



VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOURT

N°7

## EXTRAIT DU REGISTRE

### DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Objet mis en délibération :** Plan local d'urbanisme de Boulogne-Billancourt – révision simplifiée ile Seguin – bilan de la concertation et approbation. Conseil municipal du 16 juin 2011

L'an deux mille onze, le 16 juin à dix neuf heures cinq, les membres composant le Conseil Municipal de la Ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis à la Mairie, au nombre de cinquante trois pour la séance pour laquelle ils ont été convoqués par le Député-Maire, individuellement et par écrit, le 9 juin 2011.

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

ETAIENT PRESENTS : 53

M. Pierre-Christophe BAGUET, Député-Maire, Mme BELLIARD, M. RICARD, Mme DUBOST, M. BAROLI, Mmes MISSOFFE, BRUNEAU, MM LOUAP, MOUGIN, Mmes BOUÉE, GODIN, MM. COQUEBERT de NEUVILLE, AMAR, SEBBAG, Mmes FATHALLAH, DE ROSE, M. TELLINI, Maires-Adjoints, Mmes de BEAUVAL, BILLARD, ROUGNON, M. MORAND, Mme LORBER, M. PAPILLON, Mme KAMATARI, M. BACCHETTA, Mme DE VILLEPIN, M. GRAFFIN, Melle LAVARDE, M. BENHAROUN, Mme VETILLART, Melle SICARD, M DENIZIOT, Mme BA, M. LABRUNYE, Mme BONDOUX, MM. SOLERE, GARDILLOU, FOURNIER, BARBOT, M. FOURCADE, Melle CARDETAS, M. COHEN, Mme PINEAU, M. VINCENT, Mme BAUCHE, M. ASKINAZI, Mmes KLEIN, LAUREAU, VOUETTE, M. FUSINA, Mme SHAN, M. TISSEYRE, Mmes EVEN.

EXCUSES REPRESENTES : 2

Mme MONTIES qui a donné procuration à M. BAGUET  
M. GALLANT qui a donné procuration à M. RICARD

A vingt trois heures quarante cinq à partir du point n° 8 :  
Mme DUBOST a donné procuration à Mme BELLIARD  
Mme DE ROSE a donné procuration à M. SEBBAG

Mademoiselle Christine LAVARDE a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

Monsieur Gauthier MOUGIN, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

Nous avons engagé le 8 juillet 2010 la révision simplifiée de notre Plan Local d'Urbanisme sur le secteur de l'île Seguin.

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 du projet de révision simplifiée

Un projet extraordinaire et ambitieux pour l'île Seguin, au cœur du Grand Paris se traduit par la mise en œuvre d'une île de la culture et de l'innovation, dont la mixité des programmes, culturels, commerciaux et de loisirs en fera un lieu vivant de jour comme de nuit. Ce projet doit se révéler à l'échelle de la métropole parisienne, en s'intégrant dans le concert des métropoles européennes. Le projet proposé par l'architecte Jean Nouvel et le paysagiste Michel Desvigne répond à cet objectif en développant une forme urbaine dotée d'une forte identité, inscrite dans son site et dans le paysage de la boucle de la Seine.

Le PLU doit être adapté pour permettre la concrétisation de ce projet majeur.

Je vous rappelle les objectifs de la révision simplifiée, tels que délibérés en juillet 2010 :

- permettre la réalisation du projet d'une « île bâtie durable », une île vivante à dominante culturelle où la mixité des programmes est renforcée. L'objectif est d'intégrer le développement de l'île aux grands projets culturels nationaux et ainsi de lier le développement économique et social à la dimension artistique.
- créer une identité forte se traduisant par la possibilité de construire un ensemble urbain clairement identifiable, à l'échelle de la boucle de la Seine, affirmant la vocation bâtie de l'île. Sa forme urbaine remarquable pourrait s'appuyer sur une base continue, et des points plus hauts créant un nouveau repère urbain dans le Grand Paris.
- permettre une optimisation des ressources foncières franciliennes afin de permettre la mise en place de nouveaux réseaux de transports en commun, réduisant ainsi la part de l'automobile dans les modes de déplacements.
- poursuivre la trame verte sur l'île, par la présence de jardins et de perspectives paysagères.

➤ Les modalités de la concertation

La révision simplifiée du PLU a fait l'objet d'une concertation, telle que définie à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme et conformément aux modalités fixées dans la délibération du 8 juillet 2010 qui prévoyait :

- La tenue d'un registre de concertation préalable pendant toute la durée de la procédure jusqu'à l'enquête publique à l'hôtel de ville de Boulogne-Billancourt.
- 2 expositions publiques, l'une pendant la concertation préalable, l'autre pendant l'enquête publique à l'hôtel de ville de Boulogne-Billancourt.
- 2 réunions publiques.

- Une information pendant toute la durée de la procédure sur le site internet dédié à l'opération Ile Seguin – Rives de Seine : [www.ileseguin-rivesdcseine.fr](http://www.ileseguin-rivesdcseine.fr)
- Des articles d'information dans le BBI

Cette concertation a rempli son objectif qui était d'associer à la définition du projet, tout au long de la procédure, l'ensemble des habitants, les associations locales, ainsi que toutes les personnes concernées.

Il s'agit aujourd'hui de porter à votre connaissance le bilan de la concertation qui s'est déroulée depuis le 8 juillet 2010 et a donné lieu à des applications concrètes.

#### ➤ La concertation préalable

Dès juillet 2010, le journal municipal et les sites internet de la Ville de Boulogne-Billancourt et de la SAEM Val de Seine Aménagement ont mis à jour régulièrement toutes les informations relatives au projet et à la procédure de révision simplifiée.

Afin de recueillir les avis ou les questions portant sur le projet, une adresse e-mail dédiée ([ileseguin@mairie-boulogne-billancourt.fr](mailto:ileseguin@mairie-boulogne-billancourt.fr)) a été mise en place. Des registres de concertation préalable étaient mis à la disposition à l'hôtel de ville et au pavillon d'information de la SAEM Val de Seine Aménagement.

Une première exposition publique s'est tenue simultanément à l'hôtel de ville de Boulogne-Billancourt et au pavillon d'information de la SAEM Val de Seine Aménagement, du 21 septembre 2010 au 4 novembre 2010. Six panneaux présentaient les principes du projet, le déroulé de la procédure et invitaient les visiteurs à s'exprimer. Une maquette était exposée et trois présentations vidéo du projet complétaient le dispositif. Trois chargées de concertation, présentes en permanence sur les deux lieux d'exposition, guidaient les visiteurs et les invitaient à s'exprimer sur le registre de concertation préalable. Des bulletins pouvaient également être remis dans une urne sur les lieux d'exposition.

Deux réunions publiques ont été organisées les 13 octobre 2010 et 8 février 2011 dans les salons d'honneur de l'hôtel de ville. Présidées par le Député-maire, elles ont informé sur la démarche et le projet, et ont engagé un véritable débat. Plus d'une centaine de personnes y ont assistées.

Un conseil municipal extraordinaire s'est tenu le 21 octobre 2010, en présence de Jean Nouvel et de Michel Desvignes, afin de débattre sur le PADD et d'informer sur le projet.

Neuf ateliers de concertation ont été spécialement mis en place avec les associations, dans le cadre de la Commission Seguin-Rives de Seine, avec l'intervention d'experts afin d'échanger sur le projet, autour de six thématiques fondamentales pour un tel projet : procédure, transports, programmation et densité, développement durable, aspects juridiques, développement de nouveaux programmes de bureaux.

Le Conseil Economique et Social Local et le Forum universitaire ont également été saisis sur le projet.

## o Bilan de la Concertation Préalable

Les registres de concertation préalable comptabilisent environ 160 remarques. 90 bulletins ont également été récoltés. Ces 250 observations montrent l'intérêt porté par la population, leur prise en compte participe à l'évolution du projet.

Les principales observations que l'on peut en tirer sont les suivantes :

- Les questions des formes urbaines, de la densité et des hauteurs ont mobilisé le plus de questions ou de remarques : l'île en tant qu'espace naturel et paysager, le rapport de l'île avec son environnement, le projet comme symbole de modernité.
- La thématique de la mobilité fait également partie des sujets les plus abordés : la desserte en transports en commun, la circulation automobile, les itinéraires cyclables, les itinéraires piétons, l'accessibilité (parking, personnes à mobilité réduite, passerelles).
- Concernant la programmation, les équipements culturels ont un effet attractif et valorisant; les salles de concert ou de cinéma peuvent être sources d'inquiétudes, vis-à-vis d'éventuelles nuisances.
- Les questions sur les espaces paysagers concernent essentiellement les vues depuis Boulogne-Billancourt sur les coteaux, et la végétalisation de l'île. Le jardin sous verrière est considéré comme un élément attractif du projet mais suscite des interrogations. La question du développement durable a été assez peu abordée, sans doute considérée comme une évidence énoncée par le projet.
- L'architecture proposée par les Ateliers Jean Nouvel a fait l'objet de remarques, notamment quant à son caractère "parfois conceptuel".
- La question de la mémoire liée aux anciennes usines Renault a été soulevée de deux façons, d'une part, en tant que symbole pour les anciens ouvriers des usines et, d'autre part, comme lieu de mémoire à aménager concrètement.

Le calendrier des travaux a beaucoup intéressé le public, de même que le calendrier de concertation. La question du financement est aussi posée, et la nécessité d'aboutissement du projet est aussi exprimée. En effet, de nombreuses remarques font état de l'impatience pour la population bouloonnaise et du territoire communautaire de voir aboutir un projet pour l'île Seguin.

Les échanges ont été riches, les questions nombreuses, traduisant enthousiasmes et inquiétudes. Elles ont toutes été entendues : ainsi, un effort particulier a été apporté lors de l'élaboration des pièces du projet de révision simplifiée du PLU afin de répondre au mieux aux attentes du public exprimées lors de la concertation sur le projet de l'île Seguin.

Il a notamment été choisi d'apporter un soin particulier à la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation, afin d'y inscrire et y imposer les principes "incontournables" du projet, et garantir le respect de la morphologie globale de l'île. Ces dispositions ont ainsi pu préciser des thèmes comme la forme urbaine, le paysage et la desserte en transport.

### ➤ Les Personnes Publiques Associées

Conformément au code de l'urbanisme, nous avons informé et consulté les personnes publiques associées lors d'une première réunion d'information le 22 octobre 2010 et lors d'une réunion d'examen conjoint le 27 janvier 2011.

Le procès verbal de cette dernière réunion constitue réglementairement le recueil des avis des personnes publiques associées. A ce titre, il a été joint au dossier d'enquête publique.

L'Etat a salué la démarche car il s'agit certainement de la première révision simplifiée intégrant les dispositions de la loi "Grenelle 2" dans un PLU des Hauts-de-Seine. Ses questions ont porté sur la programmation globale de la ZAC, sur les accès en cas d'inondation, sur le type de commerces envisagés et sur l'intégration du projet par rapport au SCOT des Coteaux et du Val de Seine. Le Conseil général des Hauts-de-Seine s'est exprimé sur l'implantation des châteaux et sur l'accessibilité de l'île en transports en commun. La question des livraisons a particulièrement intéressé la Chambre des métiers et de l'artisanat.

## > L'enquête publique

L'enquête publique s'est tenue du 14 février 2011 au 2 avril 2011 à l'hôtel de ville de Boulogne-Billancourt de manière régulière.

Le dossier complet comprenant à la fois le dossier de PLU modifié, le dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, le dossier de concertation préalable, la notice présentant l'opération d'intérêt général et le document de PLU actuellement en vigueur étaient à disposition du public, accompagnés des registres, à la direction de l'urbanisme.

En complément au dossier d'enquête, une deuxième exposition publique s'est tenue à l'hôtel de ville de Boulogne-Billancourt du 14 février 2011 au 2 avril 2011 concomitamment à l'enquête publique afin de présenter les principales évolutions du PLU soumis à enquête, autour de panneaux et d'un film de 7 minutes.

Le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif a tenu 7 permanences, dans un bureau dédié, à proximité de l'exposition, dans le hall de l'hôtel de ville. Considérant que la durée de l'enquête publique comportait les vacances scolaires de février, il a été décidé de prolonger de 15 jours l'enquête publique. Le commissaire enquêteur a recensé 289 annotations sur les registres. 131 courriers lui ont été adressés, dont 16 après clôture de l'enquête.

Il a remis son rapport et ses conclusions le 3 mai 2011.

Les principaux thèmes abordés lors de l'enquête publique concernent la hauteur, le nombre et le positionnement des châteaux ; la densité ; les accès et moyens de transport ; le stationnement et les parkings sur l'île ; le choix de la procédure de révision simplifiée ; et des observations diverses.

L'avis du commissaire-enquêteur sur le projet soumis à enquête publique est favorable assorti de deux (2) réserves et trois (3) recommandations :

### "Deux réserves

1. Décliner la hauteur des "tours – châteaux" en fonction de leur positionnement ; diversité architecturale et qualité du projet ne doivent pas élucider la nécessité d'accorder l'échelle des bâtiments à la structure de l'île en l'inscrivant dans le grand paysage de la Vallée de la Seine.
2. Réaliser l'infrastructure routière, les nouveaux modes de transport et leurs connections nécessaires simultanément en fonction de l'avancement des travaux.

### Trois recommandations

1. la maquette présentée est informelle, il est nécessaire de la positionner à l'image de la topographie du site, dans son cadre environnemental incluant Trapèze Renault et coteaux de Meudon afin que le public puisse se rendre compte réellement des hauteurs, formes et volume de constructions.
2. les plans masses et plans d'élévation devront être complétés par l'indication des cotes non en Nivèlement Général de la France mais en mètre pour une meilleure compréhension de tout à chacun.
3. respecter les servitudes aéronautiques nécessaires à l'exploitation de l'héliport d'Issy les Moulineaux tant pour les services de secours que pour les déplacements officiels et ne pas constituer d'obstacles aux faisceaux hertziens."

Certaines de ces réserves et recommandations du commissaire enquêteur ne peuvent pas être transposées directement dans les documents composant le PLU, car celles-ci portent plus sur le projet urbain de l'île Seguin (travaux, maquette) que sur les règles d'urbanisme que doit contenir un PLU. Cependant, la Ville souhaite être attentive à apporter une réponse détaillée à l'ensemble de ces points.

C'est pourquoi, toutes les réserves et recommandations du commissaire-enquêteur ont été prises en compte par la Ville. Sera modifié, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, avant approbation, le projet de révision simplifiée du PLU sur les points ci-après, dont vous trouverez, en annexe, un tableau comparatif des rédactions avant et après enquête, destiné à faciliter la lecture et la compréhension de l'ensemble des ajustements effectués.

Il a été par ailleurs rectifié quelques erreurs matérielles.

Réserve n° 1 - Décliner la hauteur des "tours - châteaux" en fonction de leur positionnement ; diversité architecturale et qualité du projet ne doivent pas élucider la nécessité d'accorder l'échelle des bâtiments à la structure de l'île en l'inscrivant dans le grand paysage de la Vallée de la Seine.

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient que la déclinaison de cette hauteur, rythmant la silhouette de l'île, sera réalisée en rapport avec le grand paysage, et que l'échelle des châteaux sera adaptée à la composition urbaine et architecturale du projet d'ensemble. Il y est précisé que la hauteur des châteaux ne dépassera pas 100 mètres, à l'exception d'un seul.

Par ailleurs, l'article 10 du règlement, initialement rédigé sans objet, introduit la limite maximale de hauteur fixée à 120 mètres. Cette hauteur renforce le principe du projet initial quant à son inscription dans le Grand Paris, et dans le grand paysage de la Vallée de la Seine, au même titre que le Mont Valérien, la Butte Montmartre ou les coteaux de Meudon et de Saint-Cloud.

Réserve n° 2 - Réaliser l'infrastructure routière, les nouveaux modes de transport et leurs connections nécessaires simultanément en fonction de l'avancement des travaux.

La réalisation des infrastructures de l'île, la rénovation des deux ponts Seibert et Daydé, la construction des passerelles ainsi que les infrastructures de voirie sur l'île seront mises en œuvre au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction, comme dans toute opération urbaine. Cette affirmation est ajoutée dans les orientations d'aménagement et de programmation. L'avancement de la construction de l'île Seguin devra également être accompagné de l'arrivée de nouveaux modes de transports en commun et du réaménagement des voies sur berges.

Recommandation n°1 - la maquette présentée est informelle, il est nécessaire de la positionner à l'image de la topographie du site, dans son cadre environnemental incluant Trapèze Renault et coteaux de Meudon afin que le public puisse se rendre compte réellement des hauteurs, formes et volume de constructions.

Une maquette intégrée dans son environnement sera réalisée. Cette recommandation ne concerne pas le document de PLU.

Recommandation n°2 - les plans masses et plans d'élévation devront être complétés par l'indication des cotes non en NGF mais en mètre pour une meilleure compréhension de tout à chacun.

Le règlement, où apparaissent les références NGF, sera modifié afin d'indiquer en complément les cotes en mètres.

Recommandation n°3 - respecter les servitudes aéronautiques nécessaires à l'exploitation de l'héliport d'Issy les Moulineaux tant pour les services de secours que pour les déplacements officiels et ne pas constituer d'obstacles aux faisceaux hertziens.

Conformément aux servitudes imposées par la hiérarchie des normes d'urbanisme, les servitudes aéronautiques seront respectées.

Enfin, afin de tenir compte des observations du public faites lors de l'enquête publique sur les registres, et qui ont été soulignées dans le rapport du commissaire-enquêteur, concernant la densité du projet, la constructibilité de l'île est abaissée à 310 000 m<sup>2</sup> SHON. Ainsi l'article 14 du règlement, relatif aux possibilités maximales d'occupation du sol, initialement prévues à 337 500m<sup>2</sup> SHON, est modifié en ce sens.

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 l'île Seguin, 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 L. 123-20, R 123-19, R 123-21-1 et L 300-2,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle 2 » et notamment son article 19 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 8 avril 2004 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal du 8 juillet 2010 sur la mise en œuvre de la procédure de révision simplifiée du PLU et la définition des modalités de concertation,

Vu le débat du 21 octobre 2010 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en Conseil Municipal,

Vu l'arrêté du Maire en date du 04 janvier 2011 soumettant à enquête publique le projet de révision simplifiée du PLU,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en annexe,

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur Gauthier Mougin, Maire-Adjoint chargé de l'Urbanisme, des grands travaux et de l'Aménagement urbain, de l'immobilier et du logement en annexe,

Vu le projet de révision simplifiée du PLU portant sur le secteur de l'Île Seguin annexé sous forme de CD,

Vu l'avis de la commission de l'urbanisme et des travaux du 14 juin 2011,

Considérant que certaines réserves et recommandations du commissaire-enquêteur ne peuvent pas être transposées directement dans les documents composant un PLU,

Considérant qu'il a été décidé de lever la première réserve en modifiant les orientations d'aménagement et de programmation et l'article 10 du règlement ; qu'ainsi, la hauteur des « tours – châteaux » sera déclinée en fonction de leur positionnement,

Considérant qu'il a été décidé de lever la seconde réserve en complétant les orientations d'aménagement et de programmation ; qu'ainsi, les infrastructures routières, pour ce qui relève de la compétence de la Ville, seront réalisées simultanément en fonction de l'avancement des travaux, et que la Ville veillera à ce que les nouveaux modes de transport et leurs connections nécessaires le soient également,

Considérant qu'il a été décidé de prendre en compte la première recommandation ; qu'ainsi, une nouvelle maquette sera réalisée en la positionnant à l'image de la topographie du site, dans son cadre environnemental incluant le Trapèze Renault et les coteaux de Meudon,

Considérant qu'il a été décidé de prendre en compte la deuxième recommandation en complétant les références en NGF dans le règlement par des cotes en mètres,

Considérant qu'il a été décidé de prendre en compte la troisième recommandation ; qu'ainsi, les servitudes aéronautiques seront respectées,

Considérant qu'il a été décidé de prendre en compte les observations du public faites lors de l'enquête publique sur les registres concernant la densité en abaissant la constructibilité de l'île,

Considérant que la révision simplifiée du PLU tel qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Sur l'exposé qui précède,

DELIBERE :

Article 1 : Le conseil municipal prend acte du bilan de la concertation en annexe et tel qu'exposé par Gauthier MOUGIN, Maire-adjoint chargé de l'urbanisme, des grands travaux et de l'aménagement urbain, de l'immobilier et du logement,

Article 2 : La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme portant sur le secteur de l'île Seguin, telle qu'elle est annexée à la présente délibération, est approuvée.

Article 3 : La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois à l'Hôtel de ville de Boulogne-Billancourt. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la commune

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

  
Olivier GREGOIRE