

**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**

**RAPPORT  
DE L'ENQUÊTE**

Antony, le 09 mai 2018



## **Le présent document comprend deux parties distinctes**

- **Le rapport**
- **Les conclusions motivées**

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation, afin d'éviter qu'un document vienne à s'égarer.

A ces deux documents, et en complément des annexes au présent rapport, le commissaire enquêteur adresse au pétitionnaire et au Tribunal Administratif, un CD-ROM de pièces jointes comprenant divers fichiers qui peuvent être utiles à l'instruction du présent dossier

## **RAPPORT D'ENQUÊTE SOMMAIRE**

<b>I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE-----</b>	<b>3</b>
I - 1 - HISTORIQUE DU P.L.U. ....	3
I - 2 - PRÉSENTATION DE LA COMMUNE .....	3
I - 3 - CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA RÉVISION DU PLU .....	7
I - 4 - COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE .....	7
I - 5 - DESCRIPTION DU PROJET DE RÉVISION DU P.L.U. ....	10
<b>II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE -----</b>	<b>18</b>
II-1 - CONCERTATION AVANT L'ENQUÊTE.....	18
II-2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE. ....	18
II-3 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE. ....	21
<b>III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES -----</b>	<b>25</b>
III-1 - Généralités - PV de Synthèse des observations.....	25
III-2 - PV de Synthèse des observations .....	26
III-3 - Classement des observations .....	26
III-4- Liste des observations et éléments de réponse .....	33
III-5- Réponses de GPSO à l'avis de M. le Préfet des Hauts-de-Seine.....	65
<b>IV - CONCLUSION ET CONSTAT DE VALIDITÉ de L'ENQUÊTE-----</b>	<b>68</b>



**Préambule :** Pour alléger la rédaction du présent rapport, les abréviations usuelles pour ce type d'enquête ont été largement utilisées ; le lecteur pourra trouver, si nécessaire, leur signification en annexe n°1.

Les renseignements donnés sur la commune sont issus :

- ❖ du rapport de présentation du P.L.U. actuel de la commune et des pièces du dossier d'enquête,
- ❖ du site de la commune. (<http://www.boulognebillancourt.com>)
- ❖ d'autres sources citées dans la suite du rapport.

## **I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE**

### **I – 1 - HISTORIQUE DU P.L.U.**

Par délibération du Conseil Municipal (D.C.M.), la ville de BOULOGNE-BILLANCOURT a approuvé son premier PLU, le 08 avril 2004.

Il a depuis fait l'objet de 5 procédures de modifications, 3 révisions simplifiées, 3 modifications simplifiées et 5 mises en compatibilité ont été menées entre 2005 et 2015.

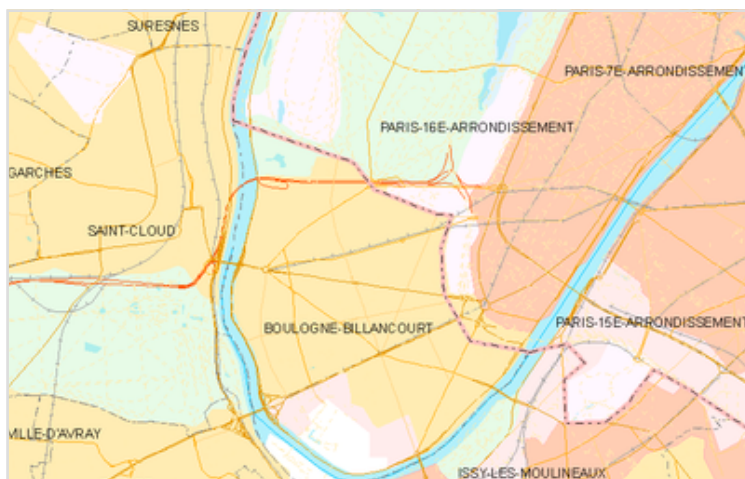
Le 24 septembre 2015, le conseil municipal de Boulogne-Billancourt a approuvé le lancement de la révision générale du Plan local d'urbanisme.

En application de l'article L.134-9 du code de l'urbanisme, ce projet de révision est conduit par l'Établissement Territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest (GPSO) en étroite collaboration avec la ville de Boulogne-Billancourt. Cette décision a été actée par délibération du 23 mars 2016 de cet EPT.

Cette révision générale est conduite selon les prescriptions du nouveau code de l'urbanisme, applicable depuis le 1er janvier 2016.

Cependant EPT-GPSO n'a pas manifesté, avant l'arrêt du PLU, son droit d'option pour intégrer les dispositions du contenu modernisé du PLU, en conséquence les dispositions des articles R.123\*1 à 14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, lui sont applicables.

### **I – 2 – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE**



Commune du département des Hauts-de-Seine, la ville de BOULOGNE-BILLANCOURT est située à l'Ouest de Paris à l'intérieur de la boucle de la Seine.

Ses limites sont constituées par Paris à l'Est et au Nord (Bois de Boulogne) et par la Seine à l'Ouest et au Sud. Sur l'autre rive de la Seine, on trouve du Nord au Sud, les communes de Saint-Cloud, Sèvres, Meudon et Issy-les-Moulineaux.

La superficie de la commune est de 617 hectares ; l'altitude varie de 28 à 40 mètres.

Avec une population de 118.164 habitants (estimation INSEE au 1er janvier 2017), c'est la commune

la plus peuplée de la Région Parisienne après Paris.

Depuis le 1er janvier 2010, Boulogne-Billancourt fait partie de la communauté d'agglomération (CA) « GPSO », issue des fusions des deux CA : Val de Seine et Arc de Seine. Depuis le 1er janvier 2016, GPSO est devenu un Territoire de la Métropole du Grand Paris: l'EPT n°3 dont les limites sont les mêmes que GPSO.



Il comprend 8 communes des Hauts-de-Seine: Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray

### Voies de communication et transports en commun:

**Le réseau routier** est organisé en étoile et converge vers le centre-ville: RD 910 (Avenues du Général Leclerc et Edouard Vaillant), RD50 (avenue André Morizet et boulevard de la République), et le boulevard Jean Jaurès,

En périphérie, ce réseau est constitué par la RD1 tout le long des rives de la Seine, le périphérique parisien, l'autoroute A13 et les voies situées en limite du bois de Boulogne et des installations de Roland Garros, (boulevards Anatole France et d'Auteuil).

On peut également citer dans les voies structurantes la Route de la Reine (RD907), la rue de Paris prolongée par la rue du Château et l'avenue Jean-Baptiste Clément qui relie le Pont de Saint Cloud à Paris, respectivement par la Porte de saint Cloud, la porte Molitor et la Porte de Boulogne. Enfin l'avenue Pierre Grenier relie le pont de Billancourt à la Porte de Saint Cloud.

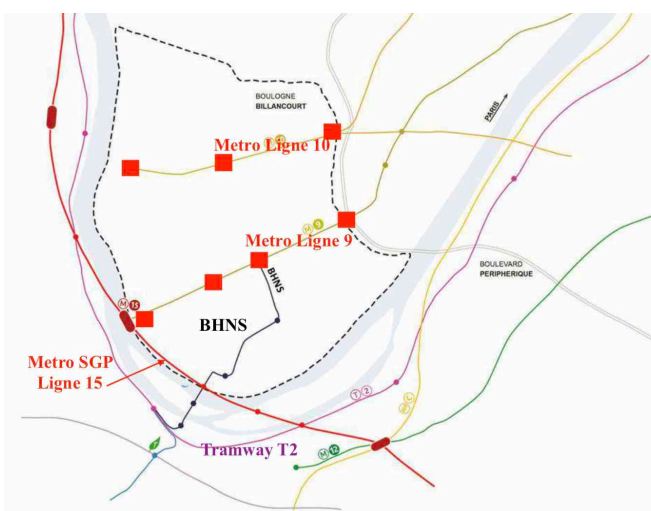
L'offre en stationnement de surface est importante (11.632 places en majorité payantes)

**Le réseau de transport en commun** est tourné vers Paris: il comprend deux lignes de métro; n°10 au Nord avec 3 stations et n°09 au centre avec 4 stations, y compris les stations aux portes de Paris.

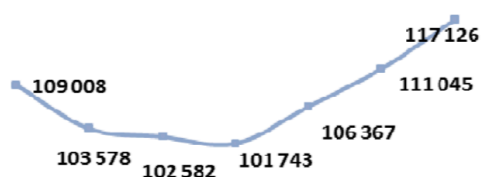
Un réseau important de bus dessert également les différents quartiers de la ville.

La ligne de tramway T2 assure en limite de la ville de l'autre côté de la Seine une liaison entre la Porte de Versailles et Bezons, en passant par Issy-les-Moulineaux et La Défense.

Ce réseau sera complété par la ligne n°15 de la Société du Grand Paris (SGP), avec une station



Evolution de la population (1968-2012)



1968 1975 1982 1990 1999 2007 2012

au Pont De Sèvres et une liaison en site propre dénommée BHNS (Bus à Haut Niveau de Service). Ces projets faciliteront les déplacements de et vers l'ouest.

Les pistes ou bandes cyclables sont peu présentes; une amélioration est en cours; la ville est en effet intégrée au schéma de liaisons douces pensé à l'échelle de GPSO.

### Structure de la population et des emplois:

Après une baisse de 1968 à 1990, la population de

Boulogne-Billancourt n'a cessé d'augmenter pour atteindre en 2017, 118.164 habitants.

La taille des ménages est faible et se stabilise à une valeur de 2 depuis les années 1980, pour un peu plus de 2,2 dans les Hauts-de-Seine.

La population est relativement vieillissante; cependant l'opération Seguin-Rives de Seine, par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants a permis de stabiliser l'indice de jeunesse de la ville.

Avec près de 90.000 emplois en 2016 pour 57.166 actifs recensés, Boulogne-Billancourt a un bon rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés, même si ce rapport a diminué depuis 2007 suite à la réalisation de nouveaux logements.

### Structure du parc de logements:

Commune dense proche de Paris, Boulogne-Billancourt possède un parc de logements principalement collectif (94 %).

En 2014 le nombre de logements a atteint la valeur de 64.690 (source INSEE), soit un accroissement de 461 logements par an sur la période 2007 - 2014.

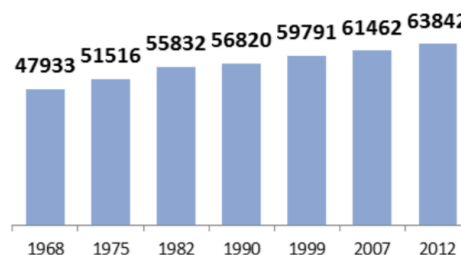
Avec l'achèvement de la ZAC Seguin-Rives de Seine, l'objectif du PLH (681 logements par an) sera plus difficile à atteindre, du fait du manque d'emprises.

La taille des logements est plus petite que dans les autres communes des Hauts-de-Seine et de GPSO ; 48% de une et deux pièces en 2014, contre 40% dans GPSO.

En 2014, 51,8% des habitants sont locataires, 44,5% propriétaires et 3,7% logés gratuitement.

Il est à noter des difficultés d'accès pour une grande partie des ménages du fait de la pression immobilière; prix élevés dus à la proximité de Paris.

Evolution du parc total de logements.  
Source : Insee 2012



### Parc locatif social :

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le pourcentage de logements locatifs sociaux (L.L.S.) est de 14,15% soit 8.216 logements, contre 11% en 2005.

Rappelons que la loi du 18 janvier 2013 (relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social) a porté le seuil de ce pourcentage de 20% (loi S.R.U.) à 25%.

Entre 2012 et 2015, 31% des logements construits ont été des logements sociaux; cependant la pression sur les prix élevés du foncier et de la rareté des terrains, la valeur réglementaire de 25% reste difficile à atteindre.

Le taux de rotation des occupants de ces logements est faible.

### Commerces, équipements et bureaux:

Les commerces sont particulièrement nombreux et répartis. La densité commerciale est la 4<sup>ème</sup> plus forte du département et un dispositif de préemption commerciale a été instauré en 2011.

Ainsi Boulogne-Billancourt dispose d'un véritable centre-ville commerçant.

Le niveau d'équipements est satisfaisant et bien réparti, en particulier pour les établissements scolaires de loisirs et de santé, les crèches et établissements pour personnes âgées. Les équipements culturels sont également nombreux et diversifiés (5 bibliothèques et médiathèques, 5 musées, 2 cinémas et 4 équipements majeurs (Carré Belle-Feuille, Auditorium Georges Gorse, Seine Musicale et Théâtre de l'Ouest Parisien).

La ville manque cependant d'équipements sportifs et d'un hôpital.

### Le patrimoine urbain:

L'histoire de l'urbanisation de Boulogne-Billancourt est ancienne; en effet elle comptait 13.944 habitants en 1857, 44.416 en 1901 et 96.000 habitants en 1959.

Malgré quelques exceptions ponctuelles, il en résulte un patrimoine urbain architectural riche, divers et cohérent. Les différents quartiers présentent des ambiances variées avec un cadre de vie de qualité.

La ville est dense (plus de 220 logements par hectare); elle comporte cependant des secteurs pavillonnaires, protégés au titre du règlement du PLU en vigueur.

Elle comporte 2 ZAC en activité: la ZAC du Centre-ville et la ZAC Seguin-Rives de Seine.

### **Le patrimoine paysager:**

Malgré la densité de la Ville, Boulogne-Billancourt bénéficie de la Seine et ses coteaux, et de la proximité des bois de Boulogne et de Saint-Cloud.

Une trame verte est constituée par les parcs (Rothschild, Albert Kahn, Billancourt et Glacières) complétés par une trentaine de squares ou jardins, des boulevards arborés et le mail du maréchal Juin. De nombreux espaces verts intérieurs privés (EVIP) assurent la continuité de cette trame verte sous la forme dite de pas japonais.

Il faut enfin noter les aménagements récents de l'éco-quartier du quartier du Trapèze et ceux en cours de l'Île Seguin.

### **La gestion des risques:**

Le risque majeur est bien sûr celui de l'inondation, pris en compte dans les projets d'aménagements: prescriptions du PPRI et dans la gestion alternative des eaux de pluies (ZAC Seguin-Rives de Seine).

La préservation et le développement des espaces verts sont nécessaires à la lutte des gaz à effets de serre et les îlots de chaleur.

### **Documents d'urbanisme de la commune:**

**P.L.U. :** la commune a un P.L.U. approuvé le 8 avril 2004, (voir I-1, ci avant).

En 2013 et 2015, il a fait l'objet de 2 modifications simplifiées.

La Ville de BOULOGNE-BILLANCOURT n'a pas de **Plan Local de Déplacements (P.L.D.)** ni de **Plan Local de l'Habitat (P.L.H.)**.

### **Documents d'urbanisme supra communaux:**

**S.Co.T :** Le Schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux et du Val de Seine a été approuvé le 26 novembre 2009. Il concernait les 8 communes de GPSO et les 3 communes (Saint-Cloud, Garches et Vaucresson) de la communauté d'agglomération «Cœur de Seine».

La dissolution au 31/12/2016 du syndicat des Coteaux et du Val de Seine qui portait le SCOT a entraîné l'abrogation de celui-ci.

Le territoire de GPSO n'est donc plus couvert par un SCOT.

**S.D.R.I.F. :** (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France): le P.L.U. actuel a été établi sur la version 1994 du S.D.R.I.F. Depuis une nouvelle version a été approuvée par décret du 27 décembre 2013.

**P.D.U.I.F. :** (Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France): le P.L.U. actuel a été établi sur la version approuvée en 2000. Depuis une nouvelle version a été approuvée le 19 juin 2014.

**P.L.H. :** (Plan Local de l'Habitat de Grand Paris Seine Ouest): le P.L.U. doit être compatible avec ce document approuvé le 10 octobre 2013.

**C.D.T. :** (Le Contrat de Développement Territorial de Grand Paris Seine Ouest): ce contrat a été signé le 13 novembre 2013 entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération (CA) GPSO. Depuis le 1er janvier 2016, cette communauté d'agglomération est devenu l'Etablissement Public Territorial (EPT) n°3.

Le CDT est un document de programmation pour les 15 ans à venir; il s'organise autour de 3 grandes thématiques de la ville: numérique, créative et durable.

**P.G.R.I. :** Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie en vigueur depuis le 23 décembre 2015.

**S.R.C.E. :** (Schéma Régional de Cohérence Écologique) approuvé par la délibération du Conseil régional du 26 octobre 2013. Déclinaison locale du S.R.C.E., un schéma de Trame Verte et Bleue à l'échelle de GPSO a été adopté le 13 février 2014.

**S.D.A.G.E. :** Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands adopté le 5 novembre 2015 et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**P.P.R.I. :** le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine a été approuvé le 9 janvier 2004 et modifié le 7 juillet 2017.

Le projet de **schéma d'aménagement et de gestion durables de la Seine et de ses berges** a été approuvé par l'assemblée départementale le 24 février 2006 pour la période 2005 - 2015.



Le **Schéma environnemental des berges d'Île-de-France** confié en 2008 par la Région Île-de-France à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU-ÎdF) a abouti à un document daté de décembre 2012, destiné à être utilisé via internet par tous les acteurs des cours d'eau et de la protection de l'environnement.

**Autres documents:** le Schéma Départemental d'Assainissement (2005 - 2020), le règlement d'assainissement de GPSO (adopté en novembre 2013), le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) arrêté le 14 décembre 2012 par le Préfet de Région, le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France (PPA - 2013), le Plan Climat Energie Territorial de Grand Paris Seine Ouest (PCET), adopté le 31 mars 2011, le Plan Régional Santé Environnement 2 d'Île-de-France approuvé le 27 juillet 2011, et le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de Grand Paris Seine Ouest, approuvé le 11 octobre 2012.

### **I – 3 – CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA RÉVISION DU PLU**

La décision de réviser le 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.

Les objectifs de cette révision générale du PLU sont donnés dans la décision citée ci avant:

- prise en compte des documents supra communaux,
- réaffirmer l'attractivité économique de Boulogne-Billancourt et assurer l'équilibre habitat-emploi par une offre de logements diversifiés,
- 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'Ile 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.

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.

### **I – 4 – COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE**

Le projet de révision générale du PLU de la ville de Boulogne-Billancourt soumis à la présence enquête, a été arrêté le 5 octobre 2017; il comprend les pièces suivantes réparties en 2 volumes et 8 dossiers:

#### **Volume 1:**

##### **Dossier 1:**

**1 - une note de présentation :** établie selon les prescriptions du 2° de l'article R.123-8 du code de l'environnement; (prescription applicable en l'absence d'une évaluation environnementale).

##### **Dossier 2:**

**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.

Les motifs pour lesquels cette décision a été prise, conformément aux prescriptions de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, y sont exposés, suite à la procédure de l'examen dit « *au cas par cas* ».

### **Dossier 3: le Projet du PLU révisé**

La composition de ce dossier est conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme; articles L.151-1 à L.151-43. Il comprend:

#### **3.1 - Rapport de présentation:** ce rapport comprend 2 parties

- 3.1.1 - Partie A: diagnostic
- 3.1.3 - Partie B: la justification des choix retenus et les incidences sur l'environnement.

*Nota: la pièce 3.1.2 a été mise 2 fois dans le dossier (voir ci après la pièce 8.3.1).*

*Elle a été donnée dans ce sous-dossier 3.1 par erreur et y a été maintenue pour conserver un dossier identique à celui diffusé pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA).*

#### **3.2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Ce document a été débattu en conseil municipal le 22 septembre 2016 et en conseil de territoire (GPSO), le 28 septembre 2016. Il définit les orientations fondamentales du projet et se décline en 3 orientations (voir chapitre I-5 ci après).

#### **3.3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Trois OAP ont été retenues:

1. L'aménagement des berges de Seine.
2. Le centre-ville.
3. L'île Seguin.

#### **3.4 - Les pièces graphiques du Règlement**

3.4.1 Plan de zonage - (échelle 1/5000°).

3.4.2 Plan Général - (échelle 1/5000°), avec la représentation graphique du zonage et :

- des marges de reculement et zones non aedificandi,
- des servitudes de voies, d'ouvrages publics et des installations d'intérêt général,
- des emplacements réservés des linéaires commerciaux à préserver ou développer,
- et des hauteurs maximales des constructions.

3.4.3 Plan du patrimoine bâti et paysager - (échelle 1/5000°), avec:

- le bâti et les continuités paysagères à préserver,
- et les éléments de paysage à protéger (EVIP, jardins, arbres et plans d'eau).

3.4.4 Emplacements réservés, servitudes pour équipements, espaces verts et voiries - 2 plans à l'échelle 1/2500° (Zones Nord et Sud).

3.4.5 Le cahier des espaces verts intérieurs protégés (Plan de situation, liste et plans détaillés des 33 EVIP)

3.4.6 Le plan du secteur centre-ville.

#### **3.5 - Règlement (Pièce écrite)**

Ce document comprend 4 parties:

1. les dispositions communes à toutes les zones,
2. les dispositions applicables aux zones urbaines,
3. les dispositions applicables aux zones naturelles,
4. les annexes (ER, servitudes, patrimoine, arbres remarquables, gabarits enveloppes).

#### **3.6 - Annexes**

Le PLU comprend 12 annexes:

3.6.1 Servitudes d'utilité publique.

3.6.2 Plan d'exposition au bruit: hélicoptère de Paris/Issy-les-Moulineaux.

3.6.3 Périmètres d'études et d'opérations (Plans des ZAC centre-ville et Seguin-Rives de Seine et plans de 4 lotissements)

3.6.4 Périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement (délibération du CM du 17 novembre 2011, avec son plan annexé)

3.6.5 Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral du 21 juillet 2000 avec son plan annexé)

3.6.6 Annexes sanitaires: gestion des déchets, alimentation en eau potable, assainissement (pièces écrites et plans)

3.6.7 Plan de prévention des risques inondation (PPRI): arrêtés préfectoraux des 9 janvier 2004 et 7 juillet 2017 avec le règlement et le zonage réglementaire sur la commune.

3.6.8 Plan des zones à risque d'exposition au plomb: arrêté préfectoral du 16 mai 2000 et note d'information.

- 3.6.9 Secteurs d'information sur les sols: 4 sites BASOLS et 341 sites BASIAS.
- 3.6.10 Règlement local de publicité: approuvé en conseil municipal du 9 novembre 2000.
- 3.6.11 Droit de Prémption Urbain: plan au format A3 des zones concernées.
- 3.6.12 Annexe non réglementaire: Guide des matériaux.2

#### **Dossier 4: Avis émis sur le Projet de Révision Générale par les Personnes Publiques associées (PPA)**

Ce dossier comprend les pièces suivantes:

##### **4.1 - Liste des P.P.A. et lettres types**

Les pièces suivantes correspondent aux 10 avis reçus par GPSO dans le délai légal de 90 jours, à savoir les avis de :

- 4.2 SEDIF** - (Syndicat des Eaux d'Île de France); cet avis est composé de l'avis lui même (Pièce 4.2.1) et d'un plan (4.2.2).
- 4.3 VNF** - (Voies Navigables de France).
- 4.4 CCI Hauts-de-Seine**— (Chambre de Commerce et d'Industrie).
- 4.5 HAROPA Ports de Paris**— (HAROPA : Ensemble des ports de Paris Seine Normandie soit Le Havre, Rouen et Paris)
- 4.6 Ville d'Issy-les-Moulineaux** - (délibération du CM en date du 8 février)
- 4.7 CD 92** - (Conseil Départemental des Hauts-de-Seine); cet avis est composé de l'avis lui même (Pièce 4.7.1) et d'un plan (4.7.2)
- 4.8 Conseil Régional d'Île-de-France** - (Lettre du 14 février avec une annexe technique)
- 4.9 Services de l'État** - (Lettre du Préfet en date du 13 février 2018 et son annexe de la DRIEA de l'Île-de-France)
- 4.10 Île-de-France Mobilités** - (Lettre datée du 19 février avec en annexe tableau sur 6 pages).
- 4.11 APHP** - (Assistance Publique des Hôpitaux de Paris) - (Lettre datée du 14 février 2018).

#### **Dossier 5: Publicité**

A l'exception de la pièce 5.2, ce dossier est diffusé au public pour information, il comprend:

- 5.1 - Décision n°E18000006 de désignation du commissaire enquêteur** prise par M. le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise le 25 janvier 2018.
- 5.2 - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique** pris le 06 février 2018, par M. le Président de l'EPT - GPSO.
- 5.3 Annonces presse légale**, comprenant:
  - 5.3.1: Journal Les Échos du 15 février 2018, page 30.
  - 5.3.2: Journal Le Parisien du 15 février 2018, page VIII.
  - 5.3.3: Journal Les Échos du 07 mars 2018, page 28.
  - 5.3.4: Journal Le Parisien du 07 mars 2018, page 25.

#### **Dossier 6: Mention des textes régissant l'enquête publique**

Conformément à l'article R 123-8-3° du code de l'environnement, ce dossier ne contient qu'un document correspondant à la liste des articles des codes de l'environnement et de l'urbanisme régissant l'enquête publique et l'insertion de l'enquête dans la procédure administrative en cours, les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête, l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation et la concertation.

#### **Dossier 7: Bilan de la Concertation**

Ce dossier comprend le bilan et ses annexes, de la concertation effectuée d'octobre 2015 à Mai 2017 pour l'élaboration de ce dossier.

##### **7.0.1 - Bilan de la concertation** comprenant:

- le rappel de la réglementation rendant obligatoire cette concertation pour le présent projet de révision générale,

- le rappel de la décision du conseil municipal du 24 septembre 2015 fixant ses modalités,
- les actions menées,
- la synthèse des avis et débats,
- une conclusion,
- la liste des annexes constituées par:

**7.1 - Annexe 1 - La délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2015.**

**7.2 - Annexe 2 - Articles et pages WEB.**

**7.3 - Annexe 3 - Visuels des panneaux d'exposition.**

**7.4 - Annexe 4 - Observations des registres et mails.**

**7.5 - Annexe 5 - Comptes Rendus des Réunions publiques** - (2 juin 2016 et 10 mai 2017).

**7.6 - Annexe 6 - Comptes Rendus des Réunions publiques de quartier** - (1, 7 et 14/12/ 2016).

**7.7 - Annexe 7 - Comptes Rendus des Forums Citoyens** - (27 mai 2016 et 4 novembre 2016).

## **Volume 2:**

Ce volume ne comprend qu'un dossier de pièces données pour information et concernant les études d'impact et évaluations environnementales menées sur les ZAC de la commune.

## **Dossier 8: Autres documents mis à disposition**

**8.1 - Étude d'impact de la ZAC du Centre-Ville (1993).**

**8.2 - ZAC Seguin - Rives de Seine**

Ce sous dossier est composé des pièces suivantes:

8.2.1 - Étude d'impact - compléments sur le volet voirie de la phase 1.

8.2.2 - Étude d'impact - 12 juillet 2006.

8.2.3 - Étude d'impact - mise à jour et compléments sur le volet voirie de la phase 2.

8.2.4 - Étude d'impact - mise à jour et compléments pour le volet voirie de la partie Est du Trapèze (septembre 2012).

8.2.5 - Étude d'impact - mise à jour et compléments pour le volet voirie de la partie Est du Trapèze (septembre 2013).

8.2.6 - Avis de l'Autorité environnementale sur la phase 3 daté du 19 décembre 2013 avec sa lettre d'envoi du 7 janvier 2014.

**8.3 - Déclaration de Projet de la pointe amont de l'Île Seguin valant mise en compatibilité du PLU**

Ce sous dossier est composé des pièces suivantes:

8.3.1 - Évaluation environnementale - Mai 2015. Le dossier renvoie le lecteur à la pièce 3.1.2 (voir le nota correspondant ci avant).

8.3.2 - Avis de l'Autorité environnementale sur la mise en compatibilité du PLU de Boulogne-Billancourt, en date du 20 août 2015.

8.3.3 - Réponse à l'avis de l'Autorité environnementale - septembre 2015.

## **I – 5 - DESCRIPTION DU PROJET DE RÉVISION DU P.L.U.**

Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête, les modifications proposées dans le dossier d'enquête ont pour objectif de:

- 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 diversifiés ;
- 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: 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.

Ces objectifs se traduisent par les principales évolutions apportées au document d'urbanisme existant, suivantes:

Création de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- ▶ L'aménagement des berges de Seine afin:
  - d'ouvrir la ville sur la Seine,
  - de reconquérir le fleuve et ses berges afin d'en faire un espace accessible et ouvert à tous.
 Il s'agit de valoriser les berges d'un point de vue urbain, économique, paysager et écologique.
- ▶ Le centre-ville: afin notamment de renforcer son dynamisme commercial, de requalifier la Place Marcel Sembat et ses abords, d'anticiper les potentiels de renouvellement urbain des secteurs Thiers et Glacière.
- ▶ l'île Seguin: afin de prendre en compte l'évolution des projets et de tenir compte des principes arrêtés dans le protocole d'accord présenté au conseil municipal de Boulogne Billancourt le 24 septembre 2015.

Pour le Règlement :

- ▶ Adaptation de la constructibilité et clarification de certaines règles afin de trouver un compromis entre la densification et le respect de la diversité des formes urbaines existantes.
- ▶ Introduction de mesures en faveur de la performance environnementale.

## 1. Rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend 2 parties A et B:

Des éléments de la partie A « Diagnostic » sont donnés dans le chapitre I-2 « Présentation de la commune » ci avant.

Ceux de la partie B « Justification des choix retenus et incidences sur l'environnement » sont inclus dans les paragraphes 2 à 5 ci après.

## 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Le PADD a pour objet d'affirmer les grandes lignes directrices de la commune pour les dix à quinze années à venir. Il repose sur 3 axes majeurs :

- a) Une ville durable, créative et numérique.
- b) La ville des proximités, un cadre de vie exemplaire.
- c) Sur le devant de la Seine, la reconquête du fleuve et de ses berges.

### 2.1 - Une ville durable, créative et numérique:

S'appuyant sur le CDT de GPSO et le SDRIF, le PADD prévoit de:

- ✓ conforter le rôle de Boulogne-Billancourt comme polarité économique en Île-de-France, en favorisant les mesures permettant de développer l'emploi et en confirmant l'équilibre emploi-habitât.
- ✓ renforcer l'armature commerciale et artisanale particulièrement dynamique à Boulogne-Billancourt, en préservant le tissu commercial dense et en limitant les nuisances (livraison des marchandises).
- ✓ s'appuyer sur la requalification urbaine pour maintenir l'attractivité bouloonnaise en renforçant l'attractivité du cœur de ville et en revalorisant les entrées de ville.

### 2.2 - Une ville des proximités, un cadre de vie exemplaire:

Après avoir rappelé les objectifs du SDRIF, de la TOL, du PLH et du CDT de GPSO (environ 700 logements par an sur la période 2012-2027), le rapport de présentation retient un objectif de 417 logements par an après étude de 3 scénarios. Ce choix est dicté par l'objectif de stabiliser la population à 120.000 habitants, compte tenu de la densité actuelle très forte (près de 19.000 hab./km<sup>2</sup>) et d'un territoire largement urbanisé, après l'achèvement de l'aménagement des terrains Renault.

Ces opérations ont permis de relever le taux des logements locatifs sociaux de 11% en 2010 à 14%

environ en 2015. Le PADD affirme la volonté de continuer cette progression en fonction des disponibilités foncières et de construction, sans oublier cependant le coût élevé du foncier.

Le taux d'équipements de la ville est satisfaisant; la commune reste vigilante sur ce thème, notamment pour la petite enfance et les équipements sportifs.

Sont également affirmé la volonté de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, ainsi que les éléments de la trame verte et bleue.

En conséquence sont retenues les orientations suivantes pour l'axe n°2:

- ✓ Stabiliser la population existante en assurant un développement urbain maîtrisé.
- ✓ Des équipements adaptés et accessibles à tous.
- ✓ Une ville durable et harmonieuse.
- ✓ Fluidifier les circulations au profit d'espaces publics agréables et apaisés.

### 2.3 - La reconquête du fleuve et de ses berges:

En accord avec le Schéma d'aménagement des berges de Seine des Hauts-de-Seine (2005-2015) et le Schéma environnemental des berges d'Île-de-France, le PADD retient les objectifs suivants:

- ✓ S'appuyer sur les dynamiques des projets d'envergure en bord de Seine.
- ✓ Favoriser les interactions entre la ville et le fleuve.
- ✓ Mettre en valeur et caractériser les berges et les façades fluviales.

## **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)**

Les OAP concrétisent les objectifs du PADD.

Chaque OAP aborde les thèmes des déplacements, du développement urbain, de l'environnement ou la composition paysagère.

Elles précisent les intentions d'aménagement sur trois secteurs de la ville : le cœur de ville, les berges de Seine et l'Île Seguin.

### 3.1 - OAP n°1 - Sur le devant de la Seine : reconquérir le fleuve et ses berges.

Cette OAP s'appuie sur les réflexions engagées dans le cadre d'une étude spécifique sur le réaménagement des berges et de la RD1 réalisée en 2017.

Pour reconquérir les berges de Seine (6 km), le document proposé retient 3 axes:

- a) Accessibilité, transports et déplacements: optimisation des emprises routières, renforcer l'accessibilité des piétons aux berges et aux quais bas, création de transport en commun (Ligne 15 de la SGP, BHNS et desserte fluviale)
- b) Développement urbain de nouveaux programmes:
  - les entrées de ville des ponts d'Issy et de Billancourt en privilégiant les circulations douces et de loisirs;
  - le quai Georges Gorse (création d'une promenade plantée et reconfiguration de la RD1 en boulevard urbain);
  - les ports Legrand et des Studios.
  - le secteur nord (préserver et renforcer les qualités paysagères et écologiques de secteur).
- c) Environnement et composition paysagère: maintenir, mettre en valeur et renforcer ces thèmes.

### 3.2 - OAP n°2 - Renforcer et étendre la dynamique du cœur de ville

Cette OAP a pour objet de définir un renouvellement urbain et d'améliorer le centre de la ville et ses liaisons avec les autres quartiers. Ce cœur de Ville de Boulogne-Billancourt se caractérise par une activité commerciale dynamique, une bonne desserte en transport en commun, un réseau viaire centré sur le carrefour Marcel Sembat et une morphologie urbaine riche et variée.

Trois secteurs ont été identifiés:

- a) Le secteur des Glacières avec 4 orientations: améliorer les liens avec les quartiers limitrophes, anticiper l'arrivée du BHNS, favoriser les liens nord-sud entre le centre-ville et le quartier du Trapèze et renouveler le développement urbain.
- b) Le secteur Thiers: valorisation de ce quartier en proposant un projet global et cohérent, suite au départ des services du CD92 et compte tenu de la présence du Centre Technique Municipal (CTM).
- c) La place Marcel Sembat: corriger les dysfonctionnements constatés (congestions, nuisances, pollution, et renouvellement du mobilier urbain.

### 3.3 - OAP n°3 - L'île Seguin, l'île culturelle, créative, numérique et durable

Après l'ouverture en avril 2017 de la Seine Musicale sur sa pointe aval, l'aménagement des 11,5 hectares de l'Île Seguin se poursuit.

Elle accueillera une mixité de programme où se rencontreront culture, art, médias, sport, hébergement, numérique et commerces.

Après de nombreux débats, les principes retenus sont les suivants:

- a) Une promenade des berges au bord de l'eau, tout autour de l'île.
- b) Situé à la côte 36 m. NGF, le sol de île permettra d'accueillir les espaces publics et les constructions nouvelles.
- c) Une silhouette bâtie avec des prescriptions architecturales (hauteurs, toitures) et des vues sur les coteaux.
- d) Le « promontoire » de l'île: la hauteur du plancher bas du dernier étage des constructions sera de 87m NGF avec possibilité d'ajouter en complément une mezzanine sur 50% de la surface de ce dernier plancher. Son implantation aura pour ambition de répondre au grand paysage du méandre de la Seine et à son environnement urbain.
- e) Des esplanades plantées publiques: elles desserviront les deux pointes de l'île et ouvriront de larges perspectives sur le paysage.
- f) Des espaces publics fluides et connectés
- g) Un jardin de 12.000 m<sup>2</sup> environ, en partie centrale de l'île.
- h) Les équipements:
  - Un équipement sportif d'environ 10.000 m<sup>2</sup> de SDP sera réalisé dans la partie centrale,
  - des équipements culturels majeurs sur les deux pointes, dont la Seine Musicale à l'aval.

## **4. Règlement – documents graphiques**

### 4.1 - Le zonage:

Le zonage du Projet de PLU comprend cinq zones urbaines (UA, UB, UC, UD et UP) et une zone naturelle (ND). (Voir plan ci après).

La zone UA (centre-ville) comprend trois entités: UAa (137 ha) autour du boulevard Jean-Paul, UAb (17,2 ha) sur la partie Nord du Trapèze et UAc (8,5ha) qui correspond à la ZAC du Centre-Ville.

Un sous secteur UAk (0,31 ha) de la zone UAa concerne la restructuration du site « Albert-Kahn, Musée et Jardin » par le CD 92.

La zone UB est située en périphérie du centre-ville. Elle se caractérise par la grande hétérogénéité des formes de bâti. Elle comprend un secteur UBa (137 ha) et un secteur UBb (7,2 ha) qui correspond à l'ancienne ZAC du Pont de Sèvres, intégrée dans la ZAC Seguin – Rives de Seine.

Le secteur UBa comprend 4 sous-secteurs UBa1 à UBa4 (1,27 ha, au total), destinés à affiner les règles de constructibilité et faciliter la mise en œuvre de projets ciblés

La zone UC correspond au lit majeur du fleuve. Sa vocation est d'assurer une ouverture de la ville sur le fleuve et d'accueillir une occupation mixte.

Elle est divisée en cinq secteurs :

- Le secteur UCa (40,5 ha) entre les parcs de Rothschild et Albert Kahn où domine le paysage verdoyant des jardins privés.
- Le secteur UCb (61,9 ha) entre l'avenue du Maréchal de Lattre-de-Tassigny et l'avenue du Général Leclerc présente un front urbain continu sur la Seine.
- Le secteur UCc (11,5 ha) correspond à l'île Seguin.
- Le secteur UCd (10 ha) situé au Sud du Trapèze.
- Le secteur UCe (1ha) correspond aux Tours du Pont de Sèvres dans leur volume après rénovation.

La zone UD (46,1 ha) correspond aux villas et passages répartis dans toute la ville ainsi qu'au "Fonds des Princes", également appelé "Quartier du Parc des Princes".

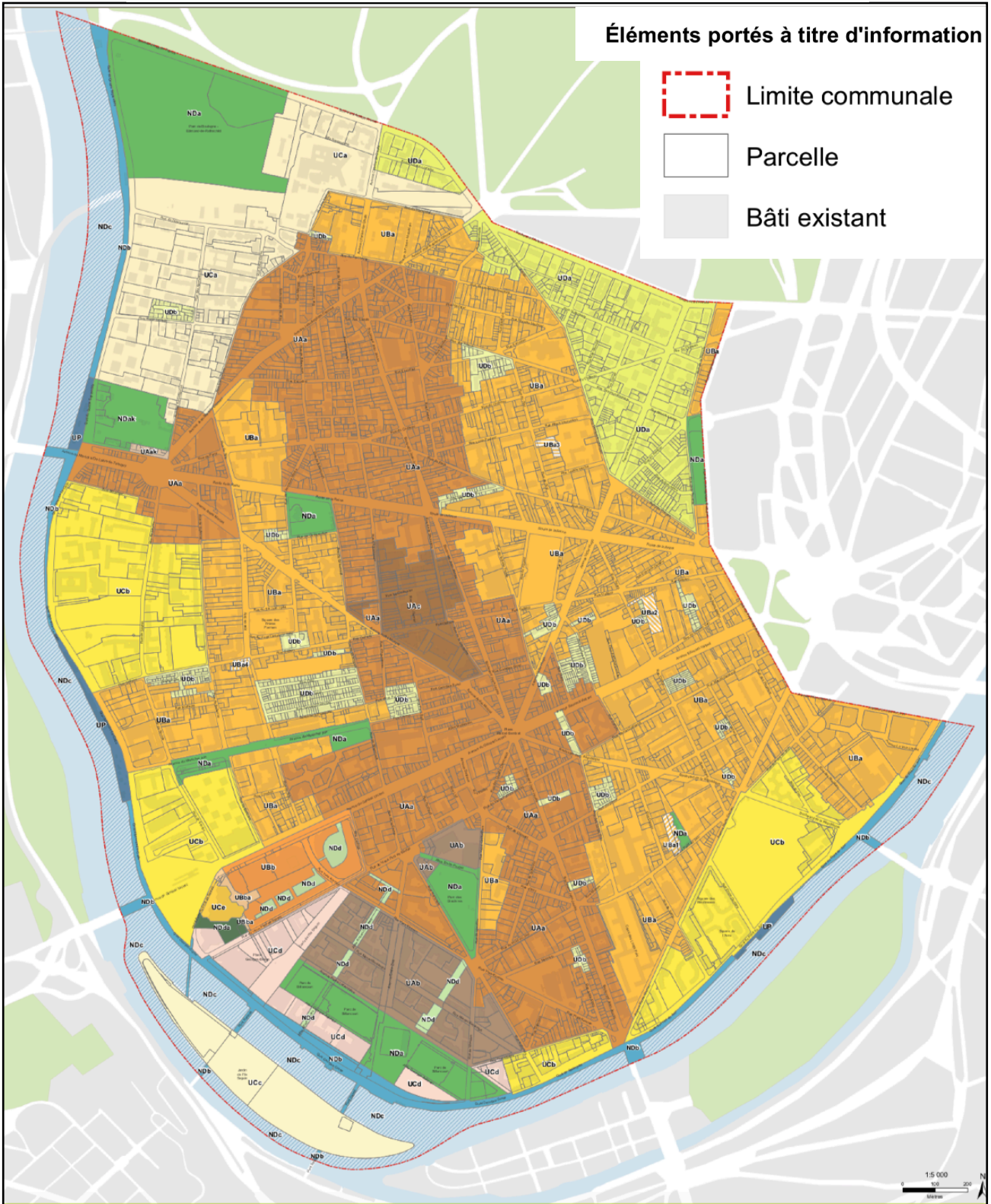
La zone UD est divisée en deux secteurs, UDa et UDb, elle-même divisée en 25 sous secteurs, de UDb1 à UDb25, auxquels correspondent des secteurs de plans masse (situés pages 244 à 295 du règlement en fin des règles de la zone UDb et avant celles de la zone UP).

La zone UP (2,5 ha) recouvre les quais et terrains du domaine public fluvial.

La zone ND (106,6 ha) correspond aux espaces naturels qu'il convient de sauvegarder et de mettre en valeur. Elle comprend quatre secteurs:

### Projet de PLU Révisé Plan de zonage

	Limite de zone et secteur		UAc		UBb
	NDa		NDd		UBa
	NDak		NDda		UBa1
	NDb		UAa		UBa2
	NDc		UAak		UBa3
			UAb		UBa4
					UCa
					UCb
					UCc
					UCd
					UCe
					UDa
					UDb
					UP





- la zone NDa regroupe les parcs et jardins majeurs de la ville,
- la zone NDb correspond aux rives de Seine,
- la zone NDc correspond au fleuve proprement dit,
- la zone NDd correspond à une trame d'espaces publics ou privés, généralement associée à des liaisons douces, qui participent à la qualité paysagère de la ville.

Elle comprend un sous secteur NDda correspondant aux espaces paysagers au sud des tours du pont de Sèvres (espace végétal et jardins familiaux sur la dalle des parkings).

Par rapport au PLU en vigueur, le plan de zonage du projet de PLU révisé présente peu de modification, le commissaire enquêteur a relevé les différences suivantes:

- ▶ création des 4 sous secteurs dans le secteur UBa de la zone UB.
- ▶ suppression de la zone UCf, sur laquelle a été réalisée la Seine Musicale.

#### 4.2 - Autres documents graphiques:

En complément du plan de zonage, 6 autres plans complètent les documents graphiques du Règlement. Le tableau ci après donne l'objet de ces 6 plans, le plan correspondant du PLU en vigueur (juin 2017) et quelques observations.

n° du plan (Projet de PLU) <i>Objet</i>	n° du plan (PLU-2017) <i>Objet</i>	Observations sur la forme
4.2 - Plan général <i>Plan de synthèse</i>	4.1 Plan général <i>Plan de synthèse</i>	plans similaires ayant le même objet
4.3 - Plan du patrimoine bâti et paysager	4.5 - Plan du Patrimoine	plans similaires ayant le même objet
4.4 - Emplacements réservés (ER), servitudes pour équipements, espaces verts et voiries ((2 plans A0) 4.4.1 - Plan Nord 4.4.2 - Plan Sud	4.7 - Emplacements réservés, servitudes pour équipements, espaces verts et voiries <i>(Liste et cahier d'extraits de plan au format A4)</i>	Les deux plans ont le même objet avec des présentations différentes.
4.5 - Cahier des espaces verts intérieurs protégés (EVIP) <i>Cahier au format A4, avec un plan de repérage, une liste et un plan de détail pour chaque EVIP.</i>	4.6 - Espaces verts intérieurs protégés <i>Idem</i>	La présentation a été améliorée et le calcul des surfaces, revu. Deux EVIP modifiés (n°3 et 27) et cinq ajoutés (n°29 à 33)
4.6 - Plan du secteur centre-ville <i>(Plan de la ZAC)</i>	4.4 - Plan du secteur centre-ville <i>(Plan de la ZAC)</i>	Plan non modifié
	4.3 - Plan du secteur Billancourt <i>(zoom du plan 4.1 sur ce secteur)</i>	Plan supprimé dans le Projet

Les principales modifications apportées sur ces plans sont les suivantes:

Plan 4.2 Plan Général: dans la légende, le terme « équipement » a été remplacé par « Installation d'intérêt général », les ER concernant la requalification urbaine ont été ajoutés, les hauteurs ont été complétées (filet rose) et modifiées (implantation).

Les item concernant la « Protection et la Mise en valeur » ont été supprimés; ils figurent sur le plan 4.3. Pour « préserver un tissu commercial dense », figurent sur le plan, les linéaires commerciaux à préserver ou développer.

4.3 - Plan du patrimoine bâti et paysager: par rapport au plan du PLU de 2017, ce plan est complété ou modifié par les légendes suivantes:

- supprimés: monuments inscrits et bâtiment de référence,
- ajoutés: bâtiments à caractère patrimonial susceptible d'être déplacés (mur de l'Artillerie et abribus signés Jean PROUVÉ), continuité paysagère, jardins partagés, alignement d'arbres protégé, plan d'eau;
- ajoutés des éléments portés à titre d'information.

Plusieurs bâtiments ont été ajoutés et 3 retirés des listes.

#### 4.4 - Emplacements réservés (ER), servitudes pour équipements, espaces verts et voiries:

Les emplacements réservés sont définis sur les plans 4.4 du projet de PLU et dans la pièce 4.7 du PLU en vigueur. Le présent projet met à jour ces emplacements par ajouts, suppressions, ou précisions.

Le tableau ci après mentionne les numéros des ER qui ont évolué par rapport au PLU en vigueur.

Les calculs des surfaces ont été repris.

Emplacements réservés	N° Modifiés	N° supprimés	N° ajoutés
Voies et ouvrages publics	2, 10, 19, 40	355 (partiel), 400, 401	358, 384, 403, 431,432
Installation d'intérêt général, espaces verts et continuité écologique		364, 381	378
Logements sociaux	365 (logements réalisés)		378

4.5 - Espaces verts intérieurs protégés (EVIP): voir le tableau des autres documents graphiques, ci avant.

## 5. Règlement - pièces écrites

Comme pour le PLU en vigueur le projet révisé comporte 4 titres: les dispositions générales, les dispositions applicables aux zones urbaines, puis celles des zones naturelles et des annexes.

Toutes ces règles ont été revues en fonction des nouveaux textes législatifs (Lois Grenelle II et ALUR notamment) et les modifications apportées au code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation vérifie également la compatibilité de ce document avec les documents supra communaux.

Les règles proposées tiennent compte enfin des retours d'expériences après l'application du PLU depuis plus de 10 ans, d'où des clarifications et des précisions apportées au texte.

### 5.1 - Titre 1 - Dispositions communes à toutes les zones:

Ce titre se compose de 2 chapitres: des dispositions générales d'une part et des règles communes à toutes les zones d'autre part.

Les dispositions générales comportent une liste de définitions, un rappel des autres règlements à prendre en compte (ceux des gestionnaires des voiries départementales ou nationales), les principes applicables aux dispositions mineures, les règles en cas de reconstruction après sinistre et celles pour les travaux sur bâtiments existants.

Les articles communs à toutes les zones traitent de:

- ✓ la mixité fonctionnelle et sociale: après une définition des différentes destinations des constructions pour l'application du règlement, cet article prescrit que pour les zones urbaines à l'exception des secteurs UCc, UDa, UDb, et UP et pour les nouvelles constructions ou opérations à usage d'habitation de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 40 logements, il est exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher).  
Des mesures sont également proposées pour préserver un tissu commercial dense
- ✓ prescriptions qui sont communes à toutes les zones urbaines sur les articles 4 (desserte par les réseaux), 11(aspect extérieur des constructions - Patrimoine bâti protégé) et 13 (espaces libres et plantations).

### 5.2 - Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines:

Comme pour le PLU en vigueur, les 14 premières règles de chaque zone urbaine sont conservées, aux quelles sont ajoutées une quinzième règle: « performances énergétiques et environnementales », destinée à instaurer des normes renforcées en matière de performances énergétiques du bâti.

L'article 13 instaure également un coefficient de biotope, ayant pour vocation de développer et diversifier les espaces végétalisés en ville.

Pour les autres articles il peut être noté les points suivants:

- ✓ compromis entre densification et respect de la diversité des formes urbaines existantes et des conditions d'habitabilité: augmentation des filets de hauteur sur certains axes majeurs en lien avec les objectifs de densification du SDRIF d'une part et limitation de la constructibilité en cœur d'îlot dans les cas de surdensification observés en application des règles antérieures (articles 7, 8 et 10 des zones UBa et UBb).
- ✓ des meilleures performances environnementales et un paysage urbain mieux préservé : EVIP, arbres remarquables, alignement d'arbres, continuités paysagères, ajouts ou ajustements de

certaines éléments protégés au titre du patrimoine (bâtiments de référence ou à caractère patrimonial. Ces compléments sont traités dans les annexes du titre 4 du Règlement.

- ✓ Abaissement des filets de hauteur ponctuellement sur certains petits carrefours pour apaiser les parcours des piétons: création d'un nouveau filet de hauteur maximale 9,50m, de couleur rose.

### 5.3 - Titre 3 - Dispositions applicables aux zones naturelles:

A l'exception de l'ajout d'un article 15, et d'adaptations mineures, la plupart des règles applicables à ces zones naturelles sont conservées sans modification.

### 5.4 - Titre 4 - Annexes:

Ce titre comporte 4 annexes: Emplacements réservés et servitudes, Patrimoine bâti protégé, Arbres remarquables et gabarits-enveloppes.

Par rapport au document correspondant du PLU en vigueur, les modifications apportées sont décrites ci avant.

## **6. Annexes**

Le projet de PLU révisé comprend 12 annexes. Les seules modifications de ces annexes et celles du titre 4 du Règlement, concernent une actualisation en fonction des derniers documents connus lors de l'élaboration du projet et une remise en ordre.

## **7. Autres documents du dossier d'enquête**

### 7.1 - Note de présentation:

Cette note est établie en respectant les prescriptions du chapitre 2° de l'article R.123-8 du code de l'environnement.

### 7.2 - Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 5 mai 2017:

Par application de l'article R.124-8 du code de l'urbanisme, et après examen du dossier présenté par le Maître d'Ouvrage, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à une évaluation environnementale, la révision du PLU de la commune de Boulogne Billancourt.

Cette décision (n° MRAe 92-003-2017) est jointe au dossier d'enquête en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme.

### 7.3 - Avis émis sur le projet de révision générale par les personnes publiques associées (PPA) :

Conformément à l'article L.153-16, le projet du PLU Révisé a été transmis pour avis aux PPA, préalablement à la présente enquête publique.

Les PPA donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorable. (Code de l'urbanisme: R.153-4).

Les lettres d'envoi, la liste des personnes consultées et celles qui ont donné leur avis dans le délai réglementaire sont données en annexe n° 5.

Ces avis sont donnés dans le sous dossier 4 du dossier d'enquête, (article R123-8 4°) et une synthèse de ces avis est donnée dans l'annexe n° 5.

### 7.4 - Publicité de l'enquête :

GPSO a reproduit dans ce sous dossier n°5, les mesures de publicité qu'il a prises pour cette enquête et qui sont rappelées dans le chapitre II-2 ci après.

### 7.5 - Mention des textes régissant l'enquête publique et 7.6 - Bilan de la concertation:

Cette pièce est fournie dans le dossier d'enquête par application du code de l'environnement: article R123-8.3°. Elle comprend les références des textes réglementaires pour:

- ✓ ceux qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré,
- ✓ la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête,
- ✓ les autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation,

Elle précise que conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, une concertation a eu lieu dont le bilan et ses annexes font l'objet du sous-dossier n° 7.

### 7.6 - Autres documents mis à disposition :

Ces documents constituent le sous-dossier n°8. La liste de ces pièces est donnée dans le chapitre I-4, ci avant.



## **II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **II-1 – CONCERTATION AVANT L'ENQUÊTE**

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).

La délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2015 a fixé ses modalités.

Les moyens d'expression offerts au public ont consisté en:

- 9 registres au total (1 en mairie, 2 pour GPSO et 6 dans les différents quartiers),
- 1 adresse e-mail dédiée,
- 1 forum citoyen (27 mai 2016),
- 2 réunions publiques (2 juin 2016 et 10 mai 2017),
- 3 réunions publiques de quartier (1<sup>er</sup>, 7 et 14 décembre 2016),
- information régulière sur les sites internet de GPSO et de la commune,
- 7 articles sur le bulletin municipal entre les mois de Novembre 2015 et Septembre 2017,
- une exposition en mairie du 14 avril au 16 mai 2017.

Le bilan de la concertation présente une synthèse des débats et des avis avec les réponses apportées par le pétitionnaire.

### **II-2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.**

Les documents cités ci-après sont reproduits

- soit dans les annexes à ce rapport,
- soit sur un CD-Rom (dit de pièces jointes) diffusé uniquement au pétitionnaire (E.P.T. GPSO) et au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

#### **Initiation de l'enquête**

Le 24 janvier 2018, le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a contacté le commissaire enquêteur (CE) pour la présente enquête et lui a transmis par mail le rapport de présentation.

Le CE a accepté cette enquête et a retourné le même jour par mail son attestation sur l'honneur de compatibilité, attestation confirmée par un envoi postal.

Le 25 janvier 2018, par Décision n°E18000006/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, Dominique MICHEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour l'enquête publique ayant pour objet :

#### ***Révision Générale du PLU de Boulogne-Billancourt***

Après une prise de contact par téléphone et par mail le vendredi 02 février 2018, le commissaire enquêteur (C.E.), et Mme Karine TURRO, directrice de l'Aménagement de GPSO, ont proposé d'un commun accord, en concertation avec la ville de Boulogne-Billancourt:

- ✓ les dates de l'enquête : du mardi 06 mars au mercredi 04 avril 2018,
- ✓ les dates et heures des 5 permanences, à savoir :
 

• 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 à la Direction de l'Aménagement de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, située 2 rue de Paris (4<sup>ème</sup> étage) à Meudon.

Pour les 4 suivantes, il a été fixé en Mairie, sise 26, avenue André Morizet à Boulogne-Billancourt.

Une confirmation de la mise en place d'un registre électronique (prestation assurée par PUBLILEGAL) et d'une adresse électronique dédiée a été donnée le 5 février.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête (n° A2018-33) est signé le 06 février 2018, par le Président de GPSO.

Le 2 février, Mme TURRO a transmis au CE un lien lui permettant de télécharger une version provisoire du dossier d'enquête.

Suite à la demande du CE, une réunion de présentation et d'échanges a été décidée le 7 février; sa date a été fixée au vendredi 9 février (14h) en mairie de Boulogne-Billancourt.

Le CE transmet dès le 7 une proposition d'ordre du jour.

Cette réunion s'est déroulée en présence de Mesdames Valentine BECKER (DGA) et Karine TURRO pour GPSO, Messieurs Gauthier MOUGIN (1<sup>er</sup> maire adjoint), Luc RICHARD (DG des Services Techniques) et Marc CHECINSKI (Architecte urbaniste de la Ville).

Le CE a établi un compte-rendu de cette réunion, qu'il a transmis aux participants le 12 février (voir annexe n°2).

Préalablement à la réunion, le CE a signé les pages des 2 registres de l'enquête, dont les pages étaient cotées. Un exemplaire papier du dossier complet lui a été donné.

Après la réunion, les conditions de réception du public en mairie de Boulogne-Billancourt ont été proposées par M. CHECINSKI et acceptées par le CE.

Une exposition est prévue au même étage à proximité immédiate du lieu des permanences.

La visite des points principaux de la Ville, concernés par l'enquête a été fixée au vendredi 02 mars à 14h.

Suite aux échanges entre GPSO, PUBLILEGAL et le CE, la codification des fichiers d'enquête, leurs nombres de page et les sommaires des différents sous-dossiers ont été arrêtés et mis en ligne.

Le CE a constaté dès le 18 février 2018, que ceux-ci étaient consultables et téléchargeables par le lien <http://gpso-plu-boulogne.enquetepublique.net>, lien également disponible sur l'avis d'enquête et sur les sites internet de GPSO et de Boulogne-Billancourt, directement par la rubrique « actualités » sur chacun de ces deux sites.

Après réception des derniers avis des PPA, le dossier a été complété le 23 février.

### **Rencontre avec Monsieur le Maire**

Sur proposition de la Ville, une rencontre avec Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Maire de Boulogne-Billancourt et Président de GPSO, a été proposée lors de la réunion du 09 février, au CE qui l'a acceptée bien sûr.

Cette rencontre a eu lieu le lundi 19 février 2018 de 17h à 19h. Elle a permis d'échanger sur toutes les caractéristiques de la ville, ses évolutions historiques et en particulier celles des dernières années.

L'avis des Services de l'Etat, qui venait d'être réceptionné, a été longuement évoqué, permettant d'exposer les actions entreprises en faveur des logements sociaux, ces dernières années par Boulogne-Billancourt. M. le Maire a détaillé les particularités de sa ville, rendant les objectifs de la loi ALUR difficiles à atteindre.

Les recours sur les procédures récentes (Île Seguin) et la médiation conduite par M. le Président du Tribunal Administratif ont été également évoqués.

### **Visite de la Ville**

Cette visite a eu lieu le 1er mars et a été organisée par M. Marc CHECINSKI et en partie par Mme Valentine BECKER pour l'Île Seguin.

Cette visite détaillée s'est déroulée de 12h30 à 17h45 et a permis au commissaire enquêteur de voir l:

- La zone de l'A13 (délaissés de l'autoroute, château Rothschild, hôpital Ambroise Paré, parcs et bords de Seine).
- L'île Seguin.
- Le Trapèze, tracé du BHNS, exemple d'EVIP, quartier « Pouillon ».
- Cœur d'îlots à préserver dans le projet (îlot des dominicaines, Centre technique Municipal, examen de possibilités de construction et problèmes liés aux riverains et au parcellaire).
- Possibilité de construction de dents creuses (mêmes limites que ci dessus: riverains et parcellaire).
- Exemple d'augmentation des filets de hauteur sur les axes majeurs et création de filets roses sur certains carrefours.
- Exemple de constructions appartenant au patrimoine bâti.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a effectué plusieurs visites complémentaires.

### **Notification du dossier d'enquête**

La procédure de révision générale du PLU a été engagée, par délibération du conseil municipal de la commune de Boulogne-Billancourt lors de sa séance du 24 septembre 2015.

Suite au transfert au 1er janvier 2016 de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) aux établissements publics territoriaux (EPT), l'EPT Grand Paris Seine Ouest, conformément à l'article L134-9 du code de l'urbanisme, a décidé, par délibération du 23 mars 2016, et après accord de la commune concernée, d'achever cette procédure.

Le projet de révision générale du PLU de la commune de Boulogne-Billancourt a été arrêté en Conseil de Territoire le 05 octobre 2017.

En application des articles L.153-16, L.153-17 et L.153-33, ce projet est transmis pour avis aux PPA.

Il est également transmis à des organismes ayant participé à la phase de concertation.

Ces courriers sont réceptionnés par leurs destinataires entre les 15 et 17 novembre 2017.

### **Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Après le délai légal de 90 jours, 10 avis ont été transmis à GPSO

En annexe n° 5, sont donnés:

- la liste des PPA et associations consultées
- les 3 lettres types d'envoi (PPA, communes et associations)
- un tableau de synthèse des avis reçus, établi par le commissaire enquêteur.

### **Publicité et information du Public:**

Publicité légale: conformément au code de l'environnement la publicité légale a été faite:

- par affichage de l'avis d'enquête au format A2 affiches à caractères noir sur fond jaune) sur les panneaux administratifs de la ville et devant les bureaux de GPSO à Meudon, du 14 février au 06 mars 2018. Cet affichage a été constaté par huissier le 19 février 2018.
- dans la presse légale de 2 journaux (Les Echos et Le Parisien 92) une première fois dans les éditions du 15 février 2018, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête et une deuxième fois dans l'édition du 07 mars 2018, durant la première semaine de l'enquête.

L'avis d'enquête et les lieux d'affichage sont donnés dans l'annexe n°3; la copie des articles de la presse légale sont dans le sous dossier 4 du dossier d'enquête, et les fichiers PDF sont dans le DVD des pièces jointes.

Publicité complémentaire (voir annexe n°4) : cette publicité a consisté en:

- 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 éléments, le commissaire enquêteur considère que les modalités d'information de la population sont très satisfaisantes.

### **Vérification des dossiers et des registres d'enquête**

Le 1er mars 2018, dans les bureaux de GPSO, le commissaire enquêteur a vérifié les deux dossiers d'enquête. Il a émarginé les chemises des dossiers et sous-dossiers, ainsi que toutes les pièces du dossier après avoir vérifié le nombre de pages de chacun d'eux.

Dans la suite du rapport, le registre n°1 désigne celui du Siège de l'enquête et le registre n°2 celui de GPSO.

### **Registre électronique et adresse e-mail dédiée**

Conformément aux articles L.123-10 et L.123-13 du code de l'environnement, outre les moyens traditionnels de dépôt des observations (registres et courriers), le public a disposé:

- d'une adresse électronique dédiée : [enquetepublique-revisionplubb@seineouest.fr](mailto:enquetepublique-revisionplubb@seineouest.fr).
- et en complément, d'un registre électronique accessible par le lien: <http://gpso-plu-boulogne.enquetepublique.net> ; prestation confiée à PUBLILEGAL par GPSO.

Le dossier d'enquête était consultable et téléchargeable à partir de la page d'accueil de ce registre

Ces informations sur les dispositifs légaux et complémentaires de la publicité de l'enquête, sont données en annexes n°3 et n°4.

## **II-3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.**

Les registres et les dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 06 mars au jeudi 04 avril 2018 inclus, soit 30 jours calendaires consécutifs, dans les bureaux de GPSO et à la Mairie de Boulogne-Billancourt, siège de l'enquête.

Les dossiers étaient à la disposition du public tous les jours sauf pendant 5 jours, les quatre dimanches (11, 18 et 25 mars et 01 avril) et le lundi 02 avril (de Pâques); le dossier a donc pu être consulté par le public durant 25 jours ouvrés.

Au total, le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences, dont les dates et heures sont mentionnées au chapitre II-1 ci avant. La première permanence a eu lieu dans les bureaux de GPSO, pour l'ouverture de l'enquête et les 4 permanences suivantes ont eu lieu au rez-de-chaussée de la Mairie.

Un fléchage clair a été mis en place entre l'accueil et le lieu des permanences d'une part et d'autre part vers le Service Urbanisme (2<sup>ème</sup> étage) en dehors des permanences.

Le C.E. n'a pas constaté d'incident notable.

L'enquête a été close le 04 avril 2018, à 18 heures, à la fin de la cinquième permanence.

### **Prolongation de l'enquête**

La durée de l'enquête et l'information du public ont été faites en conformité avec les règlements en vigueur et complétées par les moyens décrits ci avant.

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

Le C.E. n'a reçu que deux demandes dans ce sens, la veille et le jour de clôture. Ces demandes ont été très tardives et n'ont pas laissé le temps au commissaire enquêteur de pouvoir les examiner parmi les 86 observations, lettres et messages reçus les deux derniers jours de l'enquête

### **Déroulement des permanences :**

La participation du public au cours des permanences de cette enquête a été importante.

**Lors de la première permanence** (Mardi 06 mars, de 9h à 12h), le C.E. a reçu 3 personnes :

- Mme Elia DAHAN est venue se renseigner sur le dossier en tant que journaliste au Parisien libéré, édition des Hauts-de-Seine.
- Mmes Dominique AUSSAGE et Régine MOUTON, membres du Conseil Syndical de la copropriété WEST-END (avenue Maréchal Juin), ont échangé avec le commissaire enquêteur sur le projet soumis à l'enquête et ses conséquences sur les projets envisagés sur les bureaux de la Société BBRAUN. Elles ont déposé leurs observations ultérieurement.

Entre les deux premières permanences une observation a été déposée le 8 mars, sur le registre n°1.

**Lors de la deuxième permanence** (Vendredi 09 mars, de 9h à 12h), le C.E. a reçu 4 personnes de 10h à 12h15 environ :

- Mme Jacqueline LOUNAS a exposé son désaccord sur le projet (secteur de plan masse UDb 10) pour sa propriété située 24 rue Emile Landrin. Le CE lui a conseillé de préciser ses souhaits sous la forme d'une lettre, avec plan ou photo annexés.
- M. Philippe SAPPEY a remis et commenté ses observations rédigées sous la forme d'une lettre (Lettre n°1). Elles concernent sa propriété sise 25 rue des Abondances (Secteur de plan masse UDb19, dénommé Villa de Buzenval).
- M. Etienne MAITRE en tant qu'Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage du Secteur Paroissial Sainte Cécile (41 rue de l'Est) souhaite une modification réglementaire (alignement) sur la zone UBa3. Le C.E. lui a conseillé de mettre son observation au moyen du registre électronique, avec en pièce jointe les schémas montrés lors de l'entretien; ce qu'il a fait ultérieurement sur l'adresse mail dédiée (M14) et sur le registre électronique (n°105).
- M. Christian d'ORNELLAS est venu commenté l'observation déposée sur le registre n°1, le 8 mars.



**Lors de la troisième permanence** (Samedi 24 mars, de 08h30 à 12h15), le C.E. a reçu 11 personnes de 08h50 à 12h15 environ :

- Mmes DALLET (Présidente du Conseil Syndical de la copropriété WEST-END) et MOUTON (Vice présidente) sont venues, comme convenu lors de la première permanence remettre et commenter leurs observations (Lettre n°2, signée par 105 personnes).
- Mme BOSSERT, rue Vauthier, demande que la hauteur maximum sur sa rue soit harmonisée (filet jaune à mettre en bleu). Le CE lui a conseillé de mettre par écrit sa demande.
- Un des propriétaires concerné (40 rue Emile Landrin) a remis et commenté la lettre n°3.
- M. LANDOWSKI, en tant que Vice Président de l'association du Parc des Princes est venu déposer une nouvelle observation sur le registre.
- Mme HALLET, 1 rue des 4 chaussées a pris des renseignements sur le projet et sur les acquisitions à l'amiable en cours sur la zone de la place Marcel Sembat. Le CE lui a donné des renseignements sur le BHNS et lui a indiqué que les acquisitions n'étaient pas liées à l'enquête publique en cours.
- M. Stéphane PIERON, 19 villa Marie Justine (Représentante d'association de quartier) a manifesté son opposition à la densification de la ville.
- M. Youssef HADJ-SALAH a également exprimé son opposition à une densification de la ville qui ne serait pas favorable à la mixité sociale. Il précise qu'il ne faut pas aggraver la situation déjà difficile par le transit de populations extérieures à la Ville (Cas du Parc des Princes, les jours de match)
- Un couple habitant sur une péniche le long de la Seine, s'inquiète du devenir de leur résidence. Le CE leur a commenté l'OAP n°1 et leur a donné les renseignements nécessaires comme les avis PPA de VNF et HAROPA, en leur conseillant de s'exprimer sur le registre électronique, ce qu'ils n'ont pas fait.
- Mme DARMON, 34 avenue Edouard Vaillant est venue se renseigner sur les modifications induites par le PLU sur les hauteurs maximum autorisées dans son secteur.

Suite à une invitation de rencontre formulée par le commissaire enquêteur, ce dernier a eu un entretien le jeudi 29 mars de 14h à 15h30 avec M. TORRIS, Président de l'association des riverains de l'île Seguin.

Au cours de cet entretien, après un rappel historique des projets de l'île Seguin et d'une enquête d'opinion effectuée auprès de la population fin 2017 par l'association Boulogne-Environnement, M. TORRIS a commenté son mémoire qui a été enregistré par le CE en tant que lettre n°4.

Après cet entretien, le CE a commencé sa permanence dès 15h30, car plusieurs personnes étaient déjà présentes.

**Lors de cette quatrième permanence** (Jeudi 29 mars, de 15h30 à 19h25), le C.E. a reçu 18 personnes sans interruption :

- M. Christian BOERINGER, conseiller du quartier n°6 (Parc des Princes) et ancien conseiller municipal en charge de la culture, a regretté la disparition du théâtre de l'Ouest Parisien et plaidé pour la sauvegarde du patrimoine. Le CE lui a commenté les annexes 1 et 2 du Règlement.
- M. et Mme BATTEUX conseiller du quartier n°3 (Billancourt-Rives de Seine) ont exprimé oralement et sur le registre leur opposition à des constructions dans les cœurs d'îlot.
- Mme Marie-José CHARPENTIER a exprimé son opposition à une densification de la ville.
- M. Arnaud de LIGNAC et M. BENOIST GIRONIERE, en tant que représentants d'association ont ou vont exprimer leur opposition à un éventuel projet de Centre Technique Municipal sur la zone UBa2 (Problèmes de prospect avec une hauteur de 15 mètres, de nuisances, d'accès et de conséquences sur la circulation de la rue Thiers.
- M. de la ROCHE FOUCAULD.
- M. ANTIN est venu échanger sur les conséquences négatives de la densification.
- M. Yannick BEAUCE a également exprimé son opposition à une densification.
- M. et Mme HOCHEDÉZ ont demandé des renseignements sur le BHNS et sur des projets éventuels sur le marché de Billancourt.
- Mme Carine CHEMLA conseillère du quartier n°5 (Centre-ville) a exprimé son opposition à une densification de la ville.
- Mme Jacqueline MARTIN est venue se renseigner sur les projets de l'île Seguin. Elle est opposée à toute construction de grande hauteur.
- M. TROTTEL est venu se renseigner sur les modifications du Projet par rapport au PLU en vigueur.

- M. ? (n'a pas souhaité donner son identité) est venu se renseigner sur l'OAP n°2.
- M. IGNACIUK n'est pas d'accord sur le filet de hauteur jaune de la rue du Fief (n°7bis) situé entre 2 zones latérales bleues. Il demande qu'il soit bleu tout le long de la rue, (n°144).
- Mme LOUNAS est venu échanger sur son projet (voir permanence n°2).
- Mme Elisabeth FERRIÉ, conseillère du quartier n°3 a exprimé son opposition à une densification et l'a consignée sur le registre.

Le 31 mars, M. Jean-Louis TOURLIERE, en tant que Président de l'association Boulogne transmet une contribution sur l'île Seguin au moyen de l'adresse mail dédiée. Pour une mise à disposition plus facile du public, le CE diffuse le même jour, cette contribution et celle de M. TORRIS sur le registre électronique (message n°119). Il avertit par téléphone M. TOURLIERE, et accepte le principe d'une rencontre pour commenter l'avis de Boulogne Environnement.

Ce rendez-vous a été fixé le jeudi 05 avril en fin d'après-midi. Au cours de ce RV de 45 minutes environ, les observations de Boulogne-Environnement ont été commentées brièvement et un extrait de la décision du TA95 en date du 9 juillet 2013 a été remis au CE; décision qui a également été remise par l'association du Collectif "Vue sur l'île Seguin" de Meudon.

**Lors de la cinquième permanence** (Mercredi 04 avril, de 14h00 à 17h55), le C.E. a reçu 20 personnes sans interruption :

- Mme WALD, 25 rue Emile Landrin, a commenté l'observation qu'elle a consignée sur le registre en page 10 (bande de 1,60 m).
- Mme Nelly GERARD, 33 rue Anna Jacquin, membre de l'association ABSNO a également commenté l'observation qu'elle a consignée sur le registre en page 10, (densification).
- M. MOURANCH de l'association "Vivre à Meudon" à propos de sa contribution dans le registre électronique (n°159).
- Deux dames, représentantes de l'association de la rue Diaz (parcelle UDB24) approuvent les mesures permettant de sauvegarder les secteurs tels que le leur (remise de la lettre n°5).
- M. GICQUEL, rue Heinrich a fait part de son mécontentement à propos de la façade bleue opaque de de l'école numérique (nuisances visuelles et sonores, car réfléchissantes et courbes).
- M. Bertrand MICHAUD n'est pas d'accord avec l'article UBB-8.3 qui l'empêche de faire une véranda au 14<sup>e</sup> étage de l'avenue du Général Leclerc (observation en page 11 du registre). Le CE lui a conseillé de voir ce projet directement avec le service urbanisme de la ville.
- Mme Sylvie JUMENTIER, en tant que Présidente des "Amis du Musée Albert-Kahn" a déposé une observation sur le registre (pages 12 et 13)
- Mme LOUNAS (3<sup>ème</sup> visite) est venue remettre ses observations sous la forme de la lettre n°7.
- Un habitant de Meudon a marqué son opposition à une île Seguin qui ne serait pas verte.
- M. HAMELIN est venu examiner avec le CE les zones non constructibles au niveau de la sente de la Pyramide (au Sud immédiat du secteur UDb24).
- M. ARNAUD a posé des questions sur les obligations de parking pour son hôtel Acanthe (Rond point Rhin et Danube). Il a consigné une observation en page 11 du registre.
- M. DE THORE est venu s'assurer de la bonne réception de ces observations sur le registre électronique (n°137).
- Mme Florence PAJON a commenté son observation, n°173 sur le registre électronique.
- M. Eric OBERKAMPF a posé une question sur les hauteurs admissibles au niveau du 261 boulevard Jean Jaurès.
- M. BECQ et Mme LABAN ont commenté leur observation, n°158 sur le registre électronique. Ils ont posté ce jour une lettre avec la même observation, complétée par la copie d'un jugement de 2013. Le CE les prévient que cette lettre arrivera hors délais (réception après la clôture de l'enquête); il examinera dans quelle mesure il pourra prendre en compte la pièce jointe, l'observation elle-même étant valide, puisque déjà reçue.
- Mme CATILLON est venue pour manifester oralement, son opposition au projet d'immeuble de grande hauteur sur la parcelle D5.
- M. Hervé PERCEPIED a commenté, l'observation déposée le 3 avril sur le registre en pages 8 et 9: réduction proposée de 10% environ de la surface de l'EVIP n°19.
- M. HEBERT se plaint des nuisances apportées par les bus sur l'arrêt proche de sa résidence. Le CE l'informe que ce type de problème ne fait pas partie des prescriptions d'un PLU.

Après la dernière visite, à 18h, constatant que tous ceux qui le désiraient avaient été reçus, le commissaire enquêteur a clos l'enquête.

## **Bilan**

Au cours de ces 5 permanences, c'est donc 56 personnes que le commissaire enquêteur a rencontrées.

Le commissaire enquêteur a reçu 245 observations ou propositions écrites sur les registres, par lettre ou transmises par mail (adresse mail dédiée ou registre électronique) dont 86 les deux derniers jours de l'enquête.

L'analyse et le contenu de ces observations sont donnés dans le chapitre III, ci après.

### Recueil des observations sur le registre papier du Siège de l'enquête

16 personnes ou associations ont consigné leurs observations sur le registre du Siège de l'enquête, aucune sur celui de GPSO à Meudon.

### Recueil des observations sur le registre électronique

203 personnes ou associations ont consigné leurs observations sur le registre électronique,

### Recueil des observations sur l'adresse électronique dédiée

26 personnes ou associations ont déposé leurs observations au moyen de l'adresse mail dédiée.

## **Procès Verbal de Synthèse des Observations**

Voir chapitre III-1 ci après.

## **Remerciements**

Par le présent rapport, le commissaire enquêteur tient à remercier tous ceux et celles qui lui ont apporté leur aide pour que cette enquête se soit déroulée dans de bonnes conditions, et en particulier :

Monsieur BAGUET, Maire de Boulogne et Président de GPSO,

Monsieur MOUGIN, 1<sup>er</sup> adjoint à la Mairie de Boulogne-Billancourt,

Mesdames BECKER et TURRO, Monsieur BACHERY de GPSO,

Messieurs CHECINSKI et LEROUX du Service Urbanisme de BOULOGNE-BILLANCOURT,

sans oublier le personnel d'accueil de la Mairie de BOULOGNE-BILLANCOURT, dont la disponibilité et le professionnalisme ont été appréciés.



## **III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

### **III-1 – Généralités – PV de Synthèse des observations**

Au cours de cette enquête, de nombreuses personnes se sont déplacées au cours des 5 permanences, en particulier au cours de trois dernières.

Pour les trois dernières, compte tenu de l'affluence, le commissaire enquêteur a allongé leurs durées pour recevoir toutes les personnes qui le souhaitent.

Pour s'exprimer, le public a largement utilisé les moyens mis à sa disposition et en particulier le registre électronique. En effet celui ci a reçu 203 messages.

Outre ce moyen,

- 16 observations écrites ont été consignées sur le registre du siège de l'enquête (aucune sur celui de GPSO à Meudon)
- 9 lettres ont été envoyées ou remises au commissaire enquêteur,
- 26 mails ont été envoyés à l'adresse mail dédiée.

Dans les paragraphes qui suivent, les décomptes présentés prennent en compte les observations adressées en double et les quelques erreurs de manipulation pour le registre électronique.

Compte tenu de ces remarques préliminaires, pour faciliter leur lecture et celles des réponses données par le Maître d'Ouvrage et le commissaire enquêteur, ces observations sont regroupées par thèmes et numérotées.

Ce procédé permet également d'éviter quelques répétitions.

Pour que chacun des auteurs puisse retrouver ses observations ou propositions et les réponses qui lui sont données, on trouvera ci après quatre séries de tableaux.

- ➔ le premier pour les observations consignées sur le registre mis à la disposition du public au siège de l'enquête (mairie de BOULOGNE-BILLANCOURT).  
Celui du Siège de GPSO (Autorité organisatrice de cette enquête) n'a reçu aucune observation
- ➔ le deuxième pour les 9 lettres remises en mains propres au commissaire enquêteur ou adressées à son intention à la mairie de BOULOGNE-BILLANCOURT.  
Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête, ces courriers ont été annexés au registre de la mairie de BOULOGNE-BILLANCOURT, siège de l'enquête.
- ➔ le troisième pour les 26 observations ou propositions transmises au moyen de l'adresse électronique dédiée "[enquetepublique-revisionplubb@seineouest.fr](mailto:enquetepublique-revisionplubb@seineouest.fr)". Les copies de ces messages ont été également annexées au registre.
- ➔ le quatrième pour les 203 observations ou propositions déposées sur le registre électronique.

Ces tableaux comportent les colonnes suivantes :

1. le numéro de l'observation comptabilisée sur chacun des 5 supports mis à la disposition du public avec les lettres R, L, M pour différencier les observations reçues respectivement par le registre papier, par lettre ou par mail sur l'adresse dédiée. Les observations du registre électronique ne sont pas précédées par une lettre.
2. le numéro de la page pour le registre, la date de réception ou de remise pour les lettres, la date du dépôt pour les supports électroniques.
3. le nom du signataire,
4. son adresse : le nom de la commune est Boulogne-Billancourt, sauf mention contraire.
5. le ou les numéros de l'observation ou des observations formulées recensées dans le chapitre III-3 ci après.

Pour les lettres, le nombre de pages y compris les pièces jointes est indiqué entre les colonnes 2 et 3.

Pour les supports électroniques, c'est le nombre de pièces jointes éventuelles qui est indiqué entre les colonnes 2 et 3.

Le nom et l'adresse du signataire sont des données facultatives; ce sont celles indiquées par l'auteur de l'observation.

On trouvera donc ci après:

- au chapitre III-2 les tableaux de classement des observations,
- au chapitre III-3 les observations (en caractères gras et noirs), les réponses données par le Maître d'ouvrage en caractères italiques et verts (si celles-ci ont été demandées par le CE) d'une part et les commentaires (en caractères droits et bruns) du commissaire enquêteur d'autre part.

## III-2 – PV de Synthèse des observations

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le CE a communiqué par courrier à M. le Président de GPSO son procès verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête. Ce courrier a été remis en mains propres au Sièg de cet EPT, le jeudi 12 avril 2018.

Un projet provisoire de ce procès-verbal a été transmis préalablement par mail, le 09 avril 2018, à GPSO avec copie à la Mairie de Boulogne-Billancourt (Service de l'Urbanisme).

La lettre d'envoi et le texte des questions pour lesquelles le commissaire enquêteur a souhaité avoir une réponse sont donnés en annexe n°8.

Ce procès-verbal est constitué par un texte donné dans l'annexe n°8 et 3 annexes:

- l'annexe 1 est constituée par les chapitres II-1 et III-3 du présent rapport.
- l'annexe 2 est constituée par le chapitre III-3 du présent rapport, sans les réponses de GPSO, ni les commentaires du CE; à l'exception de ces derniers cependant lorsqu'il a estimé ne pas avoir besoin des réponses du pétitionnaire.
- l'annexe 3 correspond à l'annexe 5 du présent rapport (Synthèse des avis des PPA).

La réunion de remise du PV de synthèse (article R-123.18 du code de l'environnement) a eu lieu le jeudi 12 avril de 14h à 17h dans les bureaux de GPSO; étaient présents:

- Messieurs Gauthier MOUGIN, 1<sup>er</sup> 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 le CE, 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 des observations faites par M. CHECINSKI sur les cas particuliers de quelques EVIP et ceux du thème 6.

Le mémoire en réponse de GPSO a été transmis par mail (en format PDF et WORD), le vendredi 27 avril 2017 et par courrier RAR daté du même jour et présenté au CE le 02 mai 2018.

Ce mémoire est composé des éléments suivants:

1. Une lettre d'envoi datée du 27 avril 2018, donnée en annexe 9.1.
2. La lettre de M. BAGUET à M. le Préfet des Hauts-de-Seine en date du 27 avril 2018 et ayant pour objet de répondre à l'avis de l'État au projet de PLU. (Voir annexe 9.2).
3. La pièce jointe en annexe à ce courrier, donnant les mesures rectificatives et complémentaires au Projet de PLU, proposées par GPSO. (Voir annexe 9.3)
4. Le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête synthétisées par le CE. Ce mémoire a été complété par GPSO, (textes en caractères italiques et verts) par les réponses à toutes les questions pour lesquelles le CE avait souhaité avoir une réponse.

Les textes en caractères italiques et vert extraits de ce document de 34 pages sont intégralement reproduits sans modification, dans le chapitre III-4 ci après.

A la demande du CE, une réunion d'échanges (commentaires, questions et explications) a eu lieu le mercredi 02 mai 2018 dans les bureaux de GPSO en présence de Mesdames BECKER et TURRO et de M. BACHERY.

## III-3 – Classement des observations

### 3. 1 - Observations consignées sur le registre de BOULOGNE-BILLANCOURT

16 observations ont été consignées sur ce registre

Observations		Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	N° des observations
N°	pages			
R1	2	Christian d'ORNELLAS	42, rue de Silly	105, 801

Observations		Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	N° des observations
N°	pages			
R2	3	Marc LANDOWSKI - V. Pdt Ass. du Parc des Princes		601a - 602
R3	4	Sibylle BOISSY - conseillère quartier Q3	89 allée Georges ASKINAZI	102b
R4	5	Marc LANDOWSKI - V. Pdt Ass. du Parc des Princes		601b
R5	5	Eric POLTI		108
R6	6	Eric POLTI		206
R7	6	M. et Mme A. BATTEUX	73 rue Yves Kermen	102c, 201
R8	7	Mme Elisabeth FERRIÉ	11, rue de Clamart	102a
R9	7	Charles TREFOSSE	14 rue Traversière	101f, 101b, 301
R10	8 et 9	Hervé PERCEPIED	7 rue du 6 juin 1944	413
R11	10	Marc FOSINA		102b
R12	10	Mme WALD	25 rue Emile Landrin	609a
R13	10	Mme Nelly GERARD	33 rue Anna Jacquin	102b et inquiétudes sur le devenir du 6 rue Anna Jacquin
R14	11	M. B. MICHAUD	813 av. du Gal Leclerc	Projet de véranda à voir directement avec le service urbanisme
R15	11	M. ARNAUD	Hôtel Acanthe	709
R16	12 et 13	Mme Sylvie JUMENTIER - Pdte	Ass. Amis du Musée Albert Kahn - 16 rue du Port	408e, 409

**Rappelons qu'aucune observation n'a été consignée sur le registre de GPSO.**

### 3. 2 - Observations consignées par lettres

9 lettres ont été reçues ou remise en mains propres au commissaire enquêteur.

Observations			Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	N° des observations
N°	date	pages			
L1	09/03	5	Philippe SAPEY	25, rue des Abondances	604
L2	24/03	17	Lettre « pétition » de la copropriété WESTEND - rue du Mal JUIIN (4 pages +105 signatures sur 7 pages+ 6 pages d'annexes)		605
L3	24/03	8	Lettre des 4 copropriétaires du secteur UDB11. Lettre (2 pages) + annexes (6 pages)		607
L4	29/03	2	Association des Riverains de l'Île Seguin		102a, 505
L5	04/04	4	Association de défense des rues Diaz, Reinhart et F. Pelloutier - Lettre (2 pages) + annexes (2 pages)		603d
L6	04/04	8	Ville de Boulogne Billancourt Lettre (2 pages) + annexes (6 pages)		408d, 109, 706b, 711
L7	04/04	6	Mme Jacqueline LOUNAS	24 rue Emile Landrin	608
L8	04/04	4	Association pour la Sauvegarde de Boulogne Nord-Ouest (ASBNO) - 4 pages		414, 408e
L9	04/04	4	SPL Val de Seine Aménagement		504a-b-c, 712

**Notas:** le Collectif "Vue sur l'île Seguin" (Meudon) a adressé une lettre recommandée, arrivée hors délais. Cette lettre reprend cependant le même texte que celui transmis par le registre électronique. (Observation n°158, telle que commentée brièvement lors de la dernière permanence par deux de leurs membres). L'analyse de cette lettre est donc donnée dans le chapitre 2.4 ci après.

Une deuxième lettre a été reçue le 16 avril pour demander un classement en EVIP du jardin des immeubles situés 46 et 48 rue de Meudon (en face du Parc des Glacières). Cette demande (nouvelle) formulée hors délais n'a pas pu être prise en compte dans le cadre de la présente enquête.

### 3. 3 - Observations transmises au moyen de l'adresse électronique dédiée

26 observations ont été transmises à l'adresse mail dédiée, dont 7 identiques à celles enregistrées sur le registre électronique et comptabilisées dans le paragraphe 2.4 ci après, (observations M1, M2, M13, M14, M21, M25 et M26).

L'observation M23 correspond à la lettre n°5; c'est donc 18 observations qui sont comptabilisées par ce moyen.

Observations			Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	N° des observations
N°	date	Nb PJ			
M1	16/03	1	François THELLIER	conseiller municipal de Boulogne-Billancourt.	Idem observation n°18 du registre électronique
M2	21/03	1	Olivier CHRISTOPHEL	17 rue de Meudon	Idem observation n°32 du registre électronique
M3	21/03	0	Rémi FOUCHER	non donnée	805b
M4	21/03	0			805c
M5	26/03	1	Jean-Jacques ANTIN	Trav. Jules GUESDE	203
M6	27/03	0	M.-D et B. BALLET	Immeuble OPALE	203
M7	28/03	0	Mme GUILLAUME		501c
M8	28/03	0	Arnaud de LIGNAC Assoc. "Villa Pauline"	8 villa Pauline	205
M9	29/03	0	Marie-José CHARPENTIER		102a
M10	29/03	0	Henri BARCIA		demande qui ne concerne pas l'enquête
M11	29/03	1	Jean-Jacques ANTIN	Trav. Jules GUESDE	703
M12	30/03	1	Yves DAVID - Pdt Ass. Thiers Chemin Vert	55 rue Thiers	205
M13	30/03	0	Thierry de FAUCAMBERGE	3 quai de Stalingrad	Idem observation n°111 du registre électronique
M14	30/03	0	Etienne MAÎTRE	Assistant de l'association diocésaine de Nanterre	Idem observation n°105 du registre électronique
M15	31/03	1	Jean-Louis TOURLIERE	Pdt Association Boulogne- Environnement	505"a" à "j", 501d
M16	03/04	0	Joffrey MAÏ	17 rue de Meudon Pdt C.S. OPALE 2	203 lettre signée par 33 personnes
M17	03/04	0	Antoine WEILL	50 rue de la Rochefoucauld	501h et i
M18	04/04	0	Danielle BERTRAND	Quai de Gorse	2 contributions identiques 103a, 103b, 203, 501c, 502b, 302b et 804
M19	04/04	0	Roger HAYMANN	Quai de Gorse	
M20	04/04	0	Marc STRAVOPODIS	Ass. des riverains du quartier Rives de Seine	102a, 102c et 201



Observations			Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	N° des observations
N°	date	Nb PJ			
M21	04/04	1	Michel BENOIST-GIRONIERE	Association les hauts de Thiers-Gallieni	Idem observation n°179 du registre électronique
M22	04/04	0	Jocelyne LESCURE		408d
M23	04/04	1	Isaure PERRACHON	Association	Voir lettre n°5
M24	04/04	1	Christophe JEST	14bis rue Emile Landrin	609b
M25	04/04	0	Carine CHEMLA	Conseillère quartier 5	Idem observation n°201 du registre électronique
M26	04/04	1	Olivier DELOURME	GARCHES	Idem observation n°158 du registre électronique

### 3. 4 - Observations consignées sur le registre électronique

Les renseignements donnés dans les colonnes "Nom de l'auteur" et "Adresse si indiquée" correspondent à ceux donnés par leurs auteurs. Ces renseignements n'ont pas été visibles pour le public lors de la consultation du registre électronique pendant l'enquête.

De nombreuses contributions s'opposent à toute nouvelle construction sur l'île Seguin (observations n°501) et au projet de Tour sur la zone D5 du Trapèze (observation n°203). Pour alléger le tableau ci après, le détail des signataires de ces observations est donné en annexes n°6 et 7.

N'ont pas été comptabilisées les 16 observations en double, ou celles correspondant à des envois de documents en compléments de messages déjà envoyés, à savoir les observations n° 29, 104, 108, 124, 135, 165 à 170, 176, 180, 187, 188 et 200.

L'observation n°119 (diffusion par le CE de la lettre n°4 et de l'observation n°15 envoyée sur l'adresse mail dédiée), n'a pas également été comptabilisée.

Trois observations ont été également transmises par courrier, à savoir: 162, 186 et 196.

Au total 20 observations n'ont pas été comptabilisées sur le registre électronique, et donc ce sont 183 observations qui sont comptabilisées par ce moyen.

La comptabilisation de ces observations est la suivante:

Observations			Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	N° des observations
N°	date	Nb PJ			
1	09/03	0	ACVPS	Rond-point du Pont de Sèvres	802, 803a, 103a, 103b, 201, 804
2	10/03	1	Gaël de KERRET	rue Fernand Pelloutier	102a-b-e, 301, 805a, 603
3	13/03	0	Denis BOTTARO	Rue du Gal GOURAUD 92190 MEUDON	502a
4	13/03	0	TROTEL	Traverse Jules Guesde	102a
16	15/03	0	BRISAC	avenue Brimborion 92310 SEVRES	502b
18	16/03	0	François THELLIER	conseiller municipal de Boulogne-Billancourt.	301, 302, 304a-b, 108, 410, 101a-b-d-e -501h-i
19	16/03	0	HAGUENAUER	92310 SEVRES	803b, 501c
30	19/03	0	Anonyme		203, 502b
35	21/03	0	Anonyme		204
36	21/03	0	SEDCOLE	rue du vieux Pont de Sèvres	301, 502b
43	23/03	0	TROTEL		102a

Observations			Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	N° des observations
N°	date	Nb PJ			
46	24/03	0	GERAUD de FONTANGES	Quai Alphonse Le Gallo	106, 107
47	25/03	0	F Baudouin - V. Pdte de l'association <b>Rivjavel</b>	Quai Louis Blériot et Quai André Citroën	203
50	25/03	0	Julien PETIT	av. Pierre Lefaucheux	Texte identique pour ces 3 contributions.  104, 202
51	25/03	0	Jean-Maurice BRUNEAU		
58	26/03	0	RONDEAUX		
69	27/03	0	JOUFFREY-LOUEDEC	Bd Jean Jaurès	805d
71	28/03	0	CATALAN	16 ouest	303, 101f
87	28/03	1	Frédéric Doublet assoc. « <b>Les Maisons du 31/33 rue Gallieni</b> »	33 rue Gallieni	205
89	28/03	0	Anonyme		502c, 303, 101f
92	29/03	0	Pierre-Arnaud GILLET	rue Mahias	301, 304a, 101f, 103c-i-j, 407a
101	29/03	0	Maurice DOUBLET		408a-b-c
102	29/03	0	ALBASANI	av. Victor HUGO	102a
104 105	29/03	1	ACVPS		203, 103a-b-c-d
110	30/03	0	Benoît BOURSIER	rue Fessart	301
111	30/03	0	Thierry de FAUCAMBERGE	3 quai de Stalingrad	411
112	30/03	0	Philippe RIGAL	Pdt de REALEVA	412a
113	30/03	0	VIVIER Patrice	av. Émile ZOLA	503a-b
114	30/03	0	DALLET	av. Maréchal JUIN	606
115	30/03	0	Maître ETIENNE	Assistant MOA - Ass. Diocésaine Nanterre	705
116	31/03	0	RUELLE	Rd Pt du pont de Sèvres	610
118	31/03	0	CARRIE	rue Édouard Detaille	505g, 606
120	31/03	0	MORAIN Claude	quai de Stalingrad	411
121	31/03	0	SEN	rue de Sèvres	102a, 104
122	31/03	0	Anonyme		301, 101b
123	31/03	0	Anonyme		408e
124	31/03	0	DALLET	av. Maréchal JUIN	voir n°114 - (9 signataires)
125	31/03	0	OUALIMOHAMMEDSAID	allée George Askinazi	408d
126	01/04	0	FREDONIE Catherine	Allée du Forum	101b
128	01/04	0	PAUL	sur le Forum	203, 402
129	01/04	0	CATALAN	rue de l'Ouest	402, 501c, 301, 305b, 408f
130	01/04	0	HACHEM	Grand Place	408g

Observations			Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	N° des observations
N°	date	Nb PJ			
131	01/04	0	Anonyme		102a, 301
132	01/04	0	POUFFARIN	Traverse Jules Guesde	considérations financières hors objet de l'enquête
133	02/04	0	CAO	quai Gorse	306
134	02/04	0	ABI TAYEH HADI		306
137	02/04	1	Baudoin et Pascale de THORE		205
139	02/04	0	FRANCOIS	Boulogne-Billancourt	407b, 501c, 101e, 302
140	02/04	0	Anonyme		102a, 202, 406
141	03/04	1	<b>Association Boulogne-Environnement</b>	60 rue de la Belle Feuille	102a, 102b, 201
143	03/04	0	TROTEL	92100	102a-c
144	03/04	1	IGNACIUK Sébastien	rue Paul Casals	207
147	03/04	0	J.P. PROD'HOMME rue de Sèvres	Réponse: en mairie, lors de la procédure du permis de construire	
148	03/04	0	KARA KADER	Allée Marcellin Berthelot	408d
149	03/04	0	CHOUERI	Rue de l'Est	102b, 408b-c-d-f-h
151	03/04	0	Anonyme		806
152	03/04	0	FACCHETTI	rue Marcel Bontemps	408d
153	03/04	0	Agnès BAUCHE Présidente	<b>AEBB</b> av. Pierre Lefauchaux	803a-c-d, 102d, 303, 501, 503a, 505g
154	03/04	0	HARVESTATE AM	Bd Haussmann - 75009 PARIS	707
155	03/04	0			702
156	03/04	0			706a
157	03/04	0	HAO LIEN CHING	rue Michelet	408e, 202
158	03/04	0	<b>Collectif Vue sur l'île Seguin</b>		506a-b-c, 50a-b-c-d-h, 505h, 503d-a-c, 610, 808
159	03/04	1	<b>Association "Vivre à Meudon"</b>	rue Claude Dalsème 92190 MEUDON	807, 505b (avec 71mNGF), 708, 505g
161	03/04	1	Arnaud de LIGNAC <b>Assoc. "Villa Pauline"</b>	8 villa Pauline	205 (compléments)
162	03/04	1	Gauthier MOUGIN	<b>Président SPL Val de Seine Aménagement</b>	voir lettre n°9
163	03/04	0	GOUBAULT JEROME	rue Gallieni	408d
164	03/04	0	HEURTIER		contactez directement la Mairie (hors mission du CE)
171	03/04	0	Anne VENDEMAN	av. Pierre Lefauchaux	713
173	04/04	1	PAJON + 13 signataires	<b>Collectif des résidents de la rue Cacheux</b>	808, 102b, 208
174	04/04	1	JS		505b, 301, 302b, 102e, 505g
175	04/04	1	Jean-Philippe ROBERT	rue Rouget de Lisle	102a, 408d
177	04/04	0	PETER FRANKLIN	Impasse Durvie	408d

Observations			Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	N° des observations
N°	date	Nb PJ			
178	04/04	0	DE LATTAINANT		102a
179	04/04	1	BENOIST-GIRONIERE MICHEL	rue Gallieni - Association Hauts de Thiers-Gallieni	205
182	04/04	0	LAMING	av. du Maréchal JUIN	102a, 105, 201, 202
183	04/04	0	MAYEUL DE MARGERIE		102a, 105
184	04/04	0	DELBARRE	square des Moulineaux	Avis défavorable
185	04/04	0	BERNON VALERIE	rue Tony Garnier	408e
186	04/04	2	Ville de Boulogne (lettre + annexes)		voir lettre n°6
189	04/04	0	CD		301, 304
190	04/04	0	Anonyme		301, 304
191	04/04	0	GROUPE LA VILLE CITOYENNE Groupe politique - Élus municipaux		302c, 101d-e-f, 302b, 307, 503a
192	04/04	0	AUBERT	rue des Abondances	412b
193	04/04	1		rue Vauthier	209
195	04/04	0	KERDRAIN ROUSSIN	rue basse de la terrasse MEUDON	501b,c,d - 503d - 505b,c,e,g,j - 506a,b,c
196	04/04	1	Jacqueline LOUNAS	18 rue Emile Landrin	Voir lettre n°7
198	04/04	0	ASSOCIATION ISSY L'ECOLOGIE GIL. L		301, 505g, 403, 501b-c-j
199	04/04	0	CATALAN		407b, 501
201	04/04	0	CHEMLA	Conseillère quartier 5	408a, 102a
202	04/04	1	Jacqueline LORTHIOIS	95800 CERGY	110, 501c

### 3-5 – Observations des PPA et du Commissaire enquêteur

Une synthèse des 10 avis reçus suite à la consultation des PPA, est donnée en annexe n°5 au présent rapport.

Le texte intégral de ces avis fait partie du dossier d'enquête et comme l'ensemble de ce dossier est reproduit dans le CD des pièces jointes.

Pour le chapitre III-4 ci après, le commissaire enquêteur a souhaité avoir les éléments de réponse à certaines observations figurant dans cet avis. Ces observations sont repérées par un surlignage jaune dans cette annexe 5, annexe qui a été incluse dans le PV de synthèse des observations.

Dans le chapitre III-4 ci après, ces observations ont été intégrées et signalées avec le nom de leurs auteurs.

De même le commissaire enquêteur a formulé quelques observations et remarques, également clairement signalées.

### 3-6 – Récapitulatif des observations du public

Selon le décompte explicité dans les chapitres 2.1 à 2.4 ci avant, le nombre des observations retenues est de:

- 16 pour le registre du Siège de l'enquête,
- 9 lettres annexées à ce registre,
- 18 contributions adressées par l'adresse mail dédiée et annexée également à ce registre,
- 183 contributions sur le registre électroniques.

Soit au total **226** observations.

Le texte intégral de toutes ces observations est donné sur le CD des pièces jointes.

Sur ces 226 contributions:

- 6 proviennent d'associations générales sur Boulogne ou sur les communes riveraines, à savoir : Riverains de l'Île Seguin (L4), Boulogne-Environnement (M15 et 141), LPO (150), Collectif "Vue sur l'Île Seguin" (M26 et 158), Vivre-à-Meudon (159) et Issy-Écologie (198).
- 10 proviennent d'associations de quartier ou locales: Sauvegarde-de-Boulogne-Nord-Ouest (ASBNO)-(L8), Parc-des-Princes (R2 et R4), Amis-du-musée-Albert-Kahn (R16), Défense des rues Diaz, Reinhart et F. Pelloutier (L5 et M23), Résidents du quartier Rives de Seine (A2RS) (M20), Collectif des résidents de la rue Cacheux (175) et les 4 associations listées dans l'observation n°205 du chapitre III-3 ci après.
- 1 de la Ville de Boulogne (L6)
- 1 de la SPL Val de Seine Aménagement (L9)
- 1 du Groupe "La Ville Citoyenne" (Groupe d'élus municipaux d'opposition) - (191)

### III-4– Liste des observations et éléments de réponse

Les observations ont été classées en 8 thèmes, à savoir:

1. Bureaux, Logements et Logements sociaux.
2. Hauteur des constructions.
3. Circulations (Automobiles et circulations douces) – Aménagement des berges de la Seine.
4. Environnement – Trame verte et bleue.
5. Île Seguin.
6. Observations spécifiques à certains quartiers.
7. Modifications du Règlement.
8. Autres Observations.

Pour chacune des observations on trouvera ci après:

- en caractères droits noirs, le texte de l'observation tel que donné dans le PV de synthèse remis par le CE le 12 avril 2018 à GPSO,
- en caractères italiques verts, la réponse de GPSO dans son mémoire du 27 avril 2018,
- en caractères droits bruns, les commentaires du commissaire enquêteur.

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

**Observations n°101 – Densification et logements sociaux** (Avis de l'État en tant que PPA : "a" à "e")

- a) Le projet de révision de PLU ne prévoit pas assez de logements permettant d'atteindre les objectifs du SDRIF.
- b) Prévoir une part importante de la production de logements en logement locatif social (LLS), afin de passer d'un taux de 14,15% au 1<sup>er</sup> janvier 2015 à celui de 25% fixé par la loi ALUR.
- c) Il faut procéder à une analyse fine des possibilités de densification.
- d) Pour favoriser les L.L.S., augmenter les emplacements réservés et les règles de constructibilité en leur faveur.
- e) Ne peut-on pas prévoir dans le projet des outils pour favoriser la réversibilité de bureaux en logements?
- f) Estime qu'il y a trop de bureaux à Boulogne-Billancourt par rapport aux logements ; propose de modifier le PLU, notamment sur la ZAC Seguin Rives de Seine, pour permettre de corriger ce déséquilibre.

#### **Réponses de GPSO**

*Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le courrier adressé à l'État en réponse à son avis exprimé en tant que PPA.*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Une synthèse des mesures proposées et les commentaires du CE sont donnés au chapitre III-5. Le texte intégral des réponses apportées à M. le Préfet des Hauts de Seine par GPSO est donné en annexes n°9.2 et 9.3 au présent rapport.

**Observations n°102 – La densité de la population est suffisante.**

La ville de Boulogne-Billancourt compte 119.000 habitants; mais compte tenu des 83.000 emplois disponibles sur la Ville, montre par un calcul simple que cette population monte à 160.000 personnes le jour.

- a) La densité affichée dans le dossier d'enquête est donc augmentée de 30% le jour. Estime que la densité des constructions est déjà très dense, voire trop dense. Une densification telle que demandée par les Services de l'État n'est ni raisonnable, ni souhaitable. Elle conduirait à des besoins nouveaux d'équipements collectifs, et par conséquent à une fiscalité accrue.
- b) Le projet de PLU est cohérent et équilibré; il ne faut pas augmenter la densification ce qui nuirait au cadre de vie actuel (visibilité et paysage, pollution de l'air, îlot de chaleur, nuisances de circulation et sonores...)
- c) S'oppose à toute construction dans les cœurs d'îlot (EVIP ou non)
- d) La densification n'est pas la solution pour accroître le nombre des logements sociaux; car la destruction d'immeubles anciens à loyers modérés conduit à la réalisation d'immeubles de luxe et à une disparition de fait des logements locatifs sociaux (LLS).
- e) Il en résulte également une croissance continue du prix du foncier. Ce coût du foncier conduit alors à rendre plus difficile la réalisation de ces logements sociaux. Pour réaliser des L.L.S. ne pourrait-on pas simplement transformer des immeubles de bureaux en logements, de préférence sociaux comme le demande l'État.

**Réponses de GPSO**

*Les réponses apportées à l'Etat dans le courrier évoqué ci-dessus, répondent à cette observation. En effet le courrier réaffirme le choix d'une densité maîtrisée pour la ville de Boulogne Billancourt et aborde également la question du logement social.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Voir chapitre III-5.

**Observations n°103 – Éviter un clivage entre la ville de Boulogne au Nord par rapport au Sud.**

- a) Considère que les quartiers de Boulogne Sud sont défavorisés par rapport à ceux de Boulogne Nord (Immeubles de plus grande hauteur et comportant plus de bureaux au Sud par rapport au Nord).
- b) Il faut réaliser plus de LLS au Nord, en réhabilitant par exemple des immeubles délabrés.
- c) Les transports en commun sont inexistant dans le sud de Boulogne.
- d) Favorable à l'avis du Préfet de sur densifier Boulogne-Billancourt, sur Boulogne-Nord seulement.

**Réponses de GPSO**

*a) Le clivage évoqué n'est pas fondé, au contraire, le développement de la ville s'est fait de manière équilibrée, tant au nord qu'au sud, en respectant les qualités et les caractéristiques de chaque quartier. Boulogne- Billancourt est issu du rattachement de Billancourt à Boulogne en XIXème siècle, chacun ayant été marqué différemment par l'histoire. C'est dans le respect de ces différences que le PLU entend développer la ville.*

*Les quartiers nord connaissent également des transformations, à titre d'exemple nous pouvons citer la ZAC du centre-ville aujourd'hui achevée ou encore les opérations « EPFIF », toutes situées dans Boulogne nord.*

*b) Les règles édictées en faveur du logement social concernent les toutes les zones urbaines (à l'exception des secteurs UCc, Uda, UDb et UP) sans distinction entre le sud et le nord. A noter qu'il est proposé d'instituer un nouvel emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux sur les parcelles O135 et O107, au nord de Boulogne-Billancourt.*

*c) La desserte en transport en commun du sud de Boulogne-Billancourt est assurée par plusieurs modes de transport en commun :*

- La ligne 9 du métro qui relie Pont de Sèvres à Montreuil ;
- La gare routière située au Pont de sèvres
- Les lignes de bus : 123 (Mairie d'Issy – Porte d'Auteuil), 126 (Parc de Saint-Cloud – Porte d'Orléans), 189 (Porte de Saint-Cloud – Clamart – Georges Pompidou), 260 (Suzanne Lenglen – Boulogne-Gambetta), 289 (Porte de Saint-Cloud – Clamart Georges Pompidou) et 389 (Hôtel de Ville de Boulogne-Billancourt – Clamart Georges Pompidou).
- Le service urbain SUBB : deux lignes dans Boulogne-Billancourt.

- *Et de manière plus indirecte la ligne T2 en rive gauche de Seine (Porte de Versailles – Pont de Bezons) ;*

*Le tracé de ces lignes est disponible sur le site suivant : [http://www.seineouest.fr/plan\\_transports\\_2018.pdf](http://www.seineouest.fr/plan_transports_2018.pdf)*

*Par ailleurs l'offre de transport a été renforcée au sud de Boulogne Billancourt pour desservir notamment le nouveau quartier de la ZAC Seguin Rives de Seine : modification des tracés du SUBB (2010) et du 389 (2011), prolongement de la 389 jusqu'à l'hôtel de Ville (2017), création de la ligne 260 (017).*

*D'autres projets sont également engagés portant sur :*

- *La réalisation d'un projet de Bus à Haut Niveau de Service entre Marcel Sembat et Brimborion via l'Île Seguin ;*
- *L'étude d'un transport fluvial de passagers ;*
- *L'étude d'un transport par câble entre Pont de Sèvres et Vélizy-Villacoublay*
- *le prolongement de la ligne 42 de l'Hôpital Européen Georges Pompidou au Cours de l'île Seguin via Marcel Sembat et Place Jules Guesde (printemps 2019)*
- *Enfin, à horizon 2024, la mise en service de la ligne 15 sud assurera la liaison entre Pont de Sèvres et Noisy-Champs.*

*d) Le Préfet n'indique pas qu'il faille « sur-densifier » Boulogne Nord.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

- a) Au cours de ses multiples visites dans tous les quartiers de la ville, le commissaire enquêteur a pu constater et apprécier leurs variétés et leurs richesses architecturales. Si le poids de l'histoire est indéniable (voir par exemple le circuit des années 30), le traitement des quartiers sud a fait l'objet d'attentions particulières grâce aux architectes retenus, au traitement des espaces verts et des circulations piétons.  
Si chacun peut estimer que l'herbe est plus verte chez le voisin, il est indéniable que la coupure historique entre Boulogne et Billancourt a été traitée et réduite par les différentes équipes municipales qui se sont succédées au moins depuis le milieu du 20<sup>ème</sup> siècle.
- b) Les réalisations de LLS ne peuvent être faites qu'en fonction des disponibilités foncières ou des reconstructions de logements dont l'importance est significative. Le poids de l'histoire et le respect de la propriété privée, entraînent le déséquilibre constaté. Le CE note la volonté de la municipalité de tenir compte de cette situation; l'abaissement des seuils imposant les LLS suite aux suggestions du Préfet et la création d'un emplacement réservé vont dans ce sens.
- c) La création de la ligne n°9 du métro date d'une époque où les ouvriers logeaient près de leurs usines ou ateliers; à pied ou en vélo. Pour ce thème, le poids de l'histoire est également important. La réponse détaillée de GPSO montre le souci des élus de réduire ce déséquilibre et d'adapter aux mieux les transports en commun, aux besoins des Boulonnais.
- d) C'est exact.

### **Observations n°104 – Zones UCd et UCe: mesures en faveur des bureaux.**

S'oppose aux mesures en faveur des bureaux dans ces deux zones (emprise au sol de 100%) et hauteurs augmentées d'un niveau ou exceptionnelles.

*(Remarques du CE: d'une part la zone UCc est également citée, mais ces mesures ne figurent pas explicitement dans le Règlement, d'autre part ces prescriptions figuraient déjà dans l'ancien règlement et les constructions de la zone UCe, ne sont-elles pas achevées?)*

### **Réponse de GPSO**

*Le secteur UCe correspond à une opération aujourd'hui achevée.*

*Le secteur UCd est aujourd'hui quasiment achevé, il reste l'îlot D5 dont la programmation a évolué pour intégrer 1/3 de logements.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Sans commentaire complémentaire; la situation de l'îlot D5 est traitée par ailleurs dans le présent chapitre.

**Observation n°105 – Maintenir une diversité urbaine.**

La ville de Boulogne-Billancourt présente une diversité des constructions dans les différents quartiers. Il est souhaitable que le projet de PLU ne réduise pas cette diversité.

**Réponse de GPSO**

*Le maintien de la diversité urbaine n'est pas remis en cause par le projet de PLU.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le CE n'a effectivement pas noté de mesures défavorables à la diversité urbaine.

**Observation n°106 – Ne pas augmenter la densité urbaine.**

La ville de Boulogne-Billancourt présente une densité de population très importante, proche de celle de Paris. Après la réalisation du Trapèze, il n'y aura plus de friche industrielle pour construire des logements.

Il ne faut pas que le projet de PLU augmente cette densité, car cela risquerait de conduire :

- à la démolition de maisons qui font le charme de la Ville,
- ou de constructions des années soixante et soixante dix, qui offrent encore des logements d'un confort tout à fait acceptable.

**Réponse de GPSO**

*Le projet de PLU a fait le choix d'un développement urbain maîtrisé.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Ce choix devrait être confirmé dans le PLU qui sera adopté à la suite de cette enquête.

**Observation n°107 – Logements sociaux - Lois SRU et ALUR.**

Si la ville de Boulogne-Billancourt a un taux de LLS inférieur aux objectifs de la loi, ne faudrait-il pas tenir compte de la qualité des réalisations effectuées par la ville, en faveur de la mixité sociale?

Ne faudrait-il pas tenir compte également du fait que lorsque la loi SRU a été promulguée, la reconversion urbanistique de Boulogne était très avancée?

**Réponse de GPSO**

*La ville de Boulogne-Billancourt participe activement à l'effort de production de logements sociaux (14.65% de logements sociaux en 2017 contre 9.76% en 2001). Dans la limite de ces capacités foncières, la ville poursuivra cet effort.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

La réponse de GPSO montre l'effort fait par la ville de Boulogne-Billancourt au cours des 15 dernières années et en particulier depuis 2012, dans le cadre de la réalisation du quartier du Trapèze.

La réponse à la question posée relève de la loi et donc en particulier de la représentation nationale: députés et sénateurs.

**Observations n°108 – Surélévation d'immeubles et stationnement.**

Propose de réduire, voire de supprimer l'obligation de création de places de stationnement pour la création de logements par le moyen de surélévation d'immeubles existants; ce en particulier lorsque l'immeuble est situé à moins de 500 mètres d'une station de métro.

**Réponse de GPSO**

*Il n'est pas nécessaire de modifier le PLU car cette demande d'exemption de stationnement peut s'instruire dans le cadre d'une dérogation au titre de la loi ALUR lors d'un dépôt de PC (CU art L. 152-6 - ordonnance n° 2013-889 du 3/10/2013)*

*Certains cas d'exemptions sont déjà prévus aux articles 12.3.1 du PLU, indépendamment de la distance d'un immeuble par rapport à une station de transport métro.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Pas de commentaire complémentaire à ajouter à cette réponse.



**Observations n°109 – Emplacements réservés pour logements sociaux.**

La Ville propose de créer des emplacements réservés (ER) sur les parcelles O135 et O107 pour logements locatifs sociaux (LLS), avec également un ER pour espace vert sur la parcelle O135.

Cette demande a pour but de réduire le déficit actuel de LLS par rapport à la loi et également de conforter le réseau d'espaces verts de la ville.

**Réponse de GPSO**

Oui

**Commentaires du commissaire enquêteur**

*Pour formuler son avis, le CE demande avoir un extrait de plan avec les parcelles cadastrales concernées, les surfaces de ces 2 ER, ainsi que les caractéristiques de ces LLS (hauteur du filet, nombre ou SDP des logements envisagés ou possibles sur cet ER) et l'impact éventuel sur le secteur UDb17.*

**Réponse de GPSO**

*Les parcelles O107 et O135 sont en zone UBa avec un filet orange (R+3+1) sur la rue Maître Jacques. Ces deux terrains sont situés au sud du jardin Maître Jacques et sont donc relativement éloignés de la Villa Marie-Justine (UDb 17).*

*Une partie de parcelle O135 a pour objet d'instaurer un emplacement réservé permettant l'extension du square public Maître Jacques (~ 400 m<sup>2</sup>). Le bâtiment de référence situé 62 route de la reine en est exclu. Le périmètre de l'ER s'implantera en retrait des façades de ce bâtiment*

*Sur la parcelle O107 et une autre partie de O135 au 10 et 12 rue Maître Jacques est instauré un ER pour logements sociaux (~ 800 m<sup>2</sup> SDP)*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur remercie GPSO pour ces informations complémentaires qui seront utiles pour les riverains du projet. Il n'a pas d'objection à formuler à ce projet qui va dans le sens des améliorations souhaitées par le Préfet.

**Observations n°110 – Trop d'emplois sur l'EPT GPSO.**

L'EPT n°3 (GPSO) comporte beaucoup d'emplois en particulier sur les villes de Boulogne-Billancourt et d'Issy-les-Moulineaux. Il ne faut pas accroître d'avantage ce nombre d'emplois car cela aggraverait les problèmes de transport dus aux trajets domicile-travail.

**Réponse de GPSO**

*Afin de favoriser la réalisation de logements sans accroître la densité des espaces bâtis, il est proposé de limiter davantage la production de bureaux en supprimant ou abaissant les taux maximums de bureaux autorisés dans chaque opération (cf observation n° 101).*

*Il convient de rappeler que 29.2 % des emplois localisés à Boulogne-Billancourt sont occupés par des résidents boulonnais limitant ainsi les trajets domicile-travail (en Ile-de-France, 26 % des actifs travaillent et résident dans la même commune).*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

L'équilibre emploi-logement est un exercice difficile. Les modifications du projet suite aux observations des PPA (lettre au Préfet: voir chapitre III-5) et du public vont dans le sens d'un moindre accroissement des bureaux par rapport aux logements.

Elles répondent correctement au souhaits de la population, avec un compromis acceptable pour cet équilibre.

## **Thème 2 - Hauteur des constructions.**

### **Observation n°201 – Maintenir une diversité urbaine.**

S'oppose à l'augmentation des filets de hauteurs prévus dans le projet sur les grands axes, ce pour des raisons d'augmentation de la pollution et des îlots de chaleur.

Elle pose également des problèmes de prospect non seulement sur ces voies, mais aussi sur les rues petites ou moyennes qui les croisent, (raccordement des hauteurs d'immeubles).

### **Réponse de GPSO**

*Comme évoqué dans le chapitre précédent, la densification proposée dans le projet de PLU est raisonné.*

*L'augmentation des filets de hauteur sur les grands axes affirme la logique d'axes pour inciter à la création de logements et à la mixité sociale. Elle s'accompagne d'une dé-densification des cœurs d'îlots. Par ailleurs, certaines règles du PLU sont faites pour permettre une meilleure insertion urbaine des projets ; par exemple, l'article 10 (hauteurs) prévoit des règles de raccordement et l'article 13 (espaces libres) conforte et précise les règles des minima d'espaces libres et de pleine terre.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Comme évoqué au chapitre III-5, dans le PLU qui sera soumis à approbation, l'objet de l'augmentation des filets de hauteurs sur les grands axes doit permettre non seulement la construction de bureaux, mais aussi de logements en particulier sociaux. Les compléments apportés par les articles 10 et 13, rappelés par GPSO dans sa réponse, sont un élément modérateur non négligeable.

La largeur de ces axes est un argument favorable pour permettre de respecter les objectifs du PLU.

### **Observation n°202 – Non aux tours.**

S'oppose à la construction de tours en face d'immeubles de logements déjà construits. Cette revendication concerne en particulier les logements ayant actuellement une vue sur la Seine.

### **Réponse de GPSO**

*L'opération visée par cette observation concerne celle de l'îlot D5. Elle rejoint donc l'observation n°203.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Il est exact que certaines des observations classées en 202 correspondaient à l'observation n°203. Elles ont été rectifiées dans le tableau ci avant (n°30 47, 105 et 128) Les autres (n°58, 140, 157 et 182) correspondent au projets de l'Île Seguin ou sont trop générales pour pouvoir donner une réponse suffisamment précise.

Voir également l'observation n°610.

### **Observation n°203 – Îlot D5 – zone du Trapèze (voir également observation n°703).**

Opposé à un projet de construction de grande hauteur sur cette zone (Niveau maximum de 120 m NGF, soit 90 mètres de hauteur environ). Ce projet ne respecterait pas les perspectives sur la Seine, il serait beaucoup plus haut que les immeubles riverains et créerait des nuisances (visuelles, ensoleillement...). Il ne serait pas conforme aux orientations du PADD.

Demande en conséquence, de revoir les prescriptions de l'article UCd-10.1.6 – 3° alinéa.

### **Réponse de GPSO**

*L'article UCd 10.1.6 – 3ème alinéa ne sera pas modifié. Il correspond à des prescriptions anciennes puisqu'elles sont en vigueur depuis l'adoption du PLU de 2004. Les personnes ayant acquis un logement dans la ZAC, rue Pierre Lefauchaux notamment, avaient donc les moyens de connaître les règles de hauteur applicables à l'îlot D5 au moment de l'acquisition de leur bien.*

*L'article UCd 10.1.6 – 3ème alinéa n'entre pas en contradiction avec les orientations du PADD relatives aux perspectives sur la Seine puisqu'il ne concerne qu'un seul îlot de la ZAC (les autres îlots étant tous construits) et que le niveau 120 NGF ne concerne qu'un tiers de cet îlot. Par ailleurs, la distance séparant cet îlot des autres bâtiments est de 100m minimum, c'est-à-dire une distance 5 fois*

*plus grande qu'une large rue. Il en résulte que l'ensemble des bâtiments ayant une vue sur le lot D5 ont également une vue dégagée à la fois sur la Seine et le parc de Billancourt.*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Il est exact que la hauteur du projet pouvait être connue par les riverains et propriétaires qui sont dans cet environnement depuis moins de 14 ans. De plus l'impact futur ressenti de ce projet sera moins important que ce qui est exprimé dans les nombreuses interventions du public sur ce thème, compte tenu de la distance importante avec l'immeuble le plus proche.

La surface de plancher étant supérieure à 40.000 m<sup>2</sup>, dans le cadre de la législation actuelle, une étude d'impact devra être effectuée et la procédure d'instruction du permis de construire devra inclure une enquête publique environnementale.

#### **Observation n°204 – Îlot D5 – zone du Trapèze.**

Note que le projet d'un immeuble de grande hauteur sur l'emplacement D5 a été prévu dès le début de la réalisation du Trapèze en 2009.

#### **Réponse de GPSO**

*La réponse de GPSO n'est pas sollicitée par le commissaire enquêteur.*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Cet exact, les prescriptions de l'article UCd-10.1.6, sont en vigueur depuis l'adoption du PLU de 2004.

#### **Observation n°205 – Oppositions aux mesures spécifiques en faveur des CINASPIC.**

Demande formulée par 4 associations: « Les Maisons du 31/33 rue Gallieni », les riverains de la villa Pauline (Secteur UDB9), Thiers-Chemin vert et les Hauts de Thiers Gallieni.

Cette demande consiste à adopter pour la zone UBa, la même hauteur maximale de 12 mètres pour les habitations et les CINASPIC (et non 15 mètres). Elle concerne en particulier, le projet envisagé de Centre Technique Municipal (secteur UBA2), sur les parcelles appartenant actuellement au Conseil Général.

Outre les inconvénients de prospect (hauteur et distances par rapport aux limites séparatives), une CINASPIC poserait des problèmes d'accès et de desserte, par une voie étroite sur la rue Thiers.

#### **Réponse de GPSO**

*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.*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Pour le commissaire enquêteur, les craintes exprimées par tous les riverains par écrit et au cours des permanences, sont réelles et argumentées.

En cas de maintien du projet de CINASPIC, le commissaire enquêteur, attendait une réponse avec un minimum d'arguments en particulier sur:

- les problèmes de prospect et d'ensoleillement liés à la hauteur envisagée,
- les conditions d'accès du personnel et des véhicules nécessaires au projet envisagé, avec les conséquences sur la rue Thiers.

#### **Observation n°206 – Filet de hauteur de la rue des Princes (n° impairs - zone UBa).**

Le plan 3.4.2 propose un filet jaune pour le côté impair de la rue des Princes (R+2+1 = 13,5 m, selon le Règlement en page 355).

Propose d'adopter un filet rose (R+1+C = 9,50m.), comme dans tout quartier pavillonnaire de Boulogne.

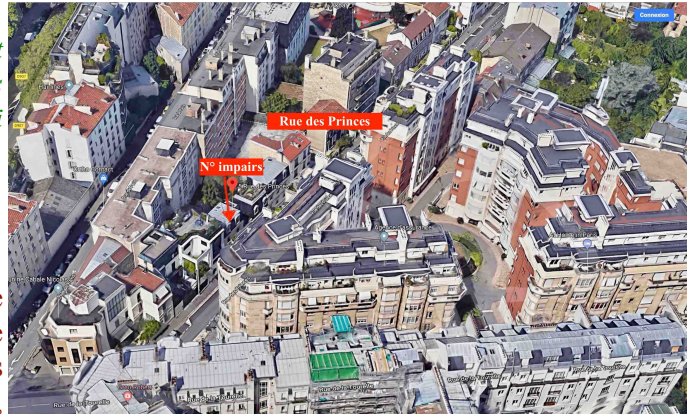
#### **Réponse de GPSO**

*Les filets de hauteur ne sont pas modifiés dans ce secteur par le projet soumis à l'enquête. Ces prescriptions sont en vigueur depuis l'adoption du PLU de 2004 et sont restées inchangées.*

*La rue des Princes est large d'environ 10m. Son côté pair (zonage UDa) fait partie du lotissement du fond des Princes qui avait été constitué à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Ce tissu (et le zonage qui le traduit) est formé de villas et maisons en RDC surélevé qui sont entourées d'espaces et de continuités paysagères depuis la rue vers le cœur d'îlot séparant les parcelles entre elles.*

*Le côté impair (zonage UBa), quant à lui, a une configuration urbaine et une morphologie différente de maisons contiguës implantées à l'alignement, adossées les unes aux autres et ayant une hauteur déjà de R+2, R+2+C ou R+3. Abaisser la hauteur du filet jaune au filet rose, ne tiendrait pas compte de la morphologie existante de ces maisons, et ne permettrait pas des redressements de combles assez ponctuels.*

*Sur 3 des 4 parcelles d'angle de la rue sont implantés des immeubles de logements collectifs relativement hauts R+5+1 qui affirment la perspective de la rue.*



### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Les arguments développés dans la réponse de GPSO sont suffisants pour le commissaire enquêteur et militent pour le maintien des dispositions du PLU de 2004. (Voir photo, issue de google-street)

### **Observation n°207 – Filet de hauteur de la rue du Fief (n° impairs - zone UCb).**

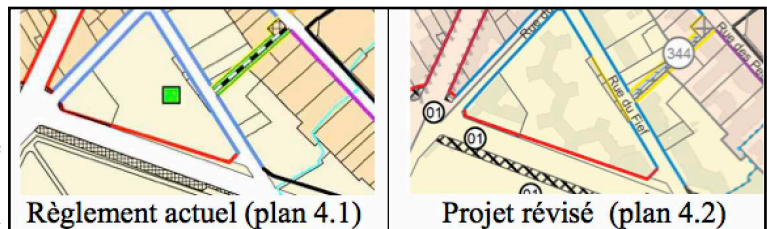
Le changement de filet bleu en filet jaune au niveau du 7 au 11bis, rue du Fief, n'est pas cohérent avec l'état actuel des constructions.

Il pénalise la surélévation de constructions au 7bis rue du Fief.

L'auteur de l'observation est en train de devenir propriétaire: signature de l'acte authentique : 23 mai 2018).

La profondeur des parcelles exclut la construction d'un niveau en retrait pour l'étage supérieur.

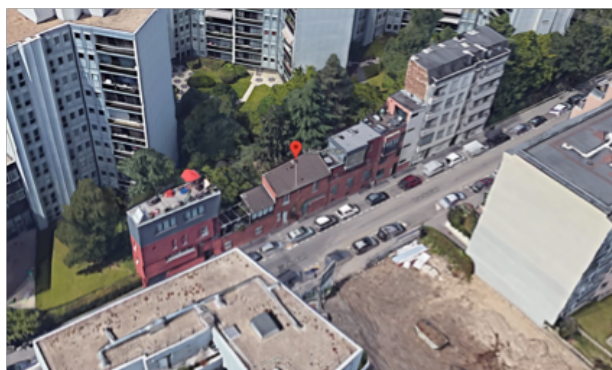
Demande donc, de ne pas changer le filet bleu sur cette portion de la rue du Fief afin de pouvoir harmoniser sa future construction avec les bâtiments existants adjacents (surélévation R+3 avec toiture terrasse accessible).



### **Réponse de GPSO**

*La zone est constituée de 5 parcelles ; elle est située au sud et dans la perspective de la future sente piétonne du Fief (ER n°344 = création d'une sente piétonne.) ; elle est de plus adossée au nord de l'Espace Vert Intérieur Protégé n°16 de 5 900 m<sup>2</sup> environ.*

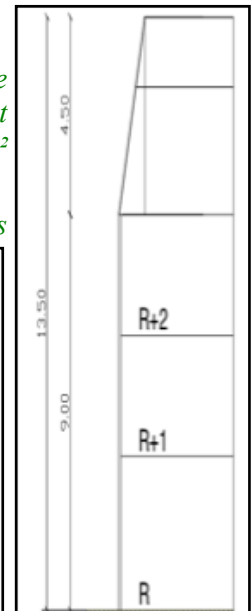
*Ces parcelles sont de faibles dimensions et extrêmement étroites (emprise très*



Filet jaune

R+2 soit 9.00 m  
Plus un niveau en couronnement présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4.50 m.  
Soit une hauteur totale de 13.50 m.

**Annexe 4 au règlement du Projet de PLU**



*réduite). Elles se rétrécissent progressivement en biseau.*

*La récente surélévation au n°7 rue du Fief met en évidence qu'une construction à R+3 s'insère difficilement dans ce contexte paysager. Un filet bleu ou orange constituerait un écran hors d'échelle, peu harmonieux, et pénalisant pour ce contexte urbain.*

*Pour mémoire, la règle du filet jaune permet une construction de 3 niveaux (R+2+1) de 13,50 m de hauteur totale avec un niveau supérieur possible compte tenu de la pente de 4/1.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

En fonction des contraintes du projet, malgré l'étroitesse de l'emprise, il semble possible de réaliser un R3+2+combles (avec une pente de 4V/1H).

Le CE conseille à l'auteur de cette demande de prendre contact avec le Service Urbanisme de la ville de Boulogne pour l'étude de son projet.

**Observation n°208 – Filet de hauteur de la rue Marcel Dassault (coté Nord Zone UBa).**

Demande que sur la rue Marcel Dassault (coté numéros pairs), aux abords du carrefour avec la rue Thiers, jusqu'au droit de l'impasse Cacheux, le filet de hauteur bleu soit abaissé selon l'existant, soit R+2+1(jaune), ce pour:

- éviter des problèmes de prospect (voir photos),
- une surdensification,
- respect de l'abaissement des filets de hauteur aux abords des carrefours, ce qui a été fait au nord immédiat de la zone (carrefour: avenue Édouard Vaillant et rue du Chemin Vert).

**Réponse de GPSO**

*Les filets de hauteur ne sont pas modifiés dans ce secteur par le projet soumis à l'enquête. Le projet de PLU ne sera pas modifié sur ce point.*

*La rue Marcel Dassault (zonage UBa) n'obéit pas aux mêmes règles morphologiques et urbaines que cet ensemble pavillonnaire (UDb).*

*L'impact de hauteur craint par ses copropriétaires sera atténué par les autres règles du PLU qui s'articulent les unes aux autres : notamment le recul des façades arrière de constructions de la rue Marcel Dassault par rapport aux limites séparatives de l'impasse Cacheux, l'emprise au sol et les traitements paysagers à l'arrière.*

*À noter qu'il existe des servitudes de vue de droit privé entre certaines parcelles de l'ensemble pavillonnaire et de la rue M. Dassault.*

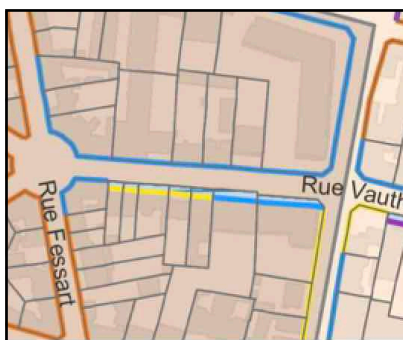
**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le cas de modification du filet de hauteur à l'angle des rues du Chemin Vert et Edouard Vaillant n'est pas comparable à celui de la rue Marcel Dassault. Dans le plan 4.2, il existe de nombreux cas où un filet bleu est prévu avec une largeur de rue similaire.

**Observation n°209 – Filet de hauteur de la rue Vauthier (n° 4 au n°14 - zone UAa).**

Comme le montre l'extrait du plan 4.2 et la photo ci-contre (dent creuse), l'auteur de l'observation ne comprend pas l'utilité du filet jaune et demande la continuité du filet bleu. (R+4+1).

Cette modification, permettrait de combler la dent creuse visible sur la photo qui règne sur 4 parcelles.

**Réponse de GPSO**

*Le filet de hauteur n'est pas modifié sur ce secteur par le projet soumis à l'enquête. Le projet de PLU ne sera pas modifié sur ce point.*

*Cette règle correspond à une séquence spécifique à préserver de 5 maisons ou anciens hôtels particuliers en retrait d'alignement (marge de recul) et donnant sur un cœur d'îlot arboré, qui peut être constaté in situ.*

*Certaines maisons ont déjà fait l'objet d'un redressement de combles et ou surélévations*

*Dès 2004, le PLU avait considéré que cette séquence ne constituait pas un ensemble en « dent creuse » mais une respiration dans la rue.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Pour le CE, ces explications sont convaincantes; il espère qu'il en sera de même pour les auteurs de cette observation.

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

#### **Observation n°301 – circulations douces.**

La ville de Boulogne-Billancourt propose une augmentation de 10% des déplacements à pied ou en vélo. Ce taux est nettement insuffisant. Il est nécessaire de réaliser un réseau de pistes cyclables continu et sécurisé.

Pour favoriser ce type de déplacements, il faudrait augmenter le nombre de zones 30 et réduire le stationnement en surface.

#### **Réponse de GPSO**

*La ville propose une gestion équilibrée des différents modes et une augmentation progressive de la part des déplacements doux. De ce fait, plusieurs mesures sont proposées dans les OAP en faveur d'aménagements destinés à partager la voirie et apaiser les circulations (ex : reconfiguration de la RD1 en boulevard urbain apaisé, création d'une promenade plantée en bord de Seine, aménagements en faveur des circulations douces et des programmes à vocation de loisir et de promenade au niveau des débouchés des ponts, tout en assurant le bon fonctionnement de la RD1).*

*Par ailleurs, Boulogne-Billancourt est intégrée au schéma de liaisons douces pensé à l'échelle de GPSO qui a pour objectif d'améliorer le réseau de pistes et bandes cyclables.*

*A l'occasion des travaux de réfection de rue, des aménagements cyclables sont ainsi réalisés comme ça a été le cas récemment pour l'avenue Jean-Baptiste Clément par exemple.*

*Il est également à noter que dans la poursuite de la politique menée en matière de circulations douces, la Ville de Boulogne Billancourt a souhaité renforcer le maillage de station Vélib' avec l'implantation de 29 stations commandées au syndicat Vélib'.*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

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.

#### **Observations n°302 – Mesures de circulation.**

- a) Mettre toute la ville en zone 30 à l'exception de 2 axes structurants.
- b) Limiter le trafic de la RD1 à 2x1 voie avec des tronçons interdits à la circulation.
- c) Prendre des mesures pour limiter les horaires de livraison et les circulations de poids-lourds.

#### **Réponses de GPSO**

- a) *Plusieurs axes routiers de la ville ont un rôle de transit à l'échelle des mobilités franciliennes. La ville, tout en souhaitant apaiser les circulations sur son territoire, n'a pas fait le choix d'une transformation radicale des modes de circulation afin de permettre une certaine fluidité du trafic routier. Il est en outre préconisé une gestion équilibrée des différents modes de transport et une augmentation progressive de la part des déplacements doux, à travers plusieurs orientations du PADD et des OAP.*
- b) *Un projet de restructuration de la RD 1 est porté par le CD 92. Si La ville a néanmoins souhaité affirmer quelques orientations dans les OAP du PLU en faveur de circulations apaisées, l'aménagement de cet axe routier majeur ne relève pas de la Ville de Boulogne-Billancourt, mais du Département.*
- c) *Cette demande ne relève pas du PLU. Cela dit c'est une préoccupation de la ville et de GPSO qui mènent actuellement une étude sur la logistique urbaine pour envisager des mesures concrètes d'amélioration de l'insertion de la logistique dans la ville.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Ces 3 groupes de réponses, illustrent les commentaires de l'observation générale précédente. Pour le point a), si une mesure générale de limite de vitesse à 30 km/h ne serait effectivement pas compatible avec la fonction de transit des grands axes de la ville, une étude de limitation de vitesse sur les axes secondaires, combinée avec un plan de circulation des deux roues pourraient apporter une réponse au moins partielle.

### **Observation n°303 – stationnements.**

Le projet de PLU de Boulogne-Billancourt ne comporte pas assez de mesures pour favoriser la construction de places de stationnements en sous-sol.

### **Réponse de GPSO**

*La création de places de stationnements en sous-sol, dans un tissu urbain déjà très dense et constitué, est de fait réalisé dans la plupart des opérations, sans que le PLU n'ait à l'imposer. La ville n'a pas fait le choix d'imposer ce type de normes très contraignantes et coûteuses, afin de faciliter la conception des projets, tout en restant dans le cadre du PDUIF, avec lequel le PLU doit être compatible.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Le CE comprend et respecte la politique de la commune en matière de stationnement des constructions privées.

### **Observations n°304 – Aménagement de la place Marcel Sembat et du rond-point Rhin et Danube.**

L'aménagement de ces places est nécessaire pour avoir une circulation plus fluide et des circulations douces apaisées, les mesures suivantes sont proposées:

- a) enfouir l'avenue du Général Leclerc, ce qui permettrait également de réduire la pollution,
- b) créer une esplanade piétonne sur une longueur minimale de 200 mètres.

### **Réponses de GPSO**

*Ces intentions sont en cours de réflexion et signifiées dans le PADD « Apaiser les circulations en faveur des modes doux, en envisageant d'étendre l'enfouissement de la RD 910. ». En outre, l'OAP n° 2 indique au sujet de la place Marcel Sembat qu'« Une étude doit être initiée afin d'envisager les possibilités d'optimisation de la circulation automobile et des infrastructures routières pour permettre le développement des déplacements doux ainsi que l'amélioration des connexions entre les différents quartiers bordant la place. ».*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Cette réponse confirme les commentaires du CE sur l'observation n°301.

### **Observations n°305 – Aménagement des berges (observations des PPA et du commissaire enquêteur).**

- a) HAROPA estime que l'ER (n°2) au bénéfice du CD92 (élargissement de la RD1), n'est pas compatible avec le projet de l'OAP n°1.
- b) Le département des Hauts-de-Seine, demande que les emplacements réservés "actualisés" concernant la RD1 soient inscrits dans le PLU. Avant cette inscription, y a-t-il eu une étude globale sur les projets de l'OAP n°1(GPSO) et celui de l'aménagement de la RD1 (CD92).

### **Réponses de GPSO**

*a-b) La ville de Boulogne Billancourt a initié l'élaboration d'un schéma directeur des berges de Seine pour apporter une vision globale au devenir de ces espaces et coordonner les réflexions puis les interventions des deux principaux acteurs et propriétaires des berges : HAROPA et le département des Hauts-de-Seine.*

*Le niveau de précision des projets n'est pas suffisant à ce jour pour faire évoluer les ER.*

*Ces ajustements pourront se faire dans un second temps.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Cette réponse permet de confirmer les intentions de GPSO et de la Ville exprimées dans l'OAP n°1.

**Observation n°306 – Aménagement des berges** (observations des PPA et du commissaire enquêteur).

Peut-on réaliser l'OAP n°1 sans des mesures de réduction du bruit de la circulation routière (Revêtement spécial, ou mieux enfouissement) ? Même question pour la RD910.

Quels sont les moyens envisagés pour réduire ces nuisances sonores ?

### **Réponse de GPSO**

*Un projet de restructuration de la RD 1 est porté par le CD 92. Si la Ville a néanmoins souhaité affirmer quelques orientations dans les OAP du PLU en faveur de circulations apaisées, l'aménagement de cet axe routier majeur ne relève pas de la Ville de Boulogne-Billancourt, mais du Département des Hauts-de-Seine.*

*Le projet du département fera lui-même l'objet d'une concertation préalable et d'une enquête publique où la question du bruit pourra être soulevée.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Dont acte, pour l'information sur les porteurs de ces projets et sur la concertation qui sera conduite, le moment venu.

### **Observation n°307 – OAP1 et OAP2.**

Le contenu de ces deux OAP, présente des objectifs ambitieux en matière de circulations douces pour desservir les berges de la Seine et relier Boulogne Nord à Boulogne Sud.

Cependant les mesures présentées pour atteindre ces objectifs sont très décevantes et très imprécises, voire inexistantes (traversée de la place Marcel Sembat notamment).

### **Réponses de GPSO**

*Les orientations permettent de fixer un cadre général qui devra être respecté par l'ensemble des partenaires appelés à intervenir sur les berges ou le long des axes principaux.*

*Néanmoins, les projets, en cours d'étude, sont à ce jour insuffisamment aboutis pour que leurs intentions soient détaillées et spatialisées dans les OAP du PLU. De plus, ces projets sont en partie menés par d'autres acteurs que la Ville de Boulogne-Billancourt (notamment le CD 92 sur les axes routiers départementaux). Par conséquent, 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.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Cette observation réitère les craintes et/ou impatiences exprimées dans l'observation n°301. Une concertation sur des projets plus précis est nécessaire.

## **Thème 4 - Environnement – Trame verte et bleue.**

### **Observation n°401 – Trame Verte.**

Demande que l'îlot desservi par les voies privées « rue des Arts et allée des Pins » soit classé dans le domaine patrimonial.

*Note du CE: cette observation est traitée au n°601a.*

### **Réponse de GPSO**

*Voir réponse à la question 601*

### **Observation n°402 – Désapprobations de mesures proposées :**

- a) trop de constructions
- b) pas assez d'espaces verts
- c) circulations motorisées et douces, mal prises en compte

### **Réponse de GPSO**

*Les points a et c sont traités dans les réponses aux questions des thèmes 1 et 3.*



*Concernant le point b, dans un contexte où les contraintes démographiques et urbaines sont particulièrement lourdes, la ville de Boulogne-Billancourt a fait le choix d'un développement urbain maîtrisé afin que celui-ci ne compromette pas la préservation et le renforcement des espaces verts et de la biodiversité sur la commune.*

*Plusieurs dispositions sont fixées dans le PLU révisé en faveur de la protection et du renforcement de la Trame Verte et Bleue communale, au travers du PADD, des OAP et du règlement.*

*Le PADD fixe des orientations dans ce sens :*

- Protéger durablement le réseau d'espaces verts structurants de la ville ainsi que le maillage vert au sein de l'Eco-quartier du Trapèze et le réseau de noues ;*
- Préserver la densité arborée des espaces verts intérieurs privés, squares, cœurs d'îlots et espaces verts des grands ensembles qui constituent des poumons verts et des continuités écologiques ;*
- Protéger et renforcer les alignements d'arbres qui offrent un cadre paysager remarquable et permettent les échanges écologiques le long des grands axes ;*
- Mettre en valeur les espaces végétalisés, notamment au niveau du quartier des Princes, en lisière du Bois de Boulogne, et sur l'ensemble du linéaire des berges de Seine.*

*Les secteurs de requalification urbaine qui font l'objet des OAP constituent des supports pour la valorisation d'espaces de respiration dans le cadre de nouveaux projets, associant des usages de loisirs et de biodiversité. Ainsi, l'ensemble des OAP (et notamment celle relative aux bords de Seine) insiste sur le renforcement, la régénération des habitats boisés favorables à l'accueil de biodiversité et le maintien des connexions écologiques par des continuités végétalisées.*

*Enfin, le règlement garantit la protection, le maintien voire la valorisation des espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans la logique des engagements formulés au travers du PADD.*

*Les réservoirs de biodiversité que sont le Parc Rothschild, le jardin Albert Kahn, le Square Léon Blum, le mail du Maréchal Juin et le Parc des Glacières sont classés en zones naturelles et font l'objet de prescriptions particulières afin de préserver les qualités écologiques des espaces qui les composent.*

*En zone urbaine, l'article 13 du règlement permet par ailleurs de garantir le maintien d'espaces libres et végétalisés de façon suffisante pour protéger la logique de corridor en pas japonais qui s'observe dans toute la ville.*

*Ainsi, notamment en zones UAa et UBa qui concernent la majeure partie du territoire, en plus des surfaces de pleine terre imposées entre 20 % à 75% des espaces libres selon les secteurs, des surfaces d'espaces verts complémentaires sont à réaliser, pondérées en fonction du type de substrat utilisé. Les espaces verts sur dalle sont comptabilisés à partir d'une épaisseur de terre de 40cm et les toitures végétalisées sont prises en compte à partir de 50cm, ce qui permet de garantir l'intérêt écologique et hydraulique de ces milieux.*

*En zone UCc, qui correspond au poumon vert de l'île Seguin, les espaces libres devront être végétalisés au maximum tout comme les toitures, pour assurer au mieux les continuités écologiques.*

*À noter qu'en complément de ces prescriptions à l'article 13, les normes relatives aux gabarits de construction dans les cœurs d'îlot ont été renforcées, pour maîtriser la densification dans ces secteurs. En compensation, un rehaussement des hauteurs a été permis pour assurer une densification sans impact sur la trame verte et bleue et la gestion des eaux pluviales.*

*Par ailleurs, des prescriptions graphiques au sein des zones urbaines et naturelles, insistent sur la nécessité de conserver et/ou de compenser les Espaces Verts Intérieurs à Protéger (EVIP). Leurs contours ont été précisés dans le cadre de la révision du PLU, et leur liste étendue.*

*Les corridors écologiques urbains font également l'objet de protection via une inscription graphique dédiée aux alignements d'arbres instaurée dans le cadre de la révision du PLU. D'autres arbres jugés à grand développement ou remarquables sont également protégés.*

*Le jardin partagé figurant au plan de zonage (NDa) doit également être maintenus et les constructions dans un périmètre de 10 mètres autour du plan d'eau du Parc Rothschild repéré au plan de zonage sont interdites.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Cet exposé complet et détaillé correspond aux "considérant" de la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de ne pas soumettre le projet de PLU à une évaluation environnementale. (Pièce n°2 du dossier d'enquête).

**Observation n°403 – Annexe 6.12 (matériaux de construction).**

Cette annexe devrait être actualisée pour tenir compte du réemploi des matériaux et d'éléments de construction (Plan régional des déchets du BTP, en cours).

**Réponse de GPSO**

*GPSO et la ville de Boulogne-Billancourt mettront à jour ultérieurement cette annexe non réglementaire.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Dont acte.

**Observation n°404 – Surface de l'EVIP n°16 (Avis de l'État en tant que PPA).**

La surface de l'EVIP n°16 a été réduite de 5.224 m<sup>2</sup> à 4.558 m<sup>2</sup>, sans que sa représentation graphique soit semble-t-il modifiée. (Note du CE: cette Cette réduction est-elle due à une rectification du calcul de sa surface?)

**Réponse de GPSO**

*Les calculs ont été revus. La différence constatée provient de la surface de l'emprise des constructions au milieu de l'EVIP qui n'avaient pas été déduites dans le PLU en vigueur.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Sans commentaire complémentaire à la note de la question.

**Observation n°405 – Parc Edmond Rothschild (Avis de l'État en tant que PPA).**

Ce parc pourrait être traité en EVIP avec un règlement contraignant permettant cependant son entretien.

**Réponse de GPSO**

*Le traitement en EVIP n'est pas nécessaire car le Parc bénéficie déjà de protections plus importantes : situé en zone NDa, intégré au site classé et situé en parti en zone rouge du PPRI.*

*De plus, par son ampleur (15 ha) et sa situation, ce parc public n'a pas les caractéristiques d'un espace vert intérieur protégé au sens du PLU.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Pas d'objection à ces explications. Ce parc est une des réalisations dont la qualité attire de nombreux touristes et sa réputation n'est plus à faire. Ils sont nombreux, ceux qui attendent sa réouverture.

**Observation n°406 – Espaces verts.**

Le projet de PLU ne comporte pas assez de mesures en faveur des espaces verts.

*Note du CE: cette observation est traitée au n°402.*

**Réponse de GPSO**

*Voir réponse n°402.*

**Observations n°407 – Parc et château Rothschild.**

- a) Rien ne se passe et le château se dégrade de plus en plus.
- b) Ce château en ruines, n'a aucun intérêt, il faut préserver cette zone en espace naturel, par exemple en faire un parcours pédagogique "nature" pour les enfants; voire si on veut bétonner, agrandir l'hôpital.

**Réponses de GPSO**

*Il s'agit d'une propriété privée dont le caractère patrimonial a été reconnu par l'Etat qui l'a inscrit au patrimoine des monuments historiques par arrêté en date du 24 avril 1997.*

*Le château a récemment été racheté par un investisseur français qui entend le restaurer.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

GPSO ne peut effectivement rien faire pour l'instant (respect de la propriété privée et législation sur les monuments historiques)

**Observations n°408 – Approbations de mesures proposées.**

- a) Apprécie que le projet n'ait pas oublié les trames verte et bleue.
- b) La reconquête des berges de Seine est une excellente chose attendue des Boulonnais.
- c) Approuve la création de l'OAP n°3 pour l'île Seguin.
- d) Avis globalement favorable sur l'ensemble du PLU.
- e) Approuve l'objet de l'OAP n°1.
- f) Approuve l'augmentation de la hauteur des filets le long des axes majeurs, mais serait opposé à les augmenter partout.
- g) Approuve le critère de 2.500 m<sup>2</sup> ou de 40 logements pour la réalisation de 30% de logements sociaux.
- h) S'opposerait à la suppression des bâtiments protégés et à la construction d'immeubles pour les remplacer. Il faut conserver les zones pavillonnaires et ne pas les densifier, pour conserver leur belle image.

**Réponses de GPSO**

*La réponse de GPSO n'est pas sollicitée par le commissaire enquêteur.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Dont acte de ces accords sur le projet soumis à l'enquête.

**Observation n°409 – Jardins Albert-Kahn.**

A l'occasion des travaux de rénovation et d'extension du musée, souligne l'importance de préserver ou de créer un environnement de qualité autour du musée et une bonne desserte par les liaisons douces.

**Réponse de GPSO**

*Cette question ne relève pas directement du PLU.*

*Le projet ambitieux de réhabilitation du musée Albert Khan participera fortement à la requalification déjà engagée du secteur et à son attractivité. Aux abords immédiats du musée, la rue du Port sera réaménagée du métro jusqu'à la Seine afin d'améliorer l'accessibilité et la visibilité de cet équipement majeur. La sortie de métro située au pied du musée sera également facilitée par la mise en œuvre d'escalier roulant dans le sens montant.*

*D'autres projets participeront à la requalification du secteur tel que celui situé en façade sur quai, en proue entre la rue du Port et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le CE n'a pas de doute sur la volonté de la Ville pour mettre en œuvre toutes les mesures qui pourront favoriser la fréquentation de ces jardins et de ce musée.

**Observation n°410 – Équipements sportifs.**

Le taux d'équipements sportifs (1,34 m<sup>2</sup> pour 1.000 habitants) est plus faible que celui de GPSO (2,23). Programmer plusieurs équipements sportifs et les contractualiser dans les OAP.

**Réponse de GPSO**

*Partant de ce constat, la ville porte effectivement l'ambition de « poursuivre les logiques de renouvellement de l'offre en équipements sportifs pour satisfaire l'évolution des pratiques » dans son PADD. En revanche, les études et projets n'étant pas suffisamment aboutis à ce jour, une retranscription précise dans l'OAP apparaissait comme prématurée, et en mesure de « figer » l'aménagement des projets.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Dont acte, pour cette confirmation du manque d'équipements sportifs et de la volonté de la ville d'y remédier.

**Observation n°411 – Patrimoine bâti protégé.**

Demande que les immeubles sis 3-4 et 5 quai Stalingrad soient inclus dans la liste du patrimoine bâti protégé, comme la Cité SALMSON et l'immeuble sis 1 avenue Pierre GRENIER (lignes 23 et 24 d'une part et 70 d'autre part, de l'annexe 2 au Règlement).

En effet ces bâtiments ont été réalisés par le même architecte Fernand POUILLON.

**Réponses de GPSO**

*La réponse de GPSO n'est pas sollicitée par le commissaire enquêteur.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

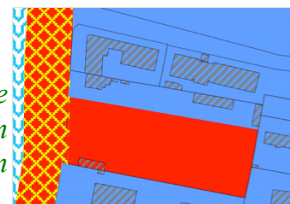
L'immeuble concerné par la demande est bien représenté sur le plan 4.3. Il devra être mentionné dans l'annexe n°2 du Règlement du PLU qui sera décidé par GPSO.

**Observations n°412 – EVIP n°03.**

- S'oppose au classement en EVIP de 77,71% de la parcelle cadastrée B0006 (EVIP n°3). En effet cette mesure créerait un préjudice important à la SCI Boulogne, 29 rue des abondances en obérant la construction de 1.500 m<sup>2</sup> de SDP. Un projet de 8 à 10 maisons est d'ores et déjà étudié.
- S'oppose à la requête précédente, car il est prévu un jardin municipal. Estime que 100% de la parcelle B0006 devrait être classée en EVIP et non 77,71%.

**Réponses de GPSO**

- La parcelle concernée (cadastrée B0006) n'est constructible que de manière extrêmement limitée car elle est en zone rouge du PPRI (voir plan de l'annexe 6.7 au règlement du PLU en page 36/36.) Son classement en EVIP est de plus justifié par la présence d'arbres remarquables.*
- La parcelle accueille aujourd'hui des constructions et ne peut par conséquent pas être intégralement classée en EVIP. Une étude plus approfondie va être néanmoins être menée pour envisager une extension de l'EVIP*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

La confirmation de création de cet EVIP et la décision de ne pas augmenter sa surface sont bien argumentées par GPSO.

**Observation n°413 – EVIP n°19.**

Conformément à l'assemblée générale en date du 15 mai 2014, de la copropriété concernée par l'EVIP n°19, ne s'opposent pas au principe de cet EVIP, mais demandent une réduction de sa surface de 7.763 m<sup>2</sup> à 7.000 m<sup>2</sup> soit une réduction de 10%. Cette modification a pour objet de préserver les droits des copropriétaires, qui consentent à cette mesure, à condition qu'elle soit équilibrée.

**Réponse de GPSO**

*La modification du PLU ne portera pas sur le plan soumis lors de l'enquête publique par M. PIED repris ci-dessous.*

*En effet, un projet paysager de rénovation et d'embellissement square des Frères Farman est prévu par la copropriété. Il sera par ailleurs annexé à un projet bail en cours de signature (contrat de gré à gré selon le code civil) d'une durée de 25 ans entre le syndicat des copropriétaires et la Ville qui souhaite faire bénéficier les usagers du square rénové*

*Le projet de bail a été voté par l'AG de la copropriété le 5 avril 2014. Il sera présenté au CM du 24 mai 2018 et fera l'objet d'une délibération.*

*Ce projet prévoit notamment (liste non exhaustive)*

- De réserver une épaisseur de 20 cm au pourtour de chacun des immeubles d'habitation de la copropriété pour lui permettre de réaliser d'éventuels travaux de ravalement des façades*
- De réaliser de nouveaux locaux privatifs nécessaires au fonctionnement de la copropriété (locaux 2 roues et vélos, locaux déchets)*
- D'un jardin partagé à usage privatif*

*Aussi, le PLU prendra en compte l'adaptation du plan et la réduction du périmètre de l'EVIP pour permettre la réalisation de ces nouveaux petits locaux, et tenir compte de cette épaisseur de 20 cm autour des bâtiments.*

*La réduction de l'EVIP reste relativement mesurée d'environ 180 m<sup>2</sup> (55+125 m<sup>2</sup>) 180 m<sup>2</sup>, soit 2,3% de la Superficie de l'EVIP*

*À noter :*

- *que la surface de l'EVIP inclut à la fois la partie de jardin accessible au public et la future partie de jardin partagé à usage exclusivement privatif*
- *que la demande et le plan transmis lors de l'enquête publique par la copropriété ne permettent pas de réaliser les travaux évoqués ci-dessus*
- *qu'ils ne sont pas cohérents avec le projet de contrat de bail convenu entre la Ville et la copropriété*
- *qu'un local fonctionnel d'environ 23 m<sup>2</sup> lié au jardin existant (sanitaires public) sera conservé mais ne figure pas. Il est inclus dans la réduction*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Dans la mesure où le projet de réduction de surface de cet EVIP:

- a été vu avec la copropriété concernée,
- concerne un parc privé, mais entretenu par la Ville de Boulogne,
- qu'il fera l'objet d'une DCM de la Ville, avant l'adoption du PLU,
- qu'il a été demandé au cours de l'enquête,

le commissaire enquêteur n'a pas d'objection à la modification proposée.

### **Observation n°414 – EVIP et protections des jardins – Demandes de l'ASBNO.**

L'association pour la Sauvegarde de Boulogne Nord-Ouest (ASBNO) demande la création de 6 EVIP complémentaires, à savoir:

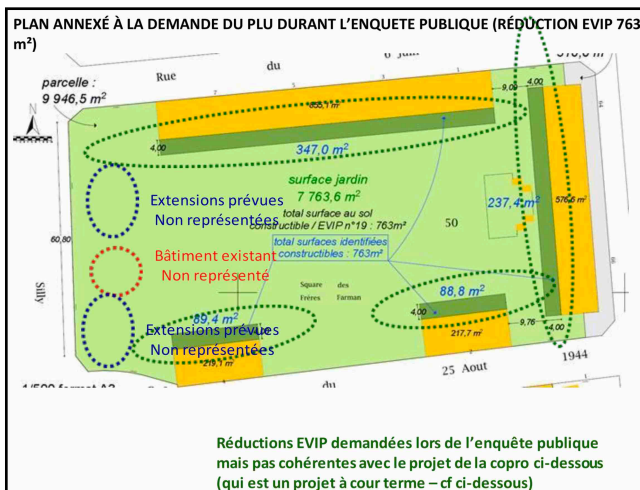
- Les parcs de 5 résidences (40 rue Anna Jacquin, 24 et 25 quai du 4 septembre, 11 quai du 4 septembre, 16/18 rue des Abondances et la Principauté sises au 17-27bis rue de l'Abreuvoir).
- Un secteur de grands arbres situé 21 à 23 quai du 4 septembre et appartenant à l'ambassade des Etats-Unis.

Demande également que des mesures règlementaires soient prises pour assurer une pérennité des espaces plantés et des arbres sur des jardins privés non classés en EVIP.

### **Réponse de GPSO**

*Le PLU a déjà intégré une bonne partie ces demandes. D'autres jardins non cités par l'ASBNO (car en dehors de son périmètre) ont également été protégés en EVIP dans le reste de la Ville. Les propositions de création de nouveaux EVIP sont analysées ci-après :*

- *40 rue Anna Jacquin, : Proposition non retenue car il s'agit d'un jardin sur dalle difficilement classable en EVIP*
- *24 et 25 quai du 4 septembre, Le PLU révisé intègre déjà un EVIP n°3 étendu mais pas sur toute la parcelle B6 (traitement en cours auprès du Centre des Abondances)*
- *16/18 rue des Abondances : Le PLU révisé intègre déjà cette proposition : EVIP n°33*
- *11 quai du 4 septembre, Proposition acceptée EVIP à créer.*
- *17-27 bis rue de l'Abreuvoir : Proposition acceptée EVIP à créer*
- *Arbres 21 à 23 quai du 4 septembre : Ces arbres sont déjà dans l'EVIP n°3*



PLAN DU PROJET PRÉSENTÉ À LA VILLE



*Concernant la pérennité des espaces plantés et des arbres, le PLU intègre dans les articles 13 du PLU des mesures en faveur des espaces plantés et des arbres : exigence de pleine terre, plantation d'un arbre à moyen ou grand développement exigé par fraction d'espace libre par exemple).*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Le CE espère que cette réponse complète et précise répondra au moins partiellement aux demandes de l'ASBNO.

## **Thème 5 – Île Seguin.**

### **Nota du CE:**

Au cours de la réunion de présentation du PV de synthèse, GPSO a évoqué la possibilité de faire une réponse globale sur ce thème.

Le CE a accepté cette proposition qui permettra de dégager plus facilement les points à retenir pour préciser et améliorer l'OAP n°3 et les prescriptions réglementaires de la zone UCc.

Les réponses de GPSO et les commentaires du CE sont donc en fin de ce chapitre "Thème 5"

### **Observations n°501 – L'île Seguin doit rester verte.**

- a) Pour des raisons de santé publique en évitant de créer un îlot de chaleur sur les 9 ha encore disponibles pour les espaces verts.
- b) Pour participer à la lutte contre les changements climatiques.
- c) Pour préserver le paysage "vert " des boucles de la Seine et maintenir une œuvre d'art vivante qui a inspiré de nombreux artistes, et assurera le bien être des générations futures. Il ne faut plus de béton; stop aux promoteurs.
- d) Une étude environnementale est nécessaire.
- e) Il faut enlever complètement le béton, retourner la terre et rendre totalement l'île à la nature, comme s'il n' y avait jamais eu aucune construction, et ensuite planter des arbres.
- f) Il ne faut pas de bureaux sur l'île Seguin.
- g) Il faudrait des logements sociaux sur l'île Seguin.
- h) La SDP prévue est inacceptable.
- i) Le projet doit comporter des logements par application de la décision du TA95 du 9 juillet 2013.
- j) Pour la protection des oiseaux.

### **Observations n°502 – Il faut limiter les surfaces à construire sur l'île Seguin.**

- a) Il faut limiter les surfaces à construire et ne pas totalement imperméabiliser les places et surtout les quais. Nous venons d'avoir déjà quelques expériences d'inondation, en partie liées au bétonnage des rives de la Seine.
- b) Une urbanisation raisonnable sur l'île Seguin est acceptable si elle laisse une place suffisante aux espaces verts et ne comporte pas de constructions du type tour.
- c) Pour le parc de l'île Seguin, il faudrait conserver la surface prévue de 4ha et ne pas la réduire à 1,2 ha.

### **Observations n°503 – OAP n°3 - Île Seguin (Questions b) et c) posées par le CE et d) par l'État).**

- a) L'OAP n°3 ne donne que des intentions qui restent très générales. Demande des précisions et estime que seule une opération d'aménagement d'ensemble puisse être autorisée.
- b) Ne faut-il pas préciser le schéma de l'OAP n°03, en délimitant les différentes zones (Seine musicale, pointe amont, zone centrale..) en précisant leur fonction principale et en mentionnant les hauteurs maximales admissibles. Pour l'information de la population, la destination des constructions ne devraient-elles pas être plus précises dans les articles UCc1 et UCc2?
- c) Pour caractériser la hauteur des constructions, un niveau maximum NGF absolu, ne serait-il pas plus clair que la définition proposée dans le règlement et dans le texte de l'OAP?
- d) Le parc de l'Île Seguin devrait être délimité et classé en zone N et non UCc.

### **Observations n°504 – OAP n°3 - Île Seguin – Propositions de la SPL Val de Seine Aménagement.**

En accord avec l'imprécision formulée dans l'observation n°503a ci avant, propose :

- a) **Dispositions générales:** remplacer la notion de promontoire par celle de "bâtiment signal" et en donner une définition précise.  
Le schéma de l'OAP devra être complété par les percées visuelles, qui font partie des éléments de définition de la skyline. (La SPL cite 2 percées visuelles).  
Donner une localisation plus précise du jardin accessible au public. Ce jardin de 12.000 m<sup>2</sup> et l'équipement sportif d'environ 10.000 m<sup>2</sup> devront être impérativement accessibles au public.
- b) **Dispositions générales réglementaires:** propose une définition des termes "niveau de référence" et "bâtiment signal". Propose que pour l'article 1<sup>er</sup> des dispositions générales, les activités de production audiovisuelle et de studios d'enregistrement soient intégrées dans la destination d'industrie.
- c) **Règlement de la zone UCc:**
- **article 10:** idem 503c en précisant une altitude de 96 m. NGF pour le "bâtiment signal et 74 m. NGF pour les autres constructions.
  - **Article 11:** limiter aux pignons aveugles, l'interdiction de créer des pignons (article UCc-11.2.1).
  - **Article 12:** introduire la notion d'activités dans les tableaux de définition des nombres de places de stationnement, ce pour chaque catégorie.
  - **Articles 13:** des précisions sont proposées (épaisseur maximale de pleine terre, limiter la hauteur de la verrière (10 m), pas de surplomb en saillie pour le jardin, exclure les équipements sportifs pour l'application des prescriptions sur les toitures-terrasses.

### **Observations n°505 – OAP n°3 - Île Seguin** – Propositions de l'Association des Riverains de l'Île Seguin.

Lors de son contact avec le commissaire enquêteur, cette association a communiqué les propositions ci-dessous (lettre n°4, jointe au registre de l'enquête).

Ces observations ont été également formulées et complétées par l'association Boulogne-Environnement.

- a) Limiter la SDP totale du projet à 200.000 m<sup>2</sup> à la place de 240.000 m<sup>2</sup> (Projet soumis à l'enquête).
- b) Limiter la hauteur des constructions à la cote 74 m. NGF (soit le point haut du projet EMERIGE à la pointe amont de l'île). Cette cote serait ainsi inférieure à celle des coteaux de Meudon (89 m. NGF).
- c) Éviter l'aspect de muraille en aménageant des ruptures de rythme et en montant progressivement des rives vers le centre au moyen de terrasses vertes.
- d) Aménager des perspectives traversantes et conserver de larges visions de rive à rive.
- e) Créer un jardin de qualité et le situer sur les berges.
- f) Exiger des constructions à énergie positive et de haute qualité environnementale.
- g) Créer un île sans circulation automobile et assurer une bonne desserte par des transports en commun électriques, coté Boulogne (Métro ligne 9 et 15 de la SGP) et Meudon (liaison avec le tramway T2).
- h) Mettre en place une véritable concertation et information avec les riverains et les associations.
- i) Les équipements sportifs qui seraient réalisés devraient être ouverts et accessibles au public tous les jours, et pas seulement aux personnels travaillant sur l'île.
- j) Il faudra être vigilant sur les questions de dépollution des sols.

### **Observations n°506 – OAP n°3 - Observations et propositions du Collectif "Vue sur l'Île Seguin".**

Les présentes observations sont à compléter par celles déjà énumérées ci avant et répertoriées dans le chapitre III-3.4 ci avant.

- a) Déploire que l'Île n'ait pas été considérée comme un espace vert structurant à protéger en conséquence.
- b) Considère la publicité lumineuse et sonore de la Seine Musicale, agressive et demande que toute publicité soit interdite sur l'île.
- c) Demande l'interdiction de construction de pistes d'aéronefs sur l'île.

### **Réponses de GPSO**

*Les différentes observations formulées dans le cadre de l'enquête publique sur l'Île Seguin démontrent que l'urbanisation de ce territoire demeure plus que jamais une préoccupation des boulonnais mais également des habitants des villes limitrophes à laquelle GPSO, et tout particulièrement la Ville de Boulogne-Billancourt, attachent beaucoup d'importance.*

*Dans ce contexte, il est proposé d'apporter une réponse globale aux différentes observations du public qui, pour beaucoup, se recoupent autour de thèmes communs ainsi répertoriés :*

### 1/ Sur le retour à une « Île verte »

*Il n'est pas inutile de rappeler que l'Île Seguin a connu un lourd passé industriel. Ce territoire privatisé depuis le XIXème siècle, y accueille dès 1929 l'usine Renault et devient très vite une figure nationale de l'industrialisation.*

*La nature n'y a alors pas sa place, l'Île accueillant en priorité des installations classées en sous-sol, des berges artificielles et bétonnées.*

*Le départ de Renault et le démarrage de travaux de démolition des bâtiments en 2004 ont laissé place à une friche industrielle. Toutefois, si la collectivité de Boulogne-Billancourt s'attache depuis plusieurs années et notamment dans le cadre de la présente révision de son PLU à rendre cette île accessible aux boulonnais par une piétonisation des berges, une reconquête de la Seine et la mise en places de circulations douces, ce territoire d'ores et déjà urbanisé ne peut en aucun cas devenir une « île verte ».*

*On observera en outre que l'Île Seguin est située au cœur de GPSO dont le territoire est déjà généreusement pourvu en matière d'environnement : 36 % de sa surface est couverte d'espaces verts et de forêts. Les habitants et les usagers du territoire bénéficient également d'une situation privilégiée avec à proximité, la présence du domaine national de Saint-Cloud ou encore le bois de Boulogne situé sur la commune de Paris.*

*Dans ces conditions, la transformation de l'Île Seguin en un espace naturel sans aucune construction n'apparaît ni réaliste ni souhaitée eu égard aux enjeux d'aménagement assignés à ce territoire dont le rayonnement culturel et touristique dépasse le simple cadre local.*

*Néanmoins, il est évident que l'urbanisation de l'Île est encadrée par le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3. A cet égard, l'OAP n°3 instaure la création de deux espaces publics majeurs qui seront aménagés en esplanades arborées à l'aval et à l'amont de l'Île. La promenade des berges sur 2 kilomètres confortent en outre la réappropriation du fleuve par ses habitants. Par ailleurs, conformément à certaines observations, la localisation du jardin d'une superficie de 12 000 m<sup>2</sup>, pérenne et accessible au public, pourra être précisée au sein de l'OAP n°3.*

*L'aménagement de l'île Seguin et plus particulièrement de la partie centrale suppose également une attention toute particulière aux bâtiments et à leur haute qualité environnementale. Ces exigences définies pour certaines à l'article UCc 15 du règlement, sont également traduites dans le cadre du Cahier de Prescriptions Techniques et Environnementales (CPTe) annexé au cahier de charges de cession de terrain (CCCT) qui s'imposent aux opérateurs dans le cadre de la réalisation de leurs projets.*

*Le développement durable étant ainsi au cœur des préoccupations de tous, il va de soi que les enseignes lumineuses à but publicitaire seront réglementées.*

### 2/ Sur la densification de l'île

*La lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espace est devenu un marqueur des dernières grandes lois en matière d'urbanisme, imposant aux collectivités une densification des territoires. Le PLU poursuit cet objectif tout en réservant cette densification aux secteurs qui le permettent.*

*De ce point de vue, l'île Seguin peut accueillir la densité arrêtée, dès lors qu'elle obéit à une composition urbaine intelligente et à la définition d'une "skyline" permettant des coupures et des percées visuelles pour éviter toute impression de masse bâtie uniforme et d'écrasement.*

*Il est à noter que les premiers bâtiments riverains de l'île sont situés à plus de 150 mètres environ de celle-ci de sorte que l'impact visuel doit être relativisé.*

*Rappelons à cet égard que les habitants de Boulogne ont été consultés lors d'une votation en 2012 et ont exprimé nettement leur préférence pour un projet dont la densité est importante. Le projet ayant recueilli le plus de suffrages prévoyait en effet 255.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher constructible, une forme urbaine haute et des espaces publics généreux, dont un jardin d'au moins 12.000 m<sup>2</sup>, des équipements sportifs et des équipements culturels ouverts au public.*

*Afin de satisfaire les demandes des associations, une évolution à la baisse a depuis lors été consentie et inscrite dans le projet arrêté de la révision du PLU :*

- une diminution de 15.000 m<sup>2</sup> de la constructibilité ;
- une diminution de la hauteur maximum à 50 mètres (contre 110 mètres précédemment).



*Dans ces conditions, GPSO, en accord avec la Ville de Boulogne Billancourt, n'est pas favorable à ramener la densité à 200 000 m<sup>2</sup>. Une constructibilité de 240.000 m<sup>2</sup> sur une superficie de 11,5 hectares constitue une densité acceptable et raisonnable.*

### **3/ Sur les hauteurs et la silhouette de l'île**

*A ce stade, le PLU arrêté prévoit deux hauteurs :*

- *une hauteur générale : 65 NGF pour le « dernier plancher accessible pompier »*
  - *un point haut pouvant culminer à 87 NGF pour le « plancher bas du dernier étage des constructions »*
- avec dans les deux cas la possibilité d'ajouter une mezzanine sur 50 % de la surface.*

*En lien avec certaines remarques formulées sur la hauteur, une suite favorable sera donnée aux modalités de calcul de la hauteur, qui pourrait, dans le souci d'une meilleure lisibilité, être exprimée en hauteur maximale hors tout.*

*Sur ce dernier point et en réponse à certaines observations, GPSO, en accord avec la Ville de Boulogne Billancourt, n'est pas favorable à la suppression du point haut qui permet de rythmer la silhouette de l'île et de répartir de manière équilibrée la constructibilité prévue sur la partie centrale.*

*Suivant l'idée de parvenir à une composition urbaine intelligente et respectueuse du paysage, il pourrait être judicieux de préciser l'OAP n° 3, ainsi qu'il est proposé en point 6 ci-après.*

### **4/ Sur l'accessibilité de l'île au public**

*Le passé industriel de l'île, nous rappelle qu'il y a peu de temps encore, ce territoire privilégié était entièrement privatisé pour permettre le fonctionnement des usines Renault. Le temps est venu de la réappropriation de l'île, sans pour autant obérer sa vocation à accueillir un programme bâti exceptionnel mêlant culture, loisirs, sport et activités tournées vers le numériques et les nouvelles technologies.*

*Dans ce souci d'équilibre, un Jardin d'une surface au sol de 12.000 m<sup>2</sup> environ d'un seul tenant sera pérenne et accessible au public.*

*Un équipement sportif privé d'environ 10 000 m<sup>2</sup> aura également vocation à être ouvert au public.*

*Cette accessibilité sera accompagnée par une offre en transports en commun renforcée. En effet, compte tenu de la spécificité de l'Île et du flux de personnes attendues, le site bénéficiera d'une desserte exceptionnelle, il sera connecté directement au moyen de nouvelles passerelles aux transports en commun existants et à venir : tramway T2, ligne 9, gare routière du pont de Sèvres, ligne 15 du Grand Paris Express qui sera mis en service en 2024 et projet de téléphérique reliant le pont de Sèvres à Velizy. En complément une nouvelle ligne desservira directement l'île Seguin en empruntant les ponts Daydé et Seibert dédiés aux circulations douces, elle reliera la station T2 à Brimborion à la ligne 9 au niveau de Marcel Sembat, il s'agit du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).*

*La circulation automobile sur l'Île sera ainsi limitée aux seuls véhicules de services, taxis, livraison et pompiers. Le stationnement sera quant à lui autorisé en nombre limité en sous-sol, c'est-à-dire que les véhicules n'auront pas la possibilité de circuler librement sur l'île, ils seront tenus de rejoindre immédiatement le parking souterrain.*

*Il est précisé que plusieurs parkings publics seront accessibles à proximité immédiate de l'île. Cela représente un total de plus de 1800 places sur la ZAC Seguin Rives de Seine. De plus, sur un périmètre élargi, 811 places supplémentaires sont également disponibles (Marché de Billancourt, Sous-préfecture).*

*Les pistes d'aéronefs sur l'île ne sont, dans cette continuité, pas souhaitées.*

*Il en résulte une île privilégiant les piétons et les modes doux.*

### **5/ Sur la destination des constructions**

*L'île Seguin est un territoire singulier en raison de sa situation géographique, de son insularité et de son histoire, son aménagement ne saurait être banalisé. Elle a de longue date eu vocation à accueillir une programmation exceptionnelle qui doit permettre d'ancrer cet ancien symbole de l'ère industrielle française dans le 21<sup>ème</sup> siècle, en accueillant des programmes actifs notamment dans la culture, le sport, les médias et contenus, le numérique et le développement durable.*

*Dans ce contexte, l'Île n'a pas vocation à accueillir de logement, étant rappelé que la ZAC Seguin Rives de Seine prévoit une programmation de logements qui a été intégralement réalisée sur les secteurs du Trapèze et du Pont de Sèvres.*

### **6/ Sur l'OAP dédiée à l'île Seguin**

*Un certain nombre d'observations met en exergue l'imprécision de l'OAP dédiée à l'Île Seguin. Les critiques se concentrent essentiellement sur le manque de lisibilité des règles et leur retranscription réglementaire.*

*GPSO est favorable à retravailler l'OAP et son document graphique afin de préciser le projet urbain de l'île Seguin. Pour ce faire, des compléments pourraient être apportés sur :*

- *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.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Les commentaires du CE reprennent point par point le plan des réponses du pétitionnaire. Ils ne constituent que des commentaires et n'ont pas pour objet de donner un avis personnel.

Celui-ci est en effet traité dans ses conclusions et avis motivés produits par ailleurs.

### **1/ Sur le retour à une « Île verte »**

Si de nombreuses observations ont réclamé une île verte, les contributions des 6 associations générales citées au chapitre III-3.6 n'ont pas pris cette position et ont porté leur réflexion sur:

- les précisions à apporter sur un projet jugé unanimement flou,
- les critères environnementaux à retenir pour "verdir" ce lieu et en faire un lieu de respiration,
- en proposant quelques interdits,
- en veillant aux impacts visuels à partir de chacune des berges de la Seine.

Rappelons que ces associations sont sur Boulogne-Billancourt ou plus généralement sur le territoire de GPSO (Meudon, en particulier bien sûr).

Rappelons également que la Seine musicale a été ouverte en avril 2017 à la pointe aval de l'Île. Elle représente une surface de planchers (SDP) de 34 500 m<sup>2</sup> et que le projet EMERIGE dont les permis de construire ont été accordés sur les parcelles S17 et S18 à l'amont de l'Île prévoit 36 700 m<sup>2</sup> de SDP.

Un projet uniquement "vert" n'est donc plus d'actualité

### **2/ Sur la densification de l'île**

Ce point est effectivement un point de désaccord entre GPSO et Boulogne-Billancourt d'une part et les associations et riverains d'autre part.

Le CE note cependant que 240 000 m<sup>2</sup> correspondraient à 3000 logements sur la base de 80 m<sup>2</sup>/logement et donc à une densité de 260 à 300 logements par ha, selon la prise en compte dans la surface des espaces verts ou non.

### **3/ Sur les hauteurs et la silhouette de l'île**

Contrairement aux demandes exprimées unanimement, y compris par SPL dans la lettre n°9 remise lors de la dernière permanence et le CE (n°502c), les hauteurs maximales ne sont pas données en valeur NGF "hors tout", mais en niveau bas du dernier plancher, ce qui ne permet pas de se rendre compte de l'impact visuel.

GPSO pourrait cependant satisfaire cette demande d'une valeur NGF « hors tout », ultérieurement dans le document finalisé.

Si le maintien d'un point haut est affirmé, la réponse de GPSO indique que son point haut sera 22 mètres (87-65) plus haut pour le plancher bas du dernier étage de cette constructions, par rapport au dernier plancher accessible pompier des autres constructions.

Pour ces observations concernant la "skyline", GPSO renvoie le lecteur au point 6.

### **4/ Sur l'accessibilité de l'île au public**

Contrairement aux points précédents la réponse est précise sur:

- la desserte de l'île par les transports en commun coté Boulogne et coté rive gauche de la Seine (Tramway T2),
- les limites très strictes de la circulation automobile,
- les parkings (1800 emplacements à proximité immédiate). La grande salle de la Seine Musicale a cependant une capacité de 4000 à 6000 places, selon sa configuration.

Si l'accessibilité du public aux équipements sportifs et au jardin de 12.000 m<sup>2</sup> est affirmée, il n'est pas précisé que cette ouverture sera les week-ends compris, pour répondre aux demandes de certaines observations.

### **5/ Sur la destination des constructions**

Dans ce chapitre, la réponse de GPSO n'apporte qu'une seule précision, à savoir qu'il n'y aura pas de logements. Dans la mesure où cette île ne serait accessible que par les transports en commun, les liaisons douces et les taxis, la réalisation de logements poseraient des problèmes d'accès pour leurs habitants.

### **6/ Sur l'OAP dédiée à l'île Seguin**

Dans ce chapitre, GPSO se dit prêt à modifier l'OAP n°3 pour le rendre plus précis.

Il donne une liste des points qui seraient précisés, sans donner d'information permettant de se rendre compte si ces précisions répondront aux attentes des observations.

### **7/ Sur la demande d'une étude d'impact**

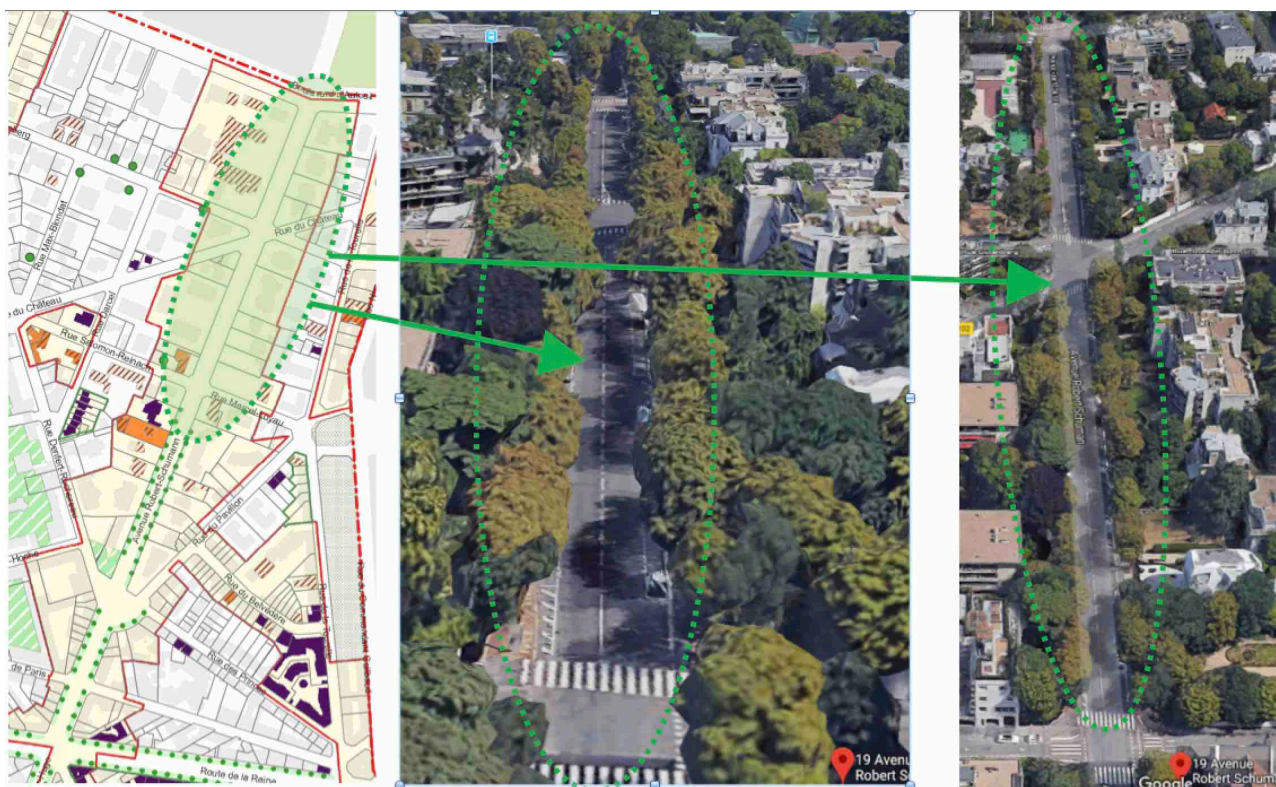
GPSO n'a pas donné de réponse à cette demande formulée par plusieurs associations. Des informations sur les procédures à suivre auraient été utiles.

## **Thème 6 – Observations spécifiques à certains quartiers ou certaines zones.**

### **Observations n°601 – Quartier du Parc des Princes.**

- Demande que l'îlot desservi par les voies privées « rue des Arts et allée des Pins » soit classé dans le domaine patrimonial.
- Dans le PLU révisé, l'association du Parc des Princes demande que la zone Uda conserve son identité qui lui est propre par ses qualités architecturales et de poumon vert assurant une transition urbaine de qualité entre le Bois de Boulogne et la ville.

### **Réponses de GPSO**



- a) *La réponse de GPSO n'est pas sollicitée par le commissaire enquêteur.*
- b) *Concernant le secteur UDa, le projet de PLU ne modifie pas structurellement les principales règles morphologiques actuelles du secteur (alignement, distances par rapport aux limites séparatives, emprises, hauteurs).*

*Les évolutions apportées portent essentiellement sur :*

- *une nouvelle protection pour l'alignement d'arbres de part et d'autre de l'avenue R. Schumann sur un tronçon, jusqu'au carrefour avec les rues S. Reinach/M. Loyau.*
- *Cette protection pourrait être prolongée sur tout le linéaire de l'av. Robert Schumann.*
- *Impose des niveaux performances énergétiques (art 15)*
- *Favorise la réalisation de dispositifs de développement durable et d'amélioration de l'isolation thermique intégrés à l'architecture (art UDa 6 pour ITE, art UDa 10,)*
- *Plus d'espaces de stationnement vélo (art 12)*

*Voir également la réponse de GPSO concernant l'observation n° 602.*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

- a) *Déjà fait (Voir plan 4.3; la zone est repérée par un encadrement rouge "Ensemble urbain à caractère patrimonial")*
- b) *Le CE constate que le projet de PLU ne comporte pas de mesures nouvelles qui seraient contraires aux souhaits de cette observation.*

#### **Observation n°602 – clôtures à l'impératrice sur le quartier du Parc des Princes.**

Approuve la hauteur de 2,20 mètres, mais pour éviter un effet de couloir dans les rues du quartier, demande de compléter les prescriptions sur les clôtures dans le règlement du PLU, par des clauses « type clôtures à l'impératrice » et propose les caractéristiques à donner.

#### **Réponse de GPSO**

*La servitude de clôture de l'Impératrice a été instaurée pour certaines voies de Boulogne-Billancourt depuis la moitié du 19<sup>e</sup> siècle (lois du 22 juin 1854 et de 1858, décret du 13 août 1854, délibération du Conseil Municipal du 30 août 1857. Voir liste des rues en PJ). Elle figure encore aujourd'hui dans les fiches de renseignements d'urbanisme, comme servitude autre (privée), au même titre que d'autres éléments ne concernant pas directement le PLU comme le droit préemption commercial. Le respect de cette servitude et la mise en œuvre de cette clôture (le plus souvent sa réhabilitation) sont suivis avec une extrême attention par le service du droit des sols de la Ville, lors des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette servitude n'a jamais été reprise au PLU ou dans les anciens POS. Il n'est pas nécessaire qu'elle le soit.*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

*Le CE n'a pas de commentaire à faire sur cette réponse.*

#### **Observations n°603 – Zone UDb24.**

Demande pour ce secteur, que:

- a) Les prescriptions sur les vérandas d'arrière de parcelle soient respectées,
- b) Les rues soient en zone 30,
- c) Interdire toute nouvelle construction de bureau, l'offre étant déjà pléthorique.
- d) Le maintien en l'état de ce secteur et la conservation des règles d'urbanisme actuelles.

#### **Réponses de GPSO**

- a) *Concernant les vérandas, les planches graphiques des 26 ensembles pavillonnaires (secteur UDb) montrent une grande diversité de situations et de morphologies. Ce sont des micro-tissus ouverts constitués de très petites parcelles avec des voies privées où les maisons sont implantées souvent de manière irrégulière et libre, les petits jardins étant situés soit à l'avant, à l'arrière ou latéralement. Chaque planche graphique définit une orientation générale d'aménagement souhaitée par l'implantation des espaces libres et des zones constructibles. La configuration hétérogène de ce tissu pavillonnaire nécessite un règlement souple permettant d'apprécier au cas par cas de l'insertion (implantation) cohérente d'une véranda dans son contexte (art 11), et dont l'impact reste par ailleurs très limité tant en hauteur qu'en emprise (art UDb 10 et 9).*

*De même, le quartier des Princes (secteur UDA) étant un quartier très protégé (PLU, Abords MH, règlement de lotissement), une grande vigilance est apportée au caractère et à l'insertion de vérandas qui s'analyse au cas par cas.*

- b) La détermination des zones 30 ne relève pas du PLU.*
- c) Dans le secteur UDb, les surfaces maximums autorisées pour des bureaux sont très restreintes et limitées à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière ou parcelle.*
- d) Le PLU ne modifie pas fondamentalement les principales règles morphologiques actuelles pour le secteur UDb.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

- a) Les précisions apportées par GPSO garantissent l'attention portée par les Services en charge de l'urbanisme sur la bonne intégration des vérandas.
- b) voir observation n°302a. La limitation de vitesse, accompagnée d'un plan vélo serait sans doute appropriée à ce secteur et à tous les secteurs similaires. Si cette mesure ne relève pas strictement du PLU, l'enquête publique est une occasion donnée au Public de s'exprimer sur les mesures d'amélioration des conditions de vie dans leur quartier et dans leur ville.
- c) Le CE n'a pas de raison objective de proposer une mesure plus restrictive que celle du PLU en vigueur.
- d) C'est exact.

### **Observation n°604 – secteur UDb19 – 25 rue des abondances.**

Demande que soit rectifié le plan masse du secteur UDb19 (Pièce 5 – Règlement), pour que la construction hachurée sur ce plan et reportée ci contre (bulle rouge) soit rétablie dans son existence juridique et réelle (voir photo "google map").



### **Réponse de GPSO**

*Il est répondu favorablement à la demande.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte de cet accord sur cette demande, qui avait été clairement expliquée par le demandeur au cours d'une permanence.

### **Observations n°605 – Lettre pétition des copropriétaires de West-End.**

Sont opposés au PLU qui permettrait la construction d'un immeuble de huit étages à l'emplacement de la parcelle cadastrée AK188 occupée par la Société B-Braun, ce pour les raisons suivantes:

- surdensification du quartier qui n'est pas nécessaire (Études APUR), nuisances sur la qualité de vie (trafic, stationnement, accès...), conséquences sur les risques liés au PPRI,
- préjudice pour les immeubles riverains (vues, ensoleillement,...),
- nuisances de chantier.

### **Réponse de GPSO**

*Le projet de PLU ne sera pas modifié sur ce point. Le filet de hauteur n'est pas modifié sur cette parcelle UBa par le projet soumis à l'enquête. La grande largeur du mail (env. 46m) permet une insertion urbaine des immeubles sur la voie publique avec la hauteur autorisée filet noir. De nombreux immeubles implantés sur le mail ont déjà des hauteurs importantes*

*Des césures peuvent être imposées par l'article UBa 6.1.3 afin de permettre des percées visuelles sur les parcelles arrière. Enfin, combinées entre elles, les règles d'emprise (50%) et de prospect (distance aux limites) permettent de réduire les impacts en cœurs d'îlot*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Après 2 visites sur le site, le CE n'a pas d'objection à formuler sur la réponse de GPSO. Il rappelle aux copropriétaires rencontrés au cours de plusieurs permanences, que la procédure du permis de construire sera l'occasion de bien vérifier l'application de l'article UBa 6.1.3.

**Observations n°606 – Extrémité ouest de l'avenue du Maréchal Juin (copropriété West-End).**

En complément de l'observation n°605, demande de limiter la hauteur des constructions situées des deux cotés du mail à un niveau R+1 sur les parcelles AK 188, 98, 114,119 et 151, car il faut préserver la qualité du mail et maintenir l'ouverture visuelle de l'extrémité ouest de l'avenue du maréchal Juin. Il faudrait éviter d'augmenter la densité du quartier déjà très importante et tenir compte des projets futurs sur les terrains libérés par le départ de la sous-préfecture et de la gendarmerie, rue de Sèvres. Cette observation a recueilli 9 signataires en plus de ces 2 auteurs (PJ de l'observation n°124).

**Réponse de GPSO**

*Le projet de PLU ne sera pas modifié sur ce point.*

*Concernant la parcelle AK 188, voir la réponse de GPSO à l'observation n° 605.*

*Concernant les parcelles AK 98, 114,119 et 151 situées en zone NDa : les règles de construction permettraient uniquement la réalisation de 140 m<sup>2</sup> pour des « extensions et de nouvelles emprises nécessaires au fonctionnement des parcs et jardins et aux CINASPICS » (500m<sup>2</sup> autorisés car le PLU et 360m<sup>2</sup> déjà existants).*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

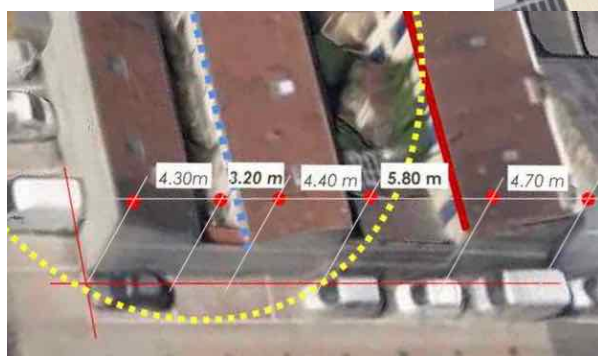
Pas d'objection du CE sur les explications et décisions de cette réponse.

**Observation n°607 – Modification du PLU pour la copropriété du 40 rue Emile Landrin (UDb11).**

Le plan du Règlement pour le secteur UDb11, prescrit des constructions avec un RDC ("R"). Les copropriétaires demande que cette prescription de hauteur soit rectifiée en "R+C", conformément à l'existant.

**Réponse de GPSO**

*Le projet de PLU ne sera pas modifié sur ce point. La demande des copropriétaires revient à demander le redressement des combles existants. En acceptant cette demande, les constructions deviendraient trop hautes*



*par rapport à la distance de 3,20 m environ existante entre elles. Les maisons existantes sont hautes de 3.84m à l'égout et mono-orientées. Une hauteur plus importante telle que demandée impacterait les conditions de vie, de confort et d'hygiène des maisons (niveau d'éclairage, humidité).*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

L'argumentation donnée par GPSO pour rejeter cette demande est convaincante pour le CE, ce qui est illustré par les photos ci contre.

**Observation n°608 – Modifications de la constructibilité sur le secteur UDb10.**

S'oppose à la modification de constructibilité, telle que décrite dans l'annexe 2 au courrier n°7, jointe au registre de l'enquête: suppression d'une zone constructible en fond de parcelle du 24 rue Emile Landrin sur une profondeur de 4,70 mètres.

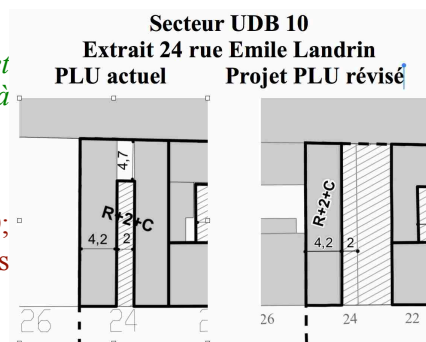
Cette modification n'est en effet pas motivée et cause un préjudice important. Souhaite une constructibilité sur la totalité de sa parcelle.

**Réponse de GPSO**

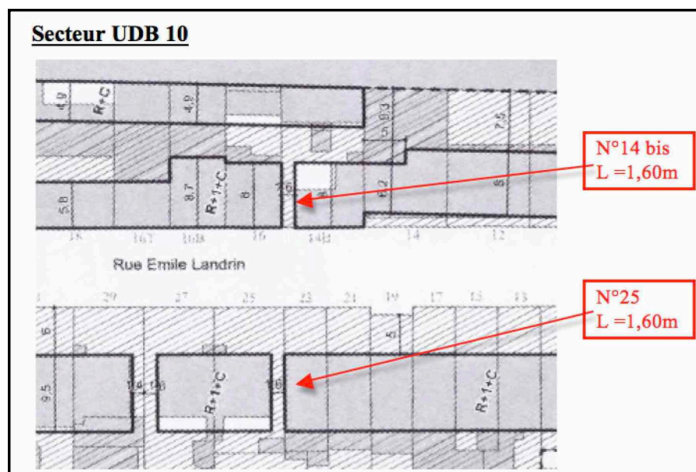
*Le projet de PLU ne sera pas modifié sur ce point. Cette mesure permet de donner une respiration à la future venelle piétonne et de mettre à distance celle-ci d'un éventuel projet de bâtiment.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Si la motivation de la mesure est bien donnée dans la réponse de GPSO; pour le CE, cette mesure prive la propriétaire concernée de possibilités de construction.

**Observations n°609 – Modification de la constructibilité sur le secteur UDB10.**

- Ayant eu des problèmes de cambriolage, souhaite fermer le vide de 1,60 m. de large et demande donc que cette bande entre les constructions des 23 et 25 rue Émile Landrin soit constructible.
- Même demande pour le propriétaire du 14 bis. La largeur de 1,60 m. également doit être constructible pour la réalisation de fondations spéciales nécessaires à la reconstruction de cette propriété.

**Réponses de GPSO**

*Pour l'observation 609a, la planche graphique UDb 10 prévoit une bande d'espace libre dans cet interstice de 1.60m à conserver afin de préserver le caractère du secteur. Le règlement autorise une extension de la construction existante à l'arrière à R+°I+C*

*Des extensions de faible importance peuvent également être autorisées sur l'espace libre (art UDb 7, 8, et 9) dans la limite de 20% de la surface et de 12 m2, (voir article UDb-9.2), qui pourrait être utilisée pour répondre à la demande*

*Pour l'observation 609b, cette bande de 1,60m n'est pas un obstacle pour la réalisation de fondations spéciales (ouvrages en infra), dans le respect des prescriptions des articles UDb 9 et UDb 13.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

L'argumentation de GPSO montre que les projets prévus par les 2 auteurs de ces observations ne sont pas rendus impossibles par les dispositions du PLU.

**Observation n°610 – Immeuble de grande hauteur sur le Rond-point du Pont de Sèvres.**

Opposé à la construction d'un immeuble de très grande hauteur sur l'espace vacant du rond-point du Pont de Sèvres. Il défigurerait l'harmonie architecturale existante et boucherait la vue des habitants du Trident. Il ne devra pas bénéficier de la dérogation de hauteur résultant du bonus énergétique.

**Réponse de GPSO**

*Le PLU n'est pas modifié sur ce point.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

C'est exact; le CE renvoie l'auteur de l'observation ainsi que ceux de l'observation n°202, à la procédure du permis de construire de ces réalisations pour défendre leurs droits si nécessaire.

**Thème 7 – Observations concernant les prescriptions réglementaires.****Observations n°701 – Compléments sur le Règlement (observations des PPA).**

- Préciser 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.
- Suggère que soit ajouté un article 16, selon les prescriptions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

c) Le Département des Hauts-de-Seine demande la suppression de l'emplacement réservé n°368.

### Réponses de GPSO

- a) *Un avertissement en introduction précisera que le PLU de Boulogne-Billancourt applique les articles R123-1 à R123-14, CU antérieurs à la réforme du contenu des PLU.*
- b) *L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme antérieur à la réforme sur le contenu des PLU et toujours applicable pour le PLU de Boulogne-Billancourt, stipule que :*  
*« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :*  
 (...)  
*16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. »*  
*Il s'agit donc d'une possibilité et non d'une obligation. Dans le cadre de la présente révision générale, la rédaction d'un tel article n'a pas été retenue. Cette possibilité pourra être étudiée lors d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.*
- c) *Il est répondu favorablement à la demande du département des Hauts-de-Seine.*

### Commentaires du commissaire enquêteur

Rien à ajouter aux réponses de GPSO.

### **Observation n°702 – Logements sociaux – Rédaction de l'article 1.2 page 17 du Règlement.**

Cet article prescrit 30% de logements locatifs sociaux (LLS) si l'opération comporte plus de 2.500m<sup>2</sup> de SDP ou 40 logements. Pour ne pas imposer une double contrainte, en SDP et en nombre pour les LLS, propose la rédaction suivante:

*" au sein des zones urbaines, à l'exception des secteurs UCc, UdDa, UDb et UP, pour les nouvelles opérations de plus de 2.500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 40 logements, il est exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (en nombre de logements)"*

### Réponse de GPSO

*Afin de répondre au mieux aux remarques de l'Etat en matière de mixité sociale la double contrainte sera conservée.*

### Commentaires du commissaire enquêteur

Pas d'objection, voir ci après le chapitre III-5.

### **Observation n°703 – Îlot D5 – zone du Trapèze.**

Propose une modification de l'article UCd-10.1.6 - 3° alinéa, consistant en ne retenir qu'une seule hauteur (90 mètres NGF), à la place de 3 (60, 90 et 120 m. NGF), tout en conservant la SDP totale réalisable.

### Réponse de GPSO

*Voir les remarques sous l'observation n° 203.*

### Commentaires du commissaire enquêteur

Cette suggestion est compatible avec les clauses du Règlement du PLU en vigueur. Elle pourra éventuellement être reprise (partiellement?) dans les phases de mise au point et de concertation du projet. Le CE rappelle que 20 000 m<sup>2</sup> seront consacrés à du logement dont 30% minimum à du logement social.

### **Observations n°704 – Parcelle A7 (UCa) – Hôpital Ambroise Paré (Avis de l'APHP en tant que PPA).**

Pour permettre la rénovation de cet établissement hospitalier, dans la perspective d'un regroupement des activités de l'hôpital de Garches sur ce site, propose:

- que l'emprise au sol maximale des bâtiments soit portée de 45% à 55%,
- de remplacer le filet orange (h<sub>max</sub>: 16,5 m.) par un filet rouge (h<sub>max</sub>: 28 m.),
- de prévoir une desserte complémentaire sur la façade ouest.

### Réponses de GPSO

*Le projet de regroupement des activités de l'Hôpital Ambroise Paré est d'intérêt général. Il permettra de consolider l'activité hospitalière dans le secteur. Aussi, il est répondu favorablement aux demandes*



*de l'AP-HP dans le cadre de la procédure de révision. Cela dit, pour assurer l'intégration urbaine de l'ensemble, il est proposé :*

- *la création de marges de recul ou ZNA significatives (mini 15 m) rues du Bac, rue des Menus et Allée des 2 châteaux,*
- *la création d'un sous-secteur UCa,b 1 permettant d'adapter les emprises, hauteurs, coefficient de pleine terre à un tel équipement.*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Ces mesures permettront la réalisation de l'extension de cet hôpital, tout en maintenant le cadre de vie du quartier par les mesures de création de marges de recul significatives. (Voir également le dernier paragraphe du chapitre III-5, ci après)

#### **Observation n°705 – Accès aux locaux de la paroisse Sainte Cécile (zone UBa).**

Demande que pour ces futurs locaux ayant vocation à accueillir du public, l'article 6.1 (construction à l'alignement) soit remplacé par l'article 6.1.3.d: "*Afin de valoriser les espaces d'accueil des équipements d'enseignement, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement indiqué au Plan Général pourra être admise*".

#### **Réponse de GPSO**

*Pour les zones UBa et UAa, il est répondu favorablement à la demande.*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Pas de commentaire sur cette mesure de bon sens, suite aux explications de l'auteur de la demande auprès du CE et du Service urbanisme de la ville de Boulogne.

#### **Observation n°706 – Changements de zonage.**

- a) Demande de modifier le zonage des parcelles cadastrées AB 208, 194 et 116, à savoir d'UAa en UAa. Cette modification aurait pour but de permettre le cas échéant, un redéveloppement en bureaux neufs. (Parcelles constituées presque exclusivement de bureaux réalisés dans les années 1970).
- b) Demande de modifier le zonage de l'îlot entre l'îlot AA du trapèze de la ZAC Seguin Rives de Seine, la rue Traversière, la rue Nationale et le quai Stalingrad d'UCb en UAa, pour favoriser le renouvellement urbain de cet îlot.

#### **Réponses de GPSO**

- a) *Le projet de PLU ne sera pas modifié sur ce point. Cette demande ne peut être satisfaite car elle reviendrait à modifier le périmètre et les surfaces de la ZAC du Centre-Ville qui n'est pas encore achevée. Par ailleurs, ces zones seront impactées par la proposition faite à l'Etat de réduire les possibilités de densification de bureaux dans tous les secteurs de la Ville (réponse à l'observation n°101)*
- b) *Il est répondu favorablement à la demande de la ville de modifier le zonage de la partie d'un îlot mitoyen à l'îlot AA du trapèze de la ZAC Seguin Rives de Seine, et délimité par la rue Traversière, la rue Nationale et le quai Stalingrad d'UCb en UAa, pour favoriser le renouvellement urbain de cet îlot.*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Pas d'objection du CE au rejet de la demande a) et à l'acceptation de la demande b).

#### **Observation n°707 – Modifications des articles UAa-7.3 et UAa-9.3 du règlement (Extensions de faible importance).**

Propose une nouvelle rédaction de ces articles pour permettre des travaux d'amélioration à l'arrière des bâtiments (Pour le texte, se reporter à l'observation n° 154 du registre électronique).

#### **Réponse de GPSO**

*Le projet de PLU ne sera pas modifié sur ce point. L'observation n° 154 du registre électronique donne une interprétation erronée de cette règle (implantation obligatoire des vérandas à l'arrière eu UAa)*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le CE conseille à l'auteur de cette observation de contacter le Service Urbanisme de la Ville, s'il souhaite avoir des explications complémentaires.

**Observation n°708 – Articles UCc-12 (Observations de Vivre à Meudon).**

Remplacer dans la rédaction de l'article UCc-12.2.1 le ratio en m<sup>2</sup> pour les vélos, par un nombre d'emplacements et donner des normes géométriques pour ces emplacements.

Nouvelle rédaction proposée pour l'article UCc-12.4.2 relatif aux 2 roues motorisés (RM).

**Réponse de GPSO**

*Le projet de PLU ne sera pas modifié sur ce point. Les règles actuelles sont connues et fonctionnent bien.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Sans commentaire du CE.

**Observation n°709 – Modifications de l'article UAa 12.2.1 (pour les hôtels).**

Cet article impose 1 place de parkings pour 3 chambres dans le cas d'un hôtel situé à moins de 500 mètres d'une station de transport en commun. Estime que cette valeur est trop contraignante et ne correspond pas aux besoins de son hôtel. Propose une place pour 14 chambres.

**Réponse de GPSO**

*Si 1 place de stationnement pour 3 chambres exige effectivement un grand nombre de place de stationnement quand un hôtel est situé à moins de 500 m de station de métro ou du T2, 1 place de stationnement pour 14 chambres est par contre un nombre insuffisant. Un ratio intermédiaire pourra être étudié.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Effectivement, le réaménagement du parking rendu nécessaire par l'augmentation moyenne des largeurs de véhicules devrait être possible dans le cadre du projet de PLU, en augmentant raisonnablement le nombre de chambres affectées pour une place de parking.

**Observation n°710 – zone naturelle - Emprise au sol des constructions (Avis de l'État en tant que PPA).**

L'article NDb-10 du Règlement autorise une emprise au sol des constructions et installations de 20%. Cette valeur n'est pas compatible avec une zone naturelle.

**Réponse de GPSO**

*La règle est cohérente avec les installations et ouvrages admis dans ce secteur. Ils sont énumérés à l'article NDb 2.1 du règlement, nonobstant les contraintes du PPRI, extrêmement prégnantes par ailleurs. Les ouvrages RTE, ainsi que ceux nécessaires aux exigences fonctionnelles et/ou techniques des installations ouvrages admis complètera la liste.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Observation reprise également dans l'annexe 9.3 en dernière page.

**Observation n°711 – Modifications, précisions ou rectifications des dispositions réglementaires proposées dans le projet soumis à l'enquête.**

Dans son courrier la Ville demande des modifications, précisions ou rectifications :

- sur les articles UCa,b-10.1.4, UCa,b-11.6, UAa-10.1.7, UBa-10.1.6, UAa-8.2.3, UBa-8.2.3, UDa-7.5, UDb-7.3, UDa-8.3, UDb-8.3, l'ajout d'un alinéa à ajouter aux articles 5.2 des zones UAa, UBa, UBb, UCa,b, UDa et UDb,
- pour ajouter dans les tableaux des ER (équipements et LLS), de l'annexe 4 au Règlement, les références cadastrales des parcelles concernées,
- pour rectifier diverses erreurs matérielles,
- pour supprimer dans le texte de l'article UAb-2.1.2 (constructions admises, à usage de bureaux), la section de l'avenue du Parc et ajouter l'avenue Pierre Lefauchaux.
- Pour le classement monument historique de l'immeuble Molitor Le Corbusier (*Note du CE: quelle annexe du Règlement; 4.2.-?*).

**Réponse de GPSO**

*Il sera répondu favorablement aux demandes de la ville de Boulogne-Billancourt.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Dont acte; pour une bonne information le courrier de la ville est donné en annexe n°10 au présent rapport. De même la lettre de SPL est donnée en annexe n°11.

**Observations n°712 – Propositions de la SPL Val de Seine Aménagement.**

- a) Articles 14: pour les zones concernées par la ZAC, les possibilités maximales d'occupation des sols devraient être différenciées et matérialisées dans une nouvelle annexe.
- b) Plan de zonage: il est proposé d'élargir la zone NDb au droit du Pont Seibert et de modifier les documents du PLU en conséquence (plans 4.1, 4.2, 4.4 et rapport de présentation).  
(Note du CE: la largeur proposée et la motivation de cette demande ne sont pas exprimées.)

**Réponses de GPSO**

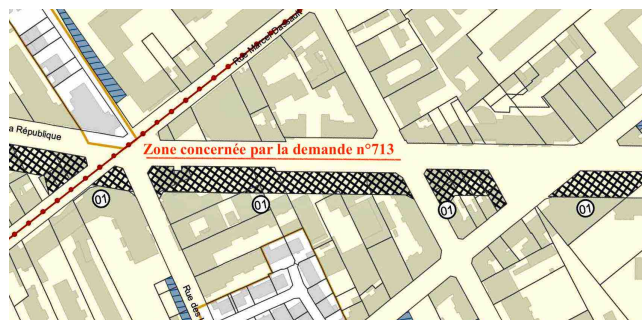
*Il sera répondu favorablement aux demandes de la SPL Val de Seine Aménagement. Concernant le point b, les études approfondies du Pont Seibert montrent une incohérence entre le projet et le PLU ; Il s'agit ici de régulariser la situation.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Voir l'observation n°711 ci-avant.

**Observation n°713 – Emplacement réservé n°1.**

Pour rendre plus attractif et dynamique en terme d'activités et de commerce le boulevard de la République, demande la suppression de l'emplacement réservé n°1, entre les rues Barthélémy Daniou et des Longs Prés.

**Réponse de GPSO**

*Le projet de PLU ne sera pas modifié sur ce point.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

La suppression de cet emplacement réservé sur une section limitée du boulevard de la République ne semble pas justifiée vis à vis de son objectif : aménagement de ce boulevard, pour une largeur de 30 mètres.

**Thème 8 – Autres observations****Observation n°801 – Évolution de la population de Boulogne-Billancourt.**

Dans le dossier d'enquête, une étude prospective sur l'évolution de la population serait nécessaire. Ne peut-on pas craindre une diminution dans les années à venir suite au vieillissement de la population?

**Réponse de GPSO**

*Les projections démographiques sur les dix prochaines années laissent entrevoir une stabilisation de la population avec un taux d'évolution annuelle (0.2%), ce qui permettra à la ville de Boulogne-Billancourt d'atteindre une population de 120 000 habitants en 2026.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Ces valeurs sont effectivement données dans le rapport de présentation du dossier de projet de PLU.

**Observations n°802 – Question sur le financement des projets.**

Par qui, seront financés les projets de réhabilitation des quais de Boulogne-Billancourt?

**Réponse de GPSO**

*Cette question ne relève pas de la procédure de révision du PLU.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Accord du CE sur cette réponse.

**Observation n°803 – Le contenu du dossier d'enquête est insuffisant.**

- a) Il n'est nullement prévu des schémas ou des dessins d'architecte préconisant une vue d'ensemble des projets permettant d'appréhender les conséquences du projet.
- b) Le dossier d'enquête aurait du comporter une note de synthèse.
- c) La dispense d'une évaluation environnementale choque l'auteur de cette observation.
- d) Pour la circulation, une réflexion plus large, à l'échelle de la Région Île de France devrait être engagée.

**Réponses de GPSO**

*La réponse de GPSO n'est pas sollicitée par le commissaire enquêteur.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

- a) Le PLU n'a pas pour objet de présenter de tels schémas ou dessins, mais de fixer des règles limitant l'enveloppe dans laquelle le projet de l'architecte devra s'inscrire.
- b) Cette note figure dans le dossier (Volume 1 –Pièce 1), intitulée Note de Présentation. Cette note de 8 pages est la première du dossier.
- c) GPSO a suivi la procédure fixée par le code de l'environnement. Le CE note que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île de France a particulièrement motivé sa décision du 5 mai 2017 avec 9 "Considérant".
- d) C'est sans doute l'objet du PDUIF.

**Observation n°804 – Projet de téléphérique entre les villes de Boulogne-Billancourt et Vélizy-Villacoublay.**

S'oppose à ce projet par crainte que la réalisation des pylônes de cette infrastructure autoriserait des constructions d'une hauteur plus grande que celle prévue dans le Projet.

**Réponse de GPSO**

*La réponse de GPSO n'est pas sollicitée par le commissaire enquêteur.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Ce projet de téléphérique n'est pas mentionné dans le Projet de PLU. S'il devait être réalisé, il ferait l'objet de procédures de concertation et de décisions spécifiques. En aucun cas, il ne pourrait modifier automatiquement les prescriptions du nouveau PLU qui serait adopté à la suite de cette enquête publique.

**Observations n°805 – Questions diverses qui ne relèvent pas du PLU.**

- a) Pour obtenir un meilleur taux de remplissage des parkings souterrains, propose d'harmoniser les prix entre les parkings de surface et souterrains.
- b) Ne serait-il pas possible d'étudier une amélioration du niveau sonore des berges de la Seine ?
- c) Propose un stationnement gratuit le samedi, pour les résidents.
- d) Cite des dégradations d'arbres et de pelouse au 33/35 boulevard Jean Jaurès ; action de la Mairie ?

**Réponses de GPSO**

*La réponse de GPSO n'est pas sollicitée par le commissaire enquêteur.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Ces questions sont hors objet de la présente enquête.

Le commissaire enquêteur n'estime pas nécessaire qu'une réponse soit donnée dans le cadre de cette enquête. Si GPSO et/ou la ville souhaite répondre à ces questions cela pourra être fait directement aux auteurs de ces observations ou par tout autre moyen de communication.

**Observation n°806 – OAP n°2 et concertation.**

Demande le retrait du schéma de la page 14 (OAP n°2) de la pièce 3.3 du dossier d'enquête, car les éléments de ce document n'ont pas été présentés au public lors de la concertation.

En conséquence donne un avis défavorable au projet.

**Réponse de GPSO**

*Les modalités de concertation ont bien été respectées. Il est dommage que l'auteur de cette observation n'ait pas profité de l'enquête publique, nouveau moment d'expression du public, pour préciser ses attentes ou ses incompréhensions.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur partage ce commentaire accompagnant la réponse de GPSO. Si ces souvenirs sont exacts, l'auteur de cette observation est bien venu à la 4<sup>ème</sup> permanence; le CE a respecté sa volonté d'anonymat et de discrétion.

Les dossiers de concertation ne sont pas figés et peuvent être modifiés avant l'enquête; c'est un des objets de la concertation. Il en est de même pour le projet de révision du PLU, objet de la présente enquête.

**Observations n°807 – PADD – Modifications demandées par l'association "Vivre à Meudon".**

Demande les ajouts et/ou modifications suivantes:

- ajouter "Île Seguin" dans le titre du &3-2 et dans les légendes du schéma de la page 26. Ajouter "et sur les coteaux de la rive gauche" au 2<sup>ème</sup> point du &3-2-2.
- 3 textes sur les transports en commun en page 18.
- sur le plan de la page20, représenter des projets de transport en commun. (Note du CE: *le pétitionnaire ne peut représenter des projets de prolongement de métro qui ne dépendent pas de son autorité et qui ne sont pas décidés*)
- changer les titres (2-4 et 2-4-1) et complément de texte du &2-4-1.
- schéma de l'OAP n°3 (page 20): le remplacer par un plan actualisé et souligner son caractère indicatif.

**Réponses de GPSO**

*Le PADD, débattu en conseil municipal et en conseil communautaire ne 2016, n'a pas vocation à évoluer d'autant que la nature des demandes ne le justifie pas.*

*Des évolutions seront apportées à l'OAP tel qu'évoqué dans les réponses au thème 5, Ile Seguin.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Pas de commentaire du CE à ajouter à ces réponses.

**Observation n°808– Durée de l'enquête.**

L'enquête devrait être prolongée.

**Réponse de GPSO**

*La réponse de GPSO n'est pas sollicitée par le commissaire enquêteur.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

La demande de prolongation n'est parvenue que le 03 avril 2018 à 17h57 par voie électronique, soit moins de 24 heures avant la fin de l'enquête. Les 2 auteurs de cette observation savent bien que pour qu'une telle demande puisse être examinée par le commissaire enquêteur, il faut qu'elle lui parvienne le plus tôt possible et si possible 15 jours avant la fin de celle-ci, par exemple au cours d'une permanence.

Pour les doutes sur la validité de l'enquête publique, je renvoie l'interlocuteur de cette observation donnée en annexe de son mémoire, au TA95 d'une part qui m'a désigné et au médiateur de la médiation en cours, demandée par la Ville de Boulogne-Billancourt

**III–5– Réponses de GPSO à l'avis de M. le Préfet des Hauts-de-Seine**

Comme indiqué ci avant, ce chapitre donne la synthèse des réponses de GPSO aux observations n°101, complétées par les commentaires du commissaire enquêteur.

Le principe des modifications à apporter pour lever l'avis défavorable de l'État, a été évoqué pendant la phase de préparation par le CE.

Pendant l'enquête, comme indiqué dans la lettre de GPSO à M. le Préfet (annexe 9.2), des échanges ont eu lieu entre les Services de la Préfecture d'une part, GPSO avec la Ville de Boulogne-Billancourt d'autre part.

Le commissaire enquêteur n'a pas participé à ces échanges bien sûr et n'a été informé de ses résultats et du contenu des annexes 9.2 et 9.3 qu'après l'enquête et pour être précis, le 20 avril 2018.

Ce courrier avec son annexe, est très important puisqu'il apporte les réponses à des questions du Préfet, du Public et du CE lui-même.

Pour la clarté de l'exposé, les 11 thèmes de l'annexe à ce courrier seront repris, synthétisés et commentés. Le numéro de ces thèmes est rappelé entre parenthèses dans le texte qui suit.

Le commissaire enquêteur donne ses commentaires pour les sujets concernant le logement; les autres thèmes n'appelant pas de commentaire de sa part.

La question 701a et sa réponse sont rappelées dans le paragraphe Généralités (1).

## **Logement (2)**

L'estimation de la production moyenne prévue à 417 logements par an sur 10 ans sera portée à 440 grâce à la réalisation de 20 000 m<sup>2</sup> de logements sur l'îlot D5 du Trapèze, qui ne sera donc pas occupé que par des bureaux.

La rédaction de l'OAP n°2 traduira de façon plus explicite la volonté de la ville de créer du logement.

La production de bureaux sera davantage limitée en abaissant à 20%, les taux respectifs de 95% en zone UAb et de 33% applicable sur les axes secondaires de la Ville.

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.

## **Logement social (2)**

Pour répondre à la demande du Préfet et préciser actions en faveur du logement social, selon le souhait de la Région Île de France, les mesures suivantes sont proposées:

- Le seuil de 2 500 m<sup>2</sup> ou 40 logements déclenchant l'obligation de 30% de LLS est abaissé à 1 200 m<sup>2</sup> ou 15 logements,
- Création d'un emplacement réservé (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 comprennent au minimum 40% de logements sociaux.
- 30% au moins de logement sociaux, sur l'opération D5 du Trapèze.

## **Commentaires du commissaire enquêteur pour mes thèmes du logement**

Toutes ces mesures sont concrètes et précises. Elles sont bien en accord avec la plupart des observations sur ce thème.

La construction des bureaux est moins favorisée.

La réalisation de logements, en particulier celle des logements sociaux est favorisée, tout en restant modeste (440 pour 417 par an) et fidèle à l'objectif d'une croissance modérée de la population dans les 10 ans à venir.

## **La protection du patrimoine bâti et paysager (9)**

En complément des observations traitées ci avant (n°404 et 405), GPSO déclare que les fiches relatives au patrimoine protégé seront annexées au PLU.

## **Autres thèmes**

Pour le décompte des places d'hébergement (4) selon les obligations de la loi MOLLE, pour l'accueil des gens du voyage (5), pour l'évaluation des espaces naturels (7), pour quelques mesures d'ordre techniques (11), les explications demandées par les Services de l'Etat sont données.

Dans ces mesures techniques (11), il est précisé que les références à la SHON seront remplacées par la SDP. Est également traitée l'observation n°710.

Pour le stationnement (6), les objectifs du PDUIF seront précisés, en mentionnant dans le PLU que les normes de stationnement pour les véhicules motorisés concernant les opérations de bureaux sont des normes maximales.

Pour les risques d'inondation (8), les compléments demandés (références du PPRI des Hauts de Seine, PRGI du bassin Seine-Normandie, TRI avec cartographie des zones inondables et des enjeux) sont ajoutés.

L'OAP n°3 (10) sera complété :

- par le projet de passerelle de l'Île Seguin sur la carte de cet OAP,
- par des précisions sur la stratégie du cheminement doux entre la Seine et les espaces sportifs de Roland Garros et du bois de Boulogne. L'ER existant (354) sera élargi.
- par des explications sur le renforcement des continuités paysagères et visuelles.

### **Parcelle de l'État bordant l'autoroute A13**

Cette parcelle est un site classé. Pour le PLU, GPSO sollicite les Services de l'État pour une modification de son périmètre pour pouvoir déplacer le centre équestre de Boulogne-Billancourt et faciliter l'extension de l'hôpital Ambroise Paré (Voir observation n°704)

Sur le site actuel du centre équestre, une opération de logements pourrait alors être réalisée.





## **IV - CONCLUSION ET CONSTAT DE VALIDITÉ de L'ENQUÊTE**

Le commissaire enquêteur soussigné atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans contrainte, dans les conditions de légalité imposées par les textes réglementaires en vigueur.

Toutes les observations du public ont été prises en compte ; les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir:

- du dossier d'enquête,
- des informations complémentaires données par les représentants de l'E.P.T. GPSO et de la Vile de Boulogne-Billancourt,
- de son analyse et examen du dossier d'enquête et des différents documents mis à sa disposition.

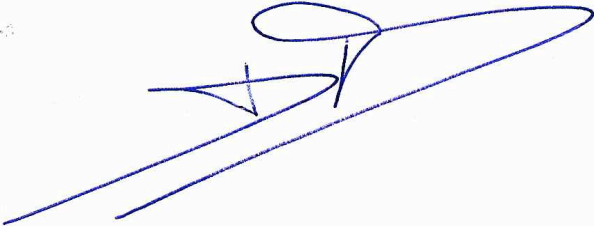
Tous ces éléments permettront, il l'espère, d'améliorer le projet en répondant aux préoccupations des Boulonnaises et des Boulonnais qui se sont exprimés.

Il espère que les résultats de sa mission contribueront à la fin des opérations d'aménagement de l'Île Seguin, à la satisfaction du plus grand nombre possible des habitants sur chaque rive de la Seine, au droit de cette île.

Il souhaite également que le nouveau PLU facilitera les Services en charge des opérations d'urbanisme de la commune.

**Les conclusions motivées sont en outre fournies par ailleurs.**

A ANTONY, le 09 mai 2018



Dominique MICHEL  
Commissaire enquêteur