

## Conseil municipal du 8 Juillet 2009 Projet de PLU - Intervention de Martine Volard

### A- Remarques générales et liminaires

- Un document très complet et un travail approfondi pour lequel nous remercions les services
- Des grandes orientations que nous partageons
  - Favoriser et renforcer la vie locale
  - Faciliter les déplacements
  - Valoriser la ville et son image
- Une orientation minorée : le développement durable, dans le cadre de l'agenda 21
- Un défaut majeur : l'échelle temps. Un Plu déjà dépassé et pas assez anticipateur -Vision à combien d'années ?
  - PLU pour longtemps ? Temps de décision trop longs à Courbevoie
- Le Plan de zonage : un zonage qui ne montre pas une réelle reprise en main par la ville de son aménagement mais fait a part belle aux aménagements subis. On entérine le passé...et l'avenir
  - Zonages spécifiques pour les anciennes ZAC : on continue sur le passé sans se projeter sur l'avenir
  - Très peu règles sur la zone du centre ville – très peu de volonté d'aménageur
  - Un zonage incompréhensible que la zone UD : c'est l'EPAD qui fixe la règle du jeu
- S'appuie sur un diagnostic statique et daté :
  - Des données population non actualisées et largement dépassées, qui rendent caducs une grande partie du constat sur les équipements
  - Aucune prospective par rapport aux évolutions constatées : impact du Plan de Renouveau, évolutions sociologiques, marché immobilier, évolutions des quartiers « neufs » et de certains quartiers anciens (Marceau République, Bécon, en cours de renouvellement)...
  - Un diagnostic qui ne parle pas des autres villes
- Des écarts entre les objectifs ambitieux affichés et une traduction concrète dans le PLU difficile à voir ou bien timorée, voire mensongère

## **B- Les objectifs du PADD et leur traduction dans le PLU : points positifs, contradictions et insuffisances**

### **1- Favoriser et renforcer la vie locale**

#### **➤ Modérer le volume des constructions**

- Le zonage et le plan général de zonage nous paraissent équilibrés entre la volonté de préserver le cadre de vie et de ne pas densifier trop.
  - En tenant compte de la nécessité de densifier un peu pour un développement durable.
  - Notre accord sur le fait de densifier autour des pôles centrales pour recréer des pôles de vie et une meilleure lisibilité des territoires
  
- Mais en même temps mensonger car les seules vraies zones de construction définissent des hauteurs très importantes : Charras, Entrée de Ville, Gambetta et maintien anciennes hauteurs pour ZAC
  - Des documents très difficiles à comprendre car on ne parle pas toujours en hauteurs
  - Pourquoi maintenir en NGF sur ZAC et pourquoi avoir maintenu anciennes hauteurs et non harmoniser avec zones UA et Ub ?
  - Hauteurs de façade incompréhensible pour le plan de la zone Entrée de Ville
  - Très haut sur Entrée de Ville : 31m = 10 étages ?
  - Très haut également sur Charras ? (pas sur 65NF = environ 18m ?)
  - En plus pas de règle de COS pour ces zones : on va en fait densifier très fortement
  - Va remettre en cause l'objectif de valoriser l'image de la Ville en ne maîtrisant pas complètement sa skyline
  
- Une contradiction majeure avec le Plan de Renouveau de la Défense qui contribue à accentuer le déséquilibre Ouest/Est et va accentuer les migrations des salariés

#### **➤ Assurer la mixité urbaine**

- Une grande hypocrisie qui confine au mensonge : la règle des 20% ne s'applique pas pour le centre-ville ni l'Entrée de Ville qui sont les principales opérations de construction. Et sur les autres zones, comme la règle ne s'applique qu'à partir de 20 logements et qu'il n'y a plus beaucoup de grands terrains, l'application restera en fait très limitée !
  
- Rien n'est dit sur les dépassements de COS pour les logements locatifs comme écrit dans le PADD
  
- Quid des classes moyennes qui ne peuvent accéder aux logements sociaux et qui sont de plus en plus exclues du marché immobilier privé. Le diagnostic fait le constat sur la forte augmentation de l'immobilier. Constat aussi de peu de grands logements et de taille des ménages réduites : cela vient du coût qui fait fuir les familles

- Un Plan de Renouveau de la Défense qui prend modèle que les grandes villes américaine : on va aussi vers une sociologie américaine des villes (des jeunes cadres célibataires et des familles en périphérie) : un modèle dépassé qu'on va en fait renforcer

➤ **Renforcer les pôles attractifs en maintenant la diversité des équipements et espaces publics**

- Un diagnostic d'autosatisfaction que nous ne partageons pas sur le fait que la ville réponde en grande partie sur les aux besoins de proximité
  - S'appuie sur des chiffres datés et non actualisés
  - Des réserves créées pas suffisantes pour la Petite Enfance et les Jeunes et pas assez anticipatrices pour les personnes âgées et la prise en charge de la dépendance
  - Pourquoi supprimer des réserves qui pourraient être réaffectées sur ces besoins
  - Exemple du Centre Technique Municipal : des équipements publics très faibles dans le quartier Marceau-République
  - Pas de projets sur Bécon
- Rien sur le haut débit

➤ **Favoriser le dynamisme commercial**

- Une mesure très positive et importante : les mesures de protection sur les axes commerciaux et les dérogations possibles pour COS
- Mais une définition de ces axes insuffisante
  - Pourquoi pas le Bd A.Briand alors que le pôle festif doit être relié au centre et qu'on exprime la volonté de dynamiser ce pôle. Il y a en plus déjà du commerce
  - Un périmètre un peu réduit sur Bécon (rue Armand Silvestre, rue Franklin)
  - La Place Hérold pas complètement protégée
- Des grands projets urbains : Charras et Gambetta
  - Il est dommage de relier le réaménagement de ces quartiers à la seule problématique du dynamisme commercial, en particulier pour Gambetta
  - Des grands projets imprécis et sans planning
  - Urgences réelles sur Charras et Gambetta mais en même temps pas d'anticipation sur les autres quartiers qui vont vieillir et ne plus être adaptés
    - Peu de choses dites sur bécon, en particulier aménagement autour de la gare et Pont de Levallois
    - Faubourg de l'Arche : Quartier très disparate en commerce - pas d'action claire dans le PLU
  - Rien sur les gares alors que ce sont des pôles à mieux relier dynamiser
    - Gare de Courbevoie : on n'en parle pas alors que central pour dynamiser vers Charras - Trop enclavé

## 2- Faciliter les déplacements

- Aucun vrai projet pour les transports en commun alors que par ailleurs on parle de mieux relier els quartiers entre eux et qu'on veut densifier et animer le centre ville
  - o Un diagnostic erroné car semble se satisfaire des lignes RATP : Pas de transports en commun vers le centre ville - Manque de vrais navettes pour relier les principaux équipements publics - pbe de ceux qui sont sur le Front de Seine
  - o On s'appuie essentiellement sur 2 grands projets : tram et Bd de Verdun, qui ne sont pas menés par la Ville et qui ne relient pas les quartiers entre eux
  - o Les circulations douces et les voies cyclables ne résoudre pas tout : on oublie els personnes âgées et les familles et nounous avec jeunes enfants
  - o Un effort pas assez ambitieux alors qu'on n'augmente pas les contraintes pour les places de parking et pas de nouveaux projets : on aura encore plus de voitures en surface
  
- Une volonté de fluidifier le trafic en hiérarchisant les voies mais des choix que nous ne comprenons pas : ex Quartier Bécon, la rue Armand Silvestre dont on veut élargie la voie. Comment, dans une zone où on a volontairement densifier la population ?
  
- Les règles de parkings ne sont pas adaptées
  - o Ont-elles été toujours respectées si elles existaient en particulier pour les écoles ?
  - o Diminution par 2 des quotas imposés quand proximité d'une gare mais cela laisse supposer que le réseau des gares est suffisant pour se déplacer à l'intérieur de la ville et cela est faux
  - o Des règles inégalitaires sur le territoire
    - Des quotas inférieurs sur la zone UD au motif de la présence de parkings à mutualiser : pbe des coûts très importants : est-ce Vinci qu'on veut avantager, avec des prix exorbitants ? Des nouvelles tours qui ne prévoient que peu de places de parkings
    - Des quotas aussi inférieurs en UG alors qu'il n'y a pas spécifiquement de parkings sur ces ZAC : explique aussi les grosses difficultés actuelles de stationnement dans ces secteurs

### 3- Valoriser la ville et son image

#### ➤ Préserver le patrimoine architectural et paysager

- Une mesure très positive : la préservation de voies typiques et bâtiments
  - Critères appliqués car on peut s'étonner de ne pas voir certains bâtiments ?
- Des exigences intéressantes sur la qualité architecturale et sur la qualité des matériaux
- Une contradiction : aucune préservation d'espaces verts à Charras : même avec volonté d'aligner els commerces, on peut essayer de préserver davantage et classer un peu en UV
- Une grande difficulté à faire le lien entre els différentes documents et els espaces verts indiqués sur le plan de zonage, la carte des espaces verts et libres protégés et la liste des emplacements réservés : il n'y a pas toujours coïncidence

#### ➤ Préserver et développer la qualité de l'environnement

- Peu d'exigence et d'ambition pour l'habitat écologique : peu d'objectif donc peu de chance de les atteindre
  - Juste une mesure timide sur les eaux pluviales mais plus une recommandation qu'une contrainte
  - La loi Pope de 2005 permet pourtant de mieux valoriser les performances énergétiques et environnementales, avec par exemple bonification COS qu'expérimentent certaines villes
- Devrait être un objectif à part entière en lien avec l'Agenda 21

#### ➤ Les entrées de ville

- Rien de concret sur l'entrée par le pont de Levallois
- Entrée sur la Défense en contradiction avec le plan de zonage

### **C - Le centre ville**

- Trop imprécis - peu de règles : on s'en remet au promoteur
- On ne parle pas des habitants
  - o Ce n'est pas qu'un centre commercial mais un lieu de vie
  - o Un lieu que les gens ne perçoivent pas forcément comme insécuritaire
  - o Un lieu à mieux équiper : jeux d'enfants, maison des associations ?...sans en troubler la tranquillité
  - o Un lieu où les espaces verts faisait partie de la conception initiale
- Il faut avant tout une place
- En isolant cette zone, on risque de passer à côté des liens avec les autres quartiers
  - o Pourquoi on ne fait rien sur place Hérold - Place à utiliser - Lien vers les autres quartiers
  - o pas de vrai lien vers le pôle festif - aucun aménagement prévu
  - o Pbe de la gare non pris en compte - trop enclavée par rapport à Charras
  - o Rien sur le lien avec l'hôtel de ville
  - o Difficile de comprendre comment on va atteindre la dalle et aller vers les Berges

### **D- Gambetta**

- Un zonage incompréhensible qui ne définit aucune skyline - semble d'abord dicter par les projets en cours
  - o Zone Uda juste sur les Damiers - pas de sens architectural - pbe de la skyline en Front de Seine
  - o En contradiction totale avec les objectifs affichés de sauvegarde des perspective vers la Grande Arche
  - o On ne pourra plus rien faire ensuite pour améliorer l'entrée de la Défense
  - o pas de plan d'ensemble - juste des plans de tours
- Pbe des parkings faibles sur les constructions de tours - 8% de SHON, pas suffisant car 10% employés viennent en voiture
  - o Exemple tour D : il faudrait environ 330 places selon les salariés attendus et la règle n'en rendra obligatoire que 154, soit un manque de plus de la moitié (179 places)

**EN CONCLUSION :**

- Malgré des points positifs, un projet qui nous laisse encore sceptique :
  - o Des points positifs affichés mais qui ne se traduisent pas toujours dans les règlements de zonage (ex : quotas logements sociaux, destruction de zones habitées comme les Damiers,...)
  - o Aucune ambition réelle pour construire une ville durable : le statut quo, pas d'innovation sur les règles
- **Nous laissons encore la porte ouverte au dialogue et espérons que nos remarques seront prises en compte pendant l'enquête publique : dans l'attente, nous nous abstenons sur ce projet.**