



VILLE DE BOULOGNE - BILLANCOURT

N°9

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Objet mis en délibération :** Plan local d'urbanisme - Révision simplifiée pour les terrains CAI - ADOMA - Bilan de la concertation - Arrêt du projet de révision simplifiée.

CONSEIL MUNICIPAL DU 16 FÉVRIER 2012

Le jeudi 16 février 2012 à 19h00, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis dans la Salle du Conseil de l'Hôtel de Ville de Boulogne Billancourt, sous la présidence de M. Pierre-Christophe BAGUET, Maire, pour la séance à laquelle ils ont été convoqués par le Maire individuellement et par écrit le 10/02/2012

EIAIENI PRESENTS : 46

M. Pierre-Christophe BAGUET, Mme Béatrice BELLARD, M. Henri RICARD, M. Guy-René BAROLI, Mme Ségolène MISSOFFE, Mme Christine BRUNEAU, M. Gauthier MOUGIN, Mme Marie-Laure GODIN, M. Jehan COQUEBERT de NEUVILLE, M. Léon SEBBAG, Mme Rim FAHALLAH, Mme Michèle MONTIES, Mme Marie-France DE ROSE, M. Philippe TELLINI, Mme Isaure DE BEAUVAL, M. Claude GALLANT, Mme Sylvie ROUGNON, M. Frédéric MORAND, Mme Anne-Charlotte LORBER, M. Jonathan PAPILLON, Mme Béatrice DE VILLEPIN, M. Vincent GRAFFIN, Mlle Christine LAVARDE, M. Daniel BENHAROUN, Mme Sandy VETILLARI, Mlle Céline SICARD, M. Pierre DENIZIOI, Mme Adèle BA, M. Raphaël LABRUNYE, Mme Sylvia BONDOUX, M. Pierre-Antoine MATHIEU, M. Thierry SOLERE, M. Guillaume GARDILLOU, M. Mathieu BARBOT, M. Jean-Pierre FOURCADE, Mlle Fatima CARDETAS, Mme Dorothée PINEAU, M. Eric VINCENT, Mme Agnès BAUCHE, Mme Catherine KLEIN, Mme Rosaline LAUREAU, Mme Marie-Hélène VOUETIE, M. Marc FUSINA, Mme Judith SHAN, M. Jean-Michel TISSEYRE, Mme Martine EVEN.

EXCUSES REPRESENTES : 9

M. Pascal LOUAP a donné pouvoir à Mlle Christine LAVARDE, Mme Marie-Anne BOUEE a donné pouvoir à M. Léon SEBBAG, M. Michel AMAR a donné pouvoir à Mme Béatrice BELLARD, Mme Nathalie BILLARD a donné pouvoir à Mme Sylvia BONDOUX, Mme Esther KAMATARI a donné pouvoir à Mme Rim FATHALLAH, M. Vittorio BACCHETTA a donné pouvoir à M. Guy-René BAROLI, M. Pascal FOURNIER a donné pouvoir à M. Mathieu BARBOT, M. Jean-Michel COHEN a donné pouvoir à M. Thierry SOLERE, M. Gérard ASKINAZI a donné pouvoir à M. Jean-Pierre FOURCADE.

M. Raphaël LABRUNYE a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

M. Gauthier MOUGIN, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

Par délibération n°9 du 25 mars 2010, la procédure de révision simplifiée du PLU sur le secteur CAI-ADOMA n°78 à 84 rue du Point du jour, a été lancée.

L'objet de la présente délibération est de tirer le bilan de la concertation et d'approuver la procédure de révision simplifiée du PLU

➤ **Les objectifs de la révision simplifiée**

Le PLU approuvé en avril 2004 créait dans le secteur du Point du Jour un emplacement réservé pour un projet comprenant notamment un espace vert et un équipement sportif. Il concerne trois parcelles (représentant un total de 6 648 m<sup>2</sup>) dont celle occupée alors par l'entreprise CAI.

L'intention était d'offrir aux habitants un espace vert et un équipement de proximité. Cependant, les objectifs d'alors demandaient à être concrétisés. Les contours du projet se sont progressivement précisés. Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'ajuster l'emprise du futur espace vert aux projets mitoyens. L'enjeu est de garantir l'intégration du projet dans le quartier et d'obtenir une synergie entre chaque entité. Cet enjeu a notamment fait naître l'idée d'une liaison douce entre la rue du Point du Jour et la rue du Dôme.

Les projets d'espace vert et d'équipement composent les paramètres d'un projet d'intérêt général qui nécessite une évolution du règlement d'urbanisme applicable à cette zone. Cette évolution intervient dans le cadre d'une révision simplifiée du PLU.

Les objectifs de cette révision simplifiée visent à mettre en valeur les parcelles du périmètre concerné grâce à :

- la réalisation d'un espace vert de quartier,
- la réalisation d'un équipement public,
- la réalisation d'un parking et d'un programme de logements
- la restructuration de l'îlot au nord par la réorganisation du foyer ADOMA et la mise en place d'une continuité douce et paysagère dans le prolongement du jardin public débouchant sur la rue du Dôme

Cette révision simplifiée satisfait aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, approuvé en avril 2004.

➤ **Les modalités de concertation préalable**

Les modalités de la concertation préalable ont été fixées dans la délibération du 25 mars 2010 qui prévoyait :

- Une mise à disposition du public, à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, pendant une durée d'un mois, d'un dossier comprenant une note accompagnée de documents graphiques présentant les objectifs et les principes du projet de restructuration de l'Ilot CAT-ADOMA. Cette période s'est échelonnée du 13 avril au 14 mai 2010
- une information dans le journal municipal du mois d'avril 2010
- une information sur le site internet de la Ville.

Quatre personnes ont fait part de leurs remarques sur le registre mis à disposition. Les objectifs présentés sont perçus comme intéressants, notamment la réalisation d'un espace vert et d'un équipement. Des interrogations portent sur la transposition de ces objectifs en projet concret.

#### ➤ Les Personnes Publiques Associées

Conformément au Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées ont été informées et consultées lors d'une réunion d'examen conjoint le 27 juin 2011.

Au cours de cette réunion, le projet de révision simplifiée a été présenté et les différentes personnes présentes ont pu questionner la Ville vis-à-vis de ces éléments. Des réponses et précisions ont été données aux questions qui ont porté sur l'ensoleillement du parc, les parcelles ADOMA et la règle concernant les saillies.

#### ➤ L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 7 novembre au 9 décembre 2011. Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable assorti de prescriptions en date du 26 décembre 2011.

Le commissaire-enquêteur désigné par le tribunal administratif a tenu 3 permanences, dans un bureau dédié, à la direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et du Logement. Les principaux thèmes abordés lors de l'enquête publique concernent la hauteur des bâtiments (ombres portées...) les problèmes de circulation et de stationnement sur la rue du Point du Jour, les questions de sécurité et de nuisances liées à l'utilisation du parc.

L'avis du commissaire-enquêteur sur le projet soumis à enquête publique est favorable assorti de quatre (4) recommandations :

- *Recommandation n°1. Étudier la possibilité de décaler l'ensemble des immeubles vers le nord afin de ménager une « respiration » urbaine entre les constructions et l'alignement de la rue du Point du Jour,*

La recommandation pose comme hypothèse de ménager une respiration urbaine. Il convient de noter que les bâtiments projetés sont en partie implantés en recul par rapport à la rue. Ce léger recul permettra notamment de sécuriser l'entrée de la résidence, mais également d'offrir un espace devant l'équipement public.

L'étude complémentaire indique que le décalage s'avèrerait contre-productif pour l'objectif visé. Ménager un espace supplémentaire en reculant les bâtiments reviendrait à appauvrir le rapport des constructions avec la rue. Or ce rapport, jouant entre ouvertures et proximités du bâti, en tissu dense, est essentiel pour assurer une qualité urbaine où le bâti joue un rôle d'encadrement de la rue et participe au paysage urbain. Par ailleurs, dans le cas présent, un tel recul aurait pour conséquence une proximité plus importante des constructions en cœur d'îlot avec les limites parcellaires, se faisant au détriment des rapports de voisinage, ce qui n'est pas souhaitable. Ainsi l'étude indique que ce décalage appauvrirait la « respiration » envisagée par le Commissaire-enquêteur.

- *Recommandation n°2: Permuter les tours de manière à conserver à la rue du Point du Jour un épannelage général de R+6 et éviter aux habitants de l'immeuble situé au 81 de cette rue (face à l'actuel immeuble CAI) de se retrouver le « nez à un mur » de R+12,*

Selon la demande du commissaire-enquêteur, l'épannelage des bâtiments a été corrigé en réduisant notamment la hauteur des deux bâtiments les plus hauts (de R+12 à R+10 et de R+10 à R+9). Les surfaces ont été transférées sur les constructions situées à l'arrière de la parcelle, tout en maintenant la variété des hauteurs. Il s'agit d'éviter l'effet d'une continuité faisant « barre » en conservant des différences de deux étages au minimum entre les immeubles (cf nouveau plan de masse proposé)

- *Recommandation n°3: Réaliser une étude d'ensevelissement pour évaluer l'impact des hauteurs sur les logements proches,*

L'étude d'ensevelissement avait été réalisée concernant le parc. Suite à la recommandation du commissaire-enquêteur, il a ainsi été demandé de l'étendre aux constructions avoisinantes à plusieurs périodes de l'année et à plusieurs heures de la journée. Celle-ci sera réalisée et présentée lors des réunions publiques qui seront organisées

- *Recommandation n°4 Organiser des réunions de concertation avec les riverains avant délivrance du permis de construire : la présentation d'une maquette sera appréciée*

Des réunions seront organisées avant la délivrance du permis de construire. Elles permettront notamment de rappeler les objectifs de cette révision simplifiée mais également de présenter les modifications apportées à la demande du commissaire-enquêteur et les nouveaux éléments de projet suites aux conclusions du commissaire-enquêteur.

Une maquette à l'échelle du quartier sera présentée lors de ces réunions.

Je vous propose donc à la fois de prendre acte du bilan de la concertation, et d'approuver la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme portant sur les terrains CAI-ADOMA, tels que je viens de les exposer »

#### LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-1 à L123-20, R123-19, R123-21-1 et L 300-2,

Vu la délibération du conseil municipal du 8 avril 2004 valant approbation du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal du 25 mars 2010 lançant la procédure de révision simplifiée sur le secteur CAI-ADOMA,

Vu le rapport du commissaire enquêteur,

Vu le compte rendu de la réunion du 27 juin 2011 pour l'examen conjoint des personnes publiques associées,

Considérant que la recommandation n°1 a été étudiée ; toutefois, les modifications apportées n'ont pas porté sur ce point qui induit un retrait trop important qui n'est pas souhaitable car il appauvrit considérablement le rapport entre le projet, dont notamment l'équipement public, et la rue,

Considérant qu'il a été décidé de prendre en compte la recommandation n°2 afin de réduire les hauteurs sur la rue du Point du Jour,

Considérant qu'il a été décidé de prendre en compte la recommandation n°3 en réalisant une étude d'ensevelissement à l'échelle des copropriétés avoisinantes,

Considérant qu'il a été décidé de prendre en compte la recommandation n°4 et que plusieurs réunions publiques seront organisées avant la délivrance du permis de construire,

Considérant que la révision simplifiée du PLU 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 13 février 2012,

Sur l'exposé qui précède

#### DÉLIBÈRE

Article 1er : Le conseil municipal prend acte du bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée sur les terrains CAI-ADOMA,

Article 2 : La révision simplifiée portant sur les terrains CAI-ADOMA est approuvée.

Article 3 : La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois à l'Hôtel-de-Ville de Boulogne-Billancourt.

Adopté à la majorité.

Pour : 37

Contre 18 (M. Thierry SOLERE, M. Guillaume GARDILLOU, M. Pascal FOURNIER, M. Mathieu BARBOI, M. Gérard ASKINAZI, M. Jean-Pierre FOURCADE, Melle Fatima CARDEIAS, M. Jean-Michel COHEN, Mme Dorothée PINEAU, M. Eric VINCENI, Mme Agnès BAUCHE, Mme Catherine KLEIN, Mme Rosaline LAUREAU, Mme Marie-Hélène VOUEITTE, M. Marc FUSINA, Mme Judith SHAN, M. Jean-Michel TISSEYRE, Mme Martine EVEN)

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

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

Transmis en préfecture le N°
---------------------------------



Olivier Grégoire