses réponses L'EPT indique que des études seront réalisées dans le cadre du projet qui à ce stade, n'est pas encore abouti. En fonction de ces résultats, le projet pourra évoluer et les mesures ERC seront prises ;
- Que la Ville et l'EPT s'engagent à ce que 75% des espaces verts de cette zone soient en pleine terre ce qui contribuera à lutter contre les effets du réchauffement climatique ;
- Que les espaces publics seront renaturés ce qui favorisera la perméabilité des sols et limitera l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

**Sur les quartiers Jean Zay, et l'îlot « Sécurité routière »**

- Que cette modification favorise l'élargissement de la construction de logements locatifs sociaux avec l'instauration de secteurs de mixité sociale ce qui devrait contribuer à atteindre les objectifs fixés par la loi SRU de 25% de logements sociaux à l'horizon 2025 ;
- Que l'EPT et la Ville s'engagent à étudier davantage les effets de cette modification dans la partie relative aux incidences sur l'imperméabilisation relative à cet îlot, en vue de proposer éventuellement des mesures ERC, ce qui répond à la recommandation de la MRAe ;

**Sur le quartier Antonypole,**

- Que l'avis de la MRAe a fait l'objet d'un certain nombre de réponses ou à défaut, d'engagements à répondre à l'issue d'études complémentaires en cours ou à mener notamment dans le cadre du projet de ZAC ;
- Que les avis des PPA, sont tous favorables, et que la seule réserve de l'Etat sur le pourcentage de 30 % de logements sociaux à réglementer, a bien été prise en compte ;
- Que l'EPT et la Ville ont bien répondu aux recommandations de la Préfecture soit par des explications complémentaires, soit par des engagements à répondre dans le cadre du dossier de création de ZAC ;

- Qu'une réponse est apportée à la MRAe, par l'EPT et la Ville qui fourniront une analyse de l'enjeu relatif au climat en l'étoffant, pour ce qui concerne la vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain. Une étude du bilan carbone sera réalisée dans le cadre de l'étude d'impact du projet, accompagnée d'une étude spécifique sur les îlots de chaleur urbains ;
- Que la décision concernant le classement des réseaux de chaleur et de froid qui sera annexée au PLU, répondra à une des propositions intéressantes du public ;
- Qu'en réponse à la MRAe, l'EPT et la Ville précisent que les incidences des modifications apportées sur la zone UFa, sur d'autres zones du territoire seront plus largement détaillées dans le chapitre des incidences sur l'environnement ;
- Qu'une étude d'optimisation de la densité des constructions, que l'EPT et la Ville prévoient de réaliser et annexer à l'étude d'impact du projet de création de la ZAC Antonympole, répondra ainsi à la recommandation de la MRAe ;
- Que selon l'engagement de l'EPT et de la Ville, la modification du plan de l'OAP en fonction de l'évolution du projet d'aménagement avec lequel il sera mis en adéquation, permettra par exemple, de préciser la localisation, sur le plan, du centre André Malraux, et de la crèche évoquée dans le texte ;

### **Concernant les nuisances**

- Que ces études demandées par la MRAe sont en cours et ne sont pas suffisamment avancées pour être intégrées dans le PLU.  
Elles seront toutefois présentées dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de ZAC. Leur résultat permettra de préciser finement l'impact des nuisances sur les nouvelles populations y compris les plus sensibles ;
- Que dans son mémoire en réponse à la MRAe, l'EPT s'engage à compléter plus largement l'état initial des secteurs concernés par les nuisances, en adaptant le projet de ZAC aux nuisances sonores identifiées et évaluées. L'OAP alors modifiée et mise en compatibilité avec le projet d'aménagement, le texte des OAP pourra préciser les mesures possibles d'ERC ;
- Que les indicateurs de suivi seront actualisés avec les niveaux de pollution atmosphérique et les niveaux de bruits les plus récents, sur la base des données les plus récentes disponibles via AirParif et BruitParif, ainsi que les limites recommandées par l'OMS ;
- Que les études liées au cadre de vie (acoustique et qualité de l'air) présentant des modélisations des futures expositions en termes de nuisances sonores sont en effet prévues dans le cadre du projet Antonympole ;
- Que la convention entre la commune et le gestionnaire d'électricité quant à l'enfouissement du réseau de transport d'électricité à très haute tension a bien été signée ;
- Que la partie relative à l'enjeu de pollution des sols sera approfondie dans l'état initial du projet de ZAC et mise en regard de la densité de population sensible. Sur le secteur Antonympole un focus pourra plus largement être élaboré, en lien avec les investigations ayant été réalisées pour l'étude d'impact, selon l'état d'avancement des études. Ce projet

pourra évoluer en fonction des résultats et sera mis en compatibilité avec le PLUi qui fera l'objet d'une modification soumise à un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale ;

- Que des ajustements seront apportés à l'OAP pour, d'ores et déjà, présenter des moyens de limiter les nuisances auprès de nouvelles populations ;

### **Concernant la gestion des eaux**

- Que le projet de modification contribue à la bonne gestion des eaux pluviales, car il favorise la continuité écologique, notamment à travers le développement de la trame verte et bleue et la lutte contre les îlots de chaleur ;
- Que le secteur Antonympole, est soumis à une OAP, qui favorise notamment la mise en place de pleine terre pour l'infiltration des eaux pluviales ;
- Que le projet de modification du PLU, qui encourage l'infiltration des eaux pluviales, est compatible avec les objectifs de lutte contre les débordements du réseau sur voirie et de réduction de la pollution déversée au milieu naturel ;
- Que le règlement du PLU qui sera modifié pour imposer la perméabilité des places de stationnement contribuera aussi à lutter contre les débordements ;
- Que le règlement sera adapté et tiendra compte de la révision du SAGE de la Bièvre adoptée en 2023 ;

### **Concernant les logements**

- Que le secteur Antonympole est défini dans le SDRIF comme secteur à fort potentiel de densification ; cette modification répond donc à ces exigences, en permettant l'augmentation des hauteurs ;
- Que les logements réalisés en phase 1 seront éloignés des activités qui resteront, ce qui permettra de limiter les possibles impacts de la mixité ;
- Qu'à la demande de Monsieur le Préfet, l'EPT réalisera, à l'occasion de l'opération Antonympole, un quartier de ville dont la part de logements sociaux sera de 30 % du nombre de logements. Des dispositions réglementaires seront prises pour s'assurer de la réalisation effective du parc social comme cela est déjà le cas sur d'autres secteurs de la ville. Ainsi ces mesures contribueront à la tenue de l'objectif minimum de 25% de logements sociaux qui à l'horizon 2025 permettra de supprimer les pénalités, et éviter la mise en carence ;

### **Concernant les énergies renouvelables**

- Que le règlement sera être complété pour favoriser l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables en toiture ;
- Que l'OAP sera également ajustée pour encourager et améliorer l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables solaires ;

### **Concernant l'insertion paysagère**

- Que l'augmentation de la surface d'espaces verts du quartier définie dans l'OAP, qui la fera évoluer de 10 % de la surface globale actuelle, à 32 % a, dont la plantation supplémentaire de 5 000 arbres, l'aménagement de 250 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics dont 110.000 m<sup>2</sup> d'espaces verts contribuera à lutter contre les effets du réchauffement climatique et les îlots de chaleur urbains. Un focus sur les essences des nouveaux végétaux résistant à l'effet du climat aurait été bienvenu ;
- Que dans le cadre du projet de création de la ZAC Antonympole, une étude urbaine et paysagère du quartier est en cours, et qu'en fonction de son avancée, les éléments pourront être repris à titre d'illustration dans l'évaluation environnementale ;
- Que des études sur l'analyse de la trame verte, sont menées actuellement dans le cadre de la création de la future ZAC du quartier Antonympole et qu'en fonction de leur résultat, la trame de l'OAP pourra être complétée, afin de mettre en évidence la conservation des alignements existants et la végétalisation du site ;

### **Concernant la mobilité et la circulation**

- Que le dossier d'évaluation environnementale sera complété sur le volet transports par une analyse plus fine du maillage de circulations en modes actifs. Dans le cadre du projet, une étude sur les circulations est en cours de réalisation ;
- Que l'OAP sera modifiée pour prendre en compte le résultat des diagnostics complémentaires en cours sur le reste du quartier ;
- Que le règlement intégrera des mesures de réduction des incidences résiduelles liées aux générations de trafic, telles que les obligations de stationnement de vélo, sur les secteurs de modifications concernés, et ainsi, tiendra compte de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement dans les constructions à usage principal d'habitation ;
- Que le dossier d'évaluation environnementale sera complété sur le volet transports par une analyse plus fine du maillage de circulations en modes actifs, notamment en utilisant les données du Schéma directeur cyclable de Vallée Sud - Grand Paris ;

### **Je regrette cependant :**

- Que les résultats des études mentionnées par la MRAe, sur le bruit, sur les émissions des différents polluants, sur la pollution des sols, sur la mobilité n'aient pas pu être joints à l'évaluation environnementale.

### **Pour toutes ces raisons, je considère que :**

Les avantages que présente le projet Modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Antony, déposé par l'EPT l'emportent sur les inconvénients qu'ils génèrent.



En conséquence de ce qui précède et des éléments exposés dans l'ensemble du rapport principal, j'émet un :

**AVIS FAVORABLE**

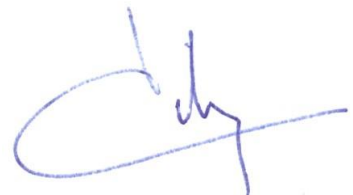
**Au projet de modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Antony,**

**Assorti des recommandations suivantes :**

- 1) Intégrer dans le projet les modifications proposées dans le mémoire en réponse à la MRAe et au PV de synthèse
- 2) Compléter les analyses et évaluations demandées par la MRAe qui ne peuvent l'être aujourd'hui du fait de projets non aboutis
- 3) Fournir les résultats des études de circulation et trafic, en cours et à venir, prenant en compte l'augmentation de logements secteur Antonypole.
- 4) Fournir les résultats des études de sol, en cours et à venir, pour évaluer la localisation et l'étendue de la pollution sur ce secteur y compris sur la nappe
- 5) Préciser la notion de « pleine terre » dans le PLU et la partager avec le futur PLUi en s'inspirant du projet MUSE.
- 6) Prévoir, dans le cadre du projet, au-delà des mesures réglementaires d'isolation acoustique de façade, une disposition des bâtiments et des pièces de vie limitant l'exposition aux nuisances.
- 7) Assurer le suivi des mesures de pollution effectuées sur les zones concernées par les nuisances dues à la proximité des axes routiers.
- 8) Poursuivre à l'échelle du PLUi les actions engagées pour améliorer la mobilité et favoriser l'utilisation des modes doux

**Fait le 8 mars 2024**

**Le commissaire enquêteur,**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bertrand SILLAM', written over a faint circular stamp.

**Bertrand SILLAM**