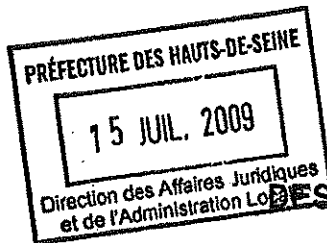
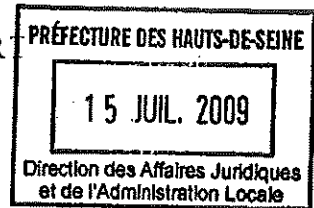




VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOUR



EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : Plan Local d'Urbanisme de Boulogne-Billancourt – Révision simplifiée n°2 – Bilan de la concertation – Arrêt du projet de révision simplifiée n°2 – permis de construire SOPHIA GE – Avis du Conseil Municipal.

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 JUILLET 2009

L'an deux mille neuf 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 neuf pour la séance pour laquelle ils ont été convoqués par le Député-Maire, individuellement et par écrit, le 22 juin 2009.

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

ETAIENT PRESENTS : 49

M. Pierre-Christophe BAGUET, Député-Maire, M. Thierry SOLERE, Premier Maire-Adjoint, Mme BELLARD, M. RICARD, Mme DUBOST, M. BAROLI, Mmes MISSOFFE, BRUNEAU, MM. LOUAP, MOUGIN, GARDILLOU, Mmes BOUEE, GODIN, MM. AMAR, SEBBAG, Mmes FATHALLAH, M. FOURNIER, Mme DE ROSE, Maires-Adjoints, M. GALLANT, Mmes de BEAUVAIL, BILLARD, ROUGNON, M. MORAND, Mme LORBER, M. PAPILLON, Mme KAMATARI, M. BACCHETTA, Mme DE VILLEPIN, M. GRAFFIN; Melle LAVARDE, M. BENHAROUN, Mme VETILLART, M. BARBOI, Melle SICARD, M. DENIZIOI, Mme BA, , Mme BONDOUX, M. FOURCADE, Melle CARDEIAS, , M. VINCENTI, Mme BAUCHE, M. ASKINAZI, Mmes KLEIN, M. TELLINI, Mmes LAUREAU, VOUETTE, , Mme SHAN, M. TISSEYRE, Mme EVEN.

EXCUSES REPRESENTES : 4

MM. COQUEBERT de NEUVILLE,
M. COHEN
Mme PINEAU
M. FUSINA

qui a donné procuration à Mme LORBER
qui a donné procuration à Melle CARDEIAS
qui a donné procuration à M. TELLINI
qui a donné procuration à Mme VOUETTE,

EXCUSE : M LABRUNYE

ABSENT : Mme MONTIES,

Départ Mme ROUGNON à vingt et une heures trente, a donné procuration à M. AMAR (avant le vote du point n° 13).

Départ Mme BRUNEAU à vingt et deux heures dix, a donné procuration à M. BAGUET (avant le vote du point n° 20).

Madame BA a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

Monsieur Gauthier MOUGIN, Maire adjoint, rapporteur.

"Mes chers Collègues,

Les tours du Pont de Sèvres, grand ensemble de 80 000 m² de bureaux construit dans les années 70, nécessitent aujourd'hui une rénovation lourde. Le projet proposé par Dominique Perrault, financé par le propriétaire des tours, GENERAL ELECTRIC, rendra à nouveau cet immeuble attractif pour de grandes entreprises. Pour la ville de Boulogne-Billancourt, c'est également une opportunité de mise en valeur urbaine, à l'échelle de l'entrée de ville et à l'échelle du quartier.

Les tours vont être dotées d'une nouvelle façade performante énergétiquement et de nouveaux espaces répondant aux standards modernes des immeubles de bureaux. Cette indispensable mise à niveau des tours nécessite de créer 8 000 m² de SHON supplémentaires et de modifier le contour du jardin sur dalle existant. Une demande de permis de construire a été déposée dans ce sens par SOPHIA GE et son maître d'ouvrage délégué, VINCI immobilier, en décembre dernier.

Or, la construction de nouveaux m² de SHON ainsi que la légère réduction de la zone ND du jardin ne peuvent être envisagées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Dans la mesure où la rénovation des tours présente un intérêt général, au vu de la valorisation urbaine qu'il apporte, le Conseil Municipal du 20 novembre dernier s'est prononcé en faveur de l'adaptation des règles du PLU à ce projet et a ainsi lancé une procédure de révision simplifiée.

Cette procédure a permis d'engager tout d'abord une phase de concertation préalable, par le biais d'une notice de présentation du projet et d'un registre mis à disposition du public, à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, du 16 février au 16 mars 2009. La rencontre du quartier n° 3 de Renault Billancourt, qui s'est tenue le 11 mars dernier, a été également l'occasion de présenter les enjeux du projet et de la révision simplifiée aux habitants du quartier du Pont de Sèvres. Le bilan de ces concertations permet d'une part de constater une opinion globalement favorable au projet de rénovation des tours du Pont de Sèvres et de mise en valeur du quartier, et, d'autre part, de noter l'attention particulière que portent les habitants du Trident à la transformation des tours et la crainte des riverains vis-à-vis des inconvénients du chantier. Il conviendra ainsi que des réunions régulières d'informations soient tenues au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Une première réunion d'information, pilotée par GENERAL ELECTRIC et VINCI immobilier, s'est ainsi d'ores et déjà tenue le 3 juin dernier.

Le projet de révision simplifiée a ensuite fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées, au cours duquel aucune remarque n'est venue s'opposer au projet.

Enfin, une enquête publique s'est déroulée du 6 avril au 11 mai 2009. Afin d'assurer plus de lisibilité, les deux enquêtes publiques ont été menées conjointement : la première, relative à la révision simplifiée du PLU, la seconde, relative à la demande de permis de construire, obligatoire dans le cadre d'un immeuble de grande hauteur. Le commissaire enquêteur, Madame Roseline LECOMTE, missionnée sur les deux dossiers conjoints, a rendu un avis favorable sans réserve, à la fois sur la révision simplifiée et sur la demande de permis de construire des tours du Pont de Sèvres.

Le dossier de réalisation de la ZAC "Seguin-Rives de Seine" devra être modifié pour tenir compte des nouvelles dispositions du PLU introduites par la révision simplifiée.

Ainsi, je vous propose d'approuver la révision simplifiée."

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L123-13, R123-17 et R123-21-1 du Code de l'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2004 valant approbation du Plan Local d'Urbanisme,
Vu les délibérations du Conseil Municipal du 7 juillet 2005 et du 16 novembre 2006 approuvant les modifications n°1 et n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2007 approuvant la révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 20 novembre 2008 lançant la procédure de révision simplifiée n°2 et la définition des modalités de concertation,
Vu l'arrêté municipal du 16 Mars 2009, modifié le 25 Mars 2009, portant sur l'ouverture des enquêtes publiques conjointes sur la demande de PC 92012 08 1655 déposée par SOPHIA GE et sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour le projet de rénovation des tours du Pont de Sèvres,
Vu le procès-verbal de l'examen conjoint en date du 5 mars 2009 du projet de révision simplifiée avec les personnes publiques associées
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,
Vu le bilan de la concertation exposé ci-dessus,
Considérant que la révision simplifiée du P.L.U., telle qu'elle est présentée au Conseil municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme
Vu l'avis de la Commission de l'Urbanisme et des Travaux du 6 juillet 2009,

Sur l'exposé qui précède,

DELIBERE :

Article 1^{er} : La révision simplifiée n°2 du P.L.U, telle qu'elle est annexée à la présente délibération, est approuvée.

Article 2 : La Ville émet un avis favorable au projet de permis de construire n° 92012 08 1655, déposé par SOPHIA GE, portant sur la rénovation des tours du Pont de Sèvres présenté en enquête publique.

Article 3 : La présente délibération et le projet de révision simplifiée annexé à cette dernière seront transmis au Préfet du département des Hauts-de-Seine.

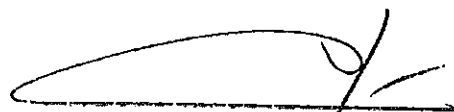
Conformément au dernier alinéa de l'article L 300-2I du Code de l'Urbanisme, le dossier définitif du projet de révision simplifiée, tel qu'il est arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à disposition du public

Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture

Pour copie conforme,
Pour le Député-Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke followed by a vertical stroke that crosses the horizontal one, and a few smaller strokes to the right.

Pascal GUEANI

Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Boulogne-Billancourt
Projet de rénovation des Tours du Pont de Sèvres

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

5 MARS 2009

Présents :

Personnes publiques associées:

Claire MOULINE	Syndicat Mixte des Coteaux et du Val-de-Seine
Géraldine SANOUR	CCIP des Hauts-de-Seine
Xavier IRIONDO	CMA 92
Philippe BELANGERE	DDE 92
Christine DANGLA	Sous-Préfecture de Boulogne-Billancourt
Annie BALANDE	CG92 – Service Urbanisme
Jean-Pierre WARIN	CG92 – Service Urbanisme

Ville de Boulogne-Billancourt :

Gauthier MOUGIN	Maire-adjoint chargé de l'Urbanisme et de l'Aménagement urbain
Willem PAUWELS	Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement
Emily PICHAT	Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la Ville de Boulogne-Billancourt
Véronique LAVALLEE	Bureau d'études SCURE

Compte-rendu

E. Pichat signale que l'enquête publique portant sur la révision simplifiée se déroulera du 6 avril au 11 mai inclus. Elle sera conjointe avec l'enquête publique portant sur le permis de construire déposé par GENERAL ELECTRIC (le projet de rénovation portant sur un IGH).

**1. PRESENTATION DE LA SITUATION ACTUELLE DES TOURS (PRESENTATION E.
PICHAT)**

Les Tours du Pont de Sèvres sont situées en entrée de ville ; elles marquent le paysage de Boulogne-Billancourt depuis le pont de Sèvres et depuis les coteaux du Val-de-Seine.

Elles ont été construites dans le cadre de la ZAC du Pont de Sèvres, dont la réalisation avait été au départ programmée pour loger les ouvriers des usines Renault. Avant la réalisation de la ZAC du Pont de Sèvres, un programme de logements privés ainsi que des tours de bureaux ont été ajouté au programme initial de logement social afin d'équilibrer financièrement l'opération de l'époque. Les tours du Pont de Sèvres ont été ouvertes en 1978.

Elles sont caractéristiques d'un urbanisme de dalle. Une des entrées des tours est directement située sur la dalle, depuis le Forum haut (la dalle est composée d'un espace central divisé entre le "forum bas" et le "forum haut"). L'autre entrée, orientée vers le pont de Sèvres, est accessible depuis une rampe qui monte jusqu'à la dalle.

Globalement, les tours sont déconnectées de l'espace public et du pôle de transport en commun du Pont de Sèvres.

Les matériaux de façade sont dégradés.

2. PRESENTATION DU PROJET DE RENOVATION (CONTEXTE ET COMPOSANTES)

a) contexte du projet

Ce projet est conforme aux objectifs :

- **du PADD du PLU** qui a été approuvé en 2004 et qui préconise notamment pour le quartier du pont de Sèvres
 - . un désenclavement, par la création de nouvelles liaisons piétonnes depuis le forum vers l'extérieur et le nouveau quartier,
 - . un embellissement de la dalle
 - . la création d'une esplanade favorisant l'accès aux pôles de transport,
 - . une restructuration des commerces du forum, des équipements et du bâti.

Ce projet d'espaces publics pourra voir le jour en partie dans le cadre du projet de rénovation des tours du pont de Sèvres : GENERAL ELECTRIC (G.E.), propriétaire des Tours, prévoit une cession de foncier qui permettra d'aménager les espaces piétons autour des tours (qui sont aujourd'hui des espaces privés et qui deviendront ainsi demain de véritables espaces publics). Cette cession, assortie d'une enveloppe de 1.2 million d'euros pour la réfection d'étanchéité de la dalle, est prévue en 3 temps : premièrement, une cession immédiate pour réaliser les travaux de la "Montée" (qui débuteront prochainement/ fin mars), dans un deuxième temps, les espaces du "Forum Haut" jusqu'à la prochaine implantation du début de la passerelle Constant Lemaître (la Montée, forum et la passerelle constituera ainsi un passage du pôle de transport en commun vers la ZAC).

- **De la ZAC Seguin-Rives de Seine**, dans la mesure où ce territoire se situe dans la ZAC. L'objectif est d'une part de mener des opérations concrètes de désenclavement du quartier du Pont de Sèvres (car en effet l'opération Ile Seguin-Rives de Seine porte également sur la rénovation de secteurs existants autour de la ZAC) et, d'autre part de favoriser les liaisons piétonnes du pôle de transport du Pont de Saint Cloud vers le nouveau quartier de Billancourt, en passant par la dalle du Pont de Sèvres.

- **De l'opération ANRU, signée le 11 juillet 2008**, dans le cadre de laquelle est prévue la réalisation des liaisons piétonnes sur le Forum Haut et sur la Montée (espaces qui vont être cédés par G.E.).

b) Les composantes du projet de rénovation du bâtiment

- Une nouvelle façade

La rénovation des tours du pont de Sèvres porte essentiellement sur la création d'une nouvelle "enveloppe" qui permettra non seulement de lui donner un nouvel aspect mais surtout de

rendre l'ensemble immobilier plus performant énergétiquement. Cette nouvelle peau représente un épaississement de l'ensemble immobilier (environ 2000m²).

- Une rénovation des plateaux et du Hall d'accueil

Si la structure des bâtiments actuels est conservée, l'ensemble des plateaux sont rénovés et modernisés.

Le hall d'accueil, en particulier est transformé afin que l'une des deux entrées, celle qui s'effectue depuis le pôle de transport du Pont de Sèvres, soit remise au niveau de la rue où un véritable parvis sera aménagé. La mise en valeur urbaine est intéressante pour la Ville car cette opération permet de casser l'effet de dalle qui se présente parfois comme une véritable forteresse.

- La création de passerelles

Afin de donner plus de cohérence à cet ensemble immobilier de d'en faire un seul et même bâtiment, deux passerelles reliant les ensemble de tours sont envisagée, l'une au niveau 8 et l'autre au niveau 14. Ces passerelles seront en fait de vrais espaces occupés puisqu'il est prévu d'y installer les bureaux de directions.

- La création d'un "nouveau pétale"

Afin de répondre au développement du programme de bureaux et des équipements attenants, une nouvelle construction de 10 étages est envisagée. Cette construction sera en fait la plus petite tour de l'ensemble. Elle ne comporte pas de vue directe avec le Trident (résidence située à proximité). Urbainement, elle permet surtout de recréer un alignement le long de la rue dans la mesure où elle a les "pieds sur le sol" et non sur la dalle. Cette nouvelle construction représente 5000 m².

- un nouvel espace polyvalent

De même, un programme de cette taille doit pouvoir répondre à différentes fonctions : il est envisagé de mettre à disposition un grand "volume capable", c'est-à-dire un volume sans fonction prédéterminé, flexible, qui pourra aussi bien être une salle de conférence qu'un studio de télévision...

Du point de vue du piéton ce volume sans fenêtre constituera un mouvement de sol en prolongement du jardin (actuellement en zone ND dans le PLU). Il se présentera de l'extérieur sous forme de gradins qui, au plus haut, atteindront trois mètres au-dessus du niveau supérieur de la dalle.

- des toitures végétalisées.

Se projet s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale et de très Haute performance énergétique.

Parmi les dispositions prises en faveur de l'environnement, des toitures végétalisées sont prévue. Certaines seront accessibles aux occupants des bureaux, conférant ainsi un cadre de travail agréable.

c) Les espaces publics

Le projet d'aménagement des tours est également un projet d'aménagement d'espaces publics : cette composante est essentielle.

- le projet à réaliser par la SAEM

Comme nous l'avons vu précédemment dans les objectifs du PADD, la réalisation de la Montée et de l'aménagement du Forum Haut permettront de relier le nouveau quartier de Billancourt et le pôle de transport du Pont de Sèvres et de désenclaver le quartier du Pont de Sèvres.

Les travaux de la Montée débutent à la fin de ce mois (mois de mars) et le projet d'aménagement du forum haut est en court d'élaboration. Aussi, General Electric, propriétaire des tours va céder dès maintenant le foncier de la montée et cédera à la délivrance du permis le Forum Haut.

Cet aménagement sera prolongé par la future passerelle Constant Lemaître qui ira de la dalle (Forum Haut) au nouveau quartier de Billancourt, à proximité de la Tour de Jean Nouvel.

- Un projet architectural conçu en lien étroit avec les espaces publics.

En effet, l'objectif d'ouverture du quartier vers l'extérieur est renforcé grâce au traitement des pieds d'immeuble côté pôle du Pont de Sèvres.

De plus, l'animation du quartier souhaitée par la SAEM est renforcée par la volonté (qui sera reportée dans le PLU) de créer des rez-de-chaussée transparents donnant sur le forum haut. Ainsi, deux locaux sont réservés à une activité commerciale et seront ouverts directement sur le Forum Haut. Un troisième espace, constitué par la cafétéria des tours, réservés aux occupants des tours, aura une façade traitée en vitrine.

- Un jardin à créer au pied des tours

Enfin, le traitement des pieds d'immeubles et des espaces publics s'achèvera à la fin des travaux sur les Tours (réalisés par Vinci Immobilier) par l'aménagement par la SAEM Val-de-Seine Aménagement d'un espace de jardin qui ira jusqu'aux jardins familiaux existants et conservés. La Ville a en effet eu l'occasion de noter l'importance de ces jardins pour les habitants du quartier. Au pied des tours, l'espace polyvalent sera intégré à cet espace vert.

Après cette présentation du contenu du projet, nous allons voir quelles modifications du PLU sont nécessaires pour permettre la réalisation de ce projet à caractère d'intérêt général. Peut-être auparavant avez-vous des questions?

G. SANAUR (CCI) : aujourd'hui une vingtaine de commerces existent dans ce secteur. Que vont-ils devenir?

E. PICHAT : Le programme de rénovation des tours comporte en effet deux commerces en pieds d'immeubles. Il existe d'autre part une brasserie en face. Cependant, le gros du travail dans le secteur du Pont de Sèvres portera sur la création d'un véritable mail commercial central situé plus loin vers le forum bas.

W. PAUWELS : Ces commerces existants ne devraient pas souffrir des travaux des tours : au contraire, ce type de travaux amène de la main d'œuvre qui font marcher la boulangerie, le café, et les autres commerces du coin.

C. DANGLA (sous-préfecture): Comment va s'effectuer la réhabilitation des logements?

E. PICHAT : le calendrier issu des documents de l'ANRU prévoit une réhabilitation des logements appartement à l'OPAC de Paris à partir de 2009 jusqu'à 2011.

W. PAUWELS : aujourd'hui le principe est qu'il n'y a pas de transfert : les travaux sont prévus en logements occupés.

C. DANGLA : il n'y a pas de démolition ?

W. PAUWELS : Non.

E. PICHAT : je vous propose maintenant de voir les modifications envisagées pour adapter le projet au PLU.

3. PRESENTATION DES ADAPTATIONS DU PLU ENVISAGEES (PRESENTATION V. LAVALLEE)

Les nouvelles dispositions réglementaires devront être intégrées à la structure et à la composition du PLU actuel, adaptées aux seuls besoins du projet et cohérentes avec les orientations du PADD.

Tout d'abord, intéressons-nous au zonage, puisque ce changement de limite de zone (ou plus particulièrement la réduction d'une zone naturelle) est à l'origine de cette révision simplifiée.

Actuellement, le projet de réhabilitation des tours du Pont de Sèvres est localisé sur 3 zones du PLU : la zone UCd, qui correspond globalement aux parcelles situées le long de la Seine, la zone UBb et la zone NDd qui est un espace naturel sur dalle, par conséquent d'une nature un peu particulière.

L'adaptation du PLU est nécessaire pour permettre la réalisation du projet dans la mesure où :

- L'épaississement des façades des tours engendre un empiètement des constructions sur les zones limitrophes UBb et NDd ;
- La nouvelle construction est pour partie implantée en zone NDd ;
- La partie émergente de l'espace polyvalent est localisée en zone NDd ;
- Les stationnements et les locaux techniques (installations classées) implantés sous dalle concernent les zones NDd et UBb.

Il est donc proposé de créer une nouvelle zone UC, la zone UCe, qui reprend les principes de la zone UCd mais qui est spécifique aux tours du Pont de Sèvres et qui correspond aux exigences de la réhabilitation d'immeuble de grande hauteur.

La délimitation de la zone UCe correspondant aux futures limites de propriété au niveau de la dalle à l'exception :

- des petits édicules (sorties parkings) ;
- du jardin de la crèche ;
- de la limite de propriété avec la Poste ;
- de la limite Nord-Est (zone UCe/zone UBb).

Ensuite un secteur NDda est créé, afin de prendre en compte sa situation particulière d'espace vert sur dalle et l'existence de stationnements souterrains relevant du régime des installations classées.

Enfin, le nouveau secteur UBba prend en compte les locaux techniques des tours qui sont notamment les locaux destinés au chauffage des tours et les stationnements souterrains préexistants au projet.

De la même manière, les emplacements réservés situés au droit des tours doivent être adaptés.

Deux emplacements réservés concernent le terrain d'assiette du projet :

- le n° 401 : « Forum Haut : réalisation de la liaison forum haut avec l'avenue du général Leclerc » - superficie de la réserve 1 330 m²

- le n° 402 : « Forum Haut niveau 39 NGF » - superficie de la réserve 3 900 m²

L'emprise du projet empiète sur ces emplacements de par l'épaississement des tours. De plus, la cheminée, les édicules de sortie des parkings existants ainsi que les grilles de ventilation doivent être retirées des emplacements réservés dans la mesure où ils resteront à terme propriété de General Electric.

L'objectif est bien entendu de maintenir les emplacements réservés, pour réaffirmer la volonté de la ville de réaliser des espaces publics mais aussi pour permettre l'implantation des constructions le long d'emprises publiques futures.

Or cette emprise doit être adaptée en se calquant sur l'alignement sur la limite de la zone UCe. Par la même occasion, il a été jugé pertinent de regrouper les deux emplacements, qui ont la même destination, en un seul et de préciser la destination de cet emplacement réservé : *« aménagement d'espaces publics piétonniers permettant une liaison entre le quartier des rives de Billancourt et la tête du pont de Sèvres bénéficiant des transports en commun ».*

Nous allons maintenant nous intéresser de plus près aux nouvelles dispositions du règlement.

Tout d'abord, afin de permettre le calcul des prospects à article 7, pour la zone UCe et la règle de hauteur dans le secteur NDda, le niveau de référence a été défini par une cote fixe. En effet, dans la mesure où l'on est situé sur dalle, le mode de calcul habituel, qui consiste à faire la moyenne des points les plus hauts et les plus bas de la parcelle au droit des espaces publics n'a pas de sens : cette moyenne serait dans ce cas effectuée d'après la moyenne des points situés sur la dalle et des points situés au niveau du sol naturel. Ce niveau ne correspondrait à rien de concret. Il a donc été décidé de prendre comme niveau de référence la cote 42 NGF qui correspond au niveau de la dalle dans la zone ND, notamment entre les tours du Pont de Sèvres et le Trident et de l'inscrire dans le glossaire du PLU.

Nous avons dit précédemment que le règlement s'inspirait de celui de la zone UCd. Nous n'allons donc revenir que sur les articles qui précisent le règlement ou qui y dérogent afin d'être adaptés au projet de rénovation des tours du Pont de Sèvres :

- dans l'article 2 de la zone, il est prévu l'ajout d'une disposition visant à créer une animation des rez-de-chaussée des constructions le long du Forum.
- Dans l'article 6, on a souhaité clarifier le champ d'application de la règle aux emprises publiques futures, c'est à dire aux emplacements réservés du Forum. L'implantation des rails pour l'entretien des façades sont autorisées pour ce cas précis.
- L'objectif de la modification de l'article 7 a été de faciliter le calcul de la distance d'implantation des constructions par rapport aux constructions voisines, tout d'abord en fixant le niveau de référence, comme nous l'avons vu, puis en excluant du calcul les saillies des constructions et, enfin, en excluant du champ d'application de la règle

certain travaux sur les constructions existantes et notamment ceux qui ont pour effet d'améliorer les performances énergétiques des constructions _ce qui est prévu pour ce projet.

- L'article 8 n'est pas réglementé, dans la mesure où un des objectifs de ce projet de rénovation est d'unifier cet ensemble immobilier, de réunir les tours en un seul bâtiment, notamment par un travail sur le socle du bâtiment et surtout par la création de passerelles entre les tours.
- En ce qui concerne la hauteur, régie par l'article 10, l'article est inchangé car la hauteur maximale était déjà indiquée dans le règlement UCd. Cette hauteur est simplement reportée en UCe. Ainsi, la cote 148 NGF constitue un plafond de hauteur. Aucun point de la construction ne peut dépasser ce plafond, pas même les édifices techniques ou les antennes.
- A l'article 11, concernant l'aspect extérieur des constructions, deux dispositions ont été ajoutées visant d'une part à végétaliser une partie des toitures terrasse et, d'autre part, à créer une animation des rez-de-chaussée des constructions le long du Forum Haut.
- En ce qui concerne les stationnements, les dispositions de l'article 12 s'appliquent à l'ensemble du projet et non uniquement au différentiel de SHON. La surface des stationnements devant être réalisée a été abaissée à 30% de la SHON destinée au bureau (40% en UCd) compte tenu de la bonne desserte en transport en commun du site. Enfin, pour le décompte du nombre de places, la seule norme retenue est celle de la superficie pour une place de stationnement voiture. La norme est fixée à 28m². Le stationnement ainsi que les aires de livraison doivent être réalisés en sous-sol.
- L'article 13, "espaces libres et plantations" précise la définition des espaces libres est précisée ainsi que leur traitement paysager, compte tenu de la conception sur dalle du site, en disant "Les espaces libres des jardins aménagés sur dalle". De plus, les dispositifs de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces végétalisés sont encouragés.
- La SHON constructible sur le site du pont de Sèvres est augmentée pour tenir compte du projet de réhabilitation des Tours qui crée une SHON supplémentaire d'environ 7000 m². La SHON prévue pour l'îlot 4, correspondant au Pont de Sèvres, de la ZAC Seguin-Rives de Seine, est augmentée de 7000 m², elle est portée à 13 000 m². L'article 14 doit être changé en ce sens.

Pour la zone ND, qui est une zone "naturelle" sur dalle, le secteur NDda vient préciser les dispositions de la zone NDd d'origine à l'article 2, où les occupations et utilisations du sol admises sont modifiées pour prendre en compte l'entretien et le fonctionnement des jardins familiaux et pour autoriser les installations classées liées à la présence des stationnements sous le niveau de la dalle.

Pour la zone UBb, de la même manière, un secteur UBba a été ajouté pour lequel les occupations et utilisations du sol admises ont été modifiées pour autoriser les installations classées liées à la présence des stationnements pour des bureaux sous le niveau de la dalle. De plus, l'article 12 lié au stationnement est modifié pour appliquer, dans le secteur UBba uniquement, les règles de stationnement applicables dans la zone UCe.

Je vous propose maintenant de répondre à vos questions,

P. BELANGERE (DDE): dans la zone UBba, la norme de stationnement s'élevait à 40% de la SHON et vous diminuez ce ratio à 30 %?

V. LAVALLEE : En effet, ce ratio est diminué. D'une part, le parking situé sous la dalle est déjà constitué et ne peut être agrandi sous la dalle. Nous sommes dans un site contraint par l'existant. Ensuite, ce nouveau ratio nous a paru pertinent au regard du PDUIF dans la mesure où les tours bénéficient d'une bonne desserte en transport en commun (grâce à la proximité du métro, de bus et du tramway de l'autre côté du Pont de Sèvres). De plus, des parkings publics doivent être créés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Seguin-Rives de Seine

Ce ratio est valable uniquement pour le secteur UBba et ne change pas pour le reste de la zone UBb.

A. BALLANDE (Conseil régional) : les entrées/ sorties du parking restent-elles les mêmes?

W. PAUWELS : oui, elles ne sont pas modifiées.

A. BALLANDE : le parking ne va-t-il pas être amélioré, notamment du point de vue de la sécurité?

E. PICHAT : Vinci Immobilier va entièrement rénover le parking. Il faut savoir que du point de vue de la sécurité, la situation ne peut être qu'améliorer : en effet, les anciens occupants n'étaient pas toujours rassurés en rejoignant leur véhicule le soir.

C. MOULINIE (syndicat Mixte) : je tenais à donner l'avis du Syndicat Mixte, au regard du SCOT en cours. Ce projet va tout à fait dans le sens des objectifs du SCOT qui préconise une requalification des espaces publics tel que c'est prévu ici. De plus, ce projet s'inscrit complètement dans le " pôle d'innovation urbaine et architecturale" dans lequel il est situé. Enfin, le SCOT souhaite favoriser la multimodalité, ce qui est encouragé ici.

E. PICHAT : Plus de questions?

G. MOUGIN: Merci d'être venus et merci de vos remarques

E. PICHAT : Merci en effet. Un compte rendu de cette réunion vous sera adressé et sera intégré dans le dossier d'enquête publique.