EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU PRESIDENT

N° A2025/09 2. URBANISME 2.1 DOCUMENTS D'URBANISME 2.1.2 PLUI

ARRETE CONSTATANT LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE GRAND PARIS SEINE OUEST

LE PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5219-5 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.151-51 à R. 151-53 et R.153-18 ;

VU la délibération n°C2024/12/02 du Conseil de territoire du 11 décembre 2024 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Seine Ouest (GPSO) ;

VU la délibération n°C2025/06/05 du Conseil de territoire du 25 juin 2025 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Grand Paris Seine Ouest ;

VU les arrêtés n°A2025/01 en date du 13 février 2025 et n°A2025/06 en date du 1er juillet 2025 portant mise à jour des annexes du PLUi ;

VU l'arrêté n°A2025/02 du 14 mars 2025 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Jacques GUILLET, Vice-président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest pour traiter les affaires en matière d'urbanisme, notamment tous les actes et courriers relatifs aux procédures afférentes au PLUi ;

CONSIDERANT le décret n°2025-642 du 15 juillet 2025 modifiant la délimitation des domaines nationaux de Meudon et de Saint-Cloud ;

CONSIDERANT l'arrêté ministériel n°28 du 15 octobre 2024 portant classement au titre des monuments historiques de l'ancienne propriété de Camille Corot à Ville-d'Avray ;

CONSIDERANT l'élaboration de la charte architecturale, paysagère et environnementale de la commune de Chaville ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu de corriger une erreur matérielle relative à l'annexe 5.2.1 « Périmètres particuliers » du PLUi tel qu'approuvé par délibération du Conseil du Territoire en date du 11 décembre 2024, modifié par délibération du 25 juin 2025 et mis à jour par arrêtés en date du 13 février 2025 et du 1er juillet 2025 ;

CONSIDERANT l'arrêté interministériel du 2 octobre 2025 approuvant le plan des servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Villacoublay-Vélizy ;

CONSIDERANT qu'il y a donc lieu de mettre à jour les annexes du PLUi de GPSO ;

Accusé de réception Préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-1-AR
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

ARRETE

ARTICLE 1 : L'annexe 5.1.1 « Liste et fiches des servitudes d'utilités publique (SUP) à GPSO » est modifié pour indiquer le classement au titre des monuments historiques de l'ancienne propriété de Camille Corot par arrêté du 15 octobre 2024 et pour indiquer la date du 2 octobre 2025 pour l'arrêté interministériel approuvant la date du plan des servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Villacoublay-Vélizy et mentionner les communes concernées ;

ARTICLE 2 : L'annexe 5.3.3, correspondant aux domaines nationaux, est mise à jour par l'ajout du décret n°2025-642 du 15 juillet 2025 modifiant la délimitation des domaines nationaux de Meudon et de Saint-Cloud qui remplace le décret du 17 juin 2022 ;

ARTICLE 3 : L'annexe 5.3.5, correspondant aux Chartes et autres guides, est complétée par l'ajout de la Charte architecturale, paysagère et environnementale de la commune de Chaville, ainsi que par l'ajout d'un préambule expliquant l'articulation entre ces documents et le PLUi.

ARTICLE 4 : Le plan présenté à l'annexe 5.2.1 « Périmètres particuliers » est mis à jour pour corriger une erreur matérielle concernant le plan des communes où l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable pour la commune de Vanves.

ARTICLE 5 : Le dossier du PLUi de GPSO intégrant la mise à jour est tenu à la disposition du public sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest à l'adresse suivante : https://www.seineouest.fr et, sous format papier, aux jours et heures d'ouverture au public :

- Dans les locaux **de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest**, 2 rue de Paris, 92190 Meudon
- A la **mairie de Boulogne-Billancourt**, située au 26 avenue André Morizet
- A la **mairie de Chaville**, située au 1456 avenue Roger Salengro
- Au **centre administratif municipal d'Issy-les-Moulineaux**, situé au 47 rue du Général Leclerc
- A la **mairie de Marnes-la-Coquette**, située au 3 place de la Mairie
- A la **mairie de Meudon**, située au 6 avenue Le Corbeiller
- A la **mairie de Sèvres**, située au 54 Grande Rue
- Au **centre administratif de Vanves**, situé au 33 rue Antoine Fratacci
- A la **mairie de Ville-d'Avray**, située au 13 rue de Saint-Cloud

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois :

- Au **siège de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest**, 9 Route de Vaugirard, CS90008, 92197 Meudon Cedex
- A la **mairie de Boulogne-Billancourt**, située au 26 avenue André Morizet
- A la **mairie de Chaville**, située au 1456 avenue Roger Salengro
- Au **centre administratif municipal d'Issy-les-Moulineaux**, situé au 47 rue du Général Leclerc
- A la **mairie de Marnes-la-Coquette**, située au 3 place de la Mairie
- A la **mairie de Meudon**, située au 6 avenue Le Corbeiller
- A la **mairie de Sèvres**, située au 54 Grande Rue
- Au **centre administratif de Vanves**, situé au 33 rue Antoine Fratacci

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-1-AR
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

ARTICLE 7 : Conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration.

ARTICLE 8 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Hauts-de-Seine ;
- Chacun des maires des communes de Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray.

Fait à Meudon, le 2 décembre 2025

Pour le Président et par délégation,

Jean-Jacques GUILLET
Vice-Président en charge de l'urbanisme
Maire de Chaville

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-1-AR
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU PRESIDENT

N° A2025/06 2. URBANISME 2.1 DOCUMENTS D'URBANISME 2.1.2 PLUI

ARRETE CONSTATANT LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE GRAND PARIS SEINE OUEST

LE PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5219-5 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.151-51 à R. 151-53 et R.153-18 ;

VU la délibération n°C2024/12/02 du Conseil de territoire du 11 décembre 2024 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Seine Ouest (GPSO) ;

VU la délibération n°C2025/06/05 du Conseil de territoire du 25 juin 2025 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Grand Paris Seine Ouest ;

VU l'arrêté n°A2025/01 en date du 13 février 2025 portant mise à jour des annexes du PLUi ;

VU l'arrêté n°A2025/02 du 14 mars 2025 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Jacques GUILLET, Vice-président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest pour traiter les affaires en matière d'urbanisme, notamment tous les actes et courriers relatifs à la procédure d'élaboration du PLUi ;

VU l'arrêté en date du 30 juin 2025 portant mise à jour des annexes du Règlement Local de Publicité intercommunal de GPSO ;

CONSIDERANT que l'établissement public territorial GPSO est compétent en matière de PLUi ;

CONSIDERANT les évolutions courantes concernant les servitudes d'utilité publique et leur cartographie et les difficultés rencontrées pour obtenir les données nécessaires à la mise à jour de la carte des servitudes d'utilité publique annexée au PLUi ;

CONSIDERANT que le Géoportail de l'Urbanisme est le site de recueil de données sur lequel les autorités compétentes en matière de servitudes d'utilité publique ont chacune la charge de mettre en ligne les servitudes d'utilité publique dont elles sont responsables et que de ce fait, ce site héberge les données opposables aux tiers le plus à jour en la matière ;

CONSIDERANT que le Géoportail de l'Urbanisme permet d'accéder et de consulter facilement les servitudes d'utilité publique ;

CONSIDERANT le courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 30 mai 2025 informant de la suppression du périmètre de protection au titre des monuments

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250701-A2025-06-1-AR
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

historiques, de l'ancienne école supérieure d'électricité de Malakoff sur la commune de Vanves ;

CONSIDERANT que les deux cartes annexées au Règlement Local de Publicité intercommunal qui présentent les lieux d'interdiction légale (carte III B 1) et les lieux d'interdiction réglementaire de la publicité (carte III B 2) ont été mises à jour par arrêté n°A2025/05du 30 juin 2025 ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu de corriger une erreur matérielle relative à l'annexe 5.2.1 « Périmètres particuliers » du PLUi tel qu'approuvé par délibération du Conseil du Territoire en date du 11 décembre 2024, modifié par délibération du 25 juin 2025 et mis à jour par arrêté en date du 13 février 2025 ;

CONSIDERANT la modification de la charte architecturale et paysagère de la commune de Ville-d'Avray ;

CONSIDERANT qu'il y a donc lieu de mettre à jour les annexes du PLUi de GPSO ;

ARRETE

ARTICLE 1 : L'annexe 5.1.1 « Liste et fiches des servitudes d'utilités publique (SUP) à GPSO » est complétée afin d'indiquer que la cartographie des Servitudes d'Utilité Publique est consultable sur le site du Géoportail de l'Urbanisme, de modifier le préambule et de supprimer la référence au périmètre de protection de l'ancienne école supérieure d'électricité de Malakoff.

ARTICLE 2 : L'annexe 5.1.2, correspondant au plan des servitudes d'utilité publique, est modifiée pour en supprimer le plan, qui est remplacé par un texte comprenant un renvoi vers le Géoportail de l'urbanisme et indiquant comment consulter les données relatives aux servitudes d'utilité publiques ;

ARTICLE 3 : L'annexe 5.2.20, correspondant au Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) de GPSO, est mise à jour, en cohérence avec l'arrêté en date du 30 juin 2025 portant sur la mise à jour des annexes du RLPi.

ARTICLE 4 : Le plan présenté à l'annexe 5.2.1 « Périmètres particuliers » est mis à jour pour corriger une erreur matérielle concernant les taux de la taxe d'aménagement pour la commune de Boulogne-Billancourt.

ARTICLE 5 : L'annexe 5.3.5, correspondant aux chartes et autres guides communaux, est mise à jour suite à la modification de la charte architecturale et paysagère de la commune de Ville-d'Avray.

ARTICLE 6 : Le dossier du PLUi de GPSO intégrant la mise à jour est tenu à la disposition du public sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest à l'adresse suivante : https://www.seineouest.fr et, sous format papier, aux jours et heures d'ouverture au public :

- Dans les locaux **de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest**, 2 rue de Paris, 92190 Meudon
- A la **mairie de Boulogne-Billancourt**, située au 26 avenue André Morizet
- A la **mairie de Chaville**, située au 1456 avenue Roger Salengro
- Au **centre administratif municipal d'Issy-les-Moulineaux**, situé au 47 rue du Général Leclerc

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250701-A2025-06-1-AR
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- A la **mairie de Marnes-la-Coquette**, située au 3 place de la Mairie, aux jours et heures d'ouverture suivants
- A la **mairie de Meudon**, située au 6 avenue Le Corbeiller
- A la **mairie de Sèvres**, située au 54 Grande Rue
- Au **centre administratif de Vanves**, situé au 33 rue Antoine Fratacci
- A la **mairie de Ville-d'Avray**, située au 13 rue de Saint-Cloud

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

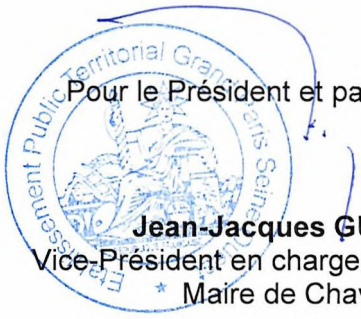
ARTICLE 7 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois :
- Au **siège de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest**, 9 Route de Vaugirard, CS90008, 92197 Meudon Cedex
- A la **mairie de Boulogne-Billancourt**, située au 26 avenue André Morizet
- A la **mairie de Chaville**, située au 1456 avenue Roger Salengro
- Au **centre administratif municipal d'Issy-les-Moulineaux**, situé au 47 rue du Général Leclerc
- A la **mairie de Marnes-la-Coquette**, située au 3 place de la Mairie, aux jours et heures d'ouverture suivants
- A la **mairie de Meudon**, située au 6 avenue Le Corbeiller
- A la **mairie de Sèvres**, située au 54 Grande Rue
- Au **centre administratif de Vanves**, situé au 33 rue Antoine Fratacci

ARTICLE 8 : Conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration.

ARTICLE 9 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Hauts-de-Seine ;
- Chacun des maires des communes de Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray.

Fait à Meudon, le 1er juillet 2025



Pour le Président et par délégation,

Jean-Jacques GUILLET
Vice-Président en charge de l'urbanisme
Maire de Chaville

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250701-A2025-06-1-AR
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

GRAND PARIS SEINE OUEST

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
SEANCE DU MERCREDI 25 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi 25 juin à 18 heures 02, les membres composant le conseil de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, convoqués individuellement et par écrit le jeudi 19 juin 2025, 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 : C2025/06/05 – URBANISME - Bilan de la mise à disposition du public et approbation du projet de modification simplifiée n°1 du 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 :
MME ANDRE-PINARD, M. AUCLAIR, M. BAGUET, MME BARODY-WEISS, M. BAVIERE, MME BELLIARD, M. BES, MME CORNET-RICQUEBOURG, MME DE BEAUVAL, M. DE BUSSY, M. DE JERPHANION, M. DE LA MARQUE, Mme DE MAISTRE, MME DE MARCILLAC, MME DE PAMPELONNE, MME DEFRANOUX, M. DE LA RONCIERE, M. DENIZIOT (jusqu'au point 5), M. DUBOIS, MME FOUASSIER, M. GALEY (à partir du point 5), M. GAUDUCHEAU, MME GENDARME, M. GILLE, MME GODIN, M. GUILCHER (à partir du point 6), M. GUILLET, MME HOVNANIAN, M. HUBERT, M. KNUSMANN, MME LAKE-LOPEZ, M. LARGHERO (jusqu'au point 42), M. LARHER, MME LAVARDE (à partir du point 16 et jusqu'au point 28), M. LEFEVRE (à partir du point 6), M. LEJEUNE, MME LETOURNEL (à partir du point 4), M. LOUAP, MME LUCCHINI, M. MARAVAL, M. MARQUEZ, MME MARTIN, M. MAUVARIN, M. MOLARD, M. RIGONI, MME ROUZIC-RIBES, M. SANTINI, MME SHAN, MME TILLY, M. VATZIAS, MME VERGNON, M. VERTANESSIAN, MME VESSIERE, MME VETILLART, MME VLAVIANOS.

ETAIENT REPRESENTES :
MME BOMPAIRE par M. DE LA RONCIERE, MME BONNIER par MME LETOURNEL (à partir du point 4), Mme CAHEN par MME MARTIN, M. DAOULAS par MME LAKE-LOPEZ, M. DE CARRERE par MME VERGNON, M. GRANDCLEMENT par MME VESSIERE, M. GUILCHER par M. SANTINI (jusqu'au point 5), MME LAVARDE par M. BAGUET (jusqu'au point 15 et à partir du point 29), M. MARSEILLE par M. LARGHERO (jusqu'au point 42), MME MILLAN par M. RIGONI, MME RINAUDO par M. LARHER, M. SIOUFFI par MME DE MARCILLAC, MME SZABO par M. KNUSMANN, MME VAN WENT par M. HUBERT, MME VEILLET par M. AUCLAIR

ETAIENT EXCUSES :
MME BONNIER (jusqu'au point 3), M. CLEMENT, M. COMTE, M. DE BUSSY (à partir du point 16), M. DENIZIOT (à partir du point 6), M. GALEY (jusqu'au point 4), M. GIAFFERI, M. LARGHERO (à partir du point 43), M. LEFEVRE (jusqu'au point 5), MME LETOURNEL (jusqu'au point 3), M. MARSEILLE (à partir du point 43), M. MOSSE, MME SEMPE

SECRETAIRE DE SEANCE : MME LUCCHINI

PUBLICATION PAR AFFICHAGE ET MISE EN LIGNE : 2 juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-1-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SEINE OUEST

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU MERCREDI 25 JUIN 2025

N°C2025/06/05 DADD/VB

OBJET : URBANISME – Bilan de la mise à disposition du public et approbation du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Le premier PLUi de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (EPT GPSO) a été approuvé le 11 décembre 2024 par le Conseil de territoire. Il est ensuite entré en vigueur le 20 janvier 2025.

Lors des premières instructions des demandes d'autorisations d'urbanisme et suite à des questions posées par des porteurs de projet sur l'application de règles, plusieurs erreurs matérielles ou vénielles ont été relevées dans le document nécessitant des corrections. Ces corrections, inhérentes à tout nouveau document d'urbanisme, ont nécessité d'engager une première procédure de modification du PLUi à travers une procédure simplifiée, en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Objet de la modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi a uniquement pour objet la correction d'erreurs matérielles c'est-à-dire des malfaçons rédactionnelles ou cartographiques conduisant à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme intercommunal, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou de programmation ou le projet d'aménagement et de développement durables.

Les corrections des erreurs matérielles portent notamment sur les points suivants :

- Mise en cohérence de l'application des règles générales aux constructions ;
- Mise en cohérence des règles concernant les balcons ;
- Repositionnement de la règle relative aux constructions intégrant un programme à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- Règle d'emprise au sol pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite en cas de travaux sur des constructions existantes ;
- Précision et harmonisation de la rédaction de la règle alternative pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation du PLUi ;
- Correction de la règle alternative de hauteur d'articulation avec l'environnement existant en U3-A et U3-B ;
- Correction de la taille du tronc pour les règles de compensations et de plantations d'arbres ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-1-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

- Correction du zonage de deux parcelles situées 12 et 14 rue Léon Cladel à Sèvres ;
- Correction d'une disposition spécifique concernant le stationnement automobile à Sèvres ;
- Correction d'une règle d'implantation pour le sous-secteur U3-C-10 à Meudon ;
- Correction d'une erreur pour un linéaire de préservation de l'activité commerciale à Chaville ;
- Ajout de la référence au cahier définissant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques manquante dans les secteurs U4-B et U4-C à Issy-les-Moulineaux ;
- Correction des modalités de calcul de la hauteur en zone U3 à Chaville, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray ;
- Corrections et précisions de règles concernant les secteurs spécifiques U1-A, U2-C, U3-C et U4-D de Boulogne-Billancourt ;
- Corrections de forme.

Rappel de la procédure de modification simplifiée du PLUi

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, une modification simplifiée n'est pas soumise à enquête publique. Toutefois, le dossier, comprenant le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, doit faire l'objet d'une mise à disposition du public durant un mois afin que celui-ci puisse formuler ses observations.

Par ailleurs, le projet de modification simplifiée est notifié pour avis aux Maires des communes concernées par la modification, au Préfet des Hauts-de-Seine et aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme) avant sa mise à disposition au public.

En application de l'article R104-12 du code de l'urbanisme, ayant uniquement pour objet la correction d'erreurs matérielles, la procédure de modification simplifiée n'est pas soumise à évaluation environnementale.

A l'issue de la mise à disposition du public, le bilan en est présenté au Conseil de territoire qui en délibère et adopte par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Consultation des personnes publiques associées

Le projet de modification simplifiée a été notifié le 28 mars 2025 pour avis aux Maires des communes concernées par la modification, au Préfet des Hauts-de-Seine et aux personnes publiques associées. Cinq contributions ont été reçues et jointes au dossier mis à disposition. Elles ont été émises par :

- Le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) qui n'a pas d'observations particulières ;
- Le Département des Hauts-de-Seine qui n'a pas d'observations particulières ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-1-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

- La SNCF qui n'a pas d'observations particulières ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine qui n'a pas d'observations particulières et émet un avis favorable au projet de modification ;
- La Chambre d'agriculture de région Ile-de-France qui n'a pas d'observations particulières (l'avis ayant été reçu le 28 mai, dernier jour de la mise à disposition, il n'a pas pu être joint dossier).

Bilan de la mise à disposition du public

Les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification, précisées par le Conseil de territoire dans la délibération n°2025-04-01 du 9 avril 2025, ont bien été mises en œuvre.

Le dossier a été mis à disposition pendant un mois du lundi 28 avril au mercredi 28 mai inclus :

- En version numérique, sur le site internet dédié : https://www.registre-numerique.fr/modification-simplifiee-n1-plui-gpso, également accessible depuis le site internet de Grand Paris Seine Ouest. Au total, il y a eu 256 visiteurs sur le site internet dédié, 167 téléchargements de documents, 155 visualisations de documents.
- En version papier, aux jours et horaires habituels d'ouverture dans les mairies de Boulogne-Billancourt, Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Ville-d'Avray, au centre administratif municipal d'Issy-les-Moulineaux et au centre administratif de Vanves ainsi qu'au siège de Grand Paris Seine Ouest.

Pour informer le public de cette mise à disposition :
- L'avis de mise à disposition était affiché sur les panneaux administratifs des communes et sur le panneau administratif de GPSO dès le 17 avril.
- L'avis de mise à disposition était également consultable sur le site internet de GPSO dès le 10 avril.
- L'avis a été également publié le 16 avril dans la rubrique d'annonces légales du journal Le Parisien édition des Hauts-de-Seine.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public a pu faire part de ses observations :
- Sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet sur le site dédié : https://www.registre-numerique.fr/modification-simplifiee-n1-plui-gpso
- Sur les registres papier disponibles aux jours et horaires habituels d'ouverture dans les mairies de Boulogne-Billancourt, Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Ville-d'Avray, au centre administratif municipal d'Issy-les-Moulineaux et au centre administratif de Vanves ainsi qu'au siège de Grand Paris Seine Ouest
- Par mail à l'adresse suivante : modification-simplifiee-n1-plui-gpso@mail.registre-numerique.fr
- Par courrier postal adressé à « Monsieur le Président, Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, 9 route de Vaugirard, CS 90008, 92197 Meudon Cedex », avec pour objet « Projet de modification simplifiée n°1 du PLUi ».

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-1-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Au total, il y a eu 15 contributions (10 sur le registre numérique, 2 sur les registres papier, 3 par courrier électronique ou postal). Les contributions reçues par courrier ont été jointes au registre papier mis à disposition au siège de GPSO.

Aucune contribution n'a porté sur les propositions de modification pour erreur matérielle soumise à la participation du public. Une contribution était sans rapport avec le projet de modification du PLUi ayant pour objet de remercier les services de la mairie. Les 14 autres contributions ont porté sur les demandes suivantes :

- Suppressions de protections inscrites au PLUi :
    - Suppression de la protection du PLUi « patrimoine bâti remarquable » sur une maison sise 8 rue Ernest Renan à Sèvres ;
    - Suppression des protections du PLUi « patrimoine bâti d'intérêt » et « arbre repère » sur une propriété sise 20 rue Mary Besseyre à Vanves. Trois contributions ont été reçues pour cette demande avec le même contenu et faites par les mêmes personnes.

  Les demandes de suppression des protections édictées par le PLUi (patrimoine bâti, arbre repère) ne constituant pas des erreurs matérielles ne peuvent pas être prises en compte.

- Corrections d'erreurs purement matérielles concernant l'identification de patrimoines protégés inscrits au PLUi :
    - Correction de la localisation du patrimoine bâti remarquable MDN-R-002 à Meudon (plan et fiche) ;
    - Correction de la localisation de l'arbre remarquable CHA-AR-05 à Chaville ;
    - Suppression de la mention du portail (récent et sans intérêt particulier) dans la protection concernant le patrimoine bâti remarquable CHA-R-88 à Chaville. La demande pouvant s'entendre également pour la clôture existante ;
    - Correction de la description (année de construction, matériau, architecte) du patrimoine bâti d'intérêt CHA-I-83 à Chaville ;
    - Corrections et/ou compléments d'adresses, de références cadastrales, nom d'architectes, photos, etc. dans des fiches de patrimoines bâtis remarquables à Boulogne-Billancourt (BB-R-05, 09, 11, 20, 23, 24, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 49, 53, 54, 55, 57, 58, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 68, 70, 71, 72).

  S'agissant d'erreurs matérielles, ces demandes peuvent être prises en compte. Il est proposé d'apporter ces corrections au projet de modification simplifié soumis à approbation.
- Autres demandes relevant de la correction d'erreur matérielle pouvant ainsi être prises en compte, et qu'il est proposé d'intégrer au projet de modification simplifié soumis à approbation :
    - Correction de la contradiction de la règle de pente des toitures dans le sous-secteur U3-C-4 à Chaville ;
    - Correction du rappel de la règle générale en zone U3 concernant l'application des règles en cas de lotissement, incohérent avec la règle générale en question ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-1-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

- Autres demandes ne relevant pas de la correction d'erreur matérielle ne pouvant pas ainsi être prises en compte :
    - Déplacement de la règle de pente de toiture en secteur U3-A à Chaville dans la règle de hauteur au chapitre 3 du Règlement au lieu du chapitre 5 relatif à l'aspect extérieur des constructions afin de faciliter l'identification de la règle ;
    - Correction de la hauteur inscrite au secteur de plan masse (R+2+C au lieu de R+1+C) pour la construction sise 30 rue Diaz à Boulogne-Billancourt en cohérence avec l'existant ;
    - Demande visant à conserver en l'état tous les bâtiments identifiés dans le PLUi et faisant l'objet d'une fiche, en refusant toute modification, qu'elle soit partielle ou totale, sur ces constructions ;
    - Ajout d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale sur la parcelle du Monoprix à Chaville.

Le bilan de la mise à disposition du public comprenant notamment le contenu détaillé des contributions et les motifs de leur prise en compte est annexé à la présente délibération.

Au regard des axes du PADD et des autres pièces du PLU, en particulier le rapport de présentation, chacune des modifications proposées à la consultation du public et ajoutées à la suite de cette consultation constituent des erreurs matérielles. Ces modifications sont détaillées avec l'exposé des motifs dans la note de présentation du projet de modification annexée à la présente.

Le projet de PLUi ainsi modifié est annexé à la présente.

Cela étant exposé, il vous est proposé d'approuver le bilan de la mise à disposition du public et la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), telle qu'annexée 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 et notamment ses articles L.153-36, L.153-45 à L.153-48 ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-1-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

VU le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de GPSO approuvé le 11 décembre 2024 et mis à jour le 13 février 2025 ;

VU la délibération du Conseil de territoire n°2025-04-01 du 9 avril 2025 précisant les modalités de mise à disposition du public du projet de modifications simplifiée n°1 du PLUi ;

VU les avis exprimés par les personnes publiques consultées ;

VU le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée, ci-annexé ;

VU le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi, ci-annexé ;

VU l'avis de la commission « Urbanisme, Aménagement et Equilibre social de l'habitat » en date du 24 juin 2025 ;

CONSIDERANT que cette procédure de modification simplifiée du PLUi a pour objectif de corriger des erreurs matérielles ;

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée a été notifié aux personnes publiques associées ;

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée n'a pas suscité d'observations particulières de la part des personnes publiques associées ;

CONSIDERANT que les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi ont été effectuées conformément aux dispositions fixées par la délibération n° n°2025-04-01 du 9 avril 2025 ;

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée du PLUi mis à la disposition du public a fait l'objet de modifications et précisions pour tenir compte des observations du public ;

Le rapporteur entendu ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

PREND ACTE du bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 tel qu'annexé.

APPROUVE la modification simplifiée n°1 du PLUi tel qu'annexée.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-1-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

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

Adopté à l'unanimité

Mmes et MM. les Membres présents ont signé après lecture
Pour extrait conforme
Le Président de l'établissement public territorial

Pierre-Christophe BAGUET
Maire de Boulogne-Billancourt
1er Vice-Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

Le Secrétaire de séance

Francine LUCCHINI
Conseillère territoriale
Maire adjointe de Meudon

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-1-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU PRESIDENT

N° A2025/01 2. URBANISME 2.1 DOCUMENTS D'URBANISME 2.1.2 PLUI

ARRETE CONSTATANT LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE GRAND PARIS SEINE OUEST

LE PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5219-5 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.151-52 et R.153-18 ;

VU la délibération n°C2024/12/02 du Conseil de territoire du 11 décembre 2024 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Seine Ouest ;

VU la délibération n°C2025/02/02 du Conseil de Territoire du 12 février 2025 relative à l'instauration des périmètres de Droit de Préemption Urbain et de Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest ;

VU la délibération n°C2025/02/14 du Conseil de Territoire du 12 février 2025 portant approbation du zonage des eaux usées et des eaux pluviales sur le territoire de l'établissement public territoire Grand Paris Seine Ouest ;

VU l'arrêté préfectoral DCL/BEICEP n°2024-508 portant approbation de la modification du plan de prévention des risques d'inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 9 décembre 2024 ;

CONSIDERANT que l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest est compétent en matière de PLUi ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu de corriger des erreurs matérielles relatives aux annexes 5.1.1, 5.1.2, 5.2.1 et 5.2.4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'approuvé par délibération du Conseil du Territoire en date du 11 décembre 2024 ;

CONSIDERANT qu'il y a donc lieu de mettre à jour les annexes du PLUi de Grand Paris Seine Ouest ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250213-A2025-01-AR
Date de télétransmission : 26/02/2025
Date de réception préfecture : 26/02/2025

ARRETE

ARTICLE 1 : L'annexe 5.1.3 « Servitude d'utilité publique – Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) » du PLUi de Grand Paris Seine Ouest est mise à jour, conformément à l'arrêté préfectoral DCL/BEICEP n°2024-508 portant approbation de la modification du plan de prévention des risques d'inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 9 décembre 2024.

ARTICLE 2 : L'annexe 5.1.1 « Liste et fiches des servitudes d'utilités publique (SUP) à GPSO » est complétée afin de mentionner les communes concernées par les servitudes de type I3.

ARTICLE 3 : L'annexe 5.1.2, correspondant au plan des servitudes d'utilité publique, est modifiée afin de corriger des erreurs de tracé concernant le périmètre des forêts de protection.

ARTICLE 4 : L'annexe 5.2.3 « Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (DPU) » est mise à jour, conformément à la délibération du Conseil de Territoire n°C2025/02/02 en date du 12 février 2025.

ARTICLE 5 : L'annexe 5.2.4 « Droit de Préemption des fonds de commerces, artisanaux et baux commerciaux » est mise à jour pour corriger une erreur matérielle en ajoutant la délibération n°137 du Conseil Municipal de Vanves en date du 30 septembre 2008.

ARTICLE 6 : Le plan présenté à l'annexe 5.2.1 « Périmètres particuliers » est mis à jour pour corriger une erreur matérielle concernant les périmètres des droits de préemption des fonds de commerces, artisanaux et baux commerciaux, dont plusieurs n'apparaissaient pas.

ARTICLE 7 : Le PLUi est complété par une nouvelle annexe 5.2.24 « zonage des eaux usées et des eaux pluviales », conformément à la délibération du Conseil de Territoire n°C2025/02/14 en date du 12 février 2025.

ARTICLE 8 : Le PLUi est complété par une nouvelle annexe 5.3.9 « Mesures d'archéologie préventive », pour intégrer l'arrêté n°2004-670 du 1er décembre 2004, définissant sur le territoire de la commune de Vanves des zones et seuils d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologies préventive.

ARTICLE 9 : Le dossier du PLUi de Grand Paris Seine Ouest intégrant la mise à jour est tenu à la disposition du public sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest à l'adresse suivante : https://www.seineouest.fr et, aux jours et heures d'ouverture au public :

- Au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest, 9 Route de Vaugirard, CS90008, 92197 Meudon Cedex
- A la **mairie de Boulogne-Billancourt**, située au 26 avenue André Morizet
- A la **mairie de Chaville**, située au 1456 avenue Roger Salengro
- Au **centre administratif municipal d'Issy-les-Moulineaux**, situé au 47 rue du Général Leclerc
- A la **mairie de Marnes-la-Coquette**, située au 3 place de la Mairie, aux jours et heures d'ouverture suivants
- A la **mairie de Meudon**, située au 6 avenue Le Corbeiller
- A la **mairie de Sèvres**, située au 54 Grande Rue
- Au **centre administratif de Vanves**, situé au 33 rue Antoine Fratacci
- A la **mairie de Ville-d'Avray**, située au 13 rue de Saint-Cloud

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250213-A2025-01-AR
Date de télétransmission : 26/02/2025
Date de réception préfecture : 26/02/2025

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois :

- Au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest, 9 Route de Vaugirard, CS90008, 92197 Meudon Cedex
- A la **mairie de Boulogne-Billancourt**, située au 26 avenue André Morizet
- A la **mairie de Chaville**, située au 1456 avenue Roger Salengro
- Au **centre administratif municipal d'Issy-les-Moulineaux**, situé au 47 rue du Général Leclerc
- A la **mairie de Marnes-la-Coquette**, située au 3 place de la Mairie, aux jours et heures d'ouverture suivants
- A la **mairie de Meudon**, située au 6 avenue Le Corbeiller
- A la **mairie de Sèvres**, située au 54 Grande Rue
- Au **centre administratif de Vanves**, situé au 33 rue Antoine Fratacci

ARTICLE 11 : Conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration.

ARTICLE 12 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Hauts-de-Seine ;
- Chacun des maires des communes de Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray.

Fait à Meudon, le 13 février 2025

Le Président

Pierre-Christophe BAGUET
Maire de Boulogne-Billancourt
1er Vice-Président du Conseil Départemental
des Hauts-de-Seine

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250213-A2025-01-AR
Date de télétransmission : 26/02/2025
Date de réception préfecture : 26/02/2025

GRAND PARIS SEINE OUEST

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

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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'Ile-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

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 requestionnées. 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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 règlementaires 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'ilots 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

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

- 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

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

- 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

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 règlementaires.

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

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 Guilleminot 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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

- **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 présenté 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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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%.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 règlementaire à atteindre
- La justification des choix de la règle de pleine terre a été renforcée et détaillée
- Le plan règlementaire 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 » :
    - Le taux passe de 50% à 25%
    - L'équivalent/surface d'une place de stationnement est fixé à 25m² (dégagement compris)
    - 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

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

- 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 :
    - 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.
    - 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)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

- 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 :
    - 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 ;
    - 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 :
    - 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 ;
    - 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 ;
    - 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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 1er 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 ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 1er janvier 2016 et de la compétence SCOT à la Métropole du Grand Paris ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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

Pierre-Christophe BAGUET
Maire de Boulogne-Billancourt
1er Vice-Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

Le Secrétaire de séance

Marie-Josée ROUZIC-RIBES
Conseillère territoriale
Conseillère municipale déléguée de Boulogne-Billancourt

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

GRAND PARIS
SEINE
OUEST

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
SEANCE DU MERCREDI 7 FEVRIER 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le mercredi 7 février à 18 heures 08, les membres composant le conseil de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, convoqués individuellement et par écrit le jeudi 1er février 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 : C2024/02/02 – URBANISME - Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), bilan de concertation avec le public

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 :
MME ANDRE-PINARD, M. AUCLAIR, M. BAGUET, MME BARODY-WEISS, M. BAVIERE, MME BELLIARD, M. BES, MME BOMPAIRE, MME CAHEN, M. COMTE, MME CORNET-RICQUEBOURG, M. DE BUSSY, M. DE CARRERE, M. DE JERPHANION, M. DE LA MARQUE, MME DE PAMPELONNE, MME DEFRANOUX, M. DE LA RONCIERE, MME DE MARCILLAC, M. DENIZIOT, M. DUBOIS, MME FOUASSIER, M. GAUDUCHEAU, MME GENDARME, M. GILLE, M. GRANDCLEMENT, M. GUILLET, MME HOVNANIAN, M. HUBERT, M. KNUSMANN, MME LAKE-LOPEZ, M. LARGHERO, M. LARHER, M. LEFEVRE (à partir du point 2), M. LEJEUNE, MME LETOURNEL,M. LOUAP (à partir du point 14), MME LUCCHINI (à partir du point 9), M. MARAVAL, M. MARQUEZ, MME MARTIN, M. MAUVARIN, M. MOLARD, M. RIGONI, MME RINAUDO, MME ROUZIC-RIBES, M. SANTINI, MME SEMPE, MME SHAN, MME SZABO, M. VATZIAS (à partir du point 2), Mme VEILLET, MME VERGNON, M. VERTANESSIAN, MME VESSIERE, MME VETILLART, MME VLAVIANOS

ETAIENT REPRESENTES :
MME BONNIER par MME SEMPE, M. DAOULAS par M. RIGONI, MME DE BEAUVAL par M. MARQUEZ, M. GALEY par M. DENIZIOT, MME GODIN par MME CORNET-RICQUEBOURG, M. GUILCHER par M. KNUSMANN, MME LAVARDE par MME ROUZIC-RIBES, M. LOUAP par MME DEFRANOUX (jusqu'au point 13), MME LUCCHINI par M. DE LA MARQUE (jusqu'au point 8), M. MARSEILLE par M. LARGHERO, M. MATHIOUDAKIS par M. GILLE, MME MILLAN par MME SZABO, M. SIOUFFI par MME DE MARCILLAC, MME VAN WENT par MME BOMPAIRE

ETAIENT EXCUSES :
M. CLEMENT, M. LEFEVRE (jusqu'au point 1), M. GIAFFERI, M. MOSSE, MME TILLY, M. VATZIAS (jusqu'au point 1)

SECRETAIRE DE SEANCE : M. DE LA MARQUE

PUBLICATION PAR AFFICHAGE ET MISE EN LIGNE : 09 FEV. 2024

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SEINE OUEST

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU MERCREDI 7 FEVRIER 2024

N°C2024/02/02 DADD/VB

OBJET : URBANISME – Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), bilan de la concertation avec le public

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

L'arrêt du projet de PLUi marque une étape importante dans l'élaboration de ce premier PLU intercommunal. Vous avez prescrit son élaboration lors du conseil territorial du 9 février 2022 et débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en décembre 2022.

Le document présenté ce soir est le **fruit d'un travail de co-construction** important avec la mobilisation des citoyens et acteurs du territoire autour de dispositifs de concertation diversifiés, pour ensemble imaginer notre territoire de demain.

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

L'établissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest (GPSO) est compétent pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) depuis le 1er janvier 2016. Par délibération du 9 février 2022, le Conseil de Territoire a donc prescrit l'élaboration de son premier PLUi.

Si l'élaboration du PLUi vise à anticiper une obligation réglementaire face à l'évolution du contexte législatif et l'élaboration ou révision des documents supra-communaux avec lesquels les PLU doivent être compatibles (SCoT, SDRIF, SRHH, ...), cette démarche constitue surtout une opportunité pour GPSO d'exprimer une vision commune du territoire pour les dix à quinze prochaines années.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

Le PLUi permet également de traduire les objectifs poursuivis à travers les différents documents cadre portés par le territoire, notamment le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé en mars 2021.

A travers l'élaboration de ce premier PLU intercommunal, les huit villes de GPSO (Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray) 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 réalisées à la fin de l'année de 2021 afin de recueillir la vision que portent les citoyens sur leur territoire et partager leurs priorités pour les défis à relever :

- une enquête qualitative audiovisuelle avec un panel de 85 citoyens représentatifs du territoire ;
- une enquête quantitative conduite par un institut de sondage avec un questionnaire accessible à l'ensemble des citoyens (boîtage et en ligne) et qui a permis de recueillir l'avis et la vision d'environ 14 000 personnes.

Les grands objectifs poursuivis sont par conséquent 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.

Après son approbation, le PLUi se substituera aux huit PLU communaux actuellement en vigueur, traduisant un projet commun qui respecte les identités de chaque commune.

1.2. Un document co-construit avec les villes et en association avec les partenaires

Dans le respect des modalités de collaboration définies par le Conseil de territoire et avec la volonté de co-contruire ce projet, les communes membres de GPSO ont été associées de façon étroite et continue à toutes les étapes de l'élaboration du PLUi :

- Avec les élus : 16 comités de pilotage en présence des élus communaux référents en urbanisme ; plusieurs séances de rencontres individuelles avec les maires, adjoints ou conseillers délégués en charge de l'urbanisme au sein de chaque commune ; 4 séminaires à l'adresse de l'ensemble des élus communaux (304 élus).
- Avec les services : une trentaine de groupes de travail avec l'ensemble des services des huit villes pour évoquer les sujets intercommunaux et de très nombreux temps d'échanges individuels avec chaque ville pour préciser les sujets d'ordre communal.

Enfin, des échanges ont également eu lieu en tant que de besoin avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, Métropole, chambres consulaires, etc.) et/ou Consultées (associations environnementales agréées, bailleurs sociaux, collectivités limitrophes, etc.), au titre du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

1.3. Bilan de la concertation et de la participation du public

La délibération du Conseil de territoire le 09 février 2022 a précisé les modalités d'information et de participation du public déployées par GPSO pour la concertation sur l'élaboration du PLUi. Cette délibération a été complétée par une seconde délibération du 22 juin 2022 qui précisait la mise en place d'un Comité Consultatif Territorial (CCT). Outre son rôle de relais d'information entre les citoyens du territoire et la collectivité, cette instance intercommunale comprenant 73 membres (issus de participants volontaires de l'enquête audiovisuelle et de représentants des instances communales), avait vocation à bénéficier et valoriser la connaissance et l'expertise d'usage de ses membres et à être une instance de dialogue permettant d'aborder les enjeux du PLUi de manière intercommunale, tout en prenant en considération les spécificités de chaque commune.

Conformément à la délibération, l'ensemble de ces démarches et outils ont été mis en œuvre tout au long de la concertation. En particulier, GPSO a proposé une page dédiée sur son site Internet et relayée par les Villes. Des publications dans la presse locale ainsi que sur les réseaux sociaux ont permis de communiquer tout au long de la démarche, en plus de l'installation de panneaux d'exposition dans chaque mairie du territoire.

Pour recueillir les participations, le public a pu transmettre ses contributions par mail et courrier, via un registre numérique en ligne ainsi que dans des registres physiques. De plus, GPSO a organisé de nombreux évènements tout au long de la démarche afin de présenter les travaux d'élaboration du projet de PLUi et recueillir les questions, remarques et contributions des habitants : réunions publiques, balades urbaines, ateliers, micro-trottoirs, CCT.

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 évènements organisés durant la concertation ont rassemblé au total plus de 2200 participants. Les principaux évènements organisés représentent :

- 16 réunions publiques
- 10 ateliers thématiques
- 8 balades urbaines
- 2 micro-trottoirs
- 6 ateliers du CCT

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 ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

- 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.

1.4. Le calendrier et les grandes étapes de l'élaboration

L'élaboration du projet de PLUi est le fruit d'un processus d'environ 2 ans, marqué par les grandes étapes suivantes (certaines étapes se sont chevauchées pour assurer la continuité des réflexions et l'articulation des différentes phases de travail technique) :

- Septembre – décembre 2021 : enquête qualitative puis quantitative auprès de la population pour recueillir la vision des citoyens sur leur territoire et leurs priorités pour l'avenir ;
- 9 février 2022 : délibération du conseil de territoire prescrivant l'élaboration du PLUi, définissant les objectifs poursuivis, les modalités de concertation du public et de collaboration avec les communes membres ;
- 22 juin 2022 : délibération du conseil de territoire pour la création du Comité Consultatif Territorial ;
- Février 2022 – Juin 2022 : diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement (EIE) ;
- Avril 2022 – Décembre 2022 : élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui constitue le projet de territoire ;
- Décembre 2022 : débats (sans vote) sur les orientations du PADD dans les huit conseils municipaux et en conseil de territoire ;
- Octobre 2022 – Décembre 2023 : élaboration des outils règlementaires (règlement écrit, règlement graphique, OAP) et finalisation du rapport de présentation.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

Après son arrêt, le PLUi sera transmis aux personnes publiques associées et consultées ainsi qu'à l'Autorité Environnementale. Elles disposeront d'un délai de 3 mois pour émettre un avis et formuler des remarques. L'enquête publique sera ensuite organisée durant un mois minimum, suivi d'un mois permettant à la commission d'enquête de rédiger ses conclusions. Des réunions publiques de présentation du projet arrêté sont envisagées avant ou pendant l'enquête, le cas échéant, afin de faciliter la compréhension du projet par le public.
Au terme de ces différentes procédures, le projet de PLUi sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.
Les avis joints au dossier d'enquête, les observations du public, le rapport de la commission d'enquête et le projet de PLUi éventuellement modifié, seront présentés aux Maires lors d'une conférence intercommunale les rassemblant.
Le PLUi sera ensuite soumis à l'approbation du conseil de territoire (fin 2024/début 2025).

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, *comprenant notamment le diagnostic 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 règlementaires ; 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…*
- 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.

2.1. 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 3ème pôle d'emplois d'Île-de-France (hors Paris).

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

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 règlementaires 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 :

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

- Chapitre 1 - Dispositions générales. Il rappelle le champ d'application du règlement, son contenu, ainsi que son articulation avec d'autres dispositions règlementaires 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.

- 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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

- 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…).

2.4. 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 règlementaires (secteurs d'OAP, secteurs de plan de masse, linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale, etc.).

- Un plan des prescriptions et périmètres particuliers, à l'échelle de chaque commune, qui localise plusieurs prescriptions graphiques impactant les possibilités de construire

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

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.

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

Les OAP sont des outils règlementaires 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

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

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.
- 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.

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 règlementation 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 ilots de chaleur urbain... Elle répond également aux objectifs fixés par le projet de territoire (PADD) et aux prescriptions du SCoT de la MGP. 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'ilot et non à l'échelle de la zone morphologique et sur le fait qu'elle s'appuie sur un diagnostic qui a permis de déterminer la part de pleine terre actuellement présente à l'échelle de l'ensemble des ilots du territoire.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

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 2 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 règlementaires 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

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

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 m² 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 privatifs de confort ou d'agrément : terrasses, aires de jeux…

Il s'agit ainsi de traiter la toiture comme une « 5ème 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 et la réhabilitation du bâti existant, accompagner les changements d'usage et permettre l'évolution du bâti dans le temps. Les immeubles existants seront soumis à des normes de stationnement allégées afin que cela ne constitue pas un frein à l'accueil de nouveaux logements par exemple. De la même manière, les opérations de transformation d'immeubles de bureaux en logements ne seront pas soumises aux dispositions des secteurs de taille minimale de logements pour 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

L'élaboration de l'évaluation environnementale du PLUi de Grand Paris Seine Ouest s'est inscrite dans le cadre des exigences du code de l'urbanisme, déclinées à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.
Dès le lancement et tout au long de l'élaboration du document, l'évaluation environnementale a été menée en parallèle de l'élaboration du projet, de façon totalement intégrée. À ce titre, une démarche itérative a été mise en place à travers plusieurs notes de contribution et d'interventions en ateliers et comités techniques. L'évaluation environnementale est donc

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

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. L'objectif final étant de s'assurer que la mise en œuvre du PLUi permette d'atteindre un optimum environnemental. Loin d'être une pièce qui viendrait en fin de processus pour répondre à une obligation réglementaire, l'évaluation environnementale a permis à chaque étape de consolider le PLUi sur le plan environnemental.
Les objectifs de l'évaluation environnementale sont donc de fournir les éléments de connaissance environnementale, aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du PLUi, contribuer à la transparence des choix, rendre compte des impacts des politiques publiques et préparer le suivi de la mise en œuvre du PLUi.
Les principales conclusions de l'évaluation environnementale du PLUi de GPSO sont les suivantes, par thématiques environnementales :

Paysage et patrimoine
De manière globale, le projet amène des incidences positives sur le paysage et le patrimoine. Au sein de la trame bâtie, il permet de renforcer l'offre de nature en ville, y compris dans les communes les plus denses, de créer de nouvelles vues sur les cœurs d'îlots et de mettre en valeur la place de l'eau. Le PLUi s'inscrit aussi dans la perspective de valoriser les grands paysages liés à la Seine et aux Coteaux. Les règles fixées dans le PLUi liées à l'encadrement de l'aspect extérieur des constructions, des hauteurs et des gabarits, ainsi que les prescriptions graphiques, permettent de réduire les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti liées à la densification et au développement urbain, contribuant ainsi à la sauvegarde de l'identité du territoire.

Trame Verte et Bleue et biodiversité
Le PLUi permet de prendre en compte le fonctionnement écologique du territoire, notamment au travers des trames verte, bleue, brune et noire. Il permet de valoriser et de préserver les grands réservoirs de biodiversité du territoire, grâce notamment à une prescription graphique rattachée aux lisières. Le PLUi permet également de prendre en compte les continuités écologiques en milieu urbain, en travaillant sur la végétalisation et le renforcement des espaces relais, et l'augmentation de la perméabilité des sols.

Gestion durable des ressources et le métabolisme urbain
Le PLUi permet d'adapter la trajectoire de développement du territoire à la question de la gestion des ressources. Il traduit la stratégie du PCAET de GPSO en permettant et favorisant l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération. Il traduit la volonté de gérer les eaux pluviales à la parcelle et de renforcer la perméabilité des sols. Enfin, il permet de mieux gérer certains flux issus du métabolisme urbain, comme les biodéchets, en autorisant les installations de traitement et en renforçant l'agriculture urbaine.

Santé et sécurité urbaine
La trajectoire portée par le PLUi induit une augmentation modérée de l'exposition des populations aux risques et nuisances. Néanmoins, le PLUi inscrit des mesures de réduction de cette exposition, en veillant à la non-artificialisation des champs d'expansion des crues et à la préservation des zones naturelles du territoire, à la compatibilité des destinations et sous-destinations en zones urbaines et à l'inscription de mesures, comme des marges de recul,

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

pour réduire l'exposition aux nuisances sonores induites par les grands axes bruyants. Le PLUi participe à l'information du pétitionnaire sur les risques majeurs, et à leur prise en compte dans les projets.

Considérant les mesures intégrées, l'évaluation environnementale n'envisage pas d'incidence négative résiduelle notable sur l'environnement par rapport au scénario « au fil de l'eau ». En réponse à la hiérarchisation des enjeux issue de son Etat Initial de l'Environnement, le PLUi permet d'envisager de surcroit des incidences positives liées à sa mise en œuvre, incidences qui seront suivies par la mise en place d'indicateurs chiffrés.

Ceci étant exposé, il vous est proposé de tirer le bilan de la concertation portant sur l'élaboration du PLUi de GPSO tel qu'annexé à la présente délibération, d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tel qu'annexé à la présente délibération et d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la poursuite de l'élaboration du PLUi.

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, notamment ses articles L. 101-1 et L.101-2, L. 103-2 et suivants, L. 424-1, L.151-1 et suivants, et leurs dispositions réglementaires ;

VU le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n° 2013-1241 le 27 décembre 2013, la délibération du Conseil régional du 17 novembre 2021 prescrivant la révision du SDRIF-E, et la délibération du Conseil régional du 12 juillet 2023 arrêtant le projet de SDRIF-E ;

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 mis à jour dernièrement le 31 août 2022 :

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Chaville approuvé par délibération le 5 avril 2012 et mis à jour dernièrement le 8 mars 2022 ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Issy-les-Moulineaux approuvé le 17 décembre 2015 et mis à jour dernièrement le 22 août 2023 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Marnes-la-Coquette approuvé par délibération le 9 février 2011 et modifié dernièrement le 4 octobre 2023 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Meudon approuvé par délibération le 13 avril 2010 et modifié dernièrement le 28 juin 2023 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Sèvres approuvé par délibération le 18 décembre 2015 et mis à jour dernièrement le 31 août 2022 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Vanves approuvé par délibération le 22 juin 2011 et mis à jour dernièrement le 1er juin 2022 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Ville-d'Avray approuvé par délibération le 18 décembre 2013 et modifié dernièrement le 14 décembre 2022 ;

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 la conférence intercommunale des maires du 9 décembre 2021, les réunions des maires dédiées au PLUi le 11 mars 2023, 1er juin 2023 et 23 septembre 2023 et les différents bureaux de Territoire réguliers durant lesquels le sujet du PLUi a été abordé (26 janvier 2022, 10 mars 2022, 21 avril 2022, 9 juin 2022, 7 juillet 2022, 29 septembre 2022, 1 décembre 2022, 26 janvier 2023, 23 mars 2023, 20 avril 2023, 6 juillet 2023, 22 septembre 2023, 19 octobre 2023, 30 novembre 2023 et 30 janvier 2024)

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 1er 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 Chaville le 12 décembre 2022 ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

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 Issy-les-Moulineaux le 15 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 Marnes-la-Coquette le 7 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 Meudon le 15 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 Sèvres le 15 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 Vanves le 7 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 Ville-d'Avray le 5 décembre 2022 ;

VU le bilan de la concertation annexé à la présente délibération, tiré dans les conditions prévues à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme et L. 120-1 du code de l'environnement ;

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 6 février 2024 ;

CONSIDERANT le transfert de plein droit de la compétence du PLU à GPSO au 1er 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 la délibération en date du 9 février 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 ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

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 annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT que l'information et la participation du public se poursuivra notamment au cours de l'enquête publique qui aura lieu après l'arrêt du projet de PLUi ;

CONSIDERANT le projet de PLUi annexé ;

CONSIDERANT que le projet de PLUi tel qu'annexé à la présente délibération traduit bien les objectifs fixés dans la délibération prescrivant son élaboration, que les modalités de collaboration avec les villes ont été respectées et que la concertation a permis d'échanger et de débattre des objectifs du PLUi ;

CONSIDERANT que le projet de PLUi tel qu'annexé à la présente délibération est prêt à être transmis aux personnes publiques associées à son élaboration ;

Le rapporteur entendu ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

TIRE le bilan de la concertation portant sur l'élaboration du PLUi de GPSO tel qu'annexé à la présente délibération.

DIT que le bilan de la concertation sera joint au dossier du projet de PLUi qui sera mis à l'enquête publique.

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tel qu'annexé à la présente délibération.

DECIDE de poursuivre la procédure d'élaboration du PLUi.

PRECISE que le projet de PLUI sera transmis aux communes membres pour avis et qu'elles disposeront d'un délai de trois mois à compter de la présente délibération dans les conditions prévues aux articles L. 153-15, L. 153-33 et R. 153-11 du code de l'urbanisme.

PRECISE que le projet de PLUi sera notifié notamment pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et à l'Autorité environnementale (articles R.104-21 et R.104-23 du code de l'urbanisme) ; ainsi qu'aux collectivités limitrophes qui en ont fait la demande en application de l'article L.153-17 du même code.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

PRECISE que le projet de PLUI pourra être transmis à leur demande pour avis aux personnes publiques consultées mentionnées aux articles L.132-12 et L132-13 du code de l'urbanisme.

PRECISE que le projet de PLUi sera mis à enquête publique.

AUTORISE Monsieur le Président ou son vice-président délégué à accomplir toutes les formalités nécessaires à la poursuite de l'élaboration du PLUi, et notamment à faire les transmissions du projet arrêté, et à saisir Monsieur le Président du Tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur ou d'une commission d'enquête et à organiser l'enquête publique.

DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage prévues par la réglementation en vigueur.

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

Adopté à l'unanimité

Mmes et MM. les Membres présents ont signé après lecture
Pour extrait conforme
Le Président de l'établissement public territorial

Pierre-Christophe BAGUET
Maire de Boulogne-Billancourt
1er Vice-Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

Le Secrétaire de séance

Patrick DE LA MARQUE
Conseiller territorial
Maire adjoint de Meudon

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-02-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

GRAND PARIS
SEINE
OUEST

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
SEANCE DU MERCREDI 9 FEVRIER 2022

L'an deux mille vingt-deux, le mercredi 9 février à 18 heures 05, les membres composant le conseil de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, convoqués individuellement et par écrit le jeudi 3 février 2022, 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 : C2022/02/04 – URBANISME - Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définition des objectifs poursuivis, des modalités de concertation avec le public et des modalités de coopération avec les communes

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 :
MME ANDRE-PINARD, M. AUCLAIR, M. BAGUET, MME BARODY-WEISS, MME BELLIARD (jusqu'au point 17), M. BES, MME BOMPAIRE, MME BONNIER, MME CAHEN, M. COMTE, MME CORNET-RICQUEBOURG, M. DAOULAS, MME DE BEAUVAL, M. DE BUSSY, M. DE CARRERE, M. DE JERPHANION, M. DE LA MARQUE, MME DE PAMPELONNE, MME DEFRANOUX, M. DE LA RONCIERE, MME DE MARCILLAC, M. DENIZIOT, M. DUBARRY DE LA SALLE, M. DUBOIS, M. FORTIN, MME FOUASSIER, M. GALEY (à partir du point 3), M. GAUDUCHEAU, MME GENDARME, M. GILLE, MME GODIN, M. GRANDCLEMENT, M. GUILCHER, M. GUILLET, M. KNUSMANN (à partir du point 4), M. LARGHERO, M. LARHER, MME LAVARDE, M. LEJEUNE, M. LESCOEUR, MME LUCCHINI, M. MARAVAL, M. MATHIOUDAKIS (jusqu'au point 19), MME MILLAN, M. MOSSE (jusqu'au point 8), M. RIGONI, MME RINAUDO, M. ROCHE, MME ROUZIC-RIBES, M. SANTINI, MME SEMPE (à partir du point 2), MME SHAN, M. SIOUFFI, MME SZABO, MME TILLY (à partir du point 3), MME VAN WENT, MME VERGNON, M. VERTANESSIAN, MME VESSIERE, MME VETILLART, MME VLAVIANOS

ETAIENT REPRESENTES : M. BAVIERE par MME LAVARDE, MME BELLIARD par M. DE BUSSY (à partir du point 18), MME CORDIER par M. LEJEUNE, MME HOVNANIAN par MME LUCCHINI, MME LETOURNEL par M. KNUSMANN (à partir du point 4), M. LOUAP par MME CORNET-RICQUEBOURG, M. MARQUEZ par MME VETILLART, M. MOSSE à M. DAOULAS (à partir du point 9), MME VEILLET à M. MATHIOUDAKIS (jusqu'au point 19)

ETAIENT EXCUSES :
M. CLEMENT, M. GALEY (jusqu'au point 2), M. GIAFFERI, M. KNUSSMANN (jusqu'au point 3), M. LEFEVRE, M. MARSEILLE, MME SEMPE (jusqu'au point 1), MME TILLY (jusqu'au point 2), M. VATZIAS

SECRETAIRE DE SEANCE : M. DUBARRY DE LA SALLE

PUBLICATION PAR AFFICHAGE : 15 FEV. 2022

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20220209-C2022-02-04-DE
Date de télétransmission : 16/02/2022
Date de réception préfecture : 16/02/2022

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SEINE OUEST

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU MERCREDI 9 FEVRIER 2022

N° C2022/02/04 DADD/DURBA/FD-KT

OBJET : URBANISME – Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définition des objectifs poursuivis, des modalités de concertation avec le public et des modalités de collaboration avec les communes membres

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

L'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest est compétent depuis le 1er janvier 2016 pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Aujourd'hui, il est nécessaire et opportun de lancer l'élaboration d'un PLUi qui couvrira l'ensemble du territoire de GPSO et qui se substituera à termes aux PLU communaux en vigueur.

- **Une obligation à anticiper :**

L'évolution du contexte législatif et règlementaire (notamment décret de modernisation du contenu des PLU du 28 décembre 2015, Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, nouvelle réglementation environnementale RE2020) et l'élaboration ou la mise en révision de documents supra-communaux (SCoT, SDRIF, PDUIF, SRHH , PMHH) ou territoriaux (PCAET) avec lesquels les PLU doivent être compatibles vont amener prochainement la nécessité d'une révision générale d'un ou plusieurs PLU ce qui engendrera automatiquement l'obligation d'élaboration d'un PLUi.
GPSO et ses communes membres souhaitent dès lors anticiper cette obligation pour structurer cette démarche qui engage l'évolution du territoire pour les 10 à 15 prochaines années.

- **Le PLUi, une opportunité pour le territoire de GPSO :**

En effet, la réalisation d'un PLUi est un processus de plusieurs années. Cette mandature est donc le moment opportun pour prescrire son élaboration afin de se donner le temps de co-construire avec les huit communes membres un document d'une telle importance pour notre territoire.

Le PLUi constitue un outil efficace pour faire émerger une vision globale pour le territoire, s'appuyant sur les complémentarités de nos 8 communes, défendant à la fois l'intérêt communautaire et les spécificités locales. Se positionner en tant qu'intercommunalité unie facilitera le portage de ce projet politique auprès des instances nationales, régionales et métropolitaines, voire auprès des partenaires privés (promoteurs, ...).

Les huit PLU communaux actuellement en vigueur appliquent une règlementation antérieure au 1er janvier 2016. Leur évolution est donc nécessaire afin de pouvoir mieux prendre en compte les enjeux auxquels le territoire doit faire face pour les 10 à 15 ans qui viennent.

Il apparaît tout d'abord important d'analyser et de prendre en compte l'impact et les effets de la crise sanitaire provoquée par la COVID-19, notamment sur les aspirations des citoyens en matière de logement et de cadre de vie, les façons de travailler, de consommer et de se déplacer.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20220209-C2022-02-04-DE
Date de télétransmission : 16/02/2022
Date de réception préfecture : 16/02/2022

Ensuite, GPSO est un territoire dynamique sur lequel des projets structurants ont été déjà mis en œuvre ou sont en cours de réalisation et de finalisation. Cette dynamique se poursuit aujourd'hui avec un certain nombre de projets en cours de réflexion ou prévus à plus ou moins longue échéance. Ces projets doivent être pris en compte dans un document d'urbanisme qui permettra leur mise en œuvre.

Enfin, il apparaît primordial de mieux prendre en compte la qualité du patrimoine naturel et bâti du territoire, en renforçant les dispositifs de protection et de préservation et en accordant une attention particulière à l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des projets et des aménagements.

- **L'élaboration du PLUi, un processus qui s'inscrit sur la durée :**

Le PLUi est constitué de plusieurs pièces :
- un rapport de présentation qui comprend notamment un diagnostic socio-économique et environnemental du territoire ;
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définira les orientations sur l'évolution du territoire pour les dix à quinze ans à venir ;
- des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- un règlement écrit et graphique
- des annexes.

La procédure d'élaboration du PLUi débute avec la présente délibération de prescription.

Une première étape importante devrait avoir lieu à la fin de cette année 2022 avec le débat sur les orientations du PADD qui se tiendra en conseil de territoire et au sein de chaque conseil municipal.

Le projet de PLUi devrait pouvoir être arrêté au second semestre 2023. Après une phase de consultation des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale et une enquête publique, le PLUi devrait être définitivement approuvé fin 2024.

- **Les objectifs poursuivis**

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 réalisées à la fin de l'année de 2021 afin de recueillir la vision que portent les citoyens sur leur territoire et partager leurs priorités pour les défis à relever :
- Dans un premier temps (septembre-octobre 2021), une enquête qualitative audiovisuelle avec un panel de 85 citoyens représentatifs du territoire ;
- Dans un deuxième temps (novembre-décembre 2021), une enquête quantitative conduite par un institut de sondage avec un questionnaire accessible (boîtage et en ligne) à l'ensemble des citoyens (habitants, salariés, étudiants), comprenant une quinzaine de questions sur des thématiques diverses. L'enquête quantitative a permis de recueillir l'avis et la vision d'environ 14 000 personnes.

A travers le PLUi, les communes membres de GPSO ont décidé d'élaborer un document stratégique, opérationnel et prescriptif permettant d'afficher une cohérence et un projet d'ensemble qui va au-delà de la simple addition des PLU existants. Il s'agit de porter un mode de développement partagé à deux échelles :
- A l'échelle de l'Ile-de-France et de la Métropole du Grand Paris, GPSO affirme sa position de territoire créatif, numérique et durable ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20220209-C2022-02-04-DE
Date de télétransmission : 16/02/2022
Date de réception préfecture : 16/02/2022

- A l'échelle du territoire, les communes de GPSO affirment leurs complémentarités et leurs spécificités en vue de faire de GPSO un territoire équilibré et au cadre de vie qualitatif et attractif pour les citoyens et les entreprises.

Tout en s'inscrivant dans les objectifs définis par loi et visés notamment dans les articles L.101-2 et suivants du code de l'urbanisme, les objectifs pour l'élaboration du PLUi déclinent les ambitions de GPSO en termes ouverts pour laisser la place nécessaire à l'expression des citoyens sur les modalités de leur traduction dans les dispositions du futur PLUi.

L'élaboration du PLUi poursuivra les objectifs suivants :

- **Un territoire préservant la qualité de son cadre de vie**
  - La préservation du patrimoine urbain, architectural et paysager ;
  - La prise en compte des spécificités des lieux de vie au regard de leur contexte patrimonial et paysager (abords des monuments historiques, sites classés et inscrits, site patrimonial remarquable de Marnes-la-Coquette, perspectives...) ;
  - La diversité des formes urbaines : tissu pavillonnaire, tissu collectif, tissu mixte, en cherchant l'équilibre entre une densité acceptable pour les habitants et une densité répondant aux enjeux sociaux et environnementaux ;
  - La reconquête et l'accessibilité de la Seine et de ses berges dans la logique des aménagements déjà réalisés sur le territoire ;
  - La connexion et l'accessibilité aux espaces naturels et boisés (forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes, domaine national de Saint-Cloud, bois de Boulogne, etc.) ;
  - Le traitement qualitatif et la perméabilité des espaces limitrophes entre les communes de GPSO et avec les territoires voisins : Paris, Vallée Sud Grand Paris, Paris Ouest La Défense, Versailles Grand Parc.

- **Un territoire durable et résilient qui œuvre en faveur de la transition écologique**
  - La protection des espaces naturels et forestiers ;
  - L'organisation des Villes au travers d'aménagements favorables à la pratique croissante des mobilités actives notamment en écho à la mise en œuvre du Plan Vélo et aux besoins en logistique urbaine afin de réduire les nuisances liées aux livraisons du dernier kilomètre ;
  - La conduite de la transition écologique en faveur de la résilience du territoire en prenant appui sur les objectifs du PCAET, notamment en matière de préservation de la trame verte et bleue en ville, de la lutte contre l'artificialisation des sols, de la rénovation énergétique, de production d'énergies renouvelables ;
  - Un urbanisme favorable à la santé et à la sécurité publique en protégeant les populations des risques technologiques et en luttant contre les pollutions et les nuisances ;
  - La prise en compte de la présence d'aléas et de risques de mouvements de terrain (carrières, sols argileux) et, d'inondation ;
  - Un développement urbain qui tient compte des contraintes liées à la topographie.

- **Un territoire attractif et accueillant**
  - La mise en œuvre des dynamiques de projets qui renforcent la capacité d'accueil et la qualité de vie du territoire ;
  - La satisfaction des besoins des entreprises et de leur parcours résidentiel par une offre immobilière nouvelle et adaptable dans le temps en fonction des contextes ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20220209-C2022-02-04-DE
Date de télétransmission : 16/02/2022
Date de réception préfecture : 16/02/2022

- La consolidation des activités économiques emblématiques du territoire : numérique, audiovisuel, santé..., et la diversification du tissu économique notamment en direction des activités relevant de l'innovation environnementale (hydrogène vert, économie circulaire) et de l'économie sociale et solidaire ;
- Le maintien d'une économie de proximité à travers le maintien et le renforcement de commerces répondant aux besoins de la population et participant à l'animation urbaine tout en prenant en compte les nouvelles pratiques (e-commerce, concept store, consommer local) ;
- La maîtrise du développement démographique pour assurer le renouvellement générationnel dans un contexte de vieillissement de la population et assurer le maintien du nombre des actifs présents sur le territoire ;
- La capacité de proposer un parcours résidentiel pour tous types de population et une offre de logements adaptée aux publics spécifiques ;
- La prise en compte du renforcement du réseau de transport en commun avec la mise en service des 3 gares de la ligne 15 du GPE ;
- Le prolongement de la ligne 12 du métro.

Ces objectifs prennent appui sur la concertation préalable qui a mis en avant la satisfaction qu'ont les citoyens de vivre, travailler ou étudier sur le territoire de GPSO. Ces derniers ont une vision positive de leurs lieux de vie qu'ils souhaitent préserver. Les niveaux de satisfaction les plus importants concernent l'accès aux équipements sportifs et culturels et aux espaces verts et de nature. Des craintes ont été exprimées quant à une éventuelle diminution de cette qualité de vie si une densification non maîtrisée devait advenir. La difficulté croissante à se loger avec l'augmentation du coût de l'immobilier est également une préoccupation importante. Les attentes les plus fortes pour l'avenir concernent les déplacements, les espaces verts et de nature et le logement.

- **Modalités de concertation**

L'élaboration du PLUi est soumise à une obligation de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.
Cette concertation doit se dérouler tout au long de la procédure, à partir de la prescription jusqu'à l'arrêt du projet de PLUi. En effet, le Conseil de territoire qui arrêtera le projet de PLUi tirera simultanément le bilan de la concertation. Ce bilan sera joint au dossier qui sera soumis à enquête publique.
Dans la continuité de la démarche de concertation ambitieuse réalisée en amont de la prescription de lancement, le dialogue et l'échange avec les publics sont considérés comme une condition nécessaire à la réussite de l'élaboration du projet. Il est donc primordial que la concertation permette de porter à la connaissance du public le projet de PLUI pour qu'il puisse en saisir les enjeux et s'approprier le projet aux différentes étapes de son élaboration. Il s'agit également de favoriser la mobilisation et une participation large du public afin de recueillir ses attentes et ses propositions pour alimenter la réflexion et enrichir le projet.

Dans ce cadre, il est proposé que les modalités de concertation avec le public soient les suivantes :

- **Des moyens pour s'informer à chaque étape du PLUi :**
  - Création d'une page dédiée sur le site internet de GPSO, relayée sur les sites internet des villes (actualités, documents accessibles, calendrier, modalités de concertation, vidéos, ...).
  - Publication d'articles dans des journaux ou des bulletins municipaux.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20220209-C2022-02-04-DE
Date de télétransmission : 16/02/2022
Date de réception préfecture : 16/02/2022

- Diffusion d'informations sur le déroulé de la concertation par des moyens adaptés (sites Internet GPSO et villes, affichage, journaux municipaux, réseaux sociaux...).
- Une exposition avec des panneaux qui pourra se dérouler dans différents lieux du territoire.

- **Des moyens pour s'exprimer et émettre des avis à chaque étape du projet :**
  - L'organisation de réunions publiques en présentiel ou distanciel, en fonction du contexte sanitaire, à différentes étapes clés du projet.
  - La possibilité faite au public de formuler des observations ou propositions :
    - Dans un registre électronique en ligne et dans des registres papier mis à disposition au siège de Grand Paris Seine Ouest et dans les mairies de chaque commune membre.
    - Par courrier adressé à Monsieur le Président de Grand Paris Seine Ouest, 9 rue de Vaugirard 92196 Meudon Cedex, en précisant en objet « Concertation PLUI ».
    - Par courriel, à une adresse électronique dédiée.
  - Des temps d'échanges spécifiques, dont la forme pourra varier en fonction des contraintes sanitaires : balades urbaines, ateliers participatifs....

Il convient de préciser que des dispositifs supplémentaires et complémentaires pourront être mobilisés au cours de la procédure, en fonction de l'évolution des besoins et du contexte.

- **Modalités de collaboration avec les communes membres**

La procédure d'élaboration du PLUi sera menée par l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest en étroite collaboration avec ses communes membres.

Conformément aux articles L. 134-4 et L. 153-8 du code de l'urbanisme, une conférence intercommunale réunissant le président de GPSO et les maires des communes du territoire a eu lieu le 9 décembre 2021 afin de définir les modalités de cette collaboration.

Dans l'objectif d'impliquer le plus fortement les villes dans un esprit de co-construction et de prise en en compte des spécificités communales, il a été proposé les modalités suivantes :

- La tenue de groupes de travail avec l'ensemble des villes. La fréquence et la forme des groupes de travail avec les villes seront variables selon les étapes, les thématiques et les besoins. Ils pourront être collégiaux (réunion de l'ensemble des villes) ou individuels (réunions spécifiques avec chaque ville).
- La mise en place d'un comité technique comprenant un technicien désigné par chaque ville et les services de GPSO en charge de l'élaboration du PLUi. Le comité technique sera en charge d'arbitrer et de valider les propositions des groupes de travail.
- La mise en place d'un comité de pilotage (COPIL) comprenant un élu référent désigné par chaque ville et animé par le vice-président de GPSO en charge du PLUi. Le comité de pilotage sera en charge de définir les grandes orientations du projet, de l'arbitrage et de la validation des propositions du comité technique.
- La tenue de réunions bilatérales individuelles avec les Maires de chaque ville.
- La tenue de séminaires d'élus à plusieurs étapes d'élaboration du projet.

En outre, il est rappelé que les conseils municipaux seront consultés à différentes étapes de la procédure :

- Lors du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Lors de l'avis sur le projet de PLUi qui sera arrêté par le conseil de territoire.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20220209-C2022-02-04-DE
Date de télétransmission : 16/02/2022
Date de réception préfecture : 16/02/2022

Ceci étant exposé, il est proposé à l'assemblée délibérante de prescrire l'élaboration du PLUi et d'approuver les objectifs poursuivis, les modalités de concertation du public et les modalités de collaboration avec les communes membres, détaillés précédemment.

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 ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

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 Grand Paris Seine Ouest (GPSO) dont le siège est à Meudon ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 134-1 et suivants, L. 101-1 et suivants, L. 424-1 L. 151-1 et suivants, L. 153-11 et suivants, et leurs dispositions réglementaires ;

VU le schéma directeur de la région Ile de France approuvé le 27 décembre 2013 et la délibération du 17 novembre 2021 prescrivant sa révision ;

VU le projet de schéma de cohérence territorial métropolitain arrêté le 24 janvier 2022 ;

VU le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France approuvé le 19 juin 2014 ;

VU le Programme Local de l'Habitat approuvé le 10 octobre 2013 ;

VU le Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2025 approuvé le 31 mars 2021 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Boulogne-Billancourt approuvé le 19 décembre 2018 et modifié dernièrement le 23 juin 2021 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Chaville approuvé le 5 avril 2012 et mis à jour dernièrement le 15 avril 2020 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune d'Issy-les-Moulineaux approuvé le 17 décembre 2015 et modifié dernièrement le 15 décembre 2021 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Marnes-la-Coquette le 9 février 2011 et mis à jour dernièrement le 15 avril 2020 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Meudon approuvé le 13 avril 2010 et modifié dernièrement le 15 décembre 2021 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Sèvres approuvé le 18 décembre 2015 et mis à jour dernièrement le 15 avril 2020 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Vanves approuvé le 22 juin 2011 et modifié en dernièrement le 31 mars 2021 ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20220209-C2022-02-04-DE
Date de télétransmission : 16/02/2022
Date de réception préfecture : 16/02/2022

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Ville-d'Avray approuvé le 18 décembre 2013 et mis à jour dernièrement le 15 avril 2020 ;

VU le compte-rendu de la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 9 décembre 2021, à l'initiative du Président de l'EPT Grand Paris Seine Ouest ;

VU l'avis de la commission « Urbanisme, aménagement et équilibre social de l'habitat » en date du 3 février 2022 ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de mettre en œuvre la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Paris Seine Ouest, pour les motifs exposés ci-dessus,

CONSIDERANT les objectifs poursuivis par Grand Paris Seine Ouest, dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, afin de protéger le cadre de vie, de conforter l'attractivité du territoire et de conduire à la transition écologique en faveur de la résilience du territoire,

CONSIDERANT les modalités envisagées de concertation avec le public,

CONSIDERANT les modalités de collaboration entre Grand Paris Seine Ouest et ses huit communes membres telles qu'exposées ci-avant,

Le rapporteur entendu ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

PRESCRIT l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui couvrira l'ensemble du territoire de l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest.

DEFINIT les objectifs poursuivis par le PLUi, à savoir :

- **Un territoire préservant la qualité de son cadre de vie**
  - La préservation du patrimoine urbain, architectural et paysager ;
  - La prise en compte des spécificités des lieux de vie au regard de leur contexte patrimonial et paysager (abords des monuments historiques, sites classés et inscrits, site patrimonial remarquable de Marnes-la-Coquette, perspectives…) ;
  - La diversité des formes urbaines : tissu pavillonnaire, tissu collectif, tissu mixte, en cherchant l'équilibre entre une densité acceptable pour les habitants et une densité répondant aux enjeux sociaux et environnementaux ;
  - La reconquête et l'accessibilité de la Seine et de ses berges dans la logique des aménagements déjà réalisés sur le territoire ;
  - La connexion et l'accessibilité aux espaces naturels et boisés (forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes, domaine national de Saint-Cloud, bois de Boulogne, etc.) ;
  - Le traitement qualitatif et la perméabilité des espaces limitrophes entre les communes de GPSO et avec les territoires voisins : Paris, Vallée Sud Grand Paris, Paris Ouest La Défense, Versailles Grand Parc.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20220209-C2022-02-04-DE
Date de télétransmission : 16/02/2022
Date de réception préfecture : 16/02/2022

- **Un territoire durable et résilient qui œuvre en faveur de la transition écologique**
    - La protection des espaces naturels et forestiers ;
    - L'organisation des Villes au travers d'aménagements favorables à la pratique croissante des mobilités actives notamment en écho à la mise en œuvre du Plan Vélo et aux besoins en logistique urbaine afin de réduire les nuisances liées aux livraisons du dernier kilomètre ;
    - La conduite de la transition écologique en faveur de la résilience du territoire en prenant appui sur les objectifs du PCAET, notamment en matière de préservation de la trame verte et bleue en ville, de la lutte contre l'artificialisation des sols, de la rénovation énergétique, de production d'énergies renouvelables ;
    - Un urbanisme favorable à la santé et à la sécurité publique en protégeant les populations des risques technologiques et en luttant contre les pollutions et les nuisances ;
    - La prise en compte de la présence d'aléas et de risques de mouvements de terrain (carrières, sols argileux) et, d'inondation ;
    - Un développement urbain qui tient compte des contraintes liées à la topographie.

- **Un territoire attractif et accueillant**
    - La mise en œuvre des dynamiques de projets qui renforcent la capacité d'accueil et la qualité de vie du territoire ;
    - La satisfaction des besoins des entreprises et de leur parcours résidentiel par une offre immobilière nouvelle et adaptable dans le temps en fonction des contextes ;
    - La consolidation des activités économiques emblématiques du territoire : numérique, audiovisuel, santé..., et la diversification du tissu économique notamment en direction des activités relevant de l'innovation environnementale (hydrogène vert, économie circulaire) et de l'économie sociale et solidaire ;
    - Le maintien d'une économie de proximité à travers le maintien et le renforcement de commerces répondant aux besoins de la population et participant à l'animation urbaine tout en prenant en compte les nouvelles pratiques (e-commerce, concept store, consommer local) ;
    - La maîtrise du développement démographique pour assurer le renouvellement générationnel dans un contexte de vieillissement de la population et assurer le maintien du nombre des actifs présents sur le territoire ;
    - La capacité de proposer un parcours résidentiel pour tous types de population et une offre de logements adaptée aux publics spécifiques ;
    - La prise en compte du renforcement du réseau de transport en commun avec la mise en service des 3 gares de la ligne 15 du GPE ;
    - Le prolongement de la ligne 12 du métro.

DEFINIT les modalités de concertation suivantes avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, pendant toute l'élaboration du projet :

<u>Des moyens pour informer</u>

- Création d'une page dédiée sur le site internet de GPSO, relayée sur les sites internet des villes (actualités, documents accessibles, calendrier, modalités de concertation, vidéos, ...).
- Publication d'articles dans des journaux ou des bulletins municipaux.
- Diffusion d'informations sur le déroulé de la concertation par tout moyen adapté (sites Internet GPSO et villes, affichage, journaux municipaux, réseaux sociaux...).
- Une exposition évolutive avec des panneaux qui pourra se dérouler dans différents lieux du territoire.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20220209-C2022-02-04-DE
Date de télétransmission : 16/02/2022
Date de réception préfecture : 16/02/2022

Des moyens pour s'exprimer, donner des avis sur le projet

- L'organisation de réunions publiques en présentiel ou distanciel, en fonction du contexte sanitaire, à différentes étapes clés du projet.
- La possibilité faite au public de formuler des observations ou propositions :
    - Dans un registre électronique en ligne et dans des registres papier mis à disposition au siège de Grand Paris Seine Ouest et dans les mairies de chaque commune membre.
    - Par courrier adressé à Monsieur le Président de Grand Paris Seine Ouest, 9 rue de Vaugirard 92196 Meudon Cedex, en précisant en objet « Concertation PLUi ».
    - Par courriel, à une adresse électronique dédiée.
    - Des temps d'échanges complémentaires, dont la forme pourra varier en fonction des contraintes sanitaires (balades urbaines, ateliers...).

L'EPT GPSO se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation supplémentaire.

PRECISE que le bilan de la concertation sera tiré simultanément à la délibération arrêtant le projet de PLUi.

ARRETE les modalités suivantes de collaboration entre l'EPT GPSO et ses communes membres :

- La tenue de groupes de travail avec l'ensemble des villes. La fréquence et la forme des groupes de travail avec les villes seront variables selon les étapes, les thématiques et les besoins. Ils pourront être collégiaux (réunion de l'ensemble des villes) ou individuels (réunions spécifiques avec chaque ville).
- La mise en place d'un comité technique comprenant un technicien désigné par chaque ville et les services de GPSO en charge de l'élaboration du PLUi. Le comité technique sera en charge d'arbitrer et de valider les propositions des groupes de travail.
- La mise en place d'un comité de pilotage (COPIL) comprenant un élu référent désigné par chaque ville et animé par le vice-président de GPSO en charge du PLUi. Le comité de pilotage sera en charge de définir les grandes orientations du projet, de l'arbitrage et de la validation des propositions du comité technique.
- La tenue de réunions bilatérales individuelles avec les Maires de chaque ville.
- La tenue de séminaires rassemblant les élus territoriaux et communaux à plusieurs étapes d'élaboration du projet.

PRECISE qu'à l'issue des débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du PLUi.

RAPPELLE que les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme recevront une notification de la présente délibération et pourront être consultées, tout au long de l'élaboration, à leur demande en application de l'article L. 132-11 du même Code.

RAPPELLE que seront consultées à leur demande pour l'élaboration du PLUi les personnes mentionnées à l'article L. 132-13 du code de l'urbanisme.

SOLLICITE de l'Etat le porter à connaissance prévu aux articles L. 132-2 et R. 132-1 à R. 132-3 du code de l'urbanisme. Les informations portées à la connaissance par l'Etat seront tenues à la disposition du public en application de l'article L. 132-3 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20220209-C2022-02-04-DE
Date de télétransmission : 16/02/2022
Date de réception préfecture : 16/02/2022

PRECISE que les dépenses entraînées par les frais matériels et études nécessaires à l'élaboration du PLUi seront imputées au budget de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest.

DECIDE de solliciter de l'Etat l'attribution d'une part de la Dotation Générale de Décentralisation au titre de l'établissement et de la mise en œuvre des documents d'urbanisme.

DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage prévues par la réglementation en vigueur.

CHARGE le Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest de mettre en œuvre la présente délibération.

Adopté à l'unanimité

Mmes et MM. les Membres présents ont signé après lecture

Pour extrait conforme

Le Président de l'établissement public territorial

Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest

Pierre-Christophe BAGUET

Maire de Boulogne-Billancourt

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

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20220209-C2022-02-04-DE
Date de télétransmission : 16/02/2022
Date de réception préfecture : 16/02/2022