

VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOURT
EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : Modification du Plan Local d'Urbanisme – Approbation du dossier modifié après enquête publique.

CONSEIL MUNICIPAL DU 7 JUILLET 2005

L'an deux mille cinq, à dix neuf heures dix, les membres composant le Conseil Municipal de la ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis à la Mairie, au nombre de quarante cinq, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre FOURCADE, Maire, pour la séance pour laquelle ils ont été convoqués par le Maire, individuellement et par écrit, le 30 juin 2005.

Le Maire ayant ouvert la séance, il a été procédé à l'appel nominal.

ETAIENT PRESENTS : 45

M. Jean-Pierre FOURCADE, Sénateur-Maire, M. Gérard de VASSAL, Premier Maire-Adjoint, M. DUHAMEL, Mmes PINEAU, BRUNEAU, BAUCHE, ALAIN, LEBON, M. COHEN, Melle CARDETAS, MM. SOLERE, JALENQUES Maires-Adjoints, Mmes de PORTZAMPARC, BOUÉE, POLAILLON, M. ISRAEL, Mme PETIN, Melle METROT, Mmes JUNG, des VALLIERES, M. AMAR, Mme QUENTIN-BRODER, MM. EMANUELLI, TELLINI, Mme MARTIN, M. ROBIN, Mmes PHILIPP, MORAT-VUONG, M. SEBBAG, Mme MOREL, M. ASKINAZI, Mmes POZZO di BORGIO, BARBÉ, MM. FRAY, COUDERC, JULIARD, Mmes ZAZZALI, AKEF-HAMIDA, M. GABORIT, Mme CLAITTE, MM. LESCOEUR, FUSINA, RICHARD, Melle VILLEGAS, M. TISSEYRE Conseillers Municipaux.

EXCUSES REPRESENTES : 10

M. SORMAN	qui a donné procuration à Mme BARBÉ
M. GRANGER	qui a donné procuration à Mme POZZO di BORGIO
M. SIRVEN-VIENOT	qui a donné procuration à M. FOURCADE
M. MONGINET	qui a donné procuration à M. SOLERE
M. GALY	qui a donné procuration à M. JULIARD
Mme de TRENTINIAN	qui a donné procuration à Mme PETIN
M. VINCENT	qui a donné procuration à M. JALENQUES
M. FADIL	qui a donné procuration à Mme AKEF-HAMIDA
Mme VOUETTE	qui a donné procuration à M. FUSINA
Mme GOITIA	qui a donné procuration à Melle VILLEGAS

A vingt et une heures vingt cinq, Mme POLAILLON a donné procuration à M. ISRAEL (avant l'examen du point n° 11) ; à vingt et une heures vingt cinq, Mme CLAITTE a donné procuration à M. GABORIT (avant l'examen du point n° 11).

Madame Véronique METROT est désignée en qualité de secrétaire de séance.

Madame Dorothée PINEAU, Maire-Adjoint, rapporteur.

"Mes chers Collègues,

L'actualité de ces derniers mois m'a donné plusieurs occasions de vous présenter l'avancement de la modification du Plan Local d'Urbanisme dont vous aviez décidé le principe le 27 janvier dernier. Le Sénateur-Maire a également évoqué, lors de notre séance du 14 avril, compte tenu des recours, les évolutions possibles du PLU, longuement débattues avec les associations, et finalement acceptées par elles.

Le dossier de modification n°1 du P.L.U. de Boulogne-Billancourt comporte deux points :

- d'une part, la suppression d'une servitude instituée au titre de l'article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme pour permettre la création de logements sociaux,
- d'autre part, le report du programme de construction prévu dans le dossier de réalisation de la ZAC Seguin – Rives de Seine approuvé le 8 avril 2004 dans le règlement du P.L.U. qui fixe les possibilités de construire dans le périmètre de la ZAC.

Je vous ai présenté le 9 juin le bilan de l'enquête publique, tel qu'il ressortait du rapport du commissaire enquêteur, monsieur Yves Guibert, et les conclusions favorables de celui-ci, sous la réserve de donner suite aux remarques demandant une diminution de la constructibilité globale de la ZAC Seguin – Rives de Seine.

Le premier point du dossier de modification, porte sur la suppression de la réserve n° 366 en vue de réaliser des logements aidés au 247-247 bis bd Jean Jaurès, (parcelles BK 0039 et 0039), composé actuellement de 420 logements. La servitude avait pour objet, à l'occasion d'une demande d'autorisation de construire, de réserver la possibilité d'affecter 30 % de la SHON existante, soit 7 000 m² environ, correspondant à 140 logements, à des logements aidés au sens de l'article L. 302-5 alinéa 3 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Cette servitude constituait une des dispositions du PLU contribuant à la recherche d'une augmentation du nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune, en particulier par le recours à des opérations d'acquisition – amélioration concernant des ensembles existants.

Cependant, l'offre en logement social dans le sud de la Ville s'avère aujourd'hui conséquente et diversifiée, notamment du fait de certaines opérations récentes ou en cours qui permettront de livrer ou de conventionner dans ce secteur 288 logements en 2004-2005.

Dans les seuls quartiers Renault – Billancourt et Point du jour, qui représentent 21 % du territoire communal, le nombre de logements sociaux est supérieur à 3 400, soit plus de la moitié du nombre total de logements sociaux dans la commune, qui est de 5 738.

Le commissaire enquêteur a conclu par un avis favorable et je vous propose donc de maintenir le projet tel que soumis à enquête publique et de supprimer la réserve inscrite au PLU en vigueur.

Le deuxième point du dossier, qui vise à reporter dans le PLU le programme des constructions prévu dans la ZAC Seguin - Rives de Seine, et à proposer une répartition de celui-ci

par grandes entités d'aménagement, a fait l'objet d'un avis favorable avec une réserve dans le rapport d'enquête.

Il était proposé de répartir les 905 000 m² de surface constructible en 7 îlots au sens du code de l'urbanisme tout en intégrant un découpage compatible avec le phasage de réalisation, facilitant également le suivi des constructions du futur quartier phase par phase. Il convient, afin de tenir compte des résultats de l'enquête publique et de lever la réserve contenue dans les conclusions du rapport d'enquête, de modifier ces dispositions.

Les remarques déposées dans les registres d'enquête, émanant pour l'essentiel des associations membres de la commission Seguin-Rives de Seine, ont abordé plusieurs thèmes rejoignant les préoccupations exprimées dans les recours déposés en décembre, dont les principaux sont la population, la densité et l'ouverture vers la Seine. Compte tenu des préoccupations légitimes des boulonnais sur ces sujets et des travaux menés par la commission de concertation Seguin – Rives de Seine depuis janvier, je vous propose les orientations suivantes :

1. Concernant la population, la commission de concertation a retenu deux axes de suivi :
 - la participation de l' « observatoire de la population » de la ville, en charge du recensement rénové avec l'INSEE, et sa contribution sous la forme d'analyse spécifiques de l'évolution démographique des quartiers nouveaux de la commune,
 - le suivi en temps réel, avec la participation des promoteurs, du profil familial des nouveaux habitants s'installant dans les opérations en cours ou futures sur les terrains Renault, que ce soit dans la ZAC ou hors ZAC (îlots épars).

Les données recueillies permettront de faire intervenir en tant que de besoin un expert indépendant, de manière à pouvoir proposer éventuellement des adaptations du programme des équipements publics de proximité desservant le futur quartier.

L'emplacement réservé prévu pour le théâtre est conservé à ce stade, mais l'évolution des besoins en équipement et la composition de la nouvelle façade urbaine sur la place Jules Guesde donneront lieu à des études complémentaires et, vraisemblablement, lorsque les choix seront avancés, à une proposition de modification du PLU.

2. Concernant la densité et l'ouverture vers la Seine, les demandes émises pendant l'enquête font état d'une baisse de constructibilité comprise entre 63 000 m² et 200 000 m², et le commissaire enquêteur nous demande de prendre en considération une baisse de constructibilité raisonnable, de l'ordre de 63 000m².

C'est ce que je vous propose aujourd'hui, et nous pourrions inscrire dans le PLU un plafond général de constructibilité de 842 000m² (au lieu de 905 000 m² dans le projet soumis à enquête) correspondant à une diminution de 7%, répercutée sur la répartition par destination.

Le tableau ci-dessous résume l'évolution de cette répartition :

	DOSSIER D'ENQUETE (en m ² SHON)	APRES ENQUETE (en m ² SHON)
LOGEMENTS	451 000	420 000
BUREAUX	265 500	247 000
ACTIVITES, EQUIPEMENTS...	188 500	175 000
TOTAL ZAC SEGUIN-RIVES DE SEINE	905 000	842 000

Aller au-delà de cette diminution, déjà sensible, conduirait soit à alourdir encore la charge financière de l'opération pour la Ville, soit à faire l'économie d'une partie des équipements publics et des aménagements paysagers et ne serait pas compris des boulonnais.

Les préoccupations relatives à certains éléments sensibles de la morphologie urbaine, qui ressortaient des échanges avec la commission de concertation, à savoir la hauteur des futurs immeubles situés le long du quai, l'ensoleillement du parc notamment, ont guidé la réflexion sur la répartition de cette diminution de constructibilité.

Vous disposez dans votre dossier du plan de l'annexe 6.6, que je vous propose de commenter. Les modifications apportées aux différents îlots se répartissent comme suit :

- baisse d'environ 3 à 5% sur les différents îlots du Trapèze, des franges et de l'île Seguin (îlots 1, 2, 3 et 5),
- Constructibilité identique dans le quartier du pont de Sèvres (îlot 4),
- Baisse d'environ 8% sur les berges et le triangle pour les constructions nouvelles, qui s'élève à 13,5% si l'on intègre le bâtiment existant 57 Métal, soit 17 500m² (îlot 6),
- Baisse forte dans l'îlot 7 - Parc, qui intègre la baisse de constructibilité liée au bâtiment X, une enveloppe de 500 m² étant destinée aux équipements techniques et activités associés au fonctionnement du Parc.

Aucun transfert de constructibilité entre les îlots ne sera possible.

Le tableau ci-dessous compare les répartitions proposées à l'enquête et celles contenues dans le dossier qui vous est soumis ce soir :

Cette baisse de la constructibilité globale de la ZAC maintient l'équilibre bureaux - logements initial sur la zone considérée, se répartit de façon relativement équilibrée entre les différents îlots, sauf sur les berges où la diminution est plus significative, et ne remet pas en cause leur découpage. L'économie générale du projet de modification, du PADD et du PLU est préservée.

	DOSSIER D'ENQUETE	APRES ENQUETE	DIFFERENCE
ILOT 1 FRANGES TRAPEZE	114 950	110 950	- 4 000
ILOT 2 TRAPEZE OUEST	168 800	160 700	- 8 100
ILOT 3 TRAPEZE EST	167 300	159 400	- 7 900
ILOT 4 PONT DE SEVRES	5 000	5 000 (hors bâtiments existants)	-
ILOT 5 ILE SEGUIN	180 000	175 000	- 5 000
ILOT 6 BERGES ET TRIANGLE	266 450	230 450 (Hors 57 Métal)	- 36 000
ILOT 7 PARC	2 500	500 (Hors bâtiment X)	- 2 000
TOTAL ZAC SEGUIN – RIVES DE SEINE	905 000	842 000	- 63 000

La constructibilité de 842 000 m² s'entend pour les constructions nouvelles ; les constructions existantes (bâtiment X et bâtiment 57 Metal notamment), peuvent être, si nécessaire, reconstruites dans la limite de SHON identiques à celles existantes.

En application de l'article L. 123-3, ces plafonds de constructibilité, qu'il s'agisse de la globalité de la ZAC ou de chaque îlot, sont indiqués à l'article 14 du règlement du PLU, en cohérence avec le plafond indiqué au PADD. Les droits à bâtir et la répartition par nature des constructions au sein de la ZAC seront ainsi opposables lors de la délivrance de permis de construire.

Par ailleurs, la rédaction de l'article 14 qui indiquait que les bâtiments existants du Pont de Sèvres n'étaient pas pris en compte dans les possibilités de construire de la ZAC, est précisée et intègre dorénavant le bâtiment 57 Metal et le bâtiment X, situés sur le Trapèze. Cet ajustement ponctuel correspond à 20 000m² environ.

Dans le rapport de présentation, les perspectives esquissées tant pour l'évolution de la population que le volume des constructions en immobilier d'entreprise ou en logements restent inchangées. Les raisonnements tenus pour établir ces perspectives restent valables, (notamment les rythmes de construction), mais les durées de réalisation s'ajusteront compte tenu du rythme d'engagement du programme d'ensemble et de sa consistance désormais revue.

Pour une meilleure lisibilité, les ajustements apportés avant enquête et après enquête aux textes en vigueur figurent en caractères soulignés dans le dossier qui vous a été remis. La liste des pièces du PLU modifiées s'établit comme suit :

- Rapport de présentation (5^{ème} partie)
- PADD (p 14 et 45)
- documents graphiques (plans 4.1, 4.3 et 4.7)
- règlement (article 14)
- Annexes 6.6

C'est seulement une fois rendue exécutoire la présente délibération que seront mises à jour les pièces communiquées au public.

Conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, le dossier de modification a été notifié au Préfet des Hauts-de-Seine et aux personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête. La Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris a communiqué le 28 avril dernier une réponse au dossier de modification et n'émet pas d'observation. Les autres personnes publiques n'ont transmis aucune observation.

Pour mener à son terme la procédure que nous avons engagée en début d'année, le Conseil Municipal doit approuver le Plan Local d'Urbanisme modifié après enquête publique et c'est pourquoi je vous propose, mes chers collègues, de vous prononcer sur cette modification.

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération prendra effet dès l'exécution de la plus tardive des formalités de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant le premier jour où il est effectué. »

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et le Code de l'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2004 approuvant la troisième révision du Plan d'Occupation des Sols, valant approbation du Plan Local d'Urbanisme,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 3 juin 2005,
Vu le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme annexé,
Vu l'avis de la Commission de l'Urbanisme et des Travaux en date du 4 juillet 2005,
Sur l'exposé qui précède, après en avoir délibéré.

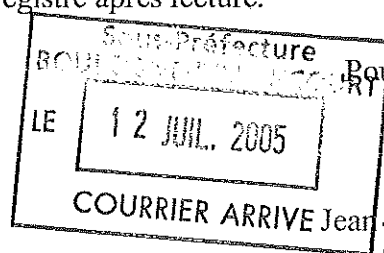
DELIBERE :

Article 1 : La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boulogne-Billancourt telle qu'annexée à la présente délibération est approuvée.

Article 2 : La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Le dossier de Plan local d'Urbanisme, tel qu'annexé aux présentes, sera tenu à la disposition du public en Mairie, service Gestion du Droit des sols, 2ème étage de l'hôtel de ville, et à la sous-préfecture de Boulogne-Billancourt.

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture.



Pour copie conforme,

Jean Pierre FOURCADE
Sénateur-Maire
Ancien Ministre