

# Plus de logements et plus d'espaces verts, c'est possible ?



Boulogne-Billancourt, quartier du Trapèze. Certaines constructions pourraient être rehaussées de deux voire trois étages.

**Grand Paris Seine Ouest | Ce territoire, qui comprend Boulogne-Billancourt ou Issy-les-Moulineaux, vient d'adopter son plan local d'urbanisme. L'ambition est d'être plus dense, en préservant le cadre de vie.**

**Ce territoire, qui comprend notamment Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux, mise sur des immeubles (un peu) plus hauts et des logements plus grands pour les familles, sans rogner sur les espaces verts.**

**Marjorie Lenhardt**

**L'équation** est ardue : entre les objectifs de production de logements et la préservation des espaces verts, les collectivités s'arrachent les cheveux. Le territoire Grand Paris Seine Ouest (GPSO) – 320 000 habitants répartis entre Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray – est déjà le plus dense au sein des espaces urbanisés de la Métropole du Grand Paris (hors Paris), l'un des plus verts et le plus protégé (après Paris, en termes de patrimoine bâti et paysager).

Après deux ans de consultation, il vient d'arrêter son premier projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Selon le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), le territoire devrait construire chaque année 2 000 logements. En même temps, le Schéma de cohérence territoriale préconise 30 % minimum de pleine terre dans les zones les plus urbanisées.

Comme beaucoup d'autres territoires, y compris la région Île-de-France, GPSO a émis un avis défavorable aux objectifs « intenables » du SRHH. Sa révision est soumise à l'avis des collectivités avant son adoption au printemps par un comité régional coprésidé par le préfet de région et la présidente de la région Île-de-France.

« L'objectif jusqu'à présent était déjà de produire 2 000 logements par an dans nos huit villes et, même avec les anciens terrains Renault et la construction autour des gares à Issy-les-Moulineaux ou Chaville, nous n'y sommes pas parvenus, relate Jean-Jacques Guillet, vice-président chargé de l'équilibre social de l'habitat, de l'aménagement de l'espace et des opérations d'aménagement. Or aujourd'hui, les terrains industriels sont limités. On va tendre vers cet objectif mais nous ne pourrons pas l'atteindre. »

### **Appartements plus grands, immeubles plus hauts**

Ces dix dernières années, GPSO est parvenu à construire en moyenne 1 650 logements par an avec du foncier disponible. Dans le projet d'urbanisme intercommunal, le territoire s'est donc fixé le même objectif de construction annuelle de 1 700 logements. « Nous devons de toute façon construire 650 logements minima par an si l'on veut maintenir notre population », précise le directeur du pôle d'aménagement urbain.

Alors, comment les huit villes comptent-elles s'y prendre alors qu'elles affichent la volonté d'être « un territoire toujours plus agréable à vivre et plus attractif pour les familles » ? Lesquelles tendent à partir quand elles s'agrandissent. Ce plan d'urbanisme va imposer que dans chaque construction neuve, il faudra 65 % de T3 et plus. Le territoire veut aussi autoriser à dépasser les hauteurs réglementaires : sur les grands axes, les bâtiments pourront être surélevés de deux voire trois étages.

La densification des quartiers des gares va se poursuivre. Les grands logements du tissu pavillonnaire pourront désormais être subdivisés. La transformation des bureaux existants en logements est favorisée et les nouvelles constructions devront être modulables y compris en sous-sol où les places de stationnement inutilisées pourront servir de caves ou de buanderies.

Côté environnement, il y aura obligation de végétaliser ou d'installer des panneaux solaires à partir de 300 m<sup>2</sup>. Les règles de végétalisation de la pleine terre vont se faire à un niveau plus précis en imposant toujours de tendre vers 30 % ou au-delà, selon les cas.

Même si les objectifs actuels de densification ne pourront être atteints, Jean-Jacques Guillet estime que ce PLUi est une « réussite » : « Il est plus ambitieux que les PLU précédents pour répondre aux enjeux environnementaux ».