

HABITAT

ECONOMIE

TRANSPORT

ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE

PLU

Révision du Plan Local d'Urbanisme

de Courbevoie

1B - RAPPORT DE PRÉSENTATION : JUSTIFICATION DES CHOIX

VILLE DE COURBEVOIE
HAUTS-DE-SEINE

Paris Ouest La Défense

Approbation	Mise en Compatibilité
Vu pour être annexé à la délibération n°47 du 29/09/2020	Mis en compatibilité avec le décret n° 2022-457 du 30/03/2022

Modification simplifiée n°1	
Vu pour être annexé à la délibération n°125 du 11/12/2024	

Table des matières

..... 1

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 18

III. AXE 3 : Des logements et des équipements publics adaptés aux besoins des habitants 22

Justification des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 26

I. OAP n°1 : Le Village Delage et ses abords 27

II. OAP n°2 : Le Cœur de Ville 30

III. OAP n°3: La Défense 33

IV. OAP n°4 : Les Rives de Seine 36

Justification des règles du PLU (règlement et zonage) 39

I. Motifs de la délimitation des zones 39

II. Les inscriptions graphiques et leurs règles associées 50

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 55

Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée n°1 57

Le règlement 58

I. Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 61

II. Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 63

III. Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions 64

IV. Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 70

V. Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 74

VI. Article 6 – Stationnement 78

VII. Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées 81

VIII. Article 8 - Desserte par les réseaux 81

Cohérence et complémentarité entre les différentes pièces du PLU 83

Effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU 90

I. Incidences pressenties du PLU sur le paysage et le patrimoine 90

II. Incidences pressenties du PLU sur la Trame Verte et Bleue et la préservation de la biodiversité 93

III. Incidences pressenties du PLU en matière de performance environnementale : gestion de l'eau et des déchets 96

IV. Incidences pressenties du PLU en matière de maîtrise des risques et nuisances 98

V. Incidences pressenties du PLU en matière de performances énergétiques et lutte contre le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique 100

Compatibilité avec les documents cadres 103

Indicateurs de suivi 118

Préambule : le contenu du rapport de présentation

I. Le contenu du rapport de présentation

L'article L151-1 du Code de l'Urbanisme explicite le contenu du rapport de présentation. En plus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, il comporte des justifications permettant d'expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de l'ensemble des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

II. Les objectifs de la révision du PLU de Courbevoie

Plusieurs objectifs ont été formulés dans la délibération du 14 décembre 2015 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, concomitante à une révision du Règlement Local de Publicité de Courbevoie :

- Prendre en compte les documents supra-communaux (SRCE, SDRIF, PDUIF, PCET, PLH) ;
- Intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires ;
- Actualiser le projet de territoire afin de prendre en compte l'évolution du contexte territorial, démographique, économique et environnemental dans une démarche de développement durable. Il s'agit de placer l'environnement au coeur des choix urbains, de considérer les préoccupations environnementales comme autant de facteurs décisifs de nature à orienter l'économie générale du projet et non comme de simples formalités règlementaires. Il s'agira d'interroger les enjeux de durabilité (mobilité, eau, nature en ville, précarités, énergie, climat, déchets, ambiances urbaines,…) afin de les traduire en choix urbains ;
- Permettre la reconstruction de la Ville sur la Ville tout en veillant à la réalisation de logements répondant aux objectifs du PLH et au maintien de l'activité économique,
- Veiller à l'adéquation des équipements publics nécessaires,
- Renforcer les exigences en matière de qualité urbaine en changeant notamment le rapport à l'espace public (travail sur les liaisons)
- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des constructions.

Justification des choix établis pour déterminer le scénario de développement

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

L'élaboration du projet de territoire repose sur une anticipation et une réponse aux besoins en matière de développement, identifiés lors de l'analyse du diagnostic territorial. Pour encadrer le développement de la ville de Courbevoie à l'horizon 2030, il convient d'examiner en parallèle les objectifs de construction de logements auxquels est soumise la ville et les souhaits de la municipalité en matière de développement territorial.

Dans une logique d'efforts partagés et solidaires pour répondre aux besoins en logements, la commune de Courbevoie s'est vu attribuer les objectifs de construction de logements suivants :

Le PLH des communes de Puteaux et de Courbevoie attribue à la commune un objectif de production de logements estimé à 200 par an entre 2016 et 2021.

La territorialisation de l'offre de logements prévue dans le cadre du SDRIF amène à un niveau de construction de 200 logements par an entre 2021 et 2030 pour la commune.

Le SDRIF, approuvé le 18 octobre 2013, prévoit pour la commune de Courbevoie un développement urbain par le biais d'une intensification de son tissu urbain. L'intégralité du territoire communal figure au sein du document en tant que quartier à densifier à proximité d'une gare, hormis pour le secteur de La Défense ainsi que l'Est du quartier du Faubourg de l'Arche, figurant en tant que secteur à fort potentiel de densification. Cependant, le SDRIF stipule que les communes présentant une densité moyenne des espaces d'habitat supérieure à 220 logements/ha sont exonérées de l'obligation d'augmenter la densité des espaces d'habitat de l'ordre de 10 à 15%, ce qui est le cas pour Courbevoie (241 logements/ha). Il est toutefois rappelé que les communes faisant l'objet d'une exonération de la règle doivent néanmoins participer à l'effort de densification.

C'est donc dans le respect des documents supra communaux mais également de la loi d'Engagement national en faveur de l'environnement, dite loi Grenelle 2, que la ville de Courbevoie poursuit son développement urbain en soutenant les projets urbains d'ensemble.

La méthodologie d'élaboration des scénarios est réalisée en 3 étapes :

- **Etape 1** : quantification du point mort (également appelé seuil d'équilibre), c'est-à-dire du nombre de logements à construire pour maintenir la population ;
- **Etape 2** : définition de plusieurs prospectives démographiques différentes ;
- **Etape 3** : évaluation de l'impact du scénario de développement retenu sur la consommation de l'espace et les enjeux environnementaux.

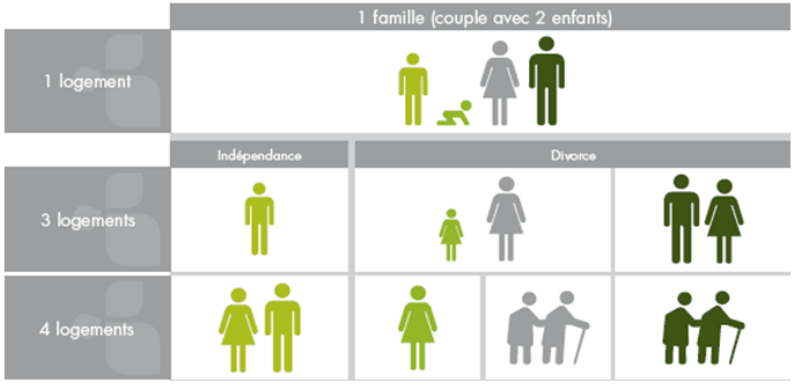
II. Calcul du point mort

Le point mort (également appelé seuil d'équilibre) est le nombre de logements à construire pour maintenir la population sur un territoire donné.

2 phénomènes « consomment » des logements neufs :

Le renouvellement du parc de logements : parallèlement à la construction de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.

La baisse de la taille des ménages : à l'échelle du PLU comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, de vieillissement de la population...).



Source : Citadia Conseil

2 autres phénomènes font varier le point mort :

La variation de la part de logements vacants : la question des logements vacants est souvent compliquée à appréhender. En effet, un trop gros volume de logements vacants démontre la faible attractivité du parc et/ou révèle un phénomène de logements indignes. Par ailleurs une trop faible part de logements vacants entraine une pression sur le marché du logement qui ne permet par un turn-over suffisant et entraine une augmentation des prix des loyers.

La variation de la part de résidences secondaires ou de logements occasionnels : la part des résidences secondaires et des logements occasionnels constitue le dernier phénomène qui fait varier le point mort, au même titre que les logements vacants. Plus cette part est importante, plus le territoire est considéré comme attractif pour le tourisme ou en tout cas voit sa population augmenter en saison touristique.

Le calcul du point mort a été réalisé sur la base d'hypothèses en termes d'évolution du taux de renouvellement urbain, de la taille des ménages, du pourcentage de logements vacants, et du pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels, permettant une analyse plus fine des besoins en logements sur le territoire.

Ces hypothèses ont été définies à l'appui d'analyses sur les évolutions de ces phénomènes lors des 15 dernières années. Le tableau ci-après fait une synthèse des hypothèses de variation utilisées pour estimer le « point mort » rétrospectif et prospectif de Courbevoie :

	En 1999	En 2014	1999 - 2014
Renouvellement			0,3
Taille des ménages	2,1	2,1	
Logements vacants	3831	4302	12%
Résidences secondaires et logements occasionnels	1492	3583	140%

	En 2009	En 2014	2009 - 2014
Renouvellement			0,2
Taille des ménages	2,1	2,1	
Logements vacants	2873	4302	50%
Résidences secondaires et logements occasionnels	2275	3583	57%

Entre 1999 et 2014, la commune de Courbevoie a connu une évolution annuelle de 1,3%. 594 logements neufs ont été construits par an soit un total de 8914, or il est estimé qu'il aurait fallu construire 128 logements par an pour le maintien de la population sur le territoire.

Entre 2009 et 2014, la commune de Courbevoie a connu une évolution annuelle de -0,5%. 173 logements ont été construits par an, soit un total de 863 logements, or il est estimé que 128 logements par an auraient suffi à maintenir la population existante sur le territoire.

III. Scénarios proposés

Le PLU est un document stratégique et prospectif. A ce titre, il doit créer les conditions d'un développement durable, cohérent et raisonné. La définition de 3 scénarios réalistes est un élément important pour donner aux élus les clés du choix d'un scénario qui traduit leur ambition pour leur territoire.

Scénario 0 – La poursuite des tendances observées sur la période 2009-2014

Scénario 1 – La mise en œuvre des objectifs de logements selon la territorialisation de l'offre de logements et une baisse du volume de résidences secondaires et de logements vacants

Scénario 2 – La mise en œuvre des objectifs de logements sociaux au regard des objectifs de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) et des projets de construction

Ces 3 scénarios prennent en compte le calcul du point mort présenté ci-dessus et permettent de quantifier le besoin en constructions neuves.

Scénario 1 : hypothèse fil de l'eau : poursuite des tendances observées durant la période 2009-2014 pour la période du PLU (2017-2030) ;

Ce scénario se fonde sur la poursuite des tendances démographiques issues de la période précédente, marquée par un recul de population, du fait d'un solde migratoire négatif. Cette période est marquée par une construction de logements supérieure au minimum de logements à créer pour maintenir la population en place, traduisant une offre résidentielle déconnectée des réalités démographiques. Une telle dynamique démographique implique une augmentation du départ des populations (-1,7%), et en matière de logements, se fonde sur une hausse considérable du nombre de résidences secondaires (7,6% du parc total de logements à 23,9%), ainsi que du taux de vacance (9,7% à 22,7%), et nécessite la mise sur le marché que de 100 logements par an. **Ce scénario n'a pas été retenu** car il n'est pas pertinent pour la commune qui, de par sa proximité avec la capitale, son offre d'emplois hors norme ainsi que son accessibilité qualitative, doit être en mesure de répondre aux besoins induits par son attractivité.

	SCENARIO FIL DE L'EAU : Bis		
	2014	**évolution annuelle**	**2030**
Population	84 658	-0.1%	83 168
% de la population hors ménage	1.0%		1.0%
Population des ménages	83 794	-0.1%	82 328
Solde naturel		1.2%	
Solde migratoire		-1.3%	
Taille moyenne des ménages	2.14	0.3%	2.25
Logements	47 118		48 188
Résidences principales	39 233	-0.4%	36 639
Résidences secondaires	3 583	4.5%	7 247
% rés. secondaires	*7.6%*		*15.0%*
Logements vacants	4 302	0.0%	4 302
% lgts. vacants	*9.1%*		*8.9%*
Taux de renouvellement		0.04%	
s	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 2017-2030	**1 400**	***100***	**1.2**
Construction 2014-2030	*1 400*	*88*	*1.1*
Construction 2014-2016			
Point Mort 2014-2030	**2 053**	**128**	**1.5**
Desserrement	-1 942	-121	-1.5
Renouvellement	331	21	0.2
Evolution des LV	0	0	0.0
Evolution des RS	3 663	229	2.8
Effet démographique	**-653**	**-41**	**-0.5**

Scénario 2 : mise en œuvre des objectifs de construction de logements et baisse du volume de résidences secondaires et de logements vacants : construction d'environ 200 logements par an entre 2017 et 2030, afin de **répondre aux objectifs du PLH et de la territorialisation de l'offre de logements** ;

Ce scénario se fonde sur une augmentation mesurée de la population municipale (0,4% par an), justifiée par les différentes sources d'attractivité de Courbevoie. Il est toutefois choisi de limiter la population municipale à 90 000 habitants pour 2030, ainsi qu'une production annuelle de 200 logements. Ces normes se justifient par la volonté de la Ville de maîtriser le développement urbain et de ne pas s'engager dans une dynamique de densification trop importante qui viendrait s'effectuer au détriment des formes urbaines et architecturales existantes. En effet, les tissus urbains de Courbevoie sont d'ores-et-déjà très denses ; pour rappel, ses espaces à vocation d'habitat disposent d'une densité de 241 logements / ha.

Ce scénario entraine une légère augmentation du nombre de personnes par ménage (2,14 à 2,21), car il permet l'accueil de davantage de familles. En matière de logements, ce scénario vise une production de 2800 logements pour la période 2017 – 2020. Destinés à des habitants à l'année, ces biens immobiliers permettront ainsi de réduire la part occupée par les résidences secondaires (7,6% à 4,9%) dans l'ensemble du parc de logements, ainsi que celle des logements vacants (9,1% à 7%), du fait d'une augmentation du volume de l'offre globale.

Ce scénario a été retenu car il permet de répondre aux objectifs des documents supra communaux tout en ne générant qu'une densification mesurée, à même de respecter les qualités propres à Courbevoie.

	SCENARIO - Reprise des objectifs de la TOL et du PLH		
	2014	**évolution annuelle**	**2030**
Population	84 658	0.4%	90 658
% de la population hors ménage	1.0%		1.0%
Population des ménages	83 794	0.4%	89 743
Solde naturel		1.4%	
Solde migratoire		-0.9%	
Taille moyenne des ménages	2.14	-0.3%	2.05
Logements	47 118		50 589
Résidences principales	39 233	0.7%	43 736
Résidences secondaires	3 583	-0.5%	3 307
% rés. secondaires	*7.6%*		*6.5%*
Logements vacants	4 302	-1.2%	3 546
% lgts. vacants	*9.1%*		*7.0%*
Taux de renouvellement		0.04%	
	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 2017-2030	**2 800**	***200***	**2.3**
Construction 2014-2030	*3 772*	*236*	*2.7*
Construction 2014-2016	*972*	*324*	*3.7*
Point Mort 2014-2030	**873**	**55**	**0.6**
Desserrement	1 603	100	1.2
Renouvellement	302	19	0.2
Evolution des LV	-756	-47	-0.5
Evolution des RS	-276	-17	-0.2
Effet démographique	**2 899**	**181**	**2.1**

Scénario 3 : accentuation des objectifs de logements sociaux au regard des objectifs de la DRIHL et des projets de constructions de Courbevoie : production d'environ 216 logements par an entre 2017 et 2030

Ce scénario répond à la situation de la commune en matière de logements sociaux, et vise ainsi à augmenter leur nombre au sein du territoire pour répondre aux populations les plus fragiles. Très proche du scénario précédemment exposé en matière de volume de logements, il nécessite la mise sur le marché de 216 logements par an (passage de 7,6% à 4,9%), amenant à réduire la part des résidences secondaires ainsi que le taux de vacance (-1,1% par an). **En raison du manque de disponibilités foncières à Courbevoie, la réalisation de ce scénario est apparue comme difficilement réalisable, qui plus est face aux objectifs fixés par le PLH, imposant à la Ville de réaliser un nombre de logements moins important.**

	SCENARIO - Reprise des objectifs de la DRIHL		
	2014	**évolution annuelle**	**2030**
Population	84 658	1.0%	99 392
% de la population hors ménage	1.0%		1.0%
Population des ménages	83 794	1.0%	98 389
Solde naturel		1.4%	
Solde migratoire		-0.4%	
Taille moyenne des ménages	2.14	0.2%	2.20
Logements	47 118		50 813
Résidences principales	39 233	0.8%	44 657
Résidences secondaires	3 583	-2.1%	2 552
% rés. secondaires	*7.6%*		*5.0%*
Logements vacants	4 302	-1.1%	3 604
% lgts. vacants	*9.1%*		*7.1%*
Taux de renouvellement		0.04%	
	total	par an	/ an / 1000 ht
Construction 2017-2030	**3 024**	***216***	**2.4**
Construction 2014-2030	*3 996*	*250*	*2.7*
Construction 2014-2016	*972*	*324*	*3.6*
Point Mort 2014-2030	**-2 628**	**-164**	**-1.8**
Desserrement	-1 200	-75	-0.8
Renouvellement	302	19	0.2
Evolution des LV	-698	-44	-0.5
Evolution des RS	-1 032	-64	-0.7
Effet démographique	**6 624**	**414**	**4.5**

IV. Scénario retenu et réceptivité foncière du territoire

Afin de répondre aux objectifs fixés par le PLH, tout en garantissant le maintien de la qualité urbaine, le projet porté par la Ville s'appuie sur le scénario 2, qui fixe une production annuelle de 200 logements par an. Contribuant à l'atteinte des objectifs légaux en matière de production de logements sociaux, le PLU met en place des outils réglementaires favorisant le développement de l'offre sociale.

Ce scénario est également à confronter avec les capacités foncières du territoire, mises en exergues dans l'analyse des capacités de densification du diagnostic, (cf chapitre « des évolutions urbaines à envisager au regard des capacités du territoire »),

Ainsi, les potentialités suivantes ont été décelées :

- 1600 logements programmés à horizon 2022 dans les projets mis en œuvre par la Ville (dont le Village Delage)
- Environ 800 logements dans le foncier mutable ou non mobilisé (parcelles non bâties ou peu bâties)
- Environ 200 logements dans le potentiel de surélévation du bâti.

Au total, ce sont environ 2600 logements qui pourraient être construits sur la période 2017-2030, dont plus de la moitié déjà programmés à court terme. ce qui correspond à l'objectif fixé par le scénario retenu de 200 logements / an.

À ce potentiel il convient d'ajouter le très grand nombre de logements vacants (4300 logements répertoriés par l'Insee), qui reste à mobiliser et à réhabiliter, tandis que la part des résidences secondaires devra être réduite dans les années à venir, dans un contexte de pression urbaine importante et de desserrement des ménages.

Le diagnostic a également rappelé les objectifs assignés à la commune en matière de production de logements sociaux. Une part significative des logements à produire est donc à envisager sous la forme d'une production de logements aidés. Ainsi, les opérations en cours ou projetées amènent à établir une estimation des programmes de logements sociaux qui pourront être réalisés à l'horizon 2025, permettant ainsi à la Ville d'atteindre les objectifs SRU de 25 % en 2025.

De nombreux programmes de constructions sont ainsi prévus sur la période 2020-2025 auxquels s'ajoute une part de production dans le diffus. Celle-ci est estimée à environ 50 logements, si l'on observe les tendances des années passées, mais plusieurs outils réglementaires mis en place dans le PLU seront de nature à venir stimuler la construction de ce type de programme.

Cette estimation est répartie comme suit :

Simulation logements 2014-2025	2014-2016	2017-2019	2020-2022	2023-2025	2025
Population	85 523	81 720	81 409	83 980	83 980
Résidences principales	39 982	39 920	39 768	41 024	41 024
Inventaire SRU	8 835	8 715	8 780	9 496	10 256
Objectif de logements sociaux	9 996	9 980	9 942	10 256	10 256
Nombre de logements manquants	1 161	1 265	1 162	760	0
Taux de rattrapage	25%	33%	50%	100%	100%
Objectif triennal	290	435	581	760	0
Taux SRU	22,10%	21,83%	22,08%	23,15%	**25,00%**

Programme prévisionnel	2014-2016	2017-2019	2020-2022	2023-2025	2020-2025	2026-2030	2020-2030
Logements autorisés	130	2 686	1 256	1 100	2 356	150	2 506
dont logements sociaux	44	915	466	510	976	45	1 021
Acquisition-amélioration	0	167	250	250	500	0	500
Total logements sociaux	44	1 082	716	760	1 476	45	1 521
Logts produits annuellement	43	895	419	367	393	30	228
Logts sociaux produits par an	15	361	**239**	**253**	246	9	93

Ainsi, afin de permettre la mise en œuvre de ce programme, et encourager à la production de logements aidés dans le diffus, le PLU met en place plusieurs outils réglementaires :

- en imposant 30 % de logements sociaux dans toute opération de plus de 15 logements
- en identifiant trois emplacements réservés pour mixité sociale, au sein desquels une part de logements sociaux sera à produire
- En mettant en place une majoration de volume constructible en cas de production de logements sociaux dans plusieurs secteurs de la commune.
- Ces outils réglementaires sont par ailleurs complétés par une veille foncière active (acquisitions – améliorations).

Justification des choix pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Courbevoie a pour ambition d'affirmer les grandes lignes directrices de la commune pour les dix à quinze années à venir, dans le contexte évolutif de la Métropole du Grand Paris et de la coopération intercommunale à l'échelle de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense. Il repose sur 3 axes majeurs :

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

2. Une économie locale innovante pour la ville de demain

3. Une offre de logements et d'équipements adaptée aux besoins.

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

La qualité du cadre de vie, constitutive de l'identité de Courbevoie, passe par différents éléments, tels que la présence d'espaces verts d'ampleurs variées, un paysage riche, ainsi que des espaces publics confortables. Les projets récents (réaménagement de la place Sarrail, de la rue de Bezons et de la place Hérold) traduisent l'attachement de la collectivité à cette qualité du cadre de vie. Il s'agit aujourd'hui de poursuivre les efforts visant à améliorer la qualité de vie locale, ce qui amène à porter une réflexion quant à l'organisation des déplacements et la mise en valeur du paysage, et ce au sein des différents quartiers de la ville.

Du fait de sa localisation en première couronne parisienne, Courbevoie bénéficie d'une très bonne accessibilité. Celle-ci est à la fois routière via des axes structurants (RD908, RD106, RD7, RD992 etc.), mais également via la bonne desserte de transport en commun. Les projets en cours sur le territoire (prolongement RER E, ligne 15 Bécon-les-Bruyères, Cœur Défense) sont autant d'opportunités permettant d'améliorer l'accessibilité multimodale de la ville. Dans un souci d'amélioration de la qualité de vie, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de transition énergétique il apparaît nécessaire de poursuivre les aménagements dédiés aux modes actifs, actuellement nombreux à l'échelle de la Ville mais nécessitant une meilleure mise en réseau.

La richesse du paysage de Courbevoie se lit à travers plusieurs composantes. L'ancienneté de l'urbanisation courbevoisienne amène à un patrimoine bâti riche et diversifié selon les différentes périodes de construction, et au sein duquel les pavillons et les villas représentent un atout architectural indéniable. De nombreux éléments historiques (pavillon des Indes, pavillon de la Suède et de la Norvège, Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul etc…) renforcent la qualité du bâti courbevoisien. Le paysage local est également marqué par le secteur de la Défense, dont les tours emblématiques marquent fortement les perspectives de la Ville, au même titre que l'axe de la Seine, véritable front urbain au fort potentiel de mise en valeur. Les nombreux espaces verts de la Ville, qu'ils soient des espaces verts publics, des jardins privés ou encore des alignements d'arbres agrémentent également le quotidien des populations, et façonnent l'identité paysagère de la ville. L'ensemble des projets en cours sur la commune s'attache à respecter la richesse du paysage existant et porte une ambition forte en matière de formes urbaines et de qualité visuelle.

La Ville de Courbevoie est composée de plusieurs quartiers, à savoir Bécon, Cœur de Ville, Faubourg de l'Arche et Gambetta. Issus d'une histoire spécifique, ces quartiers sont marqués par des caractéristiques variées, tant en matière de tissus bâtis que de fonctions urbaines. Constitutifs de l'identité globale de la Ville, ces quatre quartiers font l'objet d'un fort attachement de leurs habitants, et doivent donc voir leurs spécificités préservées. Il apparaît néanmoins nécessaire de réduire certains écarts entre ces quartiers, notamment en matière d'offre commerciale, dans un souci d'équité territoriale et de rééquilibrage.

A travers cet axe, le PADD prévoit de :

- « Renforcer le paysage et apaiser les déplacements ;
- Relier les quartiers de Courbevoie en valorisant leur patrimoine ».

Renforcer le paysage et apaiser les déplacements

Afin d'assurer la qualité de vie locale, gage d'identité et d'attractivité, la ville de Courbevoie fait des déplacements et du paysage, notamment dans ses composantes naturelles, un levier d'action privilégié. La volonté d'encadrer les mobilités et de réduire la place de l'automobile répond également aux ambitions métropolitaines, visant à favoriser des réflexes multimodaux, notamment afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre. La stratégie de mobilité courbevoisienne répond donc à des objectifs globaux tournés vers le développement durable et conçus à une échelle métropolitaine et régionale, ainsi qu'à une volonté de valoriser la qualité de vie des habitants du territoire.

Du fait de sa proximité avec la ville de Paris et de sa densité, ainsi que de la présence du quartier d'affaires, Courbevoie jouit d'un grand nombre de lignes de transport en commun (RER A, Transilien L, Transilien U, métro 1, tramway 2, ainsi qu'un dense réseau de bus). Cette situation amène à ce qu'une majorité de déplacements domicile-travail soient réalisés via les transports en commun (50%, contre 46% pour le département des Hauts-de-Seine). Véritables atouts pour la qualité de l'air ainsi que pour la tranquillité des populations, cette caractéristique doit être confortée à l'avenir, et pour ce faire, les projets de transports en commun structurants sont un atout considérable. Il est à ce titre prévu d'intégrer au mieux ces nouvelles infrastructures, notamment pour promouvoir l'intermodalité. Indispensables à la qualité de vie locale et jouant un rôle clef dans la réponse aux ambitions du PDUIF, ces infrastructures de transport en commun doivent être valorisées.

La promotion des modes actifs occupe une place de choix dans la stratégie de développement de la Ville. Avec 15% de part modale pour la marche à pied (11% à l'échelle de POLD et 10% pour le département), cette pratique apparait initialement ancrée dans les pratiques quotidiennes. Sans impact sur la qualité de l'air, n'entrainant pas de nuisances sonores et permettant de nouveaux usages de l'espace public, la pratique des modes actifs est essentielle à la qualité de vie locale. C'est pourquoi la promotion d'itinéraires piétonniers confortables est privilégiée, au même titre que le développement d'itinéraires cyclables à grande échelle, notamment en lien avec les villes voisines. Du fait de sa densité et de sa bonne desserte en transports en commun, gage d'intermodalité, le contexte courbevoisien apparaît particulièrement propice pour le développement des modes actifs. La volonté de la Ville de les favoriser au détriment des pratiques autosolistes répond aux objectifs du PDUIF, lequel vise une croissance de 10% de l'usage des modes actifs à horizon 2020 et une diminution de 2% de l'usage de la voiture et des deux-roues motorisés.

La stratégie de mobilités portée par la Ville passe également par une réflexion sur le stationnement. En plus d'entrainer des nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air, l'automobile occupe une place importante dans l'espace public. Il est donc prévu de réduire les possibilités de stationnement sur voirie au sein de certains axes, notamment commerçants comme la rue de Bezons à travers du stationnement minute, permettant une meilleure rotation des clients ainsi qu'une mise en valeur des vitrines. Levier de report modal pour les automobilistes, le levier du stationnement devra être conçu avec attention au sein des futurs programmes immobiliers, afin de répondre à l'ambition de la Ville en matière de promotion des modes doux et actifs.

La volonté de la Ville de promouvoir ce type de déplacement dépasse le domaine des mobilités, et s'inscrit dans une stratégie paysagère. Une moindre place dédiée au stationnement dans l'espace public, une bonne insertion des infrastructures routières dans leur environnement sont autant de leviers permettant de souligner la richesse du patrimoine paysager. Celui-ci passe notamment par le levier de la nature en ville, qui devra donc être confortée dans ses différentes composantes. Essentielles à la biodiversité locale et aux continuités paysagères de la Ville, les continuités écologiques de grande et de moyenne ampleur devront être valorisées. De plus, les clôtures ou les limites de propriété végétalisées et les espaces verts privés devront être intégrées à ces continuités, dans un souci de développement de la biodiversité à toutes les échelles de la ville. En portant une attention particulière à la dimension naturelle du paysage local, la commune de Courbevoie vise à renforcer la Trame Verte et Bleue, conçue en lien avec les communes voisines en matière de continuités écologiques structurantes.

Comme l'a démontré le diagnostic, les entrées de ville sont relativement qualitatives, notamment du fait d'un paysage de tours propre à la Défense, permettant une grande visibilité et une animation visuelle façonnant l'identité urbaine de Courbevoie. La ville fait ainsi de la mise en valeur des axes vitrines et des secteurs paysagers remarquables un axe fort de sa stratégie paysagère.

Relier les quartiers de Courbevoie en valorisant leur patrimoine

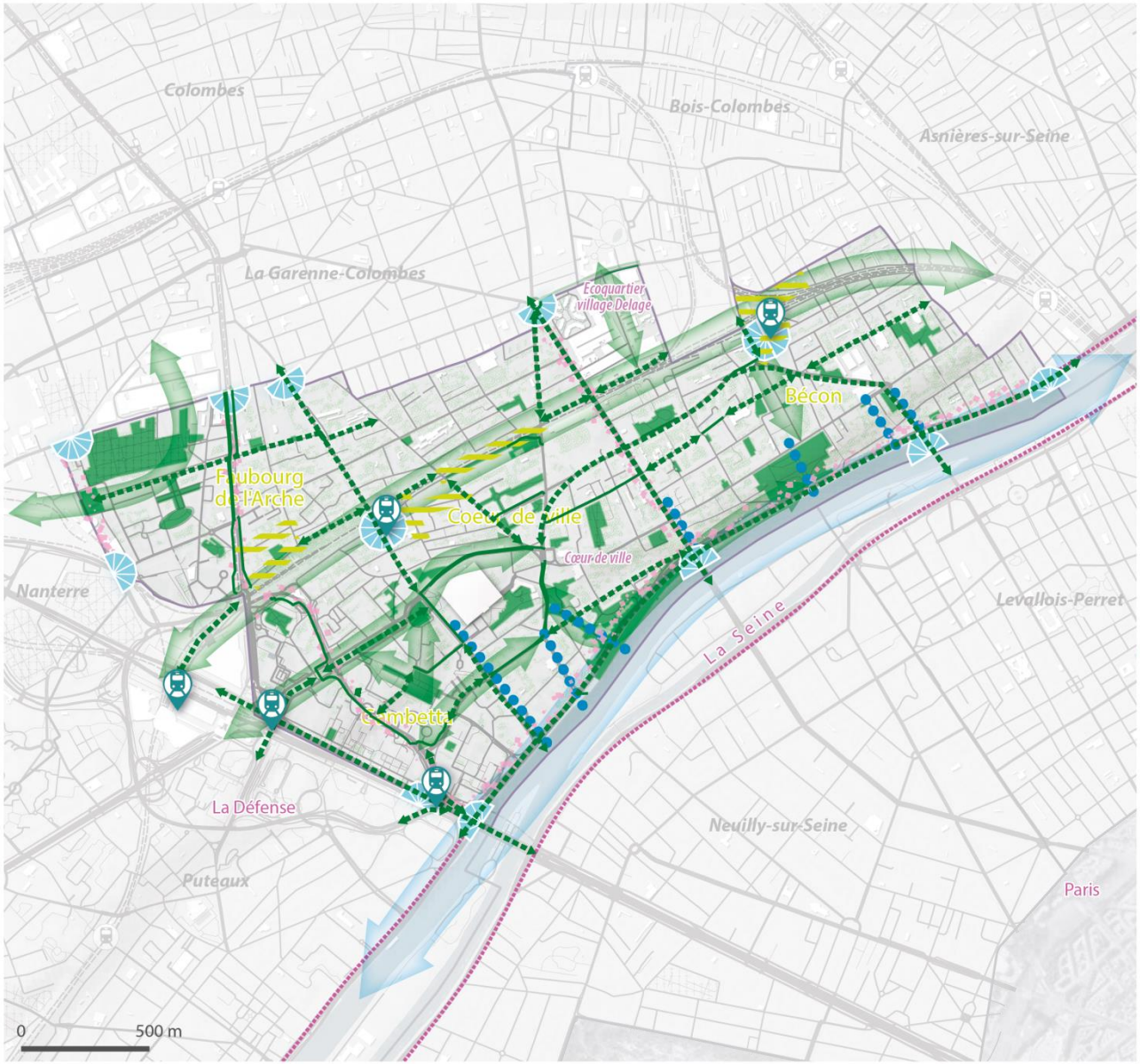
Comme l'a mis en avant le diagnostic, la ville de Courbevoie est composée de quatre quartiers aux caractéristiques propres, concernés par des dynamiques d'évolution variées, et faisant l'objet d'un attachement particulier de la part de leur population. La prise en compte de ces diversités vise à assurer l'existence d'un paysage urbain riche, ainsi qu'une mixité fonctionnelle à l'échelle des différentes polarités. Sans remettre en question leur spécificité, il est prévu de permettre l'évolution des quartiers.

Le Cœur de Ville a récemment fait l'objet d'une valorisation, à travers le réaménagement de la place Hérold et du parvis de l'abbé Pierre, notamment via un traitement des espaces publics et une meilleure place offerte aux modes actifs. Cette dynamique se poursuit aujourd'hui, notamment par la réalisation d'une nouvelle halle du marché et l'objectif de restructuration du centre commercial Charras. Ne répondant plus aux besoins des consommateurs et marqué par une conception architecturale vieillissante, celui-ci tombe progressivement en désuétude. Sa restructuration vise donc à réaffirmer le rayonnement commercial du Cœur de Ville, tout en permettant une requalification des espaces publics alentours et de meilleures liaisons entre le niveau du sol et de la dalle, dans un souci de promotion des modes actifs et d'accessibilité renforcée. Le renouveau du Cœur de Ville passe également par une harmonie des constructions et des formes urbaines, qui tout en présentant une certaine diversité, doivent participer à l'attractivité visuelle du quartier.

Le quartier de Bécon est quant à lui emblématique de l'urbanisation historique de la ville. Les nombreuses villas, la place Sarrail récemment réaménagée, ainsi que les éléments patrimoniaux du quartier représentent un atout en matière de qualité architecturale et d'ambiance urbaine. Il est donc impératif, afin de préserver l'identité de la ville, de mettre en valeur ce bâti ancien et de préserver son ambiance spécifique. Le quartier de Bécon fait néanmoins l'objet de plusieurs projets emblématiques, tels que l'accueil de la ligne 15 du Grand Paris Express au sein de la gare de Bécon-les-Bruyères, ainsi que l'Eco Quartier du Village Delage. Si la ligne 15 fonctionne comme un levier de report modal pour les automobilistes, s'inscrivant en accord avec les objectifs du PDUIF en matière de renouveau des mobilités, l'EcoQuartier du Village Delage vise à répondre aux besoins en logements, notamment sociaux, préconisés par le PLH, et à assurer une mixité fonctionnelle. Ces deux projets visent également à affirmer le rayonnement de la Ville. Leur mise en œuvre doit être assurée pour répondre à des objectifs d'échelle régionale et locale, sans pour autant compromettre la préservation des spécificités du quartier.

Issu d'une urbanisation bien plus récente, le quartier du Faubourg de l'Arche est ponctuellement confronté à une perte de dynamisme commercial. L'hétérogénéité des formes urbaines, le manque de connexion entre différentes portions du quartier et certaines ruptures urbaines sont autant de problématiques devant être traitées. Le maintien d'un tissu commercial actif ainsi que d'équipements publics sont essentiels pour le dynamisme démographique du quartier. Le traitement des espaces publics et les continuités paysagères, tant en matière d'espaces verts que de tissus bâtis seront également traitées avec attention afin de valoriser le cadre de vie.

Le quartier Gambetta pâtit d'un manque de connexion avec le quartier d'affaires, du fait de sa dalle prégnante et de liaisons piétonnes peu nombreuses. Pénalisant pour les populations du quartier, amenant à une dépendance automobile et un manque de sécurité pour les modes actifs, ce manque de liaisons entre la Défense et le quartier Gambetta doit être réduit, à travers de meilleurs cheminements piétons, la poursuite de la transformation du boulevard circulaire en boulevard urbain, la prise en compte des circulations douces dans les projets de tours et le réaménagement de l'axe Gambetta, future porte d'entrée végétalisée et qualitative pour les modes actifs. Ces meilleures liaisons permettront également à diffuser le rayonnement de la Défense, notamment en matière d'accueil d'activités économiques. Celui-ci pourra ainsi participer à la dynamique communale en matière d'emplois et à l'attractivité du quartier d'affaires pour les entreprises. Ainsi, la requalification du quartier Gambetta en lien avec la Défense vise à faciliter les continuités urbaines à l'échelle du quartier et participe également au dynamisme économique de toute la Région Île-de-France.



Des déplacements facilités et une nature amplifiée

I. Des déplacements apaisés : un socle commun pour une ville agréable à vivre et harmonieuse

Créer des «zones de rencontre» dans lesquelles la circulation automobile est limitée à 20km/h

Compléter le réseau structurant d'itinéraires cyclables et dédiés aux modes doux :

Existant

En projet

Faciliter l'accès aux transports en commun et améliorer le rabattement vers les gares Éole et Grand Paris Express

II. Une ville et des quartiers : organiser la ville des proximités

Favoriser le franchissement des voies rapides et voies ferrées

Développer des liens entre la Seine et les îlots proches

Mettre en valeur les entrées de ville

III. Poursuivre le déploiement de la nature en ville au bénéfice des habitants et de la biodiversité

Protéger et renforcer la trame d'espaces verts publics

Assurer le développement des continuités écologiques en cohérence avec la Trame Verte et Bleue intercommunale :

Renforcer les continuités écologiques structurantes

Maintenir des espaces naturels favorisant la biodiversité, au sein des espaces privés

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

Notamment du fait de la présence du quartier d'affaires de la Défense, la ville de Courbevoie représente le deuxième pôle d'emploi francilien, avec 96 720 emplois en 2014. L'augmentation continue du nombre et du taux d'emploi depuis 1968 consacre l'affirmation de Courbevoie comme un territoire productif, tout autant que la richesse et la diversité de ses commerces. Les tendances structurelles d'évolution de l'économie, tout autant que la nécessité d'engager une transition énergétique et une meilleure prise en compte de l'environnement appellent à une évolution dans les modalités d'intervention urbaine, pour laquelle la ville de Courbevoie souhaite se montrer exemplaire.

Largement tertiairisée et dynamique, l'économie courbevoisienne jouit de la visibilité de la Défense pour les acteurs économiques extérieurs ainsi que des différents projets structurants pour l'économie locale. Face à ces constats, la Ville ambitionne d'accueillir 30 000 emplois à horizon 2019. Le maintien de ce rayonnement économique est essentiel à la préservation du dynamisme de la Ville, notamment en matière d'accueil d'actifs. Du fait de la présence du quartier d'affaires, nœud économique majeur pour la Métropole du Grand Paris et la Région Île-de-France, le renforcement de l'économie courbevoisienne s'inscrit dans des objectifs de développement globaux. Renforcer le tissu économique de la Ville permet ainsi de renforcer l'économie régionale et nationale, à travers l'accueil d'activités tertiaires, révélatrices du rôle moteur de la Défense.

Le tissu économique communal est également constitué d'un dense tissu commercial, lequel vise à répondre aux besoins quotidiens des populations, jouant ainsi un rôle important dans la qualité de vie locale. Les nombreuses Petites et Moyennes Entreprises ainsi que les Très Petites Entreprises participent également au rayonnement économique de la Ville, et sont donc ciblées par la présente orientation. Ainsi, la stratégie de développement économique de Courbevoie s'inscrit à la fois dans une logique de création d'emplois et de diversification des fonctions urbaines, mais également dans une stratégie de valorisation du cadre de vie. Enfin, les mutations structurelles de l'économie, notamment dans l'essor du service aux entreprises et des technologies numériques devront être prises en compte, afin de répondre à l'ambition de la Ville en matière de dynamisme économique, ainsi qu'à celle du SDRIF en matière d'accueil d'activités stratégiques en cœur de Métropole.

Le maintien d'une économie dynamique ne doit pas occulter la nécessaire prise en compte des risques et nuisances au sein du territoire. Il s'agit de lutter, dans une logique d'amélioration de la qualité de l'air, contre les émissions de gaz à effet de serre ainsi que les nuisances sonores, tout en prenant en compte les contraintes liées aux risques naturels et technologiques. Ces éléments doivent fonctionner comme des fils rouges pour guider le développement futur de la Ville, et passeront notamment par une ambition environnementale forte et un volontarisme en matière de dispositifs techniques innovants.

L'EcoQuartier du Village Delage est en ce sens appelé à fonctionner comme une vitrine en matière de développement durable et de transition énergétique. La volonté de développer la nature en ville, la mise en place d'outils de gestion des eaux pluviales tout autant que les nombreux dispositifs de réduction des nuisances émises par le secteur de la construction au sein du futur Eco Quartier sont autant de signaux traduisant l'ambition de la ville en matière de développement durable et de reconversion d'un ancien site industriel. Les outils développés en matière de vivre ensemble ont également vocation à faire du Village Delage un emblème d'une ville moderne, alliant fonctions résidentielles et économiques, qualité de vie et ambition environnementale.

À travers cet axe, le PADD prévoit :

- « D'intensifier la présence d'entreprises et de commerces innovants pour une ville résiliente ;
- De construire une ville durable sur l'exemple de l'EcoQuartier du Village Delage ».

Intensifier la présence d'entreprises et de commerces innovants pour une ville résiliente

Avec un taux d'emploi de 72,8% en 2014 (70% pour le département des Hauts-de-Seine et 66% pour la Métropole du Grand Paris), le marché de l'emploi de Courbevoie est particulièrement dynamique. Largement représenté au sein des emplois présents et de la population active, le secteur tertiaire fonctionne comme une source de développement économique d'avenir. Le SDRIF vise en effet à faire de la Région un nœud majeur pour l'économie française, européenne et nationale, notamment par l'accueil d'activités stratégiques, représentées par le secteur tertiaire. Il est donc nécessaire d'accompagner les projets de tours de la Défense, et d'accorder une place de choix aux activités économiques dans les futurs projets immobiliers. En ce sens, la programmation mixte de l'EcoQuartier du Village Delage est particulièrement adaptée pour la création d'une ville plurifonctionnelle. Le développement de structures d'aide à la création d'entreprises vise à répondre aux évolutions de l'économie, et répond également à la volonté d'attirer de jeunes actifs.

Avec 1414 établissements commerciaux recensés en 2014 et une augmentation de 58% depuis 2005, Courbevoie jouit d'un tissu commercial dynamique et globalement équilibré dans ses différentes gammes. Essentielle à la qualité de vie des populations, mais également à l'accueil d'entreprises souhaitant offrir un cadre de travail valorisé pour leurs salariés, la présence d'un tissu commercial diversifié devra faire l'objet d'une attention particulière. Pour ce faire, les linéaires et centralités principales existantes seront préservés, tandis que les secteurs les moins bien dotés verront leur offre renforcée. Enfin, l'accompagnement des commerçants vers le numérique est nécessaire au maintien d'un paysage commercial équilibré, au sein duquel les commerçants indépendants ne sont pas amenés à disparaître, mais également pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs, tout en s'inscrivant dans des considérations de développement durable.

La richesse commerciale de Courbevoie amène à ce que le secteur de la logistique, et notamment des livraisons soit particulièrement prégnant. Il apparaît donc comme nécessaire d'engager de nouvelles pratiques en la matière, notamment à travers des déplacements doux pour le dernier kilomètre, mais également d'assurer un meilleur contrôle sur les véhicules de livraison. La réduction de la place de la voiture sur certains axes aujourd'hui essentiellement routiers permettra également de réduire les nuisances sonores. Constitutive d'un cadre de vie attractif et participant directement à la transition énergétique, une meilleure qualité de l'air devra être recherchée, et passera également par une réduction de la place de l'automobile, ainsi que par de nouveaux outils à mobiliser dans le monde de la construction. La réduction de l'ensemble des nuisances (sonores, environnementales) vient donc compléter la stratégie de Courbevoie en matière de transition énergétique et de valorisation du cadre de vie.

Cette stratégie passera également par une prise en compte des risques. Ceux-ci sont technologiques, du fait de la présence ancienne d'activités potentiellement polluantes, mais également de celle de la centrale d'Enerthem, dont la production d'énergie quotidienne peut représenter des risques pour la santé humaine. La prise en compte de ces risques devra guider tout projet d'aménagement, afin d'assurer aux populations un cadre de vie non seulement qualitatif mais sûr. Les risques naturels, notamment liés à la présence de la Seine sont également à prendre en compte, afin de faire de Courbevoie une ville moderne et résiliente.

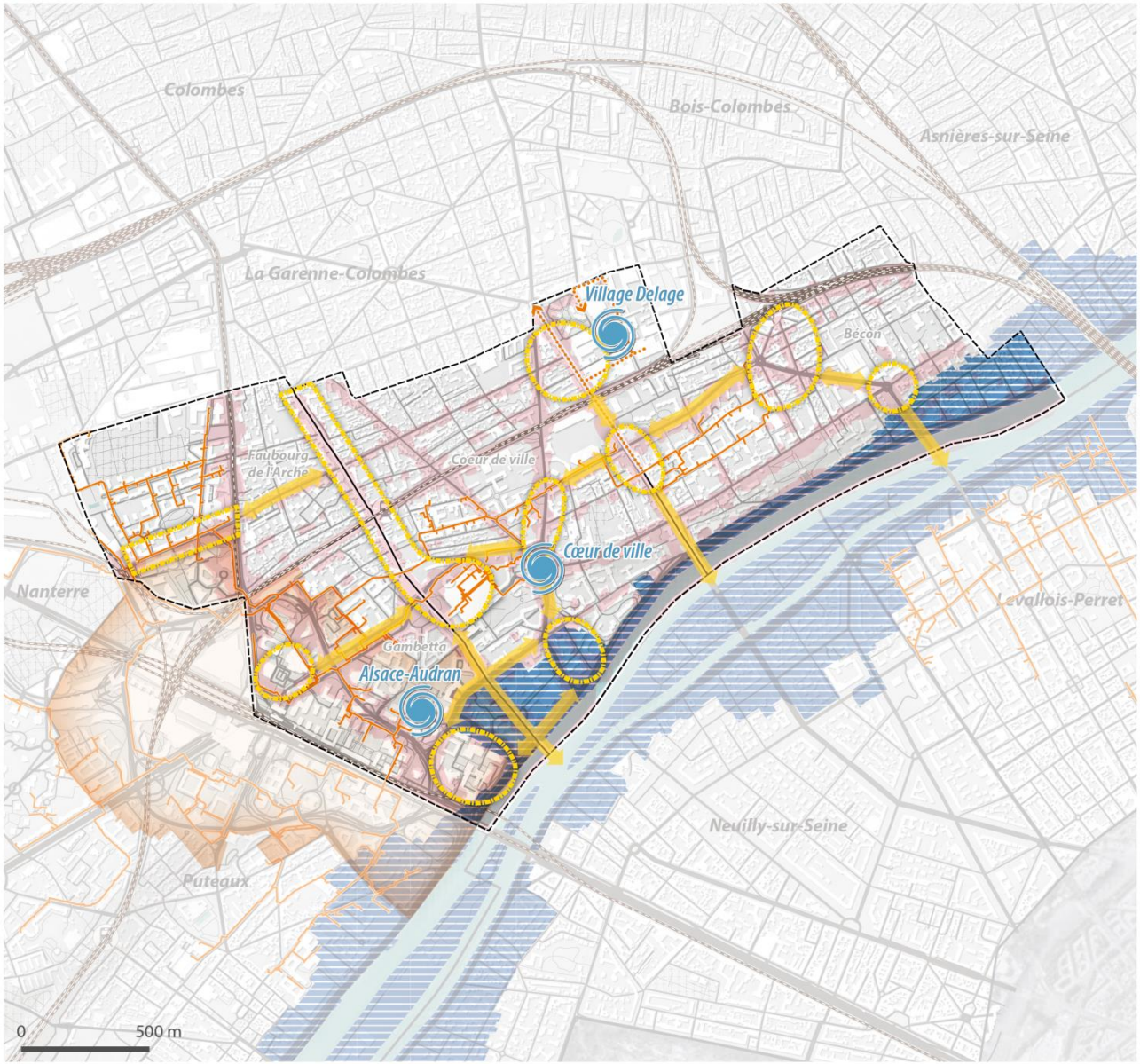
Construire une ville durable sur l'exemple de l'EcoQuartier du Village Delage

La conception de l'EcoQuartier du Village Delage accorde une place prépondérante à la nature en ville, à travers la création d'un vaste parc urbain, d'espaces publics végétalisés, ainsi que de toitures pouvant accueillir différentes espèces végétales. Cette volonté s'inscrit dans des considérations de développement durable, mais également pour améliorer le cadre de vie des populations, notamment en matière de paysage urbain et d'ilots de fraicheur. L'exemplarité de l'EcoQuartier doit en effet se lire à travers la mise en valeur des espaces verts urbains et de la création d'un modèle de ville dense et agréable à vivre. En ce sens, les objectifs de développement durable et de transition énergétique trouvent écho à la stratégie de développement portée par la Ville de Courbevoie.

La création du Village Delage ne vise pas à faire table rase du tissu économique existant. En proposant le relogement de certaines des activités et en assurant l'implantation d'activités économiques, la Ville allie les fonctions résidentielles et économiques au sein du territoire. Cette ambition s'inscrit dans une logique de ville mixte et animée, et n'imposant pas à ses populations des déplacements trop étendus. Le tissu d'emploi local peut également être renforcé par cette orientation.

Le nouveau quartier vise également à favoriser de nouveaux usages en matière de pratiques de consommation, de déplacements et de vivre ensemble. Le développement d'une conciergerie, tout autant que la mise en place d'outils favorisant la mutualisation du stationnement s'inscrivent dans une volonté d'optimisation des déplacements et de réductions des déplacements motorisés. Au même titre qu'un mobilier urbain connecté et des dispositifs de comptage intelligent des consommations, ces leviers répondent à l'ambition de la Ville de s'inscrire dans une dynamique de réduction de la consommation énergétique et de développement durable. En plus d'assurer le confort des futures populations, le Village Delage fonctionnera comme une vitrine pour les ambitions écologiques de la Ville.

L'ambition environnementale de la ville se lit également à travers l'orientation dédiée au réseau de chaleur. La mise en place de l'EcoQuartier s'accompagne de l'extension du réseau de chaleur de la ville et du raccordement des futures constructions du quartier à celui-ci. Cette mesure s'accompagne d'une ambition forte en matière de performance énergétique des constructions, à travers la prise en compte des principes de bioclimatisme et la mobilisation de nouveaux types d'énergies. Il s'agit encore une fois d'incarner les ambitions de Courbevoie en matière de développement durable, et de proposer à travers les différents dispositifs mis en place au sein du Village Delage, un guide d'intervention en milieu urbain dense. En ce sens, la mise en place d'un cycle de l'eau moderne (gestion alternative des eaux pluviales) ainsi que des outils visant au traitement des déchets apparaissent particulièrement adaptés.



Une économie locale innovante pour la ville de demain

I. Un commerce de proximité, durable et innovant

- Périmètre de l'Opération d'Intérêt National la Défense
- Mettre en valeur les polarités commerciales par une lisibilité renforcée
- Mieux connecter les polarités par des rez-de-chaussée animés

II. Développement Durable et innovation dans l'urbanisme

- Favoriser l'innovation et l'intégration du numérique tout en contribuant à la protection de l'environnement

Faire de l'optimisation du réseau de chaleur le cœur de la stratégie énergétique de la ville :

- Réseau existant
- Extension pour l'alimentation du Village Delage avec récupération de chaleur sur les eaux usées

III. Un cadre de vie favorable à la santé urbaine

- Réduire les nuisances sonores et l'exposition à la pollution de l'air, particulièrement aux abords des grands axes
- Favoriser la résilience du territoire courbevoisien, vis à vis des risques naturels, notamment l'inondation

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

Si Courbevoie a connu une croissance démographique depuis la deuxième moitié du XXe siècle, la période récente a été marquée par un léger recul démographique (perte de 2 287 habitants entre 2009 et 2014). La population municipale reste toutefois jeune (indice de jeunesse de 1,3 contre 1,4 pour le département des Hauts-de-Seine), ce qui traduit un dynamisme démographique, malgré la tendance structurelle de vieillissement de la population. Dans un souci de développement régional équilibré, le SDRIF prévoit une intensification urbaine pour la commune de Courbevoie, l'intégralité du territoire figurant, selon des degrés variés, en tant que quartier à densifier. Le PLH des communes de Puteaux et de Courbevoie fixe à la commune un objectif de construction de 200 logements par an. Afin de répondre aux préconisations du SDRIF et du PLH, ainsi que pour préserver son dynamisme démographique, la Ville ambitionne d'accueillir 90 000 habitants d'ici 2030. Courbevoie porte donc une stratégie de croissance démographique raisonnée.

Afin d'y répondre, il est nécessaire de produire une offre de logements adaptée. A l'image de la période récente marquée par la création de nouveaux espaces ouverts urbains, la Ville ne souhaite pas s'engager dans une densification non maitrisée. Il s'agit donc, comme durant la période précédente marquée par une augmentation de la surface occupée par les logements collectifs, de favoriser une plus grande compacité urbaine. Le diagnostic de la morphologie bâtie actuelle selon les hauteurs moyennes constatées a permis d'estimer un potentiel de surélévation de 150 à 200 logements actuels, justifiant cette démarche de « densification douce ». Au-delà des objectifs du SDRIF, cette volonté d'intensification s'inscrit dans un double objectif, à la fois tourné vers la préservation des caractéristiques bâties des tissus traditionnels, mais également de maintien du caractère aéré de certaines portions de la Ville. Les grandes entités paysagères, telles que le tracé de la Seine et les différentes entrées de ville devront être préservées dans le cadre de cette nouvelle production de logements. Ces grandes entités jouent un rôle essentiel pour la Trame Verte et Bleue de Courbevoie et ses grandes continuités écologiques. Ainsi, leur préservation répond non seulement à l'objectif de qualité de vie cher aux habitants, mais également au modèle dominant de respect et de mise en valeur de la biodiversité, tant à l'échelle locale que métropolitaine.

La nouvelle offre résidentielle de Courbevoie ne doit pas uniquement être motivée par une recherche d'équilibre entre valorisation de la biodiversité locale et augmentation de la densité résidentielle telle que définie par le Code de l'Urbanisme et mise en avant par le SDRIF, elle doit également répondre à l'ensemble des besoins. Cette adaptation de l'offre passe à la fois par la taille des logements, devant répondre aux besoins des ménages familiaux mais également aux tendances de vieillissement et de desserrement des ménages, tout autant qu'aux différents revenus des populations. Des démarches de renouvellement urbain et de réhabilitation énergétique permettront d'améliorer l'offre résidentielle.

Afin de répondre aux besoins des populations, cette dernière devra s'accompagner d'une offre en équipements renforcée. Si certains quartiers devaient connaître une augmentation du nombre d'équipements, d'autres portions de la Ville devraient engager des démarches de mutualisation. L'accès aux équipements, tant physique que numérique, est nécessaire pour constituer un maillage satisfaisant et une qualité de vie réelle. Cette offre en équipements publics bâtis devra s'accompagner d'une offre en espaces verts renforcée, comme évoquée précédemment.

A travers cet axe, le PADD prévoit de :

- « Poursuivre le développement équilibré d'une offre de logements pour tous ;
- Conforter la qualité des équipements publics au service du bien-être des habitants ».

Poursuivre le développement équilibré d'une offre de logements pour tous

Afin d'assurer la production de la nouvelle offre résidentielle, il est nécessaire de mettre en place un référentiel du foncier mutable, permettant le renouvellement de certains secteurs et de prioriser les démarches d'intensification urbaine.

Toutefois, le projet communal n'a pas pour objet d'amener une densification trop importante au regard de la densité actuelle déjà élevée. En effet, en matière de densification, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, donne comme objectif général une augmentation de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine (nombre d'habitants + emplois / 1 ha d'espace urbanisé) de l'ordre de 10 à 15 % en fonction de la desserte du territoire par les transports en commun. Le SDRIF fait une exception : cette règle ne s'applique pas aux communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/ha, mais celles-ci doivent cependant participer à l'effort de densification. Avec une densité de ses espaces d'habitat de 241 logements / ha, Courbevoie est concernée par cette exception. Elle n'est donc pas soumise aux objectifs chiffrés de densification de ses tissus urbains.

Des démarches d'acquisitions/ améliorations, ainsi qu'une stratégie foncière à long terme permettront de répondre aux ambitions de production de logements de la commune. Cet axe du PADD s'inscrit donc à la fois dans des considérations de développement urbain via une croissance démographique devant aboutir à environ 90 000 habitants en 2030, mais également à la qualité de vie urbaine, passant par la maitrise de l'intensification urbaine.

Cette offre de logements répondra aux besoins de l'ensemble des ménages, notamment familiaux, du fait d'une offre en grands logements aujourd'hui peu importante, tout en permettant le maintien des ménages individuels sur le territoire.

La nouvelle offre résidentielle devra être composée de différentes typologies, notamment par un renforcement de l'offre en logements sociaux, aujourd'hui trop peu nombreux à l'échelle de la ville (8695 logements, en 2018, soit 21,8%), Cette volonté vise à la fois à répondre aux objectifs de mixité sociale (25 % de logements sociaux en 2025) prescrits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), destinée à assurer une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire et d'apporter des réponses aux besoins des ménages modestes. Ces objectifs sont également développés par le SDRIF (30% de logements locatifs sociaux à l'échelle régionale en 2030), mais aussi par le PLH et la Territorialisation de l'Offre de Logements, visant à répondre à l'ensemble des besoins via une offre résidentielle favorisant la mixité sociale et des parcours résidentiels facilités. L'objectif de production de logements s'inscrit donc dans des objectifs d'intérêt général globaux définis par les documents supra-communaux, mais également de permettre des parcours résidentiels facilités. Il est également nécessaire de rappeler que la Ville a souhaité réserver une partie de la production neuve de logement pour une offre de logements locatifs intermédiaires (10%), dans un souci de mixité sociale s'adressant à tout type de publics.

L'insertion de cette nouvelle offre résidentielle devra être étudiée avec attention, notamment au sein des tissus bâtis traditionnels. Les tissus pavillonnaires et les monuments historiques (ainsi que leurs abords), tels que le Pavillon de la Suède et de la Norvège ou encore le Pavillon des Indes sont ciblés comme prioritaires dans la démarche de préservation des entités bâties. La préservation du patrimoine bâti local passe également par différents degrés de protection, tant en termes de bâtiments à protégés que de constructions dont la volumétrie est à préserver ou encore celles dont certains éléments architecturaux particulier font l'objet d'une préservation. Les démarches de qualification urbaine doivent également porter sur le patrimoine de moindre ampleur, ponctuellement confronté à des problématiques de dégradation. La mise en place d'une charte architecturale permettra également d'assurer cette insertion urbaine harmonieuse. Enfin, la préservation des grandes entités paysagères devra être prise en compte dans la production d'une nouvelle offre de logements. Celle-ci passera par la promotion de pratiques sportives et récréatives le long de la Seine.

Il est également envisagé d'encourager à davantage de mixité des fonctions au sein de la commune, en favorisant la réversibilité des bureaux en logements, en particulier aux abords du quartiers d'affaires, de manière à assurer une meilleure intégration de ce dernier dans la ville.

Conforter la qualité des équipements publics au service du bien-être des habitants

Les dix dernières années ont été marquées par une intervention municipale forte en matière de développement des espaces verts publics, ce qui a conduit à une augmentation de leur surface. Ayant joué un rôle clef dans l'affirmation de la qualité de vie et l'ambition écologique de la Ville, cette politique de renforcement des espaces naturels urbains sera poursuivie dans les années à venir, pour aboutir à horizon 2030, à une augmentation de 10% de la surface dédiée aux espaces verts publics. Cet objectif s'inscrit également dans la philosophie du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui préconise un objectif de 10 m^2 d'espaces verts publics par habitant dans chaque commune.

Cette volonté municipale en matière d'équipements tournés vers la nature en ville passe également par la promotion de démarches d'agriculture urbaine, notamment via des jardins partagés, permettant de développer de nouveaux usages à haute valeur citoyenne dans un cadre général de biodiversité renforcée. La réhabilitation du parc de Bécon, élément clef pour le rayonnement de la Ville en matière patrimoniale et écologique, fera l'objet d'une attention particulière dans les années à venir.

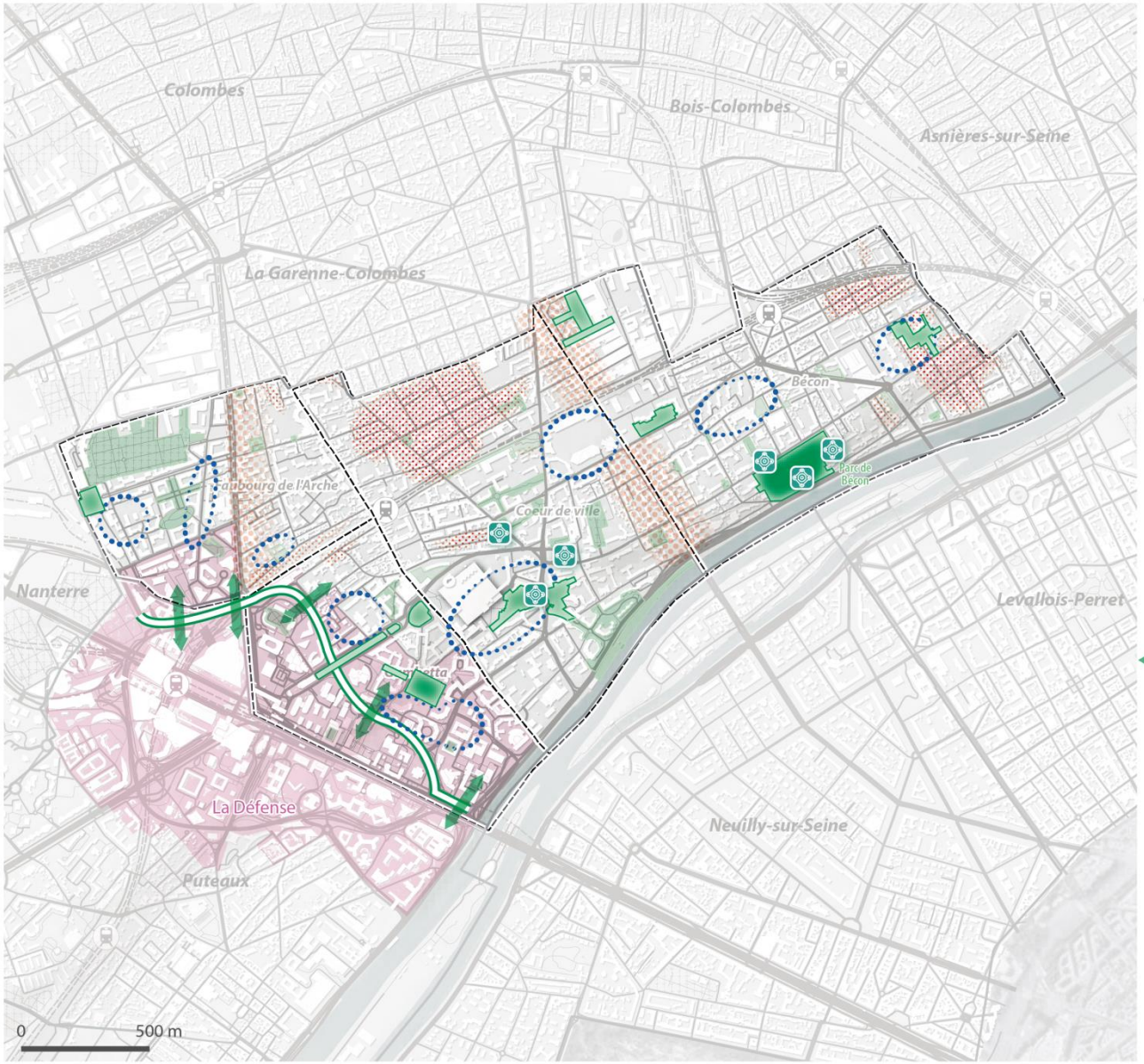
Le PADD affiche un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces naturels ou agricoles inférieur à 1 hectare. Aujourd'hui, le territoire communal dispose de 17,17 ha d'espaces agricoles, naturels ou forestiers selon le Mode d'Occupation du Sol de l'IAU-Île-de-France 2017. Ces 17 hectares correspondent aux espaces en eau de la Seine pour 16,9 ha, et à 0,26 ha d'espaces agricoles, correspondant aux jardins partagés. Le projet communal ne prévoit aucune consommation sur ces espaces naturels ou agricoles.

En outre, le territoire comporte 54,74 ha d'espaces ouverts artificialisés, ce qui correspond aux espaces verts de la commune, qui ont connu une expansion de 2,78 ha entre 2012 et 2017, et que la Ville ambitionne encore de développer. Le solde entre les espaces créés et ceux supprimés restera ainsi positif. Le PADD prévoit néanmoins un chiffre maximal théorique de consommation de 1 ha, permettant d'éventuels remaniements propres à la mise en œuvre des projets, susceptibles d'impacter les espaces ouverts artificialisés actuels.

Si Courbevoie est riche de nombreux équipements publics répondant aux besoins de sa population, certains d'entre eux sont confrontés à des problématiques de vieillissement. Afin de répondre à l'évolution des usages, tout en offrant une meilleure réponse aux besoins des populations, ces opérations de requalification/ reconstruction seront à même d'optimiser l'offre existante et de renforcer le rayonnement de la ville.

Un renforcement de l'offre apparaît nécessaire selon les différents types d'équipements publics. Il est ainsi prévu d'adapter les capacités d'accueil des équipements scolaires et de petite enfance, afin de répondre à l'ambition de la Ville en matière de croissance démographique et de captation des jeunes ménages. L'amélioration de l'offre en équipements sportifs, notamment en matière d'activités proposées et d'horaires d'ouverture s'inscrit dans ce même objectif de croissance démographique via une offre urbaine riche et diversifiée, répondant aux besoins de l'ensemble des populations actuelles et futures.

Au-delà du renforcement de l'offre en équipements, l'accès à ces derniers sera étudié avec attention, tant en matière d'accessibilité physique à destination des Personnes à Mobilité Réduite, indissociable à la logique d'une ville durable et ouverte à tous, mais également d'accessibilité numérique. Cette dernière doit permettre d'élargir les publics de ces équipements, de répondre aux nouveaux usages, notamment culturels et récréatifs, tout en augmentant leur rayonnement.



Des logements et des équipements publics adaptés aux besoins des habitants

- Accompagner la transformation du quartier d'affaires de la Défense pour gagner en urbanité et développer les espaces verts
- Poursuivre la transformation du boulevard circulaire en boulevard urbain paysager
- Protéger les secteurs pavillonnaires
- Garantir des équipements publics adaptés aux besoins des habitants et renforcer les principales polarités
- Renforcer la qualité paysagère des accès à la Défense
- Assurer la protection du patrimoine
- Poursuivre le développement et la restructuration d'espaces de nature
- Développer une offre de logements diversifiée dans les opérations

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

Les OAP concrétisent les objectifs du PADD. Elles précisent les intentions d'aménagement sur quatre secteurs de la ville : le Village Delage et ses abords, le Cœur de Ville, la Défense et les Rives de Seine, secteurs sur lesquels se concentrent les enjeux d'aménagements de la ville.

Chaque OAP s'organise à travers la reprise des grands axes du PADD, à savoir :

- Axe 1 : des déplacements facilités et une nature amplifiée dans les quartiers de Courbevoie ;
- Axe 2 : une économie locale innovante pour la ville de demain
- Axe 3 : des logements et des équipements publics adaptés aux besoins des habitants.

A travers des mesures liées aux thématiques des déplacements, de la composition paysagère, du développement économique, de l'offre résidentielle ainsi que du maillage en équipements, les OAP concrétisent les objectifs de la stratégie municipale sur des secteurs à enjeux.

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

La vacance et l'obsolescence de divers locaux ont amené à la Ville à réfléchir à l'évolution de ce secteur stratégique, du fait de l'arrivée de la ligne 15 du GPE. Le site de l'OAP est en effet situé en entrée de ville nord-est à la limite des communes de La Garenne et de Bois-Colombes, lui conférant ainsi un rôle vitrine appelant à sa valorisation. Le site jouit également d'une accessibilité qualitative, du fait de la présence des axes de transit du boulevard de Verdun (qui doit être requalifié) et de la rue de Colombes, mais également de par sa proximité avec la gare de Bécon-les-Bruyères, ainsi que la présence de 5 lignes de bus qui va renforcer l'accessibilité en transports en commun.

Face au manque de foncier disponible à l'échelle communale, les multiples atouts du site ont amené la Ville à développer un projet d'EcoQuartier. Celui-ci vise à produire une diversité fonctionnelle, des logements de grande qualité et des dispositifs d'approvisionnement énergétiques et de gestion des ressources ambitieux. En plus de répondre au modèle d'urbanisation actuel fondé sur le renouvellement urbain et la densification, le projet du Village Delage répond directement aux ambitions du PADD, notamment pour les orientations suivantes :

- « Aménagement de l'espace public de manière aéré ;
- Création d'îlots de fraicheur par une forte végétalisation ;
- Développement des programmes immobiliers à vocation économique permettant une diversité d'activités ;
- Extension du réseau de chaleur (…) pour assurer un approvisionnement énergétique plus durable ».

Le site du futur EcoQuartier Delage n'en demeure pas moins confronté à plusieurs fractures urbaines, représentées par l'emprise de la gare de Bécon-les-Bruyères et de la voie ferrée traversant la ville d'Est en Ouest, ainsi que par les axes routiers de la rue de Colombes et du Boulevard de Verdun. L'OAP vise donc non seulement à assurer la bonne tenue du projet d'EcoQuartier, mais également à assurer sa bonne intégration avec les tissus urbains environnants. Cette orientation s'inscrit notamment dans les orientations suivantes du PADD :

- « Accompagnement de la mise en œuvre du projet de la ligne 15 du Grand Paris Express et sa gare, par le développement de liens entre la gare, le futur EcoQuartier du Village Delage et le cœur de Bécon ;
- Relier les quartiers de Courbevoie en valorisant leur patrimoine ».

Mobilités :

Du fait de sa localisation excentrée au nord-est de la commune, ainsi que par sa proximité avec la gare de Bécon-les-Bruyères, le Village Delage doit être relié efficacement avec le reste de la ville, et notamment le Cœur de Ville. Pour ce faire, une attention particulière doit être portée à la gestion des mobilités au sein de l'EcoQuartier et de son périmètre élargi.

La densité de l'offre de transport en commun au sein du site donne à voir un potentiel de mobilité multimodale pour les habitants du Village Delage et de ses environs. Le réaménagement de la gare de Bécon-les-Bruyères dans le cadre de l'arrivée de la ligne GPE sera pris en compte dans l'espace public alentour, à travers une meilleure accessibilité piétonne et des espaces publics qualitatifs. Les aménagements du secteur offriront de vastes espaces libres permettant l'appropriation et l'accessibilité des alentours de la gare. L'accessibilité des arrêts de bus sera préservée et ponctuellement renforcée, afin de garantir de bonnes conditions de mobilité quotidienne pour les habitants. Ces orientations répondent à l'ambition du PADD, faisant de la promotion de l'usage des transports en commun un axe fort de la stratégie communale en matière de mobilités, notamment en lien avec les modes actifs dans une logique d'intermodalité.

Cette dernière sera également favorisée par des aménagements cyclables au sein des axes structurants Le PADD fait de l'usage du vélo pour les déplacements quotidiens un élément fort de la stratégie de mobilité municipale, gage de qualité de l'air, de réduction des nuisances et de libération de l'espace public. Les aménagements en faveur des piétons répondent également aux ambitions de la Ville en matière de politique de mobilités, le PADD favorisant les déplacements à pied dans une logique de ville des courtes distances. En ce sens, le réaménagement du boulevard de Verdun figure comme l'un des projets clef de la Ville pour le quartier de Bécon dans les années à venir, et répondra aux objectifs évoqués précédemment.

Nature en ville

Constitutifs de l'identité villageoise souhaitée pour le futur EcoQuartier, les espaces de respiration jouent un rôle crucial pour le Village Delage. Le caractère minéral du quartier, issu de son héritage industriel sera fortement atténué dans les années futures. La création d'un vaste espace vert au sein du futur quartier et la requalification du parc des Bruyères permettront de répondre à cette ambition, tout autant que des démarches de végétalisation de moindre ampleur, telles que des alignements d'arbres et la mise en place de toitures terrasses. La végétalisation renforcée de certains axes clés répondra également à cet objectif, faisant directement écho aux ambitions du PADD en matière de développement durable, incarnées par l'orientation suivante : « *Village Delage, une opportunité d'introduire et de développer la nature et la biodiversité* ».

Economie locale et activités

Au cœur du projet d'EcoQuartier, la plurifonctionnalité du Village Delage sera assurée via une programmation mixte entre bureaux et logements (200 000m^2 de bureaux et d'activités, 80 000m^2 de logements), ainsi que par la création d'un pôle artisanal d'environ 1 500 m^2 au sud du site. Cet équilibre entre fonctions garantira une animation continue du quartier, gage d'attractivité pour le secteur et la ville tout entière. Essentiels à la qualité de vie au sein du futur quartier et pour répondre aux ambitions de la Ville en matière de croissance résidentielle (90 000 habitants à horizon 2030) et de taux de logements sociaux (passage de 21,7% à 25%), l'offre en équipements sera assurée par une programmation ambitieuse (groupe scolaire, gymnase, crèche, équipement culturel et/ou associatif), à savoir 20 000m² réservés notamment aux équipements publics, ainsi qu'aux commerces et aux services. Enfin, la densité d'équipements représente un véritable atout pour l'attractivité de l'Écoquartier. Afin de tirer profit de ces équipements sportifs et culturels, leur accessibilité à destination des modes actifs devra être garantie. Cette ambition en matière de diversité fonctionnelle s'inscrit en accord avec les objectifs du PADD, notamment pour les équipements et la programmation mixte au sein des futurs programmes immobiliers.

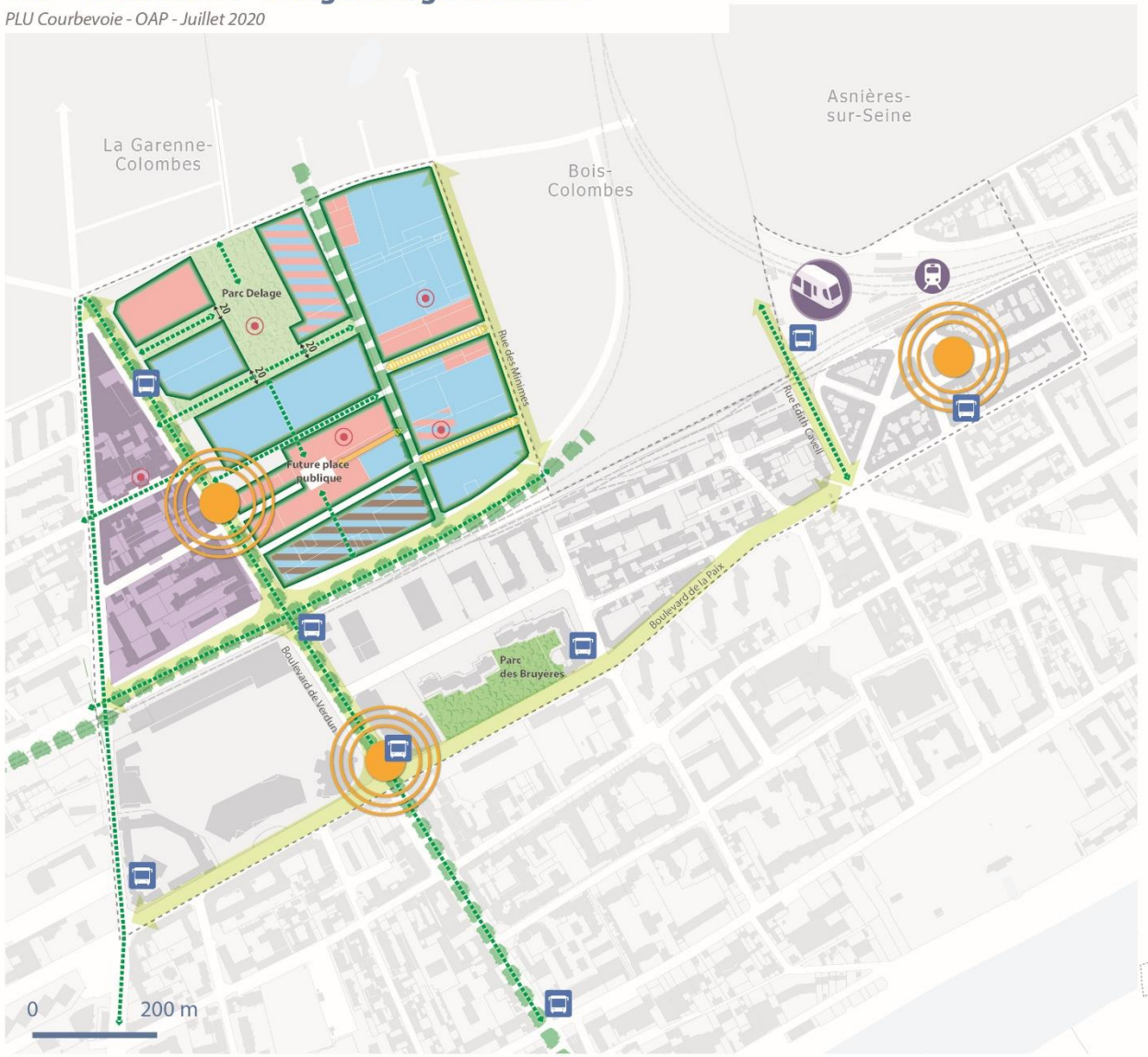
Bâti et environnement urbain

Marqué par un manque de qualités visuelles (façades dégradées, écarts de volumétrie et d'alignement, hauteurs discontinues) ainsi qu'un manque d'animation commerciale, le périmètre compris entre la rue de Colombes et le boulevard de Verdun et limité au sud par la voie ferrée fera l'objet d'un traitement spécifique. Ce secteur sera à vocation principale d'habitat et permettra de prendre part à l'effort de production de logements sociaux, requis par les lois SRU et ALUR, via l'instauration dans le règlement d'emplacements réservés pour mixité sociale.

Une attention particulière sera portée à la production de volumétries harmonieuses, un alignement à la rue homogène, ainsi que des lignes de crêtes équilibrées. De plus, les contrastes d'alignement au sein du boulevard de Verdun devront être réduits. Cette intervention en matière de formes urbaines vise à réduire les différentiels de qualité urbaine entre le futur quartier et les environs, de facture plus ancienne. La mise en place de rez-de-chaussée actifs le long du boulevard de Verdun vise également à produire une animation le long d'un axe aujourd'hui peu valorisé.

OAP - Courbevoie - Village Delage et abords

PLU Courbevoie - OAP - Juillet 2020



I. Mobilités

- Liaison principale à conforter et à accompagner d'itinéraires cyclables
- Liaisons piétonnes
- Largeur prévue :
  Allée Nord : liaison piétonne d'une largeur de 14,50 m pour l'espace public et 20 m de façade à façade
  Allée Sud : liaison piétonne d'une largeur de 20 m
- Voies nouvelles
- Gare Grand Paris Express (ligne 15)
- Gare de Courbevoie-Bécon
- Arrêt de bus à valoriser et intermodalité à développer

II. Activités

- Polarité commerciale à conforter en apaisant la circulation et en assurant une meilleure desserte en transports en commun
- Bureau / activité
- Bureau / pôle artisanal
- Bureau / activité / logement
- Logement
- Localisation prévisionnelle des équipements publics

III. Nature

- Espace vert à requalifier
- Espace vert à créer
- Végétalisation renforcée de l'axe

IV. Bâti

- Végétalisation des toitures dans le Village Delage
- Secteur de requalification et de valorisation à vocation principale d'habitat

- Périmètre OAP

Juillet 2020
Sources : IGN 2016

II. OAP n°2 : Le Cœur de Ville

Le vieillissement de la dalle et la baisse d'activités récente constatée au sein du centre commercial Charras ont amené la Ville à engager un vaste projet de requalification de celui-ci, passant notamment par la construction d'une nouvelle halle de marché et la refonte complète de l'organisation de la dalle. Ce projet à vocation essentiellement économique s'inscrit en continuité du réaménagement du parvis de l'Abbé Pierre en 2016 et de la rue de Bezons en 2012, lesquels répondaient à des objectifs de qualité urbaine, notamment via une requalification des espaces publics. Le Cœur de Ville de Courbevoie est donc marqué par une dynamique de valorisation, visant à asseoir son rôle de centralité fonctionnelle à l'échelle de la Ville.

Afin de renforcer le rôle de vitrine du centre-ville et d'assurer la bonne inscription du futur équipement commercial dans son environnement urbain, il a été choisi de concevoir l'aménagement du futur centre Charras à une échelle élargie. Marquée par une ambition forte en matière de qualité urbaine, cette volonté d'intégration s'inscrit en continuité des opérations récentes de requalification au sein du quartier. Cette réflexion à une échelle élargie trouve également directement écho aux ambitions du PADD, notamment via les orientations suivantes :

- « Restructurer Charras et ses abords pour dynamiser le centre-ville de Courbevoie ;
- Encourager les initiatives en matière de développement économique local ;
- Protéger le commerce de proximité ».

Mobilités :

La centralité exercée par le Cœur de Ville amène à ce que de nombreux flux y convergent quotidiennement. Afin de préserver le secteur d'une congestion automobile, néfaste à la promotion des modes actifs portée par le projet de réaménagement du centre-ville, un encadrement des mobilités est nécessaire.

Le Cœur de Ville est doté d'une bonne desserte en transports en commun, à travers des nœuds ferroviaires (gare de Courbevoie Transilien, future gare RER E), mais également de nombreux arrêts de bus. Afin de promouvoir une mobilité plus durable, les transports collectifs apparaissent comme une source de report modal intéressante, notamment pour les automobilistes souhaitant se rendre aux équipements publics situés dans le centre Charras. Toutefois, afin de favoriser l'usage de transports en commun, et notamment des bus, une attention sera portée à l'accessibilité des arrêts, notamment pour les Personnes à Mobilité Réduite. De plus, leur lisibilité dans l'espace urbain sera également un levier pour promouvoir des usages de mobilité multimodale, notamment via le vélo.

Peu développée à l'échelle de la ville (5,9% part modale des deux-roues), la pratique du vélo représente également un potentiel outil de report modal pour les déplacements au sein du Cœur de Ville, de par la faiblesse des distances et la rareté des dénivelés. Plusieurs liaisons cyclables seront donc créées au sein des liaisons principales, répondant à l'ambition du PADD en matière de développement de liaisons cyclables de grande échelle, notamment entre le Cœur de Ville et l'EcoQuartier du Village Delage, proche de la gare de Bécon-les-Bruyères.

Enfin, si 400 places de stationnement supplémentaires sont prévues dans le cadre du projet du réaménagement de Charras, celles-ci seront implantées de manière privilégiée en ouvrage plutôt que sur voirie, afin de ne pas dégrader la qualité des espaces publics. Les réflexions en matière de stationnement sont largement favorisées dans le cadre du PADD, à travers l'adaptation de l'offre en voirie selon la nature des territoires, ainsi que des démarches de mutualisation.

L'importante fréquentation du Cœur de Ville pose non seulement question en termes d'encadrement des mobilités, mais également en termes d'usage de l'espace public. Au cœur des projets de réaménagements récents (aménagement de la rue de Bezons, requalification de la place Hérold), la qualité des espaces publics feront l'objet d'une attention particulière, afin de garantir l'attractivité et la fréquentation du nouveau Cœur de Ville, au même titre que les accès à la dalle, notamment pour répondre aux besoins des Personnes à Mobilité Réduite.

Nature en ville

Malgré sa densité, le Cœur de Ville jouit de la présence de plusieurs espaces de respiration, tels que le parc Freudenstadt, le parc des Pléiades ou encore le square de l'Hôtel de Ville. Si les différents projets récents portent une attention particulière aux activités et à la qualité des espaces publics, la préservation de l'attractivité du Cœur de Ville passe également par la préservation des espaces verts et de respiration. Dans le cadre du réaménagement de la dalle Charras, une attention particulière sera portée à sa végétalisation à travers une diversité d'essences locales. Afin d'agrémenter l'itinéraire dédié aux modes actifs de l'axe Gambetta, des plantations seront réalisées le long de l'axe. Celles-ci se feront dans une recherche d'alignement des arbres, afin de favoriser la perspective de l'axe. En réponse à cet objectif, la rue de l'Alma fera l'objet d'une végétalisation renforcée, gage d'attractivité visuelle et de qualité de vie pour les habitants et les chalands. Ces efforts en matière de biodiversité trouvent directement écho à la stratégie municipale en matière de qualité urbaine, passant dans une large mesure par le maintien des espaces de respiration et de biodiversité à l'échelle de la Ville.

Economie locale et activités

Les voies marquées par une protection du commerce et de l'artisanat dans le cadre de l'ancien PLU seront préservées, dans un souci d'attractivité commerciale. De plus, une attention sera portée aux activités commerciales proposées au sein de ces linéaires, notamment pour la rue de Bezons, en fonction des caractéristiques des cellules commerciales, et de la nature du rayonnement souhaité. La visibilité des vitrines et leur animation qualitative seront ainsi étudiées avec attention. Portant une ambition forte en matière de soutien aux commerces de proximité, le PADD trouve directement écho à cette orientation.

Encore une fois, le levier du stationnement sera étudié avec attention et à travers une logique de rayonnement commercial, permettant d'assurer la rotation importante des clients le long de la rue de Bezons ainsi que la réponse aux besoins des différents usagers du centre Charras. Les objectifs d'adaptation de l'offre de stationnement aux spécificités micro locales portées par le PADD trouvent ici une traduction concrète, dans un contexte de centralité commerciale à l'échelle communale.

OAP - Courbevoie - Coeur de ville

PLU Courbevoie - OAP - 19 février 2019



I. Mobilités

- Liaisons piétonnes à créer ou à valoriser
- Liaison principale à conforter et à accompagner d'itinéraires cyclables
- Gare de Courbevoie-Centre
- Arrêt de bus à valoriser et intermodalité à développer
- Améliorer les accès à la dalle

II. Activités

- Polarité commerciale à conforter en apaisant la circulation et en assurant une meilleure desserte en transports en commun

III. Nature

- Végétalisation renforcée de l'axe
- Requalification et végétalisation de la dalle
- Espace vert à créer ou requalifier

IV. Bâti

- Valorisation des abords du centre commercial
- Restructuration du centre commercial Charras et des équipements publics

- Périmètre OAP

Février 2019
Sources : IGN 2016

III. OAP n°3: La Défense

Moteur économique du territoire francilien de rayonnement européen et mondial, le site de la Défense occupe une part importante du territoire communal, et comme le rappelle son inscription au sein d'un périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN), sa valorisation relève d'enjeux dépassant l'échelle communale. Le quartier d'affaires n'en demeure pas moins crucial pour le dynamisme économique de la commune et son rayonnement pour les acteurs extérieurs. Il apparaît donc incontournable de permettre sa valorisation. Celle-ci fait écho à la stratégie municipale décrite par le PADD, notamment via les orientations suivantes :

- « Accompagner le développement et le rayonnement du quartier d'affaires de la Défense ;
- Encourager les initiatives en matière de développement économique local ».

La valorisation du quartier d'affaires ne doit pas occulter les enjeux de qualité urbaine et de mixité fonctionnelle. En effet, le site est aujourd'hui marqué par une armature physique complexe, du fait d'un enchevêtrement de niveaux, d'une dalle prédominante aux franchissements peu lisibles, concourant à une déconnexion avec le reste de la ville. Marqué par plusieurs projets structurants (tours Alto, Trinity, Eole), le quartier d'affaires doit être mieux intégré au reste de la Ville. Il est également à rappeler que le PADD précise qu'il est prévu d'accompagner le renouvellement de l'offre de logements dans ce secteur, avec la réalisation, sur les rives de la Défense, en dehors du boulevard circulaire, de projets innovants de requalification urbaine, par exemple dans le secteur Alsace Audran, dans la perspective d'accompagner le renouvellement de l'offre de logements. Des démarches favorisant une meilleure porosité urbaine sont donc favorisées via le PADD, notamment à travers les orientations suivantes :

- « Le quartier Gambetta : faire entrer la ville et la nature dans La Défense ;
- Mettre en valeur les attributs paysagers courbevoisiens ».

Mobilités :

Si le quartier d'affaires est bien desservi en transports en commun, il est également marqué par une forte fréquentation routière. Afin d'y répondre, le stationnement apparaît comme un enjeu crucial. Dès lors, les parkings en ouvrage existants (Coupole Regnault, parking de la place des Reflets) devront être préservés, et leur accès devra être facilité à travers un jalonnement efficace. Les démarches favorisant la mutualisation des places entre actifs et habitants seront favorisées afin de développer des pratiques moins autosolistes.

L'accès aux nœuds structurants de transport en commun du quartier d'affaires devra être facilité. Les différents arrêts de bus (Alsace, Gambetta) au sein du quartier devront également être agrémentés d'une accessibilité et d'une visibilité renforcée. De plus, l'insertion de la future gare du RER E axe Gambetta devra être étudiée dans un souci de promotion de l'intermodalité, notamment avec le vélo, favorisé dans le cadre du réaménagement de l'axe. Toute opération de construction nouvelle devra être conçue en lien avec l'offre en transports en commun.

L'enclavement du quartier d'affaires avec le reste de la ville est essentiellement lié à la présence du boulevard circulaire, axe de circulation majeur. Afin de pallier cet effet de rupture, le traitement du boulevard circulaire en boulevard urbain devra être poursuivi dans le cadre des constructions nouvelles, notamment via une valorisation des trottoirs. Une attention particulière pourra également être portée à l'enjeu de sécurité routière, à travers des traversées piétonnes qualitatives et sécurisées. Le gabarit de la voie sera également ponctuellement re-questionné.

Nature en ville

La présence d'espaces de respiration est essentielle à l'attractivité du quartier d'affaires et à la qualité de vie des actifs, qui plus est dans un contexte de forte densité et de lisibilité urbaine complexe. Les espaces de respiration existants devront ainsi être préservés, à l'image de la place de l'Iris ou des Corolles, tandis que des démarches d'extension pourront être engagées, afin d'asseoir la qualité urbaine.

Au-delà de ces espaces libres permettant la mise en place de démarches de végétalisation de faible ampleur, les espaces verts publics à proximité de la dalle devront être préservés et dans certains cas, étendus, comme pour le parc Diderot. Dans un souci de continuités écologiques renforcées, gage d'écologie urbaine essentielle à la qualité du quartier d'affaire, l'axe Gambetta fera l'objet d'une végétalisation renforcée.

Economie locale et activités

Présentant un profil essentiellement routier, offrant souvent peu de place aux piétons et présentant des traversées parfois peu qualitatives, le boulevard circulaire a vocation à connaître un caractère davantage urbain. Pour ce faire, la présence de commerces devra être assurée et intensifiée, tandis qu'au sein des linéaires de rez-de-chaussée actifs l'ensemble des activités pourvoyeuses d'animation sera autorisée. Au-delà de la nature des activités commerciales y étant présentes, la visibilité des vitrines depuis l'espace public, la qualité de leur accès et le maillage en traversées piétonnes seront essentiels à la qualité commerciale du boulevard circulaire.

Les polarités commerciales proches de la dalle feront l'objet d'une valorisation. Ainsi, le croisement du boulevard circulaire avec l'axe Gambetta, tout autant que le croisement de la rue Louis Blanc et de la rue du Général Audran verront l'espace public valorisé et l'offre en transports en commun renforcée, dans un souci de consommation agréable et confortable, et renforçant ainsi les liens entre la dalle et l'ensemble du quartier Gambetta.

Bâti et environnement urbain

Comme évoqué précédemment, la complexité urbaine du quartier d'affaires appelle à une réflexion en matière de continuités visuelles, indispensables à l'appropriation de l'espace public par les différents usagers du quartier d'affaires. Il est ainsi prévu de développer des liaisons et des perspectives paysagères au sein de la dalle, permettant une meilleure cohérence et qualité urbaine pour cette dernière. Les ruptures de niveaux sont particulièrement concernées par ces liaisons paysagères et devront ainsi être amoindries, tandis que l'axe historique devra être préservé, dans un souci de rayonnement. Des perspectives et percées visuelles importantes font l'objet d'un traitement particulier, telles que celle des Miroirs et de la Maison de la Défense, représentant une ouverture visuelle et devant ainsi faire l'objet d'une anticipation pour la mutation des deux sites.

Les ruptures entre la dalle et le reste de la Ville seront traitées par des liaisons piétonnes transversales, pensées en continuités entre les deux niveaux. La constitution d'itinéraires piétons sûrs et confortables est directement recherchée par ces liaisons transversales, assurant une diffusion des flux depuis les axes principaux du quartier, et permettant ainsi de faire entrer la Ville dans la Défense.

Enfin, le traitement de certaines façades confrontées à des dégradations visuelles et une faible qualité bâtie contribuera à leur valorisation et à leur attractivité.

OAP - Courbevoie - La Défense

PLU Courbevoie - OAP - Août 2020



I. Mobilités

- Boulevard urbain (35 m de largeur minimum) à conforter et à accompagner d'un itinéraire cyclable
- Boulevard urbain (largeur actuelle maintenue) à conforter et à accompagner d'un itinéraire cyclable
- Liaisons et perspectives paysagères niveau dalle d'une largeur de 15 à 50 m
- Liaisons piétonnes niveau dalle (15 m de largeur minimum)
- Liaisons piétonnes niveau sol (15 m de largeur minimum)
- Transport en commun structurant
- Terminal Jules Verne
- Future gare Eole
- Cœur transport
- Accès cyclable à la dalle et stationnement vélo
  - a : Carpeaux
  - b : Coupole
  - c : Place de la Défense
  - d : Reflets
  - e : Saisons
  - f : Pont de Neuilly / Dalle

II. Bâti et activités

- Façade à traiter
- Perspective à créer de 50 m minimum
- Percée visuelle d'une largeur de 10 m minimum

III. Espaces publics

- Polarité commerciale à conforter et accompagner par une meilleure desserte en transports en commun

IV. Nature

- Espace vert
- Espace vert à créer ou requalifier
- Place structurante à maintenir et renforcer
  - 1 : Corolles
  - 2 : Reflets
  - 3 : Iris
  - 4 : Saisons
  - 5 : Mona Lisa
- Périmètre OAP
- Niveau de dalle

Juillet 2020
Sources : IGN 2016

IV. OAP n°4 : Les Rives de Seine

Longeant la ville sur environ 3km, les berges de la Seine ont été pour partie réaménagées. Bien que le risque inondation doive être pris en compte, le peu d'usage de ces berges, tout autant que le peu de couture avec le reste de la ville apparaissent comme des manques à exploiter. Les berges de Seine représentent en effet un grand potentiel d'attractivité pour la ville de Courbevoie, en matière de rayonnement paysager mais également de cadre de vie. Une dynamique de réappropriation des berges pour les piétons et les cyclistes est engagée depuis 2008. Lancés en 2011 par le Conseil Départemental et la ville, des travaux ont permis de livrer 800 mètres d'espaces verts et de cheminements doux entre la rue Ficatier et le pont de Courbevoie. Cette dynamique doit être renforcée, tout autant que la couture entre les berges et le reste de la ville, afin d'assurer son rayonnement et de promouvoir un cadre de vie attractif.

Mobilités

Les rives de Seine de Courbevoie enregistrent un trafic particulièrement important (30 000 à 80 000 véhicules/jour). Néfaste à l'appropriation des berges par le public, cette circulation routière fonctionne comme une rupture entre la ville et le cours d'eau. Dès lors, afin de mettre en valeur cet atout naturel unique, il est essentiel d'assurer des liaisons piétonnes qualitatives entre la ville et les berges.

Les carrefours les plus importants (rue du Général Audran –Quai du Président Paul Doumer, boulevard de Verdun – quai du Maréchal Joffre) devront accueillir de manière privilégiée les passages piétons en question. Afin d'offrir aux mobilités actives un cadre de développement favorable, les carrefours présentant un fort trafic automobile (rue du Général Audran – quai du Président Doumer, boulevard de Verdun-Quai du Maréchal Joffre, rue Jean-Baptiste Charcot-Quai du Maréchal Joffre) devront être traités afin de réduire l'accidentologie et conforter les circulations piétonnes. Toute intervention sur les immeubles jouxtant ces carrefours devra donc faire du traitement des trottoirs un outil de soutien aux circulations piétonnes.

Les berges de Seine jouissent d'une proximité avec de nombreux arrêts de bus, dont l'accessibilité devra être assurée. Le jalonnement des berges et des arrêts de bus devra également être étudié avec attention, afin de promouvoir l'appropriation des berges par le grand public.

Afin de répondre à l'objectif de valorisation des berges de Seine, la pratique cyclable devra être favorisée à travers un itinéraire qualitatif, permettant d'assurer une liaison est-ouest, et de relier l'intégralité des quartiers de la ville. De plus, ces itinéraires pourront être étendus jusqu'aux arrêts de bus à proximité, dans une logique de rabattement. Dès lors, les opérations futures devront offrir un espace permettant d'accueillir de potentiels aménagements cyclables.

Nature en ville

Malgré la densité du trafic automobile le long de l'axe, des réflexions devront être menées quant à une potentielle végétation, afin de donner corps à un principe de trame verte apportant une véritable attractivité aux bords de Seine. La diversité des espèces proposées participera à la qualité du site. Véritables espaces de respiration, les espaces verts à proximité de l'axe (parc de Bécon, parc des Couronnes, espaces verts diffus) devront impérativement être préservés, et pourront potentiellement être mis en réseau par des efforts de végétalisation diffuse.

En plus d'être un espace de respiration, la Seine offre des perspectives visuelles uniques. Afin d'en tirer profit, une attention particulière devra être portée à la préservation des cônes de vue et à la qualité visuelle des entrées de ville depuis les ponts principaux (pont de Courbevoie, pont de Levallois). Dès lors, les hauteurs des nouvelles constructions devront respecter ces objectifs de mise en valeur paysagère.

Economie locale et activités

Les aménagements de berges récemment réalisés devront guider des réflexions prochaines pour poursuivre cette valorisation. L'appropriation des berges sera favorisée à travers du mobilier dédié à la pratique sportive et à la détente. Les voies de protection du commerce et de l'artisanat inscrites au précédent PLU (rue Sainte-Marie, boulevard de Verdun) seront préservées.

Bâti et environnement urbain

Dans un souci de qualité visuelle, des démarches de requalification de certains secteurs limitrophes au cours d'eau présentant des façades relativement dégradées devront être engagées, afin d'œuvrer pour la qualité visuelle globale de la ville. Enfin, les projets de construction, à l'image de la tour Alto, apparaissent comme des opportunités pour réduire les ruptures liées aux différentiels de niveau, en valorisant notamment des socles piétonniers.

OAP - Courbevoie - Rives de Seine

PLU Courbevoie - OAP - 19 février 2019



I. Mobilités

- Faciliter l'accès aux berges de Seine pour les piétons et vélos
- Liaison piétonne
- Liaisons principales à conforter et à accompagner d'itinéraires cyclables
- Arrêt de bus à valoriser et intermodalité à développer

II. Bâti et activités

- Entrée de ville à valoriser

III. Nature

- Espace vert à requalifier
- Espace vert à développer
- Poursuivre l'aménagement des berges notamment en espaces verts accessibles au public

- Périmètre OAP

Février 2019
Sources : IGN 2016

Justification des règles du PLU (règlement et zonage)

I. Motifs de la délimitation des zones

Motifs des changements apportés

Le plan de zonage du PLU approuvé le 27 septembre 2010 et par la suite modifié à travers plusieurs procédures a connu des évolutions substantielles à travers la présente révision. Ces évolutions tiennent à plusieurs raisons :

1.1. Simplification du zonage et suppression de zones

La logique principale guidant ces évolutions était celle d'une simplification. En effet, l'ancien zonage était marqué par une multiplication de zones et de secteurs, ainsi que par un enchevêtrement de zones, amenant à une complexité d'appropriation par le public. Afin de faciliter la lecture des règles guidant l'urbanisme courbevoisien, la simplification du zonage est passée par la suppression de plusieurs zones (UB, UC, UG, UF). La révision du PLU a ainsi permis de passer de 19 à 9 zones.

La suppression de la zone UB a été motivée par la similarité des règles avec la zone UA, à l'exception des règles de hauteur où elles sont supérieures dans cette dernière. Il a été fait le choix de trouver une règle de hauteur intermédiaire entre UA et UB, permettant la fusion des deux anciennes zones, tout en s'inscrivant dans une stratégie d'optimisation urbaine tout en diminuant la hauteur maximum. Cet abaissement des hauteurs constructibles dans la zone UA compensée par l'extension du zonage UP, qui vient cibler des secteurs de projets ou de renouvellement où se portera une plus grande constructibilité (village Delage, abords du boulevard de Verdun, abord du boulevard de la Mission Marchand).

La suppression de la zone UC, uniquement dédiée au secteur du centre commercial Charras dont le lancement du projet nécessitait une souplesse en termes de droits à construire, s'est inscrit dans une logique d'harmonisation urbaine. Déconnecté avec le reste de la ville du fait de hauteurs maximales et d'emprises au sol importantes, le maintien d'une telle règlementation au sein du Cœur de Ville, vitrine pour Courbevoie, représentait un risque de déconnexion. L'intégration du secteur dans la zone UA répond à la volonté de la Ville de produire des formes urbaines cohérentes, tout en respectant les caractéristiques architecturales et urbaines propres au Cœur de Ville.

La suppression de la zone UG, correspondant aux ZAC en cours de réalisation lors de l'élaboration du PLU de 2010, a été motivée par le fait que ces opérations sont arrivées à terme ou que les différentiels de règles n'avaient plus raison d'être. Il a été choisi d'intégrer ces secteurs dans trois zones, à savoir la zone UA pour les secteurs en continuité de tissus d'immeubles traditionnels existants, dans un souci d'harmonie en termes de formes urbaines, ainsi que de faire passer les autres secteurs en zone UP. La zone UD, dédiée au quartier d'affaire de la Défense a également connu une augmentation de sa surface, afin d'intégrer le nouveau périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN).

La redéfinition de cette dernière a répondu à des objectifs d'optimisation urbaine. Les secteurs anciennement couverts par la zone UG étant passés en zone UP sont souvent issus d'une urbanisation récente et situés dans le quartier du Faubourg de l'Arche. Ces secteurs sont marqués par des formes urbaines denses, souvent de grande hauteur et d'emprise au sol importante. Leur intégration en zone UP visait donc à permettre la poursuite de ces formes urbaines caractéristiques, s'inscrivant ainsi dans une stratégie d'optimisation urbaine.

La suppression de la zone UF a été quant à elle motivée par la possibilité d'inscrire des règles favorisant la présence de la nature en ville au sein des secteurs concernés. De par leur proximité avec des zones UV existantes, qui favorisent le développement de la nature en ville, les secteurs couverts par la zone UF ont été intégrés à la zone UV. En augmentant ainsi la place dédiée aux espaces verts ou aux équipements à l'échelle de la ville, l'ambition municipale en matière de qualité environnementale et de qualité de vie pour les populations via des espaces de respiration, largement développée dans le cadre du précédent PLU, s'en trouve renforcée. Cette extension concerne également la centrale Enertherm, équipement nécessaire à la production locale d'énergie (chaleur et froid).

Ces évolutions du plan de zonage répondent également à une volonté de traduire dans le dispositif réglementaire la stratégie municipale en matière de nature en ville et de cohérence des formes urbaines, développée dans le cadre de son PADD, notamment via les axes suivants :

- « Préserver et amplifier les espaces verts et parcs publics courbevoisiens ;
- Assurer le développement des continuités écologiques au sein de la ville, en cohérence avec la Trame Verte et Bleue de Paris Ouest La Défense ;
- Relier les quartiers de Courbevoie en valorisant leur patrimoine ».

1.2. Maintien de la zone UE existante et extension

Comme l'a souligné le diagnostic, la commune de Courbevoie comporte de nombreux tissus pavillonnaires, dans le quartier Cœur de Ville comme dans celui de Bécon. Porteurs d'un fort attachement de la part des populations, dans un contexte de ville dense, ces tissus sont clairement identifiés dans la stratégie paysagère de la Ville. Il a donc été choisi de maintenir l'intégralité des secteurs inscrits en zone UE dans la même zone, cette dernière étant principalement composée de tissus pavillonnaires. De même, d'autres îlots, disposant aussi des caractéristiques des tissus pavillonnaires (retrait par rapport aux voies et emprises publiques, faible hauteur, fond de parcelles végétalisés) et situés dans des secteurs à enjeux paysagers (voie ferrée, rives de Seine) ont été intégrés à la zone UE. Ces extensions visent à ne pas porter atteinte à l'identité des tissus pavillonnaires courbevoisiens, qui plus est soumis à une forte visibilité sur les bords de Seine. Il a également été choisi d'intégrer quelques îlots d'immeubles collectifs dans la partie sud-est de la ville, de manière à créer un gradient des hauteurs sur les coteaux. Il s'agit ainsi de préserver les perspectives vers et depuis le fleuve par la maîtrise des hauteurs du bâti dans ces secteurs proches de la Seine.

Le maintien et l'extension de la zone UE répond aux orientations suivantes du PADD :

- « Assurer le maintien des espaces privés d'agrément et en créer de nouveaux ;
- Préserver les secteurs pavillonnaires et protéger le patrimoine architectural de la Ville ».

1.3. Extension de la zone UV

La ville de Courbevoie porte une ambition forte en matière de qualité de vie. Essentielle à la volonté de croissance résidentielle mesurée portée par la Ville, cette qualité urbaine passe notamment par la présence d'espaces verts et d'espaces de respiration pour les habitants. Ceux-ci représentent également de véritables lieux de développement de la biodiversité. Cette attention portée à la nature s'inscrit également en accord avec la stratégie paysagère municipale, au sein de laquelle la réduction du caractère minéral de l'environnement urbain apparaît essentielle. Il a donc été choisi d'étendre la zone UV à des secteurs pouvant fonctionner comme de futurs espaces de respiration. La zone UV comprend également des équipements d'intérêt collectif qui contribuent à la satisfaction des besoins de la population. Cette extension de la zone UV répond aux objectifs du PADD, notamment via les orientations suivantes :

- « Préserver et amplifier les espaces verts et parcs publics courbevoisiens ;
- Assurer le développement des continuités écologiques au sein de la ville, en cohérence avec la Trame Verte et Bleue de Paris Ouest La Défense ;
- Conforter la qualité des équipements publics au service du bien-être des habitants ».

1.4. Changement de nature de la zone UP et extension, suppression de la zone UPc

Initialement, la zone UP était dédiée à l'EcoQuartier du Village Delage, tandis que le secteur UPc concernait le secteur dit Entrée de Ville du pont de Courbevoie qui a fait l'objet d'un réaménagement. Visant à produire des logements collectifs et à assurer une mixité fonctionnelle, le projet du Village Delage nécessite d'être couvert par des règles permettant une certaine intensité urbaine.

L'extension des zones UV et UE, dont le règlement limite assez fortement le développement de l'urbanisation, nécessite, en contrepartie, de trouver des espaces destinés à répondre aux objectifs de développement résidentiel de la Ville, en lien avec le Programme Local de l'Habitat, et les objectifs régionaux en matière d'habitat (SDRIF, SRHH, TOL).

La nouvelle zone UP vise ainsi à permettre, au sein de secteurs adaptés (formes urbaines actuelles marquées par une intensité urbaine, secteurs dont les caractéristiques des voies permettent des hauteurs importantes), des démarches d'intensification urbaine permettant de compenser l'extension des zones UV et UE. L'objectif est également de maintenir une certaine densité au sein de secteurs initialement denses (ancien zonage UG), sans toutefois permettre de nouvelles constructions de hauteur trop importante. Les différentes zones UG ont donc été majoritairement intégrées dans la nouvelle zone UP.

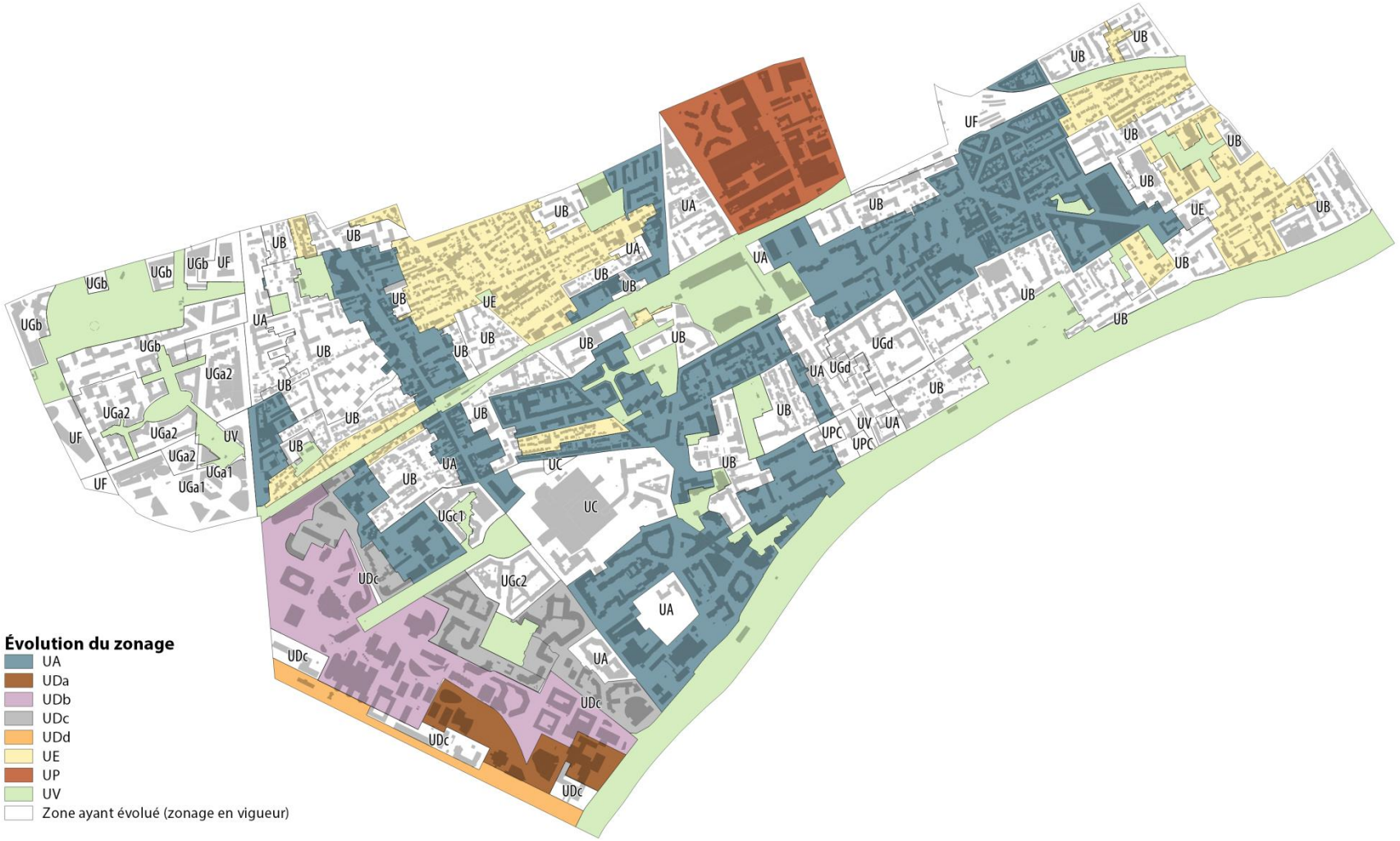
1.5. Extension des secteurs UDb, UDd, UDa

Du fait de son rôle économique moteur, le quartier d'affaires de La Défense est couvert par une Opération d'Intérêt National (OIN). Le périmètre de l'OIN ayant récemment été modifié pour intégrer une partie du quartier du Faubourg de l'Arche, il a été choisi d'étendre le secteur UDb pour couvrir ce secteur, dans un souci de cohérence urbaine en matière de fonctions et de paysage urbain. Le choix du secteur UDb, marqué par des hauteurs intermédiaires par rapport à l'ensemble des secteurs de la zone UD dédiée au quartier d'affaires est motivé par le principe de

transition décroissante des hauteurs depuis le cœur de La Défense vers le reste du territoire. Le secteur UDd est étendu en direction de la place de l'Iris afin de respecter la perspective vers l'arc de Triomphe et de conforter cet axe. L'extension de la zone UDa vise à couvrir certains secteurs de projets actuels et/ou futurs et apporter ainsi une plus grande souplesse dans leur mise en œuvre réglementaire. Ces évolutions des secteurs de la zone UD s'inscrivent dans les objectifs du PADD, notamment à travers les orientations suivantes :

- « Faubourg de l'Arche : un quartier bien équipé à relier davantage au reste de la Ville ;
- Mettre en valeur les attributs paysagers courbevoisiens ».

Plan de zonage avant révision



La zone UA

La zone UA est une zone à caractère de centre urbain mixte et plurifonctionnel. Marqué par une majorité d'immeubles de ville dotés de commerces en rez-de-chaussée, la zone UA présente des hauteurs intermédiaires, supérieures à du R+2 de type pavillonnaire, mais inférieures aux immeubles de hauteur importante emblématiques d'opérations de densification ou de tours. Les constructions sont souvent mitoyennes, mais peuvent néanmoins être séparées par des retraits ponctuels et en recul vis-à-vis des voies et emprises publiques, notamment dans le cadre d'opérations de logements récentes. La zone UA couvre une grande partie de la ville, et est particulièrement importante au sein du Cœur de Ville et dans le quartier de Bécon.

La zone UA comprend les caractéristiques suivantes :

- Une mixité des fonctions.
- Des hauteurs emblématiques des cœurs de ville traditionnels.
- Une emprise au sol intermédiaire.
- Un bâti souvent implanté à l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi que des constructions souvent mitoyennes.

La zone UA constitue donc la centralité de la ville, en tant que zone dense accueillant une diversité de fonctions urbaines. Afin de préserver cette vocation, il a été prévu de maintenir les règles de gabarit existantes et de modifier le plafond de hauteur initialement fixé à 18m, pour le faire passer à 15m, dans un souci de cohérence avec les hauteurs constatée dans l'ancienne zone UB. La diversité architecturale sera assurée par le jeu de l'existant et des différentes possibilités de majoration allouées par le règlement, concourant à une variété des épannelages.

De fait, les tissus urbains de la Défense et de la zone UA sont marqués par une très grande dichotomie dans leurs hauteurs.

Le PLU met en place plusieurs dispositifs pour initier des transitions entre les deux entités : gradient de hauteurs dans la zone UD, perspectives paysagères mises en valeur et projets urbains en cours, comme traits d'union entre les deux secteurs (axe Gambetta), gestion des abords du boulevard Circulaire.

La nouvelle zone UA, de par sa fusion avec la zone UB, permet de répondre aux nécessaires efforts de densification urbaine requis par le Code de l'Urbanisme. L'extension de ces règles aux secteurs initialement inscrits en zone UB répond aux objectifs de PADD, notamment via les orientations suivantes :

- « Protéger le commerce de proximité ;
- Viser la production de logements de grande qualité architecturale ».

Zone : UA



La zone UD

Couvrant le secteur de l'OIN ainsi que le quartier Gambetta et une partie du quartier Faubourg de l'Arche, la zone UD correspond à la partie de la ville constituée par un tissu de tours, emblématiques du quartier d'affaires de la Défense. La présence de la dalle de la Défense marque fortement cette zone, de par sa complexité morphologique. Les constructions peuvent donc à la fois être implantées en retrait tout comme à l'alignement, et présentent selon les périodes de construction, des aspects extérieurs assez différents. La réalité urbaine de la zone UD est donc complexe et recouvre des réalités très variées.

Cette zone est divisée entre 4 secteurs marqués par des règlementations spécifiques, notamment en matière de hauteur. L'objectif guidant l'alternance entre ces différentes zones est de créer un paysage aux hauteurs décroissantes à mesure que l'on quitte le quartier d'affaires pour se fondre dans le cœur de la Ville. En ce sens, l'orientation de l'OAP n°3, intitulée « faire entrer la Ville dans la Défense », apparaît largement cohérente avec la traduction règlementaire du PLU révisé.

1.6. Le secteur UDa

Le secteur UA représente le secteur de grande hauteur, marqué par la présence de tours de facture récente. La zone a connu une augmentation de sa surface pour couvrir certains secteurs de projets actuels et/ ou futurs, et apporter ainsi une plus grande souplesse dans leur mise en œuvre règlementaire.

1.7. Le secteur UDb

Le secteur UDb couvre la majorité du quartier d'affaire, à la fois sur des portions de dalle et au niveau du sol. Cette zone a vocation à assurer une transition entre la zone de grande hauteur (UDa) et celle du secteur de moindre hauteur davantage tourné vers une dimension urbaine traditionnelle. Son extension sur le nouveau périmètre de l'OIN vise à assurer une cohérence entre un urbanisme de grande hauteur constaté au sein de cette portion du quartier du Faubourg de l'Arche et la nécessaire intégration aux tissus urbains situés hors du quartier d'affaires.

1.8. Le secteur UDc

Le secteur UDc correspond à la zone de hauteur limitée du quartier d'affaires. Ayant vocation à assurer la liaison avec le reste de la ville, la zone a connu une réduction de sa surface, certaines portions figurant en zone UDc au sein du PLU en vigueur étant concerné par des projets actuels ou futurs, des règles plus souples y sont instaurées (zone UDa ou UDb).

1.9. Le secteur UDd

Le secteur UDd correspond à l'axe historique de la Défense. Pièce maitresse de l'identité paysagère de la Défense, assurant une perspective visuelle unique jusqu'à l'Arc de Triomphe, le périmètre de la zone a été étendu sur une partie de l'ancien secteur UDc dans le cadre de la révision du PLU afin de conforter cet axe.

Zone : UD



La zone UE

La zone UE correspond principalement aux tissus pavillonnaires de la ville, soit des ensembles urbains de densité moyenne, caractérisés par un cadre aéré porteur d'une grande qualité de vie. Les pavillons ne dépassent pas 9m (R+1+C) et sont donc emblématiques de ce type d'habitat avec une majorité de toits en faîtage, ainsi que dans certains cas, des toitures terrasses. Si un retrait est souvent observé vis-à-vis des limites des emprises publiques, pouvant faire l'objet d'une végétalisation, de nombreux pavillons sont mitoyens, traduisant une certaine compacité au sein de la zone. Cette dernière est particulièrement importante dans le nord du Cœur de Ville ainsi que dans le quartier de Bécon. Souvent constituée de villas de grande qualité architecturale, la zone est porteuse d'une grande qualité patrimoniale. La zone UE englobe également quelques îlots d'immeubles collectifs dans la partie sud-est de la ville, en bordure de Seine, de manière à créer un gradient des hauteurs sur les coteaux. Il s'agit ainsi de préserver les perspectives vers et depuis le fleuve par la maîtrise des hauteurs du bâti dans ces secteurs proches de la Seine.

Les caractéristiques de la zone UE sont les suivantes :

- Une fonction essentiellement résidentielle.
- Des hauteurs peu importantes emblématiques des tissus pavillonnaires.
- Une emprise au sol peu importante, permettant la végétalisation des cœurs de parcelles et la création de jardins privatifs.
- Un retrait souvent marqué par rapport aux voies et espaces publics, ainsi que des bâtiments parfois non mitoyens.

La zone UE constitue donc la partie historique de la Ville, sa préservation est primordiale pour la stratégie paysagère de la Ville, répondant non seulement à l'attachement des populations vis-à-vis de ces tissus, mais également à la diversité paysagère et architecturale de la commune. Sa préservation et son extension s'inscrivent en réponse aux objectifs du PADD, notamment aux orientations suivantes :

- « Assurer le maintien des espaces verts privés d'agrément et en créer de nouveaux ;
- Préserver les secteurs pavillonnaires et protéger le patrimoine architectural de la Ville ».

Le règlement de la zone s'attache ainsi à conserver les caractéristiques de ces tissus urbains, tout en permettant les évolutions du bâti, à travers la possibilité de créer des extensions, de déroger aux règles de recul vis-à-vis des voies dans la limite de 15%, ou de construire en mitoyenneté.

Zone : UE



La zone UP

La zone UP englobe les secteurs récents, innovants ou pouvant être requalifiés en bordure des grands axes, et présentant de ce fait, des règles plus souples en matière de droits à construire. La zone UP est particulièrement importante au sein du quartier du Faubourg de l'Arche, mais également par poches à l'échelle de la ville toute entière. Elle englobe en partie les secteurs repérés comme mutables dans le diagnostic, et dont le potentiel de renouvellement est plus conséquent : abords du boulevard de Verdun et de la Mission Marchand, Village Delage. Les règles en faveur d'une hauteur plus importante qu'en zone UA sont notamment justifiées par une localisation le long de grands axes au large gabarit et permettant par un prospect adapté des constructions plus élevées, sans pour autant nuire à l'ensoleillement les îlots environnants.

Il s'agit en outre de venir compenser la plus faible constructibilité de la zone UA issue de sa fusion avec l'ex-zone UB du précédent PLU, ayant conduit à une harmonisation des hauteurs à 15 m au sein de cette zone, en venant cibler des secteurs de projets ou de renouvellement où se portera la densification (village Delage, abords du boulevard de Verdun, abord du boulevard de la Mission Marchand).

Les caractéristiques de la zone UP sont les suivantes :

- Une mixité fonctionnelle
- Des hauteurs plus importantes (R+7)
- Une emprise au sol plus grande que dans le reste de la ville
- Des variations dans l'alignement des constructions et leur retrait vis-à-vis des limites séparatives.

La zone UP a donc vocation à favoriser le renouvellement urbain et la mise en œuvre des projets de construction, répondant donc aux objectifs de développement durable, d'une ville de courtes distances et de densification encadrée. De plus, elle répond à l'orientation suivante du PADD : « *développer une offre de logement équilibrée grâce à une politique foncière maitrisée* ».

Zone : UP



La zone UV

La zone UV correspond aux portions de la ville au sein desquelles le végétal occupe une place importante, tels que les espaces verts publics majeurs ou encore le talus de la voie ferrée. Elle correspond également aux secteurs d'équipements, comme les équipements scolaires, sportifs ou culturels, implantés sur de vastes espaces non bâtis. Dans l'objectif de maintenir une réelle qualité de vie et de promouvoir les espaces de biodiversité, la valorisation de ces secteurs est essentielle.

Les caractéristiques de la zone UV sont les suivantes :

- Des destinations de constructions limitées aux équipements.
- Une constructibilité très limitée.
- Un coefficient de biotope ambitieux.

La zone UV a donc vocation à compenser le caractère très minéral de Courbevoie, et apparaît en ce sens garante de la qualité environnementale de la commune. Ces espaces contribuent ainsi au maintien et au renforcement de la trame verte et bleue, au développement de la biodiversité en ville, à la limitation des espaces imperméabilisés, sources de ruissellement des eaux de pluie et de risques liés aux inondations, notamment en bord de Seine. Ils ont également vocation à maintenir et renforcer l'offre d'équipements publics sur la commune.

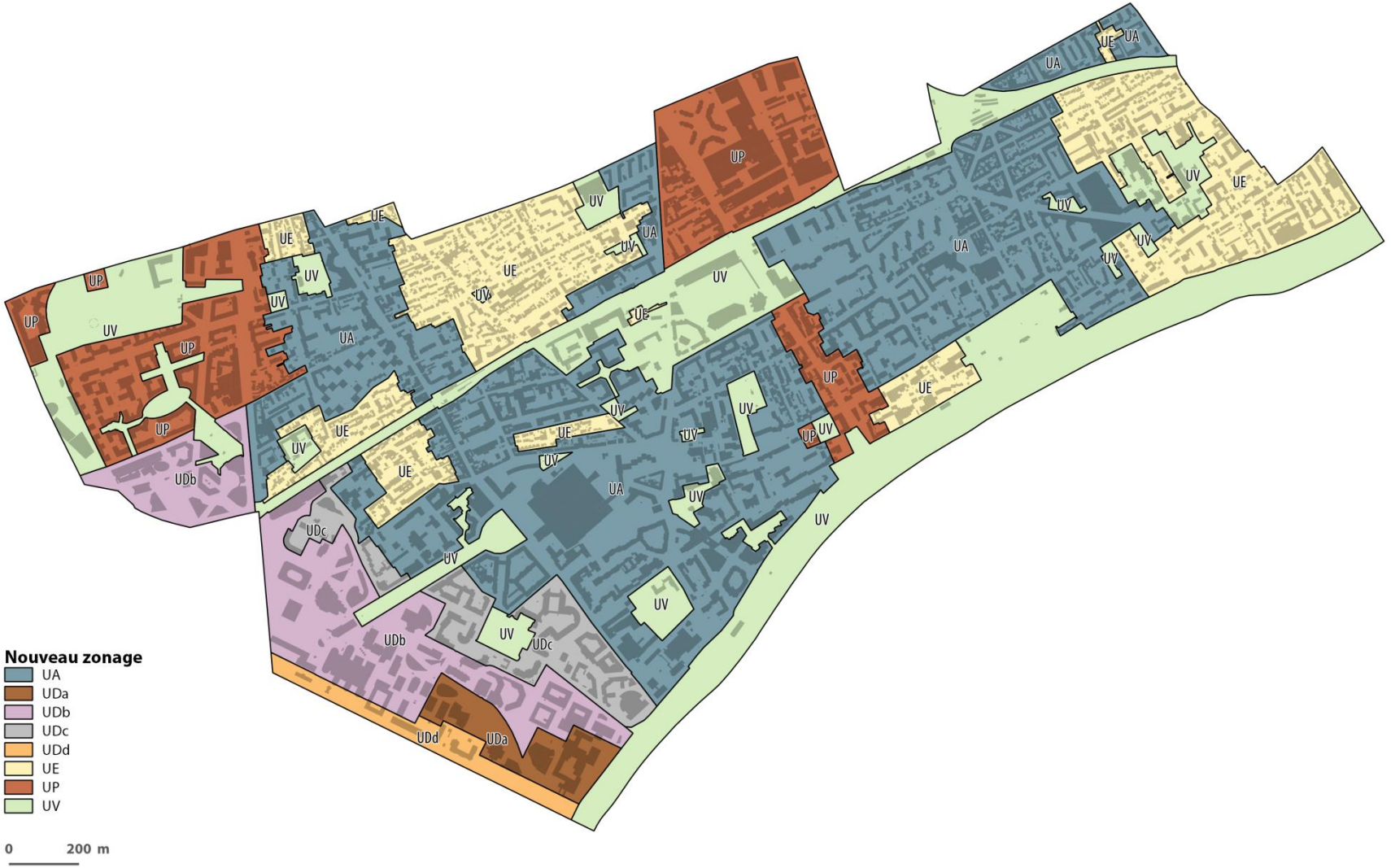
Zone : UV



Tableau récapitulatif des surfaces des zones

	PLU en vigueur (ha)	PLU révisé (ha)
UA	108	152
UD	51	61
UE	36	61
UP	15	49
UV	76	94

Nouveau plan de zonage



II. Les inscriptions graphiques et leurs règles associées

Le Plan Local d'Urbanisme comporte plusieurs inscriptions graphiques destinées à préciser certaines règles localement :

Axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

La Ville de Courbevoie accorde une place de choix au soutien aux commerces de proximité, comme évoqué au sein de l'axe 2 du PADD : « *pérenniser les principaux axes et polarités commerciales de proximité en protégeant les linéaires significatifs et en développant leur diversité* ». Afin de donner corps à cette stratégie, la Ville a souhaité inscrire des prescriptions graphiques au plan de zonage du PLU révisé afin d'assurer le maintien et la valorisation du commerce de proximité.

L'organisation des destinations et des sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme (arrêté du 10 novembre 2016) ont permis de préciser au sein de différents secteurs ou linéaires identifiées graphiquement la nature des activités proposées. Afin de donner corps à la volonté commerciale de la Ville, plusieurs dispositifs ont été mis en place, tels que :

- ***Linéaires de rez-de-chaussée actifs*** : reprenant les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat au sein du PLU précédent, ces linéaires de rez-de-chaussée visent à assurer la présence d'activités au sein des rez-de-chaussée. Ces activités peuvent être autres que celles d'activités commerciales, telles que des locaux d'associations, espaces de co-working, salles d'art et de spectcles etc. L'objectif est ici d'assurer une animation de ces linéaires. Plusieurs nouveaux linéaires ont été inscrits dans le cadre de la révision du PLU, tels que l'intégralité de la rue Gautier, ou encore l'axe Aristide Briand – boulevard de la Paix.
- ***Secteurs de protection renforcée*** : instaurés au sein de certains micros secteurs (portions de rue, abords d'une place), ces secteurs visent à assurer la présence d'activités commerciales ciblées. Ainsi, en vertu des activités proposées au sein de ces secteurs, de leur rôle en matière de rayonnement pour la ville ainsi que des besoins exprimés par les populations, certaines activités sont proscrites au sein de ces secteurs, comme les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou la restauration.

Ces deux dispositifs sont graphiquement détaillés au sein du plan commerce de la Ville.

La délimitation des secteurs de protection renforcée du commerce s'est fondée sur une analyse des paysages commerciaux en présence, à travers la nature des activités proposées, la qualité des devantures, ainsi que dans certains cas, comme la rue de Bezons, la morphologie des cellules (surface et agencement). Plusieurs constats ont permis de justifier la mise en place d'une protection renforcée, qui plus est au sein d'axes ou de polarités essentielles au rayonnement de la ville en matière d'activités commerciales :

- Surreprésentation d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle : de type agences immobilières ou bancaires, ces activités génèrent un manque d'animation du fait que les devantures ne soient pas animées et que les magasins soient fermés ponctuellement. Des linéaires commerciaux souvent qualitatifs, générant une affluence de chalands et apportant une animation au quartier peuvent donc connaître des ruptures par la prolifération de ces activités. De plus, ces dernières appartiennent le plus souvent à des réseaux au capital financier important, pouvant ainsi supporter des loyers élevés. En ce sens, leur prolifération peut participer à une hausse globale des prix de l'immobilier au sein d'un quartier, et évincer ainsi les commerçants indépendants.
- Au regard des caractéristiques morphologiques des cellules commerciales de certains linéaires, il a été fait le constat d'une impossibilité pour des activités qualitatives de se développer dans des surfaces réduites et parfois sujettes à un agencement complexe. Cette impossibilité peut entrainer la multiplication d'activités peu qualitatitves, préjudiciables à l'attractivité globale de la commune.

La mise en place de ces secteurs de protection renforcée s'inscrit donc dans une stratégie de rayonnement et de qualité urbaine. En plus de la réponse aux besoins quotidiens des populations locales, l'offre commerciale de la ville participe à l'attrait de la Ville pour les populations extérieures ainsi que pour les visiteurs.

Des inscriptions graphiques relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager

Outre les limites des différentes zones, le PLU comporte un certain nombre de dispositions graphiques instaurées en application des différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions viendront notamment assurer la protection du patrimoine bâti, paysager et écologique du territoire.

1.1. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU offre la possibilité « d'identifier et 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. »

Plusieurs types d'inscriptions graphiques ont été définis.

1.1.1. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P)

Les Espaces Verts Protégés (E.V.P) (15,95ha) sont représentés sur le document graphique par des aplats verts. La liste de ces espaces et leur correspondance par rapport au document graphique sont annexées au règlement du PLU.

Ce dernier indique que prioritairement, ces espaces verts devront être conservés. Toutefois, des modifications des E.V.P sont admises sous condition. En effet, la modification devra restituer, sur un espace contiguë, la superficie protégée. Elle ne devra, en aucun cas, diminuer la surface d'E.V.P en pleine terre. La modification devra maintenir voire améliorer l'unité générale et/ou la qualité de l'E.V.P.

Par ailleurs, 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. 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).

La protection de ces espaces verts aura des incidences positives pour le territoire. En effet, cette protection contribuera à la préservation des cœurs d'îlots, qui représentent des espaces refuges pour la biodiversité en milieu urbain. Comme démontré dans le diagnostic, la protection de ces espaces représente un enjeu pour la faune et la flore locale. En outre, ils constituent des espaces respiration dans la ville, et jouent un rôle en matière de cadre de vie, paysage et santé urbaine.

Les évolutions apportées par la présente révision :

Dans le PLU actuellement en vigueur, ce type de prescription graphique existait déjà. Toutefois, la révision a permis de compléter la liste des Espaces Verts Protégés. La commune de Courbevoie est ainsi passée de 16 éléments protégés, représentant 13,4 ha, à 24 éléments protégés, représentant 15,95 ha. Cette révision représente donc une plus-value pour la trame verte.

1.1.2.Les Espaces Libres Protégés (E.L.P) existants ou à créer

Comme pour les Espaces Verts Protégés, les Espaces Libres Protégés sont représentés sur le document graphique par un aplat vert. La liste de ces espaces et leur correspondance par rapport au document graphique est également annexée au règlement du PLU.

Ces espaces libres sont principalement identifiés en cœurs d'îlots, dans le quartier de La Défense. Au total, 9 Espaces Libres Protégés sont identifiés, représentant environ 3,54 hectares. Dans les périmètres concernés, toute modification est autorisée sous réserve de restituer sur un espace contiguë la superficie protégée. Devront également être assurés le maintien voire l'amélioration de la qualité et de l'unité générale de l'E.L.P.

La protection de ces espaces contribuera à la préservation d'espaces relais, puisque ces espaces libres sont pour la plupart végétalisés. Elle permettra également de préserver des espaces de respirations dans un secteur particulièrement dense et minéralisé.

Les évolutions apportées par la présente révision :

Dans le PLU actuellement en vigueur, ce type de prescription graphique existait déjà. Toutefois, la révision a permis d'augmenter la superficie des Espaces Libres Protégés. La commune de Courbevoie est ainsi passée de 2,4 hectares d'ELP à 3,53 ha pour un total de 9 espaces libres protégés. Cette révision représente donc une plus-value pour la trame verte.

1.1.3.Les Espaces Libres à Végétaliser (E.L.V)

Les Espaces Libres à Végétaliser (E.L.V) sont identifiés en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, en application de L.151-23-al.1 du Code de l'Urbanisme. La définition de ces espaces a pour objectif d'améliorer la qualité du paysage urbain.

Pour les terrains grevés d'une prescription d'E.L.V, les modifications sont soumises à condition. Ainsi, 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 être admise pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité. Les espaces délimités devront être mis en valeur par des éléments végétaux appropriés à leur géométrie, à leur situation et l'environnement concerné (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.

Au total, le règlement définit 6 espaces libres à végétaliser, qui représente environ 1,5 hectare. La protection de la végétalisation de ces espaces est source d'incidences positives sur le paysage et la trame verte de la commune.

Les mises à jour apportées par la présente révision :

Dans le PLU actuellement en vigueur, ce type de prescription graphique existait sous la forme de fiches villas. La révision du PLU permet d'avoir une vision plus globale de l'ensemble des outils de protection de la trame verte sur un même plan.

1.1.4.Les arbres remarquables

Les arbres remarquables sont identifiés afin d'être protégés. Ils sont représentés sur le document graphique et listés en annexe du règlement. Le règlement prévoit que leur abattage ne peut être autorisé que dans des cas exceptionnels liés à de graves impératifs de sécurité. Afin d'assurer leur protection, ils feront l'objet d'un périmètre de protection en fonction de leur maturité. Le règlement prévoit en outre des mesures à prendre en compte dans le cas de construction de parkings souterrains ou de sous-sols à proximité d'arbres remarquables ou de division de terrain. Il décline également un panel de recommandations, qui permettra d'assurer la bonne santé du parc arboré de la commune.

Les évolutions apportées par la présente révision :

Dans le PLU actuellement en vigueur, ce type de prescriptions graphiques existait déjà. Les 23 arbres identifiés comme « remarquables » sont les mêmes que ceux

identifiés dans le PLU en vigueur. La révision permet donc de poursuivre la protection du parc arboré courbevoisien.

1.2. Patrimoine architectural et urbain protégé soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et plan des villas

Le PADD affirme la volonté de protéger le patrimoine architectural de la ville, qui contribue notamment à l'identité communale et à la qualité du cadre de vie. Conformément à l'art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU a la possibilité « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre cultural, historique ou architectural et, définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration ». L'objectif du PADD a donc été traduit réglementairement dans le PLU par le biais d'inscriptions graphiques et de prescriptions spécifiques dans le règlement littéral. Ces prescriptions ont été mises en place afin de protéger les éléments de patrimoine qui ne sont pas inscrits aux Monuments Historiques, mais qui représentent un intérêt architectural et historique.

Plusieurs types d'inscriptions graphiques ont été définis.

1.2.1.Les bâtiments remarquables

Les bâtiments remarquables font l'objet d'une liste reprenant les adresses des immeubles ou îlots concernés et la catégorie de protection qui s'applique : bâtiment protégé, élément particulier protégé ou volumétrie existante à conserver.

Pour les **bâtiments protégés**, seuls les travaux d'entretien, de restauration ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité sont autorisés à condition qu'ils respectent la stricte volumétrie de la construction existante. Les démolitions ne sont autorisées que dans des cas exceptionnels (sécurité,…). Des interventions (restitution, extension, …) pourront être autorisé toutefois elles ne devront pas porter atteinte à la qualité du bâtiment et à sa valeur patrimoniale. Au total, 60 bâtiments sont protégés par le PLU.

Pour les **éléments particuliers protégés**, en cas de travaux réalisés sur l'immeuble concerné, les éléments identifiés devront être protégés, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti. Au total, 21 éléments particuliers sont protégés par le PLU.

Des immeubles ou ensembles d'immeuble existants sont identifiés par le PLU afin de **conserver la volumétrie existante** ainsi que les caractéristiques générales des bâtiments. L'objectif est de pérenniser, selon les cas, une organisation remarquable du bâti sur terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou une singularité intéressante dans le paysage urbain. Pour ces bâtiments, les interventions pourront être autorisées si elles ont pour objet de restituer un volume, un dispositif ou un décor ancien disparu. Les extensions pourront être autorisé toutefois elles ne devront pas portés atteinte à la qualité du bâtiment. Au total, 28 bâtiments ou ensembles bâtis sont protégés par le PLU.

Les évolutions apportées par la présente révision :

Dans le PLU actuellement en vigueur, ces prescriptions étaient déjà existantes. Toutefois, la révision du PLU a permis de compléter les listes des bâtiments remarquables. La commune est ainsi passée de 100 bâtiments protégés à 109 dans le nouveau PLU. Cette révision représente donc une plus-value puisqu'elle a permis d'assurer la protection d'un plus grand nombre de bâtiments.

1.2.2.Les villas, impasses et passages

Quelques villas, impasses et passages sont également identifiés par une inscription graphique. Sur les îlots concernés, des règles d'implantation et de hauteur spécifique viennent s'appliquer en plus des dispositions applicables aux zones urbaines et dans les pièces graphiques. Au total, 6 villas, impasses et passages sont identifiés sur le territoire : Villa Fallet, Villa Ghis, Villa des Lilas, Villa Maurice André/impasse Robert Marcel, Passage du 106 bis/Boulevard Saint-Denis et Villa des Vieilles Vignes.

Les évolutions apportées par la présente révision :

Dans le PLU actuellement en vigueur, ce type de prescription graphique existait déjà. Les 6 villas, impasses et passages sont les mêmes que ceux identifiés dans le PLU en vigueur, à l'exception de la Villa Ghis, dont le périmètre a été légèrement réduit afin d'y exclure un futur équipement scolaire. La révision permet donc de poursuivre la protection des éléments architecturaux de la commune.

Les emplacements réservés et servitudes de localisation, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

1.3. Les emplacements réservés

Le PLU prévoit plusieurs types d'emplacements réservés, concourant à mettre en œuvre le projet urbain de la collectivité. Inconstructibles pour les autres destinations que celles prévues au bénéfice de la collectivité, les emplacements réservés permettent à la collectivité qui en est bénéficiaire de jouir d'un droit de préemption sur les parcelles concernées. Le propriétaire peut utiliser son droit de délaissement et ainsi mettre en demeure la collectivité d'acheter son bien.

1.3.1. Élargissement de voirie, voie nouvelle

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits en vue de réaliser des élargissements de voirie ou de créer des voies nouvelles ou sentes piétonnes. Il s'agit en effet de concrétiser les objectifs du PADD en matière de mobilités, notamment via les orientations suivantes :

- « Poursuivre les aménagements en faveur d'une voirie partagée ;
- Favoriser des parcours piétonniers pratiques et agréables ».

Les aménagements ou élargissements de voie ont ainsi pour vocation de participer à un meilleur partage de la voirie, entre les usages routiers, piétons, et cyclables, notamment sur plusieurs axes majeurs de la commune, tels que le boulevard circulaire, le boulevard de Verdun,…. D'autres emplacements réservés ont vocation à créer des perméabilités dans certains îlots et à assurer des continuités de déplacements plus lisibles, soit par la création de voies, soit par la mise en place de sentes piétonnes.

1.3.2. Équipement ou espace vert

Plusieurs emplacements réservés sont destinés à compléter l'offre en équipements publics de la ville, afin de répondre aux besoins de la population ainsi qu'à l'ambition de la commune en la matière telle qu'évoquée à travers le PADD : « *conforter la qualité des équipements publics au service du bien-être des habitants* ». Cet axe du PADD se traduit par la mise en place de plusieurs emplacements réservés, notamment pour des équipements scolaires ou sportifs. La ville envisage également de compléter ponctuellement l'offre en espaces verts et inscrit plusieurs emplacements réservés à cet effet, s'inscrivant également en accord avec l'un des objectifs du PADD : « *poursuivre le développement d'espaces de nature en faveur de la biodiversité* ».

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.

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 «Plande zonage général détaillé», 4.1.3 «Plande zonage quartier: Coeur 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 précédement 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 ».

Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée n°1

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

Le territoire de la commune, du fait de sa forte déclivité, de la présence de la Seine et de son historique d'urbanisation sur dalle, possède de nombreuses passerelles, promenades surélevées et ponts. Certains espaces verts publics peuvent aussi présentés un important dénivelé.
La création, l'extension ou la modification d'escaliers, ascenseurs ou escaliers mécaniques permettant l'accès à ces espaces verts ou de circulation, notamment aux personnes à mobilité réduite, ne sont pas toujours permises par les règles de hauteur du règlement.

Il n'est donc pas instauré de règle concernant la hauteur des installations et ouvrages nécessaires à rendre accessibles les espaces publics et les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble des zones du PLU, à l'exception de la zone UV, au sein de laquelle la hauteur n'est pas quantitativement réglementée.

Exposé des motifs des changements apportés

Les dispositions relatives à la hauteur dans le règlement seront modifiées pour chaque zone sauf la zone UV (UA, UD, UE, UP) :
Article UA 3.5, article UD 3.5, article UE 3.5, article UP 3.5 : Il n'est pas fixé de règle pour les installations et les ouvrages rendant accessibles les espaces publics et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 dépassement 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 dans une limite de SDP définie, et dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, afin de permettre leur restructuration et leur extension (UA pour partie). Cet objectif vise notamment à éviter l'obsolescence d'activités économiques au sein de la ville toute entière et de répondre ainsi aux enjeux de mixité fonctionnelle.

Des dispositions alternatives existent en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et pour l'implantation des constructions sur une même propriété peuvent être mises en place pour les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 15% de la SDP existante. Cette disposition se justifie par la nécessité de ne pas brider la nécessaire évolution morphologie des constructions, pouvant par exemple être induite par des évolutions dans la structure familiale des ménages (UA).

L'emprise au sol des constructions peut connaître des règles alternatives pour mener à bien la rénovation, l'extension ou la reconstruction de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, visant à répondre à l'évolution des structures familiales ou à permettre la restauration du bâti ancien. Les équipements d'intérêt collectif et de service public ne sont pas règlementés en matière d'emprise au sol, dans un souci de réponse aux besoins quotidiens des populations et de mixité fonctionnelle, sauf en zone UV, où l'emprise au sol est limitée à 70 % afin de garantir le maintien d'espaces de respiration, en lien avec la part d'espaces verts imposée.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement ne s'applique pas pour la transformation ou l'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État. Cette disposition vise à ne pas contraindre la production de logements, et s'inscrit également en accord avec les objectifs de la Ville en matière de mixité sociale.

Les obligations en matière de seuils de places de stationnement ne s'appliquent pas pour les locaux d'habitation inférieurs ou égaux à 25m² de SDP ou dans le cas d'extension d'un seul logement, du fait que les surfaces générées par ce type d'opérations ne sont pas assez importantes pour impacter la densité du trafic routier au sein de la Ville.

LES RÈGLES DIFFÉRENTES SELON LA DIMENSION DES CONSTRUCTIONS OU SELON LES DESTINATIONS ET LES SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS DANS UNE MÊME ZONE

Des règles spécifiques peuvent apparaître pour tenir compte de la taille propre à chaque construction, n'ayant pas le même impact sur le profil de la commune, mais également selon la nature des constructions, afin de répondre aux orientations de développement urbain portées par la Ville.

Ainsi, les activités de bureaux sont autorisées au sein de la zone UA, sous réserve que celles-ci soient inférieures à 300m² de SPD, et en zone UE sous réserve d'une surface limitée à 75m². Cette dérogation vise à assurer le caractère mixte des secteurs urbains mixtes et pavillonnaires et de pallier des risques de mono-fonctionnalité résidentielle, sans pour autant dénaturer le caractère qualitatif de ces tissus urbains, du fait que les surfaces maximales soient limitées.

En matière d'emprise au sol, un complément de 30% est autorisé pour les locaux dédiés au commerce et à l'artisanat situés au sein des linéaires inscrits en tant que rez-de-chaussée actifs. Ces compléments visent à ne pas contraindre les porteurs de projets dont l'activité nécessite une surface de vente ou de stockage particulièrement importante, mais également à produire de devantures qualitatives. L'ambition de la Ville de favoriser le commerce de proximité et d'assurer la présence d'activités pourvoyeuses d'animation trouve écho dans cette dérogation.

En matière de traitement des espaces libres, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, du fait que ceux-ci soient nécessaires aux besoins quotidiens des populations et à leur qualité de vie. La Ville de Courbevoie fait de la satisfaction des besoins de la population une condition de son développement futur.

L'emprise au sol des équipements publics d'intérêt collectif et de service public n'est pas règlementé en zone UP, afin de pallier les contraintes morphologiques de certaines constructions aux besoins architecturaux très divers, et difficilement mesurables en amont des projets. Il s'agit ici de ne pas contraindre leur implantation, dans un souci de maintien de la diversité fonctionnelle de Courbevoie.

En zone UP, un dépassement de hauteur est autorisé pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial, artisanal, d'activité ou dédié à des installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif, ce qui traduit la volonté de la Ville de favoriser une animation commerciale continue et de répondre aux besoins quotidiens de l'ensemble des ménages du territoire.

Dans cette même zone, l'accès aux parkings pour les constructions à destination de bureau sera conçu de manière indépendante au bâtiment, afin de favoriser leur utilisation par les usagers externes à celui-ci. Cette disposition se justifie par la nécessité, dans un contexte de ville compacte souhaitant maintenir une véritable qualité de vie, de limiter la place accordée par l'automobile en stationnement via la promotion de démarches de mutualisation entre usagers aux besoins différenciés.

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

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	Justifications des dispositions réglementaires
1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Dispositions communes	Le règlement rappelle ici dans ses dispositions communes la définition des différentes destinations et sous-destinations encadrées par le décret du 10 novembre 2016, visant à préciser les conditions d'application des articles 1 et 2 du règlement inscrit dans chaque zone du PLU. La spécification de certaines activités via des types de destinations et de sous-destination permet d'orienter le développement de la ville, en maitrisant les fonctions attribuées aux différents secteurs. Le **principe général de la règle** des destinations interdites ou autorisées sous conditions consiste à maintenir un haut niveau de **mixité des fonctions** en autorisant un maximum de destinations dans la plupart des zones. Certaines zones ou secteurs présentent néanmoins des spécificités fonctionnelles, dans lesquelles les destinations autorisées sont plus resserrées : **Le secteur UDd** est orienté vers les fonctions commerciales et d'équipements car il correspond à l'axe historique de La Défense. Confronté à certains risques de monofonctionnalité et d'absence d'animations hors des horaires de bureaux, le site a vocation à connaître une diversification de ses activités, notamment via l'implantation de nouveaux commerces. Le règlement autorise également la sous-destination « centre des congrès », fonction nécessaire au quartier d'affaires. **La zone UE** limite la superficie des bureaux (<75 m²) de manière à privilégier la fonction résidentielle et à maintenir des formes urbaines de type pavillonnaire l'ensemble permettant toutefois de répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle, souhaité par la ville afin d'animer l'ensemble du territoire. Le règlement énonce également des principes visant à répondre aux **objectifs de qualité urbaine**, et particulièrement à renforcer les liens entre La Défense et le reste de la ville. Ainsi, les secteurs Uda, UDb, UDc et UDd énoncent des **principes de composition urbaine et paysagère**, renforçant ainsi la portée de l'OAP n°3. Il s'agit en effet de garantir la lisibilité de l'axe historique et de la liaison reliant les places des Corolles, Reflets et Iris.par un recul des constructions vis-à-vis de cet axe et de cette liaison, et de développer des perspectives visuelles entre le quartier d'affaires et le reste de la ville, en cohérence avec l'OAP intitulée « Faire entrer la Ville dans la Défense » et l'axe 1.2 du PADD, par l'instauration de perspectives visuelles vers certains axes (Gambetta, parc Diderot) et la création de liaisons piétonnes sur dalle et au niveau du sol.

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	Justifications des dispositions réglementaires
	Le règlement interdit certaines activités ou usages, afin de prévenir la ville contre les utilisations du sol génératrices de **nuisances (sonores, visuelles, olfactives) ou de risques**, comme les dépôts de véhicules à l'air libre, les activités de décharges, ou les occupations du sol présentes dans les parties soumises aux risques technologiques. Dans la même perspective de **protection des biens et des personnes contre le risque technologique**, le règlement de des zones UV, UP et UD spécifie les interdictions d'installations et d'occupation autour de la centrale Enertherm. L'interdiction de construction ou d'occupation au sein des zones à risque répond directement à l'ambition de la Ville en matière de prise en compte des risques technologiques (PADD 2.2), l'intégrité physique des habitants pouvant être remise en cause par la présence de tels risques. D'autres types de travaux ou installations sont encadrés et soumis à conditions particulières, comme les affouillements et exhaussements de sol, les installations classées pour la protection de l'environnement, de manière à les **insérer au mieux dans le milieu urbain** et les quartiers d'habitations. Le règlement vise aussi à spécifier le caractère moins urbain et plus « vert » de la **zone UV**. L'autorisation de certaines activités sous condition vise à **respecter le caractère naturel** de la zone, exempte de constructions trop prégnantes ou d'activités pouvant impacter les espaces verts présents dans la zone. La présence de la nature en ville, ainsi que le maintien des espaces verts publics figurent comme un axe clé pour la Ville, notamment en soutien à la qualité de vie locale (PADD 1.1. – 3.2.). L'autorisation de certaines activités au sein des berges de Seine se justifie du fait qu'elles soient directement liées à l'animation et à la mise en valeur de ces berges. Entamée depuis plusieurs années via l'aménagement réalisé entre la rue Ficatier et le parc de Bécon, la valorisation des rives de Seine répond à la fois à l'ambition d'animation commerciale de la Ville (PADD 2.1.), à la reconquête des Rives dans une démarche de mise en valeur paysagère et de couture urbaine (PADD 2.2.).

II. Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	Justifications des dispositions réglementaires
2.1. Linéaires de protection du commerce et de l'artisanat	Des linéaires de rez-de-chaussée actifs sont instaurés afin d'interdire tout changement d'activités au sein des rez-de-chaussée, impliquant l'implantation d'activités autres que celle du commerce, d'artisanat et d'autres types d'activités générant une animation de la rue. La création de linéaires de rez-de-chaussée actifs s'inscrit dans la volonté de la Ville de favoriser le commerce de proximité et d'animer certains linéaires. À l'image de la rue de Bezons ou des rues bordant la place Sarrail, Courbevoie jouit de la présence de centralités commerciales qualitatives, répondant aux besoins des populations, animant les quartiers et représentant une réelle attractivité pour la Ville. Courbevoie porte donc une attention cruciale au maintien de ces polarités commerciales, justifiant la mise en place des linéaires de rez-de-chaussée actifs (PADD 2.2.). Il est également mis en place des secteurs de protection renforcée au sein desquels certaines sous-destinations sont interdites. Trois types de secteurs sont instaurés, à savoir : • Les secteurs verts dans lesquels les activités de restauration sont interdites • Les secteurs rouges dans lesquels les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdites • Les secteurs bleus dans lesquels les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et les activités de restauration sont interdites. Dans un souci de qualité de vie, l'animation commerciale représente un levier de poids qu'une attention sur la nature des activités en présence saura assurer. La mise en place de ces secteurs de protection renforcée vise à pallier la monofonctionnalité commerciale de certains secteurs ainsi que la prolifération d'activités pourvoyeuses de peu d'animation, telles que les agences bancaires ou immobilières. De même il a été fait le constat d'un développement important des pas-de-porte peu qualitatifs correspondant à des activités de restauration. Dans une perspective de diversité commerciale, certains secteurs interdisent cette sous-destination. Les droits à construire supplémentaires pour les constructions comportant en rez-de-chaussée actifs correspondant aux destinations commerce, artisanat, activité ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. répondent à ce même objectif de favoriser le commerce et/ou la création de pied d'immeubles actifs à l'échelle de la ville tout entière, via une plus grande marge de manœuvre pour les porteurs de projets.
2.2. Diversité de l'habitat et mixité sociale	Le dépassement des règles en matière de gabarit pour la réalisation de logements sociaux s'inscrit dans des objectifs de **mixité sociale** et de réponse aux besoins en logements pour les courbevoisiens et plus largement les populations franciliennes. La Ville entend ainsi veiller à l'atteinte des objectifs qui lui sont fixés en matière de logements sociaux par l'instauration de leviers réglementaires incitatifs. Le projet de territoire fait de la mixité sociale un axe fort de sa stratégie démographique et résidentielle (PADD 3.1.). Réserver une part minimale de logements sociaux et locatifs intermédiaires dans les futures opérations de volume important s'inscrit dans ce même objectif.

III. Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Le principe général qui prévaut à l'instauration des règles de volumétrie et d'implantation des constructions consiste à reproduire les caractéristiques morphologiques pré-existantes de chaque type de tissu urbain, afin de préserver l'identité des différents quartiers. Les implantations, distances, prospects, et densités varient ainsi d'une zone à l'autre en fonction de la morphologie locale, mais aussi de la densité bâtie souhaitée pour chaque type de zone :

- UA : densité moyenne à forte à conforter
- UD : densité très forte à conforter
- UE : densité moyenne à faible à préserver
- UP : densité moyenne à forte, volonté d'intensification et de renouvellement
- UV : morphologies très variables du fait de la vocation d'équipements de la zone, recherche de souplesse dans les implantations.

Ainsi, les règles établies dans le PLU au sein de ce chapitre, prises de manière combinée, vont venir conforter ces caractéristiques et traduire les objectifs assignés à chaque zone, allant de la préservation d'une faible densité, à la recherche d'un renouvellement urbain, nécessitant des droits à construire plus importants. La combinaison des différents articles va ainsi agir sur la forme urbaine et sur la capacité plus ou moins forte des tissus urbains à se renouveler ou à se densifier.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	Justifications des dispositions réglementaires
3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le principe général qui prévaut à l'instauration des règles d'implantation des constructions consiste à reproduire les caractéristiques morphologiques pré-existantes de chaque type de tissu urbain, afin de préserver l'identité des différents quartiers. UA Constituant la centralité urbaine mixte du centre-ville, la zone UA a vocation à présenter une uniformité en matière de formes urbaines, emblématiques de tissus urbains mixtes du cœur de ville, au sein desquels les constructions sont implantées à l'alignement. Il s'agit ici de maintenir les continuités visuelles emblématiques de la centralité urbaine (PADD 1.2.), tout en offrant la possibilité d'offrir des droits à construire importants, s'inscrivant dans les objectifs de croissance démographique mesurée et de construction de logements portée par la Ville (PADD 3.1.). Les alternatives à la règle s'inscrivent dans ce même objectif. UD Le règlement proposé en zone UD vise une certaine souplesse quant aux possibilités d'implantation, en autorisant les constructions à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques. L'enjeu de transformation et de requalification du boulevard Circulaire – principale entrée du quartier d'affaires – en boulevard urbain implique une obligation de retrait des constructions en vis-à-vis de nature à dégager une largeur de 35 mètres adaptée au développement de nouvelles fonctions, dont les mobilités douces et d'espaces public. Un principe de surplomb du domaine public est proposé sous réserve que les parties de constructions en saillie soient situées à une hauteur minimale de 10 ou 20 mètres selon les cas (dalle / hors dalle), pour mettre en valeur les espaces publics et de ne pas donner un effet d'écrasement de ces immeubles de grandes hauteurs vis-à-vis du piéton. En contribuant à une valorisation des espaces publics, ce principe s'inscrit dans un objectif de meilleur ancrage du quartier d'affaires dans la ville (PADD 1.2). UE La zone UE recouvre les tissus pavillonnaires de la Courbevoie. Emblématiques d'un tissu urbain moins dense et plus aéré, le règlement vis à respecter ces morphologies essentielles à la diversité des ambiances urbaines (PADD 1.2 – 3.1). Le faible retrait imposé permet ainsi de maintenir les cours à l'avant des constructions, et de contribuer à la végétalisation de la rue. UP La zone UP impose l'alignement des constructions afin de privilégier une forme urbaine dense, propice à l'optimisation du foncier et à la mise en œuvre de projets de renouvellement tels que l'EcoQuartier du Village Delage. La zone UP s'inscrit aussi sur certaines portions des grands axes de circulation comme le boulevard de Verdun, le long desquels le bâti est déjà aligné. Les implantations imposées permettent ainsi des droits à construire plus importants facilitant le renouvellement de la ville sur elle-même, et s'inscrivant dans les objectifs de construction de logements portés par la Ville (PADD 3.1.).

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	Justifications des dispositions réglementaires
	UV La zone UV regroupe des situations urbaines très variées, alliant des espaces verts publics à certains secteurs bâtis peu denses pouvant connaître une importante végétalisation. Afin de permettre une évolution facilitée de ces secteurs, la règlementation en matière d'implantation des constructions offre une grande liberté. L'autorisation d'un retrait vise également à permettre certaines démarches de végétalisation au sein des espaces libres en retrait, et à développer la nature en ville (PADD 1.1.). Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives s'inscrivent dans ce même objectif.
3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	De même que pour les articles 3.1, le principe général d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives s'inscrit dans une volonté de reproduction des morphologies existantes, propres à chaque quartier. UA En zone UA, l'objectif consiste à conforter les alignements bâtis existants en recherchant le maintien du front bâti, obtenu par la mitoyenneté des constructions en front de rue, dans la bande la plus proche de la voie. À l'arrière de cette bande, il s'agit d'obtenir des cœurs d'îlots plus aérés, en instaurant une distance vis-à-vis des limites séparatives, dans un objectif de préservation de l'intimité des logements et d'un meilleur ensoleillement. UD En zone UD, une grande souplesse d'implantation est accordée, afin de faciliter la reproduction des formes existantes et du paysage de tours. Un retrait conséquent est imposé en cas de non mitoyenneté, de façon à préserver des espaces publics et circulations piétonnes autour des édifices aux gabarits très imposants. Il s'agit ici encore de venir créer des espaces à taille humaine, et de ne pas venir « écraser » l'usager de ces espaces par des prospects non adaptés. UE Le règlement encadre la mitoyenneté selon la largeur du terrain afin d'encourager les constructions à suivre une certaine aération des tissus en cas de parcelle large, et à permettre la mitoyenneté de part et d'autre en car de parcelle plus étroite. Le règlement vise aussi à créer des transitions entre les différents types de zones, en limitant plus fortement la hauteur en limite des zones UE. UP De même, une souplesse est accordée dans le secteur UP voué à porter une certaine intensification et un renouvellement urbains. Il s'agit en effet de permettre aux différents projets d'être mis en œuvre et de s'adapter au site d'implantation, en permettant soit la mitoyenneté, soit un retrait vis-à-vis des limites séparatives, tout en privilégiant la mitoyenneté en cas de mur aveugle voisin, dans un objectif de continuité du front bâti. Une règle de prospect est également édictée, de manière à trouver une harmonie entre la hauteur du bâtiment et la distance entre les constructions

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	Justifications des dispositions réglementaires
	et également afin de préserver l'intimité des logements et garantir leur ensoleillement.
3.3. Implantation des constructions sur une même propriété	Des distances entre les constructions sur une même propriété sont instaurées afin de garantir l'intimité des logements. Ainsi, les prospects mis en place différencient les façades avec baies principales de celles disposant de baies secondaires de manière à préserver les vues vers les pièces principales des logements. Les distances et prospects varient également d'une zone à l'autre en fonction de la morphologie locale, et de la densité bâtie souhaitée pour chaque type de zone. Le prospect indiqué pour la zone UA est équilibré au regard du rapport entre la hauteur des constructions admises et de la distance imposée entre les bâtiments. La zone UD, impose des distances visant à garantir un espacement suffisant permettant de contrebalancer le gabarit imposant des immeubles de grande hauteur. La zone UE impose des prospects assez conséquents au regard de la faible hauteur des bâtiments, afin de garantir une certaine aération des tissus, en rapport avec la morphologie existante dans ces secteurs pavillonnaires. La zone UP impose des distances plus faibles, en relation avec l'enjeu d'intensification et de renouvellement de ces secteurs. Cela répond également à l'objectif de construction de logements souhaité par la Ville (PADD 3.1.) en permettant des démarches d'intensification urbaine clairement visées par la nature de la zone. Néanmoins, une distance minimale de 4m entre les constructions permet d'assurer une qualité de vie aux futurs occupants. Aucune distance n'est imposée dans la zone UV, car elle est caractérisée par des implantations de constructions existantes très variées, difficilement transposables pour les constructions futures.
3.4. Emprise au sol	Un gradient de densités est établi entre les différentes zones du PLU et s'appuie sur la diversité des morphologies existantes et sur la densité envisagée dans chaque zone : UA : densité moyenne à forte UD : densité très forte UE : densité moyenne à faible UP : volonté d'intensification UV : implantations très variables du fait de la vocation d'équipements de la zone, et volonté de maintien d'espaces de respiration Des emprises au sol maximales ont été définies, dans chaque zone, afin d'optimiser le foncier, tout en permettant le maintien d'espaces de respiration. Dans d'autres cas, l'emprise au sol maximale retenue correspond à un choix de préservation de l'identité architecturale et urbaine d'un quartier. Il s'agit ainsi de répondre à des objectifs de construction de logements (PADD 3.1.), sans toutefois contrevenir à la préservation d'une certaine qualité de vie par le maintien d'une certaine portion d'espaces libres et d'espaces non imperméabilisés. Ainsi, la réglementation de l'emprise au sol est à mettre en corrélation avec le coefficient de biotope qui est imposé,

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	Justifications des dispositions réglementaires
	notamment pour garantir un espace de respiration au sein du tissu urbain. UA L'emprise au sol définie pour cette zone, importante en comparaison avec les autres zones de la ville, répond à des objectifs de construction de logements (PADD 3.1.), sans toutefois contrevenir à la préservation d'une certaine qualité de vie par le maintien d'une certaine portion d'espaces libres. UD Jouant un rôle essentiel pour l'économie francilienne et nationale, le quartier d'affaires de La Défense doit permettre l'implantation des acteurs économiques (PADD 3.1.). Ne pas contraindre l'emprise au sol des constructions vise ainsi à offrir plus de marge de manœuvre aux projets de construction. Cela répond également à la complexité morphologique du quartier, marqué par une dalle omniprésente, ainsi que de nombreuses ruptures de niveaux. UE L'identité architecturale et bâtie des tissus pavillonnaires est grandement déterminée par l'aération et les espaces libres entre constructions, il est donc nécessaire d'imposer une faible emprise au sol afin de respecter ce type de forme urbaine (PADD 1.2 – 3.1). UP La zone UP est vouée à porter des enjeux d'intensification et de renouvellement urbains. À ce titre, des droits à construire plus importants lui sont alloués, ce qui passe par une emprise au sol importante, pouvant aller jusqu'à 100% pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial. Ce complément d'emprise répond à la volonté de la Ville de stimuler l'activité commerciale (PADD 2.1.), certains types de commerces nécessitant une surface de vente importante ou au contraire, des espaces de stockage importants en rez-de-chaussée. UV L'emprise au sol minimale prescrite (70%) répond à une volonté de prendre en compte la diversité des situations rencontrées au sein de l'ensemble de la zone et ainsi permettre son évolution, tout en maintenant une part d'espaces de respiration, en lien avec la part d'espaces verts (pleine terre et espaces verts complémentaires) prescrite.
3.5. Hauteur des constructions	UA L'autorisation d'une hauteur maximale de 15 m se justifie par la fusion des zones UA et UB, marquées respectivement par des hauteurs maximales de 18 et de 12m. Il s'agit avec ce nouveau plafond de respecter les hauteurs constatées en l'état, et de tendre, dans le cadre d'opérations futures, vers une homogénéisation des hauteurs à l'échelle de la Ville (PADD 1.2). La diversité architecturale sera assurée par le jeu de l'existant et des différentes possibilités de majoration allouées par le règlement, concourant à une variété des épannelages. De plus, une hauteur maximale de 15 m permet la construction d'ensembles immobiliers de type logements collectifs en R+4 ou R+5, permettant de répondre à l'ambition de la Ville en matière de croissance démographique mesurée, et de construction de logements.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	Justifications des dispositions réglementaires
	UD Le paysage de la Défense est marqué par des immeubles de très grande hauteur et une succession de tours. Emblématiques du paysage local et jouant un rôle esthétique à l'échelle du bassin parisien, ce paysage doit être préservé dans un souci de rayonnement et de visibilité (PADD 1.2.), justifiant les grandes hauteurs autorisées. La décroissance des hauteurs à mesure que l'on se rapproche de la Ville Centre vise à créer un épannelage à grande échelle, et assurant une perspective qualitative à l'échelle de la ville tout entière, répondant encore une fois aux ambitions du PADD en matière de qualité urbaine et visuelle (PADD 1.2.). UE Le respect du caractère bâti emblématique des tissus pavillonnaires passe par le respect des faibles hauteurs constatées au sein de la zone. 9m correspondant à la hauteur d'un pavillon classique, il est primordial pour le respect des tissus pavillonnaires de ne pas autoriser des hauteurs importantes (PADD 1.2. – 3.1.). UP Couplée à une emprise au sol importante, les hauteurs de la zone UP permettent des droits à construire importants, à même de répondre à l'objectif de construction de logements et de renouvellement urbains de ces secteurs. Une différenciation est accordée pour les constructions à usage de bureaux, afin de faciliter leur mise en œuvre, qui requiert d'autres types de normes architecturales que les logements. UV L'absence de règlementation en matière d'emprise au sol ainsi qu'en termes de hauteur répondent également à la diversité des situations rencontrées au sein de l'ensemble de la zone, et ainsi, permettre son évolution facilitée et l'implantation d'équipements aux fonctionnalités et aux besoins architecturaux différents.

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

Ce chapitre du règlement vient fournir une traduction des objectifs du PADD en matière de qualité urbaine et architecturale des constructions.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Justifications des dispositions réglementaires
4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures	Dispositions communes Les règles édictées visent à intégrer harmonieusement les constructions dans leur environnement urbain et à générer de la qualité architecturale. Ceci passe par plusieurs leviers : l'emploi de matériaux pérennes et nobles que ce soit en façade ou sur les toitures, la composition et la lisibilité des façades et toitures, la dissimulation des éléments techniques. Un paragraphe spécifique est dédié aux devantures commerciales et fait écho à la volonté exprimée dans le PADD de « développer des principes architecturaux cohérents pour la mise en valeur des façades commerciales ». 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 règles sur les clôtures visent à trouver un compromis entre la préservation de l'intimité et la sécurité des propriétés et la qualité du paysage de la rue par l'instauration de hauteurs minimales et maximales. Le règlement développe aussi des prescriptions relatives à la restauration et l'extension des constructions existantes et traduit l'ambition du PADD de « permettre la transformation des constructions existantes afin d'adapter le bâti aux évolutions des ménages et aux nouvelles exigences énergétiques tout en garantissant la préservation de la qualité architecturale ». L'accent est mis sur la mise en œuvre et l'entretien des matériaux de façade, particulièrement la pierre de taille et la brique, deux matériaux constitutifs de l'identité architecturale de Courbevoie. Spécifiquement en zone UD, afin de ne pas contraindre l'implantation d'acteurs économiques essentiels au rayonnement économique du quartier d'affaires, la règlementation en matière d'aspect extérieur des constructions est moins contraignante que dans les autres zones, hormis pour les portes d'accès des locaux dont le traitement doit présenter une certaine qualité visuelle. Le règlement édicte également des prescriptions concernant le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ceci traduit l'objectif du PADD de «Préserver les secteurs pavillonnaires et de protéger le patrimoine architectural de la ville ».

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Justifications des dispositions réglementaires
	Trois niveaux de protection sont définis, en fonction de l'intérêt architectural du bâtiment : • Une protection forte, destinée à conserver l'ensemble du bâtiment dans ses caractéristiques actuelles • Une protection plus restreinte sur une partie d'un bâtiment, qui présente un intérêt particulier • Une protection plus faible, mettant davantage l'accent sur le respect de la volumétrie, plutôt que sur des éléments architecturaux ponctuels. Ainsi, les extensions pourront néanmoins s'effectuer sur ces constructions si elles ne dénaturent pas le bâtiment d'origine. Outre ces bâtiments remarquables, le PLU de Courbevoie qui protège également les secteurs pavillonnaires de la ville par l'instauration de la zone UE, ajoute une protection renforcée sur cinq d'entre eux dotés d'une forme urbaine particulière, que sont les villas et impasses. Les règles associées à ces villas et impasses ont pour objectif de maintenir leur morphologie spécifique, caractérisée par une organisation en bandes mitoyennes ou non, un alignement le long des voies, laissant place à des jardins en front de rue, l'absence de places de stationnement sur la voie, des hauteurs du bâti homogènes.
4.2. Obligations en matière de performance énergétique et environnementales	Dispositions communes Les travaux de réhabilitation des constructions existantes devront permettre l'amélioration significative des performances énergétiques du bâti. Par ailleurs, le règlement : • Autorise l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure avec une épaisseur n'excédant pas 30 cm. Pour les façades édifiées à l'alignement, les dispositifs ne peuvent excéder une saillie de 10 cm maximum. • Préconise la réalisation d'un maximum de logements en double exposition avec, de préférence, la pièce de vie exposée au sud. • Permet l'implantation au-delà de la hauteur maximale pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. • Encourage le raccordement de toute nouvelle construction au réseau de chaleur. Dans le cas contraire, prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur. • Impose la fonctionnalisation des surfaces de toitures terrasses, avec au choix : l'exploitation d'énergies renouvelables, l'agriculture urbaine, la végétalisation dans un objectif écologique ou la récupération/rétention des eaux pluviales. En outre, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Justifications des dispositions réglementaires
	recommandée. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. Les constructions neuves doivent tenir compte des nuisances sonores importantes de part et d'autre des infrastructures de transports et privilégient les fronts urbains. Les règles qui favorisent la rénovation thermique contribueront à la diminution des consommations énergétiques des bâtiments anciens et par conséquent énergivores. Dans cette optique, les règles en matière d'isolation thermique, notamment par l'extérieur, permettront de favoriser les rénovations. Les règles incitent les futurs pétitionnaires à mettre en œuvre des projets exemplaires sur le plan énergétique et environnemental, notamment en termes de construction bioclimatique (double exposition, pièce de vie exposée au sud). La valorisation des énergies renouvelables est également promue par le PLU notamment par la mise en œuvre de règles incitatives pour l'installation des énergies renouvelables et de recommandation de raccordement au réseau de chaleur. Ces règles participeront à inscrire le territoire dans une dynamique de transition énergétique et de promotion des énergies plus durables. Le règlement prévoit l'obligation de fonctionnalisation des toitures terrasses, ce qui consiste à optimiser ces espaces souvent sous-utilisés et à réduire les besoins fonciers par ailleurs Cela permet également de multiplier les équipements ou solutions présentant un intérêt pour l'environnement, et la réduction des impacts de la construction : énergies renouvelables en toiture, végétalisation, … L'utilisation d'équipements hydro-économes, recommandée par le règlement, contribuera à limiter les consommations d'eau et à assurer la préservation de la ressource. La prise en compte des nuisances sonores et la valorisation des constructions en front bâti permettront de dégager des cœurs d'îlots apaisés et d'offrir un cadre de vie plus qualitatif aux courbevoisiens. UP Le règlement de la zone UP, correspondant aux zones de projet et notamment à l'EcoQuartier Village Delage, prévoit une règle obligeant à l'atteinte d'un niveau de performance énergétique renforcé par rapport au reste de la ville : tout nouveau bâtiment doit atteindre un niveau de performance énergétique équivalent à minima au label Effinergie+. Cette règle incitera les pétitionnaires à réaliser des projets urbains plus performants en matière d'énergie dans un secteur potentiellement source de consommations nouvelles importantes en lien avec les opérations d'aménagement prévues au PADD. Il permettra ainsi de limiter l'augmentation des besoins énergétiques et les émissions de Gaz à Effet de Serre.

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

VI. Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Justifications des dispositions réglementaires
Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Dispositions communes Hormis dans 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. Par ailleurs, le règlement identifie des éléments paysagers et délimite des sites ou secteurs à protéger pour des motifs écologiques, au titre de l'article L151-23-al.1 du Code de l'Urbanisme : • Espaces Verts Protégés (EVP) : des modifications de l'EVP sont admises sous conditions : restitution sur un espace contiguë de la superficie protégée (épaisseur de terre de plus de 80 cm), absence de diminution de la surface d'EVP en pleine terre, maintien voire amélioration de l'unité générale ou de la qualité de l'EVP ; • Espaces Libres protégés existants ou à créer (ELP) : des modifications de l'ELP sont admises sous conditions : restitution sur un espace contiguë de la superficie protégée et maintien voire amélioration de la qualité et de l'unité générale de l'ELP ; • Espaces Libres à Végétaliser (ELV) : la modification de l'état d'un terrain grevé d'une prescription d'ELV est soumise à des conditions spécifiques ; • Arbres remarquables : ces éléments sont protégés par les mesures suivantes : interdiction d'abattage sauf cas exceptionnel, instauration d'un périmètre de protection autour de l'arbre, périmètre de protection en cas de construction de parkings souterrains ou de sous-sols à proximité de l'arbre, périmètre de protection en cas de division de terrain. La règle d'emprise au sol, spécifique aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, permettra de ne pas freiner le développement des transports en commun, qui desserviront le territoire mais qui auront également une portée à plus grande échelle. Même si une emprise au sol de 100% pourrait avoir des incidences sur le paysage et la TVB à la marge, cela ne concerne que peu de constructions qui sont par ailleurs liées à un projet majeur de transport régional, source d'incidences positives considérables en lien avec la réduction des pollutions et des nuisances sonores liées au trafic routier, Ce sous-article traite également des inscriptions graphiques en faveur de la Trame Verte et Bleue qui sont justifiées dans le chapitre consacré à ce sujet.

VI. Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Justifications des dispositions réglementaires
	UA Pour les opérations d'aménagement de plus de 5 000 m² de surface de plancher, les espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de cette surface La zone UA, zone de centre urbain et la plus étendue sur le territoire, est de fait susceptible d'accueillir des projets urbains. Il s'agit dans cette zone, de s'assurer qu'en cas de libération d'emprises foncières importantes, entraînant la construction d'un projet d'envergure (plus de 5000m²), une offre d'espace vert nouvelle soit bien pensée et intégrée au projet. Ces espaces verts doivent prendre la forme d'espaces collectifs, bénéficiant aux nouveaux arrivants et plus favorables pour la biodiversité urbaine (espaces verts d'un seul tenant). Elle n'est toutefois pas applicable aux terrains faisant l'objet d'une servitude de localisation pour espace vert.

VI. Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Justifications des dispositions réglementaires
5.2. Part minimal de surfaces non imperméabilisées	Dispositions communes / zones UA, UD, UP Ce chapitre du règlement fixe différentes prescriptions en lien avec l'intérêt écologique et paysager des espaces libres : • Choix des essences pour les plantations nouvelles s'appuyant sur l'annexe relative aux « dispositions applicables aux plantations (arbres et arbustes) du présent règlement » : • Plantation minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 200m² de superficie d'espaces verts dans les espaces libres. • Traitement des marges de reculs à 100% de leur superficie (déduction faite des emprises aménagées pour l'accès aux bâtiments) en espace vert planté d'arbres avec un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 100 m² d'espaces verts. • Mise en place d'obligations de végétalisation et de plantation des dalles existantes et futures, dans le cadre de tout projet. Définition d'un coefficient de biotope (article L.151-22 du Code de l'Urbanisme), qui comprendra une part d'Espaces Verts de Pleine Terre et d'une part d'Espaces Verts complémentaires, Ces espaces verts complémentaires pouvant être pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope sont les suivants : espaces verts de pleine terre, espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 60 cm, toitures végétalisées d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 30 cm, murs végétalisés. ⇒ UA : 20% d'Espaces Verts de pleine terre + 20% Espaces Verts complémentaires ⇒ UD : 0 % ou plus Espaces Verts de pleine terre + 40% de la surface non bâtie en Espaces Verts complémentaires ⇒ UE : 40% d'Espaces Verts de pleine terre : 0 % ou plus d'Espaces Verts complémentaires ⇒ UP : 10% d'Espaces Verts de pleine terre + 30% Espaces Verts complémentaires. ⇒ UV : 30% d'Espaces Verts de pleine terre + 30% Espaces Verts complémentaires. Cet article réglemente aussi le traitement et les plantations des espaces libres, la végétalisation des marges de recul et des espaces libres au niveau des dalles. Il permet de mettre en œuvre les orientations des lois Grenelle de l'Environnement, ALUR et pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Ainsi, dans toutes les zones urbaines, il est demandé un traitement qualitatif des espaces libres : choix des essences, traitement des espaces libres favorisant la perméabilité, plantation d'arbre à grand développement dans les espaces libres, etc. L'objectif est d'améliorer la qualité du cadre de vie, de faciliter la gestion des eaux pluviales en zone urbaine dense et de constituer de véritables zones relais de la Trame Verte et Bleue en zone urbaine.

VI. Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Justifications des dispositions réglementaires
	Les projets sur dalle sont également soumis à une réglementation spécifique qui permettra de garantir le maintien et le renforcement de la Trame Verte et Bleue urbaine et de la biodiversité y compris dans le secteur de la Défense. Ainsi les dalles créées par les constructions nouvelles devront être végétalisées pour au moins 50% et plantées avec 1 arbre par tranche de 200 m². Les espaces libres à aménager sur des dalles existantes seront traités de manière à assurer une continuité et une cohérence des espaces non bâtis répartis sur l'ensemble de la dalle afin d'optimiser les échanges écologiques. Que ce soit pour les dalles à créer ou existantes, la surface engazonnée ne pourra représenter plus 1/3 de la surface à végétaliser, ce qui garantit la création d'espaces plus favorables : zones arbustives, arborées, … en tant qu'alternatives aux pelouses. Pour finir, la révision du PLU a également permis d'intégrer une nouvelle possibilité offerte depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le « coefficient de biotope par surface » qui consiste, en zone urbaine, à pondérer la superficie minimum d'espaces verts à créer, en fonction de l'intérêt écologique et hydraulique du substrat. Cette mesure garantit le renforcement de l'intérêt de la zone urbaine pour la biodiversité, et permet de limiter les impacts de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, dans le PLU de Courbevoie, les surfaces éco-aménageables prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope sont les espaces verts de pleine terre et les espaces verts complémentaires. Les espaces verts complémentaires correspondent aux espaces verts de pleine terre, aux espaces verts sur dalles avec une terre végétale supérieure ou égale à 60 cm, aux toitures végétalisées d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 30 cm et aux murs végétalisés. Ces épaisseurs de terre minimums sont fixées afin de garantir l'intérêt pour la biodiversité des toitures et murs ainsi végétalisés. 40% d'espaces verts sont ainsi imposés dans chacune des zones urbaines, hormis la zone UV où il est imposé 60%, décomposés en espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires selon des pourcentages qui diffèrent en fonction des caractéristiques des zones urbaines : densité végétale existante, typologie urbaine, vocation de la zone, … Ainsi, il est imposé en zone UE pavillonnaire, en priorité des espaces verts de pleine terre par exemple, dans la mesure où cette zone présente les surfaces de jardins et cœurs d'îlots suffisantes. A contrario, la zone UD de la Défense n'intègre qu'une obligation de réaliser des espaces verts complémentaires, du fait de l'urbanisme sur dalle qui la caractérise. À noter que la zone UV doit voir conservés 60% d'espaces verts du fait des objectifs liés à la protection du cadre de vie et de l'environnement renforcés dans cette zone. Ces 60% se répartissent équitablement entre les espaces verts de pleine terre et les espaces verts complémentaires.

VI. Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Justifications des dispositions réglementaires

VI. Article 6 – Stationnement

Article 6 – Stationnement	Justifications des dispositions réglementaires
Article 6 – Stationnement	Dispositions communes Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux-roues motorisés) visent à calibrer au mieux le nombre de places exigées en fonction des usages et des besoins, tout en recherchant un équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, et la limitation des incitations à l'usage de la voiture, par un stationnement privé qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions. La règle relative à la zone UV est édictée selon un principe d'adaptation au besoin de l'immeuble à construire, étant entendu que cette zone est vouée à accueillir des espaces verts et des

Article 6 – Stationnement	Justifications des dispositions réglementaires
	équipements. En outre, une grande majorité des règles édictées en matière de stationnement répondent au besoin de compatibilité avec le plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), et de respect du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le PDUIF plafonne le nombre de places à créer pour les bureaux, et renforce les exigences en matière de places pour les vélos. Il émet également des prescriptions quant aux places de livraison à créer, ainsi que des recommandations, notamment pour réduire le nombre de places exigées pour les logements, en fonction du taux de motorisation des ménages. Le Code de l'Urbanisme assouplit les règles pour l'habitat localisé à moins de 500 m des gares, ainsi que pour les logements sociaux. Le décret 2016-968 et l'arrêté du 13 juillet 2016 ont renforcé les normes en matière de stationnement pour les vélos venant au-delà de celles imposées par le PDUIF, en particulier pour ce qui concerne les bâtiments neufs à usage industriel ou tertiaire, les équipements publics, ou les établissements cinématographiques. Ainsi, le règlement de PLU • met en place des normes de stationnement à destination des vélos et les adapte en fonction des destinations des constructions, conformément au décret 2016-968 et à l'arrêté du 13 juillet 2016 • impose des normes maximales pour les bureaux : à moins de 500 m d'une station de transport, un maximum de 1 place de stationnement pour 60 m² de SDP ; à plus de 500 m d'une station de transport, un maximum de 1 place de stationnement pour 50 m² de SDP, la commune de Courbevoie appartenant à la catégorie «Autre commune du cœur de métropole » du PDUIF. En zone UD, cette norme est exprimée en pourcentage de la surface de plancher. • établit des normes différenciées et adaptées en fonction des différentes destinations des constructions : hébergements, hôtels, bureaux, commerces, activités, équipements (santé, enseignement, autre) ; les places exigées sont réduites, voire nulles pour les commerces, avec un gradient en fonction de leur taille, afin de ne pas contraindre le développement du commerce de proximité. • intègre des dispositions relatives aux places de livraison pour les commerces et les activités, conformément aux recommandations du PDUIF. À cela s'ajoutent des règles spécifiques en zone UD (secteur de La Défense) pour imposer des espaces destinés à la manutention et au déchargement, mais aussi, dans toutes les zones, des aires de dépose des voyageurs devant les hôtels, dans une logique de bonne fonctionnalité et accessibilité des sites les plus fréquentés. De volume important, ces commerces nécessitent un espace adéquat pour assurer le fonctionnement quotidien des flux de livraison (PADD 2.1.). Cette mention répond également à la complexité morphologique du site, appelant à une réflexion préalable quant aux modalités techniques de livraison, tant pour les activités commerciales et artisanales que pour les activités d'hébergement. • s'appuie sur le taux de motorisation des ménages pour calibrer la norme minimale de places de stationnement exigées pour les logements, conformément aux recommandations du PDUIF. <u>Mode de calcul :</u>

Article 6 – Stationnement	Justifications des dispositions réglementaires
	En 2015, le taux de motorisation des ménages de Courbevoie est de 0,73 véhicules par ménage. Courbevoie a 38 980 ménages selon l'INSEE. 20 181 ménages possèdent 1 voiture. 3 898 ménages possèdent 2 voitures ou plus. Ce chiffre est affiné par l'enquête ménages déplacements de 2010, qui estime à 2,1 le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans une commune du cœur de métropole (source : EGT 2010, Île-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA). = 20 181 + (3898 x 2,1) = 28 366 voitures au total sur la commune. Taux de motorisation : 28 366 voitures / 38 980 ménages = 0,73 voitures par ménage. 0,73 x 1,5 (PDUIF) = 1,09 places maximum recommandées par le PDUIF. Il a donc été fait le choix d'arrondir ce chiffre en exigeant au minimum 1 place par logement (hors logements sociaux ou logements situés à proximité des stations de transport en commun).

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

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	Règles générales
	Dispositions communes Les règles de l'article 7 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité routière, de sécurité publique et de défense contre l'incendie. Elles subordonnent la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon ces exigences, pour les usagers des accès comme pour ceux des voies sur lesquelles ces accès débouchent. Le PLU précise ainsi que les terrains constructibles doivent avoir une largeur d'accès minimale de 3,50 m, ceci pour assurer une desserte confortable des constructions et à absorber les flux de circulation. Une largeur plus importante est imposée pour les projets de plus grande ampleur, impliquant davantage d'usagers, de manière à ce que le calibre de l'accès soit adapté au trafic potentiellement plus important. Une règle supplémentaire vise à organiser le retournement des véhicules en cas de voie en impasse.

VIII. Article 8 - Desserte par les réseaux

Article 8 - Desserte par les réseaux	Justifications des dispositions réglementaires
8.1 – Eau potable	Dispositions communes 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 d'assainissement 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 contraire, 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.
8.4 – Réseaux divers	Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public, réseaux câblés et autres ...) doivent

Article 8 - Desserte par les réseaux	Justifications des dispositions réglementaires
8.5 – Collecte des déchets	obligatoirement être réalisés en souterrain ou galerie technique. 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. Des règles de dimensionnement chiffrées sont fixées pour l'habitat collectif. Cet article rappelle certains principes déjà inscrits dans la législation et réglementation en vigueur, pour garantir la qualité sanitaire des constructions et limiter leur impact sur les services environnementaux et les milieux naturels. Le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire, ainsi que le raccordement au réseau d'assainissement collectif. L'objectif étant d'optimiser les équipements existants, tout en évitant des pressions potentielles liées à l'aménagement d'assainissement autonome. En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'absence de rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur sera privilégiée pour les nouvelles constructions. Cela permettra de limiter les coûts de gestion de ces eaux, dans le cas d'une redirection vers la station d'épuration. Toutefois en cas d'impossibilité technique, il est demandé d'assurer la rétention des eaux à la parcelle afin de ne pas dépasser un débit de fuite de plus 2l/s/ha. Ces dispositions permettront de limiter la pression sur les réseaux et sont conformes au Schéma Directeur d'Assainissement. Cette disposition est cohérente avec le règlement départemental également. En matière de déchets, le règlement prévoit que toutes les constructions devront prévoir un local adapté, destiné au stockage des ordures ménagères. Cette disposition permet de limiter les nuisances liées au stockage des déchets dans les nouvelles constructions.

Cohérence et complémentarité entre les différentes pièces du PLU

Orientation du PADD	Traduction OAP	Traduction règlement zonage
Axe 1 PADD : Des déplacements facilités et une nature amplifiée dans les quartiers de Courbevoie		
Renforcer le paysage et apaiser les déplacements	L'ensemble des sites d'OAP vise à promouvoir les circulations douces, à travers des liaisons piétonnes à créer ou à valoriser. Celles-ci portent à la fois sur des itinéraires assurant le lien entre différents niveaux (OAP Cœur de Ville et OAP La Défense) et des voies piétonnes standards (ensemble des OAP). L'objectif est ici de favoriser les modes actifs dans un cadre sûr et confortable, notamment via une séparation des modes. Dans le même objectif, et afin de réduire la place prépondérante de la voiture individuelle au sein de certains axes ou carrefours, des secteurs d'apaisement des circulations routières sont inscrits dans l'ensemble des schémas d'aménagement. La stratégie d'encadrement des mobilités prônée par la Ville passe notamment par la valorisation des gares et des nœuds d'accès aux transports en commun, notamment en matière de visibilité depuis l'espace public, mais également en termes d'accessibilité PMR. Enfin, le développement d'itinéraire cyclable le long des voies principales est prévu pour l'ensemble des sites d'OAP, visant à assurer l'essor de la pratique cyclable par un plus grand confort au sein des axes de transit principaux. L'OAP de la Défense porte une ambition forte en matière de continuité paysagère, à travers des liaisons dédiées au niveau de la dalle et certains points structurants devant faire l'objet d'une mise en valeur de la perspective ou d'une percée visuelle (Maison de la Défense, Les Miroirs). L'instauration d'espaces libres à protéger au sein	Respect des normes du PDUIF, permettant de répondre aux orientations de la Région Île-de-France en matière d'encadrement des mobilités et de promotion du report modal. Limitation du nombre de places afin de favoriser des démarches de mutualisation, à même de réduire la place de la voiture en ville et de promouvoir des démarches partagées. Mise en place d'emplacements réservés pour élargissement de voirie permettant la création d'aménagements cyclables, répondant à la volonté de la Ville en matière de pratique du vélo. La nature jouant un rôle clef dans l'identité paysagère de la commune, le règlement accorde une attention particulière à la protection et la valorisation des espaces verts présents dans le tissu urbain. Le traitement des espaces libres fait l'objet de plusieurs prescriptions qui contribueront à garantir la qualité du cadre de vie : - Part minimale d'espaces verts et coefficients de biotope ; - Plantations d'arbres à grand, moyen ou petit développement ; - Végétalisation des marges de recul, - Aménagement paysager des espaces sur dalle, … Afin de répondre aux enjeux de préservation et de renforcement du paysage et des continuités écologiques, des inscriptions graphiques (Espaces Verts Protégés, Espaces Libres Protégés, Espaces Libres à Végétaliser, arbres remarquables, Servitudes d'espaces verts) figurent également au zonage, assurant la préservation ou la création à plus ou moins long terme d'espaces essentiels aux continuités écologiques, au bien-être de la population en ville et participant à la qualité des paysages urbains courbevoisiens.

Orientation du PADD	Traduction OAP	Traduction règlement zonage
	du quartier d'affaires vise également à favoriser l'aération du quartier. La place de la nature en ville, et le caractère arboré de la ville est affirmée dans l'ensemble des sites d'OAP, à travers l'instauration des espaces verts devant faire l'objet d'une requalification ou n'étant pas encore créés.	
Relier les quartiers de Courbevoie en valorisant leur patrimoine	Alors que les OAP Village Delage et Cœur de Ville portent sur des secteurs connaissant une grande évolution à court terme et visent donc à préserver une harmonie dans l'aménagement local du site, les OAP de la Défense et des Rives de Seine ont vocation à anticiper une évolution future de secteurs aux enjeux prégnants, à vocation économique pour la Défense et patrimoniales/ paysagères pour les Rives de Seine. L'ensemble des OAP ont été pensées en cohérence, notamment en matière de circulation douces. Ainsi, les liaisons cyclables sur les axes principaux sont souvent complétées par des liaisons piétonnes au sein des autres sites d'aménagement, à l'image de la rue de Colombes, liant les secteurs du Village Delage et du Cœur de Ville. La liaison des quartiers de la Ville passe également par les continuités écologiques, à l'image de l'axe Gambetta entre le site de La Défense et celui du Cœur de Ville.	Limitation des règles de hauteur dans la zone urbaine mixte (UA) pour respecter les hauteurs existantes et ne pas dénaturer l'ensemble. Préservation des règles de gabarit et d'aspect extérieur des constructions propre à la zone pavillonnaire (UE), faisant l'objet d'un fort attachement des populations et participant au rayonnement courbevoisien. Mise à jour de la liste des bâtiments remarquables, inscrits au plan de zonage, constitutifs de l'histoire locale et faisant l'objet d'une règlementation ambitieuse. Mise en place d'emplacements réservés pour élargissement de voirie permettant la création d'aménagement cyclable et œuvrant pour des liaisons facilitées entre les différentes portions de la Ville. La ville souhaite renforcer la qualité du cadre de vie via notamment par la valorisation de son patrimoine bâti et naturel. Dans ce sens, les dispositions générales du règlement accordent une place importante à l'aspect extérieur des constructions et aux traitements paysagers des espaces non-bâtis. Les règles relatives aux caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures, fixées dans le règlement, participeront à l'harmonisation de la qualité architecturale du territoire. Les dispositions communes en matière de traitement des espaces libres participeront également au maintien voire à l'amélioration de la qualité du cadre de vie des courbevoisiens : coefficient de biotope, végétalisation des marges de recul, …

Orientation du PADD	Traduction OAP	Traduction règlement zonage
		Enfin, les éléments constitutifs du paysage de la commune (architecturaux/paysagers) seront préservés grâce au maintien et au renforcement des inscriptions graphiques : arbres remarquables, bâtiments remarquables, Espaces Verts Protégés, … Ces dispositions participent au maintien de l'identité des quartiers.

Axe 2 PADD : Une économie locale innovante pour la Ville de demain		
Intensifier la présence d'entreprises et de commerces innovants pour une ville résiliente	Les polarités commerciales locales sont identifiées comme devant faire l'objet d'une valorisation, notamment en matière de qualité des espaces publics et de desserte en transports en commun. Au sein de l'EcoQuartier du Village Delage, le schéma d'aménagement prévoit l'instauration d'un pôle artisanal afin d'assurer la mise en place effective et la bonne tenue de ces activités. Le développement d'une ville plus résiliente passera par la mise en place de mesures dans les futurs projets urbains, que sont les secteurs d'OAP. Ainsi le développement des espaces végétalisés, la valorisation des mobilités alternatives (cycles, transports en commun, …) et la valorisation de la mixité fonctionnelle (OAP Village Delage) sont autant de mesures qui permettront de limiter l'exposition des personnes aux risques, aux nuisances et aux pollutions.	Sanctuarisation des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat figurant au PLU en vigueur, extension à certains secteurs stratégiques en matière de continuités commerciales, et transformation en linéaires de rez-de-chaussée actifs afin d'assurer une animation continue sur ces axes. Création de secteur de protection renforcée, permettant de proscrire certaines sous-destinations selon la nature et le rayonnement des polarités concernées, et permettant d'assurer leur qualité commerciale. Dépassement autorisé des règles de gabarit pour les constructions comportant une activité commerciale en rez-de-chaussée, afin de ne pas contraindre les porteurs de projets privés et permettre la diffusion du commerce dans l'ensemble de la Ville. Autorisation des activités de bureaux dans l'ensemble des zones, hormis la zone UV, dans un souci de mixité fonctionnelle. Afin de limiter l'exposition des personnes aux risques, aux nuisances et aux pollutions, le règlement décline un panel de dispositions : prise en compte du PPRi et de la présence d'ICPE… La préservation des espaces végétalisés, via les dispositions graphiques et les règles communes du traitement des espaces non-bâtis et de coefficient de biotope par surface, contribuera à la limitation des risques liés au ruissellement et à la captation des émissions polluantes. Le développement de la mixité fonctionnelle, prévu par le règlement, permettra de limiter les déplacements contraints réduisant ainsi les nuisances sonores et les pollutions associées. La valorisation des transports en commun et des modes actifs, par les règles de stationnement, contribuera également à la réduction des nuisances liées à l'automobile.

Construire une ville durable sur le modèle de l'Eco Quartier du Village Delage	L'OAP dédiée au Village Delage et ses abords porte une ambition particulièrement forte en matière d'écologie urbaine et de nouvelles pratiques. Il est notamment prévu la végétalisation de l'ensemble des toitures dans les futurs îlots. La création d'un espace vert d'1,5 hectare au nord-ouest du site s'inscrit également dans cet objectif, et sera complété par une végétalisation renforcée des axes principaux (boulevard de Verdun, rue du Moulin des Bruyères). Les continuités écologiques sont pensées à travers la requalification du parc des Bruyères le long du boulevard de la Paix. Enfin, des espaces de respiration de moindre ampleur sont favorisés au sein de l'ensemble du quartier.	Mise en place d'un coefficient de biotope traduisant son rôle moteur pour l'ambition écologique de la Ville. Autorisation des toitures végétalisés et des façades végétalisés, permettant d'assurer la présence d'espaces verts complémentaires de qualité. Végétalisation des marges de recul, dans un souci de tissus urbains aérés et accordant une place à la biodiversité. Règlementation spécifique sur les espaces de stationnement visant à favoriser des démarches de mutualisation, notamment afin de réduire la place de la nature en Ville. Dispositifs visant à la création d'espaces verts et d'équipements publics ponctuant le secteur de l'EcoQuartier (emplacement réservé, servitudes de localisation), afin d'en faire un lieu de vie qualitatif répondant à l'ensemble des besoins. La construction d'une ville plus durable passe par la réduction des consommations énergétiques et une gestion durable des ressources. Afin de répondre à l'enjeu de réduction des consommations énergétiques, les dispositions communes du règlement inscrivent des règles favorisant les rénovations thermique, l'utilisation des principes bioclimatiques ou encore le développement des énergies renouvelables. De plus, le règlement de la zone UP, correspondant aux zones de projet et de requalification urbaine, impose, à l'article 4, que les nouveaux bâtiments devront atteindre un niveau de performance énergétique équivalent à minima au label Effinergie+. Cette mesure contribuera à réduire les besoins énergétiques des nouveaux bâtiments et à construire une ville plus durable. Plusieurs dispositions sont prises afin de limiter la pression sur les ressources. Des règles en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales contribuent ainsi à réduire les risques et les pollutions. Des dispositions en matière de gestion des déchets sont également intégrées au règlement.

Axe 3 PADD : Des logements et des équipements adaptés aux besoins des habitants		
Poursuivre le développement équilibré d'une offre de logements pour tous	L'OAP dédiée au Village Delage et à ses abords porte une ambition particulièrement forte vis-à-vis de l'offre en logements. Le quartier a en effet vocation à participer à l'effort de construction de logements propre à la Ville, notamment en matière d'offre locative sociale. Le schéma d'aménagement de l'OAP distingue les activités du logement au sein des différents îlots, afin d'assurer l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines. L'OAP de la Défense porte également une attention quant au développement d'une nouvelle offre de logements, en rive du quartier d'affaires, mais également au sein des îlots à proximité du parc Diderot. L'objectif de mixité sociale et de composition des ménages pouvant vivre au sein de ces logements est clairement exprimé au sein du document. Il est également à rappeler que le PADD précise qu'il est prévu d'accompagner le renouvellement de l'offre de logements dans ce secteur, avec la réalisation, sur les rives de la Défense, en dehors du boulevard circulaire, de projets innovants de requalification urbaine, par exemple dans le secteur Alsace Audran. La qualité du bâti et des nouvelles constructions figure comme un axe fort pour l'ensemble des sites d'OAP, notamment au sein de celui de La Défense faisant état d'une OPAH existante, mais également pour le secteur du Village Delage, faisant de la requalification du secteur compris entre la rue de Colombes et le boulevard de Verdun un axe fort du futur aménagement. La place de la nature en ville, et le caractère arboré de la ville sont affirmés dans l'ensemble des sites d'OAP, à travers des objectifs de création et de requalification d'espaces verts dans chaque OAP.	Majoration des droits à construire pour les opérations comportant des logements sociaux et mise en place d'un seuil l'un pour la production de logements sociaux, l'autre pour la production de logements intermédiaires à réaliser pour les opérations comportant plus de 15 logements, répondant ainsi à l'objectif de mixité sociale. Création d'une zone présentant des droits à construire plus importants (UP), permettant de répondre aux ambitions de création de logements adaptés à tous les besoins. La ville souhaite renforcer la qualité du cadre de vie via notamment par la valorisation de son patrimoine bâti et naturel. Dans ce sens, les dispositions générales du règlement accordent une place importante à l'aspect extérieur des constructions et aux traitements paysagers des espaces non-bâtis. Les règles relatives aux caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures, fixées dans le règlement, participeront à l'harmonisation de la qualité architecturale du territoire. Les dispositions communes en matière de traitement des espaces libres participeront également au maintien voire à l'amélioration de la qualité du cadre de vie des courbevoisiens : coefficient de biotope, végétalisation des marges de recul, … Enfin, les éléments constitutifs du paysage de la commune (architecturaux/paysagers) seront préservés grâce au maintien et au renforcement des inscriptions graphiques : arbres remarquables, bâtiments remarquables, Espaces Verts Protégés,

Conforter la qualité des équipements publics au service du bien-être des habitants	L'OAP du Village Delage porte une ambition particulièrement forte en matière d'équipements publics, avec la localisation des équipements publics figurant au sein du schéma d'aménagement. En matière d'espaces publics paysagers et ouverts au public, la matérialisation graphique du parc Delage vise à répondre à l'ambition de la Ville en matière d'offre en espaces verts publics. La partie textuelle du document inscrit une SDP dédiée aux équipements publics, afin d'assurer leur mise en œuvre effective en plus de l'offre en logements. L'OAP Cœur de Ville porte une grande attention aux équipements publics présents au sein du site, leur visibilité et leur accessibilité devant être étudiées avec attention dans le cadre du projet de restructuration du centre Charras. Enfin, l'OAP Rives de Seine fait de l'adéquation entre l'offre de logements situés le long du quai du président Paul Doumer et les équipements/espaces publics associés un axe fort de la future qualité urbaine du site. L'ensemble des sites d'OAP porte une attention aux espaces verts publics, qu'ils soient sujets à une requalification ou qu'ils ne soient pas encore créés.	Autorisation des équipements publics dans l'ensemble des zones, et souplesse dans les règles d'implantation et de gabarit pour ces activités dans la zone dédiée (UV), facilitant leur mise en place et assurant ainsi une réponse aux besoins des populations. Instauration de prescriptions graphiques assurant le développement des équipements publics (emplacements réservés, servitudes de localisation), assurant ainsi leur réalisation effective. Le règlement accorde une attention particulière à la protection et la valorisation des espaces verts publics et privées présents dans le tissu urbain, qui sont à la fois des espaces porteurs de biodiversité et vecteurs de la qualité du cadre de vie. Le traitement des espaces libres fait donc l'objet de plusieurs prescriptions garantissant la préservation de ces espaces essentiels au bien-être des habitants. Le règlement prévoit ainsi : - Une part minimale d'espaces verts à protéger en zones urbaines et un coefficient de biotope par surface ; - La plantation d'arbres à grand, moyen ou petit développement ; - La végétalisation des marges de recul, - L'aménagement paysager des espaces sur dalle, - etc. En complément du règlement, des inscriptions graphiques (Espaces Verts Protégés, Espaces Libres Protégés, Espaces Libres à Végétaliser, arbres remarquables, servitudes d'espaces verts, …) ont été mises en place assurant la préservation de ces espaces essentiels au fonctionnement des continuités écologiques et participant à la qualité des paysages urbains courbevoisiens.

Effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU

En application du 3° de l'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « expose […] les effets et incidences attendus » de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

L'analyse se fonde sur les enjeux environnementaux majeurs identifiés dans l'état initial de l'environnement sur les thématiques suivantes :

- Paysage et patrimoine,
- Trame Verte et Bleue et préservation de la biodiversité,
- Performance environnementale : gestion de l'eau et des déchets,
- Maîtrise des risques et nuisances,
- Performances énergétiques/ lutte contre le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique.

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

Rappel des principaux enjeux liés au paysage et au patrimoine à Courbevoie

- Continuer la politique verte de la ville.
- Valoriser les richesses du territoire, par une meilleure communication visuelle.
- Affirmer l'identité paysagère de Courbevoie, en particulier au niveau des entrées de ville.
- Continuer de développer la place du piéton en ville.
- Poursuivre la démarche de mise en valeur des espaces et équipements publics.
- Trouver plus de continuité entre la ville et le quartier de la Défense.
- Développer le réseau de déplacements doux.
- Veiller à la qualité paysagère des vitrines de la ville, que sont les grands axes traversants

Incidences négatives potentielles

Le développement urbain induira nécessairement la réalisation de nouvelles constructions, dont la localisation, la qualité architecturale, sont susceptibles de modifier voire de réduire la qualité des paysages et du patrimoine courbevoisien.

De plus, l'instauration de la zone UP, prévoyant une densification du territoire dans des secteurs stratégiques de projet, aurait pu avoir pour conséquence la disparition ou la banalisation des ambiances de quartiers, et plus largement des paysages si aucune précaution n'était prise pour éviter cela : fermeture de certaines perspectives visuelles, formes urbaines en rupture avec le patrimoine courbevoisien, …

Pour éviter ces effets, les thématiques du paysage et du patrimoine ont été intégrée au cœur des réflexions relatives à la révision du PLU et ces enjeux sont pris en compte dans chaque pièce du document.

Incidences positives

- *PADD*

Le PADD intègre la préservation et la valorisation du paysage et du patrimoine de manière transversale dans ses 3 orientations. La préservation du patrimoine naturel et bâti représente un enjeu fort pour le territoire.

Afin d'encadrer et de limiter les modifications potentiellement néfastes du paysage urbain liées à l'urbanisation, le PADD inscrit, dans ses orientations, des objectifs visant à une amélioration de la qualité des paysages urbains et une prise en compte de ces enjeux dans les futurs aménagements. Dans ce sens, plusieurs orientations prévoient une valorisation paysagère et architecturale de certains quartiers comme le centre-ville, le quartier du Faubourg de l'Arche, le quartier Gambetta. Cette valorisation passera notamment par le renforcement des continuités paysagères, la préservation et la mise en valeur du bâti ancien ou encore l'atténuation des ruptures urbaines. Outre la valorisation de ces quartiers, la commune de Courbevoie tend à assurer le développement du projet majeur qu'est l'écoquartier Village Delage, où les espaces de nature et la biodiversité seront nettement valorisés. Pour le reste de la commune, le PADD prévoit des mesures visant à préserver et amplifier les espaces verts et parcs publics courbevoisiens mais également à maintenir les espaces verts privés d'agrément.

D'autre part, la préservation de la Trame Verte et Bleue et de la nature en ville, via le maintien de l'armature végétale (espaces verts publics et privées, parcs, continuités écologiques, etc.), contribuera à conserver la qualité paysagère et à offrir un cadre de vie de qualité aux habitants.

Le PADD décline également un panel d'objectifs visant à préserver le patrimoine bâti et les caractéristiques architecturales spécifiques de chaque quartier. Il inscrit notamment une orientation en faveur du maintien des secteurs pavillonnaires.

De manière globale, les orientations et les objectifs déclinés dans le PADD, contribueront à la préservation de la qualité architecturale et paysagère locale.

Par ailleurs, la valorisation des entrées de ville et des axes vitrines, inscrite au PADD, permettra d'améliorer l'image de la ville.

Le PADD prévoit la mise en valeur de la Seine, élément constitutif du paysage courbevoisien. Cette mise en valeur se fera à travers le renforcement de l'accès au bord du fleuve, l'aménagement des berges, la préservation des points de vue, … Ces objectifs participeront à l'amélioration du cadre paysager de la commune.

Pour finir, le développement des modes actifs (marches à pied, vélos, …) favorisera la mise en valeur et la découverte des paysages du territoire.

L'ensemble des mesures en faveur du développement de la biodiversité et de la préservation de la trame verte et bleue en milieu urbain participera également à offrir un cadre de vie de qualitatif aux habitants de la commune.

- *Règlement/zonage*

La thématique du paysage et du patrimoine est prise en compte dans le zonage et le règlement, à travers différents articles.

L'ensemble des règles relatives à l'implantation des constructions (par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, aux autres constructions sur la même propriété), à l'emprise au sol et aux hauteurs maximales permettent de tendre vers une harmonisation des formes urbaines. Ces règles, définies à l'article 3 « Volumétrie et implantations des constructions », sont spécifiques aux différentes zones urbaines en fonction de leurs caractéristiques urbaines et architecturales. Elles participent à la préservation du patrimoine, de la qualité du cadre de vie de chaque quartier et de l'identité de la commune.

De plus, l'article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » décline des prescriptions en matière de caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures. Avec des dispositions communes et des prescriptions adaptées à chaque zone, cet article permet d'assurer une meilleure intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement. Au titre de l'article L154-29 du code de l'urbanisme, sont identifiés et protégés des bâtiments remarquables, villas, impasses et passages. La liste des différents éléments protégés est annexée au règlement.

L'article 5 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » définit des règles communes et spécifiques à chaque zone permettant la mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres, notamment par la mise en place d'un coefficient de biotope, du traitement et plantation des espaces libres, de la végétalisation des marges du recul, de l'aménagement des espaces paysagers sur dalles, … De même que pour les éléments bâtis remarquables, le règlement prévoit l'identification et la protection des éléments naturels remarquables présents sur le territoire (Espaces Verts Protégés (EVP), Arbres remarquables, …). Des servitudes de localisation de nouveaux espaces verts et emplacements réservés pour la création d'espaces verts figurent par ailleurs dans le règlement, permettant de répondre à l'objectif d'amplification de la nature en ville. La liste de ces différents éléments est également annexée au règlement.

La zone pavillonnaire UE a également connu une progression en surface dans le cadre de la révision du PLU, permettant de prendre en compte au mieux les formes urbaines existantes, et de conserver des gabarits cohérents avec l'ambiance des quartiers courbevoisiens, sans que cela n'empêche une densification raisonnée dans les quartiers présentant des enjeux de requalification urbaine (Village Delage, boulevard de Verdun, …).

Les hauteurs maximales autorisées ont également été adaptées, comme par exemple en zone UA, pour permettre une harmonisation des paysages et des transitions paysagères facilitées avec les quartiers voisins.

Pour finir, le zonage définit une zone UV, qui correspond aux zones vertes et d'équipements. Les prescriptions, déclinées dans cette zone, vont dans le sens de la préservation maximale des espaces verts, avec notamment la définition d'une part minimale d'espaces verts à maintenir de 60%. Les secteurs intégrés au sein de cette zone sont notamment les quais de Seine ou encore le parc de Bécon.

L'ensemble de ces prescriptions contribue à la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie de la commune.

- *OAP*

Les OAP prévoient un panel de mesures permettant la préservation de la qualité paysagère et bâti, spécifique à chaque secteur de projet :

- La valorisation du secteur de l'entrée de ville (OAP Village Delage) ;
- La mise en valeur des bâtiments (anciennes usines) présentant un caractère patrimonial (OAP Village Delage) ;
- La préservation des éléments du patrimoine bâti présents au sein du secteur (OAP Cœur de ville) ;
- L'optimisation de l'aménagement urbain au niveau du centre Charras afin de créer un cœur de ville de qualité (OAP Cœur de ville) ;
- Le maintien du paysage spécifique du quartier (architecture œuvres d'art, vue sur l'arc de Triomphe, …) (OAP Quartier de la Défense) ;
- Le réaménagement des patios et des allées (OAP Quartier de la Défense) ;
- La préservation de la qualité et la diversité des séquences longeant la Seine (OAP Rives de Seine).

Ces dispositions assureront la mise en valeur des paysages urbains présents dans la commune de Courbevoie.

Grâce aux outils de protection que comporte le PLU ainsi qu'à l'application des règles édictées, les paysages et le patrimoine architectural de Courbevoie seront préservés des impacts négatifs qu'aurait pu potentiellement engendrer l'urbanisation. Le PLU intègre a contrario des prescriptions qui concourront globalement à la mise en valeur de la qualité paysagères des différents quartiers.

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

Rappel des principaux enjeux liés à la préservation de la Trame Verte et Bleue et de la biodiversité à Courbevoie

- Inscrire la Trame Verte et Bleue de Courbevoie dans le contexte régional et en lien avec les espaces de nature alentours.
- Préserver et renforcer la trame d'espaces de nature qui constituent la Trame Verte et Bleue de Courbevoie et favoriser ainsi l'accueil de la biodiversité
- Préserver et conforter les différents espaces de nature en ville
- Poursuivre la reconquête écologique des berges de Seine et en valorisant le fleuve et ses ripisylves dans la Trame Verte et Bleue
- Poursuivre le développement de nouveaux espaces de nature riches et divers dans les projets à venir et notamment dans les secteurs actuellement les moins pourvus.

Incidences négatives potentielles

Le PLU de Courbevoie se fixe des objectifs en matière de développement de l'offre de logements. Ainsi, d'ici 2030, il est prévu la production de 200 logements par an pour une ville avoisinant à terme les 90 000 habitants. Ces objectifs de développement s'orientent essentiellement vers du renouvellement urbain, compte tenu de la volonté de reconstruire la ville sur la ville et du fait du caractère déjà très urbanisé de la commune. Ce renouvellement urbain entraînera potentiellement de nouvelles imperméabilisations et densifications dans des sites aujourd'hui en partie à l'état « semi-naturel » ou non artificialisés (jardins, friches…). Selon leur conception, ces projets auraient donc pu entraîner la régression de la trame verte ainsi que la fragmentation des continuités écologiques urbaines.

La révision du PLU a été l'occasion d'inscrire des objectifs forts en matière de protection et de restauration de la biodiversité afin que le développement de la ville continue à être porteur d'amélioration du cadre de vie. Il ressort de cette stratégie principalement des incidences positives sur la biodiversité,

Incidences positives

- *PADD*

La préservation des espaces de nature et de la biodiversité fait partie des objectifs forts du PADD qui prend en compte les enjeux en termes de Trame Verte et Bleue au sein de l'axe 1.

Il définit un objectif chiffré, en matière de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui vise à garantir un équilibre entre les zones artificialisées et les espaces naturels ou semi-naturels. Ainsi, pour la durée du PLU, l'objectif est une consommation inférieure à 1 ha, non notable par rapport à la surface du territoire communal de plus de 417ha.

Cela d'autant plus que le PADD décline également un panel d'orientations en faveur de la préservation de la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue. Ces orientations en faveur du maintien des espaces verts (publics/privés) et des parcs auront des incidences positives puisque ces espaces constituent des corridors écologiques en pas japonais et sont des habitats propices à l'accueil de la nature et de la biodiversité en ville. La valorisation des continuités écologiques présentes au sein du tissu urbain est également développée dans le PADD. Cette valorisation se fera notamment par :

- Le renforcement des corridors écologiques (corridor de la Seine, corridor Gambetta, corridors des voies ferrées, corridor écologique formé par les cimetières) ;
- La valorisation d'une densité végétale suffisamment importante dans l'ensemble des quartiers (végétalisation linéaire sur les espaces publics,

développement des rues jardinées, protection et renforcement des alignements d'arbres, sauvegarde des arbres remarquables existants et poursuite des plantations, etc.)
- Le traitement des clôtures, des limites de propriétés et des liaisons douces existantes et en devenir afin qu'elles participent aux échanges écologiques ;
- Le développement d'au moins 10% de la superficie des espaces verts ouverts au public dans le cadre des projets de renouvellement urbain d'ici à 2030.

En plus des objectifs cités ci-avant, le PADD intègre des objectifs en faveur de la promotion de l'agriculture urbaine ou encore de la mise en œuvre de jardins partagés sur le territoire. Rappelons ici qu'en amont de la mise en œuvre de ces projets, des analyses sont requises sur les parcelles de culture envisagées, de même que sur les productions permettant d'écarter toute problématique de pollution.

Dans le cadre des constructions neuves et des futurs projets urbains, des espaces végétalisés devront être développés afin de permettre le renforcement de la biodiversité urbaine. Le PADD prévoit ainsi que l'écoquartier Village Delage introduise et développe des espaces végétalisés (création d'un parc public, mise en place de toitures végétalisées, etc.) dans un secteur encore peu végétalisé.

- *Règlement/zonage*

Le règlement et le zonage garantissent la protection, le maintien et le développement des espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans la logique des engagements formulés au travers du PADD.

Au niveau du zonage, même si le PLU ne comporte pas de zone naturelle, le zonage définit une zone UV, correspond aux zones vertes et d'équipements public, qui fixe des règles en faveur de la préservation des éléments naturels favorables à la biodiversité.

Outre cette zone, le zonage recense un certain nombre d'éléments plus ponctuels de la trame verte en vue de leur protection. Il décline ainsi les dispositions graphiques suivantes, qui contribueront à la protection forte de la Trame Verte et Bleue de la commune et plus particulièrement des continuités écologiques :

- Espaces verts protégés (E.V.P.),
- Espaces Libres à Végétaliser (E.L.V),
- Arbres remarquables.

Ces éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont listés dans les annexes au règlement et identifiés sur la carte des prescriptions graphiques.

En plus de la protection des éléments de patrimoine naturel, la révision du règlement a permis d'intégrer des dispositions favorables au renforcement de la nature en ville, notamment :

- Les emplacements réservés pour espaces verts : Rue J.-B. Charcot, quai du Mal Joffre, Rue de Saint-Lô, avenue de l'Europe, Parc de l'Union Belge, Espace vert Adelaïde
- Les servitudes de création d'espaces verts : 2 terrains concernés d'une surface importante et pouvant muter en intégrant des surfaces importantes consacrées aux espaces verts.

Ces dispositions participent pleinement aux objectifs de restauration de la Trame Verte et Bleue.

La dimension sociale de la Trame Verte et l'intérêt qu'elle représente pour la biodiversité sont également affirmés dans le PLU révisé, grâce par exemple à l'introduction de la règle prévoyant de réserver une part de 20% d'espaces verts collectifs pour tout projet de plus de 5 000m² de surface de plancher en zone UA. Cela permet d'éviter les espaces verts de faible dimension éparpillés, et de favoriser le développement d'espaces de convivialité au niveau des espaces extérieurs.

Plusieurs dispositions complémentaires sont également émises à l'article 5 du règlement tels que le traitement des espaces libres (article 5.1) ou encore la part minimale de surfaces non imperméabilisées : coefficient de biotope, traitement et plantation des espaces libres, végétalisation des marges de recul figurant au plan, espaces paysagers au niveau dalle (article 5.2). Ces prescriptions participeront au traitement paysager global et au maintien d'espaces participant aux corridors écologiques.

Le traitement des espaces libres est également adapté à chacune des zones en fonction du contexte, de la forme urbaine et du parcellaire. Ainsi, le coefficient de

biotope a été adapté de manière à favoriser le maintien d'espaces supports potentiels de biodiversité. Celui-ci se décline en espaces verts de pleine terre et en espaces verts complémentaires. En complément des règles d'implantation et d'emprise au sol, ces règles visent à préserver au maximum les espaces de pleine terre plus favorables au maintien de la biodiversité en ville lorsque cela est possible, et assurant par là même l'infiltration des eaux à la parcelle.

- ***OAP***

La composition paysagère et l'intégration de la Trame Verte et Bleue font partie intégrante des mesures prévues par les OAP sectorielles. L'objectif principal consiste à assurer la continuité du réseau écologique et le développement des espaces végétalisés au sein des futurs projets.

De nombreuses orientations sont définies en faveur de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Blue. C'est, par exemple, le cas des prescriptions suivantes :

- Développer les espaces végétalisés, actuellement peu présent sur le site (OAP Village Delage) ;
- Préserver le patrimoine naturel et la biodiversité présents au niveau différents parcs (OAP Cœur de ville) ;
- Préserver les espaces végétalisés (parc, rues plantées, etc.) présents au sein du secteur (OAP Quartier de la Défense) ;
- Renforcer la végétalisation des espaces situés le long de la Seine (OAP Rives de Seine).

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

Rappel des principaux enjeux en matière de performance environnementale à Courbevoie

➔ **Gestion de l'eau**

- Poursuivre la qualité de desserte de l'assainissement collectif par la gestion des eaux pluviales et la préservation de la ressource en eau.
- Anticiper les nouveaux besoins en matière d'assainissement liés aux projets.
- Maîtriser l'imperméabilisation des sols lors des nouveaux projets en intégrant des outils qui permettent la conservation des espaces de pleine-terre en lien avec la Trame Verte et Bleue.

➔ **Gestion des déchets**

- Poursuivre les efforts entrepris en matière de réduction des déchets sur le territoire.
- Améliorer la performance du territoire en matière de collecte et de gestion des déchets.
- Développer une économie circulaire et l'éco-consommation : recyclage des objets, réutilisation, réemploi, lutte contre le gaspillage alimentaire, …
- Renforcer la valorisation énergétique des déchets sur le territoire

Incidences négatives potentielles

➔ **Gestion de l'eau et de l'assainissement**

Le PLU de Courbevoie prévoit d'ici 2030 la production de 200 logements par an pour une ville avoisinant à terme les 90 000 habitants. Cette augmentation aura pour conséquence d'accroître les besoins en eau potable et en assainissement. Il créera une pression supplémentaire sur la ressource.

Les nouvelles constructions, prévues principalement en renouvellement urbain et densification, pourraient également engendrer une imperméabilisation des sols supplémentaire, susceptible d'amplifier le phénomène de ruissellement. Les dysfonctionnements pourraient alors être renforcés si la gestion des eaux n'était pas adéquate. Un transfert de polluants vers les milieux aquatiques et humides, liés notamment aux ruissellements sur les voiries, pourrait également être observé.

➔ **Gestion des déchets**

Le développement urbain prévu induira une augmentation proportionnelle de la production de déchets ménagers, en lien avec l'accueil de nouveaux ménages. Par ailleurs, la mise en œuvre de projets urbains, notamment la production de 200 logements/an tel que prévu au PADD, et la rénovation du bâti sont autant de dynamiques qui pourront induire une augmentation de la production de déchets de chantier parfois dangereux, à valoriser et traiter de manière adéquate.

Incidences positives

- *PADD*

➔ **Gestion de l'eau et de l'assainissement**

Le PADD décline plusieurs objectifs en faveur d'une gestion durable de la ressource en eau.

Il prévoit de valoriser les économies de la ressource dans les projets urbains et la récupération des eaux pluviales pour des usages non nobles. Il veille également à poursuivre la dynamique de modernisation des réseaux d'assainissement afin de maîtriser les impacts de l'urbanisation sur les ressources environnementales.

La qualité de la ressource en eau est également assurée par une gestion alternative des eaux pluviales, via notamment la prise en compte des règlements d'assainissement locaux, l'aménagement de bassins de rétention ou de noues.

Pour finir, la préservation et la valorisation des espaces végétalisés de pleine terre (préservation des jardins publics et privées, développement des espaces végétalisés dans le tissu urbain, …) contribuera à une meilleure gestion des eaux pluviales permettant ainsi de limiter le phénomène de ruissellement.

➔ **Gestion des déchets**

La maîtrise de l'impact de la gestion des déchets constitue une orientation du PADD. Cette orientation se traduira par la mise en œuvre de conditions optimales de collecte des déchets. La réduction des déchets à la source est également valorisée notamment par le développement des actions de sensibilisation des habitats et la promotion des actions autour de l'économie circulaire pour lutter contre le gaspillage

Le PADD prévoit également de veiller à la réduction des nuisances urbaines de tout type, liées à la gestion des déchets, qu'elles soient visuelles, sonores, olfactives, etc.

Pour finir, dans le cadre de la réalisation de chantier, le PADD incite à la réutilisation et à la valorisation des déchets ce qui permettra de réduire la production de déchets à la source.

- *Règlement /zonage*

➔ **Gestion de l'eau et de l'assainissement**

Le règlement décline, à l'article 8 « Desserte par les réseaux », plusieurs obligations permettant une gestion maîtrisée de la ressource en eau sur le territoire. Ainsi, toute nouvelle construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement de la commune. Il indique également que les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions circulaires relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le règlement inclut plusieurs dispositions en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales. Il impose à toutes les constructions neuves, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur. Dans le cas d'impossibilité technique (notamment liée à la nature du sol), il prévoit que les constructions raccordées au réseau public d'assainissement fassent l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 2 l/s/ha conformément au Schéma Directeur d'Assainissement. La mise en place des techniques alternatives aux réseaux (chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, …) devra être privilégiée. L'ensemble de ces règles permettra de limiter les risques d'inondation et de pollutions.

Les toitures-terrasses non accessibles doivent par ailleurs être fonctionnalisées, c'est-à-dire intégrer des usages en lien avec les objectifs de transition écologique tel que la végétalisation ou la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales. Ces dispositions permettent de réduire les problématiques potentielles liées au ruissellement des eaux pluviales.

Enfin, l'ensemble des dispositions en faveur de la protection et de la restauration de la Trame Verte et Bleue, en particulier le coefficient de biotope, qui favorise le maintien d'espaces en pleine terre, et les outils en faveur de la création de nouveaux espaces verts, permettent d'assurer le maintien d'espaces non imperméabilisés nombreux durablement au sein du territoire, qui participent à la gestion des eaux pluviales par infiltration.

➔ **Gestion des déchets**

Le chapitre du règlement énonçant les dispositions communes à toutes les zones développe des prescriptions à l'article 8.5 « Collecte des déchets ». Les constructions nouvelles devront ainsi 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. Ces règles permettront également d'inciter à la construction de locaux suffisamment dimensionnés et accessibles pour une gestion qualitative des déchets.

- ***OAP***

➔ **Gestion de l'eau et de l'assainissement**

Dans le cadre des OAP sectorielles, des éléments permettant une meilleure gestion des eaux pluviales sont intégrés. En effet, le maintien et le développement des éléments de végétations et des cœurs d'îlots, prévus par les OAP, participeront à une meilleure rétention des eaux pluviales et à une plus grande fonctionnalité du cycle de l'eau.

Le développement urbain s'accompagnera nécessairement d'une augmentation des besoins en eau potable, et engendrera des volumes supplémentaires d'eaux usées et de déchets à traiter. Néanmoins, le PLU affiche des orientations politiques et des règles qui permettront de maîtriser ces impacts potentiels négatifs.

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

Rappel des principaux enjeux liés aux risques et nuisances à Courbevoie

- Prendre en compte les prescriptions du PPRI de la Seine.
- Maîtriser la vulnérabilité vis-à-vis du risque de remontées de nappes et de ruissellement
- Adapter le développement urbain et les modalités de construction dans les secteurs soumis aux aléas de retrait-gonflement des argiles.
- Tenir compte des risques connus et localisés liés à la présence d'anciennes carrières.
- Agir sur les nuisances sonores principalement liées aux maillages routiers et ferroviaires
- Agir sur la qualité de l'air

Incidences négatives potentielles

Ruissellement des eaux pluviales : cf. chapitre précédent relatif à la gestion de l'eau

Le développement urbain prévu au PADD, en particulier la construction de 200 logements / an pour atteindre 90 000 habitants en 2030, pourrait engendrer de nouveaux flux de circulation, participant à l'augmentation des nuisances sonores au sein de la ville, dans les secteurs déjà impactés (abords des grands axes en particulier), voire à la création de nouvelles zones de nuisances aux abords des zones de projet. Toutefois, ces différents enjeux sont pris en compte dans le PLU, qui prévoit des objectifs pour inciter au développement d'une mobilité plus durable.

De la même manière, en termes de développement économique, l'installation de nouvelles activités porteuses de nuisances pourrait fortement impacter le cadre de vie des habitants dans une zone urbaine dense comme Courbevoie, si les précautions adéquates n'étaient pas prises dans le règlement pour encadrer le type d'installations autorisées dans les différentes zones urbaines.

Incidences positives

- *PADD*

Le PADD traite de la maîtrise des risques majeurs présents sur le territoire. Il développe la volonté de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels (inondations, cavités, mouvements de terrain, etc.) et aux risques technologiques (Transports de Matières Dangereuses, etc.). Les objectifs développés visent à promouvoir un développement résilient face aux risques majeurs en prenant en compte la présence de ces risques permettant ainsi d'éviter l'exposition de nouvelles populations.

Concernant l'enjeu lié à la pollution des sols, le PADD définit un objectif visant à profiter du renouvellement urbain pour étudier les possibilités de requalification de ces sites potentiellement pollués. Cette mesure doit permettre de diminuer les pressions existantes sur les milieux naturels et de réduire les risques auxquels sont éventuellement exposées les populations en présence.

Le PADD développe également des objectifs visant à agir sur la réduction des nuisances sonores notamment via :

- L'organisation d'une logistique urbaine afin de limiter les nuisances liées aux transports et livraisons de marchandises ;
- L'aménagement de certains axes routiers et ferroviaires ;
- La préservation des zones de calmes.

- *Règlement/Zonage*

Concernant le risque inondation par débordement de la Seine, le territoire est soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) qui s'impose au PLU et qui lui est annexé. Sa prise en compte permettra de limiter l'exposition de la population à ce risque. De plus, le règlement du PLU identifie les secteurs longeant la Seine en zone UV correspondant aux zones vertes et d'équipements publics, où les possibilités de construire sont très limitées. Ce classement contribuera également à limiter le nombre de personnes exposées à ce risque.

Concernant le risque d'inondation par ruissellement, le règlement définit une part minimale d'espaces verts à maintenir pour chaque zone, qui comprend une part réservée aux espaces verts de pleine terre hormis pour le secteur de la Défense aménagé sur dalle. Cette mesure permettra de garantir la présence d'espaces d'infiltration pour les eaux pluviales, qui limitent les risques d'inondation par ruissellement. Cela permettra aussi de limiter les descentes de charges sur les sols

argileux et de réduire la sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles présent dans une partie de la commune. Par ailleurs, la préservation des éléments de nature en milieu urbain, par le biais des inscriptions graphiques, permettra de maintenir et même de développer des secteurs non imperméabilisés qui participeront à la gestion des eaux pluviales.

Concernant les risques technologiques, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites ou autorisées uniquement sous réserve de répondre à des besoins nécessaires à la vie du quartier. Cette disposition permet de contraindre l'implantation des installations classées dans les zones d'habitat notamment et donc d'éviter l'exposition des habitants et usagers de la commune au risque industriel potentiel.

Dans les dispositions communes à toutes les zones, le règlement impose également aux nouvelles constructions de tenir compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes de part et d'autre des infrastructures de transports. Les constructions neuves devront privilégier des fronts urbains, de manière à dégager des cœurs d'îlots apaisés.

- *OAP*

Les OAP incluent des prescriptions visant à limiter les effets d'éventuels risques et nuisances.

Ainsi l'existence même de projets dans les secteurs de la Défense, de l'Ecoquartier Village Delage, et du Cœur de ville élargi, répond bien à l'enjeu de densifier les secteurs proches des transports en commun existants et futurs, et d'optimiser les secteurs stratégiques de centralités, propices à une mobilité plus durable. En particulier, ces projets tiennent compte de l'amélioration programmée de la desserte de la ville en lien avec le Grand Paris Express. Leur réalisation et la production de logements dans ces secteurs contribuent à la mise en œuvre d'un modèle de développement durable, basé sur l'offre de transports en communs et les modes actifs, moins polluants et générateurs de nuisances.

Par ailleurs, les mesures en faveur de la valorisation et du développement des milieux naturels végétalisés contribueront à faciliter l'infiltration directe des eaux pluviales et limiter les risques d'inondation par ruissellement.

Bien que la révision du PLU puisse entraîner une augmentation des besoins en déplacements et du nombre de personnes exposées aux risques et nuisances associées, le PLU de Courbevoie met bien en œuvre les moyens nécessaires à la maîtrise de ces risques et ces nuisances, en particulier en soutenant le développement d'une mobilité plus durable, mais aussi en promouvant une adaptation des formes urbaines en fonction de la présence de sources de nuisances importantes dans le règlement, notamment le long des grands axes.

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

Rappel des principaux enjeux en matière de performance environnementale à Courbevoie

- Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet-de-serre imputables aux secteurs les plus consommateurs :
- Favoriser la rénovation thermique,
- Rechercher l'innovation énergétique et la haute qualité environnementale dans les projets d'aménagement et de construction,
- Promouvoir l'offre de transport en commun et optimiser les secteurs les mieux desservis
- Favoriser la pratique des mobilités douces
- Promouvoir les énergies renouvelables et de récupération les plus favorables localement
- Optimiser les réseaux de chaleur existants et en cours de déploiement.
- Exploiter les potentiels (géothermie, petit éolien, etc.) et poursuivre les dynamiques amorcées pour le développement du solaire)
- Favoriser les liens avec les organismes

Incidences négatives potentielles

Les orientations de développement urbain prévues au PADD vont entraîner une augmentation de la demande en énergie du territoire du fait de la construction de nouveaux bâtiments (200 logements / an, développement économique, équipements, …), et en lien avec les nouveaux flux engendrés par ces constructions. A ces consommations énergétiques supplémentaires, pourrait être associée une augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre et des pollutions atmosphériques. Ces impacts sur la qualité de l'air pourraient être plus importants dans les secteurs déjà sensibles, en particulier le long des grands axes (RD6, RD7, RD 992, RD 908) et dans des zones jusqu'à lors moins exposées, aux abords des nouveaux projets.

Pour limiter les impacts de la révision du PLU sur les ressources énergétiques et le climat, des mesures ont donc été adoptées dans le règlement et les OAP, en particulier en lien avec la performance énergétique des constructions et l'incitation à une mobilité plus durable.

Incidences positives exprimées

- *PADD*

Le PADD répond aux grands enjeux concernant les performances énergétiques et climatiques, grâce à des orientations en matière d'habitat, de déplacement et de développement des énergies renouvelables.

La problématique énergétique du parc bâti et les émissions atmosphériques associées sont prises en compte dans le projet grâce à des orientations en faveur de la réduction des consommations énergétiques via :

- L'optimisation de la performance énergétique des nouvelles constructions (utilisation des principes bioclimatiques, renforcement des performances énergétiques, développement de la part des énergies renouvelables ou de récupération);
- L'incitation à la réhabilitation thermique ;
- L'optimisation du réseau de chaleur existant permettant d'approvisionner les projets majeurs en particulier l'Ecoquartier Village Delage.

De plus, le PADD fixe des objectifs visant à la réduction des émissions de gaz à effet-de-serre liées aux constructions en privilégiant l'usage de matériaux biosourcés, les filières courtes et le recyclage des matériaux ou encore en veillant à la réutilisation des déchets de chantier.

Le PADD devrait également avoir des incidences positives sur la réduction des pollutions atmosphériques et des émissions de gaz à effet-de-serre (GES) grâce au soutien aux mobilités douces et les transports en commun. Le développement des commerces de proximité dans les centralités et les zones mixtes, participera également à l'amélioration de la qualité de l'air en incitant à l'usage des modes actifs.
En assurant la préservation des espaces végétalisés et de la nature en ville, le PADD participera à l'amélioration de la qualité de l'air puisque ces espaces

notamment les arbres de grands développements, vont stocker les polluants atmosphériques de la ville.

Enfin, le PADD développe également de nombreuses dispositions en faveur de la nature en ville, Ces dernières contribuent ainsi à la lutte contre le phénomène avéré des ilots de chaleur urbains. En effet, le développement des continuités écologiques, la préservation et l'amplification des espaces verts ou encore le maintien des espaces verts privés sont autant d'orientations favorables à l'expression des bénéfices rendus par la nature (végétation, ressource en eau…) en termes d'ombrage, de fraîcheur, et plus globalement, de ressenti des ambiances.

- *Règlement/ Zonage*

L'article 4.4 du règlement qui concerne les « Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales » prévoit différentes dispositions en faveur de l'amélioration de la performance énergétique du parc bâti de Courbevoie.

Pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à la condition qu'elle n'excède pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions. Sur les façades édifiées à l'alignement, les dispositifs d'isolation peuvent présenter une saillie de 10 cm maximum. Ces souplesses permettront d'encourager les initiatives de réhabilitation thermique et de diminuer les consommations énergétiques liées au chauffage.

Spécifiquement pour le secteur UP, qui correspond aux secteurs récents, innovants ou pouvant être requalifiés, le règlement prévoit que les nouveaux bâtiments atteignent des niveaux de performance énergétique équivalents à minima au label Effinergie+.

Le règlement recommande de prendre en compte les principes bioclimatiques en valorisant la double exposition des logements et l'exposition sud de la pièce de vie. Ces recommandations contribueront également à la réduction des consommations énergétiques du bâti.

L'incitation au développement des équipements utilisant des ressources énergétiques renouvelables ou de récupération se fait par la possibilité d'installer des dispositifs d'exploitation au-delà de la hauteur maximale imposée (maximum 1 m), sous réserve d'une intégration particulièrement soignée. La valorisation des énergies renouvelables se fera également par la fonctionnalisation des toitures-terrasses avec la possibilité d'accueillir des panneaux solaires ou photovoltaïque, etc.
Le règlement encourage aussi le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur. Dans le cas contraire, il encourage à prévoir un raccordement ultérieur.

L'article 6 du règlement relatif au stationnement prévoit des dispositions qui permettront de limiter l'usage de la voiture au profit des transports en commun et des modes actifs. En effet, le règlement prévoit un nombre de places par logement plus limité dans les secteurs situés à moins de 500 m d'une station de transports collectifs. Il prévoit également des dispositions pour le stationnement des vélos, visant à promouvoir la pratique des modes doux, qui participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

La préservation des espaces naturels et des arbres de grand développement, prévu à l'article 5 du règlement, contribuera à favoriser le stockage des polluants atmosphériques.

Comme indiqué pour le PADD, ces espaces végétalisés permettront également de lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, particulièrement important dans les villes denses comme à Courbevoie. Le règlement développe ainsi le panel des outils disponibles permettant de répondre à cette problématique. Des prescriptions graphiques protègent ainsi des espaces de respiration végétalisés et projettent également la végétalisation de certains espaces (espaces verts protégés, espaces libres protégés, espaces libres à végétalisés et arbres remarquables). Au-delà de ces espaces, le règlement définit un coefficient de biotope permettant d'assurer le développement d'espaces libres de qualité au sein du tissu qui participeront aux efforts de rafraichissement. Des emplacements réservés ayant pour objet des projets de végétalisation sont également définis et participeront à amplifier localement ces efforts.

- *OAP*

Même si les OAP ne définissent pas directement de mesures en faveur de la performance énergétique, le respect des mesures fixées par le règlement permettra de produire des projets urbains performants, notamment du point de vue de la mobilité durable et de la valorisation de la trame verte, qui constituent des leviers essentiels pour lutter contre le changement climatique.

L'OAP du Village Delage en particulier, correspond à un EcoQuartier, dont les objectifs de performance énergétique sont renforcés.

L'augmentation de la demande en énergie du territoire consécutive au développement de la commune de Courbevoie pour atteindre 90 000 habitants en 2030 devrait être limitée par l'engagement de la ville dans la requalification du parc de logements de la ville et la performance énergétique des nouvelles constructions, notamment dans la zone principale de projet (UP). Le PLU incite par ailleurs au développement des énergies renouvelables, qui réduiront la dépendance aux énergies fossiles.

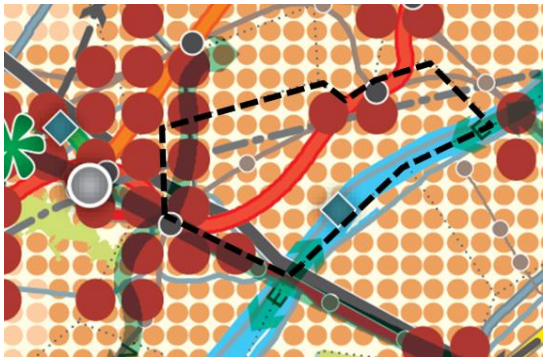
Par ailleurs, le développement du territoire aura pour conséquence une augmentation des flux de déplacements, notamment motorisés et donc une dégradation potentielle de la qualité de l'air et une augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre. Toutefois, le PLU affiche des objectifs forts en termes d'organisation territoriale et de développement de l'offre de mobilité qui devraient permettre de faire évoluer les habitudes de déplacement vers une mobilité plus durable.

Enfin, le PLU développe de nombreuses mesures en faveur de la nature en ville, tant en termes de préservation de l'existant que d'enrichissement de nouveaux espaces, ce qui contribue pleinement à la lutte contre le phénomène des ilots de chaleur urbains.

Compatibilité avec les documents cadres

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)	Le SDRIF approuvé par décret du Conseil d'État du 27 décembre 2013 définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030. Il se compose de 6 fascicules, dont deux ont une portée normative et règlementaire vis-à-vis des documents de rang inférieur : • Défis, projet spatial régional et objectifs • Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire. **Le projet spatial régional** s'articule autour de trois piliers déclinés spatialement : • Relier-structurer, une métropole plus connectée et plus durable ; • Polariser-équilibrer, une région diverse et attractive ; • Préserver-valoriser, une région plus vivante et plus verte. En outre, deux objectifs fondamentaux structurent le schéma régional : • Améliorer la vie quotidienne des Franciliens. Cet objectif développe plusieurs ambitions en matière de production de logements (70 000 logements par an), de création d'emplois (28 000 emplois par an), d'accès aux équipements, de renforcement de l'offre de transports ou de nature en ville.	**Habitat** En prônant le développement d'une stratégie foncière à l'échelle communale permettant d'identifier les secteurs de potentialité pour l'accueil de programmes immobiliers, le PADD vise à se donner les moyens techniques de répondre aux objectifs d'augmentation de la densité humaine par des démarches d'intensification urbaine. Le PLU porte également une ambition forte en matière de mixité sociale, avec une volonté de réserver 10% de la nouvelle production de logements à des typologies de type logements intermédiaires et 30% de typologies tournées vers le logement social. **Économie** Le PLU s'inscrit pleinement dans les objectifs du SDRIF quant au positionnement du pôle de La Défense qu'il s'agit de conforter. Le document d'urbanisme, dans son PADD comme dans ses dispositions réglementaires vient accompagner les mutations du quartier d'affaires en facilitant les nouveaux projets de tours, mais aussi en portant une réelle ambition d'aménagement de ces espaces et d'intégration du quartier au reste de la ville.	**Habitat** Fusion des zones UA et UB, Extension et changement de nature de la zone UP permettant une intensification urbaine via des droits à construire plus importants. Règlementation en matière de mixité sociale (article 2) : minimum de 10% de logements locatifs intermédiaires et de 30% de logements locatifs sociaux. **Economie** Activités et bureaux autorisés dans l'ensemble des zones hormis la zone UV, Limite de surface non encadrée pour les bureaux dans le secteur Delage Néanmoins, le protocole tripartite signé par le Préfet de Région, le Préfet des Hauts-de-Seine et la ville de Courbevoie vient assurer la mixité fonctionnelle à Courbevoie, en encadrant la création de nouvelles surfaces de bureaux. Préservation des polarités commerciales dans les OAP Village Delage élargi, Cœur de Ville et la Défense. Instauration de linéaires de rez-de-chaussée actifs, permettant une diversité d'activités en rez-de-

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
Portes d'entrée Aéroport Gare TGV (existante ou en projet) Gare génératrice d'intensification **Un système de transport métropolitain maillé** Réseau RER Réseau et gare du Grand Paris Express Réseau Transilien Tangentielle tram-train Boulevard métropolitain **Des espaces clés pour l'intensification urbaine** **Des pôles de développement rééquilibrés et dynamiques** Roissy CDG Pôle doté d'un rayonnement international Pôle d'importance régionale Pôle de centralité **Espace de densification** Emprise mutable Espace urbanisé à optimiser **Une trame verte au service de la ville dense** Liaison verte Espace vert et de loisirs d'intérêt régional à créer Espace vert et boisé	• Améliorer le fonctionnement métropolitain de l'Ile-de-France. Cet objectif décline des ambitions destinées à renforcer le dynamisme, l'attractivité et le rayonnement de la région, notamment en termes de développement économique, de transports, d'équipements structurants, ou d'écosystème naturel.  En termes de positionnement, le SDRIF reconnaît le pôle de La Défense comme pôle d'importance régionale et sur le plan économique, comme un pôle de rayonnement international à conforter. La ville de Courbevoie est définie en tant que un pôle de centralité. La gare de Bécon est repérée comme une gare génératrice d'intensification.	Au-delà du confortement du pôle de La Défense, le PADD est aussi ambitieux en matière de développement économique local, notamment à travers l'attention portée à la place accordée aux activités économiques dans les futurs projets immobiliers, mais également en favorisant l'émergence de structures d'aides à la création d'entreprises, à même de répondre aux mutations de la structure de l'emploi. L'ambition économique du PADD se lit également à travers le soutien porté aux commerces de proximité, dont les actions d'accompagnement en matière de transition numérique, de pacification de l'espace public à même de renforcer le confort des chalands et la mise en œuvre du projet Charras traduisent l'ambition municipale. Le maintien et le renforcement des linéaires majeurs et des polarités figurent également comme un axe fort du projet de territoire en matière économique. **Équipements** Le PADD porte une ambition forte en matière d'équipements publics, ces derniers étant essentiels à la qualité de vie courbevoisienne. Le développement des espaces verts est défini comme une priorité à travers un objectif d'augmentation de 10% de la superficie des EV ouverts au public à	chaussée et mise en place de secteurs de protection renforcée, via des sous-destinations interdites selon le paysage commercial micro-local. Majoration des droits à construire pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial. **Équipements** Préservation et valorisation d'équipements actuels et/ou futurs dans les OAP Village Delage et Cœur de Ville. Normes de stationnement à destination des équipements publics assouplies et adaptées pour assurer leur accessibilité et leur fréquentation par un public conséquent. Mise en place d'emplacements réservés et de servitudes de localisation pour équipements. **Transports** Mise en avant de l'offre en transports en commun dans les OAP, tant à travers l'intégration des projets comme EOLE que pour renforcer l'accès aux arrêts de bus. Tracés dédiés aux modes actifs, permettant de favoriser des liaisons douces. Adaptation du règlement pour

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
	Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire  **Habitat** Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares. La Défense Grande Arche). La totalité du territoire est identifié au titre des quartiers à densifier à proximité des gares. Néanmoins, le SDRIF stipule que les communes présentant une densité moyenne des espaces d'habitat supérieure à 220 logements/ha (241 logements/ha pour Courbevoie – source : référentiel territorial IAU-IDF) sont exonérées de l'obligation d'augmenter la densité des espaces d'habitat de l'ordre de 10 à 15%. Il est toutefois rappelé que les communes faisant l'objet d'une exonération de la règle doivent néanmoins participer à l'effort de densification.	horizon 2030, au même titre que l'extension prévue du parc de Bécon. L'accessibilité des équipements, tant à destination des PMR qu'en matière d'accès numérique est évoquée comme un axe fort du projet, tandis que l'optimisation et la modernisation de nombreux équipements est aussi mise en exergue. Le PADD porte une attention à l'offre en matière de places au sein des équipements scolaires ainsi que ceux dédiés à la petite enfance. **Transports** Le PLU fait de l'encadrement des mobilités un axe fort de sa stratégie de développement notamment en matière de qualité de vie. L'accompagnement des projets structurants en termes de transport en commun (Cœur Transport à la Défense, projet EOLE, ligne 15 GPE) et la connexion des nœuds structurants avec les modes actifs est clairement évoquée au sein du PADD, au même titre que la promotion des modes actifs. Ceux-ci ont vocation à être développés via des itinéraires à grande échelle, et à travers des aménagements dédiés, la pacification des espaces publics et des démarches de mutations de certains axes routiers majeurs, la pratique de la marche et du vélo ont vocation à être renforcées à l'échelle	permettre la mise en œuvre des projets structurants de transport en commun, (ligne 15 du GPE, EOLE). Adaptation des normes de stationnement, en faveur d'une incitation à l'utilisation des transports en commune : réduction des normes dans les périmètres situés à proximité des stations de transport et plafonnement des normes pour les bureaux. Mise en place d'emplacements réservés pour élargissement de voirie, afin de mettre en place des itinéraires cyclables. **Biodiversité** Les objectifs en matière de Trame Verte et Bleue prévus par le SDRIF sont déclinés dans le PLU sous plusieurs formes : - La Seine et ses abords sont classés en zone UV, qui correspond aux zones vertes et d'équipements ; - Au sein du règlement associé à des prescriptions graphiques, de nombreux espaces sont protégés en raison de leur intérêt écologique (Espace Vert Protégé, Espace Libre Protégé, …) ; - Des inscriptions graphiques spécifiques prévoient la création de nouveaux espaces verts : servitudes et emplacements

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
	Viser 30% de logements locatifs sociaux pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale ; Suivre la règle des « trois tiers » instaurée par la loi du 18 janvier 2013 (relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social) : soit dans une même opération, construire un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements libres. **Économie** Structurer et renforcer les polarités économiques Localiser les espaces de construction de bureaux par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale : Renforcer la diversité économique et favoriser la conversion écologique et sociale de l'économie. **Équipements** Densifier les espaces existants ; Requalifier les équipements existants Implanter les nouveaux équipements sur des sites bien desservis par les transports en commun et les circulations douces ; Garantir l'intégration environnementale des grands équipements et leur desserte par le réseau de transports en commun de niveau métropolitain. **Transports** Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours	de la Ville. Afin de favoriser le report modal de certains automobilistes, le PADD souligne le rôle du stationnement. Alors que la place de l'automobile sur voirie a vocation à être réduite et adaptée selon les besoins micro locaux (zone résidentielle, zone commerciale), le volume de places autorisées au sein des futurs programmes immobiliers devra favoriser des démarches de mutualisation entre usagers. Le développement de l'accessibilité numérique répond à l'objectif de promotion de nouvelles formes e travail notamment via le télétravail, tout autant que la promotion de nouveaux espaces de travail en commun. **Biodiversité** Le PADD traduit les orientations du SDRIF en matière de Trame Verte et Bleue en visant la préservation des espaces de nature (espaces verts et parcs publics, espaces verts privés, etc.) présents au sein du tissu urbain et en visant le développement d'au moins 10% la superficie des espaces verts ouverts au public de la commune d'ici à 2030. Il contribue ainsi à répondre à l'objectif du SDRIF de 10 m^2 d'espaces verts publics par habitant. Il décline également des objectifs de protection et de développement des continuités écologiques au sein de la ville, en	réservés ; - Le règlement prévoit la mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres ainsi que la mise en place d'un coefficient de biotope assurant la préservation de la qualité paysagère et le maintien des corridors en pas japonais présents dans le tissu urbain. L'ensemble des OAP sectorielles comporte également des orientations répondant aux objectifs du SDRIF en matière de TVB. En effet, celles-ci prévoient le développement des espaces verts publics, des toitures végétalisées (OAP Village Delage) ; amélioration de l'état écologique des berges de Seine, … **Paysage** Le règlement édicte plusieurs prescriptions visant à maintenir la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de Courbevoie. Cela passe notamment par la définition du gabarit et de l'implantation des bâtiments, l'intégration paysagère du bâti (caractéristique des façades, toiture et clôtures, …), la préservation du bâti remarquable et le traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions. Les prescriptions graphiques, assurant la préservation d'éléments d'intérêt écologique ou architectural, participeront également à

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
	aux transports collectifs et aux modes actifs. Renforcer le réseau de transports collectifs par, notamment la gare GPE de Bécon-les-Bruyères, ainsi que le prolongement du RER E (projet EOLE). Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit. **Biodiversité** Protéger-valoriser les espaces naturels et anticiper les mutations environnementales ; Développer une approche environnementale de l'urbanisme ; Fixer les limites à l'urbanisation, favoriser la densification plutôt que l'étalement urbain ; Conforter la Trame Verte et garantir les continuités écologiques en développant des réseaux de liaisons vertes et d'itinéraires doux et en veillant à garantir le déplacement des espèces dans le tissu urbain ; Considérer la nature en ville comme un « partenaire» de développement et non une variable d'ajustement de l'extension urbaine ; Favoriser le développement de jardins partagés et familiaux ; Faire entrer la nature en ville (« Favoriser la présence d'espaces ouverts urbains : espaces verts et boisés publics mais aussi jardins, cœur d'îlots… ») ; Redonner une perméabilité aux berges artificialisées, sauvegarder la ressource en eau et en améliorer la qualité.	cohérence avec la TVB de Paris Ouest La Défense. Il prévoit aussi le développement d'espaces de nature en faveur de la biodiversité en ville. Pour finir, les futurs projets du territoire (Cœur de ville, Village Delage, Quartier Gambetta, ...) devront assurer le maintien voire le développement de la Trame Verte et Bleue courbevoisienne.* **Paysage** Afin de préserver la qualité des paysages courbevoisiens, le PADD décline un panel d'orientations assurant la protection et la valorisation du patrimoine paysager et architectural de la commune. Concernant le patrimoine bâti, il prévoit la préservation des secteurs pavillonnaires, la sauvegarde et la mise en valeur des bâtiments remarquables,… Les attributs paysagers courbevoisiens tels que la Seine sont également protégés par le PADD. Pour finir, les vues remarquables sur le grand paysage sont également préservées. **Risques, nuisances et pollutions** Le PADD développe des orientations visant à limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques (inondation, ICPE, cavités souterraines, …), aux nuisances	la préservation de la qualité des paysages urbains. **Risques, nuisances et pollutions** Le règlement tient compte des risques et des nuisances en rendant inconstructibles ou constructibles sous condition les zones pouvant être impactés. Les OAP sectorielles incluent des prescriptions visant à limiter les effets d'éventuels risques notamment du risques inondation en déclinant des objectifs de renforcement des espaces verts en particulier. **Performance énergétique** Le règlement inclut des obligations en matière de performance énergétique et environnementale (utilisation des principes bioclimatiques, raccordement au réseau de chaleur, fonctionnalisation des toitures terrasses, …) ce qui permet de répondre aux objectifs du SDRIF. **Gestion des ressources (eau/déchets)** Le règlement comporte des prescriptions permettant de répondre aux objectifs du SDRIF en matière de gestion de l'eau et des déchets. Il prévoit notamment des dispositions en matière de gestion alternative des eaux pluviales et de collecte optimale

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
	La carte de destination du SDRIF identifie un espace en eau d'importante régionale du fait de la présence d'une continuité écologique, complétée par une seconde continuité le long de la Seine. Le fleuve et ses abords sont également des éléments d'intérêt à préserver et valoriser. Le SDRIF incite les communes à tendre vers un objectif de 10 m^2 d'espaces verts publics par habitant. **Paysage :** Préserver et valoriser les grands paysages d'Ile-de-France, notamment les reliefs (buttes, coteaux) et les belvédères/vues associées ; **Risques, nuisances et pollution :** Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances ; Lutter contre l'imperméabilisation des sols et privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales ; Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués et proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population. **Performance énergétique :** Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique ; Réduire la vulnérabilité de la région ; Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle ; Privilégier des espaces bâtis économes en	sonores et aux pollutions atmosphériques présents sur le territoire communal. **Performance énergétique** La ville de Courbevoie s'inscrit dans une dynamique de transition énergétique. Dans ce sens, le PADD décline des orientations visant à améliorer la performance énergétique du territoire (atteinte de niveaux de performance énergétique optimum dans les constructions, limitation de l'impact des constructions sur les émissions de carbone, …), à développer les énergies renouvelables (optimisation du réseau de chaleur, …) et valoriser les transports alternatifs à la voiture (aménagement de voiries partagées, de parcours piétonniers, de piste cyclable, renforcement des transports en commun, …). **Gestion des ressources (eau/déchets)** Le PADD développe également des orientations visant à promouvoir une gestion durable du cycle de l'eau dans la ville (valorisation des économies d'eau, dynamique de modernisation des réseaux, …) et à maîtriser l'impact de la gestion des déchets (conditions de collecte optimale, sensibilisation	des déchets.

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
	ressources ; Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares. **Gestion de l'eau :** Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau ; Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine ; Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement **Gestion des déchets :** Améliorer la valorisation des déchets	des habitants, …).	

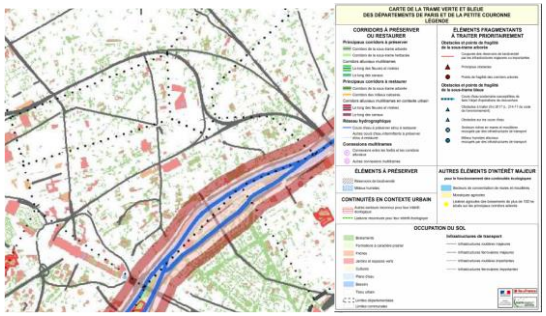
Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)	Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020. L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements. Avec une estimation de la croissance globale des déplacements de 7% d'ici 2020, le PDUIF vise : - Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs, - Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo), - Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisées. Courbevoie est concernée par deux prescriptions obligatoires : Imposer, dans le règlement du PLU, des normes minimales de stationnement vélo dans les nouvelles opérations (de tout type) dans l'ensemble des zones U et AU, Imposer, dans le règlement du PLU, des normes de stationnement pour les véhicules motorisés concernant les opérations de bureaux, en tenant compte de la proximité des points de desserte structurante, et du zonage d'application du PDUIF. En outre le PDUIF émet des recommandations : Recommandations relatives aux places de livraison : imposer un minimum d'une aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente pour les commerces, et de 100 m² pour 6000 m² de	La qualité de vie des populations est au cœur de la stratégie municipale, et pour ce faire, le report modal des automobilistes vers les modes doux et actifs figure comme un axe fort. La promotion de l'usage des transports en commun figure également comme un axe fort du projet de territoire de Courbevoie. L'intégration des projets structurants de transport en commun, tout autant que la desserte des équipements publics y figure comme un axe fort. En plus d'une réflexion menée sur l'adaptation de l'offre en stationnement sur voirie aux réalités et fonctions locales, les normes fixées dans les futures constructions seront étudiées avec attention afin de favoriser des démarches de mutualisation. La promotion des modes actifs est également évoquée au sein du PADD, tant pour les déplacements pendulaires qu'à vocation d'achat à l'échelle de la ville tout entière. Pour ce faire, des itinéraires dédiés devront être développés, certains axes exclusivement routiers feront l'objet d'un apaisement, au même titre que certains carrefours.	Intégration des projets de transport en commun structurants dans les OAP Accessibilité des arrêts de bus systématiquement évoquée dans les schémas d'aménagement. Principes de liaisons dédiées aux modes actifs Adaptation du règlement pour faciliter la mise en œuvre des projets : ligne 15 du GPE, EOLE Mise en place d'emplacements réservés pour élargissement de voirie visant à permettre le développement du réseau cyclable. Adaptation des normes en matière de stationnement dans le règlement : Mise en place de normes pour les vélos Mise en place de la règle de plafonnement des places de stationnement pour les bureaux Normes en matière de places de livraison Application de la recommandation du PDUIF en faveur de normes restreintes pour les logements : au regard du taux de motorisation, il a été fait le choix de n'exiger au minimum qu'1 place par logement (hors logements sociaux ou logements situés à proximité des stations de transport en commun).

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
	surface de plancher pour les bureaux et les activités. Recommandations relatives aux normes de stationnement pour les véhicules situés à plus de 500 m des stations de transport en commun : ne pas exiger plus de 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages. Concernant Courbevoie, le taux de motorisation des ménages étant évalué à 0,73, il est donc recommandé de ne pas dépasser la norme de 1,09 véhicule par logement. *Mode de calcul :* En 2015, le taux de motorisation des ménages de Courbevoie est de 0,73 véhicules par ménage. Courbevoie a 38980 ménages selon l'INSEE. 20181 ménages possèdent 1 voiture. 3898 ménages possèdent 2 voitures ou plus. Ce chiffre est affiné par l'enquête ménages déplacements de 2010, qui estime à 2,1 le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans une commune du cœur de métropole (source : EGT 2010, Île-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA). = 20 181 + (3898 x 2,1) = 28 366 voitures au total sur la commune. Taux de motorisation : 28 366 voitures / 38980 ménages = 0,73 voitures par ménage. 0,73 x 1,5 (PDUIF) = 1,09 places maximum recommandées par le PDUIF.		

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
Programme Local de l'Habitat (PLH)	Pour la période 2016-2021, le PLH fixe un objectif de construction de 600 logements dont 180 sociaux par période triennale, réparti de la manière suivante selon les périodes temporelles : 2016 – 2018 : 562 logements (dont 150 sociaux) 2019 – 2021 : 527 logements (dont 156 sociaux) Les objectifs du PLH sont définis par les axes suivants : • Axe 1 : Produire des logements adaptés au territoire • Axe 2 : Développer des réponses nouvelles aux enjeux résidentiels liés à l'attractivité de La Défense • Axe 3 : Veiller à l'équilibre social de l'habitat et favoriser la fluidité des parcours résidentiels • Axe 4 : Assurer la qualité du parc de logement	Le PADD porte une ambition forte en matière de production de logements, en visant à la mise sur le marché d'environ 200 logements par an afin de répondre aux ambitions démographiques de la Ville. Ce volume de logements à produire s'accompagne d'une ambition en matière de qualité des logements, visant à permettre les démarches de réhabilitations. Le PADD énonce également l'ambition de « développer une offre en accession sociale ou abordable pour permettre le maintien des familles sur le territoire et répondre à l'enjeu de mixité sociale ».	Mise en place d'un zonage et d'un règlement permettant d'optimiser le foncier et de faciliter le renouvellement des tissus urbains, notamment par l'instauration de la zone UP. Règlementation en matière de mixité sociale (article 2) : minimum de 10% de logements locatifs intermédiaires et de 30% de logements locatifs sociaux.
SDAGE bassin Seine Normandie	En raison de l'annulation du SDAGE 2016-2021 par le Tribunal administratif de Paris en janvier 2019, c'est le SDAGE 2010-2015, approuvé le 17 décembre 2008, qui s'applique. Il comprend 33 orientations, déclinés en dispositions, qui recouvrent des obligations réglementaires ainsi que des recommandations et des incitations diverses. Elles sont regroupées selon 8 défis à relever : • Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	Le PLU de Courbevoie se place dans la continuité des objectifs fixés par le SDAGE Seine-Normandie. L'axe 2 du PADD énonce comme objectif la promotion d'une gestion durable du cycle de l'eau dans la ville contribuant ainsi la limitation des risques de pollutions ponctuelles et diffuses des milieux aquatique. Les orientations en faveur de la	**Règlement :** Le chapitre énonçant les dispositions s'appliquant à toutes les zones impose à l'article 8 le raccordement obligatoire de toute nouvelle construction au réseau d'eau potable et d'assainissement. Cela permettra d'optimiser les équipements existants, tout en évitant des pressions potentielles liées à l'aménagement d'assainissement individuel.

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
	• Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques • Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses • Défi 4 : réduire les pollutions microbiologiques des milieux • Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future • Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides • Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau • Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation	préservation de la Trame Verte et Bleue, développés dans les 3 axes du PADD (préservation et valorisation des berges de Seine, développement des espaces verts publics et privées, etc.) contribueront à répondre aux enjeux de préservation de milieux naturels et à la limitation des risques liés au ruissellement. La maîtrise du risque inondation constitue une orientation de l'axe 2 du PADD. Il est ainsi prévu la prise en compte du PPRi de la Seine afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques	En ce qui concerne les eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible, le règlement prévoit que des dispositifs de rétention à la parcelle soient mis en place. Le débit de fuite ne devra pas dépassé 2l/s/ha conformément au Schéma Directeur d'Assainissement. Il indique que les toitures terrasses devront être fonctionnalisées notamment en les végétalisant, ce qui contribuera à une meilleure gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, l'article 5 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, impose une part minimale d'espaces verts à maintenir, et un coefficient de biotope (espaces de pleine terre et complémentaire) dans les différentes zones urbaines. Les espaces de pleine terre participeront à l'infiltration directe des eaux pluviales et limiteront le ruissellement. **OAP :** Les OAP intègrent des mesures visant à la préservation et au développement des espaces végétalisés dans les nouveaux projets urbains. Ces mesures participeront à une meilleure rétention des eaux pluviales et à une plus grande fonctionnalité du cycle de l'eau.

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
PGRI bassin Seine Normandie	Le Plan de Gestion des Risques Inondations approuvé en décembre 2015, fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021 : - 1. Réduire la vulnérabilité des territoires - 2. Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages - 3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés - 4. Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque Les 63 dispositions associées à ces quatre grands objectifs sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs, etc.	Des orientations transcrivant les objectifs du PGRI sont présentes au sein du PADD. Il propose ainsi à l'axe 2 de « Rendre le territoire résilient face aux risques ». Il identifie notamment en termes de prévention des risques et de réduction de la vulnérabilité de : • Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi de la Seine) ; • Prendre en compte dans les programmes de réaménagement les problématiques de maîtrise du risque inondation (désimperméabilisation, gestion alternative…)	**Règlement :** Plusieurs dispositions visent à limiter l'imperméabilisation des sols dans le contexte très urbain de Courbevoie. Ainsi, chaque zone urbaine comporte une part d'espaces verts caractérisée par un coefficient de biotope à respecter. Par ailleurs, plusieurs prescriptions graphiques sont développées pour préserver des espaces verts mais aussi pour en développer de nouveaux, qui contribueront à la désimperméabilisation. Le PPRi est également pris en compte au règlement et est annexé au dossier. OAP : Une OAP Rives de Seine est par ailleurs déclinée. Elle prévoit de requalifier et développer les espaces verts, ce qui contribuera aux objectifs de désimperméabilisation et donc de réduire de la vulnérabilité.
Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et les continuités écologiques à protéger. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.	Des orientations en faveur de la Trame Verte et Bleue sont énoncées dans le PADD et assurent la prise en compte des objectifs du SRCE. Ces orientations sont déclinées, de manière transversale dans les trois axes du PADD : • Préserver et amplifier les espaces verts et parcs publics courbevoisiens • Assurer le développement	**Règlement :** L'article 5 du règlement relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, développe un ensemble de mesures qui participeront à la valorisation de la trame verte du territoire. Il prévoit notamment une part minimal d'espaces verts à maintenir en zone urbaine et un coefficient de biotope, la plantation d'arbre de grand développement, des règles d'aménagement pour les marges de

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
	 **À Courbevoie, le SRCE identifie la Seine comme un cours d'eau à préserver et/ou à restaurer ainsi que des formations herbacées présentes dans le tissu urbain.**	des continuités écologique au sein de la ville, en cohérence avec la TVB de Paris-Ouest La Défense • Assurer le maintien des espaces verts privés d'agrément et en créer de nouveaux • Poursuivre le développement d'espaces de nature en faveur de la biodiversité. L'ensemble de ces orientations permettra de préserver la trame verte et bleue communale et de favoriser le développement de la nature en ville.	recul et les espaces paysagers sur dalle, etc. Les berges de Seine, identifiées au SRCE, font l'objet d'un classement en zone UV correspondant aux zones vertes et équipements publics où la constructibilité est fortement limitée. Enfin, le règlement intègre des prescriptions graphiques, qui permettent de protéger les espaces d'intérêt écologique présents au sein du tissu urbain (Espace Vert Protégé, Espace Libre Protégé, Arbres remarquables …). **OAP :** Les OAP sectorielles développent également des orientations en matière de valorisation de la Trame Verte et Bleue et de la biodiversité urbaine. Ainsi, elles prévoient le développement des espaces verts publics, des toitures végétalisés (OAP Village Delage), l'amélioration de l'état écologique des berges de Seine, …

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Île-de-France	Pour mettre en place les objectifs des lois Grenelle de l'environnement 1 et 2 au niveau local, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Île-de-France fixe les objectifs et orientations au niveau régional et propose des moyens adaptés au territoire francilien. Il a été approuvé le 23 novembre 2012 et soumis à un arrêté préfectoral le 14 décembre 2012. Ses objectifs concernent : • La sobriété énergétique et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments : • La maîtrise des consommations électriques du territoire, • Le développement des modes de transports alternatifs, • La promotion de la densification et de la mixité fonctionnelle, • Le développement des énergies renouvelables, • La densification, l'extension et la création de réseaux de chaleur et en privilégiant le recours aux énergies renouvelables. Il fixe également des objectifs en matière de qualité de l'air : • Poursuivre l'amélioration des connaissances en matière de qualité de l'air ; • Caractériser le plus précisément possible l'exposition des franciliens à la pollution de l'air ; Inciter les franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air.	La commune de Courbevoie souhaite s'inscrire dans une dynamique de transition énergétique. Le PADD décline donc des orientations visant à améliorer la performance énergétique du territoire : • Atteindre des niveaux de performance énergétique optimum dans les constructions : prise en compte des principes bioclimatiques, fixation de niveaux de performances énergétiques renforcées, réhabilitation thermique, développement des énergies renouvelables, … • Limiter l'impact de la construction sur les émissions carbones, notamment via les matériaux de construction : utilisation de matériaux biosourcés, issus de filière courte, … Le développement des énergies renouvelables est également soutenu dans le PADD, notamment via la valorisation du réseau de chaleur présent sur le territoire. Les objectifs en faveur du développement des mobilités alternatives à l'automobile affichés dans le PADD, tels que la marche, le vélo et les transports en commun,	À l'article 4.4 « Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales », le règlement développe un panel de mesures qui permettront de répondre aux objectifs de SRCAE/PCAEM/PCAET. Il prévoit ainsi : - la valorisation de la réhabilitation des constructions existantes, - l'utilisation des principes bioclimatiques pour la réalisation de nouvelles constructions, - des mesures incitatives en matière de rénovations thermiques et d'installations de dispositifs d'énergies renouvelables ; - des obligations en matière de raccordement au réseau de chaleur ; - la valorisation de l'utilisation des matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, … Les mesures en faveur de la préservation et de la valorisation de la Trame Verte et Bleue, permettront également de répondre aux objectifs du SRCAE/PCAEM/PCAET. Elles permettront de limiter les îlots de chaleur et de réduire les polluants

Documents supra-communaux	Grandes orientations	Traduction PADD	Traduction OAP et dispositif règlementaire
PCAET Paris Ouest La Défense	Le PCAET de Paris Ouest La Défense a récemment été arrêté par délibération du POLD, le 24 septembre 2018 4 axes ont été définis sur le territoire : • Agir pour une facture énergétique maitrisée des logements et du tertiaire, • Faciliter les déplacements et limiter leurs émissions, • Aménager en préservant le patrimoine naturel, la santé et la qualité de vie, • Promouvoir une consommation responsable. Le projet a été réalisé parallèlement à la définition du PCAEM de la Métropole du Grand Paris dont les objectifs sont : • Disposer d'un parc résidentiel entièrement bas carbone d'ici 2050, • Aller vers une économie décarbonée, au service de l'attractivité et de la cohésion sociale, • Agir pour une mobilité plus propre, • Développer l'économie circulaire au service d'un territoire zéro déchet, • Accompagner le passage à une alimentation plus durable.	contribuent aussi à réduire les besoins énergétiques et les émissions de polluants atmosphériques liés aux déplacements.	atmosphériques, offrant ainsi un cadre de vie de qualité pour les courbevoisiens.

Indicateurs de suivi

PADD	Indicateurs	Source	Etat 0	Périodicité
	Axe 1. Des déplacements facilités et une nature amplifiée dans les quartiers de Courbevoie			
1.1. Renforcer le paysage et apaiser les déplacements				
Poursuivre les aménagements en faveur d'une voirie partagée **Favoriser des parcours piétonniers pratiques et agréables**	Nombre de km sous dispositifs réglementaires d'apaisement de la circulation (zone 30, zone de rencontre etc.).	Courbevoie, service déplacements	32 km	9 ans et annuelle
Apaiser les circulations routières par une stratégie de stationnement adaptée	Nombre de places selon la typologie des espaces de stationnement Nombre de places par logement au sein des nouvelles opérations	Paris Ouest la Défense, Île-de-France Mobilités Suivi des permis de construire (Courbevoie, Paris Ouest la Défense).	Voitures motorisées : 5005 emplacements Voitures électriques : 34 emplacements Stationnement 2 roues : 304 emplacements	9 ans et annuelle
Développer la pratique cyclable tant pour les loisirs que pour se rendre au travail	Aménagements cyclables Stationnement vélo Part modale du vélo et de la marche à pied des actifs courbevoisiens	Courbevoie, services déplacements Paris Ouest la Défense INSEE RP	3,3 km de bandes cyclables 4 km de pistes cyclables 304 emplacements de stationnement 2 roues Marche : 15% Vélo : 6%	9 ans et annuelle
Renforcer les transports en commun grâce aux projets structurants	Parts modales des actifs courbevoisiens et offre en TC Suivi des réaménagements de gare et des espaces publics alentours	INSEE RP, Île-de-France Mobilités SNCF	Part modale : 50%	9 ans et annuelle 10 à 15 ans

PADD	Indicateurs	Source	Etat 0	Périodicité
Préserver et amplifier les espaces verts et parcs publics courbevoisiens **Assurer le développement des continuités écologiques au sein de la Ville, en cohérence avec la Trame Verte et Bleue de Paris Ouest La Défense**	Superficie des espaces végétalisés présents dans le tissu urbain Surface d'espaces verts par habitant en m^2 Nombre d'arbres remarquables maintenus Surfaces d'espaces verts créés suite à la révision du PLU	Base de données SIG PLUi - MOS actualisé / INSEE Base de données SIG PLUi - MOS actualisé Courbevoie direction des espaces verts – Paris Ouest la Défense	40 ha d'espaces verts 5m² d'espaces verts publics par habitant 22 000 arbres	9 ans
Assurer le maintien des espaces verts privés d'agrément et en créer de nouveaux	Surface d'espaces verts privés en m^2/habitant	Base de données SIG PLUi - MOS actualisé / INSEE	16m² par habitant au sein des espaces verts privés	9 ans

PADD	Indicateurs	Source	Etat 0	Périodicité
Axe 2. Une économie locale innovante pour la ville de demain				
2.1. Intensifier la présence d'entreprises et de commerces innovants pour une ville résiliente				
Encourage les initiatives en matière de développement économique local	Pôles de compétitivité et emplois accueillis Nombre d'emplois au sein des secteurs des agglomérations principales Catégories CSP	http://competitivite.gouv.fr/ INSEE CLAP, Sirene, CFM INSEE RP	96 720 emplois 92,0% actifs salariés occupés	9 ans et annuelle
Protéger le commerce de proximité	Nombre d'emplois dans le commerce Nombre d'établissements commerciaux Surface commerciale et CA Programmation au sein des projets de renouvellement et d'extension des zones commerciales Taux de vacance	INSEE, CLAP, Sirene CCI Données promoteurs, Courbevoie service développement économique et commerce Fichiers fonciers	9848 emplois dans le commerce 1223 établissements Cœur de ville : 426 commerces qui représentent 30% de l'offre 16% de locaux vacants	9 ans et annuelle
Améliorer la qualité de l'air	Nombre de jours de dépassement des objectifs de qualité de l'air des actifs courbevoisiens	Airparif	NO2 : dépasse 40 ug/m^3/an PM10 : ne dépasse pas 40 ug/m^3/an Marche :	Annuelle
2.2. Construire une ville durable sur l'exemple de l'EcoQuartier du Village Delage				

PADD	Indicateurs	Source	Etat 0	Périodicité
Village Delage, une opportunité d'introduire et de développer la nature et la biodiversité	Superficie des espaces végétalisés aménagés dans le cadre du projet d'Ecoquartier (espaces verts publics, jardins familiaux, agriculture urbaine…) Surface d'espaces verts par habitant en m^2 sur l'Eco Quartier	Base de données SIG PLU – MOS actualisé Base de données SIG PLU - MOS actualisé / INSEE Base de données SIG PLU - MOS actualisé Courbevoie service développement durable	0	9 ans
Village Delage, un quartier pilote pour préfigurer la ville de demain	Evaluation de l'atteinte des objectifs de consommation énergétiques des bâtiments de l'EcoQuartier Obtention du label EcoQuartier pour les phases 3 et 4	– Courbevoie – direction de l'aménagement		9 ans
Village Delage, s'appuyer sur le tissu économique existant	Relocalisation des entreprises présentes	Courbevoie, Paris Ouest la Défense		Annuelle
Faire de l'optimisation du réseau de chaleur le cœur de la stratégie énergétique de la Ville	Nombre de logements raccordés au réseau de chaleur Part des énergies renouvelables et de récupération approvissionnant le réseau de chaleur	Courbevoie service énergie, Paris Ouest la Défense		
Atteindre des niveaux de performance énergétique optimum dans les constructions	Consommation globale d'énergie sur le territoire (par énergie et secteurs) Nombre de projets constructions à haute	Prosper -Siterre		

PADD	Indicateurs	Source	Etat 0	Périodicité
	performance énergétique			
Maîtriser l'impact de la gestion des déchets	Production des déchets ménagers en tonnage / /an	Courbevoie, Paris Ouest la Défense	18 275	Annuelle (Rapport rédigé annuellement)

PADD	Indicateurs	Sources	Etat 0	Périodicité
Axe 3. Des logements et des équipements adaptés aux besoins des habitants				
3.1	**3.2 Poursuivre le développement équilibré d'une offre de logements pour tous**			
Développer une offre de logement équilibrée grâce à une politique foncière maîtrisée **Une offre diversifiée pour permettre les parcours résidentiels des habitants**	Variation de la typologie du parc de logements : logements individuels, groupés ou collectifs Tauxde logements sociaux (SRU) Taux de logements intermédiaires	INSEE RP, SITADEL, Filocom Inventaire SRU Courbevoie service urbanisme, Paris Ouest la Défense	96,7% d'appartements Nombre de logements : 47118 Taux de logements sociaux au 1er janvier 2018 : 21,81 %, 8 695 LLS T1: 15,4% T2/T3: 56,2% T4/T5: 28,1% 21,81 % de LS	9 ans et annuelle Annuelle