

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE
DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE
Établissement Public Territorial de
GRAND PARIS SEINE OUEST (GPSO)
VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOURT**

**ENQUÊTE PUBLIQUE
ayant pour objet
le projet de Révision Générale du Plan Local
d'Urbanisme
(P.L.U)
de la VILLE de BOULOGNE-BILLANCOURT**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Antony, le 09 mai 2018

SOMMAIRE

I	RAPPELS	page 2
II	OBJET DE L'ENQUÊTE	page 2
III	LE DOSSIER DE L'ENQUÊTE	page 3
IV	CONCERTATION PRÉALABLE	page 4
V	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	page 4
VI	EXAMEN DES OBSERVATIONS	page 6
VIII	INFORMATIONS SUR LES ETUDES D'IMPACT / EVALUATIONS ENVIRONNEMENTALES	page 14
VIII	APPRECIATIONS ET ARGUMENTS MOTIVANT L'AVIS	page 15
IX	CONCLUSIONS MOTIVÉES	page 19

I- RAPPELS

Par décision n° E18000006/95 en date du 25 janvier 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la :

Révision Générale du PLU de Boulogne-Billancourt

Le vendredi 02 février 2018, Mme Karine TURRO, directrice de l'Aménagement de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (EPT GPSO) a pris contact par téléphone et par mail avec moi même. D'un commun accord, en concertation avec la ville de Boulogne-Billancourt, nous avons proposé les modalités de cette enquête.

Ces modalités ont été fixées par l'arrêté d'ouverture de l'enquête pris le 06 février 2018, par Monsieur le Président de l'EPT GPSO:

- une durée de 30 jours calendaires, du mardi 06 mars au mercredi 04 avril 2018,
- un siège d'enquête fixé à la Mairie de BOULOGNE-BILLAN COURT (92100), Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement (2^{ème} étage) - sis 26, avenue André Morizet.
- Le dossier était également consultable à la Direction de l'Aménagement de l'EPT GPSO, située 2 rue de Paris (4ème étage) à Meudon.

J'ai accueilli le public au cours de 5 permanences :

- | | | | |
|---------------------|----------|---|-------|
| ○ Mardi 06 mars | de 09h00 | à | 12h00 |
| ○ Vendredi 09 mars | de 09h00 | à | 12h00 |
| ○ Samedi 24 mars | de 08h30 | à | 11h30 |
| ○ Jeudi 29 mars | de 16h00 | à | 19h00 |
| ○ Mercredi 04 avril | de 14h00 | à | 17h00 |

Le lieu de la première permanence a été fixé au Siège de GPSO à Meudon, les 4 suivantes en Mairie de Boulogne-Billancourt.

Compte tenu de l'affluence constatée pour les trois dernières permanences, j'ai allongé leurs durées à 3h30 pour la troisième et à 4 heures pour les deux dernières.

J'ai pu ainsi recevoir toutes les personnes qui se sont présentées à ces permanences.

II - OBJET DE L'ENQUÊTE

La décision de réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prise par le Conseil Municipal de Boulogne-Billancourt, le 24 septembre 2015.

Conformément à l'article L.34-9 du code de l'urbanisme, l'EPT GPSO a décidé dans sa délibération du 23 mars 2016 d'achever cette procédure.

L'objet de l'enquête est donc de proposer une révision générale du PLU de la Ville de Boulogne-Billancourt.

Les objectifs de cette révision générale du PLU sont donnés dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête, cité ci avant:

- ⇒ intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires et prendre en compte les documents supra communaux ;

- ⇒ réaffirmer l'attractivité économique de Boulogne-Billancourt et assurer l'équilibre habitat-emploi par une offre de logements diversifiée ;
- ⇒ préserver et mettre en valeur le paysage naturel et urbain, afin d'améliorer encore la qualité du cadre de vie ;
- ⇒ déterminer les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable ;
- ⇒ intégrer les dynamiques territoriales qui se dessinent, que cela soit la reconversion de l'Île Seguin, la revalorisation des berges de Seine ou encore les projets de renouvellement du tissu urbain existant ;
- ⇒ prendre en considération l'impact généré par l'arrivée de la gare de la ligne 15 sud du Grand Paris Express, à proximité du pont de Sèvres.

Pour les évolutions apportées par cette révision, cet arrêté cite les 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), concernant l'aménagement des berges de la Seine, le Centre-Ville et l'Île Seguin.

Pour les modifications au règlement, il cite:

- l'adaptation de la constructibilité et la clarification de certaines règles afin de trouver un compromis entre densification et respect de la diversité des formes urbaines existantes.
- l'introduction de mesures en faveur de la performance environnementale.

La révision générale du PLU de la commune de Boulogne-Billancourt entre dans le champ d'application du 1° de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme : changer les orientations définies par le PADD.

III - LE DOSSIER DE L'ENQUÊTE

Il est constitué par 2 volumes dénommés V1 et V2.

Le volume V2 comprend des études d'impact antérieures (avec les avis de l'Autorité environnementale), sur les ZAC du Centre-Ville (1993) et Seguin-Rives de Seine (2006, 2012 et 2013), ainsi que celles de la déclaration de Projet de la pointe amont de l'Île Seguin (2015).

Les 10 documents de ce volume 2 sont donnés pour information.

Le volume 1 est composé de 7 sous-dossiers:

- S/dossier n°1. Note de présentation (article R.123-8-2° du code de l'environnement).
- S/dossier n°2. La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 5 mai 2017, dispensant le présent projet de la réalisation d'une évaluation environnementale.
- S/dossier n°3. Le Projet du PLU révisé.
Sa composition est conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme; articles L.151-1 à L.151-43 et en particulier l'article L-151.2.
Il est à noter que la pièce 3.5 (Règlement – Pièce écrite), a été établie selon les articles R.123-1 à 14 du code de l'urbanisme dans sa version au 31/12/2015.
- S/dossier n°4. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçues avant l'enquête.
11 avis ont été reçus dans le délai légal de 3 mois, aucun après.

S/dossier n°5. Les mesures publicitaires mises en œuvre, avec la décision n°E18000006 de désignation du commissaire enquêteur et l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

S/dossier n°6. Mention des textes régissant l'enquête publique (selon l'article R 123-8-3° du code de l'environnement).

S/dossier n°7. Bilan de la concertation (Ce sous-dossier comprend le bilan et ses annexes, de la concertation effectuée d'octobre 2015 à Mai 2017 pour l'élaboration de ce dossier).

Ce dossier est complet et conforme aux réglementations en vigueur.

IV - CONCERTATION PRÉALABLE

Dans le cadre de l'élaboration d'un projet de Révision d'un PLU, la concertation est obligatoire. Elle est régie par les articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'Urbanisme.

Ce dernier article prescrit: « *A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan* ».

Ce bilan est joint au dossier d'enquête avec ses annexes (sous-dossier 7).

Il présente une synthèse des débats et des avis, avec les réponses apportées par le pétitionnaire.

Cette concertation s'est déroulée en 2016 et 2017, avec 2 réunions publiques générales et 3 de quartiers, 7 articles dans le bulletin municipal, 1 forum citoyen, une exposition en mairie (du 14 avril au 16 mai 2017), et un recueil des observations au moyen de registres et d'une adresse mail dédiée.

Après mise à jour des panneaux, cette exposition a été remise en place dans le hall de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête. Elle a été complétée par un film montrant des vues aériennes de toute la ville de Boulogne-Billancourt.

V - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'information du public

Celle-ci a été faite conformément à la réglementation en vigueur (voie de presse, affichage sur le site et sur les panneaux administratifs de la ville de Boulogne-Billancourt et celui du Siège de GPSO).

En outre ont été mises en place les mesures complémentaires suivantes:

- les sites internet et les newsletters de GPSO et de la ville de Boulogne-Billancourt,
- un affichage au moyen des Journaux électroniques d'Information extérieurs (18 emplacements) et intérieurs (13 emplacements),
- un article dans Boulogne-Billancourt Information (BBI), diffusé début mars à tous les habitants et téléchargeable sur le site de la ville.

Compte tenu de ces mesures, je considère que l'information du public a été réalisée conformément aux prescriptions du code de l'environnement et sur certains points, va même largement au-delà.

Le déroulement de l'enquête

Le dossier et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 30 jours, sur les lieux de l'enquête : Mairie de Boulogne-Billancourt (Siège de l'enquête) et Siège de l'EPT GPSO.

Je me suis tenu à la disposition du public au cours de 5 permanences: la première à Meudon et les 4 suivantes à Boulogne-Billancourt dont la dernière, le 4 avril 2018, avant la clôture de l'enquête.

Prolongation de l'enquête

Le public ayant ainsi été suffisamment informé, je n'ai pas jugé utile de demander une prolongation de l'enquête.

Il est à noter que deux demandes de prolongation ont été formulées la veille et le dernier jour de l'enquête. J'ai expliqué dans mon rapport, que ces demandes étaient trop tardives pour pouvoir être examinées et prises en compte.

Le public

Au cours des cinq permanences, j'ai pu recevoir toutes les personnes qui l'ont souhaité. J'ai constaté que la fréquentation était importante en particulier pour les 3 dernières permanences. En effet j'ai dû les prolonger pour recevoir toutes les personnes qui s'étaient présentées.

Au total, j'ai reçu 56 visiteurs dont un deux fois et un autre trois fois.

Bilan des observations recueillies au cours de l'enquête.

Le nombre d'observations recueillis par les différents moyens mis à la disposition du public est égal à :

- ⇒ 16, pour le registre de Boulogne-Billancourt,
- ⇒ 0, pour le registre de GPSO,
- ⇒ 9 par lettres adressées par courrier ou remises en mains propres,
- ⇒ 26 pour les messages reçues par mail à l'adresse électronique dédiée "enquetepublique-revisionplubb@seineouest.fr", dont 8 qui font double emploi avec les autres moyens (lettres ou registre électronique)
- ⇒ 203 sur le registre électronique, dont 20 qui ne correspondent qu'à des envois de pièces jointes, des erreurs de manipulation ou des doublons avec des envois par courrier.

C'est donc **226** (16+9+18+183) observations qui ont été réceptionnées au cours de cette enquête.

Procès-Verbal de Synthèse des observations

J'ai adressé par mail, une première version provisoire de ce PV de Synthèse dès le lundi 09 avril 2018.

J'ai remis le PV officiel au cours d'une réunion qui s'est tenue le jeudi 12 avril 2018, de 14h à 17h dans les bureaux de l'EPT GPSO à Meudon (2 rue de Paris).

Cette réunion a eu lieu en présence de :

- Messieurs Gauthier MOUGIN, 1^{er} maire adjoint et Marc CHECINSKI pour la Ville de Boulogne-Billancourt,
- Mesdames Valentine BECKER et Karine TURRO, ainsi que M. Xavier BACHERY pour GPSO.

Après un bilan général présenté par moi-même, la réunion a permis d'échanger sur chacun des

8 thèmes répertoriés dans ce PV de synthèse et en particulier sur les thèmes 1 (Densification, logements y compris logements sociaux et bureaux) et 5 (Île Seguin).

La réunion s'est achevée la dernière heure par l'analyse de M. CHECINSKI sur les observations, concernant les cas particuliers de quelques EVIP et celles du thème 6.

Le mémoire en réponse de GPSO a été transmis par mail (en format PDF et WORD), le vendredi 27 avril 2018 et par courrier RAR daté du même jour, qui m'a été présenté le 02 mai.

Outre une lettre d'envoi, ce mémoire comprend les réponses à toutes les questions du PV de Synthèse des observations, complétées par la copie du courrier et de son annexe, adressée le 27 avril 2018 à M. le Préfet des Hauts-de-Seine par M. le Président de GPSO.

A ma demande, une réunion d'explications et de commentaires sur ce mémoire a eu lieu le mercredi 2 mai dans les bureaux de GPSO de 14h à 16h.

Cette réunion m'a permis d'avoir des échanges sur les réponses de GPSO à mon PV de Synthèse des observations, notamment sur:

- les motivations que j'ai estimées insuffisamment détaillées dans mon rapport,
- des compléments sur les SDP envisagées sur le projet D5 du Trapèze (supérieure à 40.000 m² et sur les projets de l'île Seguin,
- les études d'impact et les procédures envisageables pour les futurs projets (immeuble D5, Île Seguin et hôpital Ambroise Paré).

En conclusion, j'estime que les conditions dans lesquelles l'enquête s'est déroulée, me permettent d'attester sa validité.

VI - EXAMEN DES OBSERVATIONS

L'examen de l'ensemble des observations, y compris celles formulées par les PPA et moi-même, est donné dans le rapport d'enquête (chapitre III).

Ces observations ont été classées en 8 thèmes dont la synthèse du contenu et des réponses apportées sont données ci-après.

L'ordre choisi, n'est pas celui du PV de synthèse, mais correspond plutôt à l'importance respective des sujets traités.

Le thème 8 "Autres observations" n'est pas repris dans le présent chapitre, car il ne présente pas d'élément significatif pour mes conclusions motivées.

Le thème 6 " Observations spécifiques à certains quartiers ou certaines zones" est intégré si nécessaire aux autres thèmes.

Thème 1 – Densité de la Ville, Bureaux, Logements et Logements sociaux.

Ce thème a été abondamment commenté dès le début de l'enquête; en effet beaucoup de Boulonnais ont eu rapidement connaissance de l'avis défavorable du Préfet dans le cadre de la consultation des PPA.

Le contenu du dossier

Le 2^{ème} axe majeur du PADD du projet soumis à l'enquête est intitulé "*La ville des proximités, un cadre de vie exemplaire*".

Après une croissance soutenue de 1990 à 2015 et suite à l'achèvement du nouveau quartier du Trapèze, le projet de révision générale du PLU propose une croissance modérée de 0,2% par an, sur la base d'une réalisation de 417 logements par an pour les 10 ans à venir.

Dans le diagnostic du rapport de présentation (page 88), il est en effet précisé que compte tenu de la densité moyenne supérieure à 220 logements par hectare, la ville n'est pas tenue à l'obligation de l'augmentation de densité humaine de 15%, fixée par le SDRIF à l'horizon 2030.

Pour les logements locatifs sociaux, les opérations récentes ont permis d'améliorer leur pourcentage de 11% en 2005, à 14,15% au 1^{er} janvier 2015 et 14,65% en 2017; cependant ce taux est inférieur au seuil de 25% fixé par la loi ALUR, pour 2025.

Si le PADD affirme la volonté de poursuivre l'effort pour atteindre cet objectif, le projet est imprécis sur les moyens à mettre en œuvre, à l'exception d'une obligation de 30% pour les opérations de plus de 2 500 m² ou 40 logements. Il ne souligne pas la difficulté de cet objectif compte tenu de la densité existante mentionnée ci-dessus et de la volonté de préserver le cadre de vie des Boulonnais (Trames verte et bleue)

Pour les bureaux, leur importance pour le développement économique et pour l'équilibre logements-emplois, est soulignée dans le chapitre 1.1 du PADD.

Quelques mesures règlementaires spécifiques sont proposées en leur faveur.

Les avis des PPA

Comme indiqué, ci avant, l'État a donné un avis défavorable.

Celui-ci est principalement fondé sur le développement insuffisant du logement et en particulier celui du logement social. Sans nier la rareté du foncier suite à l'achèvement de la ZAC Seguin-Rives de Seine, il préconise d'effectuer une analyse fine pour densifier la ville et propose de prendre des mesures plus volontaristes pour favoriser le logement social. Le règlement devra être modifié pour favoriser une construction de la ville sur elle-même et moins favoriser la construction de bureaux par rapport à celle de logements.

Dans son avis, la Région Île de France estime que compte tenu des 2 600 logements réalisés entre 2012 et 2016 sur le quartier du Trapèze, l'objectif "*de réaliser 4 166 nouveaux logements à l'horizon 2026 contribue pleinement à l'effort de construction nécessaire à l'échelle régionale*".

Pour les logements sociaux, en soulignant les mesures proposées, cet avis souhaite que des précisions soient apportées sur les moyens prévus, permettant d'atteindre les obligations règlementaires.

Les observations recueillies au cours de l'enquête

Les réactions du public ont souvent fait référence à l'avis de l'État. Elles ont été quasi unanimes pour ne pas densifier la ville, au-delà de ce qui est proposé dans le projet soumis à l'enquête. La ville est estimée déjà très dense voire trop dense.

Le nombre de bureaux a été également jugé trop important et plusieurs observations ont critiqué les mesures favorisant leur construction.

En ce qui concerne les logements sociaux, je n'ai pas noté d'opposition significative sur ce type de logements, ce qui est à noter car relativement rare pour ce type d'enquête. Cette remarque est en particulier valable pour les nouveaux habitants de la ville sur les anciens terrains de Renault, bien que le pourcentage dépasse sur ces quartiers le seuil règlementaire de 25%.

J'ai noté quelques réactions sur la rivalité entre les anciens quartiers de Boulogne, par rapport à ceux de Billancourt (en terme de densité et de possibilité de réalisation de logements sociaux).

Les discussions entre GPSO et les Services de la Préfecture pendant l'enquête

GPSO et la Ville de Boulogne ont entamé dès la réception de l'avis de l'État, des discussions pour envisager des modifications de leur projet pour lever cet avis défavorable. J'avais moi-même évoqué ce sujet avant le début de l'enquête.

GPSO m'a informé le 20 avril des résultats de ces discussions et du projet de courrier du Président de GPSO au Préfet, dont la teneur est reportée dans le paragraphe qui suit.

Les résultats de l'enquête

Je rappellerai donc, les conclusions de ce courrier daté du 27 avril 2018 et remis en pièce jointe au mémoire de GPSO, en réponse au PV de Synthèse des observations. Ce courrier et son annexe apportent une réponse à quasiment toutes les observations du thème 1.

Elles sont traitées dans le chapitre III-5 de mon rapport.

- Une opération nouvelle de logements: Décision d'affecter 20 000 m² de SDP de l'opération prévue sur l'îlot D5 du Trapèze, à du logement (dont 30% minimum, de logement social).

Dans le projet initial, cette opération ne comprenait que des bureaux.

- Pour la limitation de la construction de bureaux: les taux respectifs de 95% en zone UAb et de 33% applicable sur les axes secondaires de la Ville, seront abaissés à 20%.

Le taux de 100% applicable sur les grands axes sera abaissé à 80%.

La sur-hauteur accordée aux opérations de bureaux, sera valable pour les opérations de reconversion de bureaux en logements.

- En faveur des logements sociaux, et en complément de l'opération "D5":
 - Le seuil de 2 500 m² ou 40 logements déclenchant l'obligation de 30% de LLS est abaissé à 1 200 m² ou 15 logements, (en réponse à une observation, il est confirmé que le minimum de 30% s'applique à la surface de plancher et au nombre de logements)
 - Création d'un nouvel emplacement réservé, pour l'extension d'un square et pour du logement uniquement social, (observation n°109).
 - Dépassement des filets de hauteur, dans la limite de l'héberge du mur pignon voisin, pour les opérations comprenant 100% de logements sociaux.
 - Extension de la sur-hauteur accordée sur les axes autorisant 80% de bureaux, pour les opérations de logements, à condition que ces opérations comprennent au minimum 40% de logements sociaux.
 - A noter enfin, une possibilité de transfert d'activités au Nord de la commune, sur une parcelle appartenant à l'État située à proximité de l'autoroute A13 dans le site classé du parc de Boulogne Edmond de Rothschild. Le foncier ainsi libéré permettrait notamment la construction de logements. L'opération pourrait être facilitée par un déclassement partiel du site.

Le nombre de logements pour les 10 prochaines années serait augmenté de 4 170 à 4 400 environ.

En conclusion, j'estime que les résultats de l'enquête ont:

- conservé l'objectif d'une croissance modérée de la population et évité une surdensification de la ville déjà très dense,
- un effort plus important sera porté sur la réalisation de logement au prix d'une moindre croissance de la réalisation de bureaux,

- un effort particulier est porté sur les logements sociaux grâce aux mesures énumérées ci avant. Le pourcentage retenu compris généralement entre 30 et 40% est suffisant pour permettre d'accroître significativement la proportion des logements sociaux, tout en n'étant pas trop élevé pour préserver la mixité sociale.

Thème 5 – L'Île Seguin (Zone UCc).

L'aménagement de l'Île Seguin a fait l'objet de nombreux débats et recours contentieux depuis le départ des usines Renault.

A ce jour, il faut signaler :

- la réalisation et l'ouverture en avril 2017 de la "Seine Musicale", sur la pointe aval de l'île. Cet équipement culturel comprend 34 500 m² de SDP et un point haut (grande voile) à la cote 81 m. NGF. Cet équipement est une réalisation du département des Hauts-de-Seine.
- Le projet EMERIGE sur la pointe amont de l'île dont les permis de construire ont été obtenus et purgés de tous recours. Il occupe les parcelles S17 et S18 et comprend un hôtel (S18), un Pôle culturel et artistique avec une Fondation d'Art, des cinémas, des commerces et des bureaux. Sa SDP totale est d'environ 36 700 m² et le point haut est à la côte 74 m. NGF.

Les autres projets concernant la partie centrale de l'île, n'ont pas abouti et font l'objet de recours dont l'instruction n'est pas terminée.

A la demande de la Ville de Boulogne-Billancourt, une médiation est en cours, elle est conduite par Monsieur HERMITTE, Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Le contenu du dossier

Dans le projet soumis à l'enquête, les dispositions proposées sont traitées principalement dans l'OAP n°3 et dans le Règlement de la zone UCc; zone correspondant à la totalité de l'île Seguin.

L'OAP n°3 est un document de 3 pages avec un schéma de synthèse. Si la composition de ce document est conforme à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, les informations données sont minimales, voire imprécises; (voir ci-après: les observations recueillies au cours de l'enquête).

La composition du règlement comporte les 15 articles prévus pour les autres zones.

Les articles 1 et 2, ne permettent pas de savoir la destination des constructions: espaces verts, espaces culturels et sportifs, équipements collectifs, logements, bureaux, commerces, restaurants, hôtels?

A l'exception de l'article 12, les prescriptions des articles suivants sont en général moins nombreuses et moins précises que celles des articles des autres zones.

Les observations recueillies au cours de l'enquête

Ce thème a entraîné de nombreuses observations qui peuvent être classées en 2 catégories:

- Celles revendiquant une "île verte", c'est à dire un refus de toute construction sur l'île; 47 observations ont été émises sur ce seul thème, recensées dans l'annexe 6 à mon rapport.
- Celles qui après avoir regretté l'imprécision des mesures proposées, ont proposé des mesures et listé des "interdits".

Pour la 2^{ème} catégorie je note les propositions suivantes qui ont été formulées en grande partie par les 6 associations générales (citées dans mon rapport), et aussi par la SPL Val de Seine Aménagement :

- Demande de précisions sur les projets prévus; estiment que le dossier ne comprend que des intentions qui restent très générales. Certains estiment que seule une opération d'aménagement d'ensemble puisse être autorisée; avec production d'une étude d'impact.
- Limitation des surfaces à construire et de la SDP totale sur l'île (200.000 m² à la place de 240.000 m², par exemple),
- Augmentation de la surface (12 000 m²) du jardin et garanties sur sa qualité (espaces en pleine terre). Demande de classer en zone N, l'emprise de ce jardin.
- Refus d'immeuble de grande hauteur; une limitation de la hauteur maximale à la cote atteinte par la cité musicale (hors grande voile) ou le projet EMERIGE sur la pointe amont, est souvent citée (74 m. NGF).
- Une demande unanime de quantifier les prescriptions de l'article 10 du Règlement (hauteurs maximales) par une cote NGF hors tout, comprenant tous les ouvrages y compris techniques et toute majoration accordées sur d'autres zones pour différents motifs (équipements publics, bonus énergétique,...).
- Prescriptions sur l'aspect des constructions vue à partir des berges de la Seine (coté Boulogne et coté Meudon). Aménagements de percées visuelles significatives assurant des perspectives traversantes et conservant de larges visions de rive à rive. Assurer une liaison verte entre le jardin et le tour de l'île visible des berges.
- Assurer un accès au public des jardins et équipements sportifs, tous les jours, fins de semaines comprises.
- Interdire la circulation automobile et assurer une bonne desserte par les transports en commun.
- Interdire (ou limiter) la publicité sonore et visuelle. (L'écran géant de la Seine Musicale est cité, en contre exemple).
- Interdire la construction de pistes d'aéronefs sur l'île.
- Veiller à la dépollution des sols.
- Le Projet devrait comporter du logement, y compris social selon le jugement du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise en date du 9 juillet 2013; (page 26).
- Mettre en place une véritable concertation et information avec les riverains et les associations.

Les résultats de l'enquête

Une réponse globale sur ce thème a été apportée par GPSO dans son mémoire en réponse au PV de Synthèse des observations. J'ai apporté mes commentaires que le lecteur pourra consulter en pages 54 et 55 de mon rapport.

Je suis en accord avec GPSO d'une part et la plupart des associations d'autre part, pour constater que le projet d'une île totalement verte n'était pas réaliste. En effet, la Seine musicale est en service depuis Avril 2017 et les permis de construire ont été accordés aux projets EMERIGE sur la pointe amont de l'île, sur les parcelles S17 et S18. Le contexte historique des usines Renault ne correspond pas non plus à un projet sans construction.

Je suis en accord également sur l'absence de logements dans le projet de l'île Seguin ; réalisations qui ne seraient pas compatible avec l'interdiction actuelle et future (sauf cas particuliers très spécifiques) de circulation automobile.

La réponse de GPSO pour la desserte de l'île par les transports en commun, les taxis et les véhicules de service, est complète et précise. Une suite favorable est donnée également pour donner les hauteurs maximales en niveau NGF "Hors tout".

Le mémoire en réponse de GPSO ne répond pas à la demande de production (ou d'une actualisation) de l'étude d'impact et sur les procédures d'information et de concertations préalables à la délivrance du (ou des) permis de construire. Cette réponse a été donnée lors de la réunion du 02 mai et est donnée dans le paragraphe VIII 1°/ du présent document.

Pour les points restants, GPSO reprend les demandes exprimées au cours de l'enquête en ne donnent pas plus de précisions, mais affirme qu'elles seront intégrées dans le document final.

Les éléments qui pourraient être intégrés dans l'OAP n°3, GPSO sont les suivants:

- *les destinations et les hauteurs des constructions,*
- *la localisation du jardin accessible au public situé sur les berges sud,*
- *l'implantation des transparences et des percées visuelles,*
- *la matérialisation des liaisons piétonnes,*
- *la localisation indicative de l'équipement sportif.*

Thème 2 – Hauteur des constructions.

Ce thème est en partie traité dans le thème 1. Dans le présent chapitre, ne sont traités que le cas du projet de l'îlot D5 dans la zone du Trapèze et quelques cas particuliers de ce thème et du thème 6 du rapport.

1 – le projet de l'îlot D5

Rappelons que GPSO a précisé que le projet de l'îlot D5 comporterait 20 000 m² de logements, y compris 30% au minimum de logements sociaux.

Ce projet a soulevé à l'occasion de cette enquête une grande émotion, car les nouveaux habitants de ce quartier n'ont découvert qu'à l'occasion de cette enquête, ce projet décidé dans le PLU de 2004 et dont les caractéristiques de hauteur étaient bien précisées dans l'article UCd-10.1.6 – 3° alinéa.

Les demandes de revoir ce projet pour en diminuer la hauteur ont été très nombreuses, car au cours des permanences, les personnes rencontrées m'ont toutes affirmé qu'elles n'avaient pas été informées de ce projet par les promoteurs.

Je ne peux que constater que la présente enquête n'a pas apporté d'éléments nouveaux, et que comme je le précise dans mon rapport, l'impact sera sans doute moins important que celui imaginé par les copropriétaires concernés, car la distance de l'habitation la plus proche est supérieure à 100 mètres.

J'estime cependant, que pour rendre ce projet acceptable, il est nécessaire qu'une information et une concertation soit engagée, lorsque le projet sera suffisamment connu, ce avant la délivrance du permis de construire.

2 – le projet d'intérêt collectif de la zone UBA2

Tous les riverains (représentés par 4 associations!) s'opposent à ce projet et aux dérogations apportées à ce secteur par les articles UBA-10.2.4, UBa-13.2.3 et UBA-13.3.4, ainsi qu'aux conditions d'accès sur la rue Thiers.

La création de ce secteur (UBA2) et les articles cités ci avant, constituent des éléments nouveaux par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Les arguments développés par oral lors des permanences et par écrit présentés par ces 4 associations, méritaient une justification et des arguments à la place de la réponse du maître

d'ouvrage, à savoir : " *Le projet de PLU ne sera pas modifié sur ce point. Il s'agit en effet de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif*".

3 – les autres demandes, en particulier celle des copropriétaires de WEST-END, sont rejetées par GPSO, mais avec des arguments qui peuvent être considérés comme valides.

Thème 4 – Environnement – Trame verte et bleue.

Les dispositions concernant la Trame Verte et Bleue ont été peu traitées dans les observations.

En réponse à l'une d'entre elles, estimant qu'il n'y avait pas assez d'espaces verts sur la ville, GPSO a répondu par un inventaire détaillé du contenu du Projet, en particulier le PADD et les OAP. J'invite le lecteur à consulter cette réponse en page 45 de mon rapport.

Les demandes de modifications ont porté sur les EVIP:

- EVIP n°16: les surfaces retenues ont été justifiées, suite à l'avis de l'État en tant que PPA.
- Parc Edmond Rothschild: GPSO a justifié les raisons pour lesquelles il ne retenait pas un classement de ce Parc en EVIP, comme le suggérait l'avis de l'État.
- EVIP n°03 en zone rouge du PPRI: GPSO a confirmé cet EVIP et a rejeté la demande de son extension; cela en donnant un avis motivé.
- EVIP n°19: la demande de réduction de 10 % de la surface a été rejetée, mais une réduction plus faible est accordée pour avaliser une demande de la copropriété de cet EVIP. Cette demande sera soumise à une décision du prochain conseil municipal.
- L'association pour la Sauvegarde de Boulogne Nord-Ouest (ASBNO) a demandé la création de 6 EVIP: une est rejeté, 3 figurent déjà dans le projet et 2 sont acceptées.

Thème 3 – Circulations (Automobiles et circulations douces) – Aménagement des berges de la Seine (OAP n°1).

1 – circulations: La volonté d'augmenter les possibilités de déplacements doux est clairement affirmée dans le projet de PLU, même s'il peut être légitimement estimé que le dossier manque de précisions.

La difficulté de réalisation de tels projets compte tenu des contraintes techniques et des multiples intervenants (CD92, SGP, GPSO, communes..), combinées avec le manque de temps explique cette situation.

Pour l'aménagement des berges d'une part et pour celui des circulations douces dans la ville d'autre part, une attention particulière devra être portée par les collectivités locales dans le cadre des futurs projets et plans de circulation à venir.

Il en est de même pour les aménagements de la place Marcel Sembat (OAP n°2) et du rond-point Rhin et Danube.

2 – OAP n°1 – Reconquérir le fleuve et ses berges: Pour cette OAP, les mesures décrites sont brèves et imprécises, ce qui a été relevé dans les observations.

GPSO dit dans sa réponse que: "*Les orientations permettent de fixer un cadre général*" et "*les projets, en cours d'étude, sont à ce jour insuffisamment aboutis pour que leurs intentions soient détaillées et spatialisées dans les OAP*".

En résumé pour les OAP n°1 et 2: " *GPSO et la Ville ont fait le choix d'un urbanisme*

opérationnel concerté entre tous les partenaires, avant d'exprimer ses choix d'un point de vue réglementaire".

Thème 6 – Observations concernant les prescriptions réglementaires.

1 – plan de zonage: 2 modifications ont été sollicitées.

Celle demandée par la Ville de modifier un îlot de la zone UCb, (délimité par les rues Traversière, Nationale et le quai de Stalingrad) en UAa est acceptée, pour favoriser son renouvellement urbain.

Une modification du zonage des parcelles cadastrées AB208, 194 et 116, est refusée, car elle modifierait le périmètre et les surfaces de la ZAC du Centre-Ville qui n'est pas encore achevée.

2 – Modifications de constructibilité sur des secteurs UDb.

GPSO donne son accord pour rectifier le plan masse du secteur UDb19 et rétablir ainsi une construction existante.

En revanche, la suppression de la constructibilité d'une partie du secteur UDb10 au droit du 24 rue Emile Landrin est refusée. Le refus est motivé dans la réponse: "*mesure qui permet de donner une respiration à la future venelle piétonne et de mettre à distance celle-ci d'un éventuel projet de bâtiment*". Cette disposition diminue cependant la constructibilité théorique du terrain.

3 – Règlement pièces écrites: modifications refusées

Demande d'ajouter un article 16: l'article R.123-9 du code de l'urbanisme n'impose pas un tel article.

Une modification sur l'article UCc (remplacer le ratio en m² pour les vélos, par un nombre d'emplacements et donner des normes géométriques pour ces emplacements).

4 – Règlement pièces écrites: modifications acceptées

Le nota demandé par les Services de l'État sur le fait que ce sont les articles R.123-1 à 14 du code de l'urbanisme dans sa version au 31/12/2015 qui s'appliquent, est accepté bien sûr par GPSO.

A la demande du CD92, l'ER n°368 est supprimé.

Les demandes de la Ville dans sa lettre au CE.

Les deux demandes de SPL dans sa lettre au CE: article 14 et rectifications des documents liés au Pont Seibert; (zone NDb, plans 4.1, 4.2, 4.4 et rapport de présentation).

5 – Cas particulier de l'hôpital Ambroise Paré (observation n°704 du rapport)

J'ai constaté lors de mes visites de la Ville qu'il était nécessaire de rénover l'hôpital Ambroise Paré. De plus, il existe un projet de regroupement des activités de l'hôpital de Garches sur ce site. En conséquence l'APHP a demandé des modifications substantielles pour rendre possible ces projets (emprise au sol, hauteur maximale et desserte sur la façade ouest).

GPSO accepte ses demandes en ajoutant des marges de reculs au droit des rues limitrophes et la création d'un sous-secteur.

Je suis favorable aux mesures proposées par GPSO, qui sont sans doute nécessaires à la réalisation du Projet de l'APHP. De plus ce projet serait facilité par un déclassement du site, mentionné au thème 1.

Dans le cadre de la législation, ce projet devrait être soumis à étude d'impact et enquête environnementale. Dans tous les cas, il ne pourrait se faire, selon mon point de vue, que par l'information et la concertation des riverains, de cet équipement important pour la ville de Boulogne.

VIII – INFORMATIONS SUR LES ETUDES D'IMPACT / ÉVALUATIONS ENVIRONNEMENTALES

Lors de la réunion de commentaires et d'explications du 02 mai 2018, sur le mémoire en réponse de GPSO à mon PV de Synthèse, j'ai souhaité avoir un complément d'information sur les études d'impact et évaluations environnementales.

Il m'a été répondu dès le 3 mai par le texte ci après :

1 - Éléments de définition

La réforme de l'évaluation environnementale entrée en vigueur par ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016, conduit à avoir mené deux types d'évaluations environnementales concernant la ZAC Seguin Rives de Seine:

- *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, dont le champ d'application avait évolué depuis le 1er février 2013. Ce type d'évaluation est propre au document de type PLU ou SCOT.*
- *L'évaluation environnementale des projets, qui doit permettre de rendre compte des effets prévisibles du projet et de proposer des mesures de réduction de ses impacts potentiels. Ce type d'évaluation est également appelé Etude d'Impact, elle est propre au document de type ZAC ou Permis de Construire.*

2 - PLU

La procédure de révision générale du PLU objet de la présente enquête, a été soumise à examen au cas par cas et a été dispensée « évaluation environnementale des documents d'urbanisme » par avis de la MRAe.

Au cours de cette réunion, j'ai été informé qu'un dossier de Demande Environnementale Unique (DAEU) était en cours de réalisation par la SPL Val de Seine Aménagement pour la ZAC Seguin – Rives de Seine, conformément aux évolutions du Code de l'Environnement.

En effet le chapitre II "Évaluation environnementale " (articles L.122) a été modifié par l'ordonnance n°2016-1058 du 03 août 2016, elle-même rectifiée par la loi n°2018-148 du 2 mars 2018.

VIII - APPRÉCIATIONS ET ARGUMENTS MOTIVANT L'AVIS

En conclusion de cette enquête,

- en l'état actuel du dossier,
- avec les renseignements recueillis au cours des cinq permanences,
- en fonction des discussions que j'ai pu avoir avec le Maître d'Ouvrage avant et après l'enquête,
- en fonction du mémoire en réponse au PV de Synthèse, établi par GPSO et des informations et explications données par GPSO, lors de la réunion du 02 mai 2018 dans leurs bureaux,
- en fonction du courrier en date du 27 avril 2018 et de son annexe, adressés à M. le Préfet par M. le Président de GPSO.
- après un examen approfondi des nombreuses observations présentées,
- en fonction de ma propre analyse du dossier et des visites détaillées du site de l'enquête,
- après avoir longuement étudié avant, pendant et après l'enquête les propositions du projet présenté,

j'estime que :

1. **Logements y compris logements sociaux**: Les mesures proposées par GPSO en réponse à l'avis défavorable des Services de l'État, permettent de poursuivre la politique d'augmentation des logements sociaux pour se rapprocher des objectifs de la loi ALUR. En accord avec les demandes exprimées par le public, ces mesures ne s'accompagnent pas d'une augmentation significative de la population, dont la croissance prévisionnelle reste limitée (0,2% environ par an).

La construction de nouveaux logements (440 par an) se fera par une moindre construction de bureaux.

Je suis en accord et ne formulerai pas de recommandation complémentaire sur ce thème.

2. De très nombreuses observations ont été formulées pour s'opposer à la réalisation de **l'immeuble prévu sur l'îlot D5 du Trapèze** et en particulier sur sa hauteur maximale de 120 mètres NGF.

Comme indiqué dans mon rapport, ce projet est inscrit dans le PLU depuis 2004 et n'est donc pas un élément nouveau, même si cette information n'a pas été donnée aux copropriétaires des immeubles de l'avenue Pierre Lefauchaux, lors de l'acquisition de leur appartement.

La SDP totale de plancher étant supérieure à 40 000 m², dans le cadre de la législation actuelle (Code de l'environnement), une étude d'impact et une enquête publique environnementale sont obligatoires préalablement à la délivrance du permis de construire. Les impacts seront alors connus avec leurs mesures compensatoires éventuelles.

Sur ce projet je formule une recommandation, à savoir:

Recommandation n°1: *dès que le projet sera connu et que l'étude d'impact sera suffisamment avancée, je propose qu'une information et concertation (avec registre), soit faite auprès des riverains avec des éléments visuels, tels que des photomontages, ce préalablement à l'enquête publique environnementale.*

Je rappelle que cette concertation n'est pas obligatoire, pour cette procédure du permis de construire.

3. Projet de CINASPIC sur le secteur UBa2 (rue Thiers) de la zone UBa.

L'emprise concernée par ce projet sera libérée suite au départ d'une installation d'intérêt collectif gérée par le Département des Hauts de Seine. Cette emprise fait l'objet de discussions en vue de son acquisition pour la réalisation d'une CINASPIC, d'où la création du secteur UBa2 et les règles spécifiques du Règlement proposées à l'enquête.

Si je comprends la décision de GPSO de ne pas annuler ce projet, je comprends et partage les inquiétudes des riverains qui se sont tous exprimés directement ou par l'intermédiaire de 4 associations.

Je formule donc la recommandation suivante:

Recommandation n°2: *dès que le projet sera connu, une information et une concertation seront engagées préalablement à l'instruction du permis de construire. Les éléments du dossier porteront les éléments suffisants pour se rendre compte de l'impact visuel et d'ensoleillement sur les constructions riveraines d'une part, et d'autre part les conditions de desserte de cette CINASPIC; type de véhicules, fréquence aux heures de pointe et conséquences sur la circulation de la rue Thiers)*

4. Aménagement et extension de l'hôpital Ambroise Paré

L'APHP, dans le cadre de la consultation des PPA a fait part de ses projets sur l'hôpital Ambroise Paré : restructuration avec regroupement des activités de l'hôpital de Garches.

Suite à l'examen de la situation sur place, je suis d'accord que le règlement dans sa configuration proposée à l'enquête n'est pas compatible avec un tel projet : projet qui est nécessaire, car d'une part l'hôpital dans sa situation actuelle nécessite une rénovation et que d'autre part le regroupement envisagé présenterait des avantages significatifs pour les Boulonnais et l'APHP.

Les marges de recul ajoutées par GPSO aux propositions de l'APHP me semblent indispensables pour que le projet puisse s'intégrer avec la qualité du quartier environnant et en particulier celle des rues du Bac, rue des Menus et de l'allée des 2 châteaux.

Je constate également que l'Hôpital Ambroise Paré se situe aujourd'hui en site classé. Le déclassement de cette partie du site faciliterait cette opération.

Recommandation n°3: *compte tenu des projets (restructuration de l'Hôpital Ambroise Paré, transfert d'activités sur la parcelle de l'Etat située en bordure de l'A13) pour lesquels le périmètre actuel du site classé du parc de Boulogne Edmond de Rothschild constitue un obstacle, je recommande aux Services de l'Etat et à ceux des Collectivités locales d'unir leurs efforts pour étudier la possibilité de faire évoluer ce périmètre afin de permettre la réalisation de projets utiles à tous.*

5. Modification demandée pour une constructibilité sur le secteur UDb10 (au droit du n°24 de la rue Emile Landrin).

Je comprends le refus de GPSO sur cette demande et constate que cette mesure prive la propriétaire concernée de possibilités de construction.

Les discussions avec le Service Urbanisme de la Ville de Boulogne-Billancourt sont en cours depuis longtemps ; je souhaite que chacun fasse un pas pour que cette affaire qui est bien antérieure à cette enquête soit enfin close.

6. Les OAP n°1 (Reconquérir la Seine et ses berges) et n°2 (cœur de ville) présentent des intentions qui n'ont pas rencontré d'oppositions et encore moins la mienne.

Toutes les mesures proposées sont en effet favorables au bien être des Boulonnais et concourent à des améliorations de l'environnement.

En revanche l'absence de mesures concrètes a été soulignée et quelques propositions ont été faites (sur le stationnement et la limitation de vitesse par exemple).

Après avoir examiné les mesures qu'il faudrait prendre, leur complexité et la multiplicité des intervenants, j'estime que GPSO ne pouvait pas être plus directif dans l'état actuel des études. La Ville de Boulogne-Billancourt présentant un retard sur les liaisons douces et la sécurité de celles-ci, je ne peux que formuler :

Recommandation n°4: *Les différentes collectivités locales avec les Services de l'Etat compétents ou concernés par les projets envisagés, doivent lancer des études pour permettre ensuite une concertation avec les Boulonnais et les associations.*

7. OAP n°3 (Île Seguin)

C'est le thème qui a provoqué le plus grand nombre d'observations. J'approuve le choix de ne pas prévoir de logements sur l'île et la décision GPSO, de modifier l'OAP n°3 pour lever l'imprécision du document soumis à l'enquête.

Je suis d'accord également sur les modalités d'accès à l'île, excluant toute circulation automobile, à l'exception des taxis et des véhicules de service et de sécurité.

Je note également que la médiation conduite par M. Gilles HERMITTE n'est pas terminée. En conséquence, il me semble utile de rappeler que mon rôle dans la mission qui m'a été confiée n'est pas d'effectuer une nouvelle médiation, mais de donner mon seul avis personnel et motivé.

En reprenant les observations citées ci avant et pour lesquelles, GPSO n'a pas donné de réponses claires, je formulerai donc mon avis en donnant mes recommandations dans le présent paragraphe et mes réserves dans le chapitre IX suivant.

7.1 – Sur le Projet de l'île Seguin

Recommandations n°5

5.1 - Dans les articles 1 et 2, donner des informations sur les destinations des constructions.

Pour les équipements qui seront ouverts au public, en particulier les équipements sportifs, donner dans l'OAP, des informations si possible sur les surfaces envisagées et les types d'équipements. Préciser que ces équipements seront ouverts au public, tous les jours et en particulier les fins de semaine et la plupart des jours fériés.

5.2 - Surface de planchers: je note la réduction apportée à cette surface au cours de l'évolution des projets. Pour diminuer l'impact visuel, je recommande de situer une valeur maximale de ces surfaces au niveau le plus bas compatible avec les contraintes du PPRI.

5.3 - Pour les hauteurs maximales des constructions, comme indiquée dans la réponse de GPSO, elles seront données en cote NGF hors tout et y compris toute majoration. GPSO souhaite maintenir un point haut situé à 96 mètres NGF environ, dans la partie centrale de l'Île.

J'estime que cette proposition pourrait être acceptable, à deux conditions:

- un traitement architectural particulièrement soigné,
- un linéaire compté dans le sens longitudinal de l'axe de la Seine, le plus réduit possible, par exemple 50 mètres soit 10% environ de la longueur de la partie centrale.

Pour le reste de la construction, je propose une hauteur maximale à la cote 74 m. NGF avec des édicules techniques d'une hauteur et, sur une surface limitées et avec un traitement architectural spécifique.

Pour assurer une transparence et une skyline harmonieuse, cette hauteur maximale devrait être répartie sur plusieurs constructions et représenter un linéaire pas trop important (200 mètres par exemple)

5.4 - La surface des jardins est prévu égale à 1,2 ha d'un seul tenant. Il me semble nécessaire qu'il y ait des extensions (esplanades plantées, plantations le long des berges...) de ce jardin assurant une continuité avec les circulations piétonnes autour de l'île. La surface de ces extensions ne doit pas être comprise dans la surface de 12.000 m².

5.5 – Pour les circulations piétonnes je propose que l'OAP n°3 soit complétée par une ou plusieurs coupes types montrant le traitement proposé, en fonction des contraintes d'entretien liées aux crues de la Seine

7.2 – Étude d'impact sur le Projet de l'île Seguin:

De nombreuses observations ont demandé une étude d'impact et une concertation sur les projets de l'île Seguin.

Comme indiqué ci-avant au chapitre V, la SPL Val de Seine Aménagement effectue une mise à jour de l'étude d'impact de la ZAC Seguin – Rives de Seine (donc y compris les projets de l'Île Seguin).

Dans le cadre de la législation en vigueur et en particulier les codes de l'environnement et de la construction, le Maître d'Ouvrage (MOA) des constructions de la partie centrale de l'île, devra effectuer une évaluation environnementale (ou Étude d'impact) pour ce seul projet, car la surface totale de planchers est supérieure à 40 000 m²; (rubrique 39 du tableau annexé à m'article R.122-2)

Cette Étude d'impact avec l'avis de l'Autorité environnementale et éventuellement le mémoire en réponse du MOA, serviront de base à une enquête publique environnementale, conduite par Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine. Le dossier d'enquête comprendra également le dossier du permis de construire qui ne pourra être délivré qu'à l'issue de cette enquête.

Je rappelle que le chapitre III de l'article L.122-1 précise que ce projet doit être pris dans son ensemble, y "compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité".

Recommandation n°6

En conséquence, je recommande à GPSO, à la Ville de Boulogne et aux Services de l'État, le bon suivi de ces procédures et la bonne information du public.

Bien qu'une concertation ne soit pas obligatoire, je recommande qu'avant l'enquête publique environnementale, celle-ci ait quand même lieu, avec recueil des observations sur un registre papier ou par une adresse mail dédiée.

Je rappelle que les recommandations énumérées ci avant n'ont pas de conséquence sur mes conclusions expressément écrites ci-après, même si elles ne sont pas suivies d'exécution par le pétitionnaire.

Elles expriment mon point de vue personnel et je suis persuadé que si elles sont suivies, le PLU d'une part et les projets d'autre part qui en découleront dans les années à venir seront améliorés pour le bien de tous.

IX - CONCLUSIONS MOTIVÉES

En conséquence et compte tenu de toutes les considérations qui précèdent, en tant que commissaire enquêteur, je donne un:

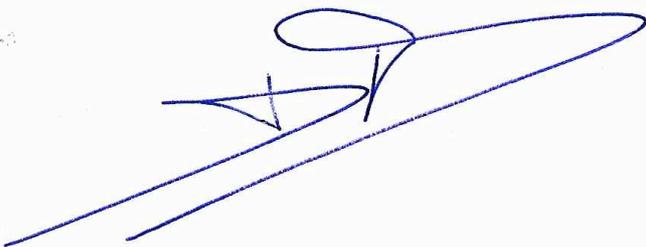
Avis favorable avec 2 réserves au projet de Révision générale du PLU de la Ville de BOULOGNE-BILLANCOURT

Je rappelle que si toutes les réserves n'étaient pas levées par le pétitionnaire, mon avis serait alors défavorable.

Ces 2 réserves sont les suivantes :

- 1) Prévoir trois zones de transparence;** une au droit de chacune des deux traversées de l'Île (Ponts Daydé et Renault) et une troisième entre les deux premières.
- 2) Exclure tout hélicoptère de la zone.**

Fait à Antony le 09 mai 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dominique MICHEL', is written over a light blue horizontal line. The signature is stylized and somewhat abstract.

Dominique MICHEL
Commissaire Enquêteur