



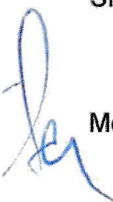
**PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France
Unité départementale des Hauts-de-Seine**

Nanterre, le

SPAT/PUP


Monsieur le Président,

Par courrier en date du 27 février 2023, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n°6 du PLU d'Antony dont l'enquête publique était prévue du 13 avril au 14 mai 2023.

La présente procédure s'inscrit dans un contexte urbain marqué par l'arrivée prochaine de la Ligne 18 du Grand-Paris Express pour laquelle le quartier de gare a fait l'objet d'une réflexion de long terme et dont le présent projet de modification du PLU doit permettre la retranscription des orientations d'aménagement concertés ces dernières années.

Ce projet s'inscrit également dans un contexte communal de déficit en matière de logements locatifs sociaux, illustré par un taux SRU de 22,73 % au 1er janvier 2022 en deçà du seuil réglementaire de 25 % fixé par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Afin de répondre aux besoins des populations et aux attentes de l'État, la commune envisage à ce titre d'accroître sa production de logements sur plusieurs zones du territoire communal, volonté qui nécessite des modifications des dispositions réglementaires sur différents secteurs.

Parmi ces nouvelles dispositions, je retiens tout particulièrement celles qui permettent d'autoriser sur la zone à vocation d'activités tertiaires (UGe) les constructions à destination des habitations à travers la transformation de bureaux en logements. Cette mesure vertueuse en matière d'environnement ainsi que l'assouplissement des règles de prospect (emprise au sol et hauteur) traduisent la volonté de la commune d'accentuer son effort de production de logements y compris sociaux. Ces dispositions introduisent également une certaine mixité fonctionnelle sur ce secteur. Sur ce point des précisions pourraient être apportées sur la nature des services et équipements qui devront accompagner l'arrivée des futurs habitants.

Des mesures supplémentaires ont également le mérite d'élargir la construction de logements locatifs sociaux à d'autres secteurs à usage mixte et d'habitat (zones UCa, UCb, UCc, UDa et UGe) avec l'instauration de secteurs de mixité sociale, y compris sur la zone pavillonnaire.

Ces actions qui constituent un signal positif en faveur du logement gagneraient en efficacité en fixant un seuil de surface de plancher inférieur au 2000 m² fixé actuellement pour un taux de 25 % de LLS. Ces nouveaux seuils permettraient en effet de produire du logement social dans de petites opérations réparties de manière harmonieuse sur l'ensemble du territoire communal.

Monsieur Jean-Didier BERGER
Président de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris
28 rue de la Redoute
92260 Fontenay-aux-Roses
Copie : Monsieur le Maire de Châtenay-Malabry

L'opération d'aménagement du secteur Antonympole créé par la quatrième modification du PLU en 2018 constitue par ailleurs un élément majeur de la procédure de modification à travers l'instauration d'une OAP spécifique. Cette OAP permettra de réaliser l'aménagement d'un quartier visant outre l'implantation d'un site de transport majeur (ligne 18 du futur métro) la création de logements, d'activités tertiaires (commerces, services) et d'équipements publics afin de répondre aux besoins des futurs résidents. Cette OAP prévoit ainsi un partage lisible et structuré de l'espace en différents quartiers: le quartier habitant au nord réservé à la destination logement, le quartier métropolitain lieu d'accueil de la gare, de bureaux et commerces assurant la transition avec le quartier hybride regardant vers les axes autoroutiers et lieu d'implantation d'activité créatives productives et culturelles.

J'émetts cependant une réserve et quelques recommandations sur le contenu de cette OAP.

La programmation présentée à mes services du quartier de gare Antonympole comprend 30 % de logements sociaux. Pourtant, le projet de modification du PLU ne prévoit aucune traduction réglementaire dans le document d'urbanisme. Il est essentiel, pour garantir cette programmation, qui plus est dans un contexte de déficit au titre de la loi SRU, d'inscrire au PLU l'obligation de ces 30 % de logements sociaux annoncés.

Concernant le quartier hybride, le dossier comporte une incohérence entre l'OAP qui mentionne la possible construction de « logements accessoires » et le règlement stipulant l'interdiction de toute construction à destination de l'habitat. Ce point est donc à clarifier. Dans un objectif d'équilibre habitat et activités économiques, il est nécessaire de préserver la fonction productive dévolue à ce quartier.

Sur le traitement de la thématique des mobilités, le projet prévoit à partir de la trame viaire existante la création d'un réseau de mobilités douces en faisant figurer sur le plan de l'OAP, le tracé des pistes cyclables et des espaces partagés dans l'optique de réduire les déplacements motorisés au profit des modes actifs. En revanche l'accessibilité du quartier depuis les espaces environnants est seulement traitée par le biais de la construction d'une passerelle située à six mètres du sol en reliant l'autoroute et le quartier hybride. L'enjeu des cheminements réservés aux piétons et cyclistes ainsi que les moyens de rabattement depuis les quartiers voisins et les communes proches (Massy, Wissous) jusqu'à la future gare mériteraient un traitement plus approfondi dans le cadre de l'OAP.

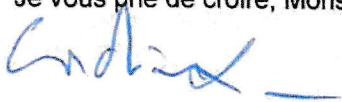
Concernant le versant environnemental, je note l'introduction d'éléments favorables à la nature et bien identifiables dans l'OAP (prolongement de la trame verte, corridors écologiques, forêt urbaine, dispositions pour le développement des espaces verts et coefficients de biotope). Cependant ceux-ci ne concernent que la sous-zone UFd1. Ces dispositions mériteraient d'être plus largement étendues.

Toujours d'un point de vue environnemental, ce projet d'aménagement du quartier de gare répond aux exigences de densification édictées par le SDRIF en permettant l'augmentation des hauteurs. En revanche l'absence de réglementation de l'emprise au sol est susceptible d'entraîner une densification et imperméabilisation excessive de ce secteur.

Enfin, ce futur quartier de gare à travers son aménagement devra faire figure de lieu exemplaire d'un pont de vue environnemental afin de tendre vers une ville zéro carbone. Dans ces conditions l'État vous encourage à vous engager dans une démarche de labellisation ÉcoQuartier en application de la loi Grenelle 2 dans le cadre du plan Ville durable. Les services de l'État pourront à cet effet vous accompagner et mettre à votre disposition des outils dans toutes les étapes de cette démarche.

Au vu de ces éléments, j'émetts un avis favorable à ce projet de modification du PLU d'Antony sous réserve que soit introduit une obligation réglementaire traduisant la programmation comprenant 30 % de logements sociaux sur le quartier Antonympole.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs



Le Préfet,



Laurent HOTTIAUX