404856

GRAND PARIS EXPRESS
LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS

Vu à la Section des Travaux Publics
du Conseil d'État
15 MARS 2022
Le Rapporteur,

Société du Grand Paris

PRINTEMPS 2021

LIGNE 15 OUEST
Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique modificative

LIGNE 15 : PONT DE SEVRES < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)

PIÈCE **I5.1**

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme
Plan local d'urbanisme de la ville de Courbevoie

Sommaire

1. Préambule 5

2. Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme 9

2.1 La mise en compatibilité 11

2.1.1 Définition 11

2.1.2 Champ d'application 11

2.1.3 Objet 11

2.2 Le déroulement de la procédure 11

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité 12

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité 12

2.4.1 Article L. 153-54 12

2.4.2 Article L. 153-55 12

2.4.3 Article L. 153-56 13

2.4.4 Article L. 153-57 13

2.4.5 Article L. 153-58 13

2.4.6 Article L. 153-59 13

2.4.7 Article R. 153-13 13

2.4.8 Article R. 153-14 13

2.5 Évaluation environnementale de la mise en compatibilité 14

3. Présentation générale du projet et de son contexte 17

3.1 Le contexte administratif du projet 19

3.1.1 Généralités 19

3.1.2 État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département des Hauts-de-Seine 19

3.1.3 État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département de Seine-Saint-Denis 19

3.2 Présentation générale du programme : le Grand Paris Express 20

3.2.1 Le programme d'ensemble 20

3.2.2 Principales caractéristiques 24

3.3 Présentation générale du projet : la ligne 15 Ouest 25

3.3.1 Principales caractéristiques du projet 25

3.3.2 Calendrier du projet 26

3.3.3 Plan de la ligne 15 Ouest 26

3.3.4 Présentation du projet sur la ville de COURBEVOIE 28

3.3.5 Modifications du projet de la ligne 15 Ouest sur la commune de COURBEVOIE dans le cadre de la déclaration d'utilité publique modificative 28

4. Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune 31

4.1 Les documents supra-communaux 33

4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France 33

4.2 Le PLU en vigueur 33

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées 33

4.2.2 Autres éléments figurant sur le règlement graphique 36

4.2.3 Les contraintes réglementaires 36

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 36

4.2.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 37

4.2.6 Le règlement écrit 37

4.3 Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme 37

4.3.1 Complément au rapport de présentation 38

4.3.2 Evolutions du règlement graphique induites par le projet 39

4.3.3 Évolutions du règlement induites par le projet 39

5. Extraits des documents d'urbanisme de la commune 41

5.1 Extraits du rapport de présentation 43

5.1.1 Extraits du rapport de présentation en vigueur 43

5.1.2 Extraits du rapport de présentation mis en compatibilité 46

5.2 Extraits du règlement 51

5.2.1 Extraits du règlement en vigueur 51

5.2.2 Extraits du règlement mis en compatibilité 58

5.3 Règlement d'urbanisme – Annexe 7 65

5.3.1 Extraits de l'annexe 7 du règlement en vigueur 65

5.3.2 Extraits de l'annexe 7 du règlement mis en compatibilité 66

5.4 Extraits du Plan de zonage général détaillé (Pièce 4.1.1) 67

5.4.1 Extrait du Plan de zonage général détaillé en vigueur au niveau du futur ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix 67

5.4.2 Extrait du Plan de zonage général détaillé mis en compatibilité au niveau du futur ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix 68

5.5 Extraits du Plan de zonage détaillé : Cœur de Ville (pièce 4.1.3) 69

5.5.1 Extrait du Plan de zonage détaillé : Cœur de Ville en vigueur au niveau du futur ouvrage technique annexe 2802P – Square des Brunettes 69

5.5.2 Extrait du Plan de zonage détaillé : Cœur de Ville mis en compatibilité au niveau du futur ouvrage technique annexe 2802P – Square des Brunettes 70

5.6 Extraits du Plan de zonage détaillé : Bécon (pièce 4.1.4) 71

5.6.1 Extrait du Plan de zonage détaillé : Bécon en vigueur au niveau du futur ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix 71

5.6.2 Extrait du Plan de zonage détaillé : Bécon mis en compatibilité au niveau du futur ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix 72

5.6.3 Extrait de l'index de référencement du Plan de zonage détaillé : Bécon en vigueur ... 73

5.6.4 Extrait de l'index de référencement du Plan de zonage détaillé : Bécon mis en compatibilité 73

5.7 Extraits de la pièce 4.2 « Plan Vert » 74

5.7.1 Extrait de la pièce 4.2 en vigueur au niveau du futur ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix 74

5.7.2 Extrait de la pièce 7.c.2 mis en compatibilité au niveau du futur ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix 75

5.7.3 Extrait de la pièce 4.2 en vigueur au niveau du futur ouvrage technique annexe 2802P – Square des Brunettes 76

5.7.4 Extrait de la pièce 4.2 mis en compatibilité au niveau du futur ouvrage technique annexe 2802P – Square des Brunettes 77

5.7.5 Extrait de l'index de référencement de la pièce 4.2 en vigueur 78

5.7.6 Extrait l'index de référencement de la pièce 4.2 mis en compatibilité 79

Société du Grand Paris

1. Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de COURBEVOIE porte sur la prise en compte du **projet de liaison en métro automatique entre les gares Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel (exclues)**, constituant la partie ouest de la ligne 15 du Grand Paris Express (et un tronçon de la ligne rouge), dénommée **Ligne 15 Ouest**.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public de l'Etat créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, « *a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation* ».

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1er octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'État en date du 24 août 2011 (décret n°2011-1011).

Une première mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes concernées par le projet a été réalisée par le décret n°2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite « rouge » et correspondant à la ligne 15 ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis **et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, L'Ile-Saint-Denis, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison et Saint-Cloud.**

Le projet fait aujourd'hui l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) modificative du fait de modifications du projet portant sur :

- la nouvelle implantation de la gare de La Défense : cette modification implique un nouveau tracé du tunnel dans ce secteur et l'implantation de deux nouveaux ouvrages annexes sur les communes de Nanterre et de Puteaux.

- l'élargissement ponctuel de la zone d'intervention potentielle de la Ligne 15 Ouest et le déplacement de quelques ouvrages à l'intérieur de cette zone sur les communes de :

  - Saint-Cloud ;
  - Suresnes ;
  - Rueil-Malmaison ;
  - Nanterre ;
  - Puteaux ;
  - Courbevoie ;
  - Bois-Colombes ;
  - Gennevilliers.

- l'évolution des coûts et de l'évaluation socio-économique du programme et du projet de la ligne 15 Ouest.

Le contexte, la motivation de ces modifications et la méthodologie de réalisation du présent dossier modificatif sont explicités dans la pièce A2, qui n'existait donc pas dans le dossier de la DUP initiale.

Cette procédure rend nécessaire la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de COURBEVOIE. En effet, les dispositions de ce PLU ne permettent pas, en l'état, la réalisation du projet, et doivent donc être adaptées pour être mises en compatibilité avec ce projet.

Cette mise en compatibilité porte sur les dispositions du PLU approuvé par la délibération du conseil territorial de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense du 29 septembre 2020. Les articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme sont applicables au PLU Courbevoie, en application de la délibération du conseil de territoire du 19 février 2019.

La ville de COURBEVOIE ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur. La ville sera intégrée au futur SCoT de la Métropole du Grand Paris dont l'élaboration a été prescrite par délibération du conseil métropolitain du 23 juin 2017.

Par ailleurs, **le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 123-4 du Code de l'Urbanisme. Le SDRIF 2013, issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013. Il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris.

Les évolutions des PLU(i) présentées à l'enquête publique ont été ponctuellement modifiées pour prendre en compte les demandes formulées, avant et pendant l'enquête publique, notamment lors de la réunion d'examen conjoint des mises en compatibilité des documents d'urbanisme. Les modifications de la présente pièce sont identifiées par une barre verticale de couleur orange, sauf sur les extraits du PLU(i) en Partie 5.

2. Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme

2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition

Conformément au 1° de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés dès lorsqu'ils sont dotés d'un tel document.

Les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France[1]. **La procédure de mise en compatibilité relève donc de la compétence du préfet de la région d'Ile-de-France.**

2.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du **réseau de transport public du Grand Paris** faisant l'objet du présent dossier sur la ville de COURBEVOIE. **Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

Plus précisément, elle concerne, sur la ligne 15 Ouest :

- **La section courante de l'infrastructure en souterrain** : les tunnels de 10m de diamètre environ mettant en liaison les gares et desservant les sites de maintenance ;
- Les emprises des gares :
    - Les **gares souterraines** dont les dimensions sont en moyenne de 110 x 30 m environ (en fonction du trafic prévu) et de hauteur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators, les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services.
    - Les **émergences des gares :** il s'agit des bâtiments voyageurs, permettant de concentrer les flux et l'accueil des voyageurs, d'assurer l'accès aux quais, d'accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que des locaux techniques et de services.
- Les **ouvrages techniques annexes** tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, les voies souterraines de garage et retournement des trains, les voies souterraines des gares terminus, les postes de redressement, les sous-stations électriques, etc.

2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure :

1- L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la ville de COURBEVOIE. Dans la négative, le préfet engage la procédure prévue par l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme.

2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées par l'État pour assurer la mise en compatibilité du PLU en vigueur de la ville de COURBEVOIE avec la Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet d'un **examen conjoint** de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Cet examen conjoint se traduira par **l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de la préfecture de région, avant l'ouverture de l'enquête publique.** Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sera joint au dossier d'enquête publique.

3 - L'enquête publique conjointe

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le préfet de région. L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de COURBEVOIE.

4 - L'avis du Conseil de Territoire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville de COURBEVOIE avec l'opération est soumis pour avis au Conseil de Territoire. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée par la déclaration d'utilité publique prise par décret en Conseil d'État. Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par le décret

[1] *Décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de certaines dispositions de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, article 7.*

lui-même et la mise en compatibilité est effective dès l'entrée en vigueur du décret suite à sa publication au Journal officiel de la République française.

Le décret est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département[2].

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Elle aborde deux sujets **:**
    - La présentation du programme du Grand Paris Express et du projet de la Ligne 15 Ouest soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune ;
    - Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- un complément au rapport de présentation du PLU afin d'y ajouter un exposé des motifs de la présente mise en compatibilité
- les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** : **dans la version du document en vigueur** et dans **sa version mise en comptabilité**. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation ;
- les extraits des documents graphiques concernés par le projet (« *Plan de zonage général* » , « *Plan de zonage quartier : Cœur de Ville* », « *Plan de zonage quartier : Bécon* » et « *Plan vert* ») : **dans la version du document** en vigueur et dans **la version mise en compatibilité avec le projet**. Ils font apparaître les éléments figurant sur le document graphique mis en compatibilité pour les besoins du projet.

[2] *Articles L. 153-58, R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme*

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

S'agissant des documents d'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59, R. 153-13 et 153-14 du code de l'urbanisme.

2.4.1 Article L. 153-54

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

2.4.2 Article L. 153-55

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'État :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

2.4.3 Article L. 153-56

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

2.4.4 Article L. 153-57

À l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

2.4.5 Article L. 153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'État ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. À défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

2.4.6 Article L. 153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

2.4.7 Article R. 153-13

Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

2.4.8 Article R. 153-14

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

2.5 Évaluation environnementale de la mise en compatibilité

Depuis le 1er février 2013, le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est entré en vigueur. Ce décret implique que les procédures de mise en compatibilité puissent éventuellement être soumises à une évaluation environnementale, de manière automatique ou suite à un examen au cas par cas effectué par l'Autorité environnementale compétente (Mission Régionale d'Autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable – MRAe).

La commune de COURBEVOIE ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire. La présente mise en compatibilité n'est donc pas soumise à évaluation environnementale automatiquement en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme.

L'article R.104-8 du code de l'Urbanisme précise que : « *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

- *1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

- *2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000*

- *(...) ».*

Ainsi, si la mise en compatibilité du PLU permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, une évaluation environnementale doit être automatiquement réalisée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En effet, la commune de COURBEVOIE ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire. A l'exception de la commune de L'Ile-Saint-Denis, les communes concernées par l'implantation du projet ne sont pas concernées par la présence de sites Natura 2000. La commune de L'Ile-Saint-Denis est concernée par l'implantation, dans son extrémité nord-ouest, du site Natura 2000 du Parc départemental de L'Ile-Saint-Denis, appartenant à la Zone de Protection Spéciale FR 1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis ».

Le département des Hauts-de-Seine, au sein duquel s'implante majoritairement le projet est dépourvu de sites Natura 2000.

Le site Natura 2000 des Yvelines le plus proche, est situé à plus de 15 km des secteurs d'implantation du projet. Il s'agit, du site « Massif de Rambouillet et les zones humides proches », implanté majoritairement dans le département des Yvelines et pour partie dans le département de l'Essonne.

Dans le département de Seine-Saint-Denis, les entités de la Zone de Protection Spéciale « Sites de Seine-Saint-Denis » autres que celle du Parc départemental de L'Ile-Saint-Denis les plus proches sont situées à plus de 4 km du secteur d'implantation du projet (Parc Georges Valbon).

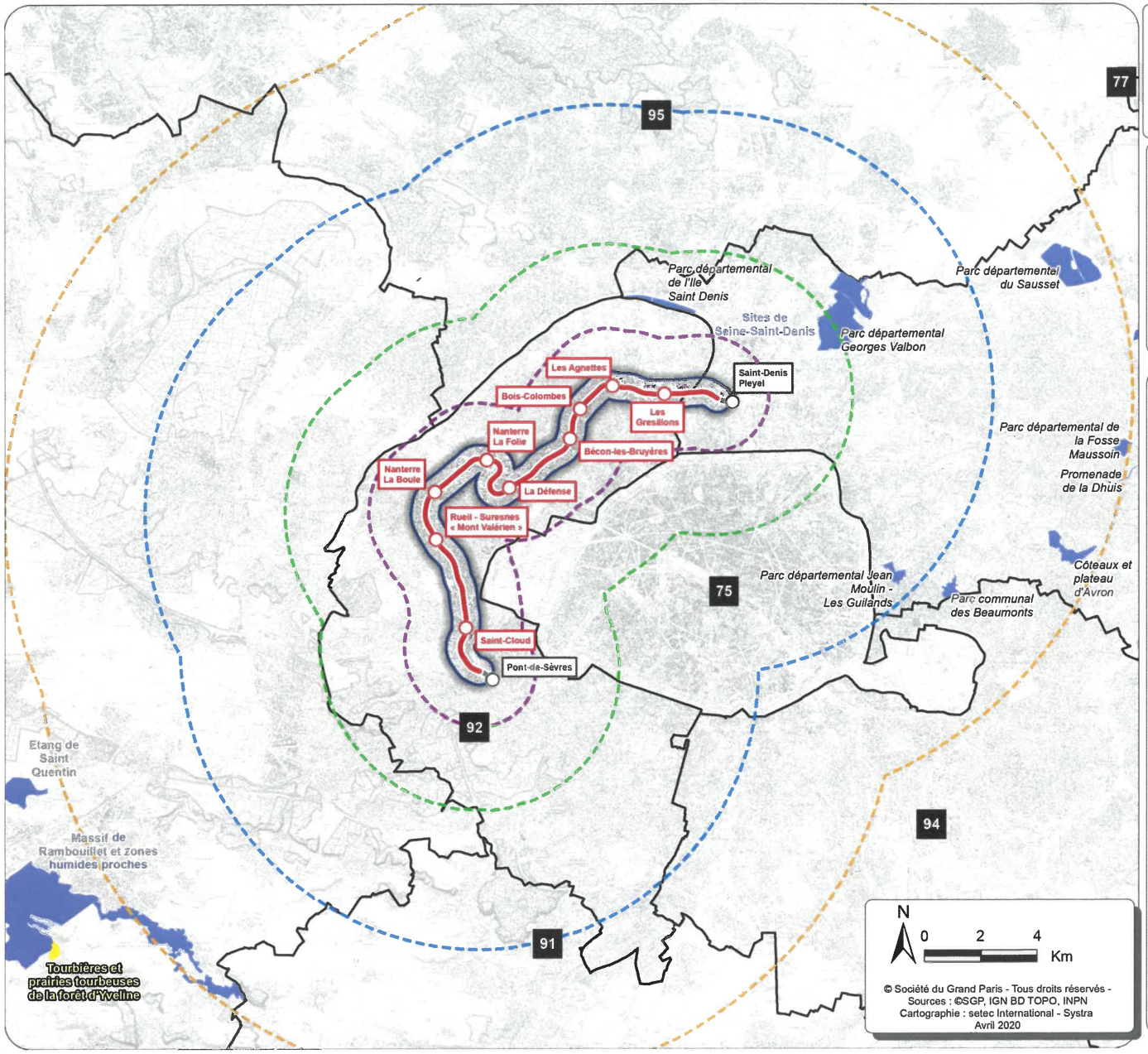
La carte en page suivante localise les sites Natura 2000 par rapport au projet de la Ligne 15 Ouest.

Dès lors que le projet permis par cette mise en compatibilité n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, une évaluation environnementale doit être réalisée si, après une demande d'examen au cas par cas, la MRAe s'est prononcée en faveur de la réalisation de cette évaluation.

Une demande d'examen au cas par cas de la nécéssité de réaliser une évaluation environnementale de la présente mise en compatibilité a été déposée auprès de la MRAe.

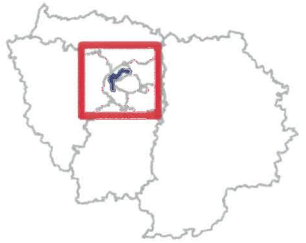
À la suite de l'examen du dossier, la MRAe, dans sa décision n°MRAe IDF-2020-5604 en date du 4 décembre 2020, ne soumet pas la présente mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COURBEVOIE à la réalisation d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme. Cette décision est présentée dans la pièce I5.2.

Il est précisé que l'appréciation des effets potentiels sur l'environnement du projet, ainsi que les mesures prises par le maitre d'ouvrage pour éviter, réduire et si besoin compenser les effets potentiels du projet de Ligne 15 ouest sur l'environnement, sont présentées dans l'étude d'impact du projet, en pièce « G » du dossier d'enquête publique.



GRAND PARIS EXPRESS
Ligne 15 Ouest entre Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel

NATURA 2000



Contexte territorial et administratif

- Limite départementale

Ligne 15 Ouest entre Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel

- Gare de la ligne 15 Ouest
- Gare étudiée dans le cadre des dossiers des lignes 15 Est et Sud
- Ligne 15 Ouest
- Ligne 15 existante (Est et Sud) à la mise en service de la ligne 15 Ouest
- Aire d'étude
- Natura 2000 : Site d'importance communautaire
- Natura 2000 : Zone de protection spéciale

Distance au projet

- 2 Km du projet
- 5 Km du projet
- 10 Km du projet
- 15 Km du projet

SYSTRA ATMO 15 Société du Grand Paris

3. Présentation générale du projet et de son contexte

3.1 Le contexte administratif du projet

3.1.1 Généralités

Le tracé du Grand Paris Express, sur le tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel, traverse 12 communes toutes dotées d'un PLU ou d'un PLUi.

La répartition des communes est, du sud au nord :

- département des Hauts-de-Seine (92) : 10 communes (10 Plans Locaux d'Urbanisme).
- département de la Seine-Saint-Denis (93) : 2 communes (Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Plaine Commune).

9 d'entre elles nécessitent une mise en compatibilité de leur PLU/PLUI. Par ailleurs, les communes de SAINT-CLOUD et de SÈVRES sont également couvertes par le **SCoT du Syndicat mixte des Coteaux et du Val de Seine**. Celle de L'Ile-Saint-Denis est incluse dans le **SCoT de Plaine Commune**.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 2013 est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 123-4 du Code de l'Urbanisme.

3.1.2 État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département des Hauts-de-Seine

Dans le département des Hauts-de-Seine, 10 communes sont concernées par le projet.

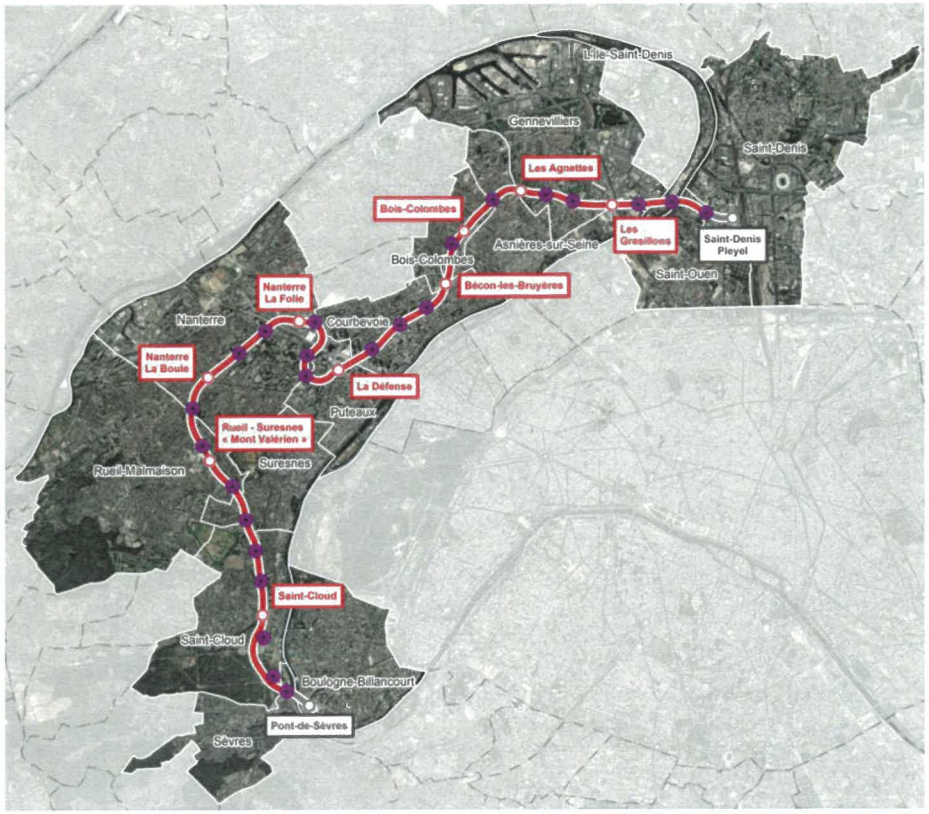
Sur ces dix communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur, toutes possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Sèvres, Saint-Cloud, Rueil-Malmaison, Nanterre, Puteaux, Suresnes, Courbevoie, Bois-Colombes, Asnières-sur-Seine et Gennevilliers. Les PLU des communes de Saint-Cloud, Suresnes, Rueil-Malmaison, Nanterre, Courbevoie, Bois-Colombes et Gennevilliers font l'objet d'une mise en compatibilité avec le projet.

3.1.3 État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département de Seine-Saint-Denis

Dans le département de Seine-Saint-Denis, 2 communes sont concernées par le projet : L'Ile Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine.

Ces deux communes sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Plaine Commune.

Le PLUi de Plaine Commune fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le projet.



Les communes concernées par le projet de la Ligne 15 Ouest (Source : ATMO, 2021)

3.2 Présentation générale du programme : le Grand Paris Express

3.2.1 Le programme d'ensemble

Le Grand Paris Express (GPE) constitue un réseau de métros automatiques, visant à relier entre eux, tout en les connectant avec le centre de l'agglomération parisienne, les grands pôles stratégiques de la région Ile-de-France.

Il est composé :

- du **réseau de transport public du Grand Paris** comprenant des liaisons en rocade parcourant les territoires de proche et moyenne couronnes (« ligne rouge » et « ligne verte ») complétées par une liaison radiale (« ligne bleue »).

  Les principales caractéristiques de ces liaisons sont définies dans le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris, qui a fait l'objet d'un vote à l'unanimité du Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris (SGP) le 26 mai 2011 et a été approuvé par décret en Conseil d'État le 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).

- du **réseau complémentaire structurant** (« ligne orange » dont la partie Est de la ligne 15) dont la réalisation a été recommandée par le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris, en tant que projet susceptible d'offrir la meilleure complémentarité avec les lignes rouge, verte et bleue.

Le programme répond aux objectifs suivants :

- présenter une alternative à la voiture particulière pour les déplacements de banlieue à banlieue, aussi bien pour les trajets internes au territoire directement desservi par le nouveau métro automatique que pour les trajets ayant pour origine ou pour destination la grande couronne, grâce au maillage avec les radiales ferroviaires RER et Transilien ;

- contribuer à l'allègement des lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération, grâce à la création d'une liaison de rocade reliant le sud-ouest et le nord-ouest de la proche couronne parisienne ;

- faire bénéficier d'une amélioration du réseau de transport les territoires plus éloignés, notamment dans le Val-d'Oise et dans les Yvelines, par le biais d'un maillage systématique avec l'ensemble des lignes interceptées ;

- relier les pôles d'emploi et d'habitat des Hauts-de-Seine, en créant une liaison entre le nord et le sud du département et en améliorant notamment la desserte de La Défense ainsi que des principales zones d'activités ;

- encourager et renforcer la dynamique de développement et d'aménagement à l'œuvre sur le territoire traversé, tout particulièrement dans la partie nord des Hauts-de-Seine ;

- concourir à la mise en place d'une desserte rapide depuis La Défense vers les aéroports d'Orly, de Roissy - Charles de Gaulle et du Bourget ;

- répondre aux enjeux environnementaux, en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.

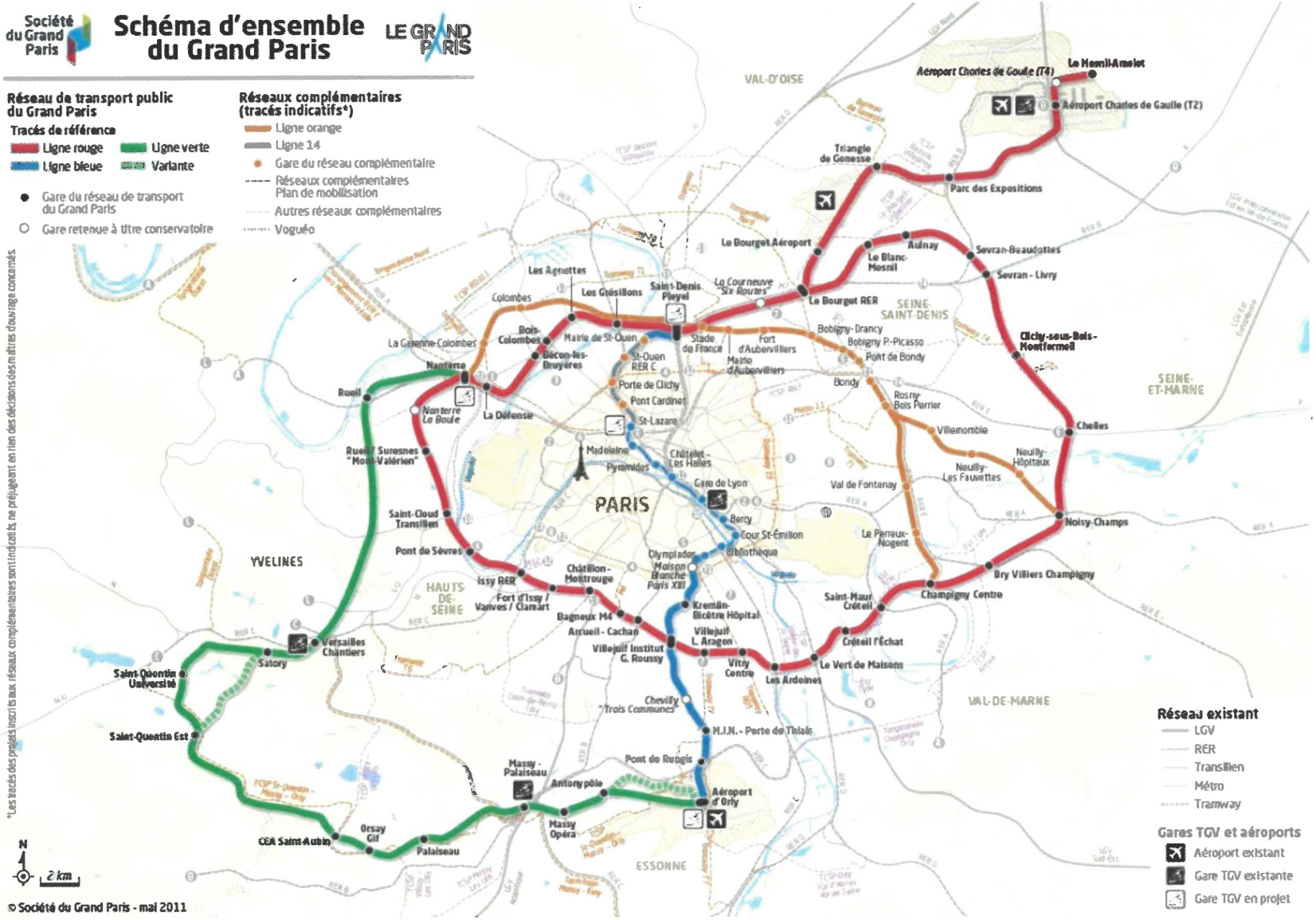


Schéma d'ensemble du Grand Paris approuvé par Décret en Conseil d'État le 24 août 2011 (SGP, 2013)

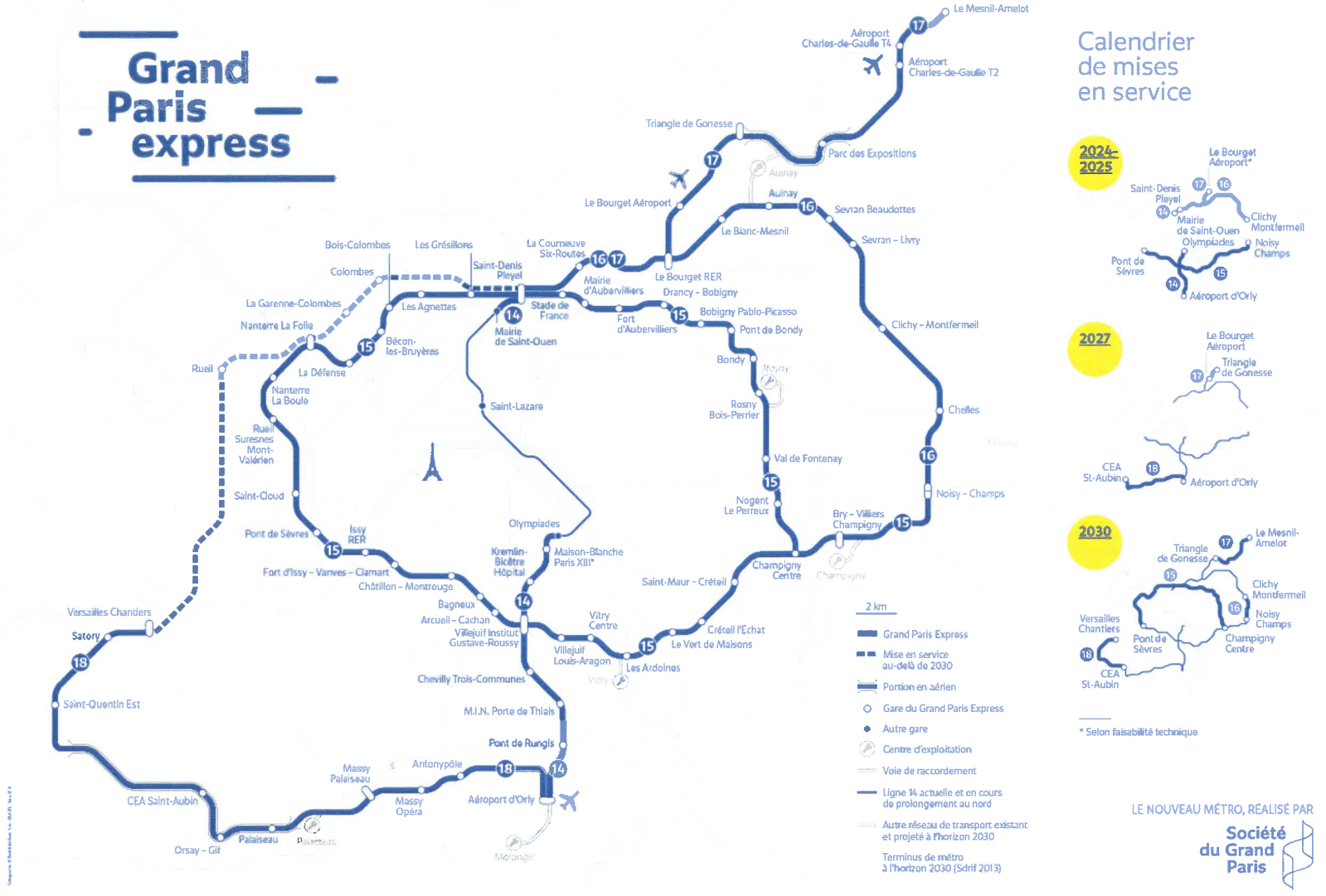
Le réseau du Grand Paris Express est constitué de trois ensembles de projets interconnectés aux lignes existantes :

- la Ligne 15 : ligne de rocade proche de Paris (métro de grande capacité) qui assure la désaturation des réseaux de transport existants en zone urbaine dense ;

- les lignes 16, 17 et 18 : lignes de métro à capacité adaptée qui desservent des territoires en développement (est de la Seine-Saint-Denis, Grand Roissy, sud-ouest francilien) ;

- les lignes 14 et 11 : prolongement de lignes de métro existantes pour améliorer les interconnexions et décharger d'autres lignes de métro (Ligne 13 en particulier).

Grand Paris Express / Ligne 15 Ouest (rouge) / Tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel



Grand Paris Express et horizons de mise en service suite aux annonces du Premier ministre de février 2018 (SGP, 2018)

3.2.2 Principales caractéristiques

3.2.2.1 Un réseau de transport principalement souterrain

Compte tenu de l'occupation du sol dans la zone couverte par le Grand Paris Express, caractérisée par une urbanisation très dense sur une grande partie, la réalisation d'une infrastructure aérienne, qu'elle soit au sol ou en viaduc, est difficilement compatible avec les objectifs du projet.

De façon générale, les critères de choix entre insertion souterraine (en tunnel) ou aérienne (en viaduc) sont les suivants :

- la présence de contraintes d'insertion spécifiques (faisceaux ferrés, fleuve , etc.) ;
- la présence de contraintes techniques (pentes, etc.) ;
- la qualité de l'insertion urbaine ;
- les impacts environnementaux potentiels ;
- la qualité de l'insertion paysagère.

L'application de ces critères a conduit au choix d'une infrastructure en aérien sur viaduc sur 30 km et en souterrain sur 170 km environ.

3.2.2.2 Les chiffres clés du Grand Paris Express

À l'horizon de réalisation de l'ensemble des liaisons, le réseau du GPE sera constitué :

- de 200 km de lignes de métro automatique ;
- de 68 nouvelles gares reliant les pôles du Grand Paris, les 3 aéroports et les gares TGV ;
- de plus de 2 millions de voyageurs journaliers.

3.2.2.3 Le calendrier de mise en service

Les objectifs de mise en service des différents tronçons du Grand Paris Express sont actuellement les suivants :

Lignes du Grand Paris Express	Tronçon	Année indicative de mise en service
Ligne 14 Nord	Saint-Lazare / Mairie de Saint-Ouen	2020
Ligne 16	Saint-Denis Pleyel / Le Blanc-Mesnil	2024
Ligne 17	Saint-Denis Pleyel / Le Bourget Aéroport	2024
Ligne 14 Nord	Mairie de Saint-Ouen / Saint-Denis Pleyel	2024
Ligne 14 Sud	Olympiades / Aéroport d'Orly	2024
Ligne 15 Sud	Noisy-Champs / Pont de Sèvres	2025
Ligne 16	Le Blanc-Mesnil / Clichy-Montfermeil	2025
Ligne 18	Massy – Palaiseau / CEA Saint-Aubin	2026
Ligne 18	Massy – Palaiseau / Aéroport d'Orly	2027
Ligne 17	Le Bourget Aéroport / Triangle de Gonesse	2027
Ligne 15 Est	Saint-Denis Pleyel / Champigny Centre	2030
Ligne 16	Clichy-Montfermeil / Noisy Champs	2030
Ligne 15 Ouest	Pont de Sèvres / Saint-Denis Pleyel	2030
Ligne 17	Triangle de Gonesse / Le Mesnil-Amelot	2030
Ligne 18	CEA Saint-Aubin / Versailles Chantiers	2030

Grand Paris Express / Ligne 15 Ouest (rouge) / Tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel

3.3 Présentation générale du projet : la ligne 15 Ouest

Le projet, objet du présent dossier d'enquête concerne la Ligne 15 Ouest du métro automatique du Grand Paris Express, déclarée d'utilité publique par le décret n° 2016-1566 du 21 novembre 2016.

Ce projet de métro entièrement souterrain d'une longueur d'environ 22,4 km permet de joindre la commune de Sèvres (Hauts-de-Seine) à la commune de Saint-Ouen-sur-Seine (Seine-Saint-Denis).

Le projet de la Ligne 15 Ouest porte sur la partie de la ligne 15 qui relie l'ouvrage annexe (OA) 2301P-Ile de Monsieur, situé à Sèvres au nord de la gare de Pont de Sèvres, à l'OA 3300P-Boulevard Finot (aussi nommé ouvrage d'entonnement OE 32E01), situé à Saint-Ouen-sur-Seine à l'ouest de la gare de Saint-Denis Pleyel. Les gares de Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel ne sont pas incluses dans le projet.

L'ouvrage annexe OA 2301P - Ile de Monsieur est intégré aux périmètres des Déclarations d'Utilité Publique de la ligne 15 Ouest et de la Ligne 15 Sud, mais est rattaché à la Ligne 15 Sud tant du point de vue des études techniques et réglementaires que des autorisations administratives. Toutefois, cet ouvrage annexe abrite à terme un certain nombre de fonctionnalités (désenfumage et ventilation du tunnel) associées au tunnel de la Ligne 15 Ouest, et est utilisé, en phase de construction de la Ligne 15 Ouest, comme puits de sortie de tunnelier. La finalisation de l'aménagement intérieur de l'ouvrage, sans impact sur l'environnement, et la remise en état paysagère du site en fin de travaux sont donc prévus dans le cadre des travaux de construction de la ligne 15 Ouest.

L'ouvrage annexe OA 3300P - Boulevard Finot de Saint-Ouen (aussi nommé OE 32E01) est également intégré au périmètre de Déclaration d'Utilité Publique de la Ligne 15 Ouest mais est construit par la ligne 16 (section commune Ligne 16/Ligne 17), et dépend de cette ligne tant du point de vue des études techniques et réglementaires que des autorisations administratives. Il n'est utilisé en phase travaux de la Ligne 15 Ouest que comme puits de sortie de tunnelier.

Les zones de raccordement aux gares de Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel sont représentées en gris sur les cartes du projet proposées dans les pages suivantes et ne sont pas comprises dans le projet de la Ligne 15 Ouest.



Figure 1 : Récapitulatif schématique du tracé retenu et distances intergares (ATMO, 2020)

Le projet de Ligne 15 Ouest inclut également l'arrière-gare de Nanterre-La Folie.

3.3.1 Principales caractéristiques du projet

Le tracé du projet est intégralement souterrain. La circulation souterraine du métro favorise une intégration discrète dans le paysage existant et minimise les nuisances sonores pour les riverains.

Le tunnel du réseau de métro du Grand Paris sera creusé à une profondeur de 30 m en moyenne. Cette profondeur est variable dans la mesure où le tracé du tunnel prend en compte l'environnement urbain très dense et les diverses contraintes environnementales telles que la topographie, mais aussi la présence :

- de cours d'eau (la Seine, à deux reprises) ;
- de nappes d'eau souterraines ;
- de zones de carrières ;
- de fondations de bâti.

Cette conception permet de limiter les impacts du tunnel sur le bâti en surface. Par ailleurs, plusieurs ouvrages et réseaux souterrains existants (tunnels du RER et du métro, réseau du SIAAP, ...) contraignent le passage du tunnel et imposent une profondeur plus importante pour éviter les interférences.

Le tracé de la Ligne 15 Ouest comporte 9 gares (Saint-Cloud, Rueil-Suresnes « Mont Valérien », Nanterre-La Boule, Nanterre-La Folie, La Défense, Bécon-les-Bruyères, Bois-Colombes, Les Agnettes et Les Grésillons) et 24 ouvrages annexes dont :

- quinze puits d'accès de secours et de ventilation (2301P – Ile-de-Monsieur, 2303P - Terrasse, 2401P – Rue Buzenval-Rue Traversière, 2402P – Jardins des Tourneroches, 2404P - Lakanal, 2502P – Rue du Docteur Charcot, 2601P – Nanterre Mairie, 2701P – Les Groues, 2703P – Avenue Pablo Picasso, 2801P – Avenue Gambetta EOLE, 2803P – Boulevard de la Paix, 2901P - Vaudreuil, 3001P – Lycée Renoir, 3101P – Gabriel Péri et 3201P – Les Cabœufs) ;
- neuf puits d'accès de secours uniquement (2302P – Bas Parc, 2403P – Croix du Roy, 2501P – Rue Galliéni, 2602P – Préfecture 92, 2702P – Cimetière de Puteaux, 2802P – Square des Brunettes, 3102P – Allée Manouchian, 3202P – Ile Saint-Denis et 32E01 – Ouvrage Finot – Saint-Ouen).

Les destinations et les usages de ces ouvrages annexes pourront être sujets à des modifications de la part du groupement concepteur-réalisateur lors des phases d'études ultérieures.

Enfin, six ouvrages annexes intègrent en outre une fonction électrique de Poste de redressement (PR) ou de Poste de sous-sectionnement (PSS) (OA 2401P – Rue Buzenval-Rue Traversière, 2403P – Croix du Roy, 2501P – Rue Galliéni, 2701P – Les Groues, 2802P – Square des Brunettes et 3201P – Les Cabœufs).

L'ouvrage annexe 2301P – Ile-de-Monsieur, réalisé par la Ligne 15 Sud, a une double fonction de puits d'accès secours et de ventilation. L'OE 32E01 – Ouvrage Finot – Saint-Ouen, réalisé par la Ligne 16 (section commune lignes 16/17), a une fonction d'accès de secours uniquement.

Le projet de ligne 15 Ouest comprend également l'arrière-gare de Nanterre-La Folie, regroupant les fonctions d'usine de ventilation, d'accès de secours et de trappe matériel, numérotée 2700A, et comprenant deux puits :

- le puits Y, correspondant à l'entonnement permettant la scission entre le tunnel d'arrière-gare et le tunnel accueillant les voies principales. Ce puits intègre aussi une fonction de ventilation ;
- le puits OA 2700P - Arrière-gare de Nanterre-La Folie comprenant une fonction d'accès secours et d'aération.

Parmi les gares et ouvrages annexes cités précédemment, certains aménagements serviront de puits de sortie et/ou d'entrée des tunneliers nécessaires au creusement du tunnel du métro automatique :

- l'ouvrage 2301P - Ile de Monsieur ;
- la boite gare de Rueil - Suresnes « Mont Valérien » ;
- la boite gare de Nanterre-La Folie et son arrière-gare ;
- l'ouvrage annexe 2803P – Boulevard de la Paix ;
- l'ouvrage annexe 3201P - Les Cabœufs ;
- l'ouvrage annexe 3300P – Boulevard Finot (aussi nommé OE 32E01).

La profondeur des gares sur ce tronçon est importante (entre 20 et 40 m de profondeur des quais), principalement à cause de la topographie et du type de zone traversée, et du milieu urbain dense de la petite couronne. Les gares se composent de deux parties :

1. La partie souterraine de la gare (la station) dont les dimensions sont de 110 x 30 m en moyenne (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant notamment les quais, mezzanines et circulations verticales (ascenseurs, escaliers mécaniques, escaliers fixes, etc.) pour accéder à l'émergence de la gare, les espaces de correspondance avec les autres lignes de transport en commun, les locaux d'exploitation et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du réseau.
2. L'émergence de la gare, qui assure l'accès au réseau depuis l'espace public et peut également accueillir des locaux associés au fonctionnement du réseau et au service offert aux voyageurs (locaux d'exploitation, locaux techniques, espaces de services et de commerces) ; la forme et les dimensions de cette émergence, conçue en lien avec l'environnement urbain, peut varier. Il s'agit le plus souvent de bâtiments ou d'édicules jouant un rôle de repère et portant l'identité du réseau.

Des dispositions relatives à la conception et à l'aménagement des émergences seront prises pour favoriser leur intégration urbaine et paysagère. Ces mesures de traitement paysager seront adaptées au cas par cas, afin d'assurer une bonne intégration des émergences dans leur environnement patrimonial, paysager et urbain.

Les abords immédiats des gares font l'objet d'aménagements assurant l'articulation et la complémentarité avec les autres modes de déplacements : réseau d'autobus, modes actifs (marche à pied, vélo, etc.), modes motorisés individuels. Dans la mesure du possible, l'émergence de la gare donne ainsi sur un espace public (parvis), dont le dimensionnement et les caractéristiques dépendent de l'environnement urbain existant et/ou futur de chaque site, permettant une organisation claire et sécurisée des connexions entre les différents modes de transport et la voie publique.

C'est pourquoi les dispositions des documents d'urbanisme devront, le cas échéant, évoluer de manière à réussir la meilleure intégration possible de l'équipement dans son environnement urbain.

3.3.2 Calendrier du projet

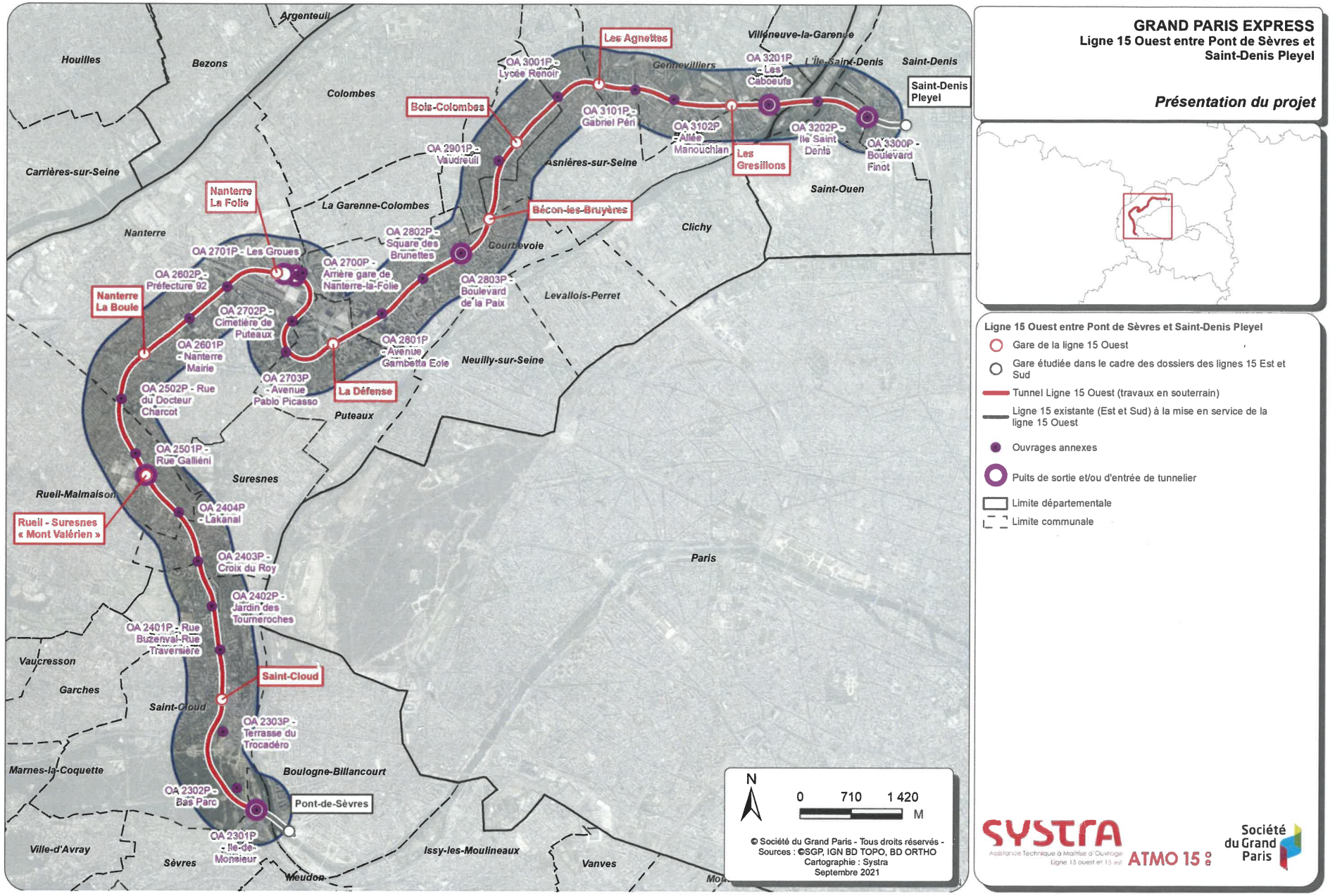
Dans le calendrier prévisionnel de réalisation et de mise en service du tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel, qui a été précisé par le Gouvernement en 2018, il est prévu que la ligne 15 Ouest soit mise en service à l'horizon 2030 entre Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel. Les étapes principales sont :

- 2020 : nouvelle enquête d'utilité publique ;
- 2020 à 2023 : dialogue compétitif entre la SGP et des groupements de conception-réalisation afin de reprendre les études de conception et aboutir à un avant-projet définitif ;
- 2022 à 2024 : désignation des groupements de conception-réalisation retenus et reprise des études de conception jusqu'au niveau Exécution ;
- 2024 : début des travaux ;
- 2030 : mise en service de l'ensemble de la ligne.

3.3.3 Plan de la ligne 15 Ouest

La carte en page suivante présente le projet de la Ligne 15 Ouest dans sa globalité :

- le tracé du métro automatique souterrain issu des études les plus récentes et notamment le nouveau tracé dans le secteur de La Défense ;
- la position des futures gares de la Ligne 15 Ouest ;
- la position des ouvrages annexes nécessaires à la construction et à l'exploitation du système de transport.



Grand Paris Express / Ligne 15 Ouest (rouge) / Tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel

3.3.4 Présentation du projet sur la ville de COURBEVOIE

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de COURBEVOIE sur une longueur de 2,5 kilomètres. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section courante de l'infrastructure en souterrain depuis le secteur de La Défense jusqu'à limite du territoire de Courbevoie au niveau de la gare de Bécon-les-Bruyères. Le tunnel traverse successivement du sud-ouest au nord-est de la commune les quartiers : Gambetta, Hôtel de Ville et Bécon.

- La section terminale des voies de l'arrière-gare de Nanterre-La Folie (infrastructure souterraine), à l'est de l'avenue Enguerrand ;

- L'implantation de la gare de Bécon-les-Bruyères (complétée de son emprise souterraine) au nord-est de la commune. Elle s'inscrira dans un tissu économique et urbain en partie en cours de renouvellement. Enfin, elle assurera la correspondance avec la ligne L du réseau Transilien en direction du Val-d'Oise et des Yvelines ;

- L'implantation d'une emprise chantier déportée pour la gare de Bécon-les-Bruyères correspondant aux bâtis situés au croisement des rues Latérale, des Minimes et du Moulin des Bruyères ;

- L'implantation de trois ouvrages techniques annexes. Le premier est situé au niveau de l'Avenue Gambetta (OA 2801P – Avenue Gambetta, mutualisé avec un ouvrage de service pour la ligne E du RER et en grande partie réalisé par ce projet), le deuxième au niveau du square des Brunettes (OA 2802P – Square des Brunettes) et le dernier est implanté à cheval entre le Parc des Bruyères et le boulevard de la Paix (OA 2803P – Boulevard de la Paix).

Enfin, il convient de préciser que les émergences des ouvrages techniques annexes OA 2700P - Arrière-gare de Nanterre-La Folie et 2701P – Les Groues, bien qu'en limite communale de Courbevoie, s'insèrent sur le territoire communal de Nanterre.

3.3.5 Modifications du projet de la ligne 15 Ouest sur la commune de COURBEVOIE dans le cadre de la déclaration d'utilité publique modificative

Sur la commune de COURBEVOIE, les principales modifications du projet de la Ligne 15 Ouest portent sur l'implantation des ouvrages annexes et la gare de Bécon-les-Bruyères et ses emprises chantier déportées :

- L'ouvrage 2803P– Boulevard de la Paix : l'emprise chantier s'étend à cheval entre le Parc des Bruyères et le boulevard de la Paix et sa surface est d'environ 3 000 m². Cette emprise chantier, agrandie par rapport à la DUP initiale du fait que cet ouvrage peut dorénavant être un puits de sortie des tunneliers en provenance de Bécon-les-Bruyères et de La Défense, a été optimisée à la suite de la prise en compte des observations émises pendant l'enquête publique et reprises par la Commission d'enquête.
  Dans le parc, la surface chantier s'implantera sur l'espace engazonné situé entre l'aire de jeu et la grille ainsi que sur l'emplacement de l'aire de jeu et des toilettes publiques ; un seul arbre de haute tige sera abattu pour les besoins du chantier (replanté à l'issue des travaux). Au niveau du boulevard, l'implantation de l'emprise chantier engendre la suppression d'une vingtaine d'arbres de l'alignement ouest et des places de stationnement attenantes et ne permet de conserver qu'une seule voie de circulation en sens unique ;

- La gare de Bécon-les-Bruyères : l'emprise chantier de la gare est enclavée entre les deux voies ferrées qui se rejoignent au niveau de l'actuelle gare de Bécon-les-Bruyères et de la rue de Bois-Colombes à l'ouest. Elle se situe sur les communes de COURBEVOIE et de Bois-Colombes et sa surface est d'environ 9 500 m² dont environ 6 500 m² se situent sur le territoire de Courbevoie ;

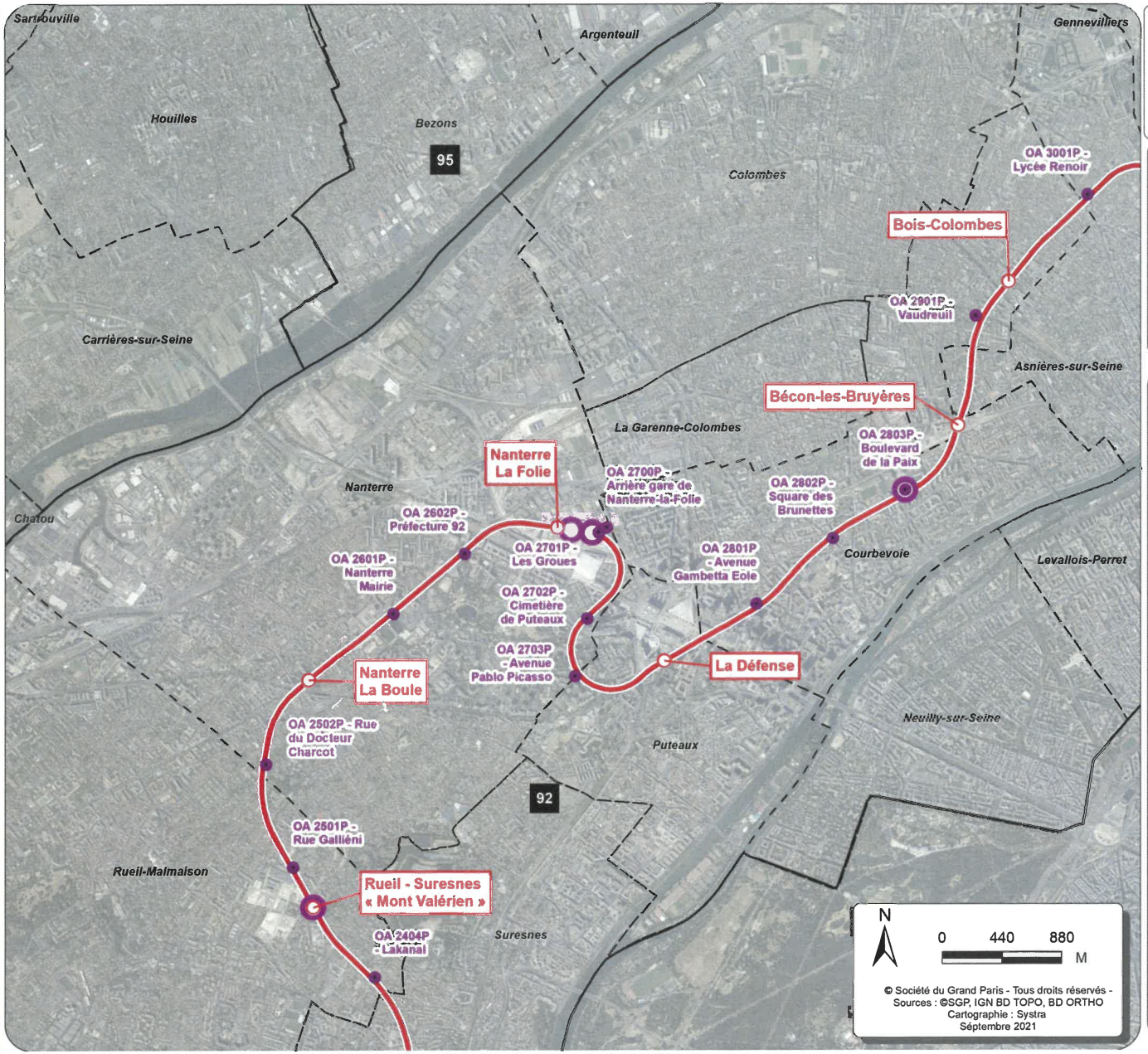
- L'emprise de la gare est complétée d'une emprise chantier déportée. Elle se trouve à l'ouest de la gare, à environ 300 m, entre la rue Latérale, la rue des Minimes et la rue du Moulin des Bruyères. Sa superficie est d'environ 11 000 m².

Ces modifications principales impliquent une mise en compatibilité du PLU de COURBEVOIE.

Les ouvrage 2801P – Avenue Gambetta et 2802P – Square des Brunettes n'ont pas fait l'objet de modification par rapport à la DUP initiale.

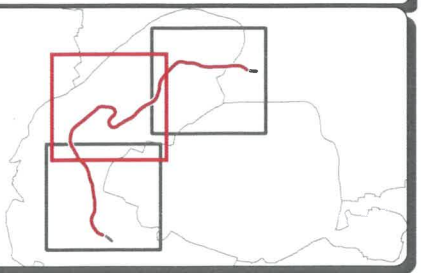
Par ailleurs, l'avancement des études conduisent à préciser la mise en compatibilité sur certains points présentés au chapitre suivant.

Société du Grand Paris



GRAND PARIS EXPRESS
Ligne 15 Ouest entre Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel

Présentation du projet 2



Ligne 15 Ouest entre Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel

- Gare de la ligne 15 Ouest
- Gare étudiée dans le cadre des dossiers des lignes 15 Est et Sud
- Tunnel Ligne 15 Ouest (travaux en souterrain)
- Ligne 15 existante (Est et Sud) à la mise en service de la ligne 15 Ouest
- Ouvrages annexes
- Puits de sortie et/ou d'entrée de tunnelier
- Limite départementale
- Limite communale

SYSTRA Assistance Technique à Maîtrise d'Ouvrage Ligne 15 ouest et 15 est ATMO 15 oe

Société du Grand Paris

4. Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune

4.1 Les documents supra-communaux

4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Ce document intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « Propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « Orientations réglementaires ».

Le SDRIF de 2013 prend ainsi explicitement en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris, et les dispositions nouvelles du PLU de Courbevoie prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité sont compatibles avec ce document.

4.2 Le PLU en vigueur

La commune de COURBEVOIE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme. La version en vigueur du PLU a été approuvée par la délibération du conseil territorial de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense du 29 septembre 2020.

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Comme indiqué précédemment, le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de COURBEVOIE sur une longueur de **2,5 kilomètres**.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- premièrement, par l'infrastructure de transport en tunnel y compris la section terminale des voies de l'arrière-gare de Nanterre-La Folie ;
- deuxièmement, par l'emprise de la gare de Bécon-les-Bruyères ;
- troisièmement par l'implantation de l'emprise chantier déportée de la gare ;
- enfin, par l'implantation de trois ouvrages techniques annexes.

Le tracé est implanté sur cinq zones distinctes du PLU de la ville de COURBEVOIE, exclusivement des zones urbaines.

4.2.1.1 La zone UA

La zone UA est traversée à plusieurs reprises par le tracé en souterrain :

- Une première section depuis la rue de Bezon à la rue de l'Alma ;
- Après quelques interceptions de la zone au niveau de secteurs d'habitat situés entre les rues de l'Alma, de Visien et des Salles, le tracé intercepte sur une longue section la zone au niveau de la rue du Président Kruger et du boulevard Aristide Briand ;
- Le tracé se poursuit en zone UA en suivant le boulevard de la Paix puis en passant sous le quartier d'habitation situé au nord de celui-ci, jusqu'à la gare de Bécon-les-Bruyères ;

Cette dernière section est également concernée par l'implantation d'un ouvrage technique annexe dans le parc des Bruyères (OA 2803P – Boulevard de la Paix).

Le règlement d'urbanisme précise qu'il s'agit d'une « *zone à caractère de centre urbain* ».

4.2.1.2 La zone UD

Les secteurs UDb et UDd de la zone sont traversés par la ligne en souterrain entre La Défense et l'avenue Gambetta.

Il s'agit d'un zonage spécifique au secteur de La Défense, comprenant 4 sous-secteur UDa, UDb, UDc et UDd.

4.2.1.3 La zone UE

Cette zone, uniquement concernée par le tracé en souterrain, se situe au nord-ouest du quartier de l'Hôtel de Ville, entre la rue de Visien et la rue des Salles.

Dans le règlement d'urbanisme est précisé qu'il s'agit d'une « *zone de type pavillonnaire* ».

4.2.1.4 La zone UP

L'emprise chantier déportée de la gare de Bécon-les-Bruyère est située dans cette zone ainsi qu'une courte section du tunnel au niveau du boulevard de Verdun.

La zone UP est une « *zone de projet et de requalification urbaine* ».

4.2.1.5 La zone UV

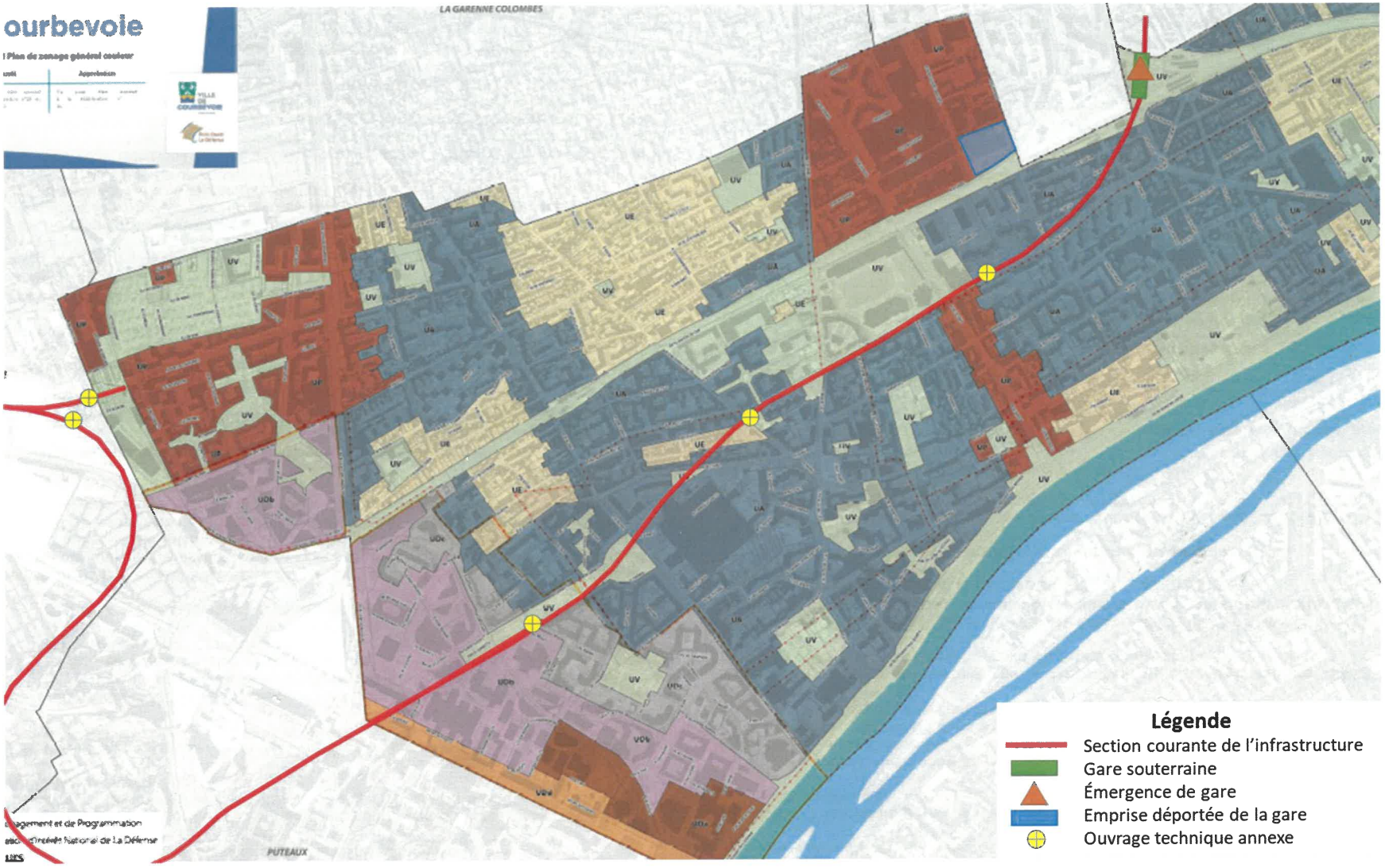
Cette zone est concernée par le projet, à la fois :

- Par l'infrastructure en souterrain à plusieurs reprises :
  - La section terminale du faisceau de voies de l'arrière-gare de Nanterre-La Folie, à l'est de l'avenue Enguerrand ;
  - À l'est de l'avenue Gambetta et la place Charras ;
  - Une courte section au croisement des rues de l'Alma et Baudin ;
  - Sous le square des Brunettes puis le long du square Kruger ;
  - Une courte section au niveau du faisceau ferroviaire de la gare de Bécon-les-Bruyères ;
- Par l'implantation de la future gare de Bécon-les-Bruyères et son emprise en souterrain ;
- Par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes aux abords du tracé, situés sur des emprises publiques. Le premier se situe au niveau de l'allée de promenade de l'avenue Gambetta (OA 2801P – Avenue Gambetta) et le second dans le Square des Brunettes (OA 2802P – Square des Brunettes), au croisement des rues Jean-Pierre Timbaud et du Président Kruger.

Le règlement d'urbanisme précise que la zone UV est une « *zone verte et d'équipements* ».

Société du Grand Paris

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE DE COURBEVOIE FAISANT APPARAITRE LES ÉLÉMENTS DE PROJET



Nota : Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface. Leur représentation permet uniquement d'apprécier la localisation approximative des éléments de projet.

4.2.2 Autres éléments figurant sur le règlement graphique

Le projet intercepte d'autres éléments définis dans le PLU de Courbevoie :

- l'emprise chantier déportée de la gare de Bécon-les-Bruyères intercepte les trois Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics au bénéfice de la commune de COURBEVOIE suivants :
  - l'ER n°27, , « *Rue du Moulin des Bruryères : élargissement à 18 m* » d'une superficie de 3 148 m² ;
  - l'ER n°36 « *Création d'une voie nouvelle reliant la rue du Moulin des Bruyères à la rue des Minimes : située dans le prolongement de la Villa des Fleurs, d'une largeur de 14 m dans sa majeure partie et de largeur variable dans sa partie située au débouché sur la rue du Moulin des Bruyères* » d'une superficie de 1 755 m² ;
  - l'ER n°37, « *Rue Latérale : élargissement à 16 m* » d'une superficie de 1 568 m² ;

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre destination que celle prévue et précisée dans le PLU. **Le projet ne prévoie pas d'ouvrage définitif sur les parcelles concernées, s'agissant d'une emprise chantier déportée temporaire nécessaire à la réalisation de la gare, cela ne remet pas en cause les opérations de voiries portées par la commune. Le projet est par conséquent compatible avec ces trois emplacements réservés.**

- une marge de recul de 4 m située le long des rues Latérale et des Minimes ;

Les emprises travaux du projet respecteront cette marge de recul lors de leur mise en œuvre. **Le projet est compatible avec cette règle.**

- la servitude de localisation pour équipement n°2 correspondant à un gymnase de 1 200 m².

Le projet ne prévoit pas d'ouvrage définitif sur les parcelles concernées, s'agissant d'une emprise chantier déportée temporaire nécessaire à la réalisation de la gare, cela ne remet pas en cause la réalisation du gymnase. **Le projet est par conséquent compatible avec cette servitude.**

- des éléments protégés au titre du code de l'urbanisme :
  - l'ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix et ses emprises chantier s'insèrent pour partie dans **l'Espace Vert Protégé (EVP) n°2 « *Parc des Bruyères* » d'une superficie de 7 452 m²** ;
  - l'ouvrage technique annexe 2802P – Square des Brunettes et ses emprises chantier interceptent **un arbre remarquable** situé dans le square. Cet arbre fait partie d'un **groupement de trois Noisetiers de Byzance référencés sous le n°22**.

Une réduction de l'EVP °2 « Parc des Bruyères » avait été opérée par la déclaration d'utilité publique (DUP) initiale. Les emprises chantier de l'ouvrages annexe ont cependant été étendues par rapport à la DUP initiale, il convient donc de réduire l'emprise de l'EVP sur ces emprises chantier étendues.

Par ailleurs, les dispositions relatives aux arbres remarquables de l'article 5.1 des Dispositions communes du règlement précisent :

- que « *leur abattage ne peut être autorisé que dans des cas exceptionnels liés à de graves impératifs de sécurité* » ;
- dans l'alinéa « *Périmètre de protection en cas de construction de parkings souterrains ou de sous- sols à proximité de l'arbre* » que : « *Tout creusement de sous-sol de parking souterrain est interdit dans un rayon de 20 m autour de l'arbre, que celui-ci soit situé ou non sur le terrain objet de l'autorisation d'urbanisme.* ».

Ces dispositions ne permettent pas la réalisation de l'ouvrage annexe 2802P – Square des Brunettes sans le déclassement d'un arbre remarquable.

L'Espace Vert Protégé n°2 ainsi que l'arbre remarquable n°22 ne permettent pas en l'état la réalisation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Il convient de réduire l'emprise de l'EVP et de déclasser l'arbre remarquable.

Ces éléments seront donc modifiés sur les pièces graphiques suivantes :

- les pièces 4.1.1 « *Plan de zonage général détaillé* », 4.1.3 « *Plan de zonage quartier : Cœur de Ville* » et 4.1.4 « *Plan de zonage quartier : Bécon* » ;
- la pièce 4.2 « *Plan vert* ».

En outre, l'annexe 7 du règlement écrit « *Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique* » sera aussi modifiée en ce sens.

4.2.3 Les contraintes réglementaires

Les éléments de projet respecteront les dispositions induites par les servitudes annexées au PLU qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

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

L'un des trois axes de développement du PADD de Courbevoie est intitulé « *Des déplacements facilités et une nature amplifiée dans les quartiers de Courbevoie* ». A ce titre, le PADD prévoit de « *Renforcer les transports en commun grâce aux projets structurants* » et ainsi de « *Faciliter la mise en service de la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express Pont-de-Sèvres ⇔ Saint-Denis Pleyel avec la création de la gare de Bécon-les-Bruyères et l'aménagement de ses abords* », et d' « *Accompagner la mise en œuvre du projet de la ligne 15 du Grand Paris Express et sa gare, en développant les liens entre la gare, le futur ÉcoQuartier du Village Delage et le cœur de Bécon* ».

L'axe 2 intègre la thématique de l'amélioration de la qualité de l'air, passant par l'incitation à utiliser des modes alternatifs à l'automobile, non impactant sur la qualité de l'air.

La Ligne 15 Ouest est prise en compte par le PADD qui donne toute sa place à la future infrastructure. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.

4.2.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'emprise chantier déportée de la gare est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la commune de Courbevoie « Village Delage ». Le site est situé à proximité de la future gare de Bécon-les-Bruyères, elle-même identifiée dans l'OAP.

Localisé sur le site et à proximité des anciennes usines Delage, le projet d'Écoquartier vise notamment à développer la nature et la biodiversité (création d'un parc, aménagement de l'espace public, ciblage d'un coefficient de biotope), et à préfigurer la ville de demain via une mixité des fonctions, le tout accompagné des équipements publics nécessaires à la vie des futurs habitants et usagers du site.

Le projet du Grand Paris Express fait partie intégrante de l'OAP « Village Delage ». En effet, un des objectifs définis est d'« *accompagner l'insertion de la gare du Grand Paris Express, valoriser l'espace public alentour en renforçant les liaisons piétonnes et cyclables notamment au niveau de la jonction Courbevoie/Bois-Colombes tout en veillant à l'intermodalité* ».

La présence de l'emprise chantier déportée étant provisoire, elle ne remet pas en cause cette OAP qui donne toute sa place à la future infrastructure et particulièrement à la gare. **Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.**

4.2.6 Le règlement écrit

Les mises en compatibilité des dispositions du règlement écrit sont exposées ci-après. La déclaration d'utilité publique modificative est compatible avec les autres règles, qui n'appellent pas d'évolution.

4.3 Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU de COURBEVOIE au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte-tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- un complément au rapport de présentation du PLU afin d'y ajouter un exposé des motifs de la présente mise en compatibilité ;
- les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** : **dans la version du document en vigueur** et dans **sa version mise en comptabilité** afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires pour autoriser le projet dans toutes ses composantes ;
- les extraits des documents graphiques concernés par le projet (« *Plan de zonage général détaillé* » , « *Plan de zonage quartier : Cœur de Ville* », « *Plan de zonage quartier : Bécon* » et « *Plan vert* ») : **dans la version du document** en vigueur et dans **la version mise en compatibilité avec le projet**. Ils font apparaître les éléments figurant sur le document graphique mis en compatibilité pour les besoins du projet.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Complément au rapport de présentation

L'article R. 151-5 du Code de l'Urbanisme dispose qu'en cas de mise en compatibilité, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Il est proposé d'intégrer un nouveau chapitre à la partie 1.B « Justification des choix » du Rapport de Présentation, après le chapitre « Justification des règles du PLU (règlement et zonage) », intitulé « Exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique modificative de la Ligne 15 Ouest du Grand Paris Express ».

« Exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique modificative de la Ligne 15 Ouest du Grand Paris Express

Présentation des modifications de projet apportées dans le cadre de la DUP modificative

La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) modificative vise à déclarer d'utilité publique des évolutions du projet de la Ligne 15 Ouest du réseau transport public du Grand Paris.

Les études techniques ont conduit, sur le territoire de COURBEVOIE, à modifier les emprises chantier de l'ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix. Pour la réalisation de la gare de Bécon-les-Bruyères, une emprise chantier déportée est nécessaire.

Exposé des motifs des changements apportés

Le **rapport de présentation** est modifié pour que le présent point explique les évolutions apportées au PLU afin de permettre la réalisation du projet modifié de la Ligne 15 Ouest.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec la réalisation du projet modifié.

Ainsi, d'une part, les pièces graphiques suivantes ont été modifiées :

- la pièce 4.2 « *Plan vert* » afin de prendre en compte :
  - la réduction de surface de l'Espace Vert Protégé n°2 « Parc des Bruyères » pour permettre l'implantation de l'ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix et ses emprises travaux, situés à cheval entre le parc et le boulevard de la Paix.
    Pendant la durée des travaux de l'ouvrage technique annexe, l'aire de jeux et les toilettes du Parc des Bruyères seront déplacées, en concertation avec la commune.
    Une vingtaine de platanes de l'alignement ouest du boulevard de la Paix seront abattus puis replantés sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires et de l'accord du gestionnaire de voirie. En outre, le boulevard sera réduit à une voie de circulation pendant les travaux. Enfin, les emprises occupées temporairement pour les besoins du chantier feront l'objet, à l'issue des travaux, d'un traitement paysager qualitatif conforme à la vocation d'espace vert ouvert au public, comprenant la plantation d'un arbre de haute tige de même nature que celui abattu pour les besoins du chantier ;
  - le déclassement d'un arbre remarquable du regroupement de 3 « arbres remarquables » (Noisetier de Byzance) n ° 22, situé dans les emprises de l'ouvrage 2802P – Square des Brunettes, dans le square éponyme ;
- les pièces 4.1.1 « *Plan de zonage général détaillé* », 4.1.3 « *Plan de zonage quartier : Cœur de Ville* » et 4.1.4 « *Plan de zonage quartier : Bécon* » afin d'y reporter les modifications précédentes.

Il convient de rappeler que, outre l'ouvrage 2803P - Boulevard de la Paix, l'ensemble des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif compatible avec les contraintes de sécurité et d'exploitation afférentes à leur exploitation.

D'autre part, les articles suivants du règlement ont été modifiés :

- **les articles 4, 5 et 8 des Dispositions communes à toutes les zones** ont été mis en compatibilité afin de les adapter aux caractéristiques et contraintes techniques des constructions et installations du projet :
  - **les dispositions relatives aux clôtures figurant à l'article 4** ont été mises en compatibilité avec les contraintes de sécurité de l'infrastructure de transport ;
  - **l'article 5** a été mis en compatibilité afin de permettre l'implantation des emprises chantier et des installations classées pour la protection de l'environnement temporaires au sein d'un Espace Vert Protégé ;
  - **l'article 8** est mis en compatibilité afin de ne pas imposer la réalisation d'un local de stockage des déchets pour les ouvrages techniques annexes, qui ne génèrent pas de production de déchets ;
- les **alinéas 1.1 et 1.2 de l'article 1 du règlement des zones UA et UP** ont été mis en compatibilité afin de permettre l'implantation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) temporaires nécessaires à la réalisation de la Ligne 15 Ouest. En effet, l'implantation d'ICPE temporaires, soumises au régime de l'enregistrement, de la déclaration ou de l'autorisation, est nécessaire durant la phase travaux ;
- **l'annexe 7 du règlement** afin de la mettre en cohérence avec les évolutions des pièces graphiques précédemennt évoquées. Dans ce cadre, une erreur matérielle du PLU, relative à la surface initiale de l'Espace Vert Protégé n°2 « Parc des Bruyères », est corrigée. »

4.3.2 Evolutions du règlement graphique induites par le projet

Ces évolutions résultent de la nécessité d'adapter les prescriptions graphiques compte tenu de l'implantation des ouvrages techniques annexes. Elles concernent le « Plan de zonage général détaillé », le « Plan de zonage quartier : Cœur de Ville », le « Plan de zonage quartier : Bécon » et le document graphique du règlement « Plan vert ».

4.3.2.1 Evolutions des documents graphiques 4.1.1 « Plan de zonage général détaillé », 4.1.3 « Plan de zonage quartier : Cœur de Ville » et 4.1.4 « Plan de zonage quartier : Bécon »

Le document graphique évolue de la manière suivante :

- l'Espace Vert Protégé n°2 « Parc des Bruyères », d'une superficie initiale de 7 452 m² dans le PLU en vigueur, est réduit d'une surface d'environ 100 m² : le statut d'Espace Vert Protégé n'est pas compatible avec l'implantation de l'ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix et ses emprises travaux, situés pour partie au sud-ouest du parc ;
- déclassement d'un arbre remarquable du regroupement de 3 « arbres remarquables » (Noisetier de Byzance, référencé n°22) : cet arbre se situe dans les emprises de l'ouvrage 2802P – Square des Brunettes, dans le square éponyme, et ne pourra être conservé.

À l'issue de la réalisation de ces deux ouvrages, les emprises travaux ainsi que les ouvrages techniques bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif permettant leur bonne intégration dans l'environnement.

La superficie de l'Espace Vert Protégé figurant sur ce document ainsi que la description relative au groupement d'arbres remarquables sont également mises à jour de la nouvelle surface et du nombre d'arbres remarquables.

4.3.2.2 Evolutions du document graphique « Plan vert » (pièce 4.2)

Le Plan vert localise les élements protégés précités. Il convient donc, ici aussi, de reporter les évolutions mentionnées ci-dessus : modification de la cartographie et de la surface de l'EVP n°2 mis en compatibilité et actualisation de la fiche descritive du groupement d'arbres remarquables n°22.

4.3.3 Évolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte-tenu des caractéristiques propres du projet de gare toujours en cours de conception, et de la rédaction du règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, les évolutions prendront le caractère suivant.

4.3.3.1 Les Dispositions communes à toutes les zones

Il convient de modifier plusieurs des articles des dispositions communes afin de les adapter aux caractéristiques et contraintes techniques des constructions et installations du projet. Ainsi :

- l'article 4 - *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* : dans ses dispositions relatives aux clôtures : l'exploitation des ouvrages de la Ligne 15 Ouest implique des impératifs de sécurité incompatibles avec les dispositions limitant la hauteur des clôtures. Il est proposé d'adapter cette règle en prévoyant qu'elle ne s'applique pas aux cosntructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris ;
- l'article 5 – *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* : il convient de compléter l'exemption dont bénéficie les constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris situés en espace vert protégé en y incluant aussi les installations classées pour la protection de l'environnement temporaires et les emprises travaux nécessaires à leur réalisation. Les emprises travaux seront remises en état à l'issue de la réalisation des ouvrages ;
- l'article 8 – *Desserte par les réseaux* et les dispositions de l'alinéa 8.5 relatives à la collecte des déchets est mis en compatibiltié afin de ne pas imposer la réalisation d'un local de stockage des déchets pour les ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris ne générant pas de déchet.

4.3.3.2 Alinéas 1.1 et 1.2 de l'article 1 du règlement des zones UA et UP

Après analyse du libellé des alinéas 1.1 et 1.2 de l'article 1 - *Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités* du règlement d'urbanisme des zone UA et UP, dans lesquelles prennent place les emprises nécessaires à la réalisation de l'ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix ainsi que l'emprise chantier déportée de la gare de Bécon-les-Bruyères, il apparaît nécessaire de compléter ces articles afin de permettre l'implantation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) temporaires nécessaires aux travaux de construction du réseau de transport public du Grand Paris.

Ces installations classées soumises au régime de l'enregistrement, de la déclaration ou de l'autorisation (de type centrale à béton notamment), et ne relevant pas du régime de la directive dite « Seveso », utilisées uniquement pour la phase travaux, ne seront pas perennes. Elles seront le plus possible intégrées à leur environnement immédiat et toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants seront mises en œuvre. Par ailleurs, les mesures seront aussi prises afin d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.

4.3.3.3 Evolutions de l'annexe 7 du règlement écrit – Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour les motifs d'ordre écologique

Cette annexe reprend la cartographie des Espaces Verts Protégés ainsi que leurs surfaces. Elle présente aussi les informations relatives aux arbres remarquables protégés. Il convient donc de la mettre en cohérence avec les modifications des pièces graphiques effectuées dans le cadre de la présente procédure et décrites ci-dessus.

Par ailleurs, cette procédure est l'occasion de réparer une erreure matérielle du PLU. En effet, la surface initiale de l'EVP n°2 indiquée dans cette annexe ne correspond pas à la valeur renseignée dans les pièces graphiques du règlement. La surface initiale de l'EVP n°2 « Parc des Bruyères » n'est pas de 7 440 m² mais de 7 452 m². La mise en compatibilité consistant à réduire la superficie de l'EVP prend donc en compte la surface de 7 452 m².

5. Extraits des documents d'urbanisme de la commune

5.1 Extraits du rapport de présentation

5.1.1 Extraits du rapport de présentation en vigueur

PLU de Courbevoie

Table des matières

Préambule : le contenu du rapport de présentation 4
I. Le contenu du rapport de présentation 4
II. Les objectifs de la révision du PLU de Courbevoie 4
Justification des choix établis pour déterminer le scénario de développement 5
I. Quels besoins à prendre en compte pour quel projet de territoire ? 5
II. Calcul du point mort 6
III. Scénarios proposés 7
IV. Scénario retenu et réceptivité foncière du territoire 11
Justification des choix pour établir le PADD 13
I. AXE 1 : Apaiser et faciliter les déplacements et mettre en valeur le paysage dans les différents quartiers de Courbevoie 14
II. AXE 2 : Une économie locale caractérisée par l'innovation pour la ville de demain 19
III. AXE 3 : Des logements et des équipements publics adaptés aux besoins des habitants 23
Justification des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 28
I. OAP n°1 : Le Village Delage et ses abords 29
II. OAP n°2 : Le Cœur de Ville 32
III. OAP n°3: La Défense 35
IV. OAP n°4 : Les Rives de Seine 38
Justification des règles du PLU (règlement et zonage) 41
I. Motifs de la délimitation des zones 41
II. Les inscriptions graphiques et leurs règles associées 51
Le règlement 57
I. Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 60
II. Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 62
III. Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions 63
IV. Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 69
V. Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 73
VI. Article 6 – Stationnement 77
VII. Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées 79
VIII. Article 8 - Desserte par les réseaux 79
Cohérence et complémentarité entre les différentes pièces du PLU 81
Effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU 89
I. Incidences pressenties du PLU sur le paysage et le patrimoine. 89
II. Incidences pressenties du PLU sur la Trame Verte et Bleue et la préservation de la biodiversité 92
III. Incidences pressenties du PLU en matière de performance environnementale : gestion de l'eau et des déchets 95
IV. Incidences pressenties du PLU en matière de maîtrise des risques et nuisances 97
V. Incidences pressenties du PLU en matière de performances énergétiques et lutte contre le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique 99
Compatibilité avec les documents cadres 102
Indicateurs de suivi 120

1.3.3. *Mixité sociale*

Afin de contribuer à l'atteinte de l'objectif de 25 % de logements sociaux fixé par par les lois SRU et Dufflot, trois emplacements réservés pour mixité sociale sont introduits dans le PLU. Positionnés le long du boulevard de Verdun, ils répondent à l'objectif de requalification de ce secteur et d'accompagnement de sa mutation (PADD, 1.2).

La programmation envisagée (30% PLAI, 40% PLUS ; 30% PLS, 10% de logements intermédiaires) permet de développer une offre diversifiée, en lien avec les objectifs du PADD (3.1), pour permettre de fluidifier les parcours résidentiels des habitants.

1.4. Les Servitudes de localisation, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Plusieurs servitudes de localisation sont inscrites dans le PLU. Lorsqu'est créée une servitude de localisation, un droit de préemption de la collectivité peut s'exercer, tout comme un droit de délaissement par le propriétaire s'opère dans les mêmes conditions que pour un emplacement réservé. La différence avec l'emplacement réservé réside dans le fait que l'emprise précise de l'équipement ou de l'espace vert n'est pas délimitée, il s'agit seulement d'un principe de localisation.

Plusieurs servitudes ont été inscrites afin de favoriser l'implantation de plusieurs équipements ou espaces verts. Elles répondent aux mêmes ambitions que les emplacements réservés, à savoir de conforter la qualité des équipements publics et poursuivre la politique de développement des espaces verts publics. Elles sont au nombre de 6 et concernent des secteurs stratégiques du fait de leur surface et de leur localisation, notamment vis-à-vis de l'objectif de renforcement de la nature en ville. Répartis en différents points du territoire, ces servitudes participent aux objectifs de renforcement des écologiques structurantes affichés dans le PADD.

Le règlement

Les dispositions du règlement sont réparties au sein de plusieurs chapitres, selon qu'elles soient identiques dans l'ensemble des zones, dans ce cas elles se retrouvent dans la partie intitulée "dispositions communes à toutes les zones", ou qu'elles s'appliquent différemment dans chaque zone.

LES RÈGLES ALTERNATIVES

Le règlement émet plusieurs types de règles alternatives, venant exprimer une autre règle que la règle générale.

En matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, la règle des saillies et avancées de façades présentant une inclinaison ne s'applique pas pour les immeubles sur dalle et ceux qui bordent le boulevard circulaire, mais est en revanche encadrée par une hauteur minimale ou un degré d'inclinaison maximal. Cela s'explique par la morphologie complexe du quartier d'affaires, ainsi que la nécessaire souplesse en matière de règles de morphologie, visant à ne pas contraindre l'implantation d'acteurs économiques d'envergure dans le quartier d'affaires.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, des dispositions alternatives s'appliquent pour des considérations de cohérence visuelle, notamment pour le cas de continuités structurantes à l'alignement, pour se raccorder à d'autres constructions existantes ou encore pour permettre une variété architecturale. Ces éléments visent à assurer une cohérence dans les tissus bâtis. La préservation d'arbres remarquables, gages de biodiversité, peut également justifier ces implantations différentes.

En matière d'aspect extérieur, l'obligation de privilégier un parement pierre naturelle ou brique sur une part de la façade ne s'applique pas pour les constructions à usage de bureaux ainsi que pour celles situées dans la zone UD. Cela s'explique par la volonté d'assurer une mixité fonctionnelle dans l'ensemble de la ville, mais également d'assurer le rayonnement économique du quartier d'affaires de la Défense.

Des dépassements de hauteur peuvent également être autorisés pour répondre à certains besoins techniques des bâtiments (escaliers d'accès, machineries d'ascenseurs etc.), mais également pour permettre la mise en place de dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, traduisant l'ambition de la Ville en matière écologique. Des dépassements de hauteur sont également autorisés pour assurer la cohérence architecturale des constructions dans un contexte donnée, s'inscrivant ainsi dans des objectifs de qualité urbaine et de rayonnement pour Courbevoie.

Les règles de gabarit (implantation, hauteur et emprise au sol des constructions) peuvent connaître une majoration dans le cas d'opérations comportant des logements sociaux, limitée à 50% et ne pouvant être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements. Ce dépassent répond aux objectifs de mixité sociale et de rattrapage du seuil minimum de logements sociaux pour la commune de Courbevoie.

Enfin, dans toutes les zones hormis la zone UE, les activités liées à la mise en place du GPE sont autorisées, et pour celles-ci, la règlementation en matière d'implantation des constructions (voies publiques et limites séparatives), de surfaces non imperméabilisées, d'emprise au sol, de hauteur, de configuration des places de stationnement, ne s'appliquent pas. Ces dérogations visent à assurer la bonne tenue d'un projet structurant de transport en commun d'ampleur régionale, et répondant aux objectifs de renouveau des mobilités prônés par le PDUIF.

LES RÈGLES DIFFÉRENTES ENTRE CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Des règles différentes sont édictées selon s'il s'agit de nouvelles constructions ou de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ces dernières n'étant pas soumises aux mêmes contraintes règlementaires et morphologiques.

En matière d'activités, de destinations et de sous-destinations autorisées sous conditions, l'augmentation des surfaces de bureaux est autorisée

Société du Grand Paris

5.1.2 Extraits du rapport de présentation mis en compatibilité

PLU de Courbevoie

Table des matières

Préambule : le contenu du rapport de présentation 4

I. Le contenu du rapport de présentation 4

II. Les objectifs de la révision du PLU de Courbevoie 4

Justification des choix établis pour déterminer le scénario de développement 5

I. Quels besoins à prendre en compte pour quel projet de territoire ? 5

II. Calcul du point mort 6

III. Scénarios proposés 7

IV. Scénario retenu et réceptivité foncière du territoire 11

Justification des choix pour établir le PADD 13

I. AXE 1 : Apaiser et faciliter les déplacements et mettre en valeur le paysage dans les différents quartiers de Courbevoie 14

II. AXE 2 : Une économie locale caractérisée par l'innovation pour la ville de demain 19

III. AXE 3 : Des logements et des équipements publics adaptés aux besoins des habitants 23

Justification des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 28

I. OAP n°1 : Le Village Delage et ses abords 29

II. OAP n°2 : Le Cœur de Ville 32

III. OAP n°3: La Défense 35

IV. OAP n°4 : Les Rives de Seine 38

Justification des règles du PLU (règlement et zonage) 41

I. Motifs de la délimitation des zones 41

II. Les inscriptions graphiques et leurs règles associées 51

Exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique modificative de la Ligne 15 Ouest du Grand Paris Express 57

Le règlement 59

I. Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 60

II. Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 62

III. Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions 63

IV. Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 69

V. Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 73

VI. Article 6 – Stationnement 77

VII. Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées 79

VIII. Article 8 - Desserte par les réseaux 79

Cohérence et complémentarité entre les différentes pièces du PLU 81

Effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU 89

I. Incidences pressenties du PLU sur le paysage et le patrimoine. 89

II. Incidences pressenties du PLU sur la Trame Verte et Bleue et la préservation de la biodiversité 92

III. Incidences pressenties du PLU en matière de performance environnementale : gestion de l'eau et des déchets 95

IV. Incidences pressenties du PLU en matière de maîtrise des risques et nuisances 97

V. Incidences pressenties du PLU en matière de performances énergétiques et lutte contre le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique 99

Compatibilité avec les documents cadres 102

Indicateurs de suivi 120

1.3.3. Mixité sociale

Afin de contribuer à l'atteinte de l'objectif de 25 % de logements sociaux fixé par par les lois SRU et Dufflot, trois emplacements réservés pour mixité sociale sont introduits dans le PLU. Positionnés le long du boulevard de Verdun, ils répondent à l'objectif de requalification de ce secteur et d'accompagnement de sa mutation (PADD, 1.2).

La programmation envisagée (30% PLAI, 40% PLUS ; 30% PLS, 10% de logements intermédiaires) permet de développer une offre diversifiée, en lien avec les objectifs du PADD (3.1), pour permettre de fluidifier les parcours résidentiels des habitants.

1.4. Les Servitudes de localisation, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Plusieurs servitudes de localisation sont inscrites dans le PLU. Lorsqu'est créée une servitude de localisation, un droit de préemption de la collectivité peut s'exercer, tout comme un droit de délaissement par le propriétaire s'opère dans les mêmes conditions que pour un emplacement réservé. La différence avec l'emplacement réservé réside dans le fait que l'emprise précise de l'équipement ou de l'espace vert n'est pas délimitée, il s'agit seulement d'un principe de localisation.

Plusieurs servitudes ont été inscrites afin de favoriser l'implantation de plusieurs équipements ou espaces verts. Elles répondent aux mêmes ambitions que les emplacements réservés, à savoir de conforter la qualité des équipements publics et poursuivre la politique de développement des espaces verts publics. Elles sont au nombre de 6 et concernent des secteurs stratégiques du fait de leur surface et de leur localisation, notamment vis-à-vis de l'objectif de renforcement de la nature en ville. Répartis en différents points du territoire, ces servitudes participent aux objectifs de renforcement des écologiques structurantes affichés dans le PADD.

PLU de Courbevoie

Exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique modificative de la Ligne 15 Ouest du Grand Paris Express

Présentation des modifications de projet apportées dans le cadre de la DUP modificative

La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) modificative vise à déclarer d'utilité publique des évolutions du projet de la Ligne 15 Ouest du réseau transport public du Grand Paris.

Les études techniques ont conduit, sur le territoire de COURBEVOIE, à modifier les emprises chantier de l'ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix. Pour la réalisation de la gare de Bécon-les-Bruyères, une emprise chantier déportée est nécessaire.

Exposé des motifs des changements apportés

Le **rapport de présentation** est modifié pour que le présent point explique les évolutions apportées au PLU afin de permettre la réalisation du projet modifié de la Ligne 15 Ouest.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec la réalisation du projet modifié.

Ainsi, d'une part, les pièces graphiques suivantes ont été modifiées :

- la pièce 4.2 « *Plan vert* » afin de prendre en compte :
  - la réduction de surface de l'Espace Vert Protégé n°2 « Parc des Bruyères » pour permettre l'implantation de l'ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix et ses emprises travaux, situés à cheval entre le parc et le boulevard de la Paix.
    Pendant la durée des travaux de l'ouvrage technique annexe, l'aire de jeux et les toilettes du Parc des Bruyères seront déplacées, en concertation avec la commune. Une vingtaine de platanes de l'alignement ouest du boulevard de la Paix seront abattus puis replantés sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires et de l'accord du gestionnaire de voirie. En outre, le boulevard sera réduit à une voie de circulation pendant les travaux. Enfin, les emprises occupées temporairement pour les besoins du chantier feront l'objet, à l'issue des travaux, d'un traitement paysager qualitatif conforme à la vocation d'espace vert ouvert au public, comprenant la plantation d'un arbre de haute tige de même nature que celui abattu pour les besoins du chantier ;
  - le déclassement d'un arbre remarquable du regroupement de 3 « arbres remarquables » (Noisetier de Byzance) n ° 22, situé dans les emprises de l'ouvrage 2802P – Square des Brunettes, dans le square éponyme ;
- les pièces 4.1.1 « *Plan de zonage général détaillé* », 4.1.3 « *Plan de zonage quartier : Cœur de Ville* » et 4.1.4 « *Plan de zonage quartier : Bécon* » afin d'y reporter les modifications précédentes ;

Il convient de rappeler que, outre l'ouvrage 2803P - Boulevard de la Paix, l'ensemble des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif compatible avec les contraintes de sécurité et d'exploitation afférentes à leur exploitation.

D'autre part, les articles suivants du règlement ont été modifiés :

- **les articles 4, 5 et 8 des Dispositions communes à toutes les zones** ont été mis en compatibilité afin de les adapter aux caractéristiques et contraintes techniques des constructions et installations du projet :
  - **les dispositions relatives aux clôtures figurant à l'article 4** ont été mises en compatibilité avec les contraintes de sécurité de l'infrastructure de transport ;
  - **l'article 5** a été mis en compatibilité afin de permettre l'implantation des emprises chantier et des installations classées pour la protection de l'environnement temporaires au sein d'un Espace Vert Protégé ;
  - **l'article 8** est mis en compatibilité afin de ne pas imposer la réalisation d'un local de stockage des déchets pour les ouvrages techniques annexes, qui ne génèrent pas de production de déchets ;
- les **alinéas 1.1 et 1.2 de l'article 1 du règlement des zones UA et UP** ont été mis en compatibilité afin de permettre l'implantation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) temporaires nécessaires à la réalisation de la Ligne 15 Ouest. En effet, l'implantation d'ICPE temporaires, soumises au régime de l'enregistrement, de la déclaration ou de l'autorisation, est nécessaire durant la phase travaux ;
- **l'annexe 7 du règlement** afin de la mettre en cohérence avec les évolutions des pièces graphiques précédemennt évoquées. Dans ce cadre, une erreur matérielle du PLU, relative à la surface initiale de l'Espace Vert Protégé n°2 « Parc des Bruyères », est corrigée »

Le règlement

Les dispositions du règlement sont réparties au sein de plusieurs chapitres, selon qu'elles soient identiques dans l'ensemble des zones, dans ce cas elles se retrouvent dans la partie intitulée "dispositions communes à toutes les zones", ou qu'elles s'appliquent différemment dans chaque zone.

LES RÈGLES ALTERNATIVES

Le règlement emet plusieurs types de règles alternatives, venant exprimer une autre règle que la règle générale.

En matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, la règle des saillies et avancées de façades présentant une inclinaison ne s'applique pas pour les immeubles sur dalle et ceux qui bordent le boulevard circulaire, mais est en revanche encadrée par une hauteur minimale ou un degré d'inclinaison maximal. Cela s'explique par la morphologie complexe du quartier d'affaires, ainsi que la nécessaire souplesse en matière de règles de morphologie, visant à ne pas contraindre l'implantation d'acteurs économiques d'envergure dans le quartier d'affaires.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, des dispositions alternatives s'appliquent pour des considérations de cohérence visuelle, notamment pour le cas de continuités structurantes à l'alignement, pour se raccorder à d'autres constructions existantes ou encore pour permettre une variété architecturale. Ces éléments visent à assurer une cohérence dans les tissus bâtis. La préservation d'arbres remarquables, gages de biodiversité, peut également justifier ces implantations différentes.

En matière d'aspect extérieur, l'obligation de privilégier un parement pierre naturelle ou brique sur une part de la façade ne s'applique pas pour les constructions à usage de bureaux ainsi que pour celles situées dans la zone UD. Cela s'explique par la volonté d'assurer une mixité fonctionnelle dans l'ensemble de la ville, mais également d'assurer le rayonnement économique du quartier d'affaires de la Défense.

Des dépassements de hauteur peuvent également être autorisés pour répondre à certains besoins techniques des bâtiments (escaliers d'accès, machineries d'ascenseurs etc.), mais également pour permettre la mise en place de dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, traduisant l'ambition de la Ville en matière écologique. Des dépassements de hauteur sont également autorisés pour assurer la cohérence architecturale des constructions dans un contexte donnée, s'inscrivant ainsi dans des objectifs de qualité urbaine et de rayonnement pour Courbevoie.

Les règles de gabarit (implantation, hauteur et emprise au sol des constructions) peuvent connaître une majoration dans le cas d'opérations comportant des logements sociaux, limitée à 50% et ne pouvant être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements. Ce dépassent répond aux objectifs de mixité sociale et de rattrapage du seuil minimum de logements sociaux pour la commune de Courbevoie.

Enfin, dans toutes les zones hormis la zone UE, les activités liées à la mise en place du GPE sont autorisées, et pour celles-ci, la règlementation en matière d'implantation des constructions (voies publiques et limites séparatives), de surfaces non imperméabilisées, d'emprise au sol, de hauteur, de configuration des places de stationnement, ne s'appliquent pas. Ces dérogations visent à assurer la bonne tenue d'un projet structurant de transport en commun d'ampleur régionale, et répondant aux objectifs de renouveau des mobilités prônés par le PDUIF.

LES RÈGLES DIFFÉRENTES ENTRE CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Des règles différentes sont édictées selon s'il s'agit de nouvelles constructions ou de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ces dernières n'étant pas soumises aux mêmes contraintes réglementaires et morphologiques.

En matière d'activités, de destinations et de sous-destinations autorisées sous conditions, l'augmentation des surfaces de bureaux est autorisée

5.2 Extraits du règlement

5.2.1 Extraits du règlement en vigueur

PLU Révision du Plan Local d'Urbanisme de Courbevoie

2 Dispositions communes à toutes les zones

Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Principes généraux

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concerne, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit ou l'aspect extérieur des bâtiments notamment en matière de matériaux ou de couleurs employés, ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, les annexes et les extensions feront référence à la typologie architecturale du bâti principal auquel ils s'adjoignent, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain. Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume d'origine du bâti principal existant, sans l'écraser.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, etc. devront présenter une parfaite insertion avec la construction.

A titre d'information, une charte architecturale ainsi qu'une charte des devantures commerciales, que la Ville a souhaité élaborer en parallèle, viendront illustrer et compléter ces principes réglementaires.

Les matériaux

Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. L'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparables ou remplaçables sera proscrit au même titre que les couleurs détonant fortement avec la gamme utilisée au sein de l'environnement immédiat des constructions.

La mise en oeuvre doit garantir dans le temps une bonne tenue. Aucun matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra être laissé apparent.

A l'exception de la zone UD et des constructions à usage de bureau, le parement pierre naturelle ou brique sera privilégié sur les façades et pignons au minimum sur 60% de la façade.

Les façades et les pignons

Les façades visibles d'une voie ou d'un espace public comportant au moins quatre niveaux doivent se composer d'un soubassement, d'un corps d'étage et d'un couronnement (attique ou toiture).

Ces façades et pignons doivent avoir l'aspect de matériaux nobles tels que pierre ou similaire, brique de parement, verre, zinc prépatiné, métal, etc ... Un autre aspect peut s'y adjoindre éventuellement à condition de ne concerner que des éléments mineurs de la façade ou pour permettre un traitement végétalisé dans une composition harmonieuse.

Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées dans la composition de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Ces rejets seront collectés sur l'unité foncière de la construction, hors domaine public.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, ..) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs, ..), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en façades sur voies.

Les façades et pignons non visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être traités en harmonie avec les façades indiquées ci-dessus.

La création de pignon aveugle doit être en règle générale évitée.

Les portes d'accès aux parc de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur, que ce soit au niveau des matériaux (aspect bois, métal laqué..) que de par son écriture architecturale. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à la règle de composition de façades définie au premier paragraphe.

Les devantures

Les compositions des devantures doivent tenir compte de la composition architecturale de la façade. La symétrie éventuelle d'une façade d'immeuble devra être retrouvée dans la composition de la devanture.

Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue ou à la composition architecturale de l'édifice.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Les coffres et grilles de fermeture des façades commerciales ne doivent pas présenter de saillie en façade. Le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve de nécessités liées à la sécurité.

Les toitures

Le traitement des toitures doit être de qualité. Tout élément en toiture fera l'objet d'un traitement architectural soigné et devra être traité en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Les couvertures apparentes présentant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins rendues nécessaires par une construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures terrasses non accessibles doivent faire l'objet d'une végétalisation en dehors des surfaces dédiées aux édicules techniques et autres équipements de performance environnementale (capteurs solaires, panneaux voltaïques, agriculture urbaine, récupération des eaux pluviales,). Une épaisseur de substrat de 30 cm est recommandée afin de

permettre une végétalisation multistrates (herbacée et arbustive). Dans la zone UP, cette épaisseur minimale est imposée.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils sont proscrits sur les bâtiments protégés ou ceux formant une séquence de volumétrie existante à protéger.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (radios, radiotéléphones, télévisions, paraboles, etc...) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les clôtures (hors zone UEI)

Lorsqu'il est procédé à l'édification de clôtures, celles-ci

- sur les voies publiques, auront une hauteur totale comprise entre 2 m et 2,20 m. Elles pourront comporter une partie pleine au maximum sur 1/3 de la hauteur. Une hauteur différente pourra être acceptée ou exigée, pour assurer une meilleure continuité avec les clôtures voisines qui seraient de hauteur normale pour le quartier.
- en limite séparative, elles auront une hauteur maximum :
  - de 1,90 mètre par rapport au terrain le plus haut si la différence de hauteur entre les deux terrains est supérieure ou égale à 0,60 mètre.
  - de 2,50 mètres par rapport au terrain le plus bas si la différence de hauteur entre les deux terrains est inférieure à 0,60 mètre.

La restauration et l'extension des bâtiments existants

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.
- La création de nouveau percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les ravalements seront réalisés dans le respect de l'architecture, avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures des façades.
- Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux d'origine des façades (les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille et des briques y sont interdits). Ils doivent être exécutés sur toute la façade y compris les délaissés de pignons, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade.
- Les murs en pierre de taille ou brique prévues pour être apparents doivent être préservés et valorisés :

  - Pierre de taille :
    - La pierre de taille, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, corniches ..), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Dans toutes les zones, hormis la zone UE, l'emprise au sol des constructions pourra être de 100 % pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface de l'unité foncière sur laquelle ils seront implantés.

L'article L. 151-23-al.1 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU : « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.".

Dans le présent PLU, il s'agit des éléments suivants :

- Espaces verts protégés (EVP)
- Espaces libres protégés existants ou à créer (ELP)
- Espaces Libres à Végétaliser (E.L.V)
- Arbres remarquables

Espaces verts protégés (EVP)

Ils sont répertoriés à l'annexe II du présent règlement intitulée «Liste des éléments de paysage à protéger» ainsi que sur le document graphique n°4.2. Cette annexe dresse la liste des espaces verts concernés et leur correspondance par rapport au document graphique :

Est admise la modification de l'E.V.P. aux conditions suivantes :

1. elle restitue sur un espace contiguë la superficie protégée indiquée sur la fiche de l'annexe n°7, (épaisseur de terre végétale de plus de 80 cm).
2. elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre,
3. elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P.,
4. elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P. et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Pour l'application des conditions 1 et 2 :

- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allée piétonne, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

- même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol et les cours anglaises ne sont pas comptées dans la superficie de l'E.V.P.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distances aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

Le choix des essences pour les plantations nouvelles s'appuiera sur l'annexe II relative aux « dispositions applicables aux plantations (arbres et arbustes) » du présent règlement.

N.B : pour information, Le parc de Bécon est un site classé au titre de la protection des sites et monuments naturels (cf. annexe 7.a.1)

Les conditions 1, 2, 3 et 4 ne s'appliquent pas aux ouvrages à créer (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Espaces libres protégés existants ou à créer (ELP)

Majoritairement végétalisés, ils sont répertoriés à l'annexe II du présent règlement intitulée «Liste des éléments de paysage à protéger», ainsi que sur le document graphique n°4.2. Cette annexe dresse la liste des espaces libres, existants ou à créer, concernés et leur correspondance par rapport au document graphique.

Est admise la modification de l'E.L.P. aux conditions suivantes :

1 - elle restitue sur un espace contiguë la superficie protégée indiquée sur la fiche de l'annexe n°7,

2 - elle maintient ou améliore la qualité et l'unité générale de l'E.L.P.

Le choix des essences pour les plantations nouvelles s'appuiera sur l'annexe II relative aux « dispositions applicables aux plantations (arbres et arbustes) du présent règlement ».

Espaces Libres à Végétaliser (E.L.V)

Le document graphique spécifique n°4.2 délimite, en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, des Espaces Libres à Végétaliser, en application de L. 151-23-al.1 du Code de l'urbanisme, pour améliorer la qualité du paysage urbain.

La modification de l'état d'un terrain grevé d'une prescription d'E.L.V est soumise aux conditions suivantes :

- Aucune construction ou installation n'est admise dans l'emprise de l'E.L.V, ni en élévation ni en sous-sol. Toutefois, la réalisation d'escaliers ou d'autres ouvrages d'accès aux bâtiments peut y être admise pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité. Le surplomb de l'E.L.V par des ouvrages en saillie (balcons, marquises, etc.) est admis.

- L'espace délimité au document graphique spécifique n°4.2 doit être mis en valeur par des éléments végétaux appropriés à sa géométrie, sa situation et son environnement (arbres, arbustes, écrans végétaux, parterres, etc.). Les arbres et arbustes doivent bénéficier des

conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre). Les arbres doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire.

Le choix des essences pour les plantations nouvelles s'appuiera sur l'annexe II relative aux « dispositions applicables aux plantations (arbres et arbustes) du présent règlement ».

Arbres remarquables

Ils sont répertoriés à l'annexe II du présent règlement intitulée «Liste des éléments de paysage à protéger », ainsi que sur le document graphique n°4.2.

Cette annexe dresse la liste des arbres remarquables concernés, leurs caractéristiques ainsi que leur localisation.

Il convient de protéger ces arbres par les mesures ci-dessous :

1 - Abattage :

Leur abattage ne peut être autorisé que dans des cas exceptionnels liés à de graves impératifs de sécurité.

2 - Instauration d'un périmètre de protection autour de l'arbre :

- Pour les arbres matures :
  Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre du tronc de l'arbre est pris au niveau du sol. La zone de protection est donc définie par un cercle qui correspond à l'aplomb des branches extérieures de la ramure.
- Pour les arbres n'ayant pas atteint leur plein développement :
  Le périmètre de protection est défini selon un cercle de rayon supérieur de 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.

3 - Périmètre de protection en cas de construction de parkings souterrains ou de sous-sols à proximité de l'arbre :

Tout creusement de sous-sol de parking souterrain est interdit dans un rayon de 20 m autour de l'arbre, que celui-ci soit situé ou non sur le terrain objet de l'autorisation d'urbanisme.

4 - Périmètre de protection en cas de division de terrain :

Dans un rayon de 20 m autour du tronc de l'arbre, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives est susceptible d'être soumise à déclaration préalable, en cas de délibération du Conseil Municipal, en application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme.

Recommandations :

- Il serait souhaitable qu'un document spécifique réalisé par un géomètre expert au 1/500ème ou au 1/200ème situe les limites séparatives et les troncs des arbres, et représente les projections au sol des ramures ainsi que les zones de servitude.

- Action de taille ou d'élagage :

Il est recommandé qu'aucune action de taille ou d'élagage, même réduite à quelques branches, ne soit entreprise sur la ramure, pour quelque motif que ce soit, sans recueillir préalablement l'avis de la Commune.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable, publique ou privée.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les constructions comportant plus de 10 logements ou des activités occupant plus de 500 m² S.D.P. devront être desservies par au moins une voie ayant une largeur minimum de 6 m.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se brancher sur le réseau public existant.

8.2 – Assainissement - Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

8.3– Assainissement - Eaux pluviales

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 2 litres/seconde/hectare eaux de ruissellement des façades comprises. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...).

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvements, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

8.4 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public, réseaux câblés et autres ...) doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ou galerie technique.

8.5 – Collecte des déchets

Toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets sauf si un dispositif d'apport volontaire existe sur l'espace public et permet de desservir la construction.

Habitat collectif :

- Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,50 m² par tranche de 50 m² S.D.P. avec une surface minimum de 5 m² et une surface maximum de 50 m².

- Encombrants :

- au-dessus de 25 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté de 1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

- Pour les résidences à gestion centralisée (personnes âgées, étudiants, foyers de travailleurs,...) un local de 15 m² minimum doit être créé.

Autres constructions :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Cette disposition s'applique également en cas d'extension ou de surélévation de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

PLU Révision du Plan Local d'Urbanisme de Courbevoie

3

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein « des dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont interdits :

- L'implantation des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article 12
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les activités de démantèlement d'épaves et la transformation de matériaux de récupération.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation d'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein « des dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont admis sous conditions :

Les installations classées nouvelles correspondant à des besoins nécessaires à la vie du quartier sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage ou que les nuisances et dangers soient prévenus à l'égard de l'environnement.

L'extension ou la modification des installations classées existantes à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances ou dangers et que ces installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Les bureaux d'une surface inférieure à 300 m2 S.D.P.

Toutefois, s'agissant des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (ayant une existence physique et légale), une augmentation des surfaces de bureaux est autorisée, dans la limite de 15 % de la S.D.P existante, afin de permettre dans la limite de 3.000 m² S.D.P :

a) Leur restructuration dans le cadre de l'aménagement de volumes existants et notamment les changements de destination ;
b) Leur extension.

Dans les parties de la zone, soumises au risque technologique de transports de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au P.L.U., toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein « des dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Règles générales d'implantation

Lorsque l'implantation des constructions est indiquée au document graphique, elles doivent s'implanter sur l'indication graphique.

Lorsqu'une marge de recul est inscrite, les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait des marges de recul. Les constructions sont autorisées en sous-sol des marges de recul.

En l'absence d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou/ et en limite des voies privées et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dispositions alternatives

Néanmoins une implantation différente est autorisée :

Zone UP

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein « des dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont interdits :

L'implantation des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article 1.2.

Les dépôts à l'air libre de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les activités de démantèlement d'épaves et la transformation de matériaux de récupération.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation d'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

A l'intérieur du périmètre de danger figurant au document graphique autour de la centrale Enertherm, tous projets de construction ou d'aménagement destinés à recevoir du public sont interdits.

Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation et concernant l'établissement Enertherm :

- **A l'intérieur du périmètre d'interdiction stricte** : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- **A l'intérieur du périmètre d'interdiction** : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).
- La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein « des dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont admis sous conditions :

Les installations classées nouvelles correspondant à des besoins nécessaires à la vie du quartier sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage ou que les nuisances et dangers soient prévenus à l'égard de l'environnement.

Le déplacement, l'extension ou la modification des installations classées existantes dans la zone UP à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances ou dangers et que ces installations par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les parties de la zone, soumises au risque technologique de transports de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au P.L.U., toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique.

A l'exception du secteur compris entre le boulevard de Verdun, l'avenue de l'Europe, la rue des Minimes et la rue Latérale où il n'est pas fixé de limitation à la création de surfaces bureaux :

- les bureaux d'une surface inférieure à 300 m² S.D.P.,
- les extensions de constructions existantes à usage de bureaux, dans la limite de 15% de la S.D.P existante, afin de permettre dans la limite de 3.000 m² S.D.P leur extension ou restructuration, dans le cadre de l'aménagement de volumes existants et notamment les changements de destination.

Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation et concernant l'établissement Enertherm :

- **A l'intérieur de la zone de restriction** (cf. document graphique) : L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
- **A l'intérieur du périmètre d'exposition à des bris de vitre par effet de surpression** (cf. document graphique) : Les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression. A titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.

Toutes nouvelles constructions, installations et extensions des constructions existantes nécessaires aux activités de la centrale Enertherm sont autorisées, y compris celles relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones

Société du Grand Paris

5.2.2 Extraits du règlement mis en compatibilité





Document mis en compatibilité

Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Principes généraux

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concerné, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit ou l'aspect extérieur des bâtiments notamment en matière de matériaux ou de couleurs employés, ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, les annexes et les extensions feront référence à la typologie architecturale du bâti principal auquel ils s'adjoignent, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain. Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume d'origine du bâti principal existant, sans l'écraser.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, etc. devront présenter une parfaite insertion avec la construction.

A titre d'information, une charte architecturale ainsi qu'une charte des devantures commerciales, que la Ville a souhaité élaborer en parallèle, viendront illustrer et compléter ces principes réglementaires.

Les matériaux

Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. L'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparables ou remplaçables sera proscrit au même titre que les couleurs dénotant fortement avec la gamme utilisée au sein de l'environnement immédiat des constructions.

La mise en oeuvre doit garantir dans le temps une bonne tenue. Aucun matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra être laissé apparent.

A l'exception de la zone UD et des constructions à usage de bureau, le parement pierre naturelle ou brique sera privilégié sur les façades et pignons au minimum sur 60% de la façade.

Les façades et les pignons

Les façades visibles d'une voie ou d'un espace public comportant au moins quatre niveaux doivent se composer d'un soubassement, d'un corps d'étage et d'un couronnement (attique ou toiture)

Ces façades et pignons doivent avoir l'aspect de matériaux nobles tels que pierre ou similaire, brique de parement, verre, zinc prépatiné, métal, etc ... Un autre aspect peut s'y adjoindre éventuellement à condition de ne concerner que des éléments mineurs de la façade ou pour permettre un traitement végétalisé dans une composition harmonieuse.

Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées dans la composition de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Ces rejets seront collectés sur l'unité foncière de la construction, hors domaine public.

Document mis en compatibilité

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en façades sur voies.

Les façades et pignons non visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être traités en harmonie avec les façades indiquées ci-dessus.

La création de pignon aveugle doit être en règle générale évitée.

Les portes d'accès aux parc de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur, que ce soit au niveau des matériaux (aspect bois, métal laqué...) que de par son écriture architecturale. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à la règle de composition de façades définie au premier paragraphe.

Les devantures

Les compositions des devantures doivent tenir compte de la composition architecturale de la façade. La symétrie éventuelle d'une façade d'immeuble devra être retrouvée dans la composition de la devanture.

Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue ou à la composition architecturale de l'édifice.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Les coffres et grilles de fermeture des façades commerciales ne doivent pas présenter de saillie en façade. Le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve de nécessités liées à la sécurité.

Les toitures

Le traitement des toitures doit être de qualité. Tout élément en toiture fera l'objet d'un traitement architectural soigné et devra être traité en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Les couvertures apparentes présentant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins rendues nécessaires par une construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures terrasses non accessibles doivent faire l'objet d'une végétalisation en dehors des surfaces dédiées aux édicules techniques et autres équipements de performance environnementale (capteurs solaires, panneaux voltaïques, agriculture urbaine, récupération des eaux pluviales...). Une épaisseur de substrat de 30 cm est recommandée afin de

permettre une végétalisation multistrates (herbacée et arbustive). Dans la zone UP, cette épaisseur minimale est imposée.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils sont proscrits sur les bâtiments protégés ou ceux formant une séquence de volumétrie existante à protéger.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (radios, radiotéléphones, télévisions, paraboles, etc...) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les clôtures (hors zone UDi)

Lorsqu'il est procédé à l'édification de clôtures, celles-ci

- sur les voies publiques, auront une hauteur totale comprise entre 2 m et 2,20 m. Elles pourront comporter une partie pleine au maximum sur 1/3 de la hauteur. Une hauteur différente pourra être acceptée ou exigée, pour assurer une meilleure continuité avec les clôtures voisines qui seraient de hauteur normale pour le quartier.
- en limite séparative, elles auront une hauteur maximum :
  - de 1,90 mètre par rapport au terrain le plus haut si la différence de hauteur entre les deux terrains est supérieure ou égale à 0,60 mètre.
  - de 2,50 mètres par rapport au terrain le plus bas si la différence de hauteur entre les deux terrains est inférieure à 0,60 mètre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

La restauration et l'extension des bâtiments existants

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.
- La création de nouveau percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les ravalements seront réalisés dans le respect de l'architecture, avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures des façades.
- Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux d'origine des façades (les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille et des briques y sont interdits). Ils doivent être exécutés sur toute la façade y compris les délaissés de pignons, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade.
- Les murs en pierre de taille ou brique prévues pour être apparents doivent être préservés et valorisés :
  - Pierre de taille :
    - La pierre de taille, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, corniches...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Dans toutes les zones, hormis la zone UE, l'emprise au sol des constructions pourra être de 100 % pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface de l'unité foncière sur laquelle ils seront implantés.

L'article L. 151-23-al 1 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU : « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ".

Dans le présent PLU, il s'agit des éléments suivants :

- Espaces verts protégés (EVP)
- Espaces libres protégés existants ou à créer (ELP)
- Espaces Libres à Végétaliser (E.L.V)
- Arbres remarquables

Espaces verts protégés (EVP)

Ils sont répertoriés à l'annexe II du présent règlement intitulée «Liste des éléments de paysage à protéger» ainsi que sur le document graphique n°4.2. Cette annexe dresse la liste des espaces verts concernés et leur correspondance par rapport au document graphique :

Est admise la modification de l'E.V.P. aux conditions suivantes :

1. elle restitue sur un espace contiguë la superficie protégée indiquée sur la fiche de l'annexe n°7, (épaisseur de terre végétale de plus de 80 cm).
2. elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre,
3. elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P. ,
4. elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P. et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Pour l'application des conditions 1 et 2 :

- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allée piétonne, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

Document mis en compatibilité

- même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol et les cours anglaises ne sont pas comptées dans la superficie de l'E.V.P.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distances aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

Le choix des essences pour les plantations nouvelles s'appuiera sur l'annexe II relative aux « dispositions applicables aux plantations (arbres et arbustes) » du présent règlement .

N.B : pour information, Le parc de Bécon est un site classé au titre de la protection des sites et monuments naturels (cf. annexe 7 a.1)

Les conditions 1, 2, 3 et 4 ne s'appliquent pas aux ouvrages à créer (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi qu'aux emprises chantier et aux installations classées pour la protection de l'environnement temporaires nécessaires à leur réalisation.

Espaces libres protégés existants ou à créer (ELP)

Majoritairement végétalisés, ils sont répertoriés à l'annexe II du présent règlement intitulée «Liste des éléments de paysage à protéger», ainsi que sur le document graphique n°4.2 Cette annexe dresse la liste des espaces libres, existants ou à créer, concernés et leur correspondance par rapport au document graphique.

Est admise la modification de l'E.L.P. aux conditions suivantes :

1 - elle restitue sur un espace contiguë la superficie protégée indiquée sur la fiche de l'annexe n°7.

2 - elle maintient ou améliore la qualité et l'unité générale de l'E.L.P. .

Le choix des essences pour les plantations nouvelles s'appuiera sur l'annexe II relative aux « dispositions applicables aux plantations (arbres et arbustes) du présent règlement ».

Espaces Libres à Végétaliser (E.L.V)

Le document graphique spécifique n°4.2 délimite, en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, des Espaces Libres à Végétaliser, en application de L. 151-23-al 1 du Code de l'urbanisme, pour améliorer la qualité du paysage urbain.

La modification de l'état d'un terrain grevé d'une prescription d'E.L.V est soumise aux conditions suivantes :

- Aucune construction ou installation n'est admise dans l'emprise de l'E.L.V, ni en élévation ni en sous-sol. Toutefois, la réalisation d'escaliers ou d'autres ouvrages d'accès aux bâtiments peut y être admise pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité. Le surplomb de l'E.L.V par des ouvrages en saillie (balcons, marquises, etc.) est admis.

- L'espace délimité au document graphique spécifique n°4.2 doit être mis en valeur par des éléments végétaux appropriés à sa géométrie, sa situation et son environnement (arbres, arbustes, écrans végétaux, parterres, etc.). Les arbres et arbustes doivent bénéficier des

Document mis en compatibilité

conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre). Les arbres doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire.

Le choix des essences pour les plantations nouvelles s'appuiera sur l'annexe II relative aux « dispositions applicables aux plantations (arbres et arbustes) du présent règlement ».

Arbres remarquables

Ils sont répertoriés à l'annexe II du présent règlement intitulée «Liste des éléments de paysage à protéger », ainsi que sur le document graphique n°4.2.

Cette annexe dresse la liste des arbres remarquables concernés, leurs caractéristiques ainsi que leur localisation.

Il convient de protéger ces arbres par les mesures ci-dessous :

1 - Abattage :

Leur abattage ne peut être autorisé que dans des cas exceptionnels liés à de graves impératifs de sécurité.

2 - Instauration d'un périmètre de protection autour de l'arbre :

- Pour les arbres matures :
  Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre du tronc de l'arbre est pris au niveau du sol. La zone de protection est donc définie par un cercle qui correspond à l'aplomb des branches extérieures de la ramure.
- Pour les arbres n'ayant pas atteint leur plein développement :
  Le périmètre de protection est défini selon un cercle de rayon supérieur de 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.

3 - Périmètre de protection en cas de construction de parkings souterrains ou de sous-sols à proximité de l'arbre :

Tout creusement de sous-sol de parking souterrain est interdit dans un rayon de 20 m autour de l'arbre, que celui-ci soit situé ou non sur le terrain objet de l'autorisation d'urbanisme.

4 - Périmètre de protection en cas de division de terrain :

Dans un rayon de 20 m autour du tronc de l'arbre, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives est susceptible d'être soumise à déclaration préalable, en cas de délibération du Conseil Municipal, en application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme.

Recommandations :

- Il serait souhaitable qu'un document spécifique réalisé par un géomètre expert au 1/500ème ou au 1/200ème situe les limites séparatives et les troncs des arbres, et représente les projections au sol des ramures ainsi que les zones de servitude.

- Action de taille ou d'élagage :

Il est recommandé qu'aucune action de taille ou d'élagage, même réduite à quelques branches, ne soit entreprise sur la ramure, pour quelque motif que ce soit, sans recueillir préalablement l'avis de la Commune.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable, publique ou privée.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les constructions comportant plus de 10 logements ou des activités occupant plus de 500 m² S.D.P. devront être desservies par au moins une voie ayant une largeur minimum de 6 m.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se brancher sur le réseau public existant.

8.2 – Assainissement - Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

8.3– Assainissement - Eaux pluviales

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 2 litres/seconde/hectare eaux de ruissellement des façades comprises. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...).

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvements, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

8.4 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public, réseaux câblés et autres ...) doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ou galerie technique.

8.5 – Collecte des déchets

Toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets sauf si un dispositif d'apport volontaire existe sur l'espace public et permet de desservir la construction.

Habitat collectif :

- Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,50 m² par tranche de 50 m² S.D.P. avec une surface minimum de 5 m² et une surface maximum de 50 m².

- Encombrants :

- au-dessus de 25 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté de 1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

- Pour les résidences à gestion centralisée (personnes âgées, étudiants, foyers de travailleurs,..) un local de 15 m² minimum doit être créé.

Autres constructions :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Cette disposition s'applique également en cas d'extension ou de surélévation de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

L'ensemble des dispositions de l'article 8.5 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne générant pas de déchets.

Document mis en compatibilité

PLU Révision du Plan Local d'Urbanisme de Courbevoie

3

Dispositions applicables aux zones urbaines

Document mis en compatibilité

Zone UA

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein « des dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont interdits :

- L'implantation des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article 1.2
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les activités de démantèlement d'épaves et la transformation de matériaux de récupération.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation d'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein « des dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont admis sous conditions :

Les installations classées nouvelles correspondant à des besoins nécessaires à la vie du quartier sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage ou que les nuisances et dangers soient prévenus à l'égard de l'environnement.

Les installations classées temporaires nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.

L'extension ou la modification des installations classées existantes à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances ou dangers et que ces installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Les bureaux d'une surface inférieure à 300 m2 S.D.P.

Toutefois, s'agissant des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (ayant une existence physique et légale), une augmentation des surfaces de bureaux est autorisée, dans la limite de 15 % de la S.D.P existante, afin de permettre dans la limite de 3.000 m² S.D.P :

a) Leur restructuration dans le cadre de l'aménagement de volumes existants et notamment les changements de destination ;
b) Leur extension.

Document mis en compatibilité

Dans les parties de la zone, soumises au risque technologique de transports de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au P.L.U., toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein « des dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Règles générales d'implantation

Lorsque l'implantation des constructions est indiquée au document graphique, elles doivent s'implanter sur l'indication graphique.

Lorsqu'une marge de recul est inscrite, les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait des marges de recul. Les constructions sont autorisées en sous-sol des marges de recul.

En l'absence d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou/ et en limite des voies privées et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dispositions alternatives

Néanmoins une implantation différente est autorisée :

Document mis en compatibilité

Zone UP

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein « des dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont interdits :

L'implantation des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article 1.2.

Les dépôts à l'air libre de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les activités de démantèlement d'épaves et la transformation de matériaux de récupération.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation d'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

A l'intérieur du périmètre de danger figurant au document graphique autour de la centrale Enertherm, tous projets de construction ou d'aménagement destinés à recevoir du public sont interdits

Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation et concernant l'établissement Enertherm :

- **A l'intérieur du périmètre d'interdiction stricte** : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- **A l'intérieur du périmètre d'interdiction** : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).
- La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein « des dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont admis sous conditions :

Les installations classées nouvelles correspondant à des besoins nécessaires à la vie du quartier sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage ou que les nuisances et dangers soient prévenus à l'égard de l'environnement

Les installations classées temporaires nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.

Le déplacement, l'extension ou la modification des installations classées existantes dans la zone UP à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances ou dangers et que ces installations par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au P.L.U., toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique.

A l'exception du secteur compris entre le boulevard de Verdun, l'avenue de l'Europe, la rue des Minimes et la rue Latérale où il n'est pas fixé de limitation à la création de surfaces bureaux :

- les bureaux d'une surface inférieure à 300 m² S.D.P.,
- les extensions de constructions existantes à usage de bureaux , dans la limite de 15% de la S.D.P existante, afin de permettre dans la limite de 3.000 m² S.D.P leur extension ou restructuration, dans le cadre de l'aménagement de volumes existants et notamment les changements de destination.

Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation et concernant l'établissement Enertherm :

- **A l'intérieur de la zone de restriction** (cf. document graphique) : L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
- **A l'intérieur du périmètre d'exposition à des bris de vitre par effet de surpression** (cf. document graphique) : Les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression. A titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.

Toutes nouvelles constructions, installations et extensions des constructions existantes nécessaires aux activités de la centrale Enertherm sont autorisées, y compris celles relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones

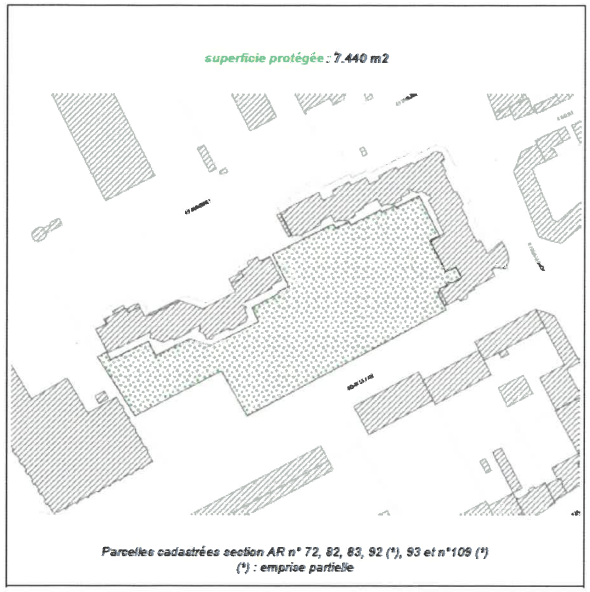
Document mis en compatibilité

5.3 Règlement d'urbanisme – Annexe 7

5.3.1 Extraits de l'annexe 7 du règlement en vigueur

Annexe PLU de Courbevoie

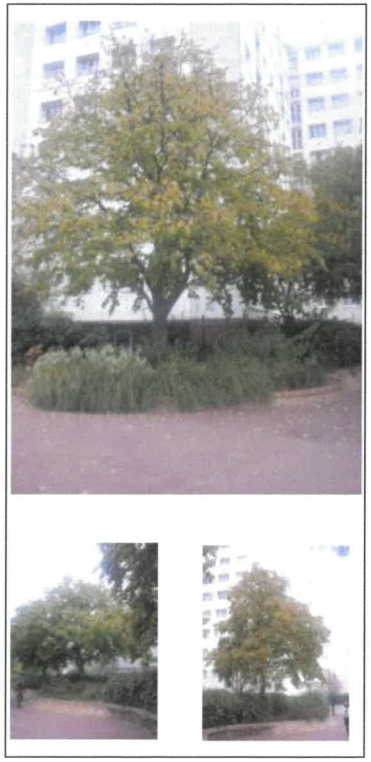
Espace Vert Protégé n°2 : Parc des Bruyères



Parcelles cadastrées section AR n° 72, 82, 83, 92 (*), 93 et n°109 (*)
(*) : emprise partielle

Annexe PLU de Courbevoie

Arbre remarquable n°22 : NOISETIER DE BYZANCE – SQUARES DES BRUNETTES



Localisation :

Square des Brunettes
rue Jean-Pierre Timbaud.

Quartier : Hôtel de Ville
Référence au plan : 22

Généralités :
Dans sa région d'origine (Asie Mineure, Balkans, Caucase) il peut atteindre 25 m de haut. Par comparaison, notre noisetier commun (corylus avellana) n'est qu'un arbrisseau. Il a été introduit en Europe par le baron Van Ungnad en 1582.
Usages : graine alimentaire, huile, bois.

Fiche descriptive :

Noisetier de Byzance
Corylus colurna L.

type d'intérêt : pour sa rareté

circonférence du tronc : 1,35 m
hauteur : 9 m
envergure : 10 m
perméabilité du sol : peu arboré
état sanitaire : vigoureux
situation : isolé

caractéristiques complémentaires : arbre d'avenir.

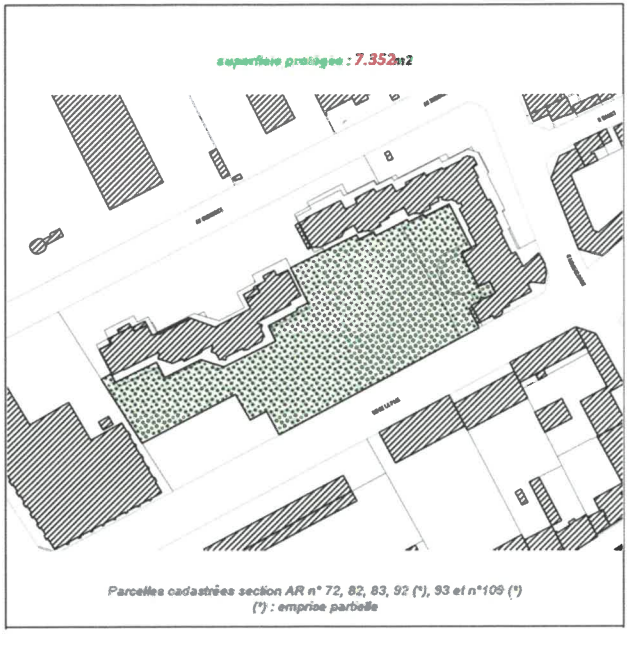
commentaire : arbre témoin d'un groupe de trois sujets de la même espèce. Houppier régulier et large.

(cadastre vert – conseil général 92)

5.3.2 Extraits de l'annexe 7 du règlement mis en compatibilité

Annexe PLU de Courbevoie

Espace Vert Protégé n°2 : Parc des Bruyères



Parcelles cadastrées section AR n° 72, 82, 83, 92 (*), 93 et n°109 (*)
(*) : emprise parbelle

Annexe PLU de Courbevoie

Arbre remarquable n°22 : NOISETIER DE BYZANCE – SQUARES DES BRUNETTES







Localisation :

Square des Brunettes
rue Jean-Pierre Timbaud.

Quartier : Hôtel de Ville
Référence au plan : 22

Généralités :
Dans sa région d'origine (Asie Mineure, Balkans, Caucase) il peut atteindre 25 m de haut. Par comparaison, notre noisetier commun (corylus avellana) n'est qu'un arbrisseau. Il a été introduit en Europe par le baron Van Ungnad en 1582.
Usages : graine alimentaire, huile, bois.

Fiche descriptive :

Noisetier de Byzance
Corylus colurna L.

type d'intérêt : pour sa rareté

circonférence du tronc : 1,35 m
hauteur : 9 m
envergure : 10 m
perméabilité du sol : peu arboré
état sanitaire : vigoureux
situation : isolé

caractéristiques complémentaires : arbre d'avenir.

commentaire : arbre témoin d'un groupe de deux sujets de la même espèce. Houppier régulier et large.

(cadastre vert – conseil général 92)

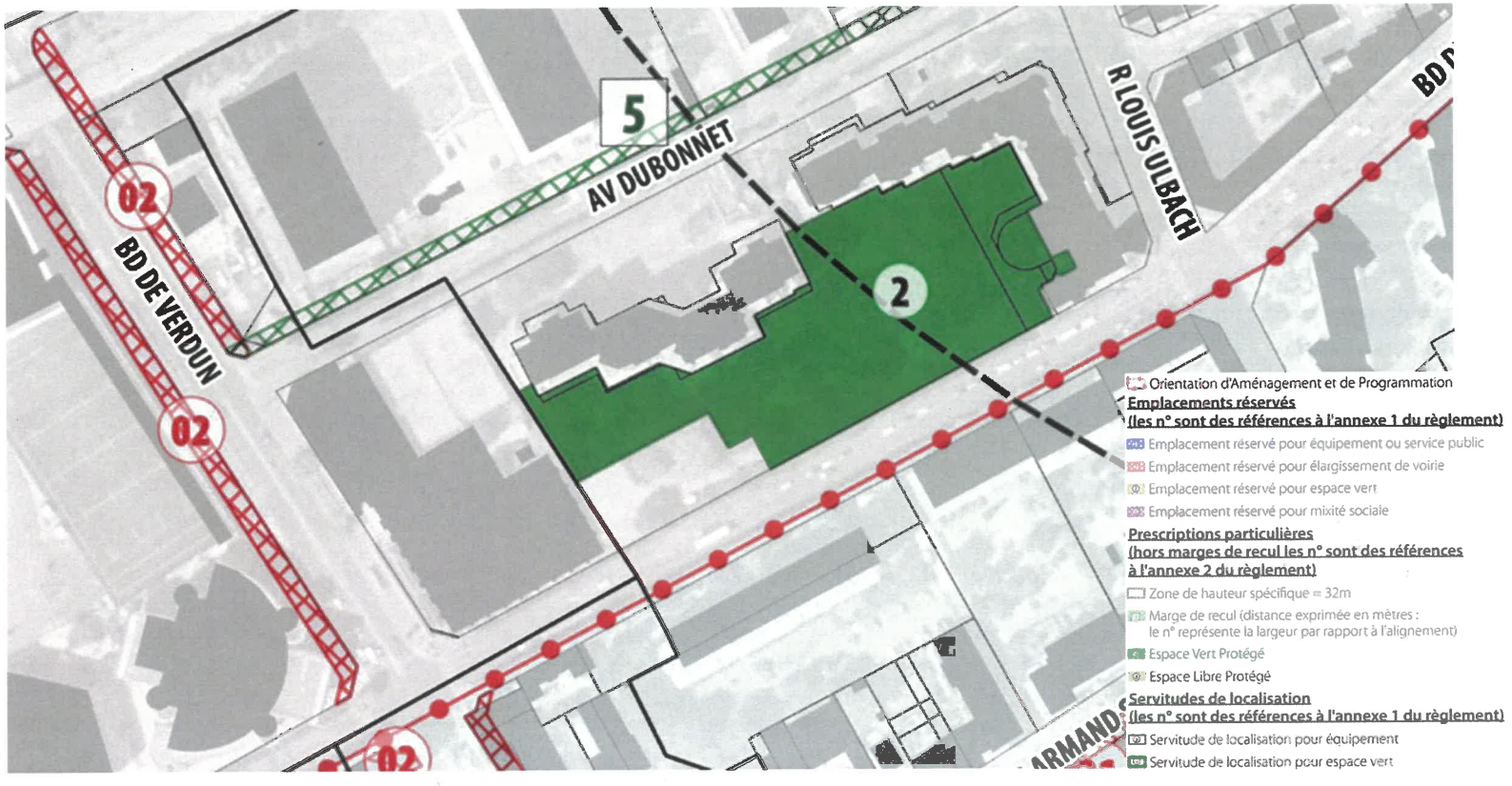
5.4 Extraits du Plan de zonage général détaillé (Pièce 4.1.1)

5.4.1 Extrait du Plan de zonage général détaillé en vigueur au niveau du futur ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix

L'ouvrage 2803P – Boulevard de la Paix de la Ligne 15 Ouest et ses emprises travaux prennent pour partie place dans l'Espace Vert Protégé n°2 Parc des Bruyères.



5.4.2 Extrait du Plan de zonage général détaillé mis en compatibilité au niveau du futur ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix

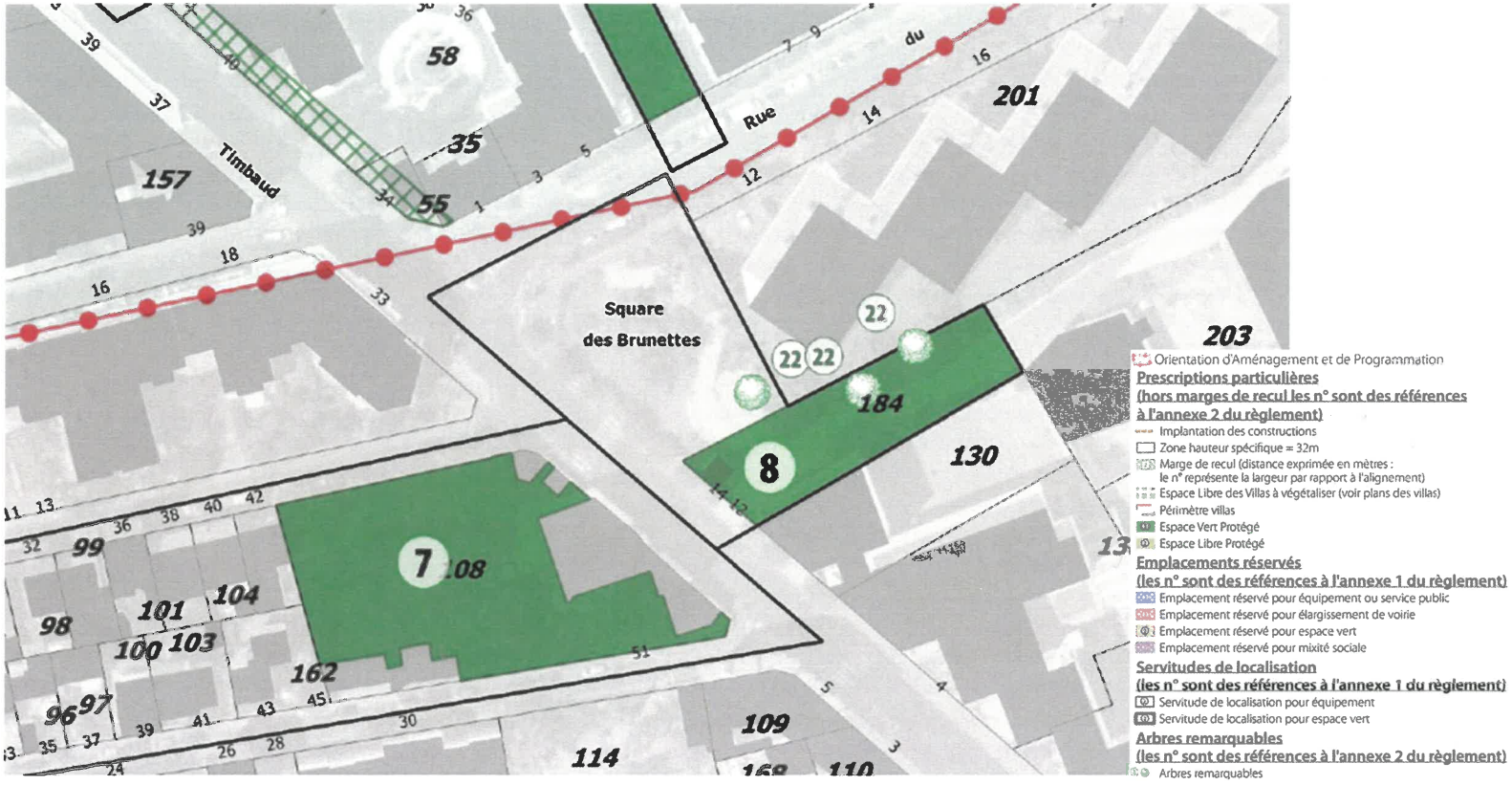


Document mis en compatibilité

5.5 Extraits du Plan de zonage détaillé : Cœur de Ville (pièce 4.1.3)

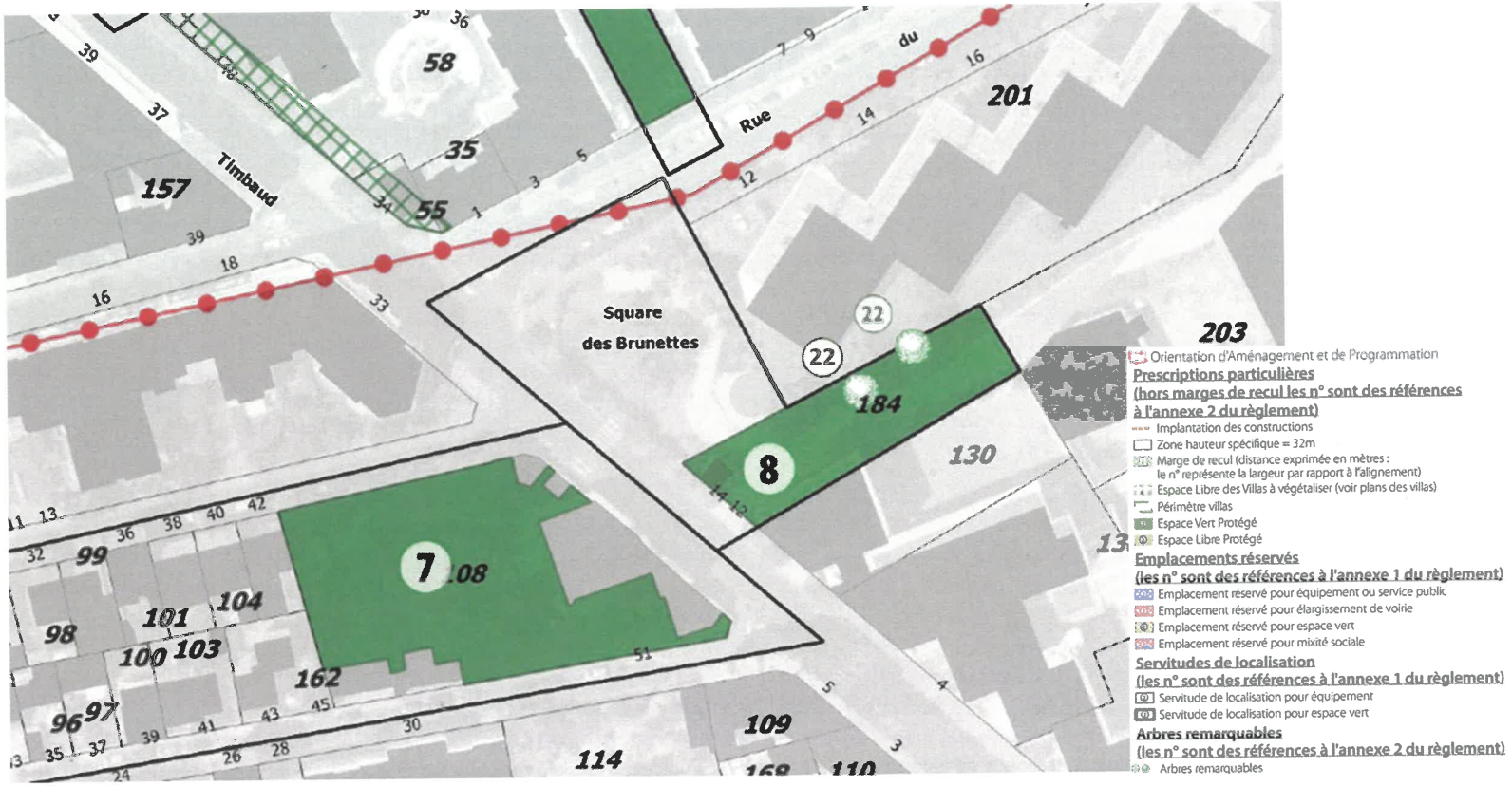
5.5.1 Extrait du Plan de zonage détaillé : Cœur de Ville en vigueur au niveau du futur ouvrage technique annexe 2802P – Square des Brunettes

L'ouvrage 2802P – Square des Brunettes de la Ligne 15 Ouest et ses emprises travaux interceptent un arbre du regroupement de 3 arbres remarquables (Noisetier de Byzance) n°22.



Société du Grand Paris

5.5.2 Extrait du Plan de zonage détaillé : Cœur de Ville mis en compatibilité au niveau du futur ouvrage technique annexe 2802P – Square des Brunettes

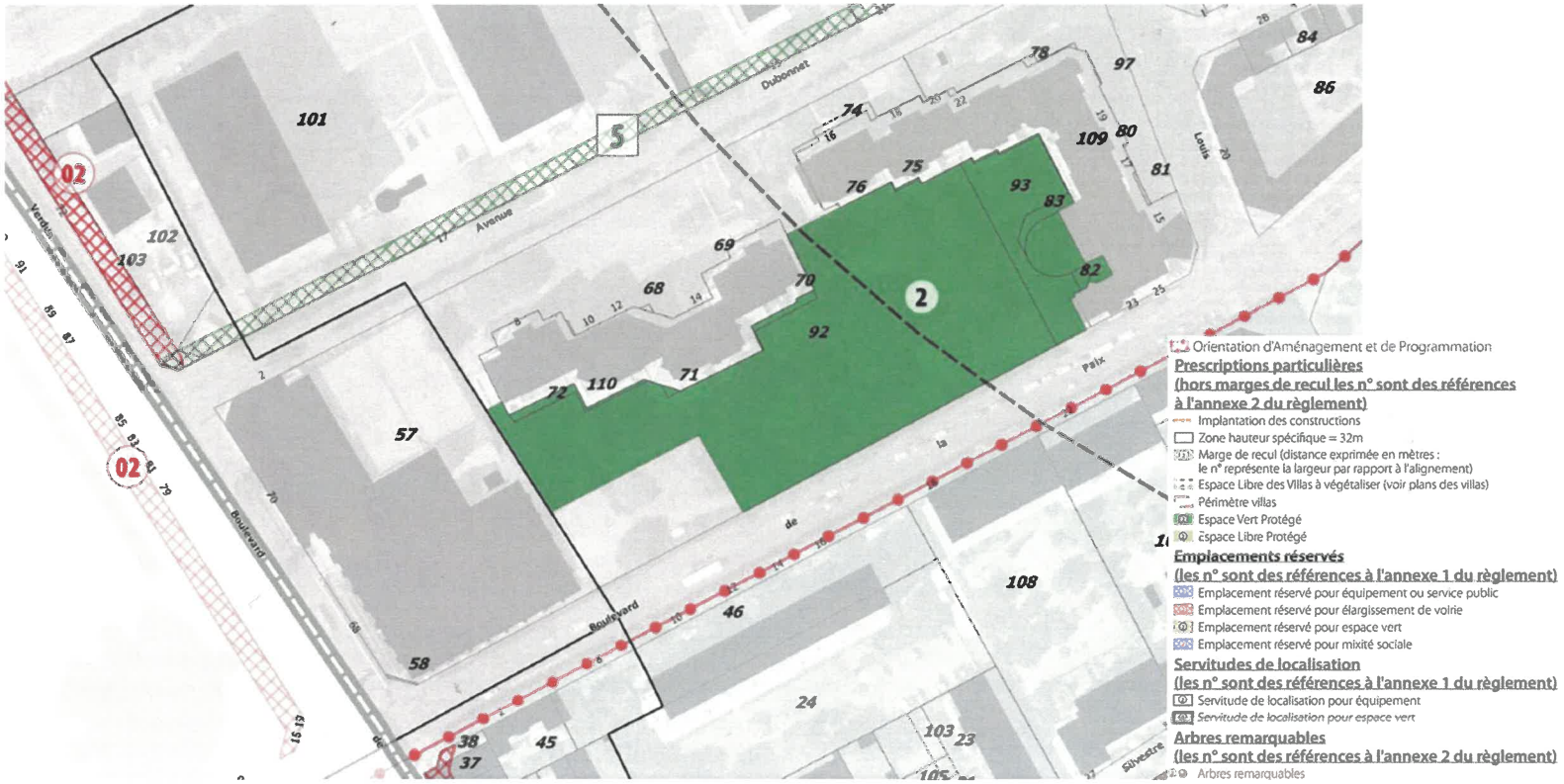


Document mis en compatibilité

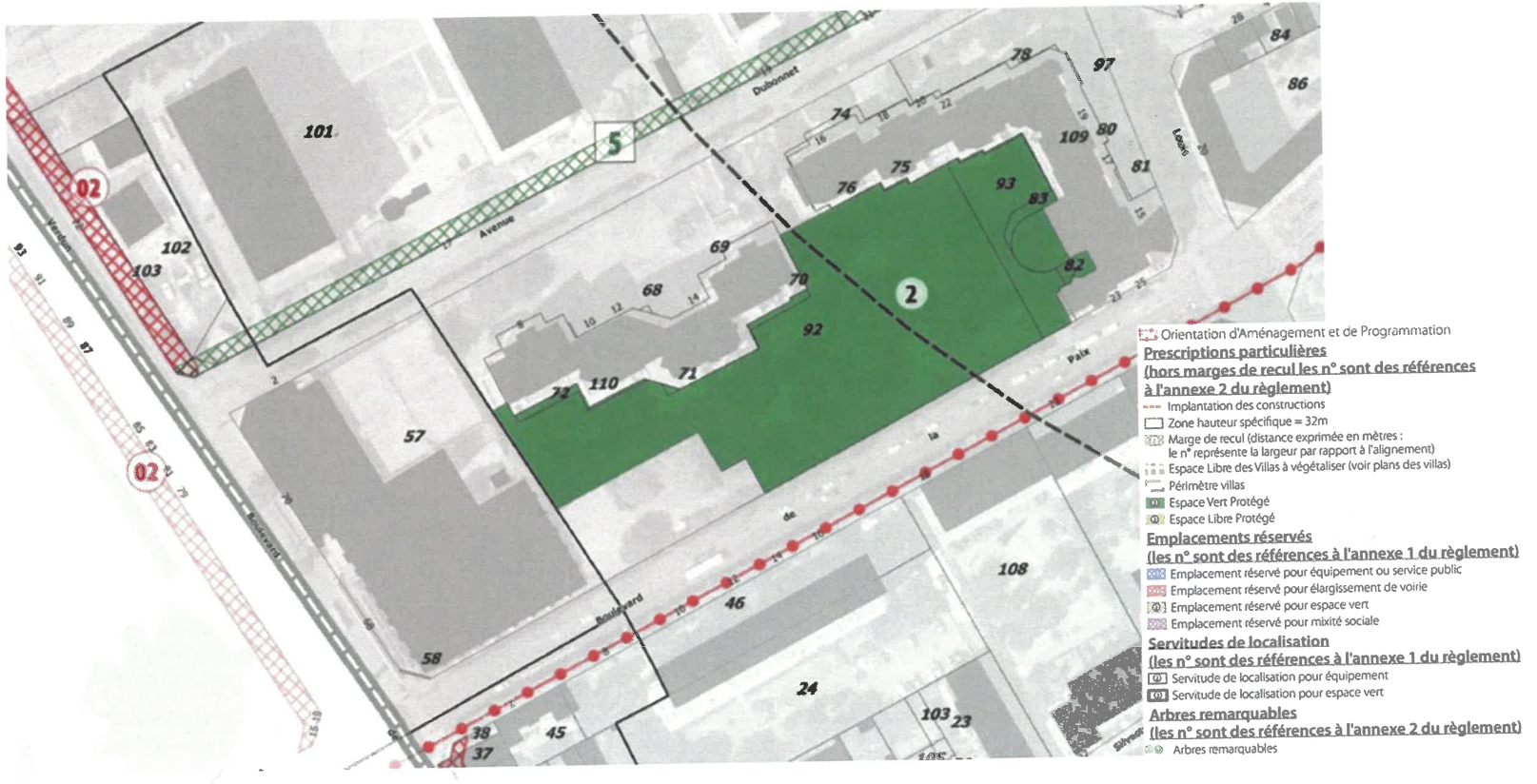
5.6 Extraits du Plan de zonage détaillé : Bécon (pièce 4.1.4)

5.6.1 Extrait du Plan de zonage détaillé : Bécon en vigueur au niveau du futur ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix

L'ouvrage 2803P – Boulevard de la Paix de la Ligne 15 Ouest et ses emprises travaux prennent pour partie place dans l'Espace Vert Protégé n°2 Parc des Bruyères.



5.6.2 Extrait du Plan de zonage détaillé : Bécon mis en compatibilité au niveau du futur ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix



Document mis en compatibilité

5.6.3 Extrait de l'index de référencement du Plan de zonage détaillé : Bécon en vigueur

Les informations disposées sur la pièce doivent être mises à jour du délassement effectué.

Espaces verts protégés

Numérotation	Désignation - Bénéficiaire : Commune de Courbevoie	Superficie
2	Parc des Bruyères	7452 m²
3	Square de l'Étendard	2323 m²
4	Parc des Couronnes	11452 m²
5	Parc de Bécon	44540 m²
22	Square Villebois-Mareuil	2314 m²

5.6.4 Extrait de l'index de référencement du Plan de zonage détaillé : Bécon mis en compatibilité

Espaces verts protégés

Numérotation	Désignation - Bénéficiaire : Commune de Courbevoie	Superficie
2	Parc des Bruyères	7352m²
3	Square de l'Étendard	2323 m²
4	Parc des Couronnes	11452 m²
5	Parc de Bécon	44540 m²
22	Square Villebois-Mareuil	2314 m²

Document mis en compatibilité

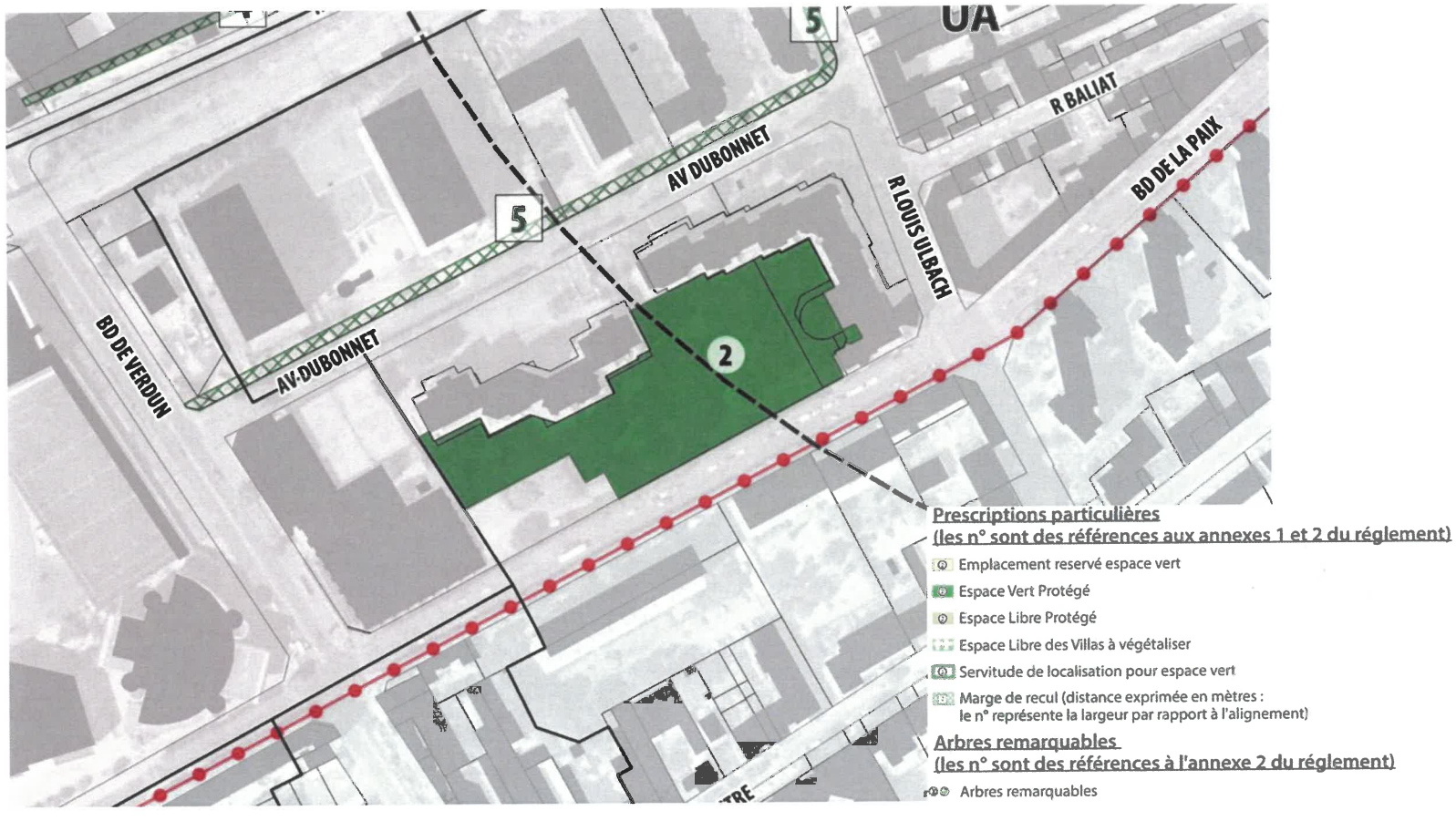
5.7 Extraits de la pièce 4.2 « Plan Vert »

5.7.1 Extrait de la pièce 4.2 en vigueur au niveau du futur ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix

L'ouvrage 2803P – Boulevard de la Paix de la Ligne 15 Ouest et ses emprises travaux prennent pour partie place dans l'Espace Vert Protégé n°2 Parc des Bruyères.



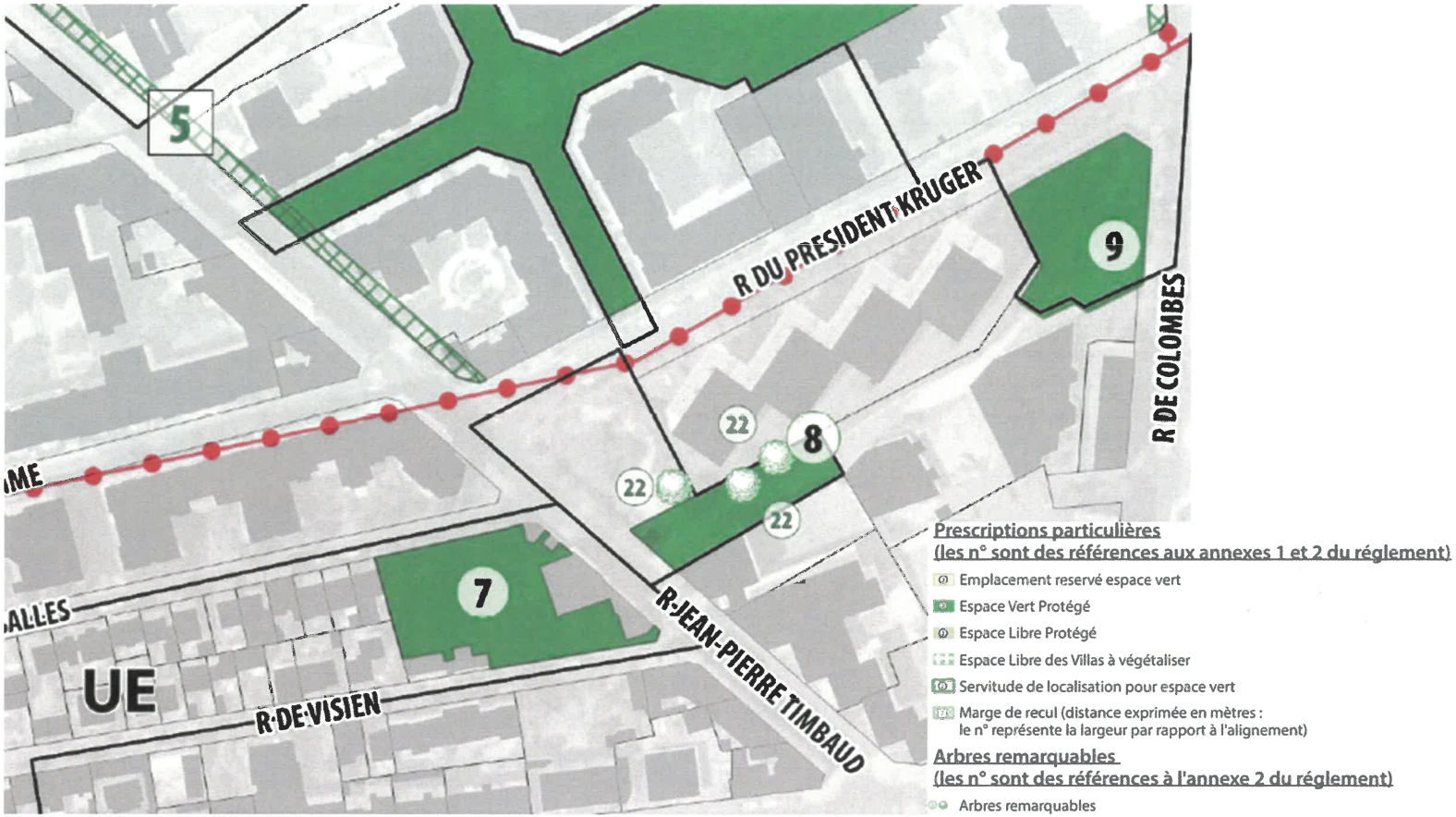
5.7.2 Extrait de la pièce 7.c.2 mis en compatibilité au niveau du futur ouvrage technique annexe 2803P – Boulevard de la Paix



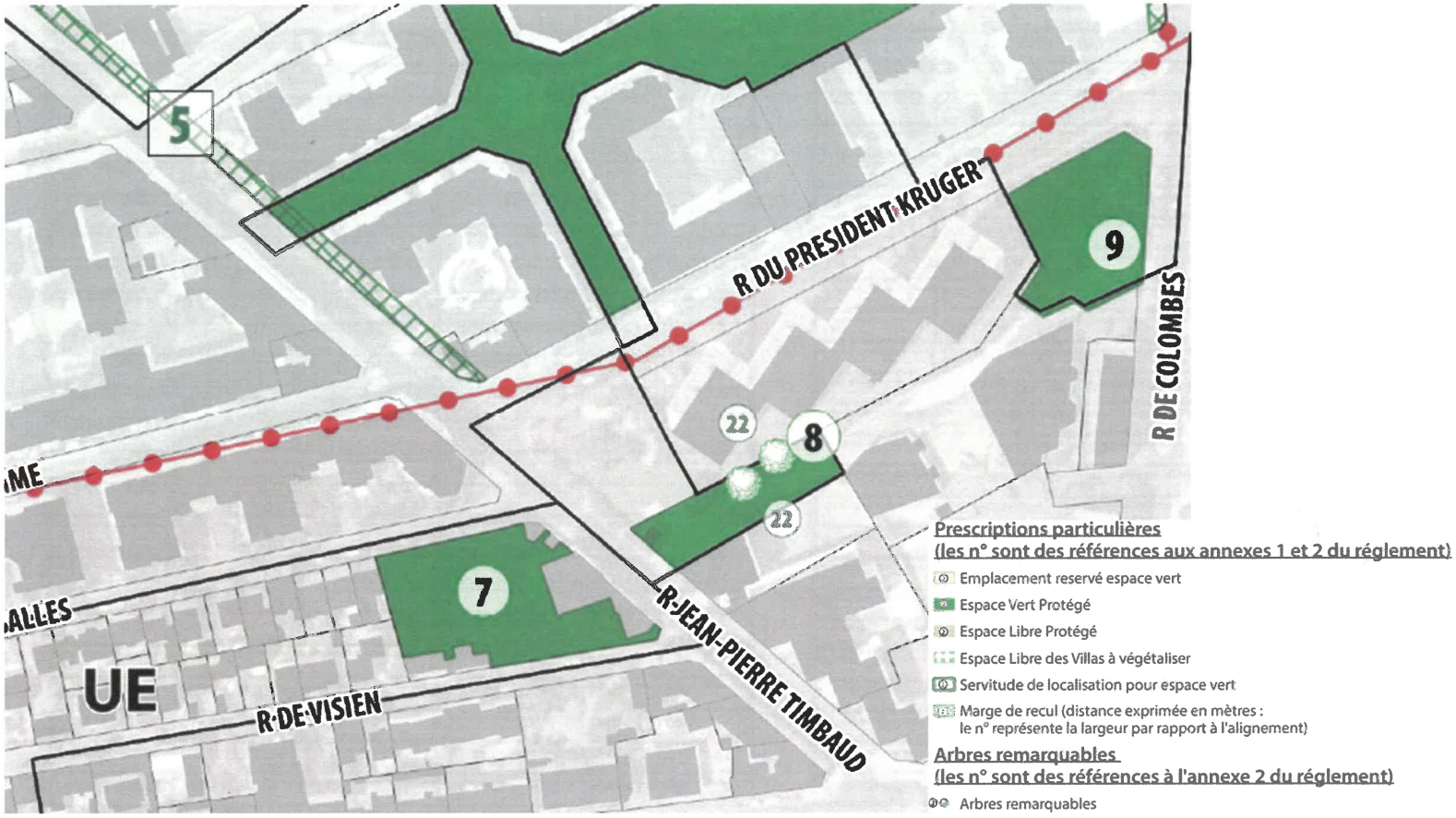
Document mis en compatibilité

5.7.3 Extrait de la pièce 4.2 en vigueur au niveau du futur ouvrage technique annexe 2802P – Square des Brunettes

L'ouvrage 2802P – Square des Brunettes de la Ligne 15 Ouest et ses emprises interceptent un arbre du regroupement de 3 arbres remarquables (Noisetier de Byzance) n°22.



5.7.4 Extrait de la pièce 4.2 mis en compatibilité au niveau du futur ouvrage technique annexe 2802P – Square des Brunettes



Document mis en compatibilité

5.7.5 Extrait de l'index de référencement de la pièce 4.2 en vigueur

Les informations disposées sur la pièce doivent être mises à jour des délassements effectués.

Numérotation	Type d'arbre	Nombre d'arbres	Localisation
1	Hêtre pourpre	1	Parc de Bécon
2	Chêne vert	1	Parc de Bécon
3	Plaqueminier de Chine	1	Parc de Bécon
4	Savonnier	6	Parc de Bécon
5	Savonnier	1	Parc de Bécon
6	Charme houblon	1	Parc de Bécon
7	Mûrier blanc	1	Parc de Bécon
8	Pterocarya à feuille de frêne	1	Parc de Bécon
9	Séquoia toujours vert	1	Parc de Bécon
10	Noisetier de Byzance	23	Parc de Bécon
11	Noisetier de Byzance	2	Parc de Bécon
12	Micocoulier de Provence	1	Parc de Bécon
13	Platane commun à feuille d'érable	1	Parc des Couronnes
14	Marronnier commun	1	Square Jean Mermoz
15	Platane commun à feuille d'érable	1	Rue de la Montagne
16	Marronnier commun	1	Rue de la Montagne
17	Micocoulier de Provence	5	Rue Carle Hébert
18	faux orme du Japon	7	Rue Carle Hébert
19	Platane d'Orient	1	Rue de Colombes
20	Platane d'Orient	1	Rue de Colombes
21	Arbre de Judée	1	Rue Parmentier
22	Noisetier de Byzance	3	Square des Brunettes
23	Platane commun à feuille d'érable	1	Rue Ségoffin

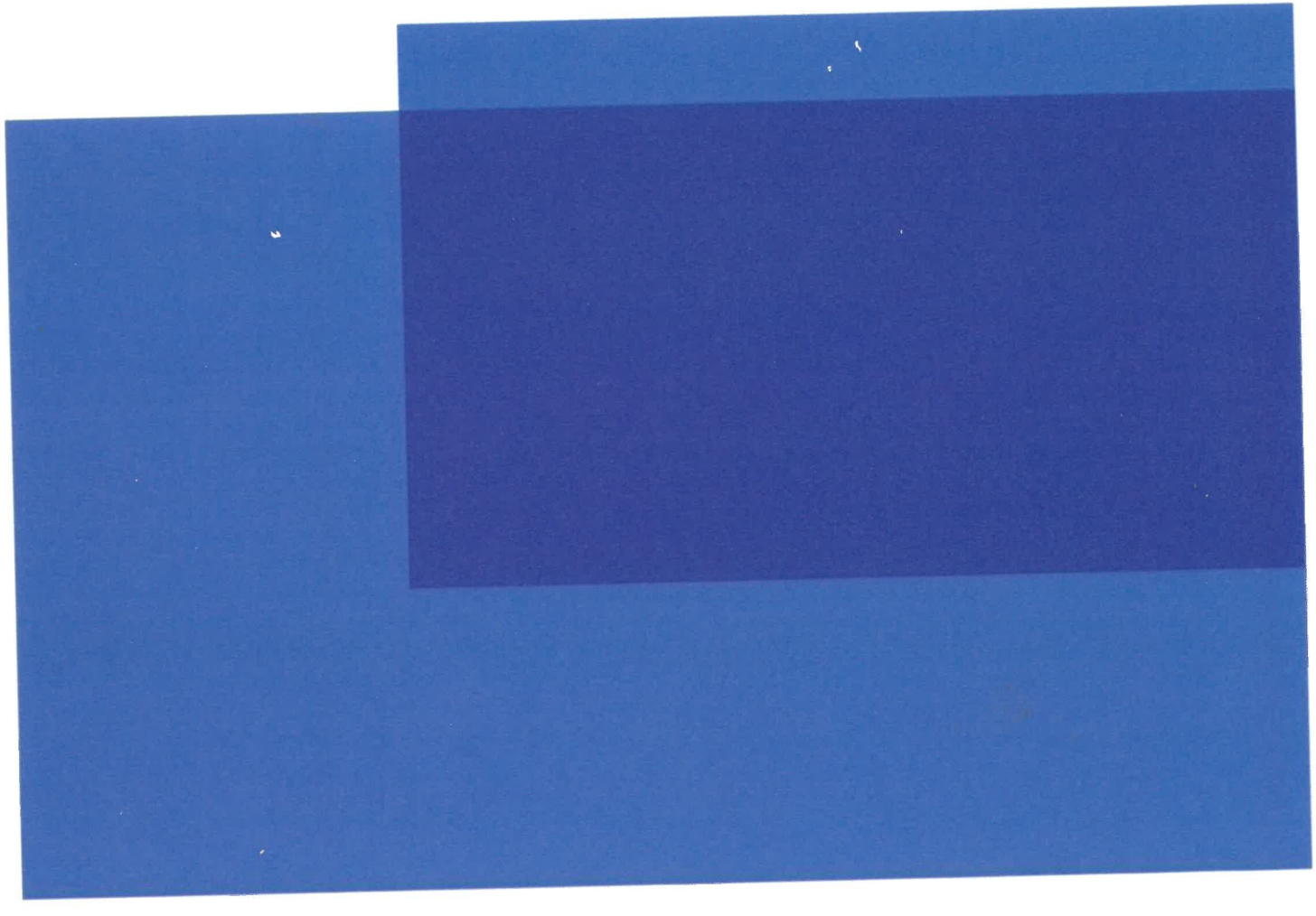
Numérotation	Désignation - Bénéficiaire : Commune Courbevoie	Superficie
1	Parc du Millénaire	5802 m²
2	Parc des Bruyères	7452 m²
3	Square de l'Étendard	2323 m²
4	Parc des Couronnes	11452 m²
5	Parc de Bécon	44540 m²
6	Square du Capricorne	5527 m²
7	Jardin de l'Hôtel de Guines	1883 m²
8	Square des Brunettes	915 m²
9	Square Kruger	1502 m²
10	Parc des Pléiades	9402 m²
11	Square de l'Hôtel de Ville	6911 m²
12	Orphelinat des Arts	917 m²
13	Place des 3 Frères Rocquigny et parc Ancien cimetière	10016 m²
14	Parc de Freudenstadt	5860 m²
15	Parc Denis Diderot	11532 m²
16	Parc Jacques Cartier	3365 m²
17	Parc Nelson Mandela	7666 m²
18	Square de Normandie	2260 m²
19	Square de la République	970 m²
20	Jardin des Tournelles	7021 m²
21	Square Nokovitch	3051 m²
22	Square Villebois-Mareuil	2314 m²
23	Square Raspail Kilford	2822 m²
24	Square Château du Loir	4561 m²

5.7.6 Extrait l'index de référencement de la pièce 4.2 mis en compatibilité

Numérotation	Type d'arbre	Nombre d'arbres	Localisation
1	Hêtre pourpre	1	Parc de Bécon
2	Chêne vert	1	Parc de Bécon
3	Plaqueminier de Chine	1	Parc de Bécon
4	Savonnier	6	Parc de Bécon
5	Savonnier	1	Parc de Bécon
6	Charme houblon	1	Parc de Bécon
7	Mûrier blanc	1	Parc de Bécon
8	Pterocarya à feuille de frêne	1	Parc de Bécon
9	Séquoia toujours vert	1	Parc de Bécon
10	Noisetier de Byzance	23	Parc de Bécon
11	Noisetier de Byzance	2	Parc de Bécon
12	Micocoulier de Provence	1	Parc de Bécon
13	Platane commun à feuille d'érable	1	Parc des Couronnes
14	Marronnier commun	1	Square Jean Mermoz
15	Platane commun à feuille d'érable	1	Rue de la Montagne
16	Marronnier commun	1	Rue de la Montagne
17	Micocoulier de Provence	5	Rue Carle Hébert
18	faux orme du Japon	7	Rue Carle Hébert
19	Platane d'Orient	1	Rue de Colombes
20	Platane d'Orient	1	Rue de Colombes
21	Arbre de Judée	1	Rue Parmentier
22	Noisetier de Byzance	2	Square des Brunettes
23	Platane commun à feuille d'érable	1	Rue Ségoffin

Numérotation	Désignation - Bénéficiaire : Commune Courbevoie	Superficie
1	Parc du Millénaire	5802 m²
2	Parc des Bruyères	7352m²
3	Square de l'Étendard	2323 m²
4	Parc des Couronnes	11452 m²
5	Parc de Bécon	44540 m²
6	Square du Capricorne	5527 m²
7	Jardin de l'Hôtel de Guines	1883 m²
8	Square des Brunettes	915 m²
9	Square Kruger	1502 m²
10	Parc des Pléiades	9402 m²
11	Square de l'Hôtel de Ville	6911 m²
12	Orphelinat des Arts	917 m²
13	Place des 3 Frères Rocquigny et parc Ancien cimetière	10016 m²
14	Parc de Freudenstadt	5860 m²
15	Parc Denis Diderot	11532 m²
16	Parc Jacques Cartier	3365 m²
17	Parc Nelson Mandela	7666 m²
18	Square de Normandie	2260 m²
19	Square de la République	970 m²
20	Jardin des Tournelles	7021 m²
21	Square Nokovitch	3051 m²
22	Square Villebois-Mareuil	2314 m²
23	Square Raspail Kilford	2822 m²
24	Square Château du Loir	4561 m²

Document mis en compatibilité



Société du Grand Paris

Société du Grand Paris
Immeuble « Le Moods »
2 Mail de la Petite Espagne,
CS10011, 93212 La Plaine Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr