



# PLU

Révision  
du Plan  
Local  
d'Urbanisme

## de Courbevoie

- HABITAT ●
- ECONOMIE ●
- TRANSPORT ●
- ENVIRONNEMENT ●
- PATRIMOINE ●

### 6.A.6. COLOMBES-VERDUN – PERIMETRE DE PRISE EN CONSIDERATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT

Approbation	Mise à jour n°
Vu pour être annexé à la délibération n° 47 du 29/09/2020	Mis à jour par arrêté n°53/2022 du 29/11/2022





AR Préfectoral Date d'affichage  
le 09/06/2022 le 10/06/2022

Acte Exécutoire sous référence :  
092-200057982-20220607-DL2708H1-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE TERRITOIRE**

**SÉANCE DU 07 JUIN 2022**

---

**Délibération n°21 - 49/2022**

**Objet : Courbevoie – Prise en compte de la mise à l'étude d'un périmètre de projet sur les ilots compris entre la rue de Colombes, la voie ferrée et le boulevard de Verdun**

---

**Présents :**

BEAUVAIL Sébastien, BECART Jeanne, BERDOATI Eric, BERTHET Olivier, BOUDJEMAÏ Zahra, BOURDET-MATHIS Laurence, BOUTEILLE Monique, BULTEAU Fabrice, CESARI Éric, CHAMPENOIS Lucie, CHASSAT Pierre, CHEYMOL Rémi, COHEN-SOLAL Sandrine, COLLET Frédérique, CORDON Valérie, COVILLE Isabelle, DE LARMINAT Ségolène, DESCHIENS Sophie, D'ESTAINOT Philippe, DJEBBARI Charazed, D'ORSAY Emmanuelle, DRANSART Jean-François, DU SARTEL Capucine, FLAVIEN Cédric, FROMANTIN Jean-Christophe, GABRIEL Denis, GARRETA Vincent, GELLÉ Ariane, GENOVESI Andrée, GUILLEMAUD Alexandre, HAUTBOURG Christophe, HUMRUZIAN Pascal, IACOVELLI Xavier, JACQUELINE Véronique, JARRY Patrick, JATHIÈRES Jean-Luc, KARKULOWSKI Jérôme, KASHEMA Rachel Feza, KASMI Samia, KOSSOWSKI Jacques, LAUNAY Philippe, LE CLEC'H François, MARTIN Alexis, MESSATFA Liès, MOREAU-LUCHAIRE Pascal, NGIMBOUS BATJÔM Thérèse, PALAT Brigitte, PINAULDT Brigitte, POIZAT Vincent, POTTIER-DUMAS Agnès, RAIMBAULT Monique, REBER Elodie, SGARD Frédéric, SOARES Stéphanie, TAYEB Rachid, WEISS David-Xavier

**Pouvoirs :**

ADAM Raphaël a donné pouvoir à BOUDJEMAÏ Zahra  
BERTRAND Mireille a donné pouvoir à CHEYMOL Rémi  
BOUDY Guillaume a donné pouvoir à BULTEAU Fabrice  
CECCALDI-RAYNAUD Joëlle a donné pouvoir à KOSSOWSKI Jacques  
CHAOUI-EL OUASDI Fatima a donné pouvoir à SGARD Frédéric  
D'ALIGNY Sybille a donné pouvoir à FLAVIEN Cédric  
DUMONT Jean-Philippe a donné pouvoir à D'ORSAY Emmanuelle  
FRANCHI Vincent a donné pouvoir à PALAT Brigitte  
GAHNASSIA Bernard a donné pouvoir à MOREAU-LUCHAIRE Pascal  
GIMONET Patrick a donné pouvoir à CESARI Éric  
HAMZA Henda a donné pouvoir à GENOVESI Andrée  
JUVIN Philippe a donné pouvoir à RAIMBAULT Monique  
KELLER DE SCHLEITHEIM Franck a donné pouvoir à GARRETA Vincent  
LE FLOC'H Marie-Claude a donné pouvoir à GELLÉ Ariane  
LIMOGE Marie-Pierre a donné pouvoir à HUMRUZIAN Pascal  
MADRID Raymonde a donné pouvoir à DJEBBARI Charazed  
OLLIER Patrick a donné pouvoir à BOUTEILLE Monique  
SAIDJ Samia a donné pouvoir à NGIMBOUS BATJÔM Thérèse

**Absent(s) excusé(s) :**

ABDELOUAHED Samir, BAS Benoît, BEDIN Camille, COULTER Perrine, DRESSAYRE Aurélie, FLORENNES Isabelle, GOMEZ Pierre, HMANI Hassan, JEANMAIRE François, LAÏDI Amirouche, MAURIN FOURNIER Florence, RICHARD Muriel, STUDNIA Sidney, TAQUILLAIN Aurélie, VOLE Frederic

Le plan local d'urbanisme de la ville de Courbevoie, en particulier son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), son règlement graphique et son orientation d'aménagement et de programmation n°1 (OAP), identifie le caractère mutable du secteur compris entre la rue de Colombes à l'Ouest, le boulevard de Verdun à l'Est et la voie ferrée au Sud, dit ilots « Colombes/Verdun ».

L'OAP n°1 prévoit, dans le prolongement de l'écoquartier Village Delage, une requalification bâtie à vocation principale d'habitat et précise qu'une attention particulière doit être portée aux volumétries, aux couleurs, ainsi qu'aux épannelages des constructions à venir. Cette OAP précise que la requalification de ce secteur devra s'accompagner de la réalisation des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants et usagers de ce secteur.

Par ailleurs, la prise en compte des grands axes de développement de Courbevoie fixés par le PADD s'avère nécessaire à l'occasion de la mutation des ilots urbains « Colombes-Verdun ». Parmi ceux-ci, on peut citer les orientations consistant à :

- renforcer le paysage et d'apaiser les déplacements en poursuivant les aménagements de voirie partagée, d'espaces publics qualitatifs,
- valoriser les parcours piétons par un traitement paysager, en lien avec la trame verte, le déploiement de la nature et de la biodiversité en ville,
- mettre en valeur des parcours piétonniers, supports d'animation urbaine et de commercialité,
- compléter le réseau cyclable,
- assurer le développement des continuités écologiques en cohérence avec la trame verte et bleue de Paris Ouest La Défense,
- favoriser le développement des continuités écologiques en garantissant une densité végétale suffisamment importante dans l'ensemble des quartiers,
- assurer le maintien des espaces verts privés d'agrément et en créer de nouveaux, notamment à la faveur des nouvelles constructions,
- préserver la diversité des formes urbaines,
- protéger l'harmonie des constructions avec la diversité des époques et des styles architecturaux qui coexistent,
- accompagner la mutation et la requalification du boulevard de Verdun et permettre une régénération des tissus urbains qui le bordent, particulièrement les îlots situés entre ledit boulevard, la rue de Colombes et la voie ferrée et améliorer la connexion avec le quartier de Bécon,
- préserver les zones calmes protégées des nuisances sonores, notamment en cœurs d'îlot, en créer de nouvelles lorsque c'est possible,
- favoriser le renouvellement urbain de secteurs en mutation ou vieillissant pour améliorer le paysage urbain et le confort des habitants en vue du développement équilibré et diversifiée de logements.

Alors que l'OAP n°1 prend forme avec l'opération d'aménagement de l'écoquartier Village Delage (via notamment le développement des ilots A1 Europe, A4 Paul Bert, B1 Moulin des Bruyères/Minimes et B2 Michel Ricard), il s'avère opportun de prendre en compte le potentiel de mutation des ilots « Colombes/Verdun » pour y assurer le respect des orientations du PADD et la mise en œuvre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

En effet, les ilots « Colombes/Verdun » ont été classés au règlement du PLU en zone UP dite de projet et de requalification urbain, permettant récemment une première opération mixte de 36 logements collectifs et commerce sur le terrain sis 109 boulevard de Verdun.

Afin de réunir les conditions d'un développement harmonieux, et de favoriser un remembrement parcellaire cohérent de ce secteur, l'établissement public foncier d'Ile-de-France s'est vu confier une mission de veille foncière, et a d'ores et déjà acquis deux terrains cadastrés N 37 sis 127 boulevard de Verdun, et N 38 sis 121 bis Boulevard de Verdun.

La mise à l'étude des ilots « Colombes/Verdun » découle en partie du diagnostic suivant :

Les parcelles des ilots « Colombes/Verdun » sont situées dans le prolongement d'une des entrées de Courbevoie (rond-point de l'Europe), et bordées par l'axe structurant du boulevard de Verdun. Elles constituent pour une large part la façade urbaine opposée de l'opération d'aménagement de l'écoquartier Village Delage.

Les ilots « Colombes/Verdun » se caractérisent par un tissu bâti hétérogène composé d'immeubles de rapport de type R+4 à R+7 assez qualitatifs, mais aussi de constructions assez basses et de typologies modestes, générant un épannelage irrégulier des gabarits bâtis et une absence d'unité urbaine.

AR Préfectoral Date d'affichage  
du PLU il existe donc un risque de  
le 09/06/2022 le 10/06/2022  
Avis Exécutif sous références  
02-200957983-20220607-DL2708H1-DE

Compte tenu des possibilités de construction qu'offre la zone UP de multiplication d'opérations au « coup par coup » sans cohérence d'ensemble et d'accroches urbaines de qualité et pouvant hypothéquer la mutation souhaitable de certaines parcelles, notamment aux abords de l'entrée de ville au niveau du rond-point de l'Europe, ou le long du boulevard de Verdun.

Le niveau de l'offre d'habitat du secteur est hétérogène, notamment aux 121-123 boulevard de Verdun où 153 rue Joseph Rivière et un potentiel de densification existe, ce qui justifie l'inscription des emplacements réservés pour la mise en place d'une mixité sociale sur les terrains sis 120-122 rue de Colombes, 121-129 boulevard de Verdun, 136-138 Avenue de la République, 113-119 bis Boulevard de Verdun et 13/15 rue Joseph Rivière.

Ce potentiel de développement d'habitat nécessite donc d'être programmé et d'étudier la nature des équipements devant l'accompagner.

Ces ilots sont bordés au sud par le faisceau ferroviaire, à l'Est par la RD 908 et à l'ouest par RD 106. Leur mutation doit également être pensée, dans une visée de réduction des nuisances sonores et de l'exposition à la pollution aux abords de ces grands axes.

Ces ilots accueillent un tissu économique de quasi mono activité de vente et de réparation automobile, faisant écho au passé industriel de quartier Delage. Il s'avère donc nécessaire d'étudier les activités, de favoriser la diversité commerciale, la mise en valeur et le renforcement de la lisibilité de la polarité commerciale sur la vitrine urbaine qu'offre l'axe Verdun vers Paris. Cette vitrine sera renforcée par l'aménagement à venir du boulevard de Verdun, notamment l'élargissement des trottoirs.

Ces ilots se composent d'un parcellaire de forme assez irrégulière, certains terrains étant particulièrement allongés et accueillant en cœur d'îlot des espaces libres ou très faiblement construits. Ce foncier requiert donc un remembrement foncier et l'implantation du bâti doit être réfléchi pour accueillir des opérations de constructions cohérentes.

On constate également un alignement bâti irrégulier en façade nord de l'avenue de la République, propice à une amélioration des espaces publics.

Mis à part l'alignement d'arbres bordant l'avenue de la République et la rue de Colombes, les espaces publics ceinturant ces ilots sont dépourvus de végétation. C'est particulièrement le cas de la rue Joseph Rivière dont le débouché sur le boulevard de Verdun doit être élargi et constitue pourtant la continuité naturelle de la rue Paul Bert dont la requalification et l'aménagement paysager sont programmés en 2024.

Le caractère continu des fronts urbains bordant ces ilots n'autorise pas ou peu la vision vers la végétation des cœurs d'îlot (mis à part au droit du n°135 boulevard de Verdun et du 70 rue de Colombes). Il s'avère donc nécessaire d'étudier la possibilité de créer des perméabilités visuelles, ainsi que la capacité des cœurs d'îlot et de l'espace public à participer au développement de la trame verte et à la création d'îlot de fraîcheur.

Enfin, ces ilots sont bordés à l'est par le boulevard de Verdun, dont la requalification d'ensemble est projetée, et constituent une opportunité pour compléter créer des continuités vertes avec le réseau structurant d'itinéraires cyclables et de déplacements doux, en continuité du Village Delage.

Au regard de ce qui précède, il apparaît nécessaire d'étudier la programmation urbaine et en équipements publics, de définir les modalités de protection de certains cœurs d'îlot, d'étudier la réalisation d'opérations de requalification de voiries, de définir les modalités de financements pour les acquisitions foncières et les travaux de requalification d'espaces publics, et d'apprécier l'opportunité d'engager sur ce secteur une adaptation du PLU.

Le périmètre d'étude proposé correspond à l'ensemble des parcelles délimitées par la rue de Colombes à l'ouest, le boulevard de Verdun à l'est, et la voie ferrée au sud, toutes comprises dans la zone UP du PLU de Courbevoie.

L'instauration de ce périmètre d'étude permettra à la commune de Courbevoie, d'opposer un sursis à statuer, le cas échéant, aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5219-5,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil de territoire de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense approuvant la révision du PLU de Courbevoie en date du 29 septembre 2020, en particulier son projet

d'aménagement et de développement durable et l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 applicable au Village Delage et sa façade opposée sur le boulevard de Verdun,

AR Préfectoral Date d'affichage  
le 09/06/2022 le 10/06/2022

Acte Exécutoire sous référence :

Vu la convention et protocole d'intervention foncière conclus entre l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, l'EPT Paris Ouest La Défense et la commune de Courbevoie le 11 janvier 2019,

Vu le périmètre de mise à l'étude d'un projet d'aménagement urbain sur le secteur Colombes/Verdun, comprenant l'ensemble des parcelles comprises entre la rue de Colombes, le boulevard de Verdun et la voie ferrée, ci-annexé,

Après en avoir délibéré, le conseil de territoire,

**PREND EN CONSIDERATION** la mise à l'étude d'un périmètre de projet d'aménagement urbain sur le secteur Colombes/Verdun, comprenant l'ensemble des parcelles comprises entre la rue de Colombes, le boulevard de Verdun et la voie ferrée, tel que délimité sur le plan annexé à la présente délibération.

**ACTE** qu'en application des dispositions de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme, à compter de la publication de la présente délibération, il pourra être décidé de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution de l'opération d'aménagement sur le secteur Colombes/Verdun.

**PRECISE** que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs, affichée pendant un mois au siège de l'EPT Paris Ouest La Défense, et en mairie de Courbevoie, et fera l'objet, pour ce qui concerne la prise en considération de la mise à l'étude de cette opération, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera en outre annexée au PLU de Courbevoie en application des dispositions de l'article R 151-52 13° du code de l'urbanisme.

**PRECISE** que la présente délibération cessera de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**DIT** que dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture et de sa publication, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du territoire Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

*Délibération adoptée par*

*Vote(s) pour : 74*

*Vote(s) contre : 00*

*Abstention(s) : 00*

*N'ayant pas pris part au vote : 00*

Le Président,



Jacques KOSSOWSKI  
Maire de Courbevoie

**Périmètre de mise à l'étude d'un projet d'aménagement urbain sur le secteur « Colombes-Verdun », compris entre la rue de Colombes, le boulevard de Verdun et la voie ferrée à Courbevoie**

*Limite communale avec la Commune de La-Garenne-Colombes*

