



## VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 2

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Objet mis en délibération** : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MARS 2024

Le jeudi 21 mars 2024 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis dans la Salle du Conseil, 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 15 mars 2024.

ETAIENT PRESENTS : 47

**Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Mme Marie-Laure GODIN, Monsieur Pascal LOUAP, Madame Jeanne DEFRANOUX, Monsieur Michel AMAR, Madame Béatrice BELLIARD, Monsieur Bertrand-Pierre GALEY, Madame Sandy VETILLART, Monsieur Philippe TELLINI, Madame Isaure DE BEAUVAL, Monsieur Pierre DENIZIOT, Madame Elisabeth DE MAISTRE, Monsieur Jean-Claude MARQUEZ, Madame Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Monsieur Claude ROCHER, Madame Armelle GENDARME, Madame Stéphanie MOLTON, Monsieur Alain MATHIOUDAKIS, Madame Blandine DE JOUSSINEAU, Madame Christine LAVARDE-BOEDA, Madame Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Monsieur André DE BUSSY, Monsieur Maurice GILLE, Monsieur Sidi DAHMANI, Madame Emmanuelle BONNEHON, Monsieur Vittorio BACCHETTA, Madame Dorine BOURNETON, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Madame Marie-Laure FOUASSIER, Madame Charlotte LUKSENBERG, Monsieur Bertrand AUCLAIR, Madame Marie THOMAS, Madame Laurence DICKO, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Agathe RINAUDO, Madame Constance PELAPRAT, Monsieur Xavier LAISSUS-PASQUALINI, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Monsieur Denys ALAPETITE, Monsieur Evangelos VATZIAS, Madame Judith SHAN, Monsieur Laurent MOLARD, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT, Madame Geneviève TEIL.**

EXCUSES REPRESENTE(S) : 8

**Monsieur Emmanuel BAVIERE qui a donné pouvoir à M. Jean-Claude MARQUEZ, Monsieur Thomas CLEMENT qui a donné pouvoir à M. Philippe TELLINI, Monsieur Olivier CARAGE qui a donné pouvoir à M. André DE BUSSY, Madame Cathy VEILLET qui a donné pouvoir à M. Alain MATHIOUDAKIS, Monsieur Philippe MARAVAL qui a donné pouvoir à Mme Charlotte LUKSENBERG, Madame Marie-Noëlle CHAROY qui a donné pouvoir à M. Pascal LOUAP, Monsieur Hilaire MULTON qui a donné pouvoir à M. Antoine DE JERPHANION, Madame Baï-Audrey ACHIDI qui a donné pouvoir à M. Evangelos VATZIAS.**

**M. Yann-Maël LAHRER** a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

Mme Marie-Laure GODIN, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

Par délibération lors du Conseil de territoire du 7 février 2024, l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO) a arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Il s'agit d'une étape importante dans l'élaboration de ce premier document d'urbanisme à l'échelle territoriale qui une fois définitivement approuvé viendra se substituer au Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur sur notre commune. Il est donc important que ce document traduise notre projet commun dans le respect des identités de chaque commune.

Par courrier en date du 9 février 2024, GPSO nous a transmis le projet arrêté afin que la commune puisse émettre un avis comme le prévoit l'article L. 134-7 de Code de l'urbanisme.

L'élaboration du PLUi a été prescrite lors du conseil territorial du 9 février 2022 et les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été débattues en conseil territorial et dans chacun des conseils municipaux des communes du territoire en décembre 2022.

Le document sur lequel vous devez vous prononcer ce soir est le fruit d'un travail important entre GPSO et les diverses communes membres. Il a également fait l'objet d'une concertation d'ampleur auprès des citoyens et des acteurs du territoire à l'aide de dispositifs de concertation diversifiés.

Ce projet porte ainsi des ambitions fortes pour relever les défis majeurs des 10 à 15 prochaines années qu'ils soient environnementaux, sociaux ou encore économiques. Il vise par conséquent à agir en faveur de l'amélioration du cadre de vie des citoyens pour un territoire toujours plus agréable à vivre, notamment au bénéfice de l'épanouissement des familles.

## **1. Le contexte d'élaboration du PLUi**

### **1.1. Les objectifs**

A travers l'élaboration de ce premier PLU intercommunal, les huit villes de GPSO entendent poursuivre la construction du territoire : un territoire créatif, numérique et durable, capable de porter des initiatives d'envergure et de répondre aux défis de la ville de demain.

Afin de définir les objectifs poursuivis par le PLUi, les maires de GPSO ont souhaité s'inscrire dans une démarche de consultation préalable ambitieuse et innovante auprès des citoyens du territoire. Cette démarche a pris la forme de deux enquêtes : une enquête qualitative audiovisuelle avec un panel de 85 citoyens représentatifs du territoire et une enquête quantitative sous la forme d'un questionnaire qui a donné lieu à près de 14 000 réponses.

Ces enquêtes ont alimenté la réflexion sur les grands objectifs que devaient atteindre le PLUi qui ont été définis comme suit :

- Un territoire préservant la qualité de son cadre de vie,
- Un territoire durable et résilient qui œuvre en faveur de la transition écologique,
- Un territoire attractif et accueillant.

## 1.2. Bilan de la concertation et de la participation du public

Le PLUi a été l'occasion de mettre en place une instance nouvelle de concertation : le Comité Consultatif Territorial (CCT) composé de 73 membres issus de participants volontaires de l'enquête audiovisuelle et de représentants des instances communales. Il a joué un rôle de relais d'information entre les citoyens du territoire et GPSO et a permis de bénéficier de l'expertise d'usage de ses membres. Cette instance de dialogue a permis d'aborder les enjeux du PLUi de manière intercommunale, tout en prenant en considération les spécificités de chaque commune.

Sur toute la durée de la concertation, les recueils numériques et papiers, les mails et courriers ont permis de recueillir plus de 230 contributions du public. Les événements organisés durant la concertation ont rassemblé au total plus de 2200 participants.

### Les grandes thématiques abordées durant la concertation et leur prise en compte dans le projet de PLUi

Les participants ont abordé une grande diversité de thématiques tout au long de la concertation, mais certains enjeux se sont révélés particulièrement prégnants :

- La préservation des qualités patrimoniales, urbaines et paysagères du territoire ;
- La volonté de poursuivre une densification raisonnée du territoire avec une approche qualitative concernant les nouvelles constructions ;
- La valorisation de la pleine terre et de la biodiversité, tant dans les milieux urbanisés que dans les espaces de nature ;
- La lutte contre le changement climatique, et notamment l'accompagnement de la transition énergétique ;
- La cohérence de l'armature territoriale et le développement des mobilités, notamment des mobilités douces sur l'ensemble du territoire, tout en préservant une place pour la voiture.

Ces enjeux sont au cœur des préoccupations de GPSO et trouvent naturellement leur expression dans le PLUi. Les orientations du PADD consacrent ces enjeux comme des axes forts du PLUi, qui sont traduites dans le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par des dispositions ambitieuses qui concilient ces différents enjeux.

En particulier et pour répondre aux avis exprimés durant la concertation, le zonage du Règlement permet de prendre en considération les spécificités morphologiques des différentes communes. De plus, le Règlement concilie les nécessaires objectifs de création de logements que doit respecter le PLUi avec la préservation de l'identité des villes. Ainsi, le projet de PLUi oriente les créations de logements vers des logements adaptés pour les familles, et encourage les transformations de l'existant pour limiter les nouvelles constructions. En parallèle, les nouvelles règles de pleine terre permettront de mettre en œuvre un projet ambitieux de développement de la nature dans les milieux urbanisés. Le Règlement encourage également le déploiement de dispositifs de production d'énergies renouvelables et favorise la sobriété énergétique des bâtiments. Concernant le patrimoine, le projet de PLUi, avec l'appui direct des propositions du public issues de la concertation, identifie de nombreux nouveaux bâtiments et arbres à protéger. Les protections patrimoniales ont notamment été proposées par le public à l'occasion d'un temps de participation spécifique sur le patrimoine mis en place en mai-juin 2023.

## **2. Les pièces du dossier et leur contenu**

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLUi est composé :

- D'un rapport de présentation
- D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),

- D'un règlement (écrit et graphique),
- D'annexes.

Afin de faciliter la prise de connaissance du dossier, le contenu détaillé de chaque pièce du PLUi est indiqué en annexe 1 à la présente délibération.

### 2.1. Les grands enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le rapport de présentation comprend le diagnostic du territoire ainsi que l'état initial de l'environnement qui ont permis d'identifier les grandes caractéristiques du territoire de GPSO.

Il s'agit du territoire le plus dense de la Métropole du Grand Paris (MGP), hors Paris, avec 130 habitants par hectare au sein des espaces urbanisés, contre 80 habitants par hectare à l'échelle de la Métropole.

Le territoire possède également une très grande richesse patrimoniale, qu'il s'agisse de patrimoine bâti ou de patrimoine végétal. Ainsi, 56% du territoire est couvert par des espaces végétalisés (forêts, parcs, alignements d'arbres, jardins privés ...) faisant de GPSO l'un des deux territoires les plus verts de la métropole. Par ailleurs, 84% du territoire est couvert par des périmètres de protections (périmètres de monuments historiques, sites classés ou inscrits, secteur de patrimoine remarquable...) faisant de GPSO, le territoire le plus protégé de la Métropole après Paris compte tenu de la richesse de son patrimoine.

Il ressort enfin que GPSO est pleinement inscrit dans la dynamique métropolitaine, avec une bonne desserte en transport en commun, équipements et services (74% des logements du territoire sont situés à moins de 500 mètres d'une station ou d'une gare) et l'accueil de plus de 190 000 emplois, soit le 3<sup>ème</sup> pôle d'emplois d'Île-de-France (hors Paris).

Loin d'être ici exhaustifs, ces grands constats ont constitué un socle de réflexion utile pour la rédaction du PADD.

### 2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est l'expression politique du projet de territoire porté par le PLUi. Ayant pour objectif de faire de GPSO un territoire toujours plus agréable à vivre en faveur de l'épanouissement des familles, le PADD est structuré en 4 axes stratégiques et 12 orientations cadres :

- Axe 1 - Un territoire acteur de la transition écologique
  1. Caractériser et mettre en valeur le grand paysage
  2. Développer une stratégie performante de transition énergétique et environnementale
  3. Renforcer la résilience du territoire
- Axe 2 - Un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat
  4. Orienter et accompagner l'organisation des mobilités sur le territoire
  5. Structurer un réseau de centralités équilibré, animé et fédérateur
  6. Poursuivre une évolution raisonnée de la population en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire
- Axe 3 - Un territoire qui développe l'identité et la complémentarité de ses villes
  7. Affirmer les singularités des villes tout en amplifiant les synergies
  8. Protéger et valoriser les patrimoines urbains, architecturaux et paysagers
  9. Consolider les liens et limiter les ruptures au sein de GPSO et avec les territoires voisins
- Axe 4 - Un territoire créatif et innovant

10. Affirmer le dynamisme économique du territoire
11. Soutenir les initiatives économiques et sociales et favoriser l'émergence de talents
12. Perpétuer la tradition d'innovation sur le territoire de GPSO

Chaque orientation cadre est déclinée en orientations. On compte ainsi 37 orientations qui précisent le projet de territoire, orientations ensuite traduites dans les documents à portée réglementaires du PLUi. Suite aux débats qui se sont déroulés au sein du conseil du territoire et des conseils municipaux en décembre 2022, quelques ajustements ont été apportés au projet de PADD, sans pour autant modifier les principes définis pour chaque orientation.

### 2.3. Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLUi fixe les conditions d'aménagement et de construction applicables sur les différentes parties du territoire. Ce règlement se caractérise par une structuration thématique, en 10 chapitres :

- Chapitre 1 - Dispositions générales
- Chapitre 3 - Morphologie et implantation des constructions.
- Chapitre 4 - Nature et biodiversité
- Chapitre 5 - Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions
- Chapitre 6 - Patrimoine bâti et paysager.
- Chapitre 7 - Mixité fonctionnelle et sociale.
- Chapitre 8 – Stationnement
- Chapitre 9 - Équipements et réseaux.
- Chapitre 10 - Cahiers réglementaires détaillés (patrimoine, emplacements réservés, servitudes de localisation, espaces verts protégés, gabarits-enveloppe, plans de masse)

### 2.4. Le règlement graphique (plans)

Le PLUi comporte 5 plans réglementaires, qui s'articulent avec le règlement écrit.

- Un plan général qui délimite les 6 zones urbaines et leurs secteurs et la zone naturelle et ses deux secteurs l'un dédié à la seine et ses berges (Ns) et l'autre aux parcs naturels en milieu urbain (Np).
- Un plan des prescriptions et périmètres particuliers (Périmètres d'Attente de Projet Global, marges de recul, secteurs de mixité sociale, secteur de taille minimale de logement, emplacements réservés, etc.).
- Un plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères
- Un plan de pleine-terre et coefficient de biotope surfacique
- Un plan des secteurs d'application des règles de stationnement

Le choix de recourir à plusieurs documents graphiques s'explique par le souhait de faciliter la lecture des différentes informations pour le public, les pétitionnaires ou les services instructeurs.

### 2.5. Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont des outils réglementaires qui participent à traduire le PADD. Elles sont complémentaires des règlements écrits et graphiques et s'imposent aux autorisations d'urbanisme selon un régime de compatibilité.

Le PLUi de GPSO comporte 4 cahiers d'OAP :

- 1 cahier d'OAP sectorielles applicables à des secteurs spécifiques pour lesquels sont fixés des principes d'aménagement concernant les espaces publics et la mobilité ; les paysages et la biodiversité ; la morphologie des constructions ; la programmation ; et la façon de mettre en œuvre des objectifs d'éco-construction ou d'éco-aménagement,

- 3 cahiers d'OAP thématiques
  - Espaces publics et mobilité
  - Continuités écologiques
  - Énergies

#### 2.6. Les annexes

Les annexes du PLUi sont composées conformément aux articles L.151-43, R.151-51, R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme, dont les servitudes d'utilité publique, ainsi que d'autres documents à titre informatif.

### 3. Les grands principes et marqueurs règlementaires

Le PLUi de GPSO comporte plusieurs règles et principes règlementaires innovants qui marquent la spécificité du document et l'engagement du territoire et de ses Villes. Ils s'inscrivent dans l'ambition que GPSO soit un territoire toujours plus agréable à vivre, notamment en faveur de l'épanouissement des familles.

#### La règle de garantie de pleine-terre et de coefficient de biotope surfacique.

La réglementation de la pleine-terre revêt un intérêt particulier pour répondre aux enjeux d'infiltration des eaux de pluie, de renforcement de la présence du végétal, de préservation et développement de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur urbain... Elle répond également aux objectifs fixés par le projet de territoire (PADD) et aux prescriptions du SCoT de la Métropole du Grand Paris. Ces prescriptions sont de maintenir globalement la proportion de pleine terre existante à l'échelle du territoire et de renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre.

Le caractère innovant de la règle de pleine-terre dans le PLUi repose en grande partie dans sa définition transversale à l'échelle de l'îlot (ensemble de parcelles entourées de voies ouvertes à la circulation) et non à l'échelle de la zone morphologique et sur le fait qu'elle s'appuie sur un diagnostic qui a permis d'estimer la part de pleine terre actuellement présente à l'échelle de l'ensemble des îlots du territoire.

Il en découle des règles différenciées et adaptées selon la situation de la pleine terre existante dans chaque îlot, dans l'objectif de :

- renforcer la présence de la pleine-terre dans les secteurs déficitaires et de la compléter le cas échéant par des surfaces éco-aménagées (dalles et toitures végétalisées, sols semi-perméables, etc.) ;
- maintenir la pleine-terre dans les secteurs non carencés.

#### Amélioration des performances énergétiques.

Le PLUi encourage et favorise l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, notamment via deux grands types de règles :

- Il permet les isolations thermiques par l'extérieur dont la réalisation rendrait le bâtiment non conforme aux règles d'implantation, d'emprise au sol ou de hauteur, en permettant de déroger à ces règles dans la limite de 30 cm d'épaisseur.
- Il autorise, sous conditions (production de logements, gains énergétiques...), des hauteurs complémentaires pour les copropriétés existantes faisant l'objet d'un projet de rénovation énergétique global significatif afin de faciliter son financement

#### Le Secteur de Taille Minimale des Logements

Il s'agit d'une règle qui vise à favoriser la production de logements familiaux, dans un contexte où GPSO observe une tendance au départ des familles dès lors que celles-ci ont 2 enfants ou plus. Ainsi, pour tout programme d'au moins 6 logements, il est attendu au moins 65% de logements de 3 pièces ou plus.

Cette règle concerne l'ensemble du territoire, à l'exception des secteurs déjà fortement pourvus en la matière (Marnes-la-Coquette et une grande partie de Meudon).

### Les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Ces dispositifs réglementaires permettent d'assurer le maintien, voire le développement des activités et services de proximité nécessaires à la population. Ils permettent notamment d'encadrer le changement de destination en interdisant par exemple qu'un local artisanal ou commercial ne se transforme en logement ou en bureau. Il impose également la création de rez-de-chaussée actifs en cas de démolition/reconstruction ou de nouvelles constructions.

### Les règles de stationnement

Les règles de stationnement sont fixées indépendamment du zonage principal. On compte ainsi 3 principaux secteurs qui précisent les attentes en matière de stationnement automobile pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, notamment en lien avec la qualité de la desserte en transports en commun.

Ainsi, les nouvelles règles définies aboutissent à ne pas exiger plus de :

- 0,5 place par logement pour les T1-T2 et 1 place par logement pour les T3 et plus pour les communes limitrophes de Paris
- 1 place par logement pour les autres communes du territoire moins bien desservies en transports en commun et avec un relief plus marqué
- 0,5 place par logement pour le logement social sur l'ensemble du territoire.

Les différentes règles de stationnement ont été définies de façon équilibrée pour accompagner la tendance à la démotorisation des ménages, observée de façon générale sur l'ensemble des communes de GPSO, tout en évitant un report du stationnement sur l'espace public. L'espace public ayant plutôt vocation à répondre au développement des modes actifs et laisser la place à davantage de végétation.

Le PLUi accompagne également le développement des déplacements cyclables en fixant des normes de stationnement vélo minimales pour les programmes de logements collectifs, en cohérence avec le Code de la construction et de l'habitation : 1 place par logement pour les T1 et T2 et 2 places par logement pour les T3 et plus.

### La protection du patrimoine

Pour la protection du patrimoine bâti et arboré, une approche harmonisée a été mise en place à l'échelle des huit communes avec le concours de l'Architecte des Bâtiments de France. Les dispositions réglementaires ont été renforcées à travers des règles générales pour chacune des catégories de patrimoine identifiées et des prescriptions et recommandations plus spécifiques pour chaque bâtiment remarquable, ensemble bâti à caractère patrimonial et arbre remarquable (fiches individuelles).

### La fonctionnalisation des toitures

Les toitures-terrasses de 300 m<sup>2</sup> et plus doivent permettre de développer plusieurs fonctions ou usages parmi les suivants :

- Végétalisation,
- Agriculture urbaine,
- Dispositif(s) en faveur des énergies renouvelables,
- Espaces communs ou privés de confort ou d'agrément : terrasses, aires de jeux...

Il s'agit ainsi de traiter la toiture comme une « 5<sup>ème</sup> façade » en y développant des fonctions autres que purement techniques et permettant de répondre aux enjeux environnementaux ou de mieux vivre, par exemple.

### Faciliter l'adaptation et la transformation du bâti existant

Le PLUi comprend diverses règles pour faciliter la transformation du bâti existant notamment afin de faciliter sa réhabilitation, d'accompagner les changements d'usage et de prendre en compte l'évolution

dans le temps. Il s'agit également de mobiliser les capacités de l'existant pour participer à l'offre de logements supplémentaires. A titre d'exemple, le PLUi comprend des règles spécifiques en matière de stationnement pour les constructions existantes. Les dispositions des secteurs de taille minimale de logements ne concernent pas les opérations de transformation d'immeubles de bureaux en logements afin d'éviter de poser des entraves trop fortes à cette dynamique qui rencontre des difficultés techniques et des coûts élevés.

#### **4. L'évaluation environnementale du PLUi**

Le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été menée en parallèle de l'élaboration du projet, de façon totalement intégrée et itérative. Elle est venue nourrir le PLUi à chaque étape pour que l'environnement ne soit pas perçu comme une contrainte mais constitue un des éléments fondateurs du projet. Elle a porté sur les thématiques environnementales suivantes :

- Paysage et patrimoine
- Trame Verte et Bleue et biodiversité
- Gestion durable des ressources et le métabolisme urbain
- Santé et sécurité urbaine

Considérant les mesures intégrées, l'évaluation environnementale ne fait pas apparaître pas d'incidence négative résiduelle notable sur l'environnement par rapport au scénario « au fil de l'eau ». Le PLUi permet d'envisager de surcroît des incidences positives liées à sa mise en œuvre, incidences qui seront suivies par la mise en place d'indicateurs chiffrés.

Considérant que le projet de PLUi arrêté est également disponible en ligne, sur le site de GPSO.

Ceci étant exposé, compte tenu du projet de PLUi, il vous est proposé d'émettre un avis favorable. Quelques remarques sont listées en annexe 2 à la présente délibération. Elles ont pour but de préciser certaines définitions, règles ou éléments des documents graphiques et de corriger quelques erreurs matérielles afin d'en améliorer la compréhension et en faciliter l'application. »

#### LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 5219-2 et L. 5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;

Vu le décret n° 2015-1656 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Meudon ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 134-7, L. 153-15 et R. 153-5 ;

Vu la délibération n° C2022/02/04 du conseil territorial de Grand Paris Seine Ouest en date du 9 février 2022 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et définissant les objectifs et modalités de la concertation et les modalités de la collaboration avec les communes membres ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil de territoire le 14 décembre 2022 ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal de la commune de Boulogne-Billancourt le



1<sup>er</sup> décembre 2022 ;

Vu la délibération n° C2024/02/02 du conseil territorial de Grand Paris Seine Ouest en date du 7 février 2024 arrêtant le PLUi ;

Vu le projet de PLUI de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest arrêté par délibération du conseil de territoire du 7 février 2024, disponible sous format numérique sur le site de GPSO ;

Vu l'Annexe 1 listant les pièces constitutives du PLUI et leurs contenus ;

Vu l'Annexe 2 listant les remarques émises par la Ville de Boulogne-Billancourt.

Vu l'avis de la Commission de l'Urbanisme et des Travaux du 18 mars 2024,

Sur l'exposé qui précède.

### DÉLIBÈRE

Article 1<sup>er</sup> : La Ville de Boulogne-Billancourt émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté par délibération du conseil de territoire en date du 7 février 2024.

Article 2 : La Ville de Boulogne-Billancourt formule les remarques présentées en annexe 2 à la présente délibération sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté sans que celles-ci ne remettent en question l'avis favorable exprimé ci-avant.

Adopté à l'unanimité

Pour : 53

Abstention : 2 (Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT, Madame Geneviève TEIL)

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

Transmis en préfecture le 25 mars 2024 N° 092-219200128-20240321-137648-DE-1-1
---

Pour copie conforme,  
le Maire,





Ville de Boulogne-Billancourt

## Annexe 1 : PLUi : Pièces du dossier et leur contenu

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLUi est composé :

- D'un rapport de présentation, comprenant notamment le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et les outils réglementaires ; l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt, l'exposé des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ; l'évaluation environnementale et son résumé non technique
- D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- D'un règlement (écrit et graphique),
- D'annexes.

### Les grands enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic du territoire ainsi que l'état initial de l'environnement ont permis d'identifier les grandes caractéristiques du territoire de GPSO.

Il s'agit du territoire le plus dense de la Métropole du Grand Paris (MGP), hors Paris, avec 130 habitants par hectare au sein des espaces urbanisés, contre 80 habitants par hectare à l'échelle de la Métropole.

Le territoire possède également une très grande richesse patrimoniale, qu'il s'agisse de patrimoine bâti ou de patrimoine végétal. Ainsi, 56% du territoire est couvert par des espaces végétalisés (forêts, parcs, alignements d'arbres, jardins privés ...) faisant de GPSO l'un des deux territoires les plus verts de la métropole. Par ailleurs, 84% du territoire est couvert par des périmètres de protections (périmètres de monuments historiques, sites classés ou inscrits, secteur de patrimoine remarquable...) faisant de GPSO, le territoire le plus protégé de la Métropole après Paris compte tenu de la richesse de son patrimoine.

Il ressort enfin que GPSO est pleinement inscrit dans la dynamique métropolitaine, avec une bonne desserte en transport en commun, équipements et services (74% des logements du territoire sont situés à moins de 500 mètres d'une station ou d'une gare) et l'accueil de plus de 190 000 emplois, soit le 3<sup>ème</sup> pôle d'emplois d'Île-de-France (hors Paris).

Loin d'être ici exhaustifs, ces grands constats ont constitué un socle de réflexion utile pour la rédaction du PADD.

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est l'expression politique du projet de territoire porté par le PLUi. Ayant pour objectif de faire de GPSO un territoire toujours plus agréable à vivre en faveur de l'épanouissement des familles, le PADD est structuré en 4 axes stratégiques et 12 orientations cadres :

- Axe 1 - Un territoire acteur de la transition écologique
  1. Caractériser et mettre en valeur le grand paysage
  2. Développer une stratégie performante de transition énergétique et environnementale
  3. Renforcer la résilience du territoire
- Axe 2 - Un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat
  4. Orienter et accompagner l'organisation des mobilités sur le territoire
  5. Structurer un réseau de centralités équilibré, animé et fédérateur
  6. Poursuivre une évolution raisonnée de la population en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire
- Axe 3 - Un territoire qui développe l'identité et la complémentarité de ses villes



## Ville de Boulogne-Billancourt

7. Affirmer les singularités des villes tout en amplifiant les synergies
  8. Protéger et valoriser les patrimoines urbains, architecturaux et paysagers
  9. Consolider les liens et limiter les ruptures au sein de GPSO et avec les territoires voisins
- Axe 4 - Un territoire créatif et innovant
    10. Affirmer le dynamisme économique du territoire
    11. Soutenir les initiatives économiques et sociales et favoriser l'émergence de talents
    12. Perpétuer la tradition d'innovation sur le territoire de GPSO

Chaque orientation cadre est déclinée en orientations. On compte ainsi 37 orientations qui précisent le projet de territoire, orientations ensuite traduites dans les documents à portée réglementaires du PLUi.

Suite aux débats qui se sont déroulés au sein du conseil du territoire et des conseils municipaux en décembre 2022, quelques ajustements ont été apportés au projet de PADD, sans pour autant modifier les principes définis pour chaque orientation.

### Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLUi fixe les conditions d'aménagement et de construction applicables sur les différentes parties du territoire. Ce règlement se caractérise par une structuration thématique, en 10 chapitres :

- Chapitre 1 - Dispositions générales. Il rappelle le champ d'application du règlement, son contenu, ainsi que son articulation avec d'autres dispositions réglementaires propres au PLU ou annexes. Il définit également plusieurs termes utilisés dans le règlement, afin d'en faciliter l'application et de préciser l'interprétation des règles.
- Chapitre 2 - Affectation des sols, destination des constructions et natures d'activités. Il précise pour chaque zone et chaque secteur, les conditions dans lesquelles sont admises ou non les 23 sous-destinations (selon l'arrêté 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 22 mars 2023), les Installations Classées pour la Protection de l'environnement, ainsi que différents usages et affectation du sol (dépôt de ferraille, terrain de camping, carrières...). Ceux-ci sont interdits, autorisés ou autorisés sous condition(s).
- Chapitre 3 - Morphologie et implantation des constructions. Il fixe pour chaque zone, chaque secteur et sous-secteur, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, d'implantation par rapport aux limites séparatives, d'implantation entre deux constructions sur un même terrain, de hauteur et d'emprise au sol.  
Ces règles ont été définies selon une approche harmonisée à l'échelle intercommunale, mais prenant également en compte les spécificités de chaque commune, en particulier dans les zones de centralité (U1) et dans les secteurs à dominante pavillonnaire (U3).
- Chapitre 4 - Nature et biodiversité. Il fixe les règles applicables en matière de pleine-terre, de coefficient de biotope surfacique et de traitement des espaces libres, ainsi que les dispositions à respecter dans les espaces écologiques et/ou paysagers protégés, les lisières forestières et les espaces boisés classés.
- Chapitre 5 - Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions. Il fixe les règles à respecter en matière d'aspect extérieur des constructions, selon une approche intercommunale, mais en prenant également en compte les spécificités de chaque commune. Ce chapitre précise aussi les conditions dans lesquelles certaines constructions peuvent bénéficier d'une hauteur ou emprise au sol complémentaire pour amélioration des performances énergétiques) et les règles relatives à la fonctionnalisation souhaitée des toitures.



## Ville de Boulogne-Billancourt

- Chapitre 6 - Patrimoine bâti et paysager. Il précise les règles et dispositions qui s'appliquent pour les bâtis, ensembles bâtis et arbres protégés identifiés sur le plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères.
- Chapitre 7 - Mixité fonctionnelle et sociale. Il précise notamment les règles applicables en matière de mixité fonctionnelle (mixité renforcée en zone U1 et disposition concernant les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale), ainsi que les conditions dans lesquelles s'appliquent les règles relatives à la production de logements sociaux (secteurs de mixité sociale et emplacements réservés) et à la taille minimale des logements dans certaines opérations.
- Chapitre 8 – Stationnement. Il fixe des normes de stationnement pour les 23 sous-destinations et selon une logique différenciée en fonction des grands secteurs concernés.
- Chapitre 9 - Équipements et réseaux. Il précise les règles à respecter en matière de gestion des eaux et de desserte par les voies publiques ou privées et les réseaux.
- Chapitre 10 - Cahiers réglementaires détaillés. Il comporte 6 cahiers : cahier des patrimoines, cahier des emplacements réservés, cahier des servitudes de localisation, cahier des espaces verts protégés, cahier des gabarits-enveloppe, cahier des plans de masse. Chaque cahier apporte des précisions ou compléments concernant des éléments repérés sur les plans de zonage (localisation précise, règles spécifiques...).

### **Le règlement graphique (plans)**

Le PLUi comporte 5 plans réglementaires, qui s'articulent avec le règlement écrit.

- Un plan général, à l'échelle de chaque commune, qui divise le territoire intercommunal en 6 zones urbaines (de la plus dense à la moins dense) composées de 27 secteurs et 1 zone naturelle composée de 2 secteurs.
  - La zone U1 correspond à des zones de centralités, qui se caractérisent notamment par une densité relativement importante et une grande mixité des fonctions. Elle est composée de 8 secteurs.
  - La zone U2 regroupe des tissus urbains mixtes dans leur forme et dans leurs usages. Sur ces deux sujets, elle joue un rôle de transition entre la zone U1 et la zone U3. Elle est composée de 5 secteurs.
  - La zone U3 correspond à une zone à dominante d'habitat pavillonnaire. Sa vocation est à dominante résidentielle, sans exclure une certaine forme de mixité fonctionnelle. Elle est composée de 3 secteurs.
  - La zone U4 est une zone à dominante résidentielle qui comprend également des secteurs de mixité fonctionnelle. Elle intègre des quartiers de résidences d'habitat collectif et des ensembles tertiaires. Elle est composée de 4 secteurs.
  - La zone U5 accueille de multiples activités économiques, dont celles qui sont le plus difficilement compatibles avec les tissus urbains résidentiels ou mixtes. Elle est composée de 4 secteurs.
  - La zone U6 dédiée à certains équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Elle comporte 6 secteurs.
  - La zone N correspond aux espaces naturels ouverts ou forestiers. Elle comprend 2 secteurs, l'un dédié à la seine et ses Berges (Ns) et l'autre aux parcs naturels en milieu urbain (Np).

Ce document identifie également d'autres dispositions réglementaires (secteurs d'OAP, secteurs de plan de masse, linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale, etc.).



## Ville de Boulogne-Billancourt

- Un plan des prescriptions et périmètres particuliers, à l'échelle de chaque commune, qui localise plusieurs prescriptions graphiques impactant les possibilités de construire ou la nature des constructions admises (Périmètres d'Attente de Projet Global, marges de recul, secteurs de mixité sociale, secteur de taille minimale de logement, emplacements réservés, etc.).
- Un plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères, qui localise les éléments relatifs au patrimoine bâti, naturel, à la nature et à la biodiversité mentionnés aux chapitres 4 et 6 du règlement.
- Un plan de pleine-terre et coefficient de biotope surfacique, à l'échelle du territoire, qui précise, à l'échelle de l'ilot, le taux minimum de pleine terre et/ou le coefficient de biotope surfacique minimum à respecter pour tout projet.
- Un plan des secteurs d'application des règles de stationnement, à l'échelle du territoire, sur lequel sont délimités les différents secteurs renvoyant à aux normes de stationnement spécifiques fixées dans le règlement.

Le choix de recourir à plusieurs documents graphiques s'explique par le souhait de faciliter la lecture des différentes informations pour le public, les pétitionnaires ou les services instructeurs.

### **Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les OAP sont des outils réglementaires qui participent à traduire le PADD. Elles sont complémentaires des règlements écrits et graphiques et s'imposent aux autorisations d'urbanisme selon un régime de compatibilité.

Le PLUi de GPSO comporte 4 cahiers d'OAP :

- 1 cahier d'OAP sectorielles applicables à des secteurs spécifiques, soit parce qu'ils font l'objet de projet particulier, soit parce que leur évolution future relève d'un enjeu particulier pour garantir la cohésion du territoire
- 3 cahiers d'OAP thématiques applicables de façon transversale sur l'ensemble du territoire en fixant des principes d'aménagement généraux en lien avec une thématique particulière. Ces OAP traduisent l'ambition du territoire pour les thématiques abordées.

### **Les OAP sectorielles.**

Les OAP sectorielles concernent 18 secteurs, de taille et de nature variées. Sept communes de GPSO sont concernées : Boulogne-Billancourt (5 OAP), Issy-les-Moulineaux (4 OAP), Meudon (4 OAP), Sèvres (4 OAP), Vanves (3 OAP) et Ville-d'Avray (1 OAP).

Parmi les 18 OAP sectorielles, 2 s'appliquent sur plusieurs communes, selon une approche intercommunale. Il s'agit de l'OAP « Berges de Seine », qui concerne l'ensemble des communes bordant le fleuve (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres), et de l'OAP « Parc des expositions de la Porte de Versailles ». Il s'agit d'y assurer un aménagement cohérent entre les différentes communes qui les composent.

Pour chaque OAP sont fixés des principes d'aménagement concernant les espaces publics et la mobilité ; les paysages et la biodiversité ; la morphologie des constructions ; la programmation ; et la façon de mettre en œuvre des objectifs d'éco-construction ou d'éco-aménagement.

### **Les OAP thématiques.**

Le PLUi comporte 3 OAP thématiques :

- Espaces publics et mobilité, qui fixe des principes d'aménagement applicables à l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement et/ou de construction, notamment en matière d'organisation des espaces publics et du stationnement, de rapport entre espace public et espace privé ou de hiérarchisation de la voirie.



### **Ville de Boulogne-Billancourt**

- Continuités écologiques, qui fixe des principes d'aménagement applicables dès lors qu'un projet se situe dans ou à proximité d'un secteur à enjeu en matière d'environnement et de biodiversité (espaces forestiers, lisières, étangs, mares, chaîne des coteaux...). Ces principes visent à s'assurer que les enjeux environnementaux sont bien pris en compte et trouvent une réponse qualitative dans les projets concernés.
- Energies, qui fixe, en lien avec le Schéma Directeur des Energies de GPSO adopté le 13 décembre 2023, des principes visant à accompagner l'objectif de production et de consommation d'énergie renouvelable à l'échelle du territoire.

### **Les annexes**

Les annexes du PLUi sont composées conformément aux articles L.151-43, R.151-51, R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme, dont les servitudes d'utilité publique, ainsi que d'autres documents à titre informatif.




## Ville de Boulogne-Billancourt

### Annexe 2 : PLUI : Remarques émises par la Ville de Boulogne-Billancourt

La ville de Boulogne-Billancourt émet les remarques suivantes :

- Il serait souhaitable que les légendes et cartes des diverses OAP sectorielles soient précisées et améliorées, en fonction de la connaissance des projets et des sites :

#### OAP SECTORIELLE CENTRE-VILLE

L'orientation graphique de l'OAP représente 3 îlots avec un même symbole ou quasi identiques «  », indiquant soit un projet de renouvellement urbain, soit une recomposition d'îlots : Ilot COSEC, secteur CTM, secteur Maison du Répit.

Concernant l'îlot des Dominicaines (secteur Glacières) est notamment indiquée la « démolition du gymnase COSEC ». En l'absence de projet d'ensemble concret et de programmation précise à ce stade, cette orientation apparait comme une erreur matérielle qu'il est fortement souhaitable de faire évoluer (indications graphiques et légende), tant dans l'orientation graphique (carte de l'OAP que dans l'énoncé des orientations écrites du secteur Glacières. L'orientation « *îlot à recomposer* » pourrait être suffisante.

Concernant le secteur de la Maison du Répit, l'usage d'un symbole analogue à celui du CTM « Secteur de renouvellement urbain », pourrait conduire à penser qu'une démolition totale de l'équipement est envisagée et conduirait à douter de la destination « santé » du projet actuellement en cours sur cette parcelle.

#### OAP SECTORIELLE SITE CLASSE ROTHSCHILD

Il serait souhaitable d'améliorer certaines formulations utilisées dans le chapitre consacré aux Espaces Publics et mobilités des orientations écrites et les légendes correspondantes de l'orientation graphique. Le registre du vocabulaire routier apparait inadapté pour un site classé. Il serait souhaitable de reformuler ces objectifs avec le site. Ainsi, il serait souhaitable de préciser que le cheminement situé à l'Ouest du centre hospitalier, permettant de relier le boulevard Anatole France et la rue de l'Abreuvoir est exclusivement dédié aux mobilités douces (piétons et vélos).

Il est également souhaitable de corriger l'erreur matérielle indiquant que la Villa Alexandrine est un « cheminement tous modes à créer / requalifier », car il s'agit d'une voie privée, qui n'a pas vocation à évoluer.

#### OAP SECTORIELLE BERGES DE SEINE

Un large pont entre Boulogne-Billancourt et Saint-Cloud existant déjà, il serait souhaitable de préciser la nature des « nouveaux franchissements », indiqués comme orientation tant dans la carte que dans les orientations écrites. S'agit-il du projet de piste cyclable du CD 92 ? occasionne-t-il une passerelle ?

Il serait utile d'explicitier le renforcement des liaisons écologiques entre l'Île Seguin et les berges de Meudon.



## Ville de Boulogne-Billancourt

- Les observations suivantes pourraient permettre d'améliorer la lecture du document :

- Cahier des emplacements réservés : étudier la possibilité de classer et regrouper les emplacements réservés par type et de représenter la totalité des emplacements réservés sur une même planche.

- Actualiser la représentation des voies sur l'ensemble des documents graphiques, pour le Parc de Billancourt : une voie apparaît à l'alignement de la rue de Meudon, cette voirie n'existe pas et n'a pas vocation à exister.

- Patrimoine : sur le plan, les bâtis protégés sont identifiés par une étoile. Il serait préférable de faire apparaître l'emprise du bâtiment protégé afin de mieux l'identifier, la représentation ponctuelle par étoile étant beaucoup trop imprécise pour permettre leur identification et donc source de contestation et/ou de recours. De plus, il serait pratique de trouver une solution pour mieux articuler le plan et la liste. Il serait également utile que le cahier 4.3.a des fiches patrimoine soit complété par des listes par type de classement des bâtiments ainsi que par type d'ensembles, en localisant ces différents éléments protégés du patrimoine bouloonnais (rue, adresse, cadastre). Cela permettra de les identifier et de les repérer clairement et rapidement.

- Il serait souhaitable de prendre en compte les observations suivantes destinées à améliorer l'application du document :

- Règlement (U1-A) : La règle de hauteur indiquée au deuxième alinéa de la page 81, impose une réduction de la hauteur des constructions sur les terrains situés à proximité ou en contiguïté de terrains situés dans le sous-secteur U3 (ensembles pavillonnaires à plan de masse). Il s'avère que les secteurs de plan masse de Boulogne-Billancourt ont été définis en prenant en compte la hauteur maximale autorisée en U1-A. Par ailleurs, la contiguïté et l'imbrication subtile de ces 2 secteurs d'échelles contrastées constitue l'une des caractéristiques morphologiques de Boulogne-Billancourt, qu'il convient de préserver. Aussi, il serait préférable d'exclure le sous-secteur U3-C-1, dans l'application de la règle de transition de hauteur avec le secteur U1-A. La transition entre ces deux types de tissus étant assurée par d'autres règles morphologiques.

- Règlement U1-A-3 : il conviendrait d'intégrer le tableau des surfaces du dossier de réalisation de la ZAC Centre-Ville. La ZAC n'est pas clôturée, notamment car le commissariat qui figure au programme des équipements publics n'a pas encore été réalisé.

- Règlement p107 (U2-C) : il serait souhaitable de supprimer la règle particulière de césure en U2-C lorsque les constructions présentent un linéaire supérieur à 30 mètres car la règle de césure imposée à partir d'un linéaire de 20m au-delà de la bande E paraît suffisante.

- Dans l'ensemble du règlement, il est fait mention à l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), qui permet de déroger à certaines règles, pour permettre sa mise en œuvre. Pour anticiper les évolutions et innovations techniques, il serait préférable de remplacer le terme « l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) » par « l'ensemble des dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et environnementale des constructions ».

- Certaines définitions peuvent être sujettes à interprétation générant des difficultés d'application ou semblent complexes à instruire, il serait souhaitable de les clarifier, notamment : Façade, Hauteur de façade, Niveau dont Niveau en sous-sol, Accroche architecturale, Terrain.

- Certaines règles d'implantation à respecter par les constructions nouvelles mériteraient d'être indiquées notamment en cas de cours anglaise ou de cour commune, par exemple, les distances minimales à respecter pourraient être précisées. De même, les distances à respecter vis-à-vis des façades des attiques pourraient être précisées.





## Ville de Boulogne-Billancourt

- Règlement (chapitre 2 – Destinations): certaines limitations et conditions induisent une appréciation subjective et pourraient être précisées, les n°4 et 5 en zones urbaines et la n°6 en zone naturelle.
- Règlement (chapitre 8 – stationnement) : en ce qui concerne les travaux et projets sur des constructions existantes, les règles et modalités de calcul des places de stationnement à créer (tant VL, que vélos etc...), ainsi que la définition des cas d'exemption, mériteraient d'être précisées. Par ailleurs, le périmètre de compensation des places (rayon 300 m) mériterait d'être assoupli.
- Règlement (pleine-terre) : il serait souhaitable de préciser la rédaction des cas d'exemption, par exemple les conditions cumulatives qui apparaissent très contraignantes ou encore les cas des travaux sur l'existant.
- Règlement p56 (U1-A-1) : préciser que ce sont les ouvrages publics de concessionnaires qui peuvent déborder en souterrain, comme c'est le cas en U2-C.
- Champ d'application de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (toutes zones) : préciser de quel recul il s'agit pour les éléments non pris en compte pour le calcul du recul.
- Règlement p80 (U1-A-1 et U1-A-2) : préciser que les règles d'emprise au sol dans la bande et hors bande sont cumulatives.
- Règlement : améliorer l'articulation des règles particulières et des règles alternatives de hauteur pour les dispositifs et locaux techniques en toiture, notamment en faveur de leur intégration architecturale.
- Règlement : étudier la possibilité d'un dépassement du gabarit-enveloppe pour les acrotères pour laisser plus de souplesse architecturale aux projets. De plus, il peut sembler contradictoire d'interdire les dépassements pour l'acrotère et de les autoriser pour les gardes-corps de sécurité.
- Règlement p212, il est indiqué : "Les zones affectées de servitudes non sylvandi sont exclues de l'assiette de calcul des espaces libres ». Cette rédaction pourrait être revue afin d'inclure de façon générale les zones concernées par des contraintes techniques empêchant la plantation d'arbres.
- Règlement p102 (U2-C-1) : pour permettre la réalisation d'un projet comprenant 100% de logements sociaux dans le sous-secteur U2-C-1, il conviendrait d'assouplir la règle de distance minimale à respecter en cas de façade avec baies pour l'application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Règlement p229 (Mixité fonctionnelle) : le long des voies identifiées, la règle impose pour les nouvelles constructions que l'intégralité de la surface de plancher des rez-de-chaussée soit exclusivement commerciale, à l'exception des parties communes et accès nécessaires au fonctionnement, quelques soient la taille ou les caractéristiques des parcelles concernées (parcelles profondes traversantes...). Cette règle pourrait limiter la mixité fonctionnelle des rez-de-chaussée, mais surtout pourrait imposer, en particulier sur des parcelles en lanière, le développement d'une activité commerciale dans des rues où elle n'est pas identifiée. Il serait utile de préciser les rues (et emprises publiques) concernées et un périmètre ou un seuil minimum pour l'appréciation des surfaces commerciales minimum à rez-de-chaussée.
- Règlement p102 (U2-C) : la zone U2-C est une zone de transition avec le centre urbain essentiellement concerné par le secteur U1-A-1. Aussi, il conviendrait de reprendre dans le secteur U2-C un certain nombre de principes du secteur UA-1-A concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, notamment l'obligation d'implantation sur toutes les limites séparatives dans la bande E, les exemptions et les cas particuliers, le retrait proportionnel à la façade dans la bande E, les règles différenciées selon la taille des terrains et les règles de raccordement en cœur d'îlot. Par ailleurs, il conviendrait de supprimer certaines dispositions particulières de U2-C-1 plus particulièrement les règles au regard des linéaires de terrain.



### Ville de Boulogne-Billancourt

- Il conviendrait de corriger les coquilles et les erreurs matérielles suivantes :

- Pour la parcelle ADOMA-Dôme, la hauteur maximale autorisée résulte du niveau de référence et des règles de hauteurs précisés dans le règlement écrit. Le périmètre de hauteur spécifique inscrit sur les plans des périmètres pourrait être retiré.

- Le terrain CAT-ADOMA est concerné par un plan masse tel qu'indiqué sur le plan de zonage. Or, ce plan masse n'apparaît pas dans le cahier des plans masse. Il conviendrait d'intégrer le plan masse du PLU en vigueur pour ce secteur dans le cahier des plans masse.

- Des filets de hauteur débordent sur des voies (par exemple, à l'angle de la rue Couchot et de la rue de Silly.

- Règlement p171 : « le futur Parc du Trapèze » mentionné est dénommé « Parc de Billancourt »

- Règlement – cahier des gabarits enveloppe (p255 et suivants) : pour le R+10, il s'agit d'un filet vert pointillé et non brun pointillé. La hauteur pour le filet rouge est R+5+2. Il manque la représentation du filet noir R+6+2 (continu).

- Règlement p42 : concernant la limitation des bureaux à 80% de la surface de plancher, il conviendrait de réintégrer la partie du boulevard Anatole France située en U4-D-1 ainsi que les voies suivantes situées en U2-C : avenue du général Leclerc, avenue Ferdinand Buisson, avenue Félix d'Hérelle, avenue le Jour se lève, avenue de la Voie Lactée, Quai du Point du Jour, en lien avec les règles morphologiques prévues dans le règlement à cet effet.

- Règlement : remplacer la mention des secteurs U1-BOU ou U2-BOU qui n'existent pas par le nom des secteurs du PLUi.

- Règlement p159 (U4-D-3) : en cas de retrait, le retrait minimum par rapport aux limites séparatives est de 8 m et non de 4 m.

- Règlement p59 (U1) : appliquer la règle alternative d'articulation avec l'environnement existant aux sous-secteurs U1-A-1 et U1-A-2 et pas en U1-A-3 ce dernier correspondant à la ZAC Centre-ville. De plus la symbologie du schéma ne correspond pas précisément à la règle (également pour les autres zones concernées).

- Règlement p167-168 (U4-D-4) : s'agissant d'un secteur de ZAC, il convient de compléter le règlement avec les règles en vigueur au PLU d'emprise au sol et de hauteur en faveur de la mixité fonctionnelle.

- Le sous-secteur U6-D-4 ne concerne pas uniquement le complexe sportif Alphonse Le Gallo mais également les terrains de tennis du Parchamp, le terrain de football du parc de Billancourt : cela pourrait être précisé en page 188 du Règlement et dans la 3ème partie du rapport de présentation.

- Sur le plan de zonage de Boulogne-Billancourt, il manque les étiquettes des zones U4-D-1 de part et d'autre des terrains de tennis du Parchamp.

- Sur le plan des périmètres particuliers en annexe, les périmètres de sursis à statuer n'apparaissent pas.

- Règlement p.67 (U1-A-1) : il convient de supprimer la disposition du cas particuliers de retraits ou de raccordement en limite séparative lorsqu'une césure tout hauteur est exigée. En effet, il n'est pas exigé de césure toute hauteur dans ce secteur.

- Sur le plan des périmètres, il serait cohérent d'exclure le jardin Thiers classé en U6-B (parcs) des secteurs de taille minimale de logement et de mixité sociale, comme c'est le cas pour les autres parcs. En effet, le logement est interdit dans ces secteurs.