

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
SEANCE DU MERCREDI 11 DECEMBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le mercredi 11 décembre à 18 heures 06, les membres composant le conseil de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, convoqués individuellement et par écrit le jeudi 5 décembre 2024, se sont réunis dans la salle du conseil de l'hôtel de ville de Boulogne-Billancourt sous la présidence de M. BAGUET, Maire de Boulogne-Billancourt, Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest.

NUMERO ET OBJET DE LA DELIBERATION : C2024/12/02 – URABNISME - Approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

NOMENCLATURE DE L'ACTE : 2. Urbanisme - 2.1 Documents d'urbanisme - 2.1.2 PLU

Le nombre de conseillers en exercice est de 73.

ETAIENT PRESENTS :

M. AUCLAIR, M. BAGUET, MME BARODY-WEISS, M. BAVIERE, MME BELLIARD, M. BES, MME BOMPAIRE, MME BONNIER, MME CAHEN (à partir du point 2), M. CLEMENT, M. COMTE (à partir du point 2 et jusqu'au point 30), MME CORNET-RICQUEBOURG, MME DE BEAUVAL (jusqu'au point 18), M. DE CARRERE (jusqu'au point 30), M. DE JERPHANION, MME DE MARCILLAC, M. DE LA MARQUE, M. DE LA RONCIERE, MME DE PAMPELONNE, MME DEFRANOUX, M. DUBOIS, MME FOUASSIER, M. GALEY, M. GAUDUCHEAU, M. GILLE, MME GODIN, M. GRANCLEMENT, M. GUILCHER, M. HUBERT, M. KNUSMANN, M. LARGHERO, M. LARHER, MME LAVARDE (à partir du point 2), M. LEFEVRE (à partir du point 2), M. LEJEUNE, MME LETOURNEL, MME LUCCHINI, M. MARQUEZ (jusqu'au point 18), MME MARTIN, M. MATHOUDIAKIS, M. MAUVARIN, MME MILLAN, M. MOLARD (jusqu'au point 38), MME RINAUDO (à partir du point 2), MME ROUZIC-RIBES, MME SHAN, MME SZABO, MME TILLY, MME VAN WENT, M. VATZIAS (à partir du point 2), MME VEILLET, MME VERGNON, M. VERTANESSIAN, M. VATZIAS (à partir du point 2), MME VESSIERE, MME VETILLART, MME VLAVIANOS

ETAIENT REPRESENTES :

MME ANDRE-PINARD par MME DE PAMPELONNE, MME CAHEN par MME MARTIN (jusqu'au point 2), M. DAOULAS par MME BONNIER, MME DE BEAUVAL par MME BELLIARD (à partir du point 19), M. DE BUSSY par M. BAVIERE, M. DENIZIOT par M. AUCLAIR, MME GENDARME par MME CORNET-RICQUEBOURG, M. GUILLET par M. BAGUET, MME LAKE-LOPEZ par MME SZABO, M. LOUAP par MME GODIN, M. MARAVAL par M. LARHER, M. MARQUEZ par M. GALEY (à partir du point 19), M. MARSEILLE par M. LARGHERO, M. MOLARD par M. LEJEUNE (à partir du point 39), M. RIGONI par MME MILLAN, MME SEMPE par MME LETOURNEL, M. SANTINI par M. KNUSMANN, M. SIOUFFI par MME DE MARCILLAC, M. VATZIAS par MME VERGNON (à partir du point 39)

ETAIENT EXCUSES : M. COMTE (jusqu'au point 2 et à partir du point 31), M. DE CARRERE (à partir du point 31), M. GIAFFERI, MME HOVNANIAN, MME LAVARDE (jusqu'au point 2), M. LEFEVRE (jusqu'au point 2), M. MOSSE, MME RINAUDO (jusqu'au point 2), M. VATZIAS (jusqu'au point 2)

SECRETAIRE DE SEANCE : MME ROUZIC-RIBES

PUBLICATION PAR AFFICHAGE ET MISE EN LIGNE : 16 décembre 2024

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SEINE OUEST

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU MERCREDI 11 DECEMBRE 2024

N°C2024/12/02 DADD/VB

OBJET : URBANISME – Approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Après trois années d'un travail mené conjointement entre GPSO, ses 8 villes membres, les acteurs et citoyens du territoire, l'approbation du premier PLUi de GPSO marque l'aboutissement d'un projet structurant pour le territoire pour les 10 à 15 prochaines années afin que GPSO soit un territoire toujours plus agréable à vivre en faveur de l'épanouissement des familles.

En effet, l'élaboration du PLUi a été prescrite lors du conseil territorial du 9 février 2022 puis les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues en conseil de territoire et dans chaque conseil municipal en décembre 2022. Après une première étape d'élaboration du projet alimentée par une large concertation, le projet de PLUi a été arrêté à l'unanimité et le bilan de cette concertation a été tiré lors du conseil de territoire du 7 février 2024.

Si l'élaboration du PLUi répond à une obligation légale qui s'inscrit dans la continuité des ambitions portées par GPSO, il constitue avant tout une opportunité pour renforcer la cohésion du territoire et la cohérence de son développement compte tenu de sa singularité à l'échelle de la métropole francilienne et des défis à relever. Comme le précisait la délibération de prescription en février 2022, l'élaboration du PLUi vise notamment à faire émerger une vision globale et stratégique pour le territoire en s'appuyant sur les complémentarités des 8 communes qui le composent. Ce faisant, l'EPT affirme sa position et ses spécificités au sein de l'Île-de-France et de la Métropole comme un territoire créatif, numérique et durable.

Les objectifs de l'élaboration du PLUi fixés par la délibération d'approbation étaient les suivants :

- 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

Depuis son arrêt en février 2024, le document a été soumis à plusieurs consultations d'acteurs et du public, ce qui a permis d'ajuster le projet de PLUi en collaboration avec les villes afin de le consolider et asseoir sa légitimité. En particulier, le PLUi a été présenté à l'autorité environnementale qui a émis un avis sur le document et sur son évaluation environnementale. Les personnes publiques associées, qui comptent notamment l'Etat et la Métropole du Grand

Paris, ont également émis un avis sur projet de PLUi, de même que chacune des Villes. Ainsi, sur 52 personnes publiques associées ou consultées ayant reçu le dossier de PLUi arrêté, 42 avis sont réputés favorables, les 10 avis restants n'exprimant pas clairement d'avis, aucun avis défavorable exprimé.

Une fois cette phase de consultation des acteurs achevée au printemps de cette année, le projet de PLUi a été soumis à enquête publique du 27 mai au 28 juin 2024. Organisée sous l'égide d'une commission d'enquête indépendante désignée par le tribunal administratif, elle a permis de recueillir 447 contributions. La commission d'enquête a remis son rapport à GPSO le 3 octobre 2024 et **émis un avis favorable sur le projet de PLUi** assorti de 4 réserves.

Conformément aux possibilités offertes par l'article L153-21 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté a été ajusté en vue de son approbation à l'appui des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public lors de l'enquête publique et enfin du rapport de la commission d'enquête.

Les modifications envisagées, dont les principales sont présentées ici, ont été étudiées avec les villes du territoire. Ce travail a permis de préciser, d'enrichir et de conforter le projet de PLUi soumis à approbation. Les modifications apportées au projet de PLUi arrêté restent limitées et les grandes orientations et ambitions initiales n'ont pas été questionnées. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du plan. **Par conséquent, le PLUi ressort conforté de cette phase de consultation après l'arrêt du projet le 7 février 2024.**

Après l'approbation du PLUi en conseil de territoire, le dossier sera transmis à l'Etat pour un contrôle de légalité. Le PLUi sera également publié selon les mesures de publicité en vigueur et sera exécutoire à compter de sa publication sur le site du géoportail de l'urbanisme, prévue au cours du mois de janvier. Il se substituera alors aux PLU communaux.

1. Les consultations menées depuis l'arrêt du PLUi

Conformément aux articles R122-17 et R122-21 du code de l'environnement, le PLUi arrêté a été transmis à l'autorité environnementale incarnée par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Le PLUi arrêté a également été transmis aux personnes publiques associées au titre des articles L. 132-7, L. 132-9 du Code de l'urbanisme et associées au titre de l'article L. 132-13 du même code. La liste des personnes publiques associées et consultées se trouvent en annexe n°1 de la présente délibération.

Ces entités disposaient d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur le document, à défaut de réponse, leur avis est réputé favorable.

Les avis émis ont été joints au dossier soumis à enquête publique.

1.1. L'avis de la MRAE

L'autorité environnementale a rendu son avis le 7 mai 2024. Cet avis comprend 28 recommandations portant sur les principaux enjeux identifiés par la MRAE, à savoir :

- La biodiversité et les continuités écologiques ;
- Les risques naturels ;
- Le paysage et le patrimoine ;
- La santé humaine ;
- Le changement climatique (atténuation et adaptation à ses effets).

Les principales recommandations de la MRAE sont les suivantes :

- Approfondir l'analyse des secteurs de projets, en caractérisant plus finement l'état des lieux, les enjeux et incidences potentielles de chaque projet, afin de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées ;
- Présenter différents scénarios ou solutions de substitution raisonnables permettant d'atteindre les objectifs fixés pour mieux justifier les choix retenus par le projet de PLUi au regard de leur impact sur l'environnement et la santé humaine ;
- Réaliser un diagnostic précis de la vulnérabilité des populations au risque d'inondation, ainsi qu'aux risques sanitaires liés à l'exposition à des niveaux de pollutions sonores et atmosphériques excédant les valeurs limites de référence établies par l'OMS, et renforcer les dispositions réglementaires du projet de PLUi pour éviter ou réduire significativement ces risques ;
- Systématiser et renforcer les orientations et la portée des dispositions réglementaires visant à lutter contre l'effet d'îlots de chaleur urbains, et en évaluer les effets attendus à l'échelle de chaque secteur de projet.

Après réception de cet avis, GPSO a transmis à la MRAE un mémoire en réponse afin de clarifier les points nécessaires et répondre aux interrogations de la MRAE. Cet avis et la réponse de GPSO ont été joints au dossier d'enquête publique. D'une manière générale, la plupart des recommandations de la MRAE rejoignaient directement ou indirectement des dispositions existantes dans le projet de PLUi.

Pour autant, plusieurs modifications, détaillées en annexe n°2 de la présente délibération, ont été apportées au dossier de PLUi pour tenir compte de ces recommandations.

1.2. L'avis de la Commission interdépartementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF)

La CIPENAF a été consultée au titre des dispositions suivantes du projet de PLUi :

- Création de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle
- Encadrement des extensions et annexes des constructions d'habitation existantes en zone naturelle

Elle a rendu un avis favorable le 23 avril 2024 avec les deux recommandations suivantes à propos des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) :

- Clarifier les règles de distances vis-à-vis des lisières forestières

- Adapter les destinations et sous-destinations à celles prévues par le code de l'urbanisme.

Sur le premier point, il est précisé que les règles de lisières ne s'appliquent pas en périphérie des STECAL afin de permettre la réalisation des projets qui sont d'emprise très limitée par ailleurs. Sur le second point, afin de tenir compte de la vocation spécifique de l'Observatoire de Meudon, tournée vers la recherche, les termes du PLU communal ont été repris pour ce site.

1.3. Les avis des villes et des personnes publiques associées et consultées

Dans leurs avis, les personnes publiques associées (PPA), les personnes publiques consultées (PPC) et les communes de GPSO ont souligné la qualité des orientations proposées, en cohérence avec les objectifs et politiques qu'elles poursuivent.

La Chambre du Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine (CCI92) a émis un avis favorable sur le projet de PLUi et adhère aux orientations proposées dans le PADD relatives au dynamisme économique du territoire et à la volonté de l'EPT de conjuguer proximité, mobilité et habitat. La Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France émet un avis favorable et souligne la capacité du PLUi à conforter la présence de l'agriculture urbaine. Le Département des Hauts-de-Seine salue la convergence des orientations du territoire avec les politiques conduites par le Département en matière de transition écologique, d'attractivité du territoire et de solidarité. Environnement 92 salue la qualité des modalités et du déroulement de la concertation publique. Hauts-de-Seine Habitat a souligné les possibilités urbaines et architecturales affirmées dans le PLUi.

D'une manière générale, il ressort de ces consultations que la majorité des remarques émises abordent des sujets ponctuels et relevant de détails techniques, tandis que les grandes orientations et les principaux dispositifs du PLUi ne sont pas remis en cause. Plusieurs PPA et PPC n'ont d'ailleurs pas émis d'avis ou ont émis un avis très bref sans faire de remarques particulières.

Les personnes publiques associées (PPA), les personnes publiques consultées (PPC) et les communes de GPSO ont toutefois proposé un certain nombre d'ajustements et compléments à apporter au dossier de PLUi, soit par rapport à des considérations sur la forme et la présentation du dossier, soit sur des points précis qui relevaient de leur compétence ou qui concernaient directement des parcelles leur appartenant.

Les avis émis portent sur les grandes thématiques suivantes, leur résumé est présenté en annexe n°3 de la présente délibération :

- Logement, mixité fonctionnelle et sociale, rénovation énergétique
- Morphologie, implantations des constructions
- Mobilités et stationnement
- Activités économiques et logistique
- Gestion de l'eau
- Nature en ville, biodiversité, consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Propriétés et projets des personnes publiques associées ou consultées

2. L'enquête publique

2.1. Rappel du cadre de l'enquête publique

L'enquête publique est encadrée par le Code de l'environnement, qui précise que cette dernière a pour objet « d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ».

Conformément au code de l'environnement, après l'arrêt du projet de PLUi, GPSO a sollicité le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise en vue de la désignation d'une commission d'enquête dont le rôle est d'assurer le bon déroulement de l'enquête, d'en faire le bilan et de remettre un avis.

L'enquête s'est déroulée du lundi 27 mai au vendredi 28 juin 2024 inclus. Durant cette période, le public était invité à déposer des contributions par les moyens suivants :

- Des registres papiers disposés dans chaque mairie et au siège de GPSO ;
- Un registre dématérialisé accessible sur un site internet dédié ;
- Par courrier postal ou électronique ;
- Durant les permanences assurées par les commissaires enquêteurs ;
- À l'occasion des huit réunions publiques tenues pendant l'enquête.

2.2. Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée conformément au dispositif prévu et dans le respect du cadre fixé par la loi.

Au total, 447 contributions ont été recueillies durant l'enquête publique, dont la majorité a été déposée sur le registre numérique. Ces contributions ont été analysées par la commission d'enquête, qui les a répartis en 15 thèmes assortis de 315 questions.

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête a été transmis à GPSO le 11 juillet 2024. L'EPT GPSO a ensuite apporté une réponse au procès-verbal le 20 septembre 2024. Enfin, la commission d'enquête a transmis à GPSO son rapport d'enquête le 3 octobre 2024 dont le contenu est détaillé dans la partie 2.4 du présent document. Le rapport de la commission d'enquête est consultable depuis le 18 octobre 2024 sur le site internet de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest à l'adresse suivante : www.seineouest.fr ainsi que dans les locaux de GPSO et dans chaque mairie.

2.3. Le contenu des contributions

Les principales thématiques abordées lors de l'enquête publique sont les suivantes.

- Morphologie urbaine (26% des contributions)
- Environnement, énergie, santé, risques (22% des contributions)
- Patrimoine, paysage (17% des contributions)
- Mobilités, déplacements, stationnement (12% des contributions)

- Logement - densification - mixité sociale (9% des contributions)
- Contributions sur d'autres sujets divers (7% des contributions)
- Forme du dossier, méthodologie (3% des contributions)
- Économie, emploi, activités, proximité, équipement, mixité fonctionnelle (2% des contributions)
- Sujets hors PLUi (2% des contributions)

Le rapport de la commission d'enquête contient un relevé détaillé des observations du public, un résumé est présenté à l'annexe n°4 de la présente délibération.

2.4. Le rapport de la commission d'enquête

2.4.1. Synthèse de l'avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête émet un avis favorable sur le PLUi, assorti de 4 réserves, 57 recommandations et 58 suggestions, et apporte ainsi dans son rapport remis le 3 octobre 2024, une attention particulière aux différentes contributions.

Dans son avis final, la commission d'enquête apprécie l'ensemble de la démarche menée par GPSO pour l'élaboration du PLUi. Elle souligne le travail ambitieux que représente la réalisation d'un PLUi, en passant de huit PLU communaux à un document d'urbanisme unifié. A cet égard, la commission note l'équilibre du dossier entre pédagogie et technicité. Si l'unification des règles entre les communes est considérée comme encore imparfaite, la commission estime que le PLUi représente une base solide pour les dix ou quinze années à venir et ouvre la voie vers un nouvel urbanisme pour le territoire.

La commission d'enquête se satisfait de la prise en compte des grands enjeux contemporains par le PLUi et de la façon dont ils sont traités par le document : transition écologique, logement, mutation du tissu économique.

L'avis de la commission est structuré par grandes thématiques. Pour chaque thématique, la commission rappelle la teneur des contributions et énumère, le cas échéant, ses observations, suggestions, recommandations et réserves.

L'avis de la commission d'enquête portent sur les grandes thématiques suivantes, dont un résumé est présenté en annexe n°5 de la présente délibération :

- Méthode, lisibilité du dossier, documents, plans, concertation
- Logements, habitat, mixité sociale, densification raisonnée
- Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés
- Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée
- Mobilité, déplacements, stationnement, OAP 3.2 mobilités et espaces publics
- Proximité, économie, emploi, mixité fonctionnelle
- Patrimoine, paysage, culture, éducation
- Thématiques relatives aux villes

2.4.2. La prise en compte des réserves, suggestions et recommandations émises par la commission d'enquête

Les services de GPSO ont procédé à une analyse exhaustive et détaillée des réserves, recommandations et suggestions de la commission d'enquête, ainsi que des contributions émises lors de l'enquête publique, en collaboration avec les villes.

Les quatre réserves qui accompagnent l'avis favorable de la commission d'enquête et les réponses qui seront apportées à ces réserves sont les suivantes :

Réserve 1 : Modifier l'article 7.2.1 du règlement (Mixité sociale, Secteurs de mixité sociale), alinéa SMS-4, dans la continuité de l'avis de l'Etat, en portant le seuil relatif à Boulogne-Billancourt à 400 m² et 10 logements, avec un taux de 40% exprimé en surface de plancher.

Réponse de GPSO : En préambule, afin de mettre en perspective le sujet du logement social, il convient de préciser que le PLUi recourt à plusieurs outils pour permettre et favoriser la production de logements sociaux (seuils de mixité sociale, emplacements réservés ...) et que le PLUi a davantage développé ces outils par rapport aux PLU communaux actuellement en vigueur, notamment pour celui de Boulogne-Billancourt: le secteur de mixité sociale recouvre désormais la totalité des espaces urbanisés de la commune à l'exception des zones d'équipement où le logement est interdit, le seuil de déclenchement a été abaissé de 1200m² ou 15 logements à 800m² ou 12 logements et le type de logement social a été précisé (PLAi ou PLUS). De plus, deux nouveaux emplacements réservés pour logements sociaux ont été inscrits dans le projet de PLUi arrêté.

Par ailleurs, plusieurs règles du PLUi vont faciliter la production de logements sociaux en diminuant l'exigence du nombre de places de stationnement à créer et, pour les résidences d'hébergement, en exigeant des places de stationnement uniquement en fonction des besoins identifiés par les porteurs de projets (pas de seuil minimum exigé). Ces mesures amélioreront l'équilibre économique de ces opérations tout en encourageant le recours à des modes de déplacements plus vertueux. Des règles particulières sont également applicables, notamment dans la commune de Boulogne-Billancourt, avec la possibilité de bénéficier d'un niveau supplémentaire pour les opérations comprenant au moins 40% de logements sociaux ou atteindre la hauteur totale de la construction contigüe existante pour les opérations comprenant 100% de logements sociaux, ou encore le fait de ne pas exiger de places de stationnement pour les opérations comprenant 100% de logements sociaux sur les terrains de moins de 1200 m².

L'ensemble de ces dispositifs introduit dans le PLUi permettra à chaque ville de produire le nombre de logement social imposé par la loi SRU. Cela dit, la production de logement social rencontre des difficultés plus opérationnelles et financières que réglementaires.

Les défis liés à la réalisation des objectifs de production de logements sociaux ne résultent pas des règlements imposés par le PLU ou le PLUi, qui permettent des capacités de construction. Ils sont plutôt imputables aux réalités économiques du montage des opérations, en raison de l'augmentation des coûts de la construction (foncier, matériaux, énergie) et de la

diminution des capacités d'investissement des bailleurs, qui doivent également consacrer des ressources à la rénovation du parc existant.

C'est la raison pour laquelle, GPSO a convenu de poursuivre sa mobilisation pour accompagner les villes carencées dans l'élaboration et le suivi des contrats de mixité sociale à passer avec L'Etat.

Nous pouvons noter que malgré une conjoncture complexe, la commune de Boulogne-Billancourt a produit des efforts importants en matière de logements sociaux puisque son taux de logements sociaux a augmenté significativement ces dernières années : 2 532 logements sociaux ont été produits depuis 2008 en passant de 6 620 logements à 9 152 logements en 2022 soit +38%. Ceci est dû à un certain nombre de dispositifs mis en place par la commune (convention de veille foncière et de montage d'opérations avec l'EPFIF, exercice du droit de préemption urbain, investissement financier de la ville et de GPSO en faveur du logement social, élaboration en cours d'un contrat de mixité sociale).

Ceci étant exposé, il convient d'examiner la demande directive de la commission d'enquête d'abaisser le seuil du secteur de mixité sociale à Boulogne-Billancourt à 400 m² et 10 logements, avec un taux de 40% exprimé en surface de plancher au lieu d'un seuil de 800m² ou 12 logements et d'un taux de 30% exprimé en surface de plancher.

En ce qui concerne le seuil de 400m² et 10 logements, après analyse de la ville de Boulogne-Billancourt sur les deux périodes triennales précédentes (2017/2019 et 2020/2021), il s'avère que seuls 13 permis de construire compris entre 400m² et 800m² de surface de plancher ont été délivrés. Ces permis ont engendré la création de 83 logements dont 9 logements sociaux (non réglementaires mais obtenus par la ville dans le cadre des échanges avec les porteurs de projets). L'application du seuil de 400m² et 10 logements avec un taux de 30% aurait obligé la production de 6 logements sociaux, soit 3 logements sociaux de moins que ce qui a été réalisé.

Par ailleurs, dans son procès-verbal de synthèse, la commission d'enquête avait cité l'exemple des seuils similaires adoptés pour les communes de Chaville et Marnes-la-Coquette : 400m² et 10 logements (mais avec une exigence minimale de 25% de logements sociaux). Les seuils de déclenchement de Boulogne-Billancourt sont différents de ceux adoptés pour des communes comme Chaville et Marnes-la-Coquette du fait des typologies d'opération de construction qui sont très différents selon les spécificités propres à chaque commune. Le seuil de 400 m² répond globalement à une logique d'opération d'habitat individuel et petits collectifs du type permis groupé par exemple, type d'opération qui est presque inexistant à Boulogne-Billancourt et plus fréquent à Marnes-la-Coquette, Ville d'Avray ou Chaville. L'enjeu pour ces dernières réside dans le fait de ne pas passer « à côté » de ces « petites » opérations. A l'opposé, nombre d'opérations réalisées à Boulogne-Billancourt sont d'importantes opérations comprenant plusieurs dizaines de logements réalisées en habitat collectif. C'est à cette échelle que se situe l'enjeu du rattrapage pour Boulogne-Billancourt.

Pour autant, outre les enjeux de mixité sociale, un taux à 40% fragiliserait grandement l'équilibre économique de certaines opérations, alors qu'il est préférable de mener un travail

collaboratif avec les porteurs de projet pour sécuriser la réalisation des opérations et atteindre à minima un taux de 30%.

Par conséquent, il n'y a aucun intérêt en matière de lutte contre la carence que la ville de Boulogne-Billancourt instaure un seuil plus bas que celui défini dans l'arrêté de carence et le PLUi arrêté. En effet le gain en nombre de logements sociaux créés serait très faible et pourrait même avoir un effet contre-productif. De plus, de si petites entités de logements sociaux génèrent des coûts de gestion plus élevés pour les bailleurs sociaux qui préfèrent gérer des unités plus importantes.

Ainsi, à l'appui des éléments précédemment exposés, il est démontré que les outils du PLUi sont justement dimensionnés à ce stade et qu'il convient davantage que tous les acteurs soient mobilisés pour soutenir financièrement et opérationnellement les projets de logements sociaux en identifiant des actions concrètes au sein du contrat de mixité sociale en cours d'élaboration.

Les évolutions à apporter aux outils règlementaires du PLUi ne pourront être définies qu'à l'issue des discussions entre la commune, GPSO et l'Etat dans le cadre de l'élaboration du contrat de mixité sociale. Ainsi, en accord avec les services de l'Etat, si des évolutions devaient être apportées au PLUi, celles-ci interviendraient dans le cadre d'une procédure de modification de ce document de planification et par conséquent ultérieurement à son approbation.

Réserve 2 : Distinguer dans la cartographie en annexe 5.1 les risques liés aux inondations et les risques liés aux mouvements de terrain.

Réponse de GPSO : Cette distinction a été apportée au dossier soumis à approbation. La réserve sera donc levée.

Réserve 3 : En cohérence avec les orientations de l'OAP « Energies renouvelables » et en application du décret n° 2022-666 du 26 avril 2022, créer une carte (prévue dans le PLUi mais absente) des zones de raccordement obligatoire aux réseaux de chaleur, et l'intégrer au PLUi.

Réponse de GPSO : Cette carte, qui concerne le réseau de chaleur urbain classé par arrêté ministériel de la commune de Boulogne-Billancourt, a été ajoutée au dossier soumis à approbation. La réserve sera donc levée.

Réserve 4, regroupant 5 sous-réserves particulières relatives à trois Villes :

- **Sous-réserve 4.1** : S'agissant de Chaville, retirer les deux emplacements réservés du 1 rue du Coteau et du 49 rue Guillemot en l'absence d'étude préalable sur l'accès à la gare Rive Droite.

Réponse de GPSO : Les deux emplacements réservés ont été retirés du dossier soumis à approbation. La sous-réserve sera donc levée.

- **Sous-réserve 4.2** : S'agissant d'Issy-les-Moulineaux, corriger la hauteur de la zone particulière de hauteur du quartier Léon Blum qui figure à 80 mètres et a été annoncée comme devant être corrigée à 50 mètres.

Réponse de GPSO : La correction a été apportée au dossier soumis à approbation en cohérence avec la demande de la ville dans son avis. La sous-réserve sera donc levée.

- **Sous-réserve 4.3** : S'agissant d'Issy-les-Moulineaux, compléter les indications sur le plan masse « Glacière Saint-Jean » en indiquant les hauteurs maximales de bâtiments (R+6 maximum).

Réponse de GPSO : Les indications ont été apportées au dossier soumis à approbation. La sous-réserve sera donc levée.

- **Sous-réserve 4.4** : S'agissant de Meudon, supprimer la préservation de la sente avenue Rodin, qui n'est pas ouverte au public.

Réponse de GPSO : La protection de la sente, qui était en fait une voie de desserte, a été supprimée du dossier soumis à approbation. La sous-réserve sera donc levée.

- **Sous-réserve 4.5** : S'agissant de Meudon, indiquer dans le règlement les hauteurs correspondant aux périmètres de hauteur spécifique à la pointe de Trivaux (conformément au PLU en cours).

Réponse de GPSO : Les hauteurs ont été indiquées dans le dossier soumis à approbation. La sous-réserve sera donc levée.

Les 57 recommandations et 58 suggestions de la commission d'enquête ont fait l'objet d'une analyse exhaustive et détaillée de GPSO en collaboration avec les 8 villes du territoire. Il convient de noter que certaines d'entre elles n'ont pas de rapport direct avec le PLUi. L'ensemble des recommandations et suggestions de la commission d'enquête ainsi que les réponses qui ont été apportées est recensé dans l'annexe n°6 à la présente délibération.

3. Principales évolutions apportées au dossier de PLUi depuis l'arrêt

Par rapport au projet de PLUi arrêté le 7 février 2024, certaines modifications vont être apportées aux diverses pièces qui constituent le projet de PLUi, afin de prendre en compte certains avis des personnes publiques associées et consultées, certaines observations formulées lors de l'enquête publique et l'avis de la commission d'enquête. La liste détaillée des modifications apportées au dossier de PLUi arrêté est indiquée à l'annexe n°7 de la présente délibération. Le présent chapitre présente une vision synthétique des principales modifications de portée territoriale et communale.

3.1. Principales évolutions d'échelle territoriale

Production de logements

Suite à l'avis de l'État demandant de viser un objectif de production de 2 000 logements par an et en prenant en compte l'objectif affiché dans la version arrêtée du PLUi de 1 703 logements par an, qu'il considérait incompatible avec l'objectif fixé par le SRHH, GPSO a démontré les capacités théoriques permises par le PLUi sans modification des règles du PLUi.

Il convient de rappeler que le SDRIF-e est le document de rang plus élevé avec lequel le SRHH et le SCOT doivent être compatibles. Or, dans sa version approuvée lors du conseil régional du 11 septembre 2024, le SDRIF-e a un objectif inférieur et très proche de la version arrêtée du PLUi, sachant que le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité et non de conformité avec les documents supérieurs.

Ceci étant préalablement rappelé, les 1 703 logements par an résultent d'un calcul théorique du nombre de logements qui peuvent être potentiellement produits, du fait des règles d'urbanisme retenues, dans les secteurs qui devraient faire l'objet de projets urbains ou immobiliers d'une part et de la capacité de renouvellement du tissu urbain sur le reste du territoire d'autre part.

En comptabilisant le potentiel théorique issu du complément de hauteur ou d'emprise au sol dans le cadre de la rénovation énergétique des copropriétés, de la transformation de bureaux en logements et de la division de grandes demeures, le potentiel permis par les règles d'urbanisme du PLUi est de 1 959 logements/an à l'échelle de GPSO pour les 10 prochaines années. Ce potentiel théorique va bien entendu se confronter à la réalité du contexte économique et l'acceptabilité des projets par la population compte tenu des spécificités du territoire :

- Rareté et coût du foncier
- Relief très marqué
- Densité des espaces urbanisés la plus élevée après Paris à l'échelle de la métropole
- Territoire le plus vert et le plus protégé en matière de patrimoine (après Paris) à l'échelle de la métropole

A cet égard, au-delà des objectifs quantitatifs, GPSO œuvre avec les 8 villes du territoire à développer des projets qualitatifs qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie des citoyens.

La commission d'enquête dans son rapport remis le 3 octobre 2024 n'a pas émis de réserve ou de recommandation à ce sujet. Elle a souligné que ces éléments démontrent pleinement la compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur et indique notamment qu'il n'est pas possible de déterminer à quel rythme ce potentiel peut être réalisé car il dépend de plusieurs variables macroéconomiques et microéconomiques. Il peut donc être considéré qu'à ce sujet, les éléments de réponse nécessaires sont apportés à l'avis de l'Etat.

Mixité fonctionnelle (zone U1)

Pour faire suite à l'avis de l'Etat et de certaines communes qui souhaitent un assouplissement de la règle, les modifications suivantes ont été intégrées, tout en restant compatible avec la prescription du SCoT sur ce sujet :

- Suppression du seuil bas (plus de 2 600 m² ou 40 logements) qui concernait les villes non limitrophes de Paris
- Abaissement du seuil haut (plus de 5 200 m² ou 80 logements) qui concernait initialement Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves à « plus de 5 000m² ou 80 logements » et qui devient en conséquence le seuil unique pour l'ensemble de GPSO
- Abaissement du taux de surface de plancher à consacrer à d'autre(s) destination(s) que l'habitation : 5% au lieu de 10%.

Habitat – gens du voyage

L'Etat, dans son avis, enjoint le PLUi à permettre la création de 55 places d'accueil pour les gens du voyage. Pour y répondre, la modification suivante est intégrée : autoriser le stationnement des caravanes mais uniquement au sein d'une aire d'accueil des gens du voyage, sachant que les aires d'accueil des gens du voyage sont largement autorisées sur le territoire

Performance énergétique du bâti

Plusieurs contributions à l'enquête publique ont réclamé une réduction de l'exigence de performance énergétique permettant de bénéficier du bonus de constructibilité. Pour y répondre, la modification suivante est intégrée : l'obligation d'atteindre le niveau C du diagnostic de performance énergétique (DPE) est maintenue mais le franchissement d'une seule classe au lieu de deux est exigé.

Règle du taux de pleine-terre

En réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale et de contributions déposées à l'enquête publique qui réclamaient la clarification du dispositif et des évolutions des taux de pleine terre, les modifications suivantes ont été intégrées :

- L'état initial de l'environnement a été complété avec la méthodologie du diagnostic de la pleine terre existante qui a permis de déterminer les taux de pleine terre réglementaire à atteindre
- La justification des choix de la règle de pleine terre a été renforcée et détaillée
- Le plan réglementaire a été repris suite à une évolution du périmètre de certains ilots ou à des vérifications des situations existantes ciblées lors de l'enquête publique, conduisant à ajuster ponctuellement les taux.

Règles de stationnement

Certaines communes et certaines contributions du public à l'enquête réclamaient la clarification du non-cumul des règles de réduction du stationnement ainsi que l'ajout de limitations aux possibilités de dérogation liées à l'autopartage et à la fonctionnalisation des sous-sols. L'objectif partagé est que suffisamment de places de stationnement soient créés au sein des projets pour limiter le report du stationnement sur l'espace public qui a notamment davantage vocation à accueillir les mobilités actives et être végétalisé. Ces demandes ont été prises en compte de la façon suivante :

- Règle alternative dite de « fonctionnalisation des sous-sols » :
 - o Le taux passe de 50% à 25%
 - o L'équivalent/surface d'une place de stationnement est fixé à 25m² (dégagement compris)
 - o Il est précisé que les réductions du minimum de places de stationnement exigé permises par la mutualisation/foisonnement, l'autopartage ou la fonctionnalisation des sous-sols ne sont pas cumulables entre elles

- Règle de stationnement pour l'autopartage : certaines communes et contributions à l'enquête publique ont souhaité que les règles de stationnement pour l'autopartage soient précisées et modifiées pour abaisser le taux de réduction des places minimales exigées en cas d'implantation d'un espace d'autopartage. Les modifications suivantes ont été apportées :
 - o Le taux de réduction des places de stationnement passe de 30% à 15% maximum en contrepartie de la réservation d'un espace aménagé en vue de la mise à disposition de véhicules propres en autopartage.
 - o Les tranches d'application de la règle sont supprimées.

Inventaire et protection du patrimoine bâti et végétal

En réponse aux contributions issues de l'enquête publique réclamant des ajouts ou des suppressions de protections :

- Les règles de protection du patrimoine bâti ont été assouplies pour une partie des éléments protégés en ce qui concerne les possibilités de démolitions partielles, les extensions et les possibilités d'isolation thermique par l'extérieur tout en restant encadrées par des conditions de préservation des qualités architecturales qui ont conduit à l'instauration d'une protection.
- Certaines protections ont été modifiées ou supprimées lorsque de telles modifications apparaissaient comme nécessaires et justifiées au regard des arguments présentés.
- Quelques protections ont été ajoutées si elles apparaissaient particulièrement pertinentes.

3.2. Evolutions à l'échelle communale

En complément des évolutions des règles territoriales énoncées ci-avant, un certain nombre de modifications ont été apportées aux pièces règlementaires du PLUi, afin de prendre en compte certains avis des personnes publiques associées et consultées, dont les communes, certaines observations formulées lors de l'enquête publique et l'avis de la commission d'enquête portant sur des sujets particuliers concernant en général une seule commune et quelques communes concernées par une même règle. Ces évolutions ont été étudiées avec les services et les élus des villes concernées. Les principales évolutions sont les suivantes :

- Plan général : amendements de zones et secteurs à la marge (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, Vanves)
- Plan de pleine terre : correction de la délimitation d'îlots et mise à jour du taux en conséquence ou après vérification du taux existant (Boulogne-Billancourt, Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Ville-d'Avray)
- Règles morphologiques, portant le plus souvent sur des précisions sur la hauteur maximale des constructions ou les règles d'implantation (centre-ville de Chaville, une partie du projet Cœur de ville de Sèvres, centre-ville de Ville-d'Avray, périmètres de hauteurs spécifiques d'Issy-les-Moulineaux, prospects à Boulogne-Billancourt, césures à Vanves)
- Secteurs de plan masse : amélioration de l'articulation avec les règles générales (morphologie, nature et biodiversité, mixité sociale, etc.) pour ces secteurs faisant l'objet de prescriptions très spécifiques, création de deux plans masse (à Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux)

- Mixité fonctionnelle et sociale : création d'un nouveau secteur (SMS-5) avec des dispositions spécifiques pour le secteur de l'OAP sectorielle du Clos Montholon à Vanves ; évolution de la règle pour les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (notamment les types 2) ; application des règles de mixité fonctionnelle et sociale à l'échelle de deux sites de l'OAP Centre-ville de Ville-d'Avray
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les orientations écrites et graphiques de certaines OAP sectorielles ont été reprises en lien avec les différents avis exprimés pour prendre en compte l'évolution des projets (Site Rothschild, Ilot M2, Centre-ville de Sèvres, Centre-ville de Ville-d'Avray, Parc des Expositions...). Les actions et les orientations locales en matière de réseau de chaleur urbain de l'OAP Energie ont été actualisées pour prendre en compte l'avancement des études.

La liste détaillée de ces modifications est indiquée à l'annexe n°7 de la présente délibération.

3.3. Evolutions des pièces du PLUi

Outre les modifications nécessaires pour prendre en compte les évolutions territoriales et communales, d'autres modifications ont été apportées aux pièces du PLUi, notamment :

- Pièce 1.1. Diagnostic : ajout dans les parties thématiques d'un chapitre sur les évolutions récentes avec les nouvelles données disponibles sur certains indicateurs clefs du diagnostic, ce dernier ayant été réalisé en 2022.
- Pièce 1.4. Rapport d'évaluation environnementale :
 - o Actualisation de l'état initial de certains indicateurs de suivi et ajout d'un indicateur « sur le nombre de personnes habitant et travaillant à GPSO » dans l'axe 2 ;
 - o Compléments apportés suite à l'avis de la MRAE.
- Une nouvelle pièce 1.6 a été ajoutée au rapport de présentation. Il s'agit de la déclaration environnementale, au titre des articles L.122-9 du code de l'environnement et R.104-39 du code de l'urbanisme, qui a pour but :
 - o De rappeler les motifs des choix ayant conduit initialement à la procédure de révision du PLUi ainsi que les motifs des choix opérés pour établir le contenu du document ;
 - o De détailler la prise en compte de l'environnement au cours de l'élaboration du PLUi ainsi que la prise en compte de l'évaluation environnementale elle-même et des consultations menées depuis l'arrêt du projet ;
 - o De préciser les dispositifs mis en œuvre pour le suivi et l'évaluation de l'application future du PLUi.
- Pièce 4. Règlement écrit : précision et/ou amélioration de l'écriture de certaines dispositions, de leur articulation et du champ d'application des règles, précisions apportées au lexique, etc.
- Le plan des périmètres de gestion des eaux pluviales, auparavant en annexe du PLUi, devient un plan réglementaire (plan n°4.6) en cohérence avec les règles associées déjà présentes dans le règlement du PLUi arrêté.
- Pièces 5. Les annexes du PLUi : reprises et améliorées pour en faciliter la lecture, compléter leur contenu et mieux prendre en compte les éléments obligatoires fixés par le code de l'urbanisme.

Il convient de préciser que, conformément au code l'urbanisme, l'ensemble des évolutions apportées au projet de PLUi arrêté procède de l'enquête publique et ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan.

Par ailleurs, le conseil de territoire est invité à se prononcer sur l'amendement déposé par M. GAUDUCHEAU afin de corriger une erreur matérielle portant sur la protection relative au bâtiment situé au 43 boulevard du Lycée à Vanves, puisque la fiche n'a pas été retirée du projet de dossier de PLUi et que le bâti est toujours identifié comme remarquable sur le plan règlementaire. Aussi, il est demandé au conseil de corriger cette erreur matérielle en supprimant la protection du bâtiment du dossier de PLUi soumis à approbation et en corrigeant en conséquence les pièces concernées du projet de PLUi (plan 4.3 des protections patrimoniales, écologiques et paysagères de Vanves et cahier 4.3.g des patrimoines protégés de Vanves).

Ceci étant exposé, il vous est proposé d'approuver le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tel qu'annexé à la présente délibération.

LE CONSEIL DE TERRITOIRE

Entendu cet exposé ;

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 ;

VU le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et l'arrêté du 22 mars 2023, modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ;

VU la délibération du Conseil Métropolitain de la Métropole du Grand Paris en date du 13 juillet 2023 approuvant le schéma de cohérence territorial métropolitain ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Boulogne-Billancourt approuvé le 19 décembre 2018, régularisé le 26 juin 2024 et mis à jour dernièrement le 3 janvier 2024 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Chaville approuvé par délibération le 5 avril 2012 et mis à jour dernièrement le 3 janvier 2024 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Issy-les-Moulineaux approuvé le 17 décembre 2015 et mis à jour dernièrement le 3 janvier 2024 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Marnes-la-Coquette approuvé par délibération le 9 février 2011 et modifié dernièrement le 3 janvier 2024 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Meudon approuvé par délibération le 13 avril 2010 et modifié dernièrement le 3 janvier 2024 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Sèvres approuvé par délibération le 18 décembre 2015 et mis à jour dernièrement le 3 janvier 2024 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Vanves approuvé par délibération le 22 juin 2011 et mis à jour dernièrement le 3 janvier 2024 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Ville-d'Avray approuvé par délibération le 18 décembre 2013 et modifié dernièrement le 3 janvier 2024 ;

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 la délibération n° C2022/06/22 du 22 juin 2022 prévoyant des modalités de concertation supplémentaires et complémentaires ;

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 les débats 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^{er} décembre 2022, au sein du conseil municipal de la commune de Chaville le 12 décembre 2022, au sein du conseil municipal de la commune de Issy-les-Moulineaux le 15 décembre 2022, au sein du conseil municipal de la commune de Marnes-la-Coquette le 7 décembre 2022, au sein du conseil municipal de la commune de Meudon le 15 décembre 2022, au sein du conseil municipal de la commune de Sèvres le 15 décembre 2022, au sein du conseil municipal de la commune de Vanves le 7 décembre 2022 et au sein du conseil municipal de la commune de Ville-d'Avray le 5 décembre 2022 ;

VU le porter à connaissance de l'Etat prévu aux articles L. 132-2 et R. 132-1 et R. 132-3 du code de l'urbanisme reçu le 15 novembre 2022 ;

VU la délibération n° C2024/02/02 du 07 février 2024, tirant le bilan de la concertation dans les conditions prévues à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme et L. 120-1 du code de l'environnement et arrêtant le projet de PLUi ;

VU les saisines des personnes publiques prévues par le code de l'urbanisme en date du 9 février 2024 ;

VU la Saisine de l'Autorité environnementale en date du 9 février 2024 ;

VU les avis émis par les personnes publiques associées et par les personnes publiques consultées, et notamment les avis favorables des communes membres ;

VU le procès-verbal de la séance de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) du 23 avril 2024 ;

VU l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale n°MRAe APPIF-2024-048 en date du 07 mai 2024 puis le mémoire en réponse de Grand Paris Seine Ouest à cet avis délibéré joint au dossier soumis à enquête publique ;

VU l'arrêté n° A2024/14 en date du 12 avril 2024 fixant les modalités de l'enquête publique ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 mai 2024 au 28 juin 2024 et les contributions qui y ont été déposées ;

VU le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête en date du 3 octobre 2024, consultable depuis le 18 octobre 2024 sur le site internet de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest à l'adresse suivante : www.seineouest.fr ainsi que dans les locaux de GPSO et dans chaque mairie ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est tenue le 28 novembre 2024 au cours de laquelle ont été présentés les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ;

VU les modifications apportées au projet pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, listées dans le tableau annexé à la présente délibération ;

VU le projet de PLUI annexé à la présente délibération ;

VU l'avis de la commission « Urbanisme, Aménagement et Equilibre social de l'habitat » en date du 10 décembre 2024 ;

CONSIDERANT le transfert de plein droit de la compétence du PLU à GPSO au 1^{er} janvier 2016 et de la compétence SCOT à la Métropole du Grand Paris ;

CONSIDERANT les objectifs pour l'élaboration du PLUi, fixés dans la délibération la prescrivant en date du 9 février 2022 ;

CONSIDERANT les modalités de la concertation préalable définies par les délibérations en dates du 9 février 2022 et du 22 juin 2022 qui prévoyaient les moyens pour s'informer à chaque étape du PLUi et les moyens pour s'exprimer et émettre des avis à chaque étape du projet ;

CONSIDERANT les modalités de la collaboration avec les communes membres, fixés dans la délibération la prescrivant en date du 9 février 2022 ;

CONSIDERANT que la concertation organisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme et selon les modalités énoncées dans les délibérations du 9 février 2022 et 22 juin 2022 susvisées ;

CONSIDERANT le bilan de la concertation ;

CONSIDERANT les consultations sur le projet arrêté ;

CONSIDERANT l'enquête publique qui s'est déroulée conformément aux modalités qui avaient été définies ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission d'enquête, assorti de 4 réserves ;

CONSIDERANT que le dossier a été modifié pour tenir compte des réserves, recommandations et suggestions formulées par la Commission d'enquête sur le projet arrêté, ainsi que des avis rendus et des observations du public, sans que l'économie générale du Plan local d'urbanisme intercommunal arrêté ne s'en trouve modifiée ;

CONSIDERANT le procès-verbal de la conférence intercommunale des Maires du 28 novembre 2024 ;

CONSIDERANT que le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal répond aux objectifs poursuivis définis dans la délibération du 9 février 2022 ;

CONSIDERANT que le projet de PLUi annexé peut être approuvé ;

Le rapporteur entendu ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

APPROUVE l'amendement déposé par M. GAUDUCHEAU, sollicitant la correction d'une erreur matérielle portant sur la protection relative au bâtiment situé au 43 boulevard du Lycée à Vanves.

APPROUVE le PLUi de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest tel qu'annexé à la présente délibération.

CORRIGE l'erreur matérielle figurant au dossier de PLUi en supprimant la protection relative au bâtiment situé au 43 boulevard du Lycée à Vanves et en apportant les corrections nécessaires au dossier de PLUi soumis à approbation (plan 4.3 des protections patrimoniales, écologiques et paysagères de Vanves et cahier 4.3.g des patrimoines protégés de Vanves).

DECIDE d'appliquer les destinations et sous-destinations issues du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023.

DECIDE que les règles faisant l'objet de la réserve n°1 de la commission d'enquête ne seront pas modifiées. La commission d'enquête a proposé de modifier le seuil de mixité sociale pour Boulogne-Billancourt à 400 m² et 10 logements avec un taux de 40 %. Or, le PLUi actuel inclut déjà plusieurs outils pour favoriser les logements sociaux, et la modification pourrait être contre-productive. Boulogne-Billancourt a augmenté ses logements sociaux de 38 % depuis 2008, grâce à divers dispositifs comme la convention de veille foncière et de montage d'opérations avec l'EPFIF, l'exercice du droit de préemption urbain, et l'investissement financier de la ville et de GPSO en faveur du logement social.

Un taux de 40 % fragiliserait l'équilibre économique de certaines opérations, alors qu'un travail collaboratif avec les porteurs de projet pourrait sécuriser les réalisations avec un taux de 30 %. Enfin, établir un seuil plus bas engendrerait des coûts de gestion plus élevés pour les bailleurs sociaux, qui préfèrent gérer des unités plus importantes.

Les évolutions aux outils règlementaires du PLUi seront définies après discussions entre la commune, GPSO et l'Etat dans le cadre du contrat de mixité sociale. Si des évolutions sont nécessaires, elles interviendraient après l'approbation du PLUi et par une procédure de modification planifiée.

DIT que conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme intercommunal et la présente délibération seront publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme.

DIT que la présente délibération fera l'objet, en application des dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de Grand Paris Seine Ouest et dans les mairies des communes membres de l'établissement public territorial, durant un mois et d'une insertion dans un journal diffusé dans le Département ; Chacune de ces formalités mentionnera le ou les lieux où le Plan local d'urbanisme pourra être consulté.

INFORME que le dossier de PLUi, une fois approuvé par le conseil de de territoire, sera mis à disposition du public à la direction de l'urbanisme de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest située 2 rue de Paris à Meudon. Ce document sera également consultable, outre sur le portail national de l'urbanisme, sur le site internet de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest à l'adresse suivante : <https://www.seineouest.fr>

PRECISE que pendant une durée d'un an et deux mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public à la direction de l'urbanisme de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest située 2 rue de Paris à Meudon et sur le site internet de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest à l'adresse suivante : www.seineouest.fr. Par ailleurs, les personnes intéressées pourront obtenir communication du rapport et des conclusions dans les conditions prévues par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée.

PRECISE que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine au titre du contrôle de légalité des actes des collectivités territoriales.

PRECISE que le PLUi deviendra exécutoire à l'issue de l'exécution des formalités de publicité et de transmission prévues à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme.

DIT que le Président ou son vice-président délégué est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Vote de l'amendement : Adopté à la majorité (1 contre : M. LEJEUNE et 1 abstention : M. DUBOIS)

Vote de la délibération : Adoptée à la majorité (1 contre : M. LEJEUNE et 3 abstentions : MM. DUBOIS, MAUVARIN et MOLARD)

Mmes et MM. les Membres présents ont signé après lecture
Pour extrait conforme

Le Président de l'établissement public territorial



P. Baguet
Pierre-Christophe BAGUET
Maire de Boulogne-Billancourt

1^{er} Vice-Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

Le Secrétaire de séance



M. Rouzic-Ribes
Marie-Josée ROUZIC-RIBES
Conseillère territoriale

Conseillère municipale déléguée de Boulogne-Billancourt