

**ETABLISSEMENT PUBLIC
TERRITORIAL
PARIS OUEST LA DEFENSE**

Département des Hauts de Seine

**Enquête publique
Du 20 novembre 2019 au 20 décembre 2019
N° E19000086/95**

**REVISION DU PLU
COMMUNE DE COURBEVOIE**

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Commissaire enquêteur
Olivier JACQUE**

1 - Rappel de l'objet de l'enquête publique

L'enquête publique qui s'est tenue du 20 novembre 2019 au 20 décembre 2019 avait pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Courbevoie.

L'ouverture et le déroulement de l'enquête publique ont été définis par l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense du 30 octobre 2019.

La présente révision permettra :

- De prendre en compte les documents supra-communaux.
- D'intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaire.
- D'actualiser le projet de territoire afin de prendre en compte l'évolution du contexte territorial, démographique et environnemental dans une démarche de développement durable.
- De permettre la reconstitution 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.
- De veiller à l'adéquation des équipements publics nécessaires.
- De renforcer les exigences en matière de qualité urbaine en changeant notamment le rapport à l'espace public (travail sur les liaisons).
- De veiller à la qualité architecturale et paysagère des constructions.

2 - Désignation du commissaire enquêteur

Par une lettre du 26 septembre 2019, le président de l'EPT POLD a demandé au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise de désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Projet de révision du PLU de la commune de Courbevoie.

Par la décision n° E190000086/95 du 4 octobre 2019, le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Olivier JACQUE pour mener cette enquête publique.

3 - Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été mis, pendant toute la durée de l'enquête, à la disposition du public sous format papier et sous format dématérialisé.

Le recours à la procédure de révision est justifié dans la note de présentation qui expose également de façon synthétique les principales évolutions apportées au PLU.

Les documents écrits et graphiques présents dans le dossier sont clairs et facilement compréhensibles.

4 - Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux procédures réglementaires et aux dispositions énoncées dans l'arrêté du 30 octobre 2019.

La publicité réglementaire de l'enquête a été assurée.

Les Personnes Publiques Associées, au nombre de vingt, ont été consultées et invitées à faire connaître leurs observations au projet de révision du PLU de Courbevoie.

Sept d'entre elles ont fait part d'observations.

5 - Participation du public

Préalablement à l'enquête, la phase d'élaboration du projet de révision du PLU de Courbevoie a donné lieu à un processus d'information et de concertation qui s'est étendu du 25 septembre 2017 au 16 mai 2019, date de la réunion de présentation du nouveau PLU.

Au total, les différents ateliers et réunions ont rassemblé de l'ordre de 750 personnes. 140 personnes ont fréquenté la plateforme numérique participative.

Pendant l'enquête publique, jusqu'à sa clôture le 20 décembre 2019 à 17h30, 65 observations ont été portées sur le registre dématérialisé.

14 observations ont été portées sur le registre papier dont 7 qui étaient également inscrites sur le registre dématérialisé.

6- Procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal qu'il a dressé à l'issue de l'enquête publique à Madame ALIGNY, conseillère territoriale, représentant le Président de l'EPT POLD le 23 décembre 2019.

Le Président de l'EPT POLD a fait savoir au commissaire enquêteur qu'au regard du nombre important d'observations, il ne pourrait lui faire parvenir sa réponse que le 9 mars 2020.

Le 9 mars 2020, le Président de l'EPT POLD a transmis la réponse de l'établissement public au commissaire enquêteur.

Par un courrier du 19 mars 2020, il a informé le commissaire enquêteur qu'il souhaitait modifier sa réponse à l'observation n°15 du 15 décembre 2020.

7 - Avis du commissaire enquêteur

7.1 La concertation préalable

Le public a largement participé à la concertation préalable à l'élaboration de la révision du PLU.

5 thèmes ont été plus particulièrement développés et apparaissent dans le bilan de la concertation :

- Déplacements – voirie

- . Plus de 50 % des intervenants ont mentionné le manque de pistes cyclables ou de parkings pour deux roues.
- . 18 % ont rapporté un manque d'espaces pour les piétons et 14 % l'atout que représente les zones 30.
- . 9 % se plaignent du bruit trop important de la circulation.

- Commerces de proximité

- . 60 % des intervenants souhaitent des commerces de proximité et des horaires d'ouverture mieux adaptés à la population.

- Espaces verts

- . 38 % des intervenants souhaitent que l'on améliore l'accès des espaces verts pour les PMR.
- . Les autres demandes portent sur une volonté de végétalisation de l'espace public, des jeux pour enfants et un manque de valorisation des bords de Seine.

- Habitat et logements

- . 41 % des intervenants veulent une limitation de la hauteur des bâtiments.
- . 23 % demandent la conservation des bâtiments anciens et des zones pavillonnaires.
- . 9 % s'intéressent à la végétalisation des pieds d'immeubles et 9 % souhaiteraient une plus grande qualité des bâtiments.
- . 18 % se plaignent du prix excessif des logements.

- Equipements

- . 45 % souhaitent des équipements sportifs, 25 % des crèches et espaces pour enfants et adolescents, 15 % plus de structures médicales et 10 % des jardins partagés.

7.2 Le dossier d'enquête

Les différents documents qui constituent le dossier mis à la disposition du public permettent, globalement, à celui-ci de prendre connaissance de l'étendue des évolutions qui sont apportées par cette révision du PLU.

Le sommaire placé en tête du dossier permet de s'orienter facilement dans le dossier et de trouver le document souhaité.

Néanmoins, certains documents importants sont peu détaillés et apparaissent comme très synthétiques. Il en est ainsi des sous dossiers PADD et OAP qui listent des objectifs, en particulier ceux émanant de la concertation préalable, sans que leurs traductions pratiques ou les moyens de les atteindre n'apparaissent toujours clairement.

Le PADD, tout particulièrement dans son chapitre 1 "Des déplacements facilités et une nature amplifiée dans les quartiers" liste des objectifs qui reprennent globalement les attentes de la population qui s'est exprimé lors de la concertation, mais sans traduction pratique.

Les attentes concernant les déplacements (pistes cyclables, place des piétons, zones 30, nuisances phoniques) ne sont pas traduites concrètement dans les documents.

Celles concernant l'habitat trouvent en partie une traduction dans une certaine limitation des hauteurs des immeubles mais restent loin de répondre à une demande de limitation de la densification avec une réelle protection des zones pavillonnaires ou des espaces verts privés.

Soit le PADD doit être considérablement étoffé et détailler les réponses de la municipalité et les moyens qu'elle entend engager pour satisfaire les demandes de la population, soit d'autres documents du dossier doivent fournir ces réponses (plan des déplacements locaux, zonage protégeant les zones pavillonnaires, plan présentant les continuités écologiques en y intégrant les espaces verts privés, trame verte, etc...).

Ces mêmes remarques peuvent être étendues à certaines "orientations" dans le sous-dossier 3 "Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)" ; en particulier dans l'OAP 2 "Cœur de Ville", la place du centre commercial et son avenir n'apparaissent pas clairement ; dans l'OAP 3 "La Défense", espace géré par PLD, les objectifs de verdissement ou de promotion de la pratique cyclable n'apparaissent pas dans les documents ; dans l'OAP 4 "Rives de Seine", comme le signale la Région Ile de France, aucun élément concret n'apparaît dans le document.

Même si le propre de ce sous-dossier est de fixer des orientations, il est important qu'un minimum d'informations techniques viennent étayer chacun des éléments de la programmation afin de juger de son réalisme et des suites concrètes qui lui seront donnés.

La mention des ponts traversant la Seine avec leurs noms sur tous les plans du sous-dossier 4 faciliterait la lecture des plans.

Un plan intercommunal présentant le périmètre de l'OIN, en précisant les limites de chaque commune intéressée, rendrait la compréhension de la gestion de ce territoire plus facile.

Par ailleurs le commissaire enquêteur regrette que la Mission régionale d'autorité environnementale ait jugé que le projet de révision du PLU de Courbevoie n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Cette décision prive le public d'un avis indépendant et de qualité sur les impacts environnementaux du projet de révision du PLU.

7.3 Les réponses de l'EPT POLD

Les réponses de l'EPT POLD aux observations émanant des PPA sont claires et argumentées.

Comme le commissaire enquêteur l'a déjà mentionné dans son rapport, ces observations à caractère principalement technique sont très nombreuses et vont entraîner des ajustements, souvent mineurs, mais nombreux, du règlement du PLU. Une meilleure concertation préalable avec ces partenaires institutionnels aurait permis d'éviter bon nombre de ces observations puisque l'EPT POLD apporte des réponses favorables à nombre de ces demandes.

7.3.1 A la lettre du Préfet des Hauts de Seine du 24 octobre 2019.

Le courrier du Préfet est très largement orienté vers une demande de densification de l'habitat.

En ce qui concerne les logements sociaux, le commissaire enquêteur remarque que le pourcentage de logements sociaux à Courbevoie est de 22 %, soit déjà proche des 25 % exigés par la loi.

L'absence, dans le dossier d'enquête, d'une carte présentant les possibilités de densification et de mutation est justifiée par l'EPT POLD par un risque de spéculation foncière, mais elle conduit également à une information tronquée du public qui, dans ses observations a montré une certaine opposition à la densification.

Le commissaire enquêteur ne peut que remarquer que la concertation préalable et les observations portées sur les registres ne vont pas dans le sens de la densification demandée par le Préfet. Tout en notant que la commune de Courbevoie doit porter son taux de logements sociaux à 25 % dans le respect de la loi, la compatibilité avec d'autres documents de planification n'interdit pas qu'il soit apporté des réponses positives aux aspirations clairement exprimées par la population.

Un PLUi permettrait d'examiner la question de la densification à une plus grande échelle, en intégrant d'autres quartiers proches de Courbevoie, comme celui des Groues à Nanterre, en cours de réalisation, afin de ne pas aller à l'encontre des demandes de la population locale qui aspire à la préservation des zones pavillonnaires, des espaces verts publics et privés, globalement à une ville plus apaisée, plus verte, plus calme, moins étouffante, moins circulée, moins bruyante, moins dense...

7.3.2 A la lettre d'Ile de France Mobilités du 24 octobre 2019

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable aux modifications demandées par Ile de France Mobilités et acceptées par l'EPT POLD.

7.3.3 A la lettre du département des Hauts de Seine du 21 octobre 2019

Le commissaire enquêteur partage l'avis du département qui souhaite un plan permettant d'identifier les continuités écologiques et les itinéraires de promenades. Le plan présent dans le PADD n'est pas clair, il rassemble des informations différentes et son échelle le rend peu lisible.

Le commissaire enquêteur préconise l'ajout d'un plan présentant les continuités écologiques en référence à la trame verte. Il serait intéressant que ce plan mentionne les espaces verts de la commune de Courbevoie et prenne en compte la protection des espaces verts privés demandée par le public, qui, comme le PADD le

prévoit à une échelle qui semble trop modeste, doivent être intégrés aux continuités écologiques.

Les autres demandes du département ont reçu des réponses que le commissaire enquêteur juge circonstanciées et satisfaisantes.

7.3.4 A la lettre de Paris La Défense (PLD) du 22 octobre 2019

Les observations de Paris La Défense (PLD), qui sont fréquemment répétées par le département des Hauts de Seine, font apparaître la complexité institutionnelle de la gestion du quartier de la Défense. PLD est aménageur et gestionnaire d'un secteur qui par ailleurs est une Opération d'Intérêt National (OIN), l'urbanisme étant de la compétence de l'Etat, mais les règles en sont fixées par les PLU de trois communes (Courbevoie, Puteaux et Nanterre) qui se partagent le territoire de l'OIN.

Ce découpage des compétences complexifie l'aménagement du quartier d'affaires, il pourrait même devenir complètement incompréhensible si les villes de Courbevoie et de Puteaux, qui gèrent chacune la moitié de la dalle de part et d'autre de la médiane de l'axe majeur, adoptaient des règles différentes d'urbanisme sur cet espace.

Le commissaire enquêteur relève que, pour faciliter les liaisons entre le quartier d'affaires et le quartier Gambetta, l'EPT POLD maintient sa volonté d'ouvrir des percées de 15 mètres entre immeubles. Ceci est approuvé par les habitants du quartier d'affaires qui se sont exprimés.

Les hauteurs de construction sur l'axe majeur (50 mètres de part et d'autre de la médiane) ne doivent pas être augmentées. Ceci est également approuvé par les habitants du quartier d'affaires qui se sont exprimés et par la MRAe qui en fait une des raisons qui justifie la dispense d'évaluation environnementale.

Enfin, en accord avec le CD 92, l'ETP POLD maintient sa volonté d'une largeur non constructible de 35 mètres afin de permettre une requalification du boulevard circulaire (RD 993).

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable à ces mesures.

Il lui semble nécessaire pour permettre l'adoption de règles d'urbanisme cohérentes pour le quartier d'affaire qu'un PLUi viennent rapidement remplacer les PLU des différentes communes qui se partagent cet espace.

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

L'axe majeur constitue une perspective depuis Paris dont la qualité est conditionnée par les règles qui le régisse. Celles-ci ne doivent pas pouvoir être modifiées par un acteur local quel qu'il soit.

Ceci constitue une réserve dans l'avis motivé du commissaire enquêteur.

7.3.5 A la lettre de la Région Ile de France du 18 novembre 2019

En particulier, la Région Ile de France demande que l'OAP 4 " Rives de Seine" soit complétée par des éléments techniques permettant de juger de sa faisabilité technique.

Le commissaire enquêteur souhaite également que cette OAP soit mieux présentée et s'inscrive dans un projet intercommunal d'aménagement des berges de Seine en

rive gauche avec une requalification de la RD 7. Un projet purement communal ne semble pas pouvoir répondre harmonieusement à la situation.

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

7.3.6 Aux observations portées sur les registres

. Les espaces verts

17 observations concernent ce thème. Les réponses de l'EPT POLD ne sont que partiellement satisfaisantes. **Il paraît souhaitable au commissaire enquêteur que l'EPT POLD améliore la protection des espaces verts privés afin de répondre aux attentes des habitants.**

Ceci constitue une réserve dans l'avis motivé du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ajoute à ce thème la protection des quartiers pavillonnaires, demandée lors de la concertation, et qui n'apparaît pas dans le zonage.

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

. Le square des Ajoux

L'ETP POLD prend en compte la demande qui s'est exprimée de modifier le zonage de deux parcelles qui seront inscrites en zone UV.

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable à cette modification de zonage.

. Plan de circulation véhicules et piétons ; bruit, sécurité ; vélos

Ces thèmes, largement mentionnés dans la concertation préalable, et ayant entraîné 9 observations sur les registres, tous en lien avec la circulation et la place des piétons, ainsi que 7 observations concernant les vélos et pistes cyclables, sont quasi ignorés dans le dossier de révision du PLU, à l'exception du PADD qui exprime des objectifs sans pour autant que l'on puisse voir apparaître une traduction technico-pratique de ses objectifs.

Le commissaire enquêteur demande que soit joint au dossier "plan" un plan des déplacements locaux présentant les pistes cyclables et les zones de stationnement de deux roues, les zones 30 et de rencontre, les requalifications d'espaces publics avec des élargissements de trottoirs au détriment de l'espace dédié aux voitures (circulation et stationnement). Devront être présentées la situation actuelle et la situation projetée en reprenant et en traduisant de manière concrète et détaillé les objectifs du PADD.

Ceci constitue une réserve dans l'avis motivé du commissaire enquêteur.

. Maintien des hauteurs de construction sur l'axe majeur (axe historique)

L'ETP POLD n'apporte pas une réponse claire à la demande de PLD, bien que 4 observations portées sur les registres aient également fait cette demande. La MRAe exprime également cette limitation des hauteurs sur cet axe.

Pour le commissaire enquêteur, cette demande de PLD doit être rejetée, comme expliqué dans le rapport et dans ses conclusions motivées; aussi il considère qu'une réserve s'impose afin d'interdire toute évolution de la hauteur des constructions sur cet axe sans une très large concertation des collectivités intéressées, mais également des services du ministère de la culture (ABF et autres).

Ceci constitue une réserve dans l'avis motivé du commissaire enquêteur.

. Classement en bâtiment remarquable du bâtiment Vision 80 CH12 et CH13.

L'EPT POLD s'est engagé à examiner cette demande exprimée à travers 4 observations.

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable à l'engagement de cet examen.

. Autres observations portées sur les registres

Pour les observations inscrites par les acteurs de la promotion immobilière et les gestionnaires de services publics, ainsi que pour les autres observations portées sur les registres, le commissaire enquêteur considère que l'EPT POLD les a examinées en détail et y a apporté des réponses concrètes et motivées.

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable à ces réponses.

8 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Vu,

- Le projet de révision du PLU de la commune de Courbevoie présenté à l'enquête publique, répond aux différents objectifs fixés à cette révision, soit :
 - De prendre en compte les documents supra-communaux.
 - D'intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires.
 - D'actualiser le projet de territoire afin de prendre en compte l'évolution du contexte territorial, démographique et environnemental dans une démarche de développement durable.
 - De permettre la reconstitution 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.
 - De veiller à l'adéquation des équipements publics nécessaires.
 - De renforcer les exigences en matière de qualité urbaine en changeant notamment le rapport à l'espace public (travail sur les liaisons).

- De veiller à la qualité architecturale et paysagère des constructions.
- Le dossier d'enquête a permis au public de prendre connaissance du contenu de cette révision.
- La prise en compte par le commissaire enquêteur du bilan de la concertation, des différentes observations émises par les PPA et par le public ainsi que des réponses apportées par le Président de l'EPT POLD dans sa note en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur,
- L'avis du commissaire enquêteur sur les évolutions apportées au PLU dans le cadre de cette procédure, développé au chapitre 7 ci-dessus,
- L'enquête s'étant déroulée conformément à la réglementation,

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable assorti de deux réserves et de quatre recommandations au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de COURBEVOIE objet de l'enquête publique prescrite par l'arrêté du Président de l'EPT POLD du 30 octobre 2019.

Ces réserves et ces recommandations ont principalement pour but de mieux concrétiser, dans les documents du dossier de révision du PLU de Courbevoie, les demandes inscrites dans les observations du public et des PPA et que le commissaire enquêteur considère justifiées après avoir pris connaissance des réponses du Président de l'EPT POLD.

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 deux roues, zones 30 et de rencontre, requalifications d'espaces publics avec des élargissements de l'espace dévolu aux piétons (élargissements de trottoirs, etc...) au détriment de l'espace dédié aux voitures (circulation et 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 promenades 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 mètres de part et d'autre de la médiane de cet axe) ne devront pas être augmentées et les contraintes d'urbanisme actuellement en vigueur ne devront pas être allégées.**

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 logements.**
- 2- Une zone supplémentaire dans le zonage devrait être créée afin d'apporter une protection aux secteurs pavillonnaires et par là même 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 le même esprit mais à un degré moindre, les présentations des OAP devraient être complétées par des éléments techniques permettant d'apprécier leur faisabilité.**

Fait au Plessis-Robinson,
Le 27 mars 2020

Le commissaire enquêteur



Olivier JACQUE

