

---

## **Délibération n°47 - 94/2020**

### **Objet : Courbevoie - Révision du plan local de l'urbanisme**

---

#### **Présents :**

Samir ABDELOUAHED, Raphaël ADAM, Sébastien BEAUVAL, Camille BEDIN, Eric BERDOATI, Olivier BERTHET, Mireille BERTRAND, Zahra BOUDJEMAÏ, Guillaume BOUDY, Fabrice BULTEAU, Joëlle CECCALDI-RAYNAUD, Fatima CHAOUI-EL OUASDI, Pierre CHASSAT, Valérie CORDON, Isabelle COVILLE, Sybille D'ALIGNY, Vincent DE CRAYENCOUR, Sophie DESCHIENS, Philippe D'ESTAINTOT, Charazed DJEBBARI, Jean-François DRANSART, Capucine DU SARTEL, Jean-Philippe DUMONT, Cédric FLAVIEN, Vincent FRANCHI, Jean-Christophe FROMANTIN, Denis GABRIEL, Bernard GAHNASSIA, Maria GARCIA, Vincent GARRETA, Ariane GELLÉ, Andrée GENOVESI, Pierre GOMEZ, Alexandre GUILLEMAUD, Henda HAMZA, Christophe HAUTOUBOURG, Hassan HMANI, Pascal HUMRUZIAN, Xavier IACOVELLI, Véronique JACQUELINE, Patrick JARRY, Jean-Luc JATHIÈRES, Jérôme KARKULOWSKI, Rachel Feza KASHEMA, Franck KELLER DE SCHLEITHEIM, Jacques KOSSOWSKI, François KRUGER, Amirouche LAÏDI, Philippe LAUNAY, François LE CLEC'H, Marie-Pierre LIMOGE, Raymonde MADRID, Alexis MARTIN, Florence MAURIN FOURNIER, Liès MESSATFA, Pascal MOREAU-LUCHAIRE, Thérèse NGIMBOUS BATJÔM, Brigitte PALAT, Brigitte PINAULDT, Vincent POIZAT, Nicolas PORTEIX, Agnès POTTIER-DUMAS, Elodie REBER, Muriel RICHARD, Frédéric SGARD, Stéphanie SOARES, Sidney STUDNIA, Rachid TAYEB, Frederic VOLE, David-Xavier WEÏSS

#### **Pouvoirs :**

Benoît BAS a donné pouvoir à M. GABRIEL  
Jeanne BECART a donné pouvoir à M. BERDOATI  
Laurence BOURDET-MATHIS a donné pouvoir à Mme DESCHIENS  
Monique BOUTEILLE a donné pouvoir à Mme GENOVESI  
Éric CESARI a donné pouvoir à M. BEAUVAL  
Lucie CHAMPENOIS a donné pouvoir à M. JATHIÈRES  
Rémi CHEYMOL a donné pouvoir à M. GARRETA  
Emmanuelle D'ORSAY a donné pouvoir à Mme GELLÉ  
Aurélie DRESSAYRE a donné pouvoir à Mme CORDON  
Isabelle FLORENNES a donné pouvoir à M. VOLE  
Patrick GIMONET a donné pouvoir à M. KOSSOWSKI  
Philippe JUVIN a donné pouvoir à M. KRUGER  
Marie-Claude LE FLOC'H a donné pouvoir à M. DUMONT  
Alexandrine MOUNIER a donné pouvoir à M. ABDELOUAHED  
Patrick OLLIER a donné pouvoir à M. LE CLEC'H  
Monique RAIMBAULT a donné pouvoir à M. DRANSART  
Samia SAIDJ a donné pouvoir à M. TAYEB  
Aurélie TAQUILLAIN a donné pouvoir à M. STUDNIA

#### **Absents non représentés :**

Perrine COULTER, François JEANMAIRE

Par délibération du conseil municipal de Courbevoie en date du 14 décembre 2015 il a été décidé de prescrire la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U) cette même délibération définissant les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis.

L'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense est compétent depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour poursuivre la procédure suivant l'accord donné par délibération du conseil municipal de Courbevoie en date du 15 janvier 2016 et par le conseil de territoire en date du 21 mars 2016.

Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U a eu lieu le 28 janvier 2019 lors du conseil municipal de Courbevoie et le 19 février 2019 lors du conseil de territoire.

Par avis en date du 6 mai 2019, la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), a indiqué que la révision du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale car elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Par délibération en date du 26 juin 2019 le conseil de territoire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU révisé.

Conformément au Code de l'urbanisme, le dossier de PLU arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées. Sur les vingt personnes publiques consultées, sept avis ont été reçus :

- la ville de Courbevoie a émis un avis favorable
- l'Etat a souligné la qualité d'ensemble du document qui se caractérise par l'adoption du contenu modernisé du PLU et l'ambition forte de placer l'environnement au cœur des choix urbains et a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de diverses prescriptions,
- la chambre de commerce et d'Industrie des Hauts de Seine a relevé les mesures protectrices du commerce de proximité et a émis un avis favorable,
- Ile-de-France mobilités a émis quelques observations quant aux dispositions du PLU relatives au stationnement,
- Le conseil départemental des Hauts-de-Seine a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de diverses observations,
- L'EPL Paris La Défense a émis différentes remarques et propositions de rédaction,
  
- La Région Ile-de-France a constaté que le PLU participait à l'effort de construction de logements en Ile-de-France malgré les contraintes spatiales qui s'imposent à la commune et a noté la volonté de requalifier, étendre et créer de nouveaux espaces verts et d'ouverture sur la Seine via une OAP spécifique. Concernant les OAP, il est relevé qu'elles sont ambitieuses et témoignent de la volonté de favoriser l'intermodalité. L'avis est assorti de diverses observations techniques.

Suivant arrêté en date du 30 octobre 2019, le dossier soumis à enquête publique du 20 novembre au 20 décembre 2019 inclus comprenait le dossier complet de PLU arrêté en conseil de territoire le 26 juin 2019, complété par l'arrêté d'ouverture d'enquête, une note de présentation, l'avis de la MRAe, l'intégralité des avis émis par les personnes publiques associées, la publicité de l'enquête, la mention des textes qui régissent l'enquête publique ainsi que le bilan de la concertation et ses annexes. Il était possible pour le public de déposer des observations sur un registre papier et sur un registre dématérialisé sur un site internet dédié.

Durant l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a assuré cinq permanences. A la clôture de l'enquête, le registre papier contenait 14 observations dont 7 qui figuraient également sur le registre dématérialisé, lequel en comprenait 65.

Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées, le 29 avril 2020 après que des délais complémentaires aient été accordés.

Il constate que le projet de révision du PLU répond aux objectifs fixés dans la délibération du 14 décembre 2015 et émet un avis favorable assorti de deux réserves et de quatre recommandations.

#### **Les réserves :**

1° - Le projet de PLU devra être complété :

- par un plan local des déplacements et de requalification de l'espace public traduisant concrètement les objectifs du thème 1 du PADD en matière de pistes cyclables intra-communales et en relation avec les autres communes (maillage local et intercommunal), stationnement des deux-roues, zones 30 et de rencontre, requalifications d'espaces publics avec des élargissements de l'espace dévolus aux piétons

(élargissements de trottoirs, etc....) au détriment de l'espace dédié aux voitures (circulation, stationnement). Ce document devra présenter la situation actuelle et, concrètement les objectifs de réalisation de la municipalité de Courbevoie.

- par un plan « vert » (trame verte) présentant les continuités écologiques, les espaces verts publics ainsi que les espaces verts privés à protéger.
- Sur ce plan pourront figurer les itinéraires de promenade tel que demandé par le CD 92
- Les documents présents dans le dossier de révision du PLU intégreront et développeront les informations portées sur ces deux plans qui compléteront le dossier « documents graphiques ».

2° - Dans le quartier de La Défense, les hauteurs des constructions sur l'axe majeur (50 m de part et d'autre de la médiane de cet axe) ne devront pas être augmentées et les contraintes d'urbanisme actuellement en vigueur le concernant ne devront pas être allégées.

#### Les recommandations :

1° - Le PLU issu de cette révision devrait être remplacé par un PLUi apportant, en particulier, de la cohérence dans les règles d'urbanisme régissant le quartier de La Défense et l'aménagement des quais de Seine et permettant des réponses à une échelle plus appropriée aux questions des déplacements et de logement.

2° - une zone supplémentaire dans le zonage devrait être créée afin d'apporter une protection aux secteurs pavillonnaires et par là même de contribuer à la protection des jardins et espaces verts privés.

3° - le PADD devrait être largement étoffé afin de passer de simples objectifs ou orientations, assimilables à une liste de bonnes intentions, à de réels objectifs et orientations, dont la réalisation ou la concrétisation devrait être techniquement et pratiquement définies et expliquées dans l'espace et dans le temps.

4° - dans un même esprit mais à un degré moindre, les présentations des OAP devraient être complétées par des éléments techniques permettant d'apprécier leur faisabilité.

#### **Présentation des réponses apportées aux conclusions du commissaire-enquêteur et des principales modifications du PLU en réponse aux avis des personnes publiques associées et aux observations issues de l'enquête publique :**

##### **Réponse aux réserves émises par le commissaire-enquêteur :**

1 – intégration de divers plans/documents :

- sur l'intégration dans le PLU d'un plan local des déplacements et de requalification de l'espace public :

Si le PADD a vocation à définir des orientations générales concernant les transports et les déplacements, un plan local des déplacements constitue un document spécifique, défini par l'article L 1214-30 du code des transports, permettant une déclinaison du PDUIF en organisant les différentes dimensions des déplacements : circulation des piétons, des vélos, des véhicules légers, le stationnement, les transports collectifs, le transport et la livraison de marchandises.

Il répond à une procédure propre et distincte de celle relative à la révision d'un PLU. Il comprend un programme d'actions élaborées pour une durée de mise en œuvre de cinq ans, son périmètre doit faire l'objet d'une validation préalable par le Préfet, des études spécifiques doivent être menées et son approbation intervient après avis de l'autorité environnementale, avis des personnes publiques associées et enquête publique. En outre, l'article L 151-44 du code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent qui est autorité organisatrice au sens de l'article L 1231-1 du code des transports, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de plan de déplacements urbains. Au cas présent, la révision du PLU ne tient pas lieu de plan de déplacement urbains.

Par ailleurs, les actions de requalification des espaces publics ne relèvent pas du PLU. Ce dernier constitue un cadre réglementaire attaché aux projets de construction ou d'aménagement mais en aucun cas il ne peut engager des actions de requalification des espaces publics.

Toutefois, afin de compléter les informations portées à la connaissance du public seront ajoutés dans les annexes informatives du dossier de PLU :

- un plan relatif aux circulations douces faisant apparaître : les zones 30, les zones de rencontre, les pistes et bandes cyclables existantes et en projet ainsi que les stationnements vélos et les stations vélib.
- Un plan rappelant les emplacements réservés pour opération de voirie figurant dans le PLU étant précisé que dans le cadre des réaménagements d'espaces publics, la ville de Courbevoie s'attache à mettre en application toutes les dispositions techniques possibles afin de garantir au maximum leur accessibilité pour les personnes à mobilité réduite – PMR (personnes en situation de handicap, mais aussi poussettes, landaus, etc.).

Le partage de l'espace est également une préoccupation afin d'y permettre l'intégration des modes doux, dits « actifs », que sont les piétons, vélos, EPDM (trotinettes).

L'idée n'est pas d'opposer les modes de déplacements mais de donner une place à tous, dans la limite des assiettes de voirie disponibles. A titre d'exemple : sur la rue de Bezons, les trottoirs ont été élargis pour donner plus de place aux piétons et favoriser l'attractivité commerciale. Pour cela, le nombre d'emplacements de stationnement a été réduit.

Enfin, la question des déplacements est abordée dans différentes pièces du règlement (PADD, OAP, rapport de présentation).

- ***sur l'intégration dans le PLU d'un plan vert présentant les continuités écologiques, les espaces verts publics et les espaces verts privés à protéger, ledit plan pouvant être complété par les itinéraires de promenade du CD 92 :***

Il convient de rappeler que le PLU arrêté et soumis à enquête comprend déjà un plan vert (cf règlement pièce graphique n° 4.2) lequel recense les espaces verts protégés (publics et privés), les emplacements réservés et servitudes de localisation pour espaces verts, les espaces libres des villas à végétaliser, les arbres remarquables et les espaces libres protégés. Ces éléments sont par ailleurs rappelés dans la partie écrite du règlement.

En outre, figurent sur le plan de zonage des marges de recul lesquelles doivent être végétalisées.

***Toutefois, afin de compléter les informations portées à la connaissance du public seront ajoutés dans les annexes informatives du dossier de PLU :***

- ***Un plan des espaces verts publics et des espaces verts privés ainsi qu'un plan de localisation des arbres lesquels concourent au maintien et au développement des continuités écologiques.***
- ***Le plan des itinéraires de promenades du CD 92.***

*Enfin, la question des espaces verts et plus largement de la nature en ville est largement évoquée dans les différents documents du PLU (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement).*

Il est rappelé que la composition du dossier de PLU est strictement encadrée par le code de l'urbanisme, aussi l'introduction de ces nouveaux éléments ne peut se faire que dans les annexes informatives.

**En conséquence, la réserve est ainsi levée.**

**2° - sur la protection de l'axe majeur :** pour mémoire, dans le règlement, les abords de l'axe historique sont classés en zone UDD. A ce titre, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites, à l'exception des commerces ou équipements, pour lesquels la hauteur maximale autorisée est de 6 m par rapport à la dalle. L'OAP prévoit de maintenir la perspective de l'axe historique via une largeur minimum de 50 m à compter de l'axe central.

Les hauteurs et les contraintes le concernant ne seront pas modifiées dans le cadre de la présente révision. Il ne sera ainsi pas répondu favorablement aux demandes faites lors de l'enquête publique par Paris La Défense concernant ledit axe.

**La réserve est ainsi levée.**

**Réponse aux recommandations émises par le commissaire-enquêteur :**

**1° - sur le remplacement du PLU par un PLUi :** il convient de rappeler que l'EPT Paris Ouest La Défense est de création récente et qu'en matière de planification est déjà engagée l'élaboration d'un règlement intercommunal de publicité. **L'élaboration d'un PLUi ne pourra se faire qu'en concertation avec l'ensemble des communes constituant le territoire.**

**2° - sur la création d'une zone supplémentaire dans le zonage afin de protéger les secteurs pavillonnaires et les jardins et espaces verts privés :** les secteurs pavillonnaires font déjà l'objet d'un

zonage spécifique « UE » de nature à assurer leur protection par des règles plus strictes de constructibilité ainsi que par la protection des espaces verts, ladite zone UE ayant vu sa superficie augmenter de 25 ha dans le cadre de la présente révision. En outre, certaines Villas et impasses font l'objet de protections supplémentaires tant pour ce qui concerne les constructions que les espaces verts (cf règlement pièce écrite et plans 4.3). **Il n'y a donc pas lieu de créer une zone supplémentaire.**

**3° - sur la demande d'étoffer le PADD :** le PADD définit des orientations générales (article L 151-5 du code de l'urbanisme). A ce titre il n'a pas vocation à constituer une feuille de route de mise en œuvre opérationnelle et technique avec des éléments définis dans l'espace et le temps mais à expliciter une stratégie d'ensemble. Ce sont ensuite les autres pièces du PLU (OAP, règlement écrit et graphique) qui viennent décliner ses orientations lorsque celles-ci peuvent faire l'objet d'une traduction réglementaire.

Le PADD a donc pour objet de permettre à la commune d'exprimer, de manière synthétique et politique, ses choix en matière d'aménagement et d'urbanisme. En raison de ses caractéristiques, il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme de telle sorte qu'il ne dispose d'aucune portée juridique. **Il n'a donc pas vocation à réglementer l'occupation et l'utilisation des sols et il n'a donc pas à être complété par des éléments techniques définis dans l'espace et dans le temps.**

**4° - sur la demande visant à compléter les OAP par des éléments techniques permettant d'apprécier leur faisabilité :** de même que pour le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par le code de l'urbanisme et leur champ d'application est relativement encadré.

Les projets de construction ou d'aménagement doivent ainsi être compatibles avec les OAP mais n'ont pas à avoir un rapport de conformité avec celles-ci. Ainsi, si les OAP peuvent contenir des éléments de programmation, il n'est pas souhaitable qu'elles soient détaillées techniquement si les études de faisabilité des projets ne sont pas suffisamment avancées et, dans l'absolu, à l'échelle de temps d'un PLU lesdites études peuvent également évoluer. De plus, les OAP n'ont pas vocation à être trop précises car elles empièteraient sur le champ d'application du règlement. Il est donc du ressort du projet d'aménagement lui-même de venir préciser les détails (études préalables, étude d'impact,...). **En conséquence, la demande du commissaire-enquêteur ne peut pas être accueillie favorablement.**

Principales modifications du PLU :

#### **1° - des ajustements apportés au PADD :**

L'Etat a indiqué qu'en matière de mixité fonctionnelle, et notamment d'équilibre entre bureaux et logements, une orientation du PADD devra encourager la transformation de bureaux obsolètes en logements.

**Sur ce point, l'orientation 3.1 « poursuivre le développement équilibré d'une offre de logements pour tous » figurant à l'axe 3 du PADD – des logements et des équipements publics adaptés aux besoins des habitants, a été complétée par l'item suivant :**

- ***Encourager la transformation des bureaux obsolètes en logements, en particulier dans les secteurs de contact entre le quartier d'affaires de la Défense et les secteurs plus résidentiels.***

Cet ajout s'inscrit par ailleurs dans la volonté déjà affirmée dans le PADD d'accompagner le renouvellement de l'offre de logements dans le quartier Gambetta 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.

Le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine et l'EPL Paris La Défense ont quant à eux souhaité que des ajustements mineurs soient apportés au PADD. Leurs demandes ont été acceptées et c'est ainsi que :

- Dans l'orientation 3.2 – conforter la qualité des équipements publics au service du bien-être des habitants, l'item « permettre la possible évolution de l'offre de service public par la modernisation du site du pôle universitaire Léonard de Vinci » est reformulé ainsi : « **permettre l'évolution en profondeur du site du pôle universitaire Léonard de Vinci pour intégrer différents usages** »
- Dans l'orientation 1.2 – relier les quartiers de Courbevoie en valorisant leur patrimoine, concernant le quartier Gambetta, l'item « Faire du projet Hermitage un élément repère de Courbevoie participant à la valorisation de l'entrée de ville sud du territoire, en lien avec le Pont de Neuilly » est reformulé ainsi « **Faire de l'aménagement du quartier des Saisons un élément participant à la valorisation de l'entrée de ville sud du territoire, en lien avec le Pont de Neuilly** ».

## 2° - des ajustements en matière d'habitat :

L'Etat a indiqué que le PLU devra apporter des garanties quant à l'atteinte des 25% de logements sociaux à l'horizon 2025, que l'OAP du Village Delage devra expliciter qu'elle traduit réglementairement les orientations du PADD relatives à la production de logements et à la mixité sociale et devra mentionner que le secteur de valorisation et requalification à l'Ouest de l'EcoQuartier sera à vocation principale d'habitat et que des outils renforcés en faveur de la production de logements sociaux devront être mis en place.

- **Le rapport de présentation 1b** (justification des choix) **est complété** par un tableau de programmation prévisionnelle explicitant que l'effort, qui portera majoritairement sur la période 2020-2025, permettra d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux.
- **L'OAP du Village Delage** comprend déjà des éléments de programmation issus du protocole tripartite signé par le Préfet de Région, le Préfet des Hauts-de-Seine et la Ville de Courbevoie, elle **sera toutefois complétée** pour indiquer que le secteur de requalification compris entre la rue de Colombes et le bd de Verdun sera à vocation principale d'habitat. Pour renforcer cette destination, trois emplacements réservés pour mixité sociale y sont créés. Par ailleurs, les possibilités de majoration du volume constructible en cas de réalisation de logements sociaux sont étendues au secteur de la zone UP situé entre le bd de la Mission Marchand, la rue Berthelot/avenue Léonard de Vinci, la rue des Fauvelles et la limite communale avec Nanterre, enfin, le seuil de mixité sociale fixé dans le règlement à l'article 2.2 des dispositions applicables à toutes les zones est abaissé de 20 à 15 logements.

## 3° - des ajustements en matière de cadre de vie (végétalisation, isolation des bâtiments, stationnement, commerce,...) :

L'Etat a indiqué que la thématique des îlots de chaleurs mériterait d'être mieux évoquée et qu'il conviendra d'instituer un coefficient d'emprise au sol en zone UV.

L'EPL Paris La Défense a indiqué que dans le quartier d'affaires les immeubles ne comportent généralement pas d'espace libre au niveau de référence, la propriété étant limitée au nu des façades et qu'en conséquence la disposition de l'article 5.5 du règlement de la zone UD visant à réserver, pour toute opération de plus de 5000 m2 de SDP, au moins 20% de cette surface à des espaces verts collectifs n'est pas applicable et source de contentieux.

Diverses observations ont été formulées concernant le règlement en lien avec les plantations, espaces verts,...

Des observations ont été formulées quant au parc de l'EcoQuartier du Village Delage (superficie, allées d'accès) et également sur le zonage UA de l'espace vert et du parking des Ajoux qui étaient précédemment en zone UV.

Des demandes de modification du règlement ont été formulées afin d'encourager les travaux d'isolation des constructions existantes,

Ile de France mobilités a demandé à ce que les périmètres de diminution des obligations de stationnement concernant les gares d'Asnières et Nanterre La Folie soient ajoutés, que des modifications soient apportées aux normes de stationnement des véhicules motorisés et a rappelé que, concernant les règles relatives au stationnement des vélos, il convenait également de se référer notamment au décret 2016-968 du 13 juillet 2016.

Sur le stationnement des vélos, des remarques ont également été formulées lors de l'enquête concernant la localisation des locaux destinés audit stationnement pour ce qui concerne les constructions dans le secteur de PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) et à La Défense.

En matière de commerce, élément important du cadre de vie, une observation a été ajoutée visant à ce qu'une partie de la rue Franklin et le secteur Madiraa/Sablrière fassent l'objet d'une mesure de protection du commerce.

- **Sur la demande de l'Etat** : la prise en compte du changement climatique est un impératif. Plusieurs éléments du PLU contribuent à lutter contre les îlots de chaleur dont notamment l'objectif de développement de 10% des espaces verts publics à l'horizon 2030 figurant dans le PADD, l'introduction d'un coefficient de biotope (espaces verts de pleine terre, espaces verts complémentaires tels que murs/toitures végétalisées),... le rapport de présentation est toutefois complété pour souligner les différents éléments du PLU en lien avec cette thématique. Pour ce qui concerne la zone UV, un coefficient d'emprise au sol de 70% est ajouté dans le règlement.
- **Sur la demande de l'EPL Paris La Défense**, la remarque étant pertinente cette disposition est supprimée de l'article 5.5 du règlement de la zone UD étant toutefois rappelé qu'elle est maintenue en zone UA.

- **Sur les diverses remarques formulées en matière de plantations, espaces verts** de légères modifications sont apportées au règlement pour indiquer, dans les dispositions générales, que les marges de recul, après déduction des emprises aménagées pour l'accès aux bâtiments, devront être traitées pour 100% de leur superficie (au lieu de 50% globalement dans le PLU soumis à enquête) en espace vert planté d'arbres. Dans la zone UP en cas d'emprise au sol de 100%, il sera demandé un coefficient de biotope de 40% d'espaces verts complémentaires, des précisions sont apportées quant au fait que les arbres à grand développement ont vocation à être plantés dans de la pleine terre.
- **Sur le parc du Village Delage, il existait effectivement des erreurs matérielles quant aux superficies indiquées dans le dossier soumis à enquête.** Aussi, et pour répondre également à une remarque formulée pendant l'enquête, les modifications suivantes sont apportées : l'emplacement réservé ne concerne désormais que la partie centrale (12 229 m<sup>2</sup>) et les allées d'accès font l'objet de servitudes de localisation (pour une superficie prévisionnelle de 5 000 m<sup>2</sup>) étant précisé qu'une mention relative à la largeur desdites allées est ajoutée dans l'OAP du Village Delage.
- **Sur l'espace vert et parking des Ajoux** pour répondre à plusieurs demandes, ces parcelles qui avaient été intégrées en zone UA dans le cadre de la simplification du zonage, seront réintégrées en zone UV étant précisé qu'en raison de la marge de recul l'espace vert aurait en tout état de cause conservé son caractère et qu'il n'y a, concernant le parking, aucun projet ni en matière de construction, ni en matière d'espace vert.
- **Sur les travaux d'isolation des bâtiments pour les constructions existantes :** il convient effectivement d'encourager la réalisation de tels travaux, aussi les remarques étant pertinentes, de légères modifications sont apportées aux dispositions générales du règlement, article 4.4 (performance énergétique) afin de préciser que les dépassements autorisés par rapport au retrait (dans la limite de 30 ou 10 cm) pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique sont exclus de l'emprise au sol pour ce qui concerne les constructions existantes et il est indiqué que la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 cm, étant précisé que ces surépaisseur/surélévation doivent être adaptées au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.
- **Sur le stationnement :** les périmètres de diminution des obligations de stationnement pour ce qui concerne la gare d'Asnières et de Nanterre La Folie ont été rajoutés sur le zonage, les normes de stationnement spécifiques aux deux roues motorisés ont été supprimés et s'inscrivent dans l'enveloppe globale du stationnement des véhicules motorisés, les normes de stationnement vélo ont été modifiées pour ce qui concerne les ensembles commerciaux, les autres activités et les équipements d'intérêt collectif et services publics, des précisions ont été apportées quant aux locaux devant les accueillir et il a notamment été indiqué que les locaux pouvaient être installés en rez-de-chaussée surélevé pour les bâtiments compris dans le périmètre du PPRI et au niveau dalle ou au niveau du sol pour les bâtiments accessibles depuis la voirie couverte interne à La Défense.
- **Sur la protection du commerce :** la remarque étant pertinente, les secteurs susvisés ont été ajoutés sur le plan de protection du commerce en catégorie rouge correspondant à la préservation du commerce et de la restauration.

Un tableau en annexe récapitule les réponses apportées suite à l'avis des personnes publiques associées et aux observations formulées lors de l'enquête et présente les modifications apportées au P.L.U, la réponse aux conclusions du commissaire-enquêteur figurant quant à elle dans la présente délibération.

La procédure de révision a permis aux personnes publiques associées de formuler des avis et aux particuliers de formuler des observations lors de l'enquête auxquels il a été en partie répondu,

Le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et quelques annexes ont été modifiés pour tenir compte d'observations formulées par les personnes publiques associées, mais également lors de l'enquête et pour répondre à certaines demandes du commissaire-enquêteur,

Les ajustements apportés au PADD ne remettent pas en cause l'équilibre général de celui-ci dans la mesure où les grands axes et les orientations ne sont pas modifiés, seuls trois items de celles-ci étant concernés.

Les réponses apportées permettent de lever les deux réserves formulées par le commissaire-enquêteur de la même façon que les réponses apportées aux quatre recommandations,

L'ensemble des modifications ne remet pas en cause l'économie générale du PLU,

Le PLU révisé répond aux objectifs fixés dans la délibération du 14 décembre 2015 prescrivant la révision,

Par ailleurs, tel qu'indiqué dans le P.A.D.D., une charte des devantures, des enseignes et des terrasses et une charte architecturale ont été élaborées. Elles ont pour objet de conseiller en matière de choix de couleurs, matériaux.... afin de faciliter l'intégration harmonieuse des projets.

Il convient d'approuver ces documents, lesquels seront annexés dans les annexes informatives du PLU car ils ne sont pas opposables.

**Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire,**

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101 à L 101-3, L 103-2 à L 103-6, L 131-4 à L 131-7, L 132-2, L 132-7, L 132-11, L 142-4, L151-2 et suivants, L 153-8 et suivants, L 153-11 et suivants, L 153-31 et suivants, R 132-1, R 151-1 et suivants, R 153-1 à R 153-12, R 153-20 et suivants,

Vu le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Ile-de-France adopté par arrêté préfectoral du 14 décembre 2012,

Vu le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France adopté par arrêté préfectoral du 21 octobre 2013,

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie approuvé le 17 décembre 2008,

Vu le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine-Normandie approuvé le 7 décembre 2015,

Vu le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France approuvé par délibération du conseil régional du 19 juin 2014,

Vu le plan climat air énergie territorial de l'EPT Paris Ouest La Défense arrêté par délibération du conseil de territoire du 24 septembre 2018,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Seine-Défense, adopté par délibération du conseil communautaire du 23 novembre 2015,

Vu le plan local d'urbanisme de Courbevoie approuvé par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2010, ses mises à jour par arrêtés des 26 janvier 2011, 18 mai 2011, 24 avril 2013, 10 septembre 2013, 17 octobre 2014, 2 mars 2015, 7 décembre 2015, 13 novembre 2018, 4 juin et 18 novembre 2019, ses modifications simplifiées approuvées par délibérations des 27 juin 2011 et 29 juin 2017, ses révisions simplifiées approuvées par délibérations du 5 mars 2012, ses mises en compatibilité suite à déclaration de projet (Village Delage) approuvée par délibération du 11 avril 2016, suite à décret n° 2016-1566 du 21 novembre 2016 (DUP ligne 15 ouest), suite à arrêté préfectoral n°2017-245 du 13 novembre 2017 (DUP RD 914-RN 314) et ses modifications approuvées par délibérations des 5 mars 2012, 24 juin 2013, 29 septembre 2014, 14 décembre 2015, 24 septembre 2018 et 24 septembre 2019,

Vu la délibération du conseil municipal de Courbevoie du 14 décembre 2015 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de Courbevoie du 15 février 2016 donnant son accord pour que l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense poursuive la procédure,

Vu la délibération du conseil de territoire du 21 mars 2016 décidant de poursuivre la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de Courbevoie,

Vu la délibération du conseil municipal de Courbevoie du 28 janvier 2019 prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Courbevoie,

Vu la délibération du conseil de territoire du 19 février 2019 prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Courbevoie,

Vu la délibération du conseil de territoire du 19 février 2019 décidant d'appliquer au PLU de Courbevoie en cours de révision le contenu modernisé du PLU, soit l'ensemble des nouveaux articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme,



Vu la décision n° MRAe 92-007-2019 du 6 mai 2019 dispensant la révision du PLU de la réalisation d'une évaluation environnementale,

Vu la délibération du conseil de territoire du 25 juin 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU révisé,

Vu la délibération du conseil municipal de Courbevoie du 14 octobre 2019 donnant un avis favorable au projet de PLU arrêté,

Vu l'arrêté territorial du 18 novembre 2019 mettant à jour les annexes du PLU de Courbevoie pour y intégrer deux nouveaux périmètres de projets urbains partenariaux dans le Village Delage,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et les observations formulées lors de l'enquête publique,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 27 mars 2020,

Vu la présentation en conférence intercommunale du 10 septembre 2020,

Vu les projets de charte architecturale et de charte des devantures, des enseignes et des terrasses,

Vu le dossier d'approbation de la révision du PLU de Courbevoie annexé à la présente délibération,

**APPROUVE** la charte architecturale et la charte des devantures, des enseignes et des terrasses de Courbevoie et précise que celles-ci, non opposables, sont intégrées dans les annexes informatives du PLU révisé,

**APPROUVE** le plan local d'urbanisme révisé de la commune de Courbevoie, tel qu'annexé à la présente délibération.

**PRECISE :**

- que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité obligatoires en application des articles R 153-20, R 153-21 et R 153-22 du code de l'urbanisme,
- que la présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa de l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.
- que le dossier de PLU révisé sera tenu à la disposition du public en mairie de Courbevoie, service urbanisme. Il sera également consultable sur le site internet de la commune de Courbevoie et sur le géoportail de l'urbanisme,

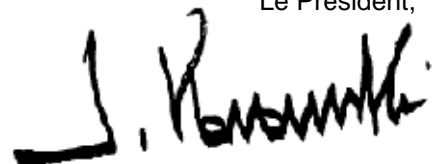
**Délibération adoptée par**

**Votes pour : 88**

**Votes contre : 0**

**Abstentions : 0**

Le Président,



Jacques KOSSOWSKI  
Maire de Courbevoie

**Délibération transmise en Préfecture le 07 octobre 2020**

**Délibération affichée au siège de l'établissement public territorial le 08 octobre 2020**