

VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOURT

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

ENVIRONNEMENT

RÉVISION GÉNÉRALE DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'aménagement et de programmation

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE APPROUVE PAR DELIBERATION DU

19 DECEMBRE 2018 DU CONSEIL DE TERRITOIRE DE GRAND PARIS SEINE OUEST

CONCEVONS ensemble
notre ville de DEMAIN



VILLE DE
BOULOGNE-
BILLANCOURT

Rappel du Code de l'urbanisme (L 151-6 et L 151-7)



Parties intégrantes du dispositif réglementaire du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs identifiés pour leur capacité de développement dans le PLU sans pour autant figer les aménagements.



Établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal.



Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » et qu'elles peuvent :



« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.151-35. »

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP et en respecter les principes.

RÉVISION GÉNÉRALE DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

OAP n°3

L'île Seguin, l'île culturelle, créative,
numérique et durable



Contexte et objectifs



L'île Seguin est, à Boulogne-Billancourt, au sein de GPSO et à l'échelle du Grand Paris, un lieu singulier, porteur à la fois d'une identité propre, d'une mémoire collective et d'un imaginaire fort, lié à son histoire industrielle et à une situation géographique exceptionnelle dans l'un des plus beaux méandres de la Seine.



Elle a vocation à devenir une île vivante, ouverte à tous et un lieu attractif et emblématique de la « Vallée de la culture ».



Sa mutation est désormais une réalité.

La « Seine Musicale », équipement au rayonnement international, a ouvert ses portes en avril 2017 sur la pointe aval. Sur le reste de l'île, les autres programmes feront de ce site un symbole, celui d'un passage entre le passé et l'avenir.

La pointe amont, futur haut lieu culturel du Grand Paris, accueillera un programme mixte composé d'un pôle culturel, un cinéma, un hôtel ainsi que des bureaux et commerces. L'objectif visé est de faire rayonner la création contemporaine auprès du grand public.

Sur la partie centrale, située entre les deux esplanades plantées, se développera un programme mixte bureaux /activités. Celui-ci sera complété par un jardin ouvert au public et situé sur la rive sud de l'île, ainsi que par un équipement sportif.

En lien avec le paysage, les aménagements de l'île permettront son ouverture sur le fleuve et son inscription dans un environnement caractérisé par les coteaux du Val de Seine et, plus généralement, dans la trame verte et bleue.

Les règles d'urbanisme applicable à l'île Seguin, classée en secteur UCc, doivent être lues et appliquées en tenant compte de la présente orientation d'aménagement et de programmation.

1. Une île accessible à tous favorisant les mobilités douces

L'île Seguin sera largement accessible, tout en limitant strictement la circulation des véhicules automobiles. L'aménagement des espaces publics sera conçu de manière à privilégier l'accueil et la circulation des modes doux.

1.1 Une offre de transports en commun de qualité

La desserte du site est actuellement assurée par le métro L9, le tramway T2 (grâce à la passerelle qui relie l'île Seguin à Sèvres et Meudon) et le réseau de bus. Elle devrait s'enrichir, d'une part, d'un BHNS (Bus à Haut Niveau de Services), qui traversera les ponts Daydé et Seibert pour relier Meudon à Boulogne-Billancourt, et d'autre part, de la ligne 15 du métro Grand Paris Express.

Pour faciliter les liens avec les modes de transports en commun présents sur les rives de Sèvres, Meudon et Boulogne-Billancourt, cinq franchissements de la Seine seront, à terme, prévus : les ponts Daydé et Seibert reconfigurés, le Pont Renault, la passerelle de Sèvres et, enfin, la passerelle reliant la pointe aval au pôle multimodal du Pont de Sèvres.



Des moyens de transport en commun adaptés, destinés à faciliter les déplacements sur l'île, seront mis en place.



1.2 Un accès automobile strictement limité



L'accessibilité de l'île Seguin favorisera des modes de déplacement autres que l'automobile, dont l'accès sera limité et contrôlé.



Privilégiant l'accès piéton, l'île ne sera ouverte à la circulation motorisée que pour :



- les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie ;
- les transports en commun ;
- les véhicules nécessaires à l'entretien et à la gestion des bâtiments, équipements et espaces libres de l'île (livraisons, maintenance et exploitation, évacuation des ordures et des déchets) ;
- les véhicules et deux-roues motorisés des visiteurs et des employés, dont la circulation en surface sera limitée à la distance strictement nécessaire pour rejoindre les stationnements en sous-sol et dont les accès devront être situés au plus près des différents ponts de l'île, pour libérer un maximum d'espaces publics dédiés aux modes doux.

1.3 Un stationnement contingenté

Le stationnement en surface des véhicules à moteur est interdit, à l'exception du stationnement temporaire, sur des aires dédiées, des véhicules autorisés à circuler au titre de l'entretien et de la gestion des bâtiments, équipements et espaces libres de l'île, tels que décrits au 1.2 ci-dessus. Le stationnement en sous-sol devra être limité et ne pas excéder, sur l'ensemble de l'île, 950 places pour les véhicules automobiles. Il devra comporter des aires en nombre suffisant pour deux-roues motorisés et vélos.

1.4 Le développement de la desserte fluviale

L'utilisation de la voie fluviale sera développée, tant pour les besoins des travaux d'aménagement de l'île que pour l'exploitation des activités qui y seront exercées et l'accès du public.

Les aménagements des berges de l'île seront réalisés à cet effet.

2. Des équipements et espaces largement ouverts au public

2.1 Des esplanades largement ouvertes

Deux esplanades, situées aux débouchés respectifs, d'une part, des ponts Daydé et Seibert en partie amont de l'île et, d'autre part, du pont Renault et de la passerelle sud, sur la partie aval, seront aménagées pour être largement ouvertes au public et desservir, en aval, la Seine musicale et, en

amont, un pôle culturel, des bureaux et un hôtel. Elles permettront également la desserte des réseaux et galeries techniques situés sur l'île. Ces esplanades seront aménagées pour concilier les déplacements des piétons, qui seront privilégiés, et la circulation limitée et contrôlée des véhicules. Elles seront plantées d'arbres en tenant compte de l'ensemble de ces fonctionnalités.



2.2 Un déplacement sur l'île facilité



Les aménagements réalisés sur l'île devront permettre au public de s'y déplacer sans discontinuité de la pointe amont à la pointe aval et de la rive sud à la rive nord.



A cet effet :



- une première circulation publique à la cote moyenne de 29 m NGF environ (berge basse) sera aménagée sur le pourtour de l'île ;
- une deuxième circulation publique sera également aménagée au sud (côté Meudon) depuis les deux esplanades à la cote 37 m NGF environ pour descendre en pente douce (PMR) jusqu'à la cote 31,5 m NGF environ. Cette circulation sera distincte du jardin attenant, situé sur la rive sud ;
- une troisième circulation publique sera aménagée à la cote 37 m NGF environ, dont le tracé sera hors de l'emprise du jardin ;

Les aménagements correspondants seront conçus pour favoriser les déplacements du public, soit à pied, soit en transports en commun adaptés, soit les deux et permettre le développement d'usages mixtes de commerce, de détente et de loisir. Ces circulations seront plantées d'arbres en tenant compte de ces fonctionnalités.

Le passage d'une rive à l'autre de l'île devra pouvoir se faire, y compris pour les personnes à mobilité réduite, en cinq points :

- les deux esplanades précitées,
- une percée sur la pointe amont,
- deux percées sur la partie centrale dont la largeur ne pourra être inférieure à 20 mètres pour garantir la fluidité de la circulation piétonnière.

2.3 Un espace vert ouvert au public

Un jardin ouvert au public d'au moins 15 000 m², d'un seul tenant, situé dans sa partie centrale et en rive sud de l'île, sera créé. Son accès sera largement ouvert à ses extrémités (15 mètres minimum), à partir de chacune des deux esplanades, avec lesquelles elles formeront un ensemble continu. L'intégrité de ce parc ne pourra être compromise par des avancées du bâti susceptibles d'en réduire ses dimensions.

Ce jardin sera planté d'arbres de haute tige et végétalisé sur les deux tiers au minimum de sa superficie. Au moins 50 % de la surface du jardin présentera une épaisseur de terre végétale minimale de 2 m afin de permettre la plantation d'arbres de grand développement. Pour la surface restante, l'épaisseur de terre sera adaptée au type de végétation accueillie : épaisseur minimale de 1 m de terre pour les masses arbustives et de 50 cm de terre pour la végétation plus basse.

Le jardin bénéficiera d'un aménagement destiné à l'agrément du public et pourra être rejoint, en partie centrale de l'île, à partir de sa rive nord, par les deux percées déjà mentionnées.

3. Un bâti qui s'intègre harmonieusement dans l'environnement

L'île Seguin s'inscrit dans un environnement de qualité. Son urbanisation, réalisée en trois séquences distinctes (amont, centre et aval), séparées par les deux esplanades, devra être maîtrisée et conçue dans un souci de meilleure intégration possible dans cet environnement.

L'aménagement de l'île devra être réalisé dans le respect des objectifs suivants :

3.1 Surface des constructions

Afin de garantir une urbanisation maîtrisée, la surface totale de plancher susceptible d'être créée sur l'ensemble de l'île Seguin ne devra pas dépasser 230 000 m².

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée hors tout, ne pourra excéder la cote 74 m NGF.

Toutefois, en partie centrale de l'île, le bâti pourra atteindre, en un point unique, la hauteur hors tout de 96 m NGF, à la condition, cependant, que, par son implantation, ses dimensions et son aspect, la construction présente un impact visuel limité. Ce bâtiment devra être conçu selon un parti pris architectural permettant d'en limiter très sensiblement l'aspect massif et l'impact visuel à partir de chacune des berges de la Seine, en privilégiant notamment une implantation perpendiculaire à l'axe longitudinal de l'île. A cet effet, cet immeuble ne pourra avoir en aucun point, dans sa partie haute, au-dessus de la cote 74 m NGF, une largeur hors tout supérieure à 30 mètres.

3.3 Aspect des constructions

De façon générale, le bâti devra présenter des discontinuités et des différences de hauteurs dans le respect de l'article 10 du règlement, afin d'éviter la réalisation d'un front uniforme et massif, en particulier, le cas échéant, pour la partie basse de l'immeuble de grande hauteur.

Les deux percées prévues pour la traversée de l'île dans sa partie centrale seront aménagées pour permettre une vue dégagée sur toute la hauteur d'une rive à l'autre. Seuls des éléments de couverture, prévus dans un souci d'harmonie et de continuité architecturale, pourront être autorisés. Ils devront, dans ce cas, être conçus de telle sorte que, par leurs dimensions, leur aspect et leur positionnement, la gêne visuelle soit la plus réduite possible.

La cohérence des bâtis de chaque séquence de l'île devra être recherchée par des partis pris architecturaux, qui pourront être différents mais devront constituer un ensemble équilibré et harmonieux. Dans le respect de cet objectif, la partie centrale de l'île, compte tenu de l'importance des aménagements qu'elle est susceptible d'accueillir, devra faire place à une diversité des conceptions architecturales pour éviter qu'elle apparaisse comme un ensemble unique et massif.

3.4 Qualité des constructions

Les constructions devront être exemplaires en matière de développement durable et présenter, par le biais de certifications et de démarches HQE, un haut niveau de qualité environnementale et de qualité d'usages. Le choix des matériaux et des écritures architecturales devra se faire dans un

objectif de très bonne intégration du bâti dans le site exceptionnel de l'île Seguin et de pérennité dans le temps.

4. Des commerces de proximité et des lieux de restauration localisés



L'île pourra accueillir des activités commerciales et de restauration, destinées aux personnes travaillant sur l'île mais aussi au public attiré par les activités, notamment culturelles, proposées et le jardin. L'implantation des commerces de proximité et des restaurants ouverts au public devra être conçue de façon cohérente à l'échelle de l'île et avec l'objectif d'assurer l'animation des espaces publics ou privés ouverts au public. L'accès devra être prioritairement réalisé depuis le niveau de référence de l'île, soit à la cote 37 m NGF environ.



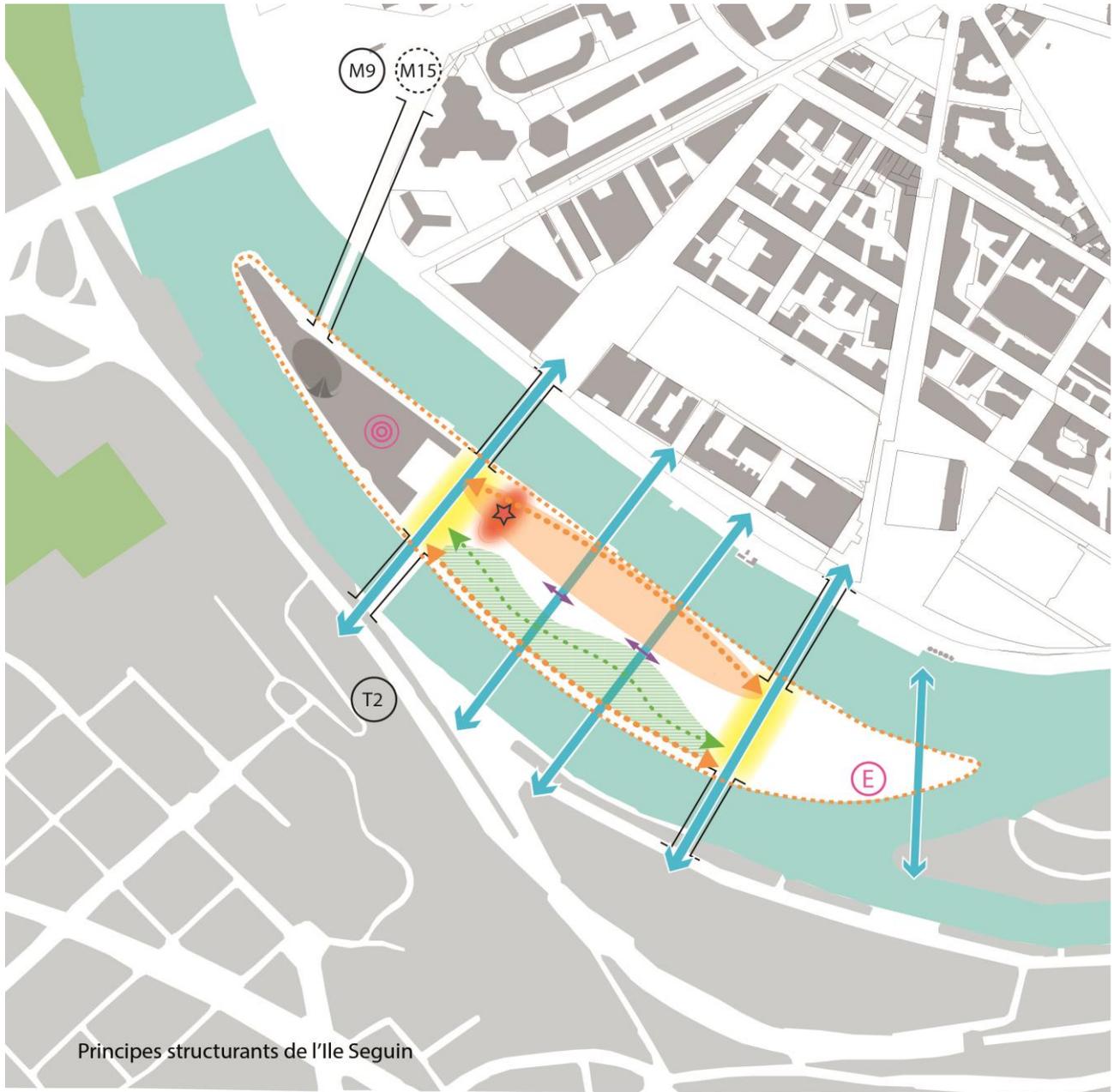
5. Usages réglementés



L'atterrissage et le décollage d'engins volants sont interdits sur l'ensemble de l'île, à l'exception de ceux nécessaires aux secours.



Les dispositifs de publicité, enseignes, pré-enseignes dont l'installation est régie par les dispositions du chapitre 1er du titre VIII du livre V du code de l'environnement doivent présenter des caractéristiques permettant de garantir le respect du site et de son environnement.



Principes structurants de l'Île Seguin

Éléments de contexte

-  Franchissements
-  Seine Musicale
-  Equipement
-  Esplanades ouvertes sur le paysage
-  Station de métro / tramway

Éléments prescriptifs

-  Jardin ouvert au public d'un seul tenant de 15 000 m² minimum
-  Promenade piétonne traversant le jardin
-  Percées visuelles et piétonnes
-  Largeur minimale de 20 mètres
-  Zone d'implantation privilégiée pour l'IGH (maximum +96.00 mètres NGF)
-  Zone d'implantation d'une voie publique au niveau + 37 mètres NGF environ
-  Voie publique reliant les esplanades au niveau + 31,50 mètres NGF environ
-  Circulation piétonne publique au niveau + 29 m NGF environ

Source ; Cadastre DGFIP@millesime 2015