



PLU

Révision
du Plan
Local
d'Urbanisme

de Courbevoie

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES





Arrêt

Vu pour être annexé
à la délibération n° 20 du
25 juin 2019.

Approbation

Vu pour être annexé
à la délibération n° 47.....
du..29/09/2020....

Contenu

Préambule.....	4
Qu'est-ce que le PADD ?.....	6
Pourquoi le PADD ?	7
1. Des déplacements facilités et une nature amplifiée dans les quartiers de Courbevoie	11
1.1. Renforcer le paysage et apaiser les déplacements.....	11
1.2. Relier les quartiers de Courbevoie en valorisant leur patrimoine	16
2. Une économie locale innovante pour la ville de demain.....	23
2.1. Intensifier la présence d'entreprises et de commerces innovants pour une ville résiliente.....	23
2.2. Construire une ville durable sur l'exemple de l'ÉcoQuartier du Village Delage.....	26
3. Des logements et des équipements publics adaptés aux besoins des habitants	32
3.1. Poursuivre le développement équilibré d'une offre de logements pour tous	32
3.2. Conforter la qualité des équipements publics au service du bien-être des habitants	36



Préambule

Le PADD du PLU qui a été élaboré en 2010 comprenait trois orientations majeures :

- Favoriser et renforcer la vie locale,
- Faciliter les déplacements,
- Valoriser la ville et son image.

Ces orientations ont été déclinées dans le PLU, avec des conséquences concrètes au cours des années qui ont suivi son adoption : les hauteurs des constructions ont été limitées, la mixité urbaine a été favorisée par la réalisation de logements sociaux, les déplacements ont été pacifiés avec la réalisation d'itinéraires cyclables et de zones 30 dans les quartiers apaisés, le patrimoine a été valorisé et préservé, grâce à la définition des bâtiments et des arbres remarquables, enfin les espaces verts ont été développés pour le bien-être des courbevoisiens.

Le PLU de 2010 a aussi permis d'accompagner la réalisation de nombreux projets visant à améliorer la qualité de vie des habitants. C'est ainsi que, pour répondre à la première orientation du PADD, les pôles attractifs ont été renforcés en maintenant la diversité des équipements. Il est possible de citer quelques exemples. En matière scolaire des regroupements ont été effectués (Molière et Aristide Briand,...), des écoles ont été réalisées ou réhabilitées (Allier, Lamartine). Dans le domaine de la petite enfance ont été créées une crèche familiale (Winburn) et la Maison de la Famille. Côté culture, sport et loisirs des équipements ont été réhabilités ou créés (Pavillon des Indes, stade Jean-Pierre Rives, Val Auguste Beau et Val Caron). Enfin, de nombreux espaces publics ont été créés ou réhabilités pour contribuer à amplifier la place de la nature dans Courbevoie : parc Nelson Mandela, Squares Normandie, Raspail/Kilford, berges de Seine (avec le conseil départemental), place Hérold...

Le projet de requalification du centre-ville, pour lequel des interventions sur les espaces publics ont été réalisées, se poursuit par la construction de la nouvelle halle de marché.



Ces équipements et espaces publics qui contribuent au désenclavement des quartiers viennent encore renforcer le nombre et la qualité des équipements de la Ville, qui sont autant d'atouts pour l'attractivité, le dynamisme et la qualité de vie de notre commune. En effet, avec plus de 2 équipements pour 1000 habitants, Courbevoie figure parmi les villes les mieux équipées de la métropole, particulièrement en matière de petite enfance.

Le nouveau PADD s'inscrit dans la poursuite de cette dynamique en mettant l'accent sur les déplacements et la nature, l'économie et l'innovation, le logement et les équipements publics.

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce obligatoire du PLU, dont le contenu est défini aux articles L.151-5 du code de l'urbanisme. Il exprime le projet politique débattu au sein du Conseil territorial.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

(Art. L.151-5 du code de l'urbanisme)

Le PADD est un cadre de référence à l'intérieur duquel doivent s'inscrire et s'accorder les interventions des différents acteurs tout au long de la vie du PLU, pour concourir à l'évolution souhaitée du territoire. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.

Il n'a pas de portée réglementaire : il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, le règlement et le zonage du PLU doivent être cohérents avec le PADD.

Le PADD dessine les lignes de force du projet de Courbevoie à un horizon de 10-15 ans. Il fixe les principes d'évolution de la ville en intégrant les projets en cours de réalisation et les dynamiques majeures en cours de définition.

Il est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Pourquoi le PADD ?



La Ville de Courbevoie possède de nombreux atouts liés à sa situation géographique, proche de Paris et bien desservie par les transports en communs. Son cadre de vie est rendu particulièrement qualitatif grâce à la présence de la Seine mais également aux actions entreprises en matière d'espaces verts et de biodiversité. Son dynamisme économique est porté par les nombreuses TPE, PME, ETI et start-up présentes sur le territoire et, bien sûr, par le quartier d'affaires de La Défense.

Commune dynamique, Courbevoie est également ouverte sur le monde : elle accueille par exemple le lycée international Lucie Aubrac qui contribue à construire un environnement favorable au multilinguisme optimisant les possibilités d'insertion professionnelle des jeunes et facilitant l'implantation de multinationales sur notre territoire.



Empreintes de spécificités, les différents quartiers de la ville traduisent cette richesse, avec des identités multiples notamment sur les plans architectural, urbain ou paysager. Cependant, des risques de déconnexion existent, souvent liés aux franchissements : de la Seine, des voies ferrées, d'axes routiers qui peuvent créer des ruptures urbaines. De plus, certains secteurs à forts enjeux comme La Défense, le Cœur de Ville-Charras ou le secteur du Village Delage sont en évolution et doivent être pleinement intégrés dans la stratégie de développement urbain. Si une grande partie des réflexions sont à mener à l'échelle de Courbevoie, d'autres enjeux relèvent aussi d'une échelle d'intervention intercommunale, par exemple l'insertion des gares du Grand Paris Express ou l'aménagement des bords de Seine.

Le PADD permet de fixer les grands axes de développement de la ville ; ces orientations seront concrètement mis en œuvre avec la réalisation des projets de construction et d'aménagement qu'ils soient publics ou privés.

L'ambition de développement de la ville et les nouvelles attentes des populations en matière de qualité de vie amènent à considérer plusieurs enjeux clés pour le futur de la ville :

- **Les déplacements occupent une place de choix dans l'attractivité de la ville**, avec une desserte de qualité qui doit être complétée par la maîtrise de la place accordée au trafic automobile. Cela passe bien sûr par l'accompagnement du développement des modes doux afin d'aboutir à des chaînes de déplacements multimodales et respectueuses de l'environnement.
- **La préservation d'un paysage urbain comprenant de nombreux espaces de nature** façonne également le rayonnement de Courbevoie. Le volontarisme historique de la ville en matière de création et de maintien d'espaces verts a permis à la population de bénéficier de beaucoup d'espaces

verts, malgré la forte densité du territoire. La poursuite des efforts et l'attention portée aux innovations en matière de développement durable apparaît comme un enjeu fort pour le confort et le bien-être des habitants.

- **Le développement de l'innovation au sein du tissu économique** afin de conforter sa position de pôle d'emploi francilien majeur. Il s'agit de renforcer les activités présentes et d'en attirer de nouvelles dans un souci de diversification. La prise en compte des avancées technologiques dans différents domaines (numérique, mobilité, commerce, etc.) ainsi que des nouvelles pratiques des populations (organisation du travail, modes de consommation et de déplacements, etc.) est une priorité de la Ville et du territoire Paris Ouest La Défense.



- **La production d'une offre de logements accessibles à tous** apparaît également comme un défi pour les prochaines années, avec le développement de typologies diversifiées pour répondre à l'ensemble des besoins, ainsi qu'un renforcement du parc global sans procéder à une densification irraisonnée. La création de nouveaux logements doit donc toujours s'accompagner d'équipements publics adaptés aux besoins de la population, y compris en matière d'espaces verts. La mise en œuvre d'une stratégie d'anticipation foncière est au cœur de la démarche courbevoisienne pour disposer demain des espaces nécessaires à la création ou à l'évolution des services publics.





1. Des déplacements facilités et une nature amplifiée dans les quartiers de Courbevoie

1. Des déplacements facilités et une nature amplifiée dans les quartiers de Courbevoie

▪ 1.1. Renforcer le paysage et apaiser les déplacements

Poursuivre les aménagements en faveur d'une voirie partagée

- **Réduire la place de la voiture** sur les principaux axes et nœuds routiers et entrées de ville pour développer progressivement un meilleur partage de la voirie
- **S'appuyer sur le dispositif des « quartiers apaisés »** en confortant le partage de la voirie avec une circulation automobile ralentie à 30 km/h sur les axes communaux de Courbevoie
- **Créer des « zones de rencontre »** dans lesquelles la circulation automobile est limitée à 20 km/h dans certaines portions de rue ou certaines places stratégiques, en lien avec la trame commerciale, les abords des gares ou des secteurs résidentiels

Apaiser les circulations routières par une stratégie de stationnement adaptée

- **Adapter le nombre de places exigées** dans les projets de construction en proposant des normes différenciées selon les usages
- **Organiser les mutualisations de places** de stationnement entre les résidents et l'offre existante dans le parc de bureaux, peu utilisé pendant la nuit, par exemple à La Défense et dans le Village Delage
- **Favoriser l'innovation technologique** en matière de stationnement intelligent : capteurs, applications numériques,...



Favoriser des parcours piétonniers pratiques et agréables



- **Poursuivre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs et fonctionnels :**
 - Penser les aménagements en direction des personnes à mobilité réduite
 - Sécuriser les traversées piétonnes, notamment sur les axes commerçants et autour des différents équipements
 - Trouver une juste place au développement des nouvelles mobilités dans l'espace public (trottinettes, mono-roues, etc.)
- **Valoriser les parcours par un traitement paysager soigné**, en lien avec la trame verte et bleue et le déploiement de la nature et de la biodiversité en ville
- **Mettre en valeur les parcours piétonniers** supports d'animation urbaine par une bonne qualité des devantures commerciales

Développer la pratique cyclable tant pour les loisirs que pour se rendre au travail

- **Compléter le réseau cyclable** pour les parcours de proximité et de longue distance avec un rabattement efficace vers les transports en commun
- **Développer les continuités cyclables avec les villes voisines :**
 - Création d'une voie cyclable structurante entre Neuilly et La Défense en doublant le Pont de Neuilly
 - Continuité avec la ville de Levallois-Perret au niveau du Pont de Levallois et de l'axe 11 Novembre/Clémenceau
 - Liaison avec La Garenne-Colombes via le Boulevard de Verdun et avec Puteaux et Nanterre en facilitant les connexions entre la dalle de La Défense et la piste cyclable du Boulevard Circulaire
- **Multiplier les parkings vélos** que ce soit dans l'espace public ou dans l'habitat collectif, et leur garantir une bonne accessibilité et visibilité
- **Accompagner et maîtriser le développement de l'offre de vélos partagés** en valorisant les bornes dans les aménagements d'espaces publics

Renforcer les transports en commun grâce aux projets structurants



- **Accompagner les projets de renforcement de l'offre de transports de La Défense** concernant Esplanade et Cœur Transport en veillant à l'amélioration des liaisons douces entre ces pôles et les différents quartiers de la ville
- **Accompagner le prolongement de la ligne E du RER** (Eole) et l'intégration de la station sur l'avenue Gambetta, en lien avec le réaménagement de celle-ci
- **Faciliter la mise en service de la ligne 15 ouest du Grand Paris Express** *Pont-de-Sèvres ↔ Saint-Denis-Pleyel* avec la création de la gare de Bécon-les-Bruyères et l'aménagement de ses abords.
- **Améliorer le réseau local existant en optimisant l'intermodalité** entre le réseau ferré, le réseau de bus et les vélos, notamment grâce à l'aménagement des abords des gares actuelles et futures.

Préserver et amplifier les espaces verts et parcs publics courbevoisiens

- **Protéger les espaces verts publics de la ville et les aménager** en favorisant la biodiversité :
 - Réaménagement du Parc de Bécon
 - Requalification du Parc des Bruyères
 - Requalification du Square de l'Hôtel de Ville
 - Aménagement de la coulée verte Gambetta
 - Revalorisation des espaces verts du Cœur de Ville
- **Poursuivre la mise en valeur environnementale des espaces verts publics :**
 - Gestion alternative des eaux pluviales et développement de la trame bleue dans les parcs (mares, noues, bassins)
 - Diversification des strates écologiques et renforcement du rôle d'accueil pour la biodiversité locale
 - Lutte contre la pollution des sols
- **Optimiser leur usage** par le public :
 - Développer des installations légères pour l'accueil du public
 - Prévoir une accessibilité optimale en modes actifs et pour les personnes à mobilité réduite

Assurer le développement des continuités écologiques au sein de la ville, en cohérence avec la Trame Verte et Bleue de Paris Ouest La Défense



• Renforcer les continuités écologiques structurantes :

- Corridor de la Seine : qualité de l'eau, végétalisation des berges, ...
- Corridor Gambetta prolongé vers Cœur de ville et coteau du parc Bécon : végétalisation, support de déplacements doux
- Corridors des voies ferrées : vers Paris et Bois-Colombes
- Corridor écologique des cimetières de Neuilly, Courbevoie et la Garenne-Colombes

• Favoriser le développement des continuités écologiques en garantissant une densité végétale suffisamment importante dans l'ensemble des quartiers :

- Végétalisation linéaire sur les espaces publics : trames arbustives et herbacées dans la réfection des linéaires de voiries par exemple, ...

- Développement des rues jardinées dans la poursuite de celles déjà aménagées comme l'allée des Vignerons
- Protection et renforcement des alignements d'arbres, sauvegarde des arbres remarquables existants et poursuite des plantations

• Assurer un traitement des clôtures, des limites de propriétés et des liaisons douces existantes et en devenir afin qu'elles participent aux échanges écologiques.



Espaces végétalisés en ville – Source : Even Conseil/ Citadia Conseil

Assurer le maintien des espaces verts privés d'agrément et en créer de nouveaux



- **Protéger et renforcer la trame d'espaces verts privés qui constituent des corridors « en pas japonais », et sont des habitats propices à l'accueil de nature et d'une biodiversité en ville :**
 - Protection de certains espaces verts existants (comme par exemple à l'Union Belge et à l'Orphelinat des Arts).
 - Valorisation des jardins et bandes de recul des constructions en quartiers pavillonnaires dans leurs étendues, cohérences et végétalisation
 - Généralisation de la mise en valeur des pieds d'immeubles au profit du végétal et de la déminéralisation
 - Végétalisation des espaces extérieurs des ensembles d'activités économiques et d'équipement également
- **Introduire des espaces végétalisés au sein des constructions neuves :**
 - Maintenir un coefficient d'espaces verts au sein de chaque zone et valoriser les différents substrats favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales
 - Favoriser le développement de toitures végétalisées



Jardins privés à Courbevoie – Source : Ville de Courbevoie/Google maps

■ 1.2. Relier les quartiers de Courbevoie en valorisant leur patrimoine

Cœur de Ville : le renouveau du centre-ville

- **Restructurer Charras et ses abords pour dynamiser le centre-ville de Courbevoie**
 - Requalifier les espaces publics attenants au centre commercial (parcs, squares, végétalisation des pieds d'arbres etc.) et végétaliser la dalle Charras
 - Construire une nouvelle halle de marché, un nouveau parking, moderniser les équipements et encourager la rénovation du centre commercial
 - Créer des liens et des nouveaux accès entre la dalle et les îlots voisins



La Halle de Marché Charras (architectes Croix-Marie Bourdon)

- **Préserver la diversité des formes urbaines**
- **Protéger l'harmonie des constructions** avec la diversité des époques et des styles architecturaux qui coexistent.
- **L'axe Bezons-Marceau : une valorisation de l'axe en cours de réalisation**
 - L'accompagner par une meilleure qualité des enseignes et des devantures commerciales
 - Renforcer la lisibilité de la gare avec la requalification de ses abords.
 - Mieux connecter les polarités entre la rue de Bezons et la place Hérold.
 - Faciliter les traversées piétonnes de la rue de Bezons.
- **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.

Bécon : de la préservation du patrimoine à la création d'un EcoQuartier exemplaire



- **Préserver et mettre en valeur le bâti ancien** en travaillant sur l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions, extensions ou travaux d'aménagement dans cet environnement urbain de grande qualité architecturale
- **Conserver l'ambiance spécifique de ce quartier** caractérisée par une diversité architecturale et paysagère, dans le respect des éléments de composition traditionnels : brique, meulière et pierre naturelle notamment
- **Assurer le maintien du dynamisme commercial du quartier** en préservant la qualité et la diversité des linéaires commerciaux
- **Accompagner la mise en œuvre du projet de la ligne 15 du Grand Paris Express** et sa gare, en développant les liens entre la gare, le futur ÉcoQuartier du Village Delage et le cœur de Bécon

- **Développer un ÉcoQuartier mixte de bureaux, activités et logements** en affirmant une haute exigence environnementale dans l'aménagement et en lui conférant une identité de « village » : conviviale, animée, intimiste
- **Préserver et valoriser le patrimoine industriel du site de l'ÉcoQuartier du Village Delage**, créer des formes urbaines et architecturales ambitieuses en recherchant une architecture élégante de grande qualité, se manifestant par des volumes simples, lisibles sans être monotones



Village Delage : un ÉcoQuartier à 400m de la gare du Grand Paris Express

Faubourg de l'Arche : un quartier bien équipé à relier davantage au reste de la ville

- **Intensifier le dynamisme du quartier en diversifiant les commerces** et en luttant contre la vacance commerciale
- **Favoriser l'intégration du boulevard de la Mission Marchand** et les échanges de part et d'autre en assurant une continuité depuis la rue Berthelot jusqu'à l'avenue Marceau via la rue Gaultier
- **Veiller à la lisibilité des connexions entre le quartier et la future gare du RER E de la ZAC des Groues à Nanterre**
- **Travailler aux continuités paysagères entre le parc Nelson Mandela et le futur parc de la ZAC des Groues**
- **Valoriser le paysage de La Défense**, à cheval entre les quartiers Faubourg de l'Arche et Gambetta : maintien des perspectives paysagères entre la Grande Arche et Paris, maintien des alignements latéraux le long de l'esplanade du Général de Gaulle



Quartier du Faubourg de l'Arche

- **Profiter des opérations de rénovation des bâtiments et espaces publics pour :**
 - Affirmer l'image dynamique et contemporaine du quartier d'affaire au travers d'une architecture audacieuse
 - Pacifier les ambiances urbaines aux abords immédiats du quartier d'affaires et améliorer le traitement paysager des espaces de transition avec les espaces à dominante résidentielle alentours

Le quartier Gambetta : faire entrer la ville et la nature dans La Défense

- **L'axe Gambetta, un trait d'union vert entre le Cœur de Ville et La Défense** : valoriser la coulée verte par un traitement végétal affirmé et une diversification de la palette végétale en donnant la priorité aux circulations douces
- **Créer un véritable lieu de vie en diversifiant les usages de l'espace public** et en favorisant l'animation commerciale sur l'ensemble de l'axe
- **Accompagner le développement et le rayonnement du quartier d'affaires de La Défense** à travers la mise en œuvre des projets en cours ou à l'étude en mettant l'accent sur un meilleur ancrage du quartier d'affaires dans la ville
- **Améliorer les cheminements piétons et le paysage urbain entre les stations de transports en commun structurants (esplanade et cœur Défense) et le quartier Gambetta**



La tour Alto et la tour Trinity : des projets favorisant les liaisons entre le quartier d'affaires et le reste de la ville

- **Atténuer les ruptures urbaines entre le quartier d'affaire et le reste de la ville**
 - Aménager l'axe Gambetta, entrée majeure de la Ville dans la Défense.
 - Poursuivre la transformation du boulevard Circulaire en boulevard urbain paysagé en s'appuyant sur les nouveaux projets de construction pour créer ou renforcer les connexions entre la dalle et le niveau du sol naturel
 - Développer des projets intégrant des espaces publics et privés très végétalisés, avec des tours adressées sur le boulevard circulaire comprenant des socles animés (accueil VIP, services, commerces, show-room,...)
- **Accompagner le renouvellement de l'offre de logements** avec la réalisation, sur les rives de la Défense, en dehors du boulevard circulaire, de

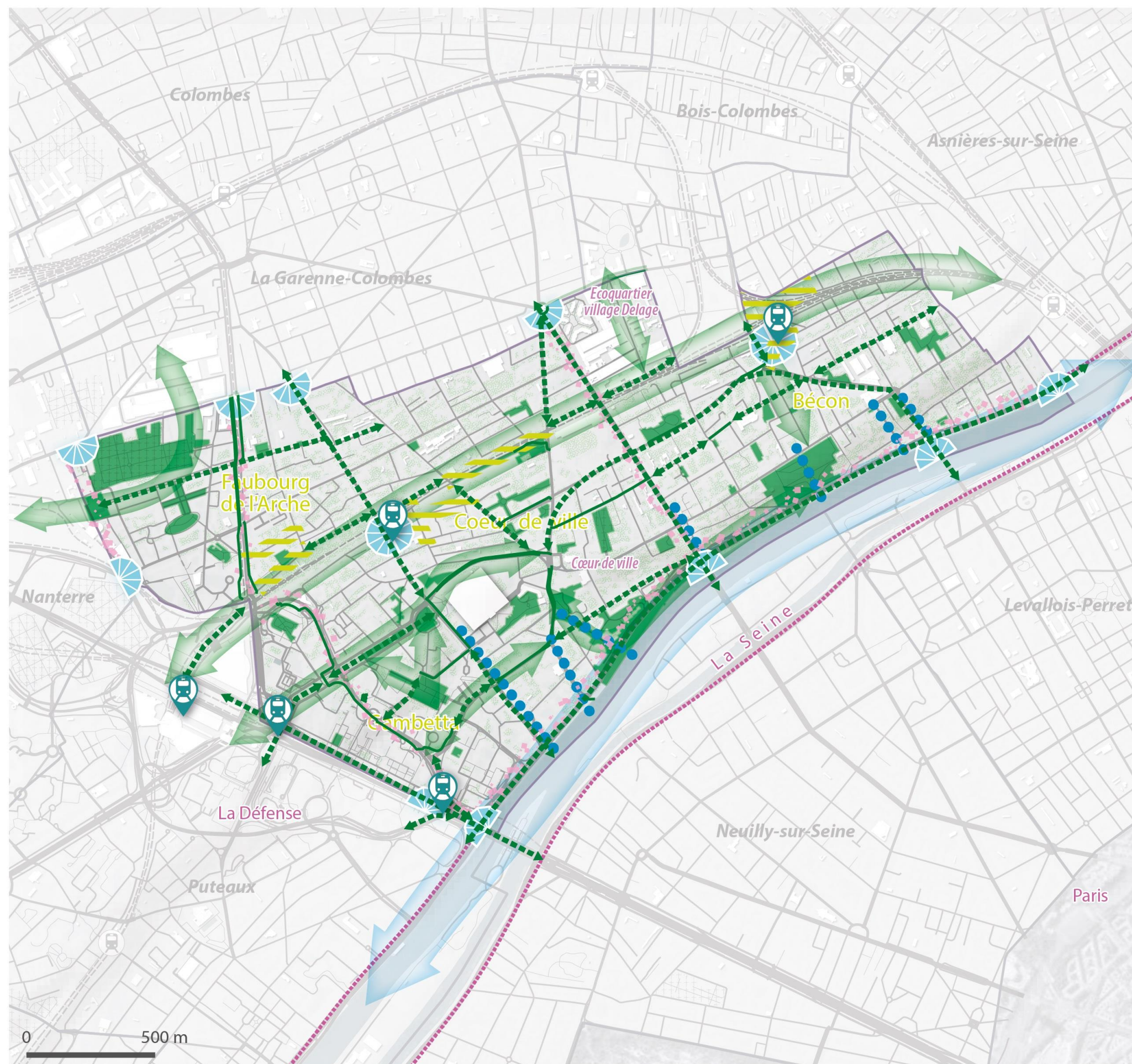
projets innovants de requalification urbaine, par exemple dans le secteur Alsace Audran

Mettre en valeur, par des interventions paysagères, les entrées et axes vitrines de la ville et favoriser l'accès aux bords de Seine

- **Développer des liens transversaux entre les îlots adjacents et la Seine** pour accéder plus facilement à la Seine, à ses franchissements, et aux vues offertes par les berges
- **Valoriser le réseau des cheminements** et escaliers descendant sur les bords de Seine depuis Bécon
- **Réhabiliter le parc de Bécon pour accentuer son rôle de lien entre la ville et le fleuve** et de belvédère donnant à voir ce dernier
- **S'appuyer sur la requalification du boulevard de Verdun pour améliorer l'image des entrées de ville**, du côté du Rond-Point de l'Europe comme du Pont de Courbevoie
- **Poursuivre la valorisation de l'entrée de ville au niveau du Pont de Levallois** qui permet une vision dégagée sur la Seine et la ville

- **Traduire l'esprit et l'ambition de la ville** en matière de nature et biodiversité dans les entrées de ville
- **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
- **Valoriser les entrées de ville en limite de Nanterre et de La Garenne-Colombes** en lien avec le développement de la ZAC des Groues, l'attractivité de Paris La Défense Aréna et la ZAC des Champs Philippe





Des déplacements facilités et une nature amplifiée

I. Des déplacements apaisés : un socle commun pour une ville agréable à vivre et harmonieuse

- Créer des «zones de rencontre» dans lesquelles la circulation automobile est limitée à 20km/h

Compléter le réseau structurant d'itinéraires cyclables et dédiés aux modes doux :

Existant

En projet

Faciliter l'accès aux transports en commun et améliorer le rabattement vers les gares Éole et Grand Paris Express

II. Une ville et des quartiers : organiser la ville des proximités

Favoriser le franchissement des voies rapides et voies ferrées

Développer des liens entre la Seine et les îlots proches

Mettre en valeur les entrées de ville

III. Poursuivre le déploiement de la nature en ville au bénéfice des habitants et de la biodiversité

Protéger et renforcer la trame d'espaces verts publics

Assurer le développement des continuités écologiques en cohérence avec la Trame Verte et Bleue intercommunale :

Renforcer les continuités écologiques structurantes

Maintenir des espaces naturels favorisant la biodiversité, au sein des espaces privés



2. Une économie locale innovante pour la ville de demain

2. Une économie locale innovante pour la ville de demain



▪ 2.1. Intensifier la présence d'entreprises et de commerces innovants pour une ville résiliente

Encourager les initiatives en matière de développement économique local

- **Concilier régénération urbaine et maintien d'une offre de locaux d'activité** dans la ville
- **Concevoir des projets d'aménagement et de construction mixtes**, où se côtoient logements et petites entreprises, à l'image de l'ÉcoQuartier du Village Delage
- **Poursuivre la politique menée en faveur d'un développement des structures d'aide à la création d'entreprise** : espaces de travail en commun, pépinières, incubateurs, fab-lab, living-lab (espace public-privé permettant de tester « grandeur nature » des services liés aux nouvelles technologies)

Protéger le commerce de proximité

- **Pérenniser les principaux axes et polarités commerciales de proximité** en protégeant les linéaires significatifs et en développant leur diversité avec un juste équilibre entre visibilité et qualité paysagère, en cohérence avec le Règlement Local de Publicité (RLP).
- **Amplifier l'attractivité commerciale en pacifiant l'espace public** et en veillant à la qualité des devantures commerciales, en lien avec la charte des devantures.
- **Mettre en relation le Cœur de Ville avec le pôle de La Défense** en rythmant la continuité commerciale de l'axe Gambetta
- **Accompagner le projet de restructuration du centre commercial Charras**

Accompagner les commerces existants vers le e-commerce

- **Encourager à la mise en place de plateformes numériques à disposition des commerçants locaux** pour permettre aux consommateurs courbevoisiens de commander leurs produits sur internet
- **Réhabiliter et adapter (forme, agencement, etc) les commerces en rez-de-chaussée** pour répondre aux nouvelles demandes
- **Développer de nouveaux modes de consommation plus durables** (conciergeries, points relais, consignes, etc.)
- **Accompagner la création d'espaces pour la logistique des derniers kilomètres** pour favoriser les livraisons de proximité



Lutter contre les nuisances sonores

- **Organiser la logistique urbaine afin de limiter les nuisances** liées au transport et livraison de marchandises :
 - Créer des zones de logistique urbaine permettant de diversifier les modes de livraison en facilitant l'usage du vélo, de véhicules électriques ou de petits véhicules pour la logistique du dernier kilomètre
 - Etudier le développement de la livraison par voie d'eau
 - Limiter les nuisances de la voirie par les véhicules de livraison
- **Aménager certains axes aujourd'hui exclusivement routiers et ferroviaires avec comme objectif la baisse des nuisances sonores :**
 - Une protection du bâti face aux nuisances
 - Un encouragement à l'utilisation des modes de transport doux
 - Des aménagements pacifiés et des traversées facilitées incitant à une plus grande place pour les piétons et cycles
- **Préserver les zones calmes protégées des nuisances sonores**, notamment en cœurs d'îlot, en créer de nouvelles lorsque c'est possible

Améliorer la qualité de l'air

- **Poursuivre la stratégie ambitieuse liée à la transition énergétique au sein des bâtiments** (voir orientations relatives à la performance énergétique)
- **Intégrer les enjeux de pollution de l'air** dans les réflexions pour l'aménagement urbain et la construction
- **Inciter à l'utilisation des modes alternatifs à l'automobile**, non impactant sur la qualité de l'air (voir orientations relatives à la mobilité)
- **Continuer les actions en faveur de la qualité de l'air en intérieur**



Rendre le territoire résilient face aux risques

- **Profiter du renouvellement urbain pour étudier la requalification des sites potentiellement pollués**, en prenant en compte tout particulièrement la pollution des sols dans les Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) et en favorisant leur reconversion
- **Maîtriser l'exposition des personnes à proximité des secteurs à risques de Transports de Matières Dangereuses**

- **Prendre en compte la présence d'Installation Classées** pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité des secteurs qui font l'objet de renouvellement urbain
- **Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)** de la Seine ;
- **Prendre en compte dans les programmes de réaménagement de quartiers et d'îlots les problématiques de maîtrise du risque d'inondation :**
 - Encourager la désimperméabilisation, la conservation des espaces en pleine-terre ou la pose de revêtements perméables végétalisés
 - Promouvoir une gestion alternative des eaux pluviales telle que l'aménagement de bassins de rétention, de noues, etc.
 - Prendre en compte le risque de remontées de nappes sub-affleurantes dans le cadre de projets urbains
- **Limiter le risque lié à la présence de cavités souterraines** localisées par la prise en compte de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1985
- **Prendre en compte le risque de mouvement de terrain** dans les nouveaux projets d'aménagement

▪ 2.2. Construire une ville durable sur l'exemple de l'ÉcoQuartier du Village Delage



Village Delage, une opportunité d'introduire et de développer la nature et la biodiversité

- **Créer un parc public d'1,5 ha** avec des accès végétalisés
- **Aménager l'espace public de manière aérée** avec des cheminements doux, partagés, en connexion avec les secteurs voisins
- **Créer des îlots de fraîcheur par une forte végétalisation** et une gestion de l'eau pluviale à ciel ouvert lorsque cela est possible
- **Végétaliser les toitures de façon intensive en recherchant des usages variés** : jardins partagés, espaces de détente privés ou publics, agriculture urbaine et sensibilisation des habitants
- **Tendre vers un coefficient de biotope d'environ 40% à l'échelle de l'ÉcoQuartier** ce qui correspond au ratio espaces végétalisés du projet (sols, murs, toitures) / surface totale de la parcelle

Village Delage, un quartier pilote pour préfigurer la ville de demain

- **Co-construire le projet urbain** avec les habitants et les conseils de quartier
- **Développer un mobilier urbain connecté** : bornes de recharge des véhicules électriques, accès wifi, éclairage télégéré, etc.
- **Créer une conciergerie pour l'ensemble des usagers** du quartier
- **Mutualiser les parkings** grâce à la conception d'accès indépendants des bâtiments et l'utilisation d'applications numériques
- **Mettre en place un comptage intelligent des consommations** pour les bâtiments tertiaires et pour les habitations, avec un suivi à l'échelle du logement, du bâtiment et du quartier avec pilotage via des applications numériques de multiples systèmes domotiques

Village Delage, s'appuyer sur le tissu économique existant

- **Mettre en place des partenariats avec les entreprises** pour mettre leur expertise au service du projet urbain
- **Travailler à la relocalisation sur site, dans les projets neufs, des activités économiques** présentes lorsque cela est possible
- **Développer des programmes immobiliers à vocation économique permettant une diversité d'activités** : bureaux, artisanat, logistique, services, commerces, entreprises innovantes, etc.
- **Identifier des synergies à long terme entre les nombreux data-center présents sur site et la mise en œuvre de réseaux intelligents** à l'échelle du quartier.



Faire de l'optimisation du réseau de chaleur le cœur de la stratégie énergétique de la ville

- **Optimiser le réseau de chaleur existant** en favorisant le raccordement de logements ou de bâtiments d'activités dans le cadre des projets de construction neuve ou réhabilitation
- **Etendre le réseau de chaleur dans le cadre de l'approvisionnement des projets majeurs**, en particulier pour le raccordement des bâtiments de l'ÉcoQuartier Village Delage
- **Assurer un approvisionnement énergétique plus durable** en cohérence avec les objectifs du Schéma Directeur des Réseaux de chaleur de la ville, grâce à la valorisation des ressources renouvelables ou de récupération



Immeuble de logement performant du Village Delage (architectes MFR)



Atteindre des niveaux de performance énergétique optimum dans les constructions

- Généraliser la prise en compte des principes du bioclimatisme dans les projets
- Fixer des niveaux de performance énergétique renforcés à atteindre dans les projets de construction neuve et inciter au développement de projets passifs ou à énergie positive
- Mesurer la possibilité d'introduire une part de renouvelable (solaire thermique ou photovoltaïque, installations géothermiques locales, etc.) ou de récupération issues de la valorisation des déchets et des activités tertiaires ou eaux usées, dans les nouvelles constructions
- Inciter à la réhabilitation thermique du parc vieillissant dans la continuité des dynamiques en cours : Opérations habitat qualité, Opération programmée d'amélioration de l'habitat énergétique (OPAH) de la Défense, Programme « habiter Mieux », Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) de Paris Ouest La Défense, etc.

Limiter l'impact de la construction sur les émissions carbone, notamment via les matériaux de construction

- Privilégier l'utilisation de biomatériaux ou matériaux bio-sourcés dans la construction
- Privilégier les filières courtes pour l'approvisionnement en matériaux, voire le recyclage de matériaux sur site
- Veiller à la réutilisation et la valorisation des déchets de chantier



Lycée Lucie Aubrac (Epicuria architectes) – projet HQE certifié NF

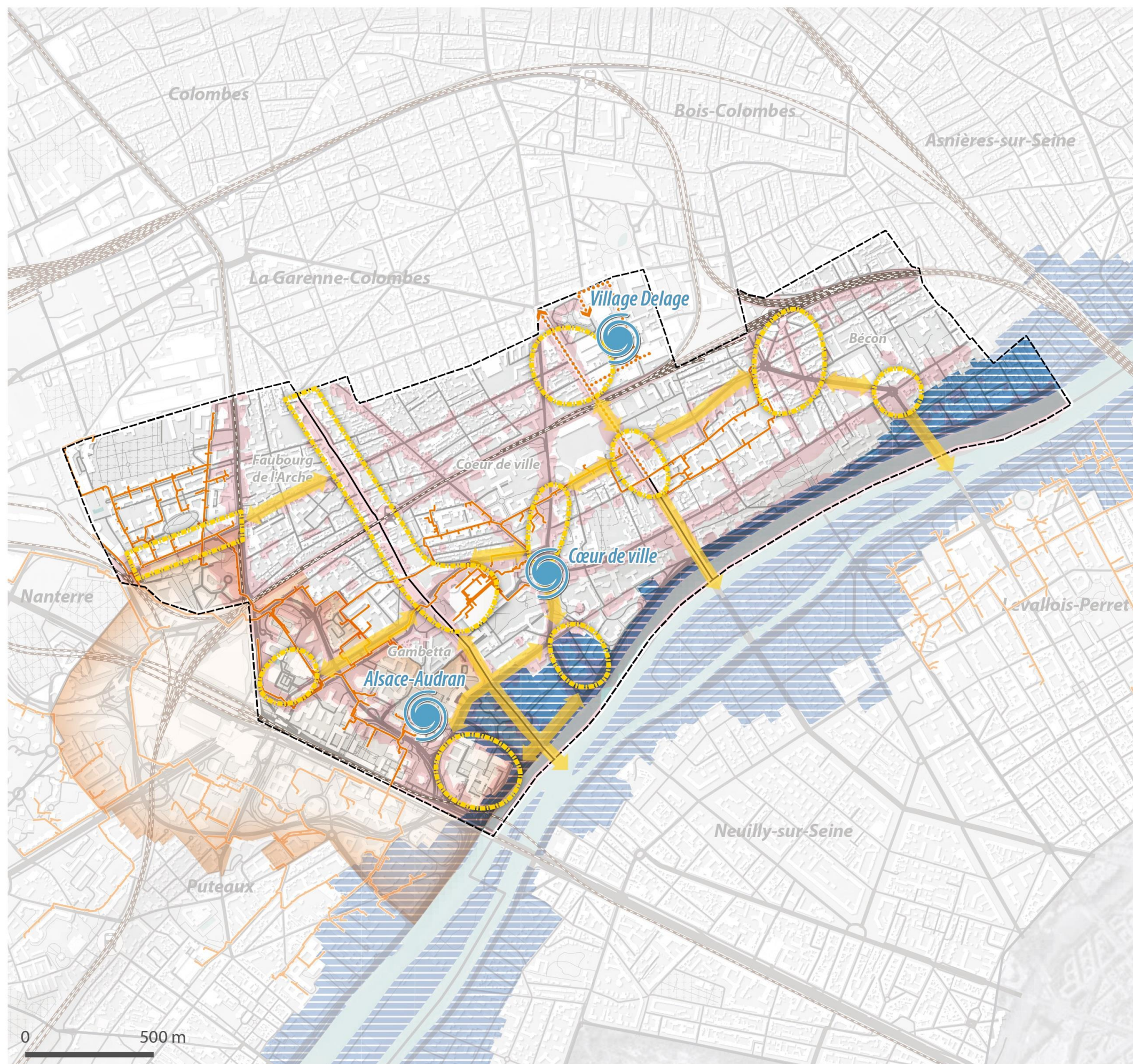
Promouvoir une gestion durable du cycle de l'eau dans la ville

- **Valoriser les économies de la ressource en eau** dans les projets, ainsi que la récupération des eaux pluviales pour des usages non nobles
- **Poursuivre la dynamique de modernisation des réseaux d'assainissement** pour maîtriser les impacts de l'urbanisation sur les ressources environnementales
- **Assurer une gestion alternative des eaux pluviales**, via la prise en compte en particulier des règlements d'assainissement locaux, lorsque le projet le permet



Maîtriser l'impact de la gestion des déchets

- **Offrir les conditions d'une collecte des déchets optimale**
- **Sensibiliser les habitants à la réduction de la production de déchets**
- **Promouvoir des actions autour de l'économie circulaire pour lutter contre le gaspillage**
- **Veiller à la réduction des nuisances urbaines** de tout type, liées à la gestion des déchets, qu'elles soient visuelles, sonores, olfactives, etc.



Une économie locale innovante pour la ville de demain

I. Un commerce de proximité, durable et innovant

-  Périmètre de l'Opération d'Intérêt National la Défense
-  Mettre en valeur les polarités commerciales par une lisibilité renforcée
-  Mieux connecter les polarités par des rez-de-chaussée animés

II. Développement Durable et innovation dans l'urbanisme

-  Favoriser l'innovation et l'intégration du numérique tout en contribuant à la protection de l'environnement

Faire de l'optimisation du réseau de chaleur le cœur de la stratégie énergétique de la ville :

-  Réseau existant
-  Extension pour l'alimentation du Village Delage avec récupération de chaleur sur les eaux usées

III. Un cadre de vie favorable à la santé urbaine

-  Réduire les nuisances sonores et l'exposition à la pollution de l'air, particulièrement aux abords des grands axes
-  Favoriser la résilience du territoire courbevoisien, vis à vis des risques naturels, notamment l'inondation



3. Des logements et des équipements publics adaptés aux besoins des habitants

3. Des logements et des équipements publics adaptés aux besoins des habitants

▪ 3.1. Poursuivre le développement équilibré d'une offre de logements pour tous

Développer une offre de logement équilibrée grâce à une politique foncière maîtrisée

- Tendre vers l'objectif de production de 200 logements par an pour une ville avoisinant les 90 000 habitants d'ici 2030
- Développer des stratégies foncières de long terme en partenariat avec l'EPFIF pour constituer des réserves foncières
- Réaliser des acquisitions/améliorations en partenariat avec les bailleurs pour augmenter le nombre de logements sociaux sans densifier la commune
- Créer un référentiel identifiant le foncier mutable qui servira aux projets de logements, d'espaces verts et d'équipements
- Favoriser le renouvellement urbain de secteurs en mutation ou vieillissant pour améliorer le paysage urbain et le confort des habitants
- Permettre la transformation des constructions existantes afin d'adapter le bâti aux évolutions des ménages et aux nouvelles exigences énergétiques tout en garantissant la préservation de la qualité architecturale
- Surveiller l'évolution des logements inoccupés
- apporter une attention particulière à l'hébergement et à l'accueil des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, handicapées, défavorisées)
- 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.

Une offre diversifiée pour permettre les parcours résidentiels des habitants

- **Poursuivre la production de logements sociaux dans les opérations neuves pour atteindre 25% de logements sociaux** à l'échelle de la ville et au plus tard à l'échéance fixée par la loi, tout en prenant en considération les capacités foncières de la commune et la réalisation des équipements (espaces verts, équipements scolaires, etc.)
- **Développer une offre de logement locatif intermédiaire**, à hauteur de 10%, pour permettre aux actifs qui ne peuvent pas accéder au parc privé de se loger
- **Développer une offre en accession sociale** ou abordable pour permettre le maintien des familles sur le territoire et répondre à l'enjeu de mixité sociale
- **Diversifier les typologies de logements**, pour répondre aux besoins variés des familles et des ménages unipersonnels ainsi que pour anticiper le vieillissement de la population
- **Permettre la création de formes d'habitat innovantes** (participatif, intergénérationnel,)



Viser la production de logements de grande qualité architecturale

- **Adopter une charte architecturale, urbaine et paysagère** qui donne des orientations sur les formes, les couleurs et les matériaux à privilégier en fonction des quartiers pour une intégration harmonieuse
- **Privilégier l'emploi de matériaux à la fois nobles et durables** comme la pierre naturelle et la brique qui sont déjà historiquement très présents dans la ville, pour le bois, il faudra qu'il provienne de filières PEFC et que son traitement assure sa pérennité
- **Veiller à la construction de logements comportant des espaces extérieurs** (balcons, terrasses) pouvant accueillir de la végétation contribuant à la biodiversité
- **Végétaliser les toits terrasses** et permettre, lorsque c'est possible, des usages pour favoriser la présence de la nature et lutter contre les îlots de chaleur
- **Préserver la densité arborée des espaces verts intérieurs privés**, squares, cœurs d'îlots et espaces verts des grands ensembles qui constituent des poumons verts et des continuités écologiques

Préserver les secteurs pavillonnaires et protéger le patrimoine architectural de la ville

- Assurer la préservation des secteurs pavillonnaires tout en permettant leur adaptation : rénovation énergétique, réhabilitation, extension limitée pour permettre l'adaptation aux évolutions des ménages.
- Assurer la sauvegarde des éléments de patrimoine bâti : bâtiments inscrits, classés et Site Classé du Parc Bécon



Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul et Mairie de Courbevoie



Parc de Bécon

- Mettre en valeur les abords de ces monuments et permettre leur valorisation et leur découverte
- Étendre la protection du patrimoine bâti remarquable aux bâtiments, ensembles urbains et paysagers plus ordinaires, mais marqueurs de l'identité et de l'histoire locale, tout en prenant en compte :
 - Les besoins de réhabilitation de certains monuments vétustes
 - Les besoins d'extension limitée, et d'adaptation des constructions existantes
 - Les enjeux de rénovation énergétique
- Constituer le patrimoine de demain au travers de projets architecturaux ambitieux et qualitatifs, en termes de formes, de parti-pris et de matériaux

Mettre en valeur les attributs paysagers courbevoisiens

- **Sublimer la présence de la Seine à Courbevoie** en poursuivant l'aménagement paysager des berges en partenariat avec les acteurs compétents, en développant les circulations douces et les espaces destinés aux habitants et visiteurs de la ville
- **Maintenir les points de vue sur la Seine** depuis le tissu urbain, en favorisant de nouvelles percées paysagères
- **Accompagner le développement des pratiques sportives en bord de Seine et sur la Seine**, avec des points d'arrêts et d'intérêt rythmant le cheminement le long des berges
- **Etre attentif aux projets de développement du tourisme fluvial**
- **Maintenir la zone de port public et des accès adaptés à une exploitation exceptionnelle**, à vocation logistique, pouvant servir de zone d'exposition temporaire
- **Mettre en valeur les vues sur le grand paysage offertes par le relief de la ville**, notamment les vues vers la Défense et sur les Monuments parisiens

- **Garantir un paysage publicitaire en harmonie avec le patrimoine urbain local**, en cohérence avec le Règlement Local de Publicité révisé
- **Développer des principes architecturaux cohérents pour la mise en valeur des façades commerciales courbevoisiennes**, qui véhiculent l'image de la ville, grâce à la charte architecturale urbaine et paysagère et à une charte spécifique sur les devantures commerciales



Les berges de Seine à Courbevoie

3.2. Conforter la qualité des équipements publics au service du bien-être des habitants

Poursuivre le développement d'espaces de nature en faveur de la biodiversité

- **Développer d'au moins 10% la superficie des espaces verts ouverts au public de la commune** dans le cadre des projets de renouvellement urbain d'ici à 2030
- **Promouvoir les initiatives d'agriculture urbaine** en lien avec le maintien et le développement biodiversité : jardins partagés et/ou familiaux, potagers, ferme urbaine et pédagogique, installation de ruches, etc.
- **Développer en particulier des espaces de jardins partagés au sein des équipements publics**, notamment avec une visée sociale et éducative
- **Objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** : garantir l'équilibre existant entre les zones artificialisées et les espaces de pleine terre ou semi-naturels et garantir une

consommation d'espaces inférieure à 1 ha à l'horizon du PLU.

Faciliter l'accès physique et numérique aux équipements

- **Aménager des abords et des accès simples et lisibles** : qualité du mobilier urbain, accessibilité PMR, stationnement vélo et trottinettes
- **Développer les services publics numériques** en étant attentif aux évolutions des besoins et usages des habitants.
- **Garantir un bon niveau d'équipement numérique** sur l'ensemble de la commune, tant pour les particuliers que pour les entreprises.





- **Optimiser et moderniser les équipements publics existants en conservant le principe d'équipements de proximité dans les quartiers**

- Reconstruction du gymnase Pompidou,
- Réhabilitation du gymnase Dallier,
- Agrandissement de la piscine Charras,
- Relocalisation des tennis de Bécon,
- Réhabilitation de l'orangerie dans le Parc de Bécon,
- Extension du poste de police municipale,
- Reconstruction du centre horticole.

Adapter les capacités d'accueil des équipements scolaires et de petite enfance

- **Adapter l'offre en équipements scolaires aux nouveaux besoins**, par exemple avec la création d'un groupe scolaire et une crèche au sein de l'ÉcoQuartier du Village Delage
- **Optimiser les équipements scolaires** en procédant à des regroupements d'écoles pour améliorer l'accueil des enfants et la gestion des équipements
- **Accompagner la rénovation des collèges de Courbevoie** pour garantir l'adaptation de ces équipements aux besoins des élèves et des enseignants
- **Permettre l'évolution en profondeur du site du pôle universitaire Léonard de Vinci** pour intégrer différents usages.

Compléter l'offre d'équipements culturels et sportifs

- **Étendre l'amplitude des horaires d'ouverture des équipements**, afin de mieux correspondre aux modes de vie des Courbevoisiens



- **Poursuivre le développement de lieux destinés aux adolescents** à l'image de la maison de la jeunesse et intégrer des équipements sportifs et culturels au sein de l'ÉcoQuartier du Village Delage.
- **Envisager des lieux publics permettant aux adolescents de se retrouver** sans toutefois exclure les autres catégories de population : parcs intégrant des équipements sportifs en libre accès, mobilier urbain ludique compatible avec les pratiques de skate et de glisse

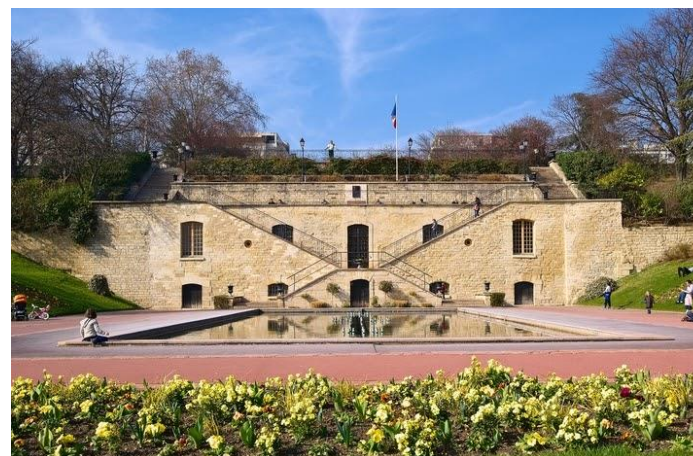
Contribuer au maintien et au renforcement des équipements de santé

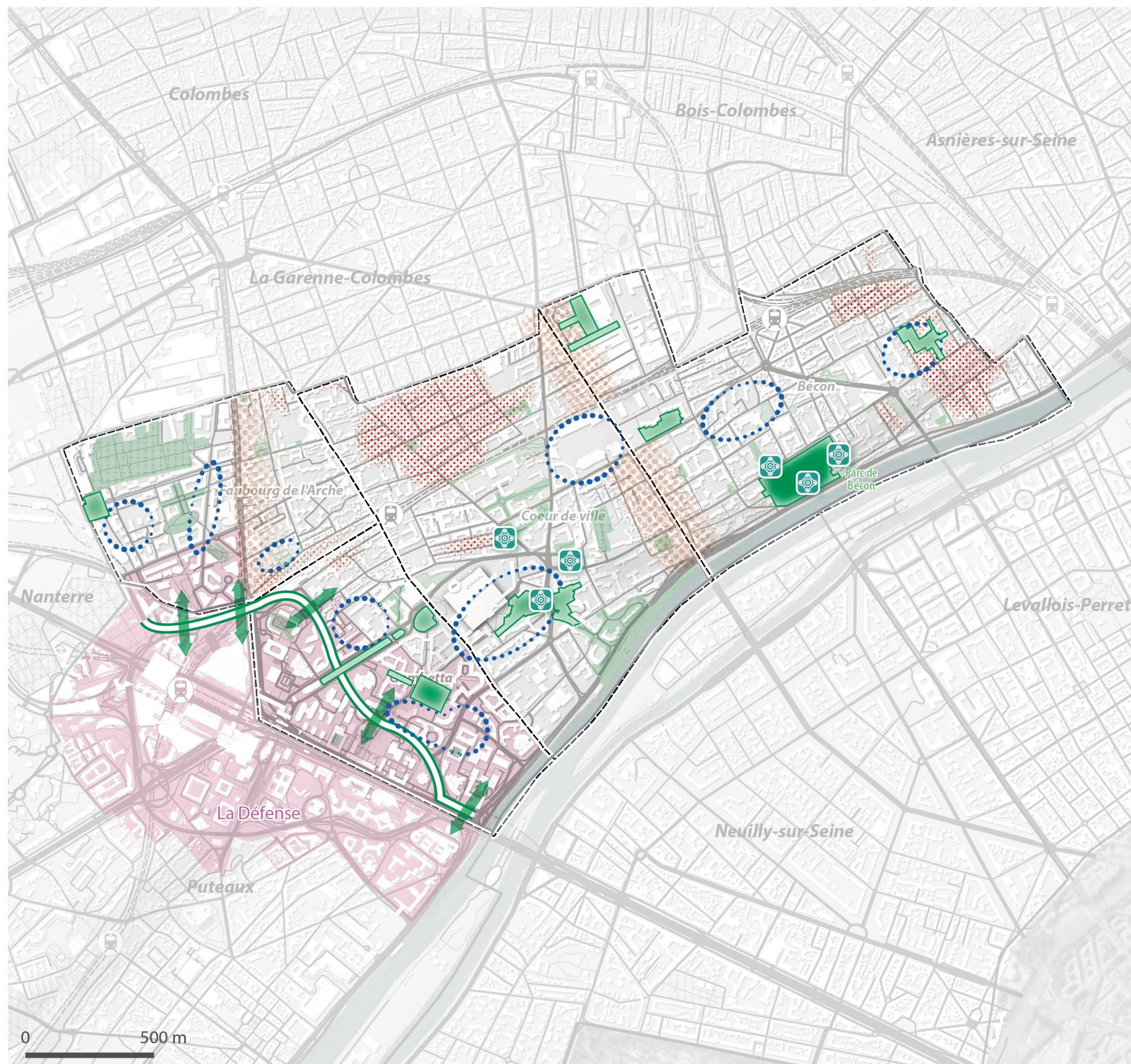
- Etre attentif aux projets de restructuration, agrandissement ou création d'équipements

Poursuivre la réhabilitation du parc de Bécon

- **Augmenter la qualité paysagère et écologique du Parc**, via la conception d'un aménagement riche de séquences paysagères diversifiées, et l'introduction d'essences favorables pour la faune et la flore locale

- **Réhabiliter les bâtiments existants** avec une conception architecturale adaptée aux qualités paysagères du Site Classé
- **Étendre le périmètre du parc aux serres horticoles et bâtiments culturels**, et assurer une diffusion des ambiances paysagères de « parc » jusque dans les rues adjacentes
- **Faciliter l'accessibilité du parc avec les modes doux**





Des logements et des équipements publics adaptés aux besoins des habitants

- Accompagner la transformation du quartier d'affaires de la Défense pour gagner en urbanité et développer les espaces verts
- Poursuivre la transformation du boulevard circulaire en boulevard urbain paysager
- Protéger les secteurs pavillonnaires
- Garantir des équipements publics adaptés aux besoins des habitants et renforcer les principales polarités
- Renforcer la qualité paysagère des accès à la Défense
- Assurer la protection du patrimoine
- Poursuivre le développement et la restructuration d'espaces de nature
- Développer une offre de logements diversifiée dans les opérations