

À l'attention de Monsieur Tinturier, Commissaire enquêteur
Mairie de Courbevoie
2, place de l'Hôtel de ville
92 400 Courbevoie

Courbevoie, le 12 février 2010

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite à l'enquête publique relative au futur projet de Plan local d'urbanisme (PLU), nous tenons à vous faire part de nos remarques.

A titre liminaire, nous regrettons que l'enquête publique n'ait pas été prolongée de quinze jours, comme nous l'avions demandé. Ce délai supplémentaire aurait permis à de nombreux concitoyens de pouvoir s'informer sur l'avenir de leur territoire. De même, nous vous rappelons la confusion générée par l'exposition organisée par la Mairie de Courbevoie, dans le hall de l'ancienne mairie, alors que le dossier du PLU n'était consultable qu'au service urbanisme. Il aurait été préférable que le dossier fût disponible aux horaires et lieu de l'exposition.

➤ **Un projet fondé sur un diagnostic statique et non actualisé**

Alors que le PLU est un projet d'avenir, le diagnostic du rapport de présentation apparaît comme déjà daté : les chiffres du recensement datent de 1999 ! Depuis, la population courbevoisienne a crû de plus de 21 % et les données par quartier n'ont pas été réactualisées. Il est impossible pour une municipalité de se projeter vers l'avenir si elle occulte les réalités du présent. Cette erreur de diagnostic occulte en particulier les besoins en équipements publics de la population de Courbevoie, que la ville estime satisfaits. A titre d'exemple, il n'existe que très peu d'équipements pour les jeunes et les centres de loisirs existants sont en grande partie inadaptés. Cette erreur de diagnostic se traduit par la faiblesse des réserves foncières posées par la Ville.

Actuellement, le quartier Marceau-République dispose de peu d'équipements publics, notamment pour la petite enfance et les aînés, et le PLU ne prévoit aucune réserve foncière de ce type. Seule est prévue une réserve pour l'aménagement du centre technique municipal. Le développement durable ne se limite pas à la création d'espaces verts ; il sous-entend également des services publics de proximité.

De plus, certains aspects environnementaux et économiques ne sont pas pris en considération. Depuis 2006, a été lancé le Plan de renouveau de La Défense mais le PLU n'y fait pas référence. Comment la mairie de Courbevoie peut-elle négliger 11 % de son territoire ? Une seule réponse : la perte de maîtrise foncière !

➤ Des principes en contradiction avec les règles posées

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) propose des objectifs que nous partageons entièrement. Malheureusement, nous constatons que le règlement ne pose pas les règles qui permettront d'atteindre ces objectifs, **remettant gravement en cause la cohérence interne du PLU**.

- Sur la **mixité sociale** : nous nous étonnons que celle-ci soit affirmée sans pour autant en constater la traduction réelle. En effet, si la Mairie de Courbevoie souhaite que le parc de logements sociaux soit maintenu au-dessus des 20 % imposés par la loi SRU, il n'en demeure pas moins que le PLU institue deux zones d'exception (Charras et entrée de ville). Or, ces dernières sont les seules où il existe encore une réelle capacité à construire. De fait, la Mairie décharge volontairement les promoteurs de toute obligation de réserver une part de logements au locatif social, en contradiction avec les objectifs posés par le PADD.

De même, le règlement ne prévoit aucune part minimale de logements sociaux dans la zone UC (centre-ville, Charras), ce qui semble en inadéquation car le cœur d'une ville doit être le reflet de la mixité sociale.

L'affichage du principe de mixité est donc un leurre car celle-ci ne concerne que les zones déjà urbanisées et elle ne s'appliquera qu'aux constructions de plus de 20 logements.

Par conséquent, le PLU ne doit pas faire de différenciation entre les différentes zones, en matière de mixité sociale. **Nous demandons donc l'introduction de la règle de 20% de logements sociaux dans les zones UC et UPC**. Nous souhaitons également que cette règle s'applique, dans la zone UD, pour les programmes de logements, et pour les programmes mixtes logements-bureaux.

- Sur les **déplacements** : l'objectif affiché de faciliter les déplacements ne se traduit que par deux projets de transports en commun (le prolongement du tramway et l'aménagement du boulevard de Verdun), qui ne répondent pas complètement aux besoins des Courbevoisiens. Ils amélioreront les déplacements vers les villes voisines mais ne répondront pas au vrai besoin de liaison inter quartiers. Un moyen de transport en commun doit être développé au plus tôt pour répondre aux difficultés des personnes âgées et des mères de famille, pour réduire les déplacements automobiles mais également pour relier les différents espaces publics. Aucun projet en ce sens n'est proposé, et aucun espace réservé.

L'absence de telles liaisons inter quartiers sont actuellement la source de grandes difficultés pour de nombreux habitants qui doivent multiplier les déplacements en voiture. Il est donc nécessaire que des emplacements de dépose minute soient aménagés près des équipements publics (ex : près du stade Jean Blot). Aucune obligation en ce sens n'est posée.

Enfin, certaines orientations semblent contradictoires avec une véritable qualité de vie. La Ville envisage l'élargissement de certaines voies (rues Barbès, Armand Silvestre...), dans des quartiers fortement denses, engendrant une augmentation de la dangerosité.

- Sur le **dynamisme commercial** : la définition des axes à revaloriser est trop restrictive. Certains pôles sont négligés (pôle festif, gares, place Hérold, entrée de ville au pont de Levallois...) alors même qu'ils sont des lieux potentiellement accueillants et générateurs de lien avec d'autres quartiers. Sur le boulevard Aristide Briand par exemple, des commerces sont actuellement implantés et des mesures de préservation sont indispensables pour développer une zone vivante autour du futur pôle festif.

En occultant de tels espaces, le règlement ne permettra pas d'atteindre l'objectif de dynamisation du commerce, ni de développement des relations entre quartiers ; le maintien de commerces étant aussi un des moyens de relier ces quartiers.

- Enfin, l'objectif de **développement durable aurait pu être davantage affiché dans la construction**. Nous aurions souhaité que le projet adopte la bonification de coefficient d'occupation des sols (COS) pour la valorisation des performances énergétiques, comme le permet la loi Pope de 2005. Cet outil pourrait plus particulièrement être utilisé dans les zones UC – UD et UPC où un COS devrait être fixé, tout en permettant une bonification. De même, des règles plus incitatives pourraient être posées en matière de construction, en particulier pour la récupération des eaux de pluie, le raccordement au réseau de chauffage urbain ou les mesures d'économie d'énergie.

► Une différenciation arbitraire des zones

Nous regrettons que ce projet reflète un manque de maîtrise urbaine de la part de la municipalité. En l'état actuel, le futur PLU n'est autre qu'un « chèque en blanc » fait aux promoteurs dans les zones UC, UD et UPC.

- Nous ne comprenons pas le zonage proposé dans le quartier Gambetta, en particulier sur le périmètre de La Défense. En contradiction avec l'objectif de régularité de la « skyline », les différentes hauteurs proposées ne montrent aucune cohérence et les sous-zones proposées paraissent complètement superficielles, sans justification objective. Nous constatons, en revanche, que les délimitations de zones, donc des hauteurs, correspondent parfaitement aux différents projets du Plan de renouveau de La Défense. Ainsi, on ne peut que constater que l'État, via l'Établissement public d'aménagement de La Défense, ainsi que les promoteurs imposent leurs desiderata en contradiction avec l'objectif du PADD.

De même, en terme de **stationnement** pour les surfaces de bureaux, le règlement est laxiste en imposant uniquement une surface correspondant à 8 % de la SHON. Ceci n'est pas suffisant parce que l'étude Transports de l'EPAD (2006) révèle que 10,4 % des salariés utilisent leur véhicule personnel.

Par exemple, la future tour D2 disposera de 154 emplacements alors que 330 salariés seront véhiculés, soit un manque de plus de la moitié.

En l'état actuel des transports, dont l'amélioration ne se fera ressentir pas avant 2025 avec le prolongement d'EOLE, nous vous demandons d'émettre des réserves sur ce point.

Par ailleurs, nous tenons à rappeler que l'objectif affiché de requalifier le front de Seine en créant des liaisons avec le fleuve et la Ville ne tient pas compte de l'urbanisation actuelle, en particulier dans le quartier des Damiers, déjà entièrement construit et urbanisé. Cet objectif ne peut être accepté dès lors qu'il conduit à la destruction des logements existants.

- Concernant les zones UC et UPC, nous nous étonnons que la Mairie laisse un libre arbitre aux promoteurs en ne fixant pas de COS. De fait, même si les hauteurs sont plafonnées, le PLU permet une densification de ces zones. Concernant Charras, cette volonté de laisser opérer les promoteurs, en général sans concertation avec les habitants, reflète également l'absence de maîtrise par la ville de son urbanisation et des espaces verts, en contradiction totale avec l'objectif d'un PLU soumis à enquête publique. **Nous souhaitons que des règles plus précises soient réintroduites.**

- Zone UG, pour les secteurs d'urbanisation récente : nous ne comprenons pas la volonté de créer des règles spécifiques pour les anciennes ZAC. L'idéal aurait été de prendre en compte le bâti actuel et, en fonction de celui-ci, de classer les zones en zones UA ou UB. Rien ne justifie ce zonage spécifique, s'agissant de quartiers d'urbanisation récente et achevée. L'intégration dans les zones UA et UB témoignerait au contraire de la volonté de la ville de maîtriser et d'harmoniser totalement, sur le long terme, son urbanisation.
- S'agissant de la zone UE, nous sommes favorables à la préservation des quartiers pavillonnaires. Toutefois, les règles de COS nous paraissent trop sévères car certains propriétaires pourraient être interdits de réaliser toute extension, pour agrémenter et mettre en valeur leurs biens. Nous aurions préféré que le projet joue sur les surfaces au sol et les hauteurs pour ne pas trop dénaturer le patrimoine.
- Concernant la zone UV, dédiée aux espaces verts et de loisirs, nous nous étonnons de l'absence de COS et de règles prédéfinies en matière de stationnement. En ne proposant aucune règle, la municipalité s'arroge le droit de réaliser ce qu'elle souhaite en lieu et place de l'actuel stade municipal, dont le projet a été repoussé.

➤ **Le cas spécifique de la zone UC (centre-ville)**

- En dehors de l'absence de règle relative au COS, mentionnée ci-dessus, nous sommes surpris de la latitude ouverte à l'implantation de logements au dessus de l'extension prévue du centre commercial, rue Baudin. Ces constructions obstrueraient inévitablement les habitations existantes sur la dalle.
- L'extension du centre commercial sur les espaces actuellement publics va également à l'encontre de la préservation du cadre de vie affiché. Il serait au contraire nécessaire de préserver ces espaces pour créer une véritable place urbaine au carrefour des rues de Bezons et rue Baudin. L'extension envisagée ne permettra pas de créer une véritable place aérée, recréant un vrai centre-ville. De même, les espaces de la rue Baudin doivent être préservés pour développer des voies réservées aux transports en commun et de larges trottoirs.
- Le projet ne tient pas compte de la spécificité de l'habitat sur dalle existant, et en particulier ne pose aucune règle relative à son accessibilité.

En définitive, les orientations d'aménagement proposées pour ce quartier apparaissent bien vagues, laissant toute latitude au promoteur, sans règle et projet réel de la Ville.

➤ **Un PLU à modifier sous peine d'illégalité**

Concernant la mixité sociale, le projet se fonde sur la servitude édictée au d) de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme. Or, cette disposition a été abrogée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et a été insérée au 16) de l'article L. 123-1 dudit code. Par conséquent, nous demandons l'intégration de ces modifications législatives, pour ne pas risquer des contentieux de forme.

➤ **En conclusion**, malgré des points positifs, ce projet nous laisse sceptiques. De nombreux objectifs intéressants ont été fixés mais nous ne constatons pas de véritable traduction dans les règlements de zonage (logements sociaux...) ni d'ambition réelle pour une ville durable.


Nous vous remercions par avance de l'accueil que vous accorderez à notre demande et vous prions de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos sentiments les meilleurs.

Martine VOLARD



Conseillère municipale
Présidente du Groupe « Mouvement
Démocrate Courbevoie »

Patrick BOLLI



Conseiller municipal
Membre de la commission urbanisme,
environnement et travaux