Ville de Levallois-Perret

Département des Hauts-de-Seine

Plan local d'urbanisme

PLU

PLU Levallois-Perret – Modification simplifiée n°1

Pièce n° 1
Rapport de présentation

NOTICE EXPLICATIVE

OBJETS ET MOTIFS DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2012, la commune de Levallois Perret a approuvé son Plan Local d'Urbanisme.

Les motifs de la modification simplifiée du PLU engagée en 2013 sont les suivants :

- La prise en compte de nouvelles opportunités foncières dans le quartier de la Gare, offrant la possibilité de créer des logements donnant sur le square Victor Hugo amenant notamment à modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur afin d'améliorer l'urbanisme de ce quartier, sa qualité de vie et d'y renforcer la mixité fonctionnelle et social.

- La prise en compte de la réalisation des équipements (parc Alsace) et aménagements de voirie de la ZAC Eiffel (rues d'Alsace, de Loraine et Deguinguand), impliquant la suppression de servitudes inscrites au document graphique 5.1 « plan de zonage et des servitudes» et dans la pièce annexe du règlement « liste des emplacements réservés et des servitudes ». Afin de préserver ces nouveaux aménagements, des mesures de recensement et de protection sont inscrites dans le cadre de cette modification simplifiée.

- L'actualisation des servitudes imposant la réalisation de programmes de logements sociaux en raison de l'achèvement de certaines constructions et de l'identification de nouveaux terrains pouvant accueillir ce type de programmes, en vue de poursuivre la politique menée par la municipalité dans ce domaine.

- L'intégration du projet d'extension du parc de la Planchette par l'inscription d'une servitude localisant un espace vert à créer sur la place de Verdun, afin de compléter la trame verte communale.

- L'inscription, dans la zone UB du Front de Seine, d'une servitude indiquant la localisation d'une installation d'intérêt général à créer, qui permettra la réalisation d'une centrale de froid souterraine au nord du cimetière.

- Des modifications de portée limitée au règlement afin de prendre en compte la nouvelle notion de SDP, et de préciser ou clarifier la rédaction de quelques articles techniques, sans modification majeure de fond

- La correction de quelques erreurs matérielles

La présentation et la justification de l'ensemble des changements apportés au PLU sont détaillées dans le rapport de présentation du dossier de modification.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU

Les modifications apportées au PLU portent sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. La portée limitée des évolutions apportées implique la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée conformément aux articles L123-13-1 à L123-13-3 du code de l'urbanisme.

L'ordonnance du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, entrée en vigueur le 01 janvier 2013, est venue redéfinir les champs d'application des procédures d'évolution des PLU. Désormais, en dehors des cas dans lesquels la révision s'impose, la procédure de modification s'applique dès lors que les changements apportés au PLU portent sur le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).
En outre, le projet peut être adopté selon la procédure de modification simplifiée lorsque ces changements n'ont pas pour effet

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier de modification contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 (Les pièces inchangées ne sont pas constitutives du présent dossier) :

1. un rapport de présentation constituant un additif au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 ;

2. *PADD : pièce inchangée*

3. une orientation d'aménagement et de programmation Secteur Gare se substituant à celle contenue dans le P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 ;

4. des pièces du règlement se substituant à celles contenues dans le P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 :
    - 4.1. Règlement
    - 4.2. Annexes au règlement
        4.2.1. Liste des emplacements réservés et des servitudes
        4.2.2. Liste des « Bâtiments des remarquables à préserver », des « Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser » et des « ensembles urbains et paysagers à préserver et à mettre en valeur »
        La pièce 4.2.3. du P.L.U demeure inchangée.

5. des documents graphiques se substituant à ceux contenus dans le P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 :
    - 5.1. « Zonage et servitudes »
    - 5.2. « Hauteurs et gabarits »

- 5.3. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UB »
  - 5.3.A. « Traitement des espaces publics et localisation des équipements »
  - 5.3.B. « Implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture »
  - 5.3.D. « Constructibilité des ilots »
- 5.5. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UD »
- 5.6. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UE »
  - 5.6.A. « Occupation des sols »
  - 5.6.C. « Hauteurs maximales des constructions »
  - 5.6.D. « Délimitation des ilots sur plan cadastral et l'attribution des constructibilités par ilot »
- 5.7. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UG»

Les pièces 5.4 et 5.8 à 5.12 du P.L.U. demeurent inchangées

6. une annexe 6.2.3 (carte des périmètres portés à titre d'information) se substituant à l'annexe contenue dans le P.L.U approuvé le 30 janvier 2012.

Les pièces 6.1 et 6.2.1 et 6.2.2. du PLU demeurent inchangées

Sommaire

1. PREAMBULE 4
2. PRESENTATION CONTEXTUELLE 4
2.1. Rappel 4
2.2. Contexte de la modification 5
3. PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU 7
3.1. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Secteur Gare 7
3.2. Présentation et exposé des motifs des modifications apportés aux documents graphiques 12
3.2.1. Les modifications apportées aux documents graphiques relatifs à la zone UA 12
3.2.1.1. Les modifications apportées au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes » en zone UA 13
3.2.1.2. Les modifications apportées au document graphique 5.2. « Hauteurs et gabarits en zone UA» 18
3.2.2. Les modifications apportées aux documents graphiques relatifs à la zone UB 18
3.2.2.1. Les modifications apportées au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes » en zone UB 18
3.2.2.2. Les modifications apportées au document graphique 5.3. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UB » 19
3.2.1. Les modifications apportées au document graphique 5.5. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UD » 20
3.2.2. Les modifications apportées aux documents graphiques relatifs à la zone UE 21
3.2.2.1. Les modifications apportées au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes » en zone UE 22
3.2.2.2. Les modifications apportées au document graphique 5.6. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UE » 23
3.2.3. Les modifications apportées aux documents graphiques relatifs à la zone UG» 23
3.2.3.1. Les modifications apportées au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes » en zone UG 23
3.2.3.2. Les modifications apportées au document graphique 5.7. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UG» 24
3.2.4. Autres modifications apportées aux documents graphiques 24
3.3. Présentation et exposé des modifications apportées au règlement 25
3.3.1. Les modifications de règlement communes à plusieurs zones du P.L.U. 25
3.3.2. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UA 33
3.3.3. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UB 42
3.3.4. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UC 44
3.3.5. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UD 46
3.3.6. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UE 48
3.3.7. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UG 49
3.3.8. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UPC 52
3.3.9. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UPE 52
3.3.10. Les modifications apportées au lexique 54
3.4. Les modifications apportées dans les annexes du règlement du P.L.U. 56
3.5. Les modifications apportées dans les annexes du P.L.U. 56
4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 57
4.1. Renforcement des mesures pour protéger et développer le patrimoine végétal 57
4.2. Meilleure prise en compte de l'environnement urbain dans les opérations de renouvellement 57
4.3. Redéfinition du projet d'aménagement du Secteur Gare 58
4.4. Renforcement des mesures de préservation et de gestion des ressources 59

1. PREAMBULE

Compte tenu de la portée limitée des différents objets de la modification simplifiée du PLU exposés ci-avant, le présent rapport constitue un simple additif au rapport de présentation du PLU approuvé le 30 janvier 2012. Les divers éléments permettant de percevoir le diagnostic et l'état initial de l'environnement pour la commune de Levallois-Perret figurent dans les deux premiers volets du rapport de présentation du PLU intitulée *« État initial de l'environnement » et « exposé du diagnostic »*.

Après la présentation du contexte de la modification, cet additif expose les modifications apportées aux différentes pièces du PLU, les motifs de ces changements et leurs incidences sur l'environnement.

2. PRESENTATION CONTEXTUELLE

2.1. Rappel

Le PLU a été approuvé, à l'issue d'études approfondies, par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2012.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire autour de trois objectifs majeurs :

- participer à la croissance du cœur de la métropole : consolider la place de la commune dans le pôle d'emploi de l'ouest francilien et agir pour une ville plus solidaire en poursuivant l'effort engagé en matière de développement du logement social
- Poursuivre l'effort de qualification du cadre de vie levalloisien en embellissant notre ville, en consolidant et en adaptant l'offre de services publics ou d'intérêt collectif et en confortant le tissu commercial
- Devenir ensemble, acteurs et actrices de la Ville durable en améliorant les transports et les déplacements, en économisant les ressources, en améliorant notre maitrise des consommations énergétiques et en adaptant notre projet aux risques, aux nuisances et aux effets du changement climatique

Ces orientations résultent de la volonté de continuer à développer la ville de façon équilibrée, en associant le développement économique à l'accroissement du parc de logements, sans renoncer à la préservation du patrimoine urbain, naturel et architectural. Cela s'est traduit dans le PLU par un zonage reconnaissant les spécificités et les potentiels des différents quartiers et un règlement conçu en fonction de ces spécificités. En outre, le PLU pose diverses mesures de protection et de valorisation de l'environnement et du patrimoine architectural et paysager.

Un cahier de protection du patrimoine architectural est ainsi annexé au règlement du PLU. Il identifie 31 édifices (dont 3 répertoriés par les Monuments Historiques) qui en raison de leur histoire et de leur qualité architecturale, font l'objet de mesures règlementaires spécifiques. Le PLU recense également, au titre d'ensembles urbains et paysagers à protéger, certains ensembles qui marquent la ville et où le bâti et le végétal sont si étroitement mêlés que la préservation de l'un ne va pas sans l'autre : la mairie et ses jardins, le parc et le club de La Planchette, l'île de La Jatte, les maisons de la Villa Chaptal auxquelles leurs petits jardins font des écrins de verdure, l'ex- British Hospital…

Le PLU protège et développe la nature en ville par une série de mesures et notamment :

- Protection stricte, de la Seine et de ses rives, (classées « corridor écologique » et paysager d'intérêt national), ainsi que du site de l'île de la Jatte, classé « Espace naturel sensible » par le Département.
- Maintien et développement, à l'échelon communal, de la trame verte constituée du réseau de jardins publics et privés. Ainsi le PLU impose à chaque terrain de maintenir une proportion d'espaces libres et d'y planter au moins 1 arbre pour 100m². De cette façon les jardins privés sont conservés, et de nouveaux sont créés en cœur d'îlot. Cette trame verte est complétée par la réalisation de deux importants parcs publics: le parc Collange, déjà ouvert en partie au public et le parc Alsace inauguré à l'automne 2012. En outre, les espaces verts publics font l'objet de mesures de protection au titre des espaces boisés classés ou de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'Urbanisme qui permet d'identifier et de localiser des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
- Obligation de maintenir des proportions de pleine terre, pour assurer la qualité des plantations et pour diminuer le phénomène de ruissellement des eaux pluviales et donc lutter contre les inondations
- Recensement sur le plan de zonage et des servitudes et protection dans le règlement des arbres les plus intéressants en raison de leur essence, leur âge ou leur valeur paysagère.
- Obligation de végétaliser les toitures-terrasses, afin de retenir les eaux pluviales, favoriser l'isolation de la construction en hiver, limiter les effets de surchauffe en été, et favoriser la biodiversité.
- Application des contraintes règlementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine (plan intercommunal approuvé par le Préfet en 2004), qui est intégré au PLU et contient les mesures de prévention du risque d'inondation lié aux crues de la Seine.

Dans un contexte où le foncier, de plus en plus rare, constitue un enjeu, les derniers secteurs mutables représentent un potentiel précieux dont l'aménagement, dans l'intérêt général, devait être maîtrisé afin de mieux préserver le tissu traditionnel de la commune tout en lui permettant d'évoluer. Ainsi, le P.L.U. fixe des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs « Baudin », « Collange » et « de la Gare » en raison de leur potentiel foncier et stratégique. L'aménagement des secteurs Baudin et de la Gare est basé sur le principe de diversité des fonctions économiques et résidentielles, créant ainsi des pôles mixtes, à proximité du Métro Pont de Levallois et de la gare SNCF. Le secteur Collange, plus résidentiel, doit accueillir quant à lui des logements et un équipement autour d'un grand parc urbain, à moins de 10 minutes du métro ou de la gare.

2.2. Contexte de la modification

L'approbation du PLU a ainsi permis la mise en œuvre de l'aménagement de ces quartiers. Depuis lors, deux nouvelles opportunités foncières offrant la possibilité de réaliser des logements libres et aidés se sont présentées rue Jules Verne, dans le secteur de la Gare. L'Orientation d'Aménagement du secteur de la gare est donc modifiée afin d'améliorer l'urbanisme de ce quartier, sa qualité de vie et d'y renforcer la mixité fonctionnelle et sociale.

Par ailleurs, des ajustements du règlement graphique et écrit se révèlent nécessaires, en raison des évolutions législatives intervenues depuis l'approbation du P.L.U. et de l'achèvement d'un certain nombre d'opérations de voirie, d'équipement ou de logements donnant lieu à des servitudes d'urbanisme devenues obsolètes.

Le règlement sera donc modifié pour tenir compte de la réforme de la surface de plancher qui a pour objectif d'améliorer la qualité environnementale et l'isolation des constructions. Depuis le 1er mars 2012, les notions de surfaces hors œuvre nette (S.H.O.N.) et hors œuvre brute (S.H.O.B.) ont été remplacées par la surface de plancher (S.D.P.) dont le calcul ne prend pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs contrairement à celui de la S.H.O.N et de la S.H.O.B.

Il convient également d'actualiser les servitudes d'urbanisme prévues par le P.L.U. pour prendre en compte la réalisation des aménagements, des équipements et des programmes de logements qu'elles imposaient. La Z.A.C. Eiffel, actuellement en voie d'achèvement prévoyait outre la restructuration du centre commercial et la réalisation du parc urbain, la requalification de l'ensemble des espaces publics. Ces aménagements qui étaient retranscrits dans le PLU ont été réalisés et nécessitent donc d'être actualisés. De même, les servitudes dites de « mixité sociale », imposant la réalisation de programmes de logements aidés sont actualisées afin de tenir compte des livraisons intervenues depuis l'approbation du P.L.U..

Enfin, l'application depuis un an des nouvelles règles du P.L.U. aux permis de construire lors de leur instruction, a révélé l'intérêt de préciser ou clarifier la rédaction de quelques articles techniques et de rectifier quelques erreurs matérielles.

3. PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Conformément aux dispositions de l'article R123-2 du code de l'urbanisme, en cas de modification le rapport de présentation comporte l'exposé des motifs des changements apportés au PLU.

3.1. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Secteur Gare

Présentation du site

A proximité des deux entrées de ville que constituent les rues Aristide Briand et Victor Hugo, le secteur de la gare est bordé par la place du 08 mai 1945, les rues Jules Vernes, Pablo Néruda et les voies SNCF. Il bénéficie des atouts et contraintes de cette localisation dans la mesure où malgré sa proximité à l'axe majeur qu'est la rue Victor Hugo, il apparait relativement enclavé car principalement desservi par la rue Jules Verne dont l'étroitesse ne permet qu'une circulation à sens unique.

Les îlots situés entre les rues Jules Verne et Victor Hugo ont fait l'objet d'une opération d'aménagement, la Z.A.C. Victor Hugo créée en 1988. Au sein d'un parcellaire dense et insalubre, elle a permis un renouvellement diversifié du tissu urbain avec la création d'une placette plantée, le square Victor Hugo et la réalisation de logements, d'équipements, de bureaux et de commerces.

En raison de la localisation stratégique de ce secteur, et en vue de poursuivre et d'harmoniser l'aménagement dont il a déjà fait l'objet, des études furent menées au cours de l'élaboration du P.L.U. sur les îlots jouxtant la place du 08 mai 1945, le long des voies ferrées. Cependant, d'autres facteurs concouraient également à envisager une restructuration du quartier : des espaces publics perçus comme lieu de transit, une interconnexion limitée entre les différents modes de transport, des voies piétonnes peu sécurisées et le manque de parking.

En outre, les « pôles gare » étant identifiés en Région Île-de-France comme les principaux pôles de développement durable futurs des villes et ce quartier présentant un potentiel foncier et stratégique important, le P.L.U. y a prévu une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'enjeu principal est de renforcer son rôle dans la pratique de modes de déplacements alternatifs à la voiture en valorisant la desserte et l'accès à la gare, ainsi que son rôle légitime dans le renforcement de la dynamique métropolitaine à travers la création de nouveaux pôles de développement mixtes.

Les objectifs de l'orientation d'aménagement sont les suivants :

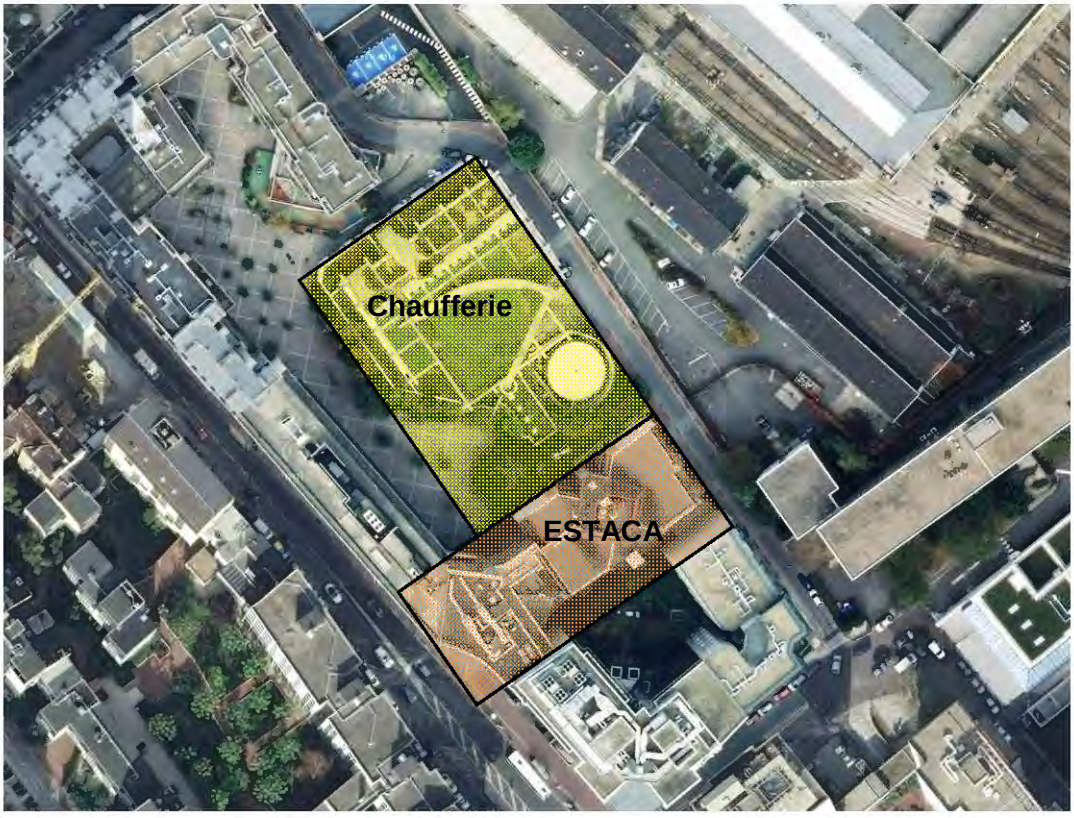
- Développer les fonctions économiques à proximité de la gare.
- Affirmer la lisibilité de cette nouvelle polarité par un repère urbain marquant la place du 8 mai 1945.
- Améliorer le confort des piétons par l'élargissement des emprises publiques (parvis, trottoirs) et le réaménagement de la place du 8 mai 1945.
- Améliorer la desserte du quartier et son ouverture sur la commune par l'adaptation de la rue Jules Verne.
- Qualifier le cadre de vie et valoriser l'image urbaine de cette porte est de la Ville.
- Remplacer un bâti obsolète par des constructions économes en énergie et respectant les impératifs de développement durable.

Les orientations programmatiques développent une mixité fonctionnelle (habitat, commerces…) avec une dominante d'accueil pour le bureau et les services en relation avec les caractéristiques du secteur.

La desserte du secteur est à organiser en tenant compte de la nouvelle densité des activités, de la mixité des fonctions et en dessinant une nouvelle image urbaine de la place du 8 mai 1945, porte Est de la ville.

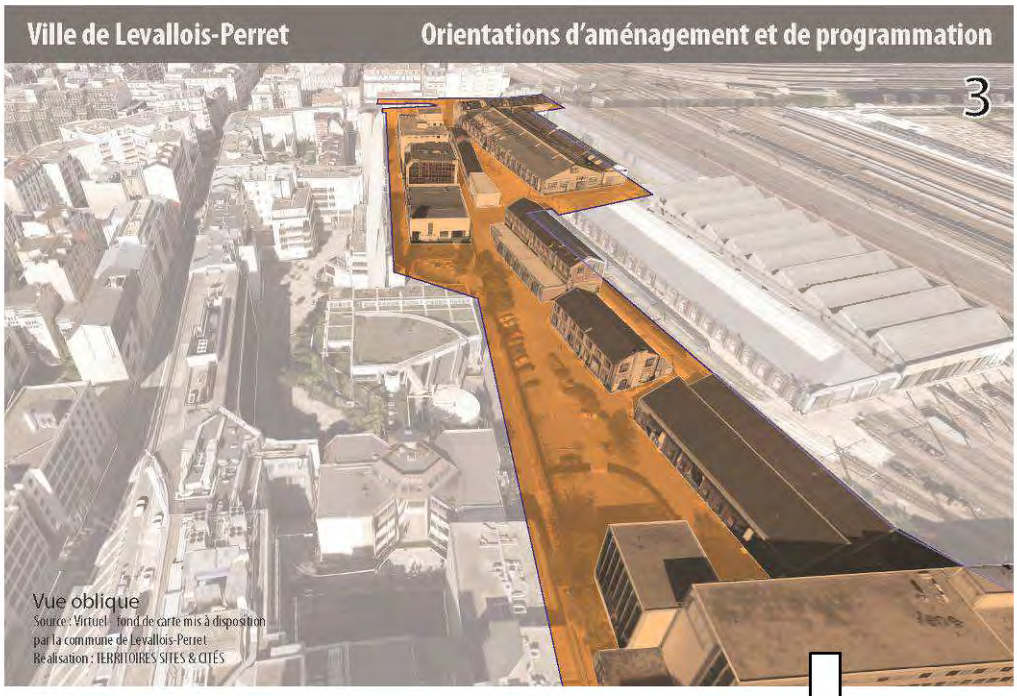
→ Evolution de l'OAP dans le cadre de la présente modification simplifiée :

Depuis l'approbation du P.L.U., deux nouvelles opportunités foncières offrant la possibilité de réaliser des logements libres et aidés se sont présentées rue Jules Verne, en bordure du périmètre de l'O.A.P. Il s'agit, d'une part, du terrain de la chaufferie municipale qui doit, à terme, être libéré. En effet, dans le cadre de la future délégation de service public pour la gestion, l'exploitation, le transport et la distribution d'énergie calorifique, la Ville s'est assignée pour objectif d'atteindre un taux d'énergie renouvelable et de récupération d'au moins 50 % à compter de 2016. L'actuelle chaufferie ne répondant pas à ces critères, elle doit être démolie
D'autre part, son site levalloisien étant devenu trop étroit, l'Ecole Supérieure des Techniques Aéronautiques et de Construction Automobile (E.S.T.A.C.A.) a annoncé son intention de déménager dans les Yvelines, libérant, ainsi, le terrain mitoyen de la chaufferie.

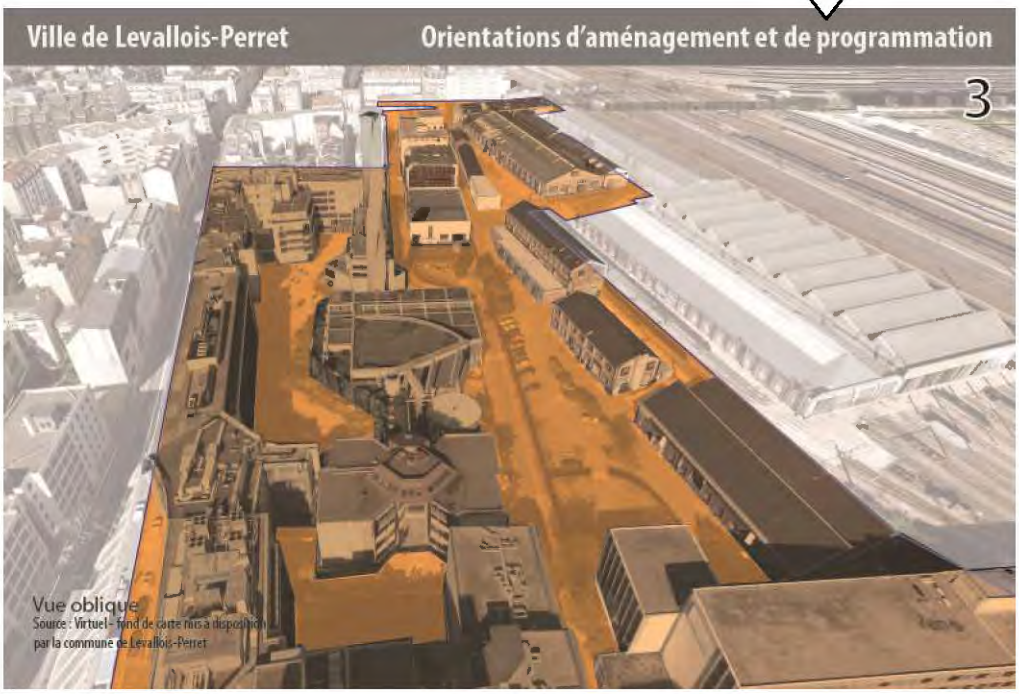


Ce nouveau contexte a amené la ville à réétudier le projet urbain afin d'améliorer l'urbanisme de ce quartier, sa qualité de vie et d'y renforcer la mixité fonctionnelle et sociale.

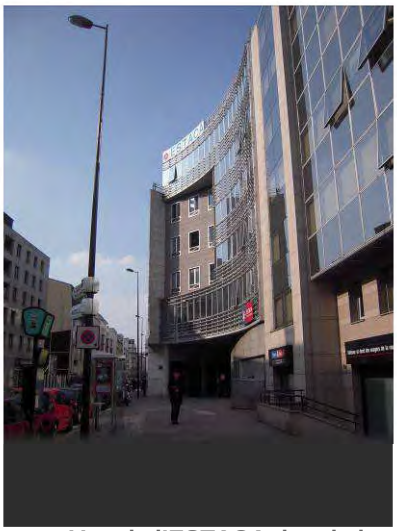
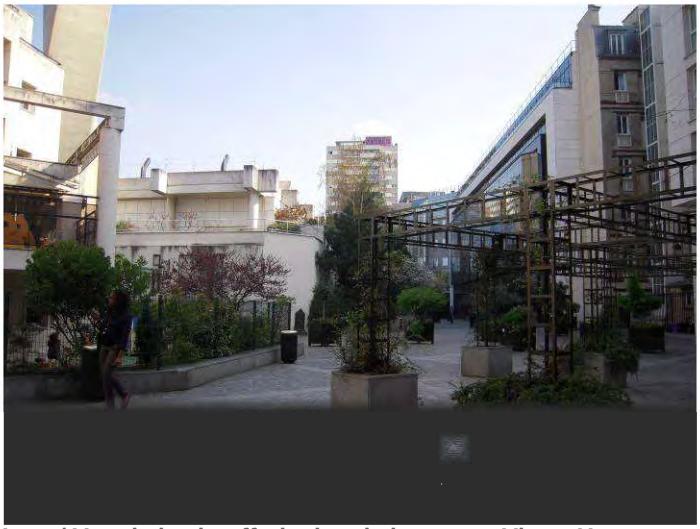
Le périmètre de l'OAP intègre en conséquence l'ilot délimité par les rues Pablo Neruda, Jules Verne, Victor Hugo et la rue de Bretagne, afin de favoriser un aménagement global et cohérent du quartier.



Modification du périmètre de l'OAP



Les parcelles mutables de cet îlot, - le terrain de la chaufferie et l'ESTACA -, jouissent d'une situation privilégiée au sein du secteur : à moins de cinq minutes de la gare et à proximité du nouvel équipement petite enfance « Les Mouettes », un environnement calme avec la proximité directe du square Victor Hugo, des liaisons piétonnes vers la rue Victor Hugo et les nouveaux équipements du quartier Eiffel (Centre commercial, Parc Alsace, Médiathèque Eiffel).
Compte tenu de cet environnement qualitatif, une destination à dominante habitat est à privilégier pour ces emprises. La présente modification intègre donc cette programmation à l'OAP. Une part d'habitat social est intégrée (cf. modifications des pièces 4.2.1 « Liste des emplacements réservés et des servitudes » et 5.1. « plan de zonage et servitudes »).

Vue de l'ESTACA depuis la rue Victor Hugo / Vue de la chaufferie depuis le square Victor Hugo

L'O.A.P. privilégie ainsi l'implantation des logements dans les zones plus calmes, en retrait de la voie ferrée

Corrélativement, il paraît opportun de faire évoluer vers une plus grande mixité fonctionnelle, la parcelle située en vis-à-vis de ces deux terrains, entre la rue Jules Verne et la voie ferrée. En effet, la Ville s'étant heurtée au refus de la S.N.C.F. de déplacer ses ateliers de maintenance en dehors de la Commune comme initialement prévu, cette parcelle mitoyenne des ateliers est exposée à des nuisances diverses, notamment, sonores.

L'OAP évolue donc pour ne plus limiter cette emprise (entre les voies ferrées et la rue J. Verne), à une vocation à dominante d'habitat. Sa programmation en rez-de-chaussée reste à destination de services. En étage, elle pourra notamment accueillir des bureaux et/ou logements, comme c'est le cas pour la parcelle mitoyenne au sud.

L'OAP intègre, dans le cadre de la modification simplifiée, une disposition relative à l'agrandissement de la placette plantée. Elle sera également valorisée par les espaces libres et plantés qu'impose le règlement pour les constructions neuves en zone UA. Ces dispositions seront appliquées aux 2 terrains destinés à accueillir des logements donnant sur le square. Cette évolution vient conforter la volonté de redonner un caractère plus végétal au square Victor Hugo

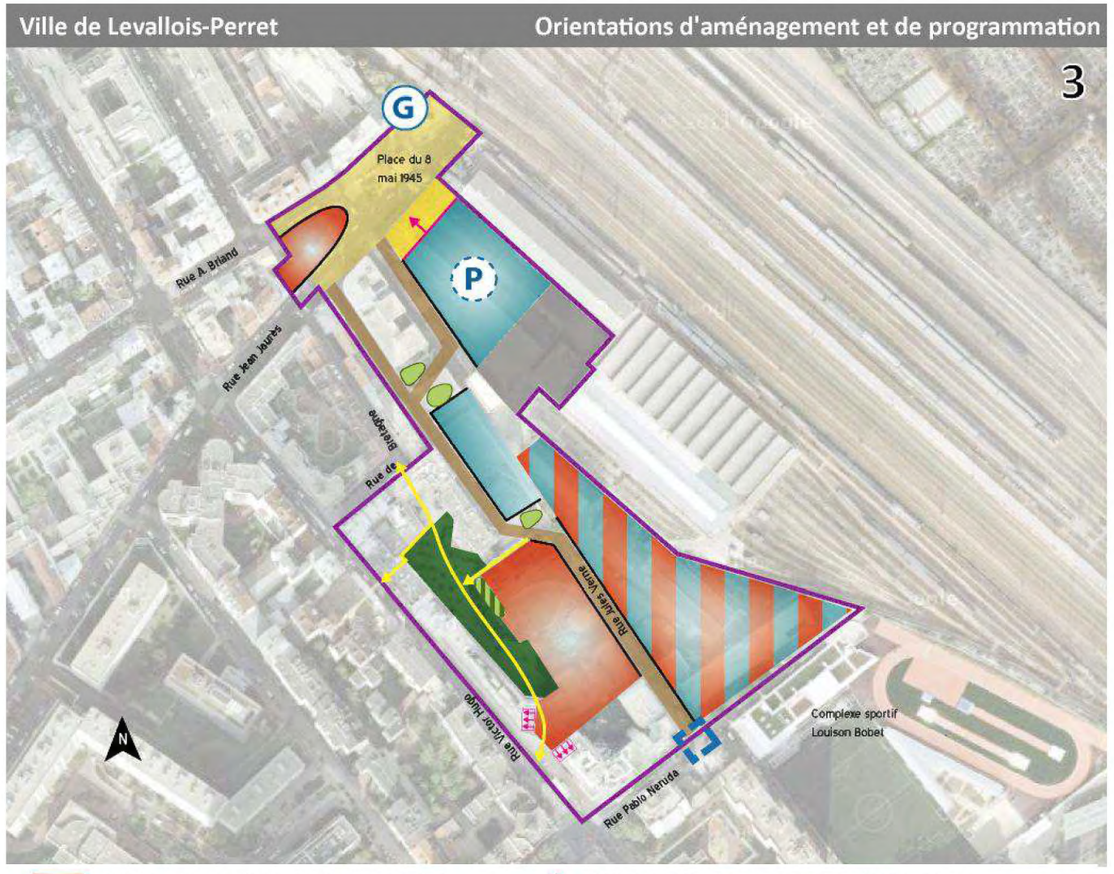
Une orientation est également définie pour garantir la qualité du front urbain de la rue Victor Hugo. Compte tenu de la rupture d'alignement existante de part et d'autre de la parcelle de l'ESTACA, il convient de s'assurer de la qualité de l'insertion d'un futur bâtiment.

Dernière modification apportée au document, la destination de l'ilot situé à l'angle des rues Jean Jaurès et Jules Verne est supprimé. En effet, cet ilot étant occupé par un bâtiment récent en bon état, il ne constitue pas une opportunité foncière nécessitant d'être repérée.

O.A.P. du PLU approuvé le 30 janvier 2012

- Mixité fonctionnelle à dominante habitat
- Mixité fonctionnelle à dominante tertiaire
- Activités liées à la voie ferrée
- Remodelage de desserte locale (sens de circulation, élargissement, lisibilité d'accès)
- Cheminement piéton à conforter ou à créer
- Placette plantée (Square Victor Hugo)
- Accompagnement végétal ponctuel à créer
- Traitement architectural particulier à l'échelle urbaine
- Façade urbaine à composer
- Création d'un parvis
- Réaménagement de la place du 8 mai 1945
- Réaménagement de carrefour
- Gare SNCF Clichy-Levallois
- Principe de parking ouvert au public
- Limite du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

O.A.P. modifiée



- Mixité fonctionnelle à dominanté habitat
- Mixité fonctionnelle à dominante tertiaire
- Mixité fonctionnelle à dominante tertiaire et/ou habitat
- Activités liées à la voie ferrée
- Remodelage de la desserte locale (sens de circulation, élargissement, lisibilité d'accès)
- Cheminement piéton à conforter ou à créer
- Placette plantée (square Victor Hugo)
- Accompagnement végétal ponctuel à créer
- Agrandissement de la placette plantée
- Obligation de raccordement au bâti existant
- Traitement architectural particulier à l'échelle urbaine
- Façade urbaine à composer
- Création d'un parvis
- Réaménagement de la place du 8 mai 1945
- Réaménagement de carrefour
- Gare SNCF Clichy-Levallois
- Principe de parking ouvert au public
- Limite du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

3.2. Présentation et exposé des motifs des modifications apportées des documents graphiques

Des modifications sont apportées aux différents documents graphiques suivants :

- 5.1. « Zonage et servitudes »
- 5.2. « Hauteurs et gabarits »
- 5.3. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UB »
  - 5.3.A. « Traitement des espaces publics et localisation des équipements »
  - 5.3.B. « Implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture »
  - 5.3.D. « Constructibilité des ilots »
- 5.5. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UD »
- 5.6. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UE »
  - 5.6.A. « Occupation des sols »
  - 5.6.C. « Hauteurs maximales des constructions »
  - 5.6.D. « Délimitation des ilots sur plan cadastral et l'attribution des constructibilités par ilot »
- 5.7. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UG»

Les adaptations apportées aux différents plans ne concernent pas la délimitation des zones. La mise à jour de servitudes (mixité sociale, aménagements piétons…) constitue l'essentiel des évolutions. Quelques dispositions règlementaires, telles que les marges de recul sont également modifiées. Les zones UA (zone principale), UB (front de Seine), UD (« secteur Baudin »), UE (Eiffel) et UG (quartier de gare) sont concernées par des modifications. Ces évolutions sont exposées ci-dessous zone par zone.

3.2.1. Les modifications apportées aux documents graphiques relatifs à la zone UA

La zone UA est la principale zone du PLU en superficie (près de 65 % de la surface communale). Elle est majoritairement constituée par le tissu ancien de la commune, datant du XIX^{ème} siècle. Ce tissu reste cependant évolutif de par son découpage parcellaire et un bâti occasionnellement mutable.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la zone UA concentre les principales évolutions graphiques. Il s'agit essentiellement de mise à jour de servitudes suite à la réalisation d'aménagements et de construction sociale.

3.2.1.1. Les modifications apportées au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes » en zone UA

Protection des aménagements en faveur du piéton, place du général Leclerc

Le 6ème alinéa de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme permet au règlement, entre autres, de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, modifier ou créer.

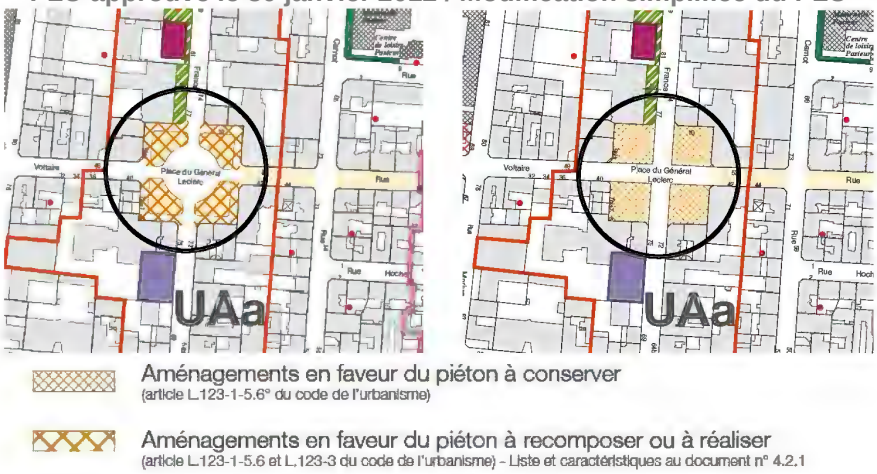
A ce titre, le PLU prévoyait que la place du Général Leclerc, identifiée dans le rapport de présentation comme espace public majeur en tant qu'élément constitutif de l'identité levalloisienne, fasse l'objet de travaux de requalification en vue d'y améliorer sa qualité paysagère et la sécurité des piétons.

La place était donc concernée par la disposition « aménagement en faveur du piéton à recomposer ou à réaliser » au titre de l'article L.123-1-5.6ème du Code de l'urbanisme.
L'aménagement ayant été réalisé, cette disposition est remplacée par « aménagement en faveur du piéton à conserver » au titre du même article.

Par ailleurs, la cette place fait toujours l'objet d'une protection en tant « qu'espace public à mettre en valeur » au titre de l'article L123-1-5.7ème. du code de l'urbanisme

La place du Général Leclerc après son réaménagement

PLU approuvé le 30 janvier 2012 / Modification simplifiée du PLU



Extension du parc de la Planchette

Au PLU, la place de Verdun était identifiée comme « aménagement en faveur du piéton à recomposer ou à réaliser » au titre de l'article L.123-1-5. 6ème du Code de l'Urbanisme.

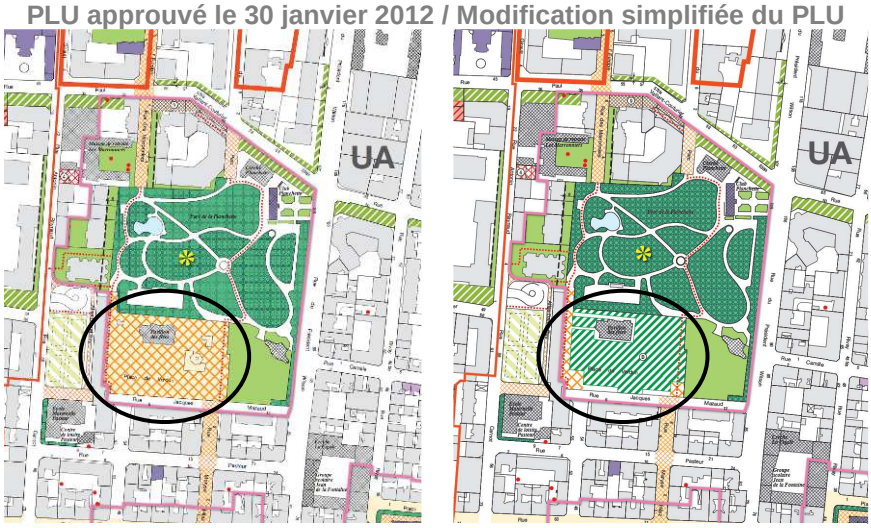
La ville, consciente des impacts bénéfiques des espaces verts en milieu urbain a décidé de compléter sa trame verte en intégrant la place de Verdun au parc de la Planchette qui, par son histoire, sa qualité et sa localisation dans la commune (centralité) est très attractif pour les levalloisiens.

Vue du projet d'extension du parc de la Planchette

Ainsi, dans le cadre de la modification, une servitude (D) est instituée au titre de l'article L.123-2c du code de l'urbanisme pour parc urbain à créer sur la quasi-totalité de la place, en remplacement de la disposition « aménagement en faveur du piéton à recomposer ou à réaliser ».

La disposition « aménagement en faveur du piéton à recomposer ou à réaliser » est néanmoins maintenue sur certains linéaires de la place, dans la continuité des cheminements piétons, pour assurer la cohérence de l'ensemble des cheminements reliant le parc à l'Hôtel de Ville notamment.

PLU approuvé le 30 janvier 2012 / Modification simplifiée du PLU



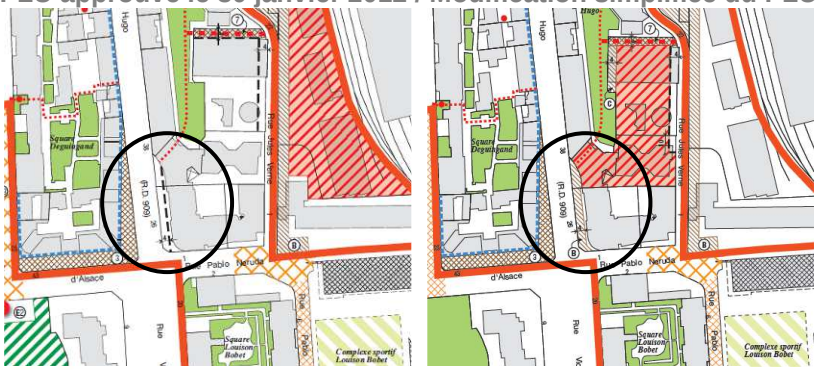
Aménagements en faveur du piéton à recomposer ou à réaliser
(article L.123-1-5.6 et L.123-3 du code de l'urbanisme) - Liste et caractéristiques au document n° 4.2.1

Servitude pour parc urbain à créer
(article L.123-2.c ou L.123-3 du code de l'urbanisme) -
Liste et caractéristiques au document n° 4.2.1

Servitude pour aménagement d'espaces publics rues V. Hugo et Pablo Neruda

Une servitude « pour création et élargissement de voirie, de trottoir, aménagement de parvis et de placettes paysagés » est instaurée au titre de l'article L123-2.c du Code de l'Urbanisme, à l'angle de la rue Pablo Neruda et du 24 au 36 de la rue Victor Hugo.
Cette bande, dont l'usage est celui d'un espace public, sur lequel les piétons circulent, est encore constituée de parcelles privées. La servitude, au profit de la Ville, a vocation à régulariser cette situation.

PLU approuvé le 30 janvier 2012 / Modification simplifiée du PLU



Servitude pour création et élargissement de voirie, de trottoir, aménagement de parvis et de placettes paysagés
(article L.123-2.c ou L.123-3 du code de l'urbanisme) - liste et caractéristiques au document n° 4.2.1
et détails au documents graphiques spécifiques des zones UC, UD, et UG

Servitude pour agrandissement et valorisation du square Victor Hugo

Une servitude (C) « pour création et élargissement de voirie, de trottoir, aménagement de parvis et de placettes paysagés » au titre de l'article L123-2.c du code de l'urbanisme, est instaurée en limite du square Victor Hugo, en vue de son agrandissement.
Le terrain concerné par cette servitude correspond à une des nouvelles opportunités foncières du secteur gare ayant motivées la modification de l'OAP et destinées à accueillir une opération de logements.

Cette nouvelle servitude répond donc à la volonté d'étendre l'espace public en cœur d'ilot, dans le cadre de la restructuration du quartier de gare, et ainsi de qualifier l'environnement urbain et paysager dans lequel s'inscriront les nouvelles constructions.

PLU approuvé le 30 janvier 2012 / Modification simplifiée du PLU

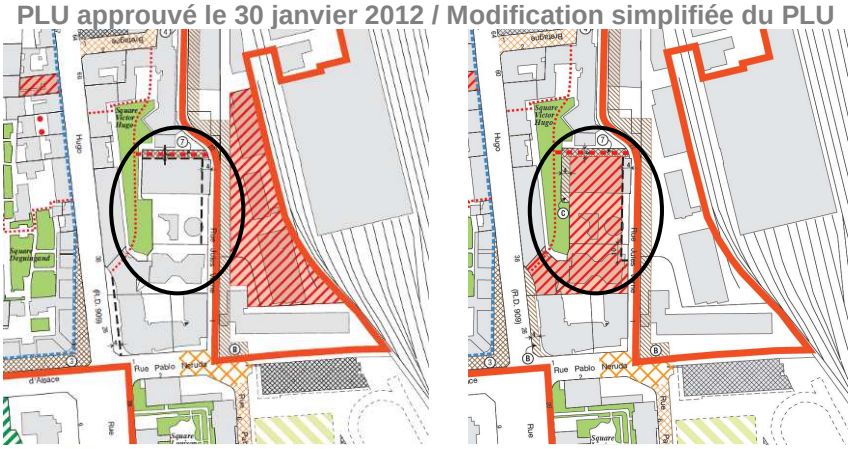
Servitude pour création et élargissement de voirie, de trottoir, aménagement de parvis et de placettes paysagés
(article L.123-2.c ou L.123-3 du code de l'urbanisme) - liste et caractéristiques au document n° 4.2.1 et détails au documents graphiques spécifiques des zones UC, UD, et UG

Marge de recul, secteur de la gare

La marge de recul en superstructure de 4 mètres inscrite sur le terrain de la chaufferie rue Jules Verne est prolongée sur le terrain de l'ESTACA sur 10 mètres au minimum.
Les opportunités de renouvellement urbain identifiées sur les terrains de la chaufferie et de l'ESTACA se présentant à des échéances similaires, la règle de recul qui était imposée devant le terrain de la Chaufferie à été prolongée devant ceux de l'ESTACA pour favoriser une plus grande cohérence urbaine.
Cette marge de recul a pour objectif de faire bénéficier la rue Jules Verne d'un élargissement visuel.

La marge de recul inscrite le long de l'emplacement réservé n°7 est supprimée. Celle-ci faisait doublon avec l'emplacement réservé.
De même la marge de recul qui était prévue rue Victor Hugo jusqu'à l'angle de la rue Pablo Neruda a été supprimée en raison de l'inscription de la servitude instaurée au titre de l'article L.123-2.c du code de l'urbanisme évoquée précédemment.

PLU approuvé le 30 janvier 2012 / Modification simplifiée du PLU



Servitude pour création et élargissement de voirie, de trottoir, aménagement de parvis et de placettes paysagés
(article L.123-2.c ou L.123-3 du code de l'urbanisme) - liste et caractéristiques au document n° 4.2.1 et détails au documents graphiques spécifiques des zones UC, UD, et UG

Bâtiments remarquables : les bureaux d'octroi rue Paul Vaillant Couturier et rue Baudin

Le bureau d'octroi situé rue Paul Vaillant Couturier apparaissait comme monument historique au PLU. Il s'agit d'une erreur matérielle. Le bureau d'octroi est donc reclassé en « bâtiments remarquables à préserver » sur le plan 5.1 « zonage et servitudes ».

Le bureau d'octroi situé rue Baudin, entre le cimetière et la voie ferrée, est ajouté comme « bâtiment remarquable à préserver » sur le plan. Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle. En effet, ce bâtiment était identifié dans le rapport de présentation du PLU comme bâtiment remarquable, mais son classement n'avait pas été repéré au plan de zonage et de servitudes.

Mise à jour des servitudes de mixité sociale instituées au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme

Deux constructions ont été achevée sur des terrains faisaient l'objet de servitudes de mixité sociale instituées par le PLU approuvé en 2012. Dans le cadre de la présente modification du PLU, ces servitudes sont donc levées :

- suppression de la servitude instituée au 18-22 rue Paul Vaillant Couturier (46 logements livrés au mois de mars 2013)
- suppression de la servitude instituée à l'angle des rues Louise Michel, Jean Jaurès et Président Wilson (12 logements livrés au mois de février 2013).

De plus, l'évolution apportée à l'OAP dans le cadre de la modification du PLU implique une mise à jour des servitudes de mixité sociale. En effet, le terrain situé sur l'emprise C de la zone UG étant ouvert à une plus grande mixité fonctionnelle (pour des raisons expliquées dans la partie exposant les motifs des changements apportés à l'OAP), la servitude inscrite au PLU approuvé le 30 janvier 2012 est supprimée.

La volonté exprimée au travers de la nouvelle OAP étant d'assurer une meilleure mixité fonctionnelle et sociale au sein du secteur, de nouvelles servitudes sont inscrite en zone UA au PLU dans le cadre de la modification simplifiée : les terrains de l'ESTACA et du 5 rue Jules Verne (chaufferie) donnant sur le square Victor Hugo seront destinés à l'habitation et 25 % de chacun des programmes sera dédié au logement aidé.

Deux autres terrains, situés en zone UA hors périmètre de l'OAP, sont également concernés par l'ajout de nouvelles servitudes de mixité sociale. Il s'agit des emprises suivantes :

- Les terrains du 40 rue Camille Pelletan / 37-43 rue Pierre Brossolette (emprises France Télécom de 5 189 m² identifiées comme pouvant muter à moyen terme) font donc l'objet de nouvelles servitudes imposant la réalisation de 25 % de logements aidés.
- Le terrain du 66 rue Rivay fait l'objet d'une servitude imposant la réalisation d'un programme de logements aidés (100%). La Ville a d'ailleurs préempté dans ce sens la totalité du bien qui y est implanté.

3.2.1.2. Les modifications apportées au document graphique 5.2. « Hauteurs et gabarits en zone UA»

Trois modifications mineures sont apportées au plan de « hauteurs et gabarits » en zone UA.

Conformément aux adaptations apportées au « plan de zonage et de servitudes » (pièce 5.1), les marges de recul sur la rue Victor Hugo, et le long de l'emplacement réservé pour création de voie piétonne dans le square Victor Hugo sont supprimées.

Le gabarit matérialisé le long de la rue Jean-Jaurès est supprimé. Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle, aucune légende ne lui étant associée.

Une modification est apportée sur le secteur de la gare. Elle concerne un des terrains intégrés dans le périmètre de l'OAP dans le cadre de la modification du PLU et destiné à accueillir une opération de logement.
Ce terrain, localisé au 5 rue Jules Verne, se trouve le long de l'emplacement réservé n°7. Cet emplacement étant réservé pour la création d'un chemin piéton, la façade de la construction projetée donnera sur une voie publique ce qui implique que soit étudiée la question du gabarit enveloppe de la construction sur cette voie. Pour cette raison, le gabarit n°2 du PLU est ajouté à ce terrain.

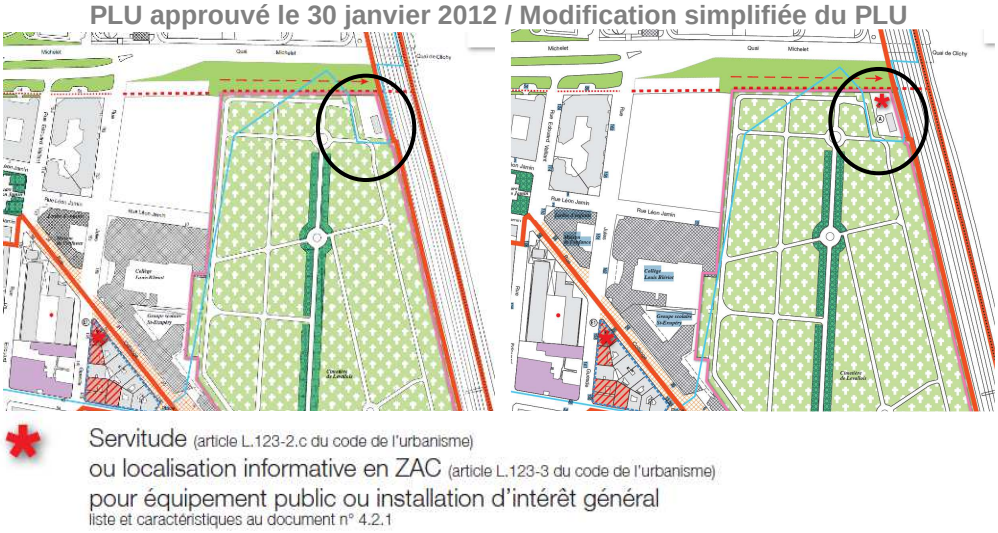
3.2.2. Les modifications apportées aux documents graphiques relatifs à la zone UB

La zone UB correspond au quartier récent de la ZAC « Front de Seine » : son tissu neuf et homogène est peu évolutif mais présente quelques opportunités en raison de bâtiments qui avaient été conservés lors de l'élaboration du Plan d'Aménagement de la Zone
Dans le cadre de la présente modification du PLU, les plans graphiques relatifs à la zone UB évoluent de manière marginale.

3.2.2.1. Les modifications apportées au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes » en zone UB

Une servitude, instituée au titre de l'article L123-2c du code de l'urbanisme, est inscrite sur le terrain des serres, à l'extrême nord du cimetière, pour la réalisation d'une centrale de froid en infrastructure. Il s'agira d'un équipement communal.

PLU approuvé le 30 janvier 2012 / Modification simplifiée du PLU



Servitude (article L.123-2.c du code de l'urbanisme)
ou localisation informative en ZAC (article L.123-3 du code de l'urbanisme)
pour équipement public ou installation d'intérêt général
liste et caractéristiques au document n° 4.2.1

3.2.2.2. Les modifications apportées au document graphique 5.3. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UB »

- Les modifications apportées au document graphique 5.3.A. « Traitement des espaces publics et localisation des équipements »

Ce document graphique reprend la PAZ de la ZAC du Front de Seine qui a été intégré au PLU. L'ensemble des équipements prévus au programme de la ZAC a été réalisé. Certains de ces équipements ont été depuis relocalisés. Ainsi deux adaptations sont apportées au plan :

La pastille « centre information municipal » est supprimée de l'ilot 2.1.
La mention « médecine du travail » est supprimée de la pastille de l'ilot 2.6.

Par ailleurs, une pastille « centrale de froid » est ajoutée au nord du cimetière, conformément à la servitude instaurée au plan de zonage et de servitudes. Il s'agira d'un équipement communal.

- Les modifications apportées au document graphique 5.3.B. « Implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture »

Le titre du plan est remplacé par « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture » (correction d'une erreur matérielle).

- Les modifications apportées au document graphique 5.3.D. « Constructibilité des ilots »

Le terme SHON est remplacé par le terme SDP sur le plan, en application du décret du 29-12-2011.
Le nota « Les SHON nécessaires à l'immeuble pourront être prises au choix sur les SHON de l'ilot 5.1 ou de l'ilot 5.3.1. » est supprimé. Ce nota répondait à un projet d'immeuble pont défini dans l'ancien plan d'aménagement de zone, qui n'a pas été repris dans le PLU approuvé en 2012 (correction d'une erreur matérielle).

3.2.1. Les modifications apportées au document graphique 5.5. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UD »

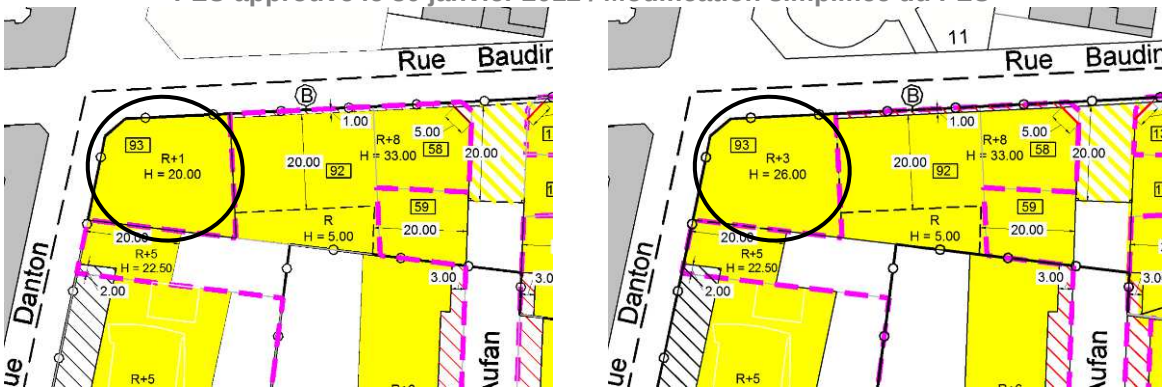
La zone UD correspond aux îlots en mutation, entre le Front de Seine et le tissu ancien. Ce secteur dénommé « Baudin » est délimité par les rues Baudin, Anatole France, Paul Vaillant-Couturier et Danton.

Dans le cadre de l'OAP définie par le PLU approuvé le 30 janvier 2012, le secteur Baudin fait l'objet d'un projet d'aménagement, ayant donné lieu à des divisions parcellaire. En conséquence, le fond de plan a été réactualisé et les références au parcellaire en légende sont modifiées.

Le périmètre concerné par la servitude L123-2.c du code de l'urbanisme, de même que le périmètre des terrains concernés par la servitude L123-2.c, évolue de manière marginale.
En légende, il est précisé que la marge de recul localisée rue Danton s'applique uniquement en superstructure. En effet des locaux y sont implantés en infrastructure.

Enfin, à l'angle des rues Danton et Baudin, la hauteur maximum autorisée est augmentée de 20 à 26 mètres et de R+1 à R+3. Autour de ce terrain, rue Baudin, la hauteur maximum autorisée en mitoyen est de 33 mètres. La modification de la hauteur à l'angle des deux rues doit permettre des transitions plus douces entre les différents bâtiments, avec des hauteurs dégressives, qui limitent l'effet de pignon.

PLU approuvé le 30 janvier 2012 / Modification simplifiée du PLU



3.2.2. Les modifications apportées aux documents graphiques relatifs à la zone UE

La zone UE correspond à la ZAC « Gustave Eiffel » (au sud-est de la commune), dont le tissu typique des années 1970 nécessite d'importantes opérations de rénovation en cours actuellement, et que le règlement doit à la fois permettre et encadrer.

Cette opération est centrée sur la restructuration complète du centre commercial, accompagnée de la refonte des équipements publics du secteur et de la réalisation d'un parc public.

En 2013, l'aménagement du nouveau quartier est déjà bien avancé. Depuis le 18 octobre 2012, le centre commercial So Ouest et le Parc Alsace sont ouverts au public. Autour du nouveau centre commercial, de nombreux aménagements qualitatifs ont participé à la requalification du quartier Eiffel permettant d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.

L'ancien stade Louison Bobet, remplacé par un complexe sportif du même nom, a laissé place à un parc paysagé de 17 000 m².

Parvis du centre commercial So Ouest / Parc Alsace

Au niveau du centre commercial, la rue d'Alsace est interdite à la circulation, excepté pour les bus et les taxis. Elle bénéficie d'aménagements paysagers. La rue de Lorraine, elle aussi, a été entièrement refaite en pavés de granit rose et gris, agrémentée de plantations.

Pour stationner, 1 750 places de parking, sur trois niveaux, ont été créées. Les livraisons ont toutes été prévues en sous-sol, grâce à des accès spécifiques.

Les travaux à venir concernent la restructuration de l'IGH Courcellor I et la réalisation d'un multiplex de 8 salles de cinéma et d'un restaurant qui donneront sur le futur parvis.

3.2.2.1. Les modifications apportées au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes » en zone UE

Mise à jour des servitudes dans la zone UE, quartier Eiffel

Compte tenu de l'avancement du projet urbain du quartier Eiffel, nombre de servitudes visant la réalisation de travaux et d'aménagements sont à supprimer ou à adapter :

- rue de Lorraine, rue d'Alsace et rue Deguingand : suppression des servitudes V1, V2 et V3, instituées au titre de l'article L123-3 du CU «aménagement en faveur du piéton à recomposer ou à réaliser ». Les servitudes sont remplacées par la protection « Aménagements en faveur du piéton à conserver » (au titre de l'article L123-1-5.6ème du code de l'urbanisme).

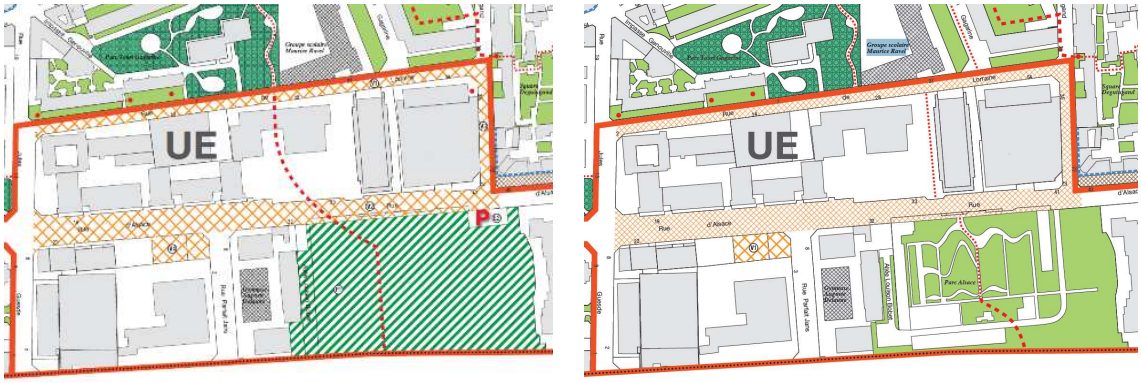
- Rue d'Alsace : suppression de la servitude instituée au titre de l'article L123-3 du CU pour réalisation d'un parking public.

- Parc Alsace : suppression de la « servitude pour parc urbain à créer ». remplacée par une trame « Espace vert à préserver et à mettre en valeur » au titre de l'article L123-1-5 7ème du code de l'urbanisme

- Suppression de la « liaison piétonne à créer » en travers du centre commercial et dans le parc remplacée par « parcours piéton existant à conserver » (L123-1-5 6ème). Une trame « à créer » subsiste dans la partie sud du parc indiquant la possibilité d'une liaison avec Paris.

La servitude V4 pour création du parvis est renumérotée V1.

PLU approuvé le 30 janvier 2012 / Modification simplifiée du PLU



Aménagements en faveur du piéton à conserver
(article L.123-1-5.6° du code de l'urbanisme)

Aménagements en faveur du piéton à recomposer ou à réaliser
(article L.123-1-5.6 et L.123-3 du code de l'urbanisme) - Liste et caractéristiques au document n° 4.2.1

Servitude pour parc urbain à créer
(article L.123-2.c ou L.123-3 du code de l'urbanisme) -
Liste et caractéristiques au document n° 4.2.1

3.2.2.2. Les modifications apportées au document graphique 5.6. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UE »

- Les modifications apportées au document graphique 5.6.A. « Occupation des sols »

Une erreur matérielle est corrigée en légende : référence à l'article UE2 du règlement au lieu de l'article UE1.

- Les modifications apportées au document graphique 5.6.C. « Hauteurs maximales des constructions »

Le parc urbain ayant été réalisé, son emprise est précisée.

- Les modifications apportées au document graphique 5.6.D. « Délimitation des ilots sur plan cadastral et l'attribution des constructibilités par ilot »

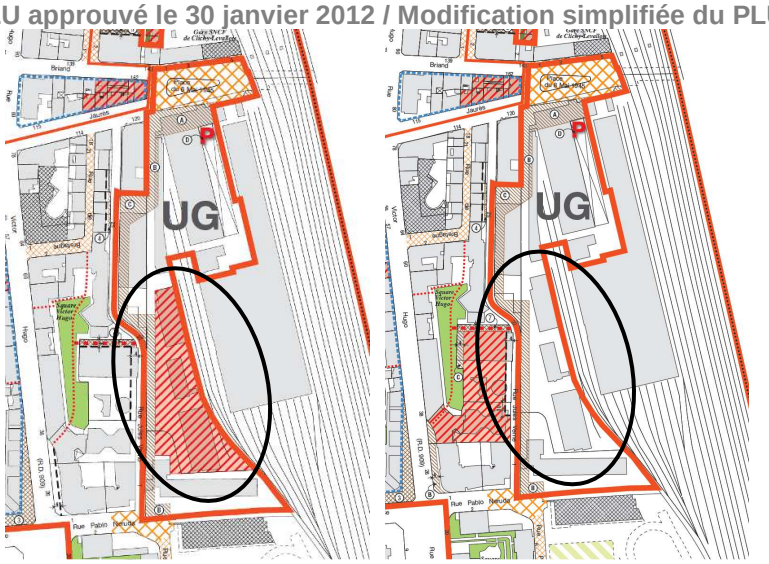
Le terme SHON est remplacé par le terme SDP sur le plan, en application de la réforme de la surface de plancher.

3.2.3. Les modifications apportées aux documents graphiques relatifs à la zone UG»

Cette zone correspond à une partie du secteur de la Gare, concernée par un projet d'aménagement, et encadrée dans le cadre du PLU par une OAP.
Comme vu précédemment, les nouvelles opportunités foncières identifiées dans ce secteur ont amené la ville à redéfinir la programmation sur ce secteur, ce qui entraine quelques modifications des documents graphiques.

3.2.3.1. Les modifications apportées au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes » en zone UG

L'emplacement réservé pour la réalisation de programme de logements assurant une mixité sociale (article 123-2b du code de l'urbanisme) instaurée sur les parcelles AC11 et AC12 est supprimé. Cette évolution fait suite au changement de destination de l'îlot affiché dans l'OAP (cf. partie « Exposé des choix retenus pour la définition de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur Gare). A vocation initiale dominante d'habitat, cet îlot est désormais ouvert à une plus large mixité des destinations.
La suppression de cette servitude est compensée par l'ajout de servitudes sur d'autres secteurs de la ville (cf. Les modifications apportées au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes » en zone UA) et notamment de l'autre côté de la rue Jules Verne, en bordure du square Victor Hugo.



3.2.3.2. Les modifications apportées au document graphique 5.7. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UG»

Comme vu précédemment au paragraphe précédent (modification du plan 5.1), la servitude de mixité sociale est supprimée sur l'emprise C de la zone UG suite à la modification de vocation affichée dans l'OAP pour cet îlot.

De la même manière, suite à la modification de vocation de cet îlot, la hauteur NGF est adaptée. Elle est augmentée de 62 mètres à 70 mètres NGF, pour tenir compte de la hauteur moyenne des étages de bureaux dans le cas où cette destination serait concrétisée. Le nombre de niveaux maximum autorisé reste inchangé : R+7.

Le parcellaire a été réactualisé suite à des divisions foncières. En légende, les références au parcellaire sont modifiées en conséquence ainsi que la liste des parcelles impactées par une servitude instituée au titre de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.

En légende, un renvoi à la pièce règlementaire 4.2.1 est ajouté.

3.2.4. Autres modifications apportées aux documents graphiques

- Légende du document graphique 5.1. « Zonage et servitudes »

Deux erreurs matérielles sont corrigées en légende :

- La légende « Bâtiments remarquable à préserver et à valoriser » est remplacée par « bâtiment remarquable à préserver » pour correspondre au terme employé dans le règlement,
- La référence à l'article L123-1-5-7ème du code de l'urbanisme est corrigée.

3.3. Présentation et exposé des motifs des modifications apportées au règlement

L'essentiel des modifications apportées au règlement ne constitue pas des évolutions de fond. Il s'agit, après une première année d'application du PLU, d'ajustements visant à préciser certaines règles, corriger des erreurs matérielles et prendre en compte la réforme de la surface de plancher. La zone UA, couvrant une grande partie du territoire levalloisien, concentre les principales évolutions.
Il est à noter quelques modifications apportées de manière plus spécifique à la zone UG, afin de répondre à l'évolution du programme envisagé sur le secteur de la gare.
Certaines zones ne sont concernées par aucune modification. C'est le cas des zones UPA, UPB et UPD.

3.3.1. Les modifications de règlement communes à plusieurs zones du P.L.U.

La plupart des modifications de règlement apportées dans le cadre de la présente modification du PLU sont communes à plusieurs zones. Elles concernent notamment :

- La définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées
- L'assouplissement des règles relatives à la fermeture des balcons et terrasses
- La précision de la règle relative aux toitures végétalisées
- La clarification de la règle relative aux volumes d'accès aux toitures terrasses
- La redéfinition des normes de stationnement des deux roues motorisées en fonction de la surface de plancher
- Assouplissement des normes de stationnement sur les petits terrains
- Adaptation des normes de stationnement en cas d'extension, travaux et changements de destination
- Assouplissement de la règle de réalisation de locaux de stockage des déchets
- Correction d'une erreur matérielle concernant la date d'approbation du PPRI

Ces évolutions sont présentées et justifiées ci-après. La rédaction de l'article UA sert de référence pour la présentation des modifications.

1) Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées

Zones UA, UB, UC, UD, UG et UPC : **Article 2,** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions applicables à l'habitation*

Toute construction nouvelle ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de cinq logements devra comporter un minimum de 65 % de logements de trois pièces et plus. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

(rédaction de l'article UA2 pour exemple)

Dans le cadre de son PLU, la commune de Levallois-Perret a choisi d'encadrer la typologie des logements en fixant à 65% la part minimum de 3 pièces et plus pour tout programme de plus de cinq logements.
Le parc existant étant composé à près de 48 % de logements d'une et deux pièces, cette disposition doit permettre un rééquilibrage de l'offre. Il s'agit ainsi de favoriser les parcours résidentiels et notamment de permettre l'accueil de familles sur la commune.
Cette mesure s'impose à toute construction à destination d'habitation. Or, il apparaît à l'application, que pour certains établissements relevant de cette destination, cette disposition n'est ni justifiée, ni compatible avec les usages de l'établissement.
Ainsi, dans le cadre de la présente modification du PLU, les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, les logements-foyers, et les foyers d'accueil pour personnes handicapées sont dispensés de cette disposition.

Par ailleurs, compte tenu de la rareté du foncier et de l'importance du parc immobilier ancien sur la commune, il apparait nécessaire d'étendre cette disposition aux changements de destination vers l'habitation (par exemple pour le cas d'un immeuble de bureaux qui se réhabiliterai en logements).

Zones UA, UB, UC, UD, UE, UG : Article 12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Constructions à destination d'habitation*

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 85 m² de surface de plancher (SDP*), avec un minimum d'une place par logement.

Pour les résidences ou foyers pour étudiants ou pour personnes âgées il ne sera exigé qu'une place pour 150m² de S.D.P.

(rédaction de l'article UA12 pour exemple)

Les résidences ou foyers pour étudiants ou pour personnes âgées relèvent de la destination habitation.
Compte tenu des spécificités d'usages de ces établissements (usagers peu véhiculés), les normes de stationnement définies pour la destination habitation ne sont pas adaptées.

Dans le cadre de la modification du PLU, une norme spécifique est introduite pour ce type d'établissements. Cette norme, d'une place pour 150 m² de SDP, permet de répondre aux besoins des usagers. Dans les faits, son application correspond en moyenne à un niveau de parking en sous-sol pour un établissement de taille classique. Cette adaptation permet de ne pas empêcher la réalisation de ce type d'établissements.

Zones UA, UB, UC, UD, UG, UPE : Article 12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des vélos

Dans les immeubles d'habitation ou de bureau, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, dans des locaux clos et facilement accessibles.

Pour les CINASPIC, les résidences pour personnes âgées, les foyers d'accueil pour personnes handicapées : la superficie à réserver éventuellement au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

(rédaction de l'article UA12 pour exemple)

Une disposition a été ajoutée pour règlementer le stationnement vélos des CINASPIC, en vue notamment de favoriser les modes doux de déplacement.

Stationnement des poussettes

Pour les constructions à destination d'habitation créant plus de 10 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux en rez-de-chaussée, clos et couverts, pour le stationnement des poussettes. (…)
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

(rédaction de l'article UA12 pour exemple)

Les résidences ou foyers pour étudiants ou pour personnes âgées, les logements-foyers et les foyers d'accueil pour personnes handicapées relèvent de la destination habitation.
Compte tenu des spécificités d'usages de ces établissements, les normes de stationnement des poussettes définies pour la destination habitation ne sont pas adaptées.

Dans le cadre de la modification du PLU, ces établissements sont dispensés de l'obligation de réaliser un local pour le stationnement des poussettes.

2) Assouplissement des règles relatives à la fermeture des balcons et terrasses

<u>Zones UA et UB</u> : Article 11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords *(+ articles 7,8 et 10 de la zone UA)*

Composition générale des façades

~~La fermeture au coup par coup de balcons donnant sur le domaine public sera interdite.~~

La fermeture isolée des balcons visibles depuis l'espace public est interdite.
En dehors de l'interdiction visée à l'article 11.7., la fermeture des balcons sera néanmoins autorisée dans le cadre d'une recomposition architecturale globale de la façade concernée englobant des fermetures simultanées, et notamment si elle permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction
En outre, la possibilité de fermeture peut être limitée par les règles relatives aux volumes habitables en encorbellement édictées à l'article 6.5.1.2.

La fermeture isolée des balcons non visibles de l'espace public sera autorisée sous réserve de s'effectuer en harmonie avec l'architecture et les matériaux de la façade concernée.

(rédaction de l'article UA11 pour exemple, règle UB11 légèrement différente car intégrant la notion de terrasses intermédiaires)

Dans le cadre de son PLU, la commune de Levallois ne permettait pas fermeture des balcons donnant sur le domaine public, en zone UA et UB (deux principales zones de la ville).

La présente modification introduit un assouplissement de cette règle, avec un double objectif : l'amélioration du confort des habitants, l'optimisation de l'espace urbanisé.
Afin de ne pas dénaturer la qualité urbaine et architecturale de la ville, la fermeture des balcons visibles depuis l'espace public n'est autorisée que dans le cas d'une recomposition globale de la façade. Des conditions de bonne intégration architecturale sont également fixées pour la fermeture des balcons non visibles depuis l'espace public.
En zone UB, dont l'architecture est issue de l'ancien plan d'aménagement de zone, la fermeture des terrasses intermédiaires est aussi interdite, ces dernières faisant partie de la composition architecturale des bâtiments.

En zone UA, les articles 7, 8 et 10 sont également assouplis en cohérence avec ces nouvelles règles et sous certaines conditions. Idem pour les articles 7 et 8 de la zone UB.

Zone UPE : Article 10, Hauteur des constructions / **Article 11**, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

~~**10.3. Balcons, loggias et terrasses**~~

~~La fermeture des balcons ainsi que des loggias est interdite.~~
~~La fermeture des terrasses est interdite au-dessus des hauteurs fixées en côte NGF sur le document graphique n° 5.12.~~

11.3 Fermeture de balcons et terrasses intermédiaires

- La fermeture des terrasses est interdite au-dessus des hauteurs fixées en cote NGF sur le document graphique n° 5.12.

- La fermeture des balcons ainsi que des loggias est interdite sur l'ensemble des constructions à destination d'habitation.

Néanmoins pourra être autorisée la fermeture des balcons existants sur la façade côté Seine des constructions à destination d'habitation situées du n° 8 au n° 18 allée Claude Monet, sous réserve que cette fermeture s'effectue dans le cadre d'une recomposition architecturale globale de la totalité de cette façade commune englobant des fermetures simultanées, et en harmonie avec la volumétrie et les matériaux d'origine.

La zone UPE correspond à l'Île de la Jatte. Cette zone, couverte par un plan de masse est peu évolutive. L'objectif du PLU est de protéger et valoriser les caractéristiques urbaines de ce secteur.
Néanmoins, comme pour les zones UA et UB, il a été décidé d'assouplir la règlementation sur la fermeture des balcons en zone UPE. Ainsi, sur un secteur très ciblé de l'île de la Jatte, la fermeture des balcons est autorisée, sous réserve d'une recomposition globale. Cette évolution règlementaire vise à donner plus de confort aux occupants des logements, tout en assurant le maintien du paysage urbain caractéristique de l'île de la Jatte.

3) Précision de la règle relative aux toitures végétalisées

Zones UA, UD, UG, UE, UPC, UPE : Article 11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires…)… Cette végétalisation sera assurée par une solution technique de type traditionnel (végétalisation intensive* ou semi-intensive* avec apport de terre végétale), ou par toute autre solution non traditionnelle (végétalisation extensive comportant une couche végétale sur substrat par exemple). Lorsqu'il y a utilisation de substrats, ceux-ci devront comporter une épaisseur minimum de 11 centimètres.
Cette végétalisation devra également être réalisée en cas de réhabilitation lourde ou de la réfection de la toiture d'un bâtiment existant qui n'en n'aurait pas bénéficié lors de sa construction. Dans ce cas l'épaisseur de substrat imposée ci-dessus pourra être ajustée aux contraintes techniques de l'existant.

Cette végétalisation devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

(rédaction de l'article UA11 pour exemple)

La ville de Levallois a introduit dès 2000 dans son document d'urbanisme (POS) l'obligation de végétaliser les toitures-terrasses inaccessibles. Cette obligation a été reprise dans le PLU cependant l'application de cette disposition montre néanmoins la nécessité d'améliorer la qualité paysagère et la performance environnementale de ce dispositif. La présente modification est l'occasion de préciser cet article du PLU en fixant notamment une épaisseur minimale de substrat afin de mieux encadrer la végétalisation de ces toitures terrasses.

L'épaisseur minimale de substrat est ainsi fixée à 11 centimètres afin d'améliorer le résultat esthétique, la rétention des eaux pluviales mais également l'isolation de la toiture, pour éviter notamment les effets de surchauffe en été.

Par ailleurs, une disposition imposant la végétalisation des toitures terrasses des bâtiments existants à l'occasion de la réfection de leur toiture est ajoutée.

<u>Zone UB</u> : Article 11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses, qu'elles soient accessibles ou non, devront faire l'objet d'un traitement de qualité. Les étanchéités autoprotégées ne pourront être laissées apparentes et la protection par gravillons est interdite.

Les toitures-terrasses inaccessibles seront traitées de la manière suivante :

- soit végétalisées par solution traditionnelle avec apport de terre végétale*, ou par toute autre solution type substrat. Lorsqu'il y a utilisation de substrats, ceux-ci devront comporter une épaisseur minimum de 11 centimètres.

  Cette végétalisation devra également être réalisée en cas de réhabilitation lourde ou de la réfection de la toiture d'un bâtiment existant qui n'en n'aurait pas bénéficié lors de sa construction. Dans ce cas l'épaisseur de substrat imposée ci-dessus pourra être ajustée aux contraintes techniques de l'existant.

- soit un mixage avec un minimum de 60 % de terre végétale pouvant associer alors plantations diverses et traitement minéral. Ce traitement minéral sera dans ce cas constitué d'un revêtement approprié : carrelages, dalles sur plots, caillebotis bois ou protection dur.

La végétalisation (ou mixage terre végétale, plantations et traitement minéral) devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

La zone UB a été principalement bâtie dans les années 1990 dans le cadre du PAZ de la ZAC du Front de Seine.
Ce PAZ prévoyait, dans certains cas la végétalisation des toitures-terrasses. La règle du PAZ avait été repris au PLU. Dans le cadre de la présente modification, des évolutions de la règle sont apportées dans le sens d'une harmonisation avec le règlement des autres zones du PLU.

4) Clarification de la règle relative aux volumes d'accès aux toitures terrasses

<u>Zones UA, UD et UG</u> : Article 10, Hauteur des constructions

Dépassements généraux

- Les volumes d'accès aux toitures-terrasses sous les conditions suivantes :
  a) Comporter des dimensions strictement nécessaires à l'accès des toitures.

(…)

g) En outre, nonobstant la disposition du *a*) ci-dessus, dans les immeubles comportant au minimum 3 logements : ~~ces volumes seront soumis aux dispositions suivantes :~~

- La surface totale de ce ou ces volumes devra être inférieure ou égale à 15% de la surface totale de la terrasse concernée.
- En cas de couverture du volume par une toiture-terrasse, celle-ci sera végétalisée.

(rédaction de l'article UA10 pour exemple)

La nouvelle rédaction de l'article 10, proposée dans le cadre de la modification du PLU, a pour but de clarifier la règle relative aux volumes d'accès aux toitures-terrasses, sans modification de fond.

Il est ainsi précisé que pour les immeubles de plus de 3 logements, les volumes d'accès aux toitures terrasses pourront dépasser la hauteur plafond sous certaines conditions définies par le point g), sans tenir compte de la condition définie en a).

5) Redéfinition des normes de stationnement des deux roues motorisées en fonction de la surface de plancher

UA, UB, UC, UD, UG : Article 12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Constructions à destination d'habitation*

(…)Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées, représentant ~~3 % de la superficie totale dédiée au stationnement automobile, avec un minimum de 10 m²~~ 1 % de la SDP, avec un minimum de 10 m².
Pour les résidences pour personnes âgées, il n'est exigé que la réalisation d'une aire de 10 m² minimum réservée aux deux roues motorIsées.
Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux bâtiments comprenant un parc de stationnement.

Constructions à destination de bureaux*

(…) Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées, représentant 0,30% de la SDP ~~2 % de la superficie totale dédiée au stationnement automobile,~~ avec un minimum de 10 m².

(rédaction de l'article UA12 pour exemple)

Le PLU définissait la norme de stationnement des deux roues motorisées en fonction de la surface dédiée au stationnement automobile. Or cette information n'est pas contenue dans le formulaire du Permis de Construire. Dans le cadre de la modification du PLU, cette norme a été convertie pour être exprimée en fonction de la surface de plancher globale de la construction.
La règle a également été complétée pour dispenser de la réalisation de stationnement pour les deux roues motorisées lorsqu'il n'y a pas de parc de stationnement automobile.

Un assouplissement de la règle relative au stationnement deux roues motorisées a été introduit pour les résidences pour personnes âgées, compte tenu des usages spécifiques liés à ce type d'établissements.

6) Assouplissement des normes de stationnement sur les petits terrains

Zones UA, UD et UG : Article 12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions particulières et dispenses

Lorsqu'il n'est pas possible d'inscrire, dans le terrain, assiette de l'opération, un rectangle de 17 mètres x 15 mètres, ou lorsqu'il s'agit d'une parcelle d'angle dans laquelle il n'est pas possible d'inscrire un carré de 17 mètres de côté, il ne sera pas fait référence à la SDP pour le calcul de places à réaliser, mais au nombre de logement créés, la norme étant d'une place par logement créé.

Par ailleurs, il ne sera exigé aucune place de stationnement:

- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat lorsqu'il n'est pas possible d'inscrire, dans le terrain, assiette de l'opération, un rectangle de 17 mètres x 15 mètres, ou lorsqu'il s'agit d'une parcelle d'angle dans laquelle il n'est pas possible d'inscrire un carré de 17 mètres de côté.
- Lorsque le terrain, assiette de l'opération, présente un unique linéaire sur rue inférieur ou égal à 10 mètres et une superficie inférieure à 250 m², ~~sous réserve que le nombre de logements après travaux soit inférieur ou égal à 3.~~
- ~~Il n'est pas exigé de places de stationnement~~ pour les programmes de construction de moins de trois logements.

(rédaction de l'article UA12 pour exemple)

Il est introduit une dispense de réalisation de places de stationnement pour les logements sociaux dans le cas de petits terrains. En effet, lorsque les programmes sont prévus sur des parcelles de petite taille, les bilans financiers doivent souvent supporter le paiement d'une participation (pour non réalisation de stationnement en cas d'impossibilité technique). Cette disposition, permet ainsi de donner un « coup de pouce » au financement des opérations de logements sociaux en ne contraignant pas ces opérations au paiement d'une participation.
La seconde dispense a initialement été conçue car les terrains dont le linéaire sur rue est inférieur ou égal à 10 mètres et dont la surface est inférieure à 250 m² ne sont pas suffisamment dimensionnés pour permettre le retournement d'une rampe de stationnement. La condition relative au nombre de logements après travaux a été supprimée dans le cadre la modification simplifiée afin de faciliter la réalisation de logements sur ces petites parcelles

7) Adaptation des normes de stationnement en cas d'extension, travaux et changements de destination

<u>Zones UA, UD et UG</u> : Article 12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1.5.1.3. Extensions, travaux sur constructions existantes et changements de destination

~~Lorsque les travaux concernent la transformation, avec ou sans extension, d'une construction existante à destination d'habitation, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que~~
Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile lors de travaux avec extension et/ou de changement de destination d'une construction vers l'habitation, sous réserve que :

- La SDP créée par ~~les travaux~~ extension ou changement de destination soit inférieure ou égale à 150 m² et ne crée pas plus ~~d'un~~ de deux nouveaux logements.
- Les~~dits~~ travaux ne suppriment pas de places existantes en sous-sol qui permettent de répondre aux nombres exigibles.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- Aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt locatif aidé de l'Etat
- Aux changements de destination d'une construction en vue de l'affecter à des logements

locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
Y compris dans le cas où ces travaux et changements de destination s'accompagnent de la création de SDP, dans la limite de 50% de la SDP existante avant le commencement des travaux.
Cependant lesdits travaux ne doivent pas supprimer de places existantes en sous-sol qui permettent de répondre au nombre exigible.

L'article est complété pour prendre en compte le cas du changement de destination.
Par ailleurs, la norme de stationnement pour les logements créés dans le cadre d'extension ou de changement de destination d'une construction existante est assouplie. Cette adaptation vise une plus grande cohérence avec les dispenses prévues pour les constructions neuves.

8) Assouplissement de la règle de réalisation de locaux de stockage des déchets

Zones UA, UB, UC, UD, UE, UG : Article 4, Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.4.3. Dispositions spécifiques à certaines constructions

Les dispositions ~~du présent~~ des articles 4.4.1 et 4.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles à destination d'habitation qui comportent moins de trois logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions dont la SDP est inférieure ou égale à 50 m².

(rédaction de l'article UA4 pour exemple)

La règle est clarifiée pour une meilleure compréhension. Par ailleurs, cette règle se révélait trop contraignante pour les constructions de taille limitée. Ainsi, la réalisation de locaux déchets n'est plus imposée en dessous de 50m² SDP.

9) Correction d'une erreur matérielle concernant la date d'approbation du PPRI

Zones UA, UB, UD : Article 2, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PPRI de la Seine

Dans les parties de zones repérées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans le Département des Hauts-de-Seine approuvé par l'arrêté Préfectoral du **9** janvier 2004 (P.P.R.I. : pièces n° 6.1.2 du présent dossier), la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions règlementaires dudit Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

(rédaction de l'article UA2 pour exemple)

La date d'approbation du PPRI est corrigée.

3.3.2. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UA

La zone UA est la principale zone du PLU en superficie. Elle est majoritairement constituée par le tissu ancien de la commune, datant du XIX^{ème} siècle. Ce tissu reste cependant évolutif de par son découpage parcellaire et un bâti occasionnellement mutable.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la zone UA concentre les principales évolutions règlementaires. Il s'agit essentiellement de précisions de règles (ou de correction d'erreurs matérielles), qui ne remettent pas en cause le fond du règlement.
Les articles modifiés sont les suivant : UA2, UA4, UA7, UA8, UA10, UA11, UA12 et UA13, ainsi que les secteurs de plan de masse UPM1 et UPM2. Leur évolution est présentée et justifiée dans ce chapitre.

Article UA2, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1.1.2.3. Dispositions supplémentaires en faveur du commerce, de l'artisanat et du bureau

~~De même, la limitation de SDP précisée dans le premier paragraphe ne fait pas obstacle à la réhabilitation de constructions existantes à destination de bureau, de commerce ou d'artisanat, déjà situées en UA, dès lors que cette réhabilitation ne dépasse ni la SDP, ni l'implantation des constructions existantes avant réhabilitation~~.

De même, sont autorisés la réhabilitation ou le changement de destination des constructions existantes déjà à destination de commerce, artisanat et de bureaux, excédant le coefficient d'occupation des sols* de 1 et/ou l'implantation imposés à l'article 2.1.1.2.1., dès lors que ces travaux n'engendrent pas d'augmentation de SDP ni de modification de l'implantation des constructions existantes avant travaux.

Une nouvelle rédaction de la règle est proposée pour une meilleure compréhension. La notion de changement de destination est ajoutée.

*2.1.1.2.4. Dispositions applicables à l'habitation**

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

2.2. Rappel

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 32 (Correction d'une erreur matérielle concernant la date d'approbation du PPRI)

Article UA4, Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.4.3. Dispositions spécifiques à certaines constructions

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 32 (Assouplissement de la règle de réalisation de locaux de stockage des déchets)

Article UA7, Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1.3.2. Au-delà de ces 6 mètres, les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit en recul de la limite séparative, de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à
    - 6 mètres minimum en cas de baie(s) principale(s).
    - 4 mètres en cas de baie(s) secondaires(s) ou de façade aveugle

    Cette distance est ramenée à 3 mètres pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 7,50 mètres (soit R + 1).

~~Cette distance est ramenée à 3 mètres pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 7,50 mètres (soit R+1).~~

En outre, le 6ème et 7ème niveau des façades arrière seront respectivement en retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à l'étage inférieur.

Cette règle du PLU a pour but d'optimiser la constructibilité des petites parcelles, et notamment des parcelles de faible profondeur. Un système de prospect fixe, indépendant de la hauteur de la construction mais dans le respect de la hauteur plafond fixée pour l'îlot, et avec obligation de retraits aux derniers niveaux des façades arrières a été mis en place.
L'application du PLU approuvé a montré que la règle était à préciser, notamment en fonction de la présence de baies et de leur typologie (baie principale, secondaire)
La distance par rapport à la limite séparative de propriété est ainsi fixée en fonction de la présence de baies principales. Dans ce cas, elle sera de 6 mètres. Elle pourra être réduite à 4 mètres si la façade ne comporte que des baies secondaires ou est aveugle.

7.3.2. Immeuble sur le fonds voisin, implanté en limite séparative et présentant une épaisseur différente de la construction projetée

7.3.2.1. Adossement à un immeuble existant sur le fonds voisin, moins épais

Lorsque sur le fonds voisin existe un immeuble dont l'épaisseur (« E » sur les croquis) mesurée à partir de l'alignement (de la marge de recul ou de la marge verte imposée aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA-6) est moins grande que celle de la construction projetée, la construction projetée pourra s'implanter :

a. Sur la limite séparative commune aboutissant à la voie, sans que le pignon de la construction projetée dépasse de plus de 2 mètres le pignon de l'immeuble situé sur le fonds voisin.

   Ce dépassement est porté à 3 mètres lorsque l'unité foncière est encadrée sur chaque fonds voisin par un immeuble existant moins épais que la construction projetée, et que le linéaire sur rue de cette unité foncière est inférieure ou égale à douze mètres.

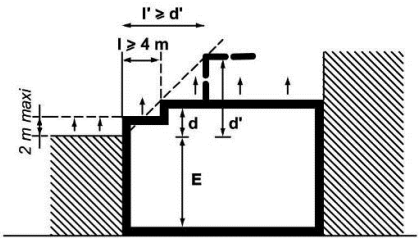
b. En observant par rapport à la limite séparative commune aboutissant à la voie et sur une profondeur au plus égale à la différence de profondeur entre les deux immeubles (d ou d' sur le croquis), un recul (« l » sur les croquis) au moins égal à cette différence de profondeur, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

   La façade située en regard de la limite séparative aboutissant à la voie ne devra alors pas comporter de baies principales. ~~Ce recul pourra être imposé au-dessus d'une hauteur de 4 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel si l'immeuble voisin a été édifié en observant cette même prescription, (cf. croquis 7.3.1.3).~~

   Ne sont pas assujetties à l'obligation de recul visée à l'alinéa b) ci-dessus :

   - Les parties de construction faisant corps avec l'immeuble projeté et dont la hauteur est inférieure ou égale à 7, 50 mètres (soit R+1) et 10 mètres pour les CINASPIC, qui restent soumises à l'article 7.1.1.2.
   - Les unités foncières d'une profondeur inférieure ou égale à 20 mètres qui restent soumises aux prescriptions de l'article 7.1.3.

UA-7.3.2.1 POSSIBILITES D'IMPLANTATION LORSQU'UN IMMEUBLE SUR FONDS VOISIN PRESENTE UNE PROFONDEUR REDUITE



Dans son PLU, la ville de Levallois a intégré une disposition particulière permettant d'encadrer l'adossement à un immeuble existant sur le fonds voisin moins épais.
Cette mesure a pour but d'éviter la création de pignon trop important, compte tenu de la différence d'épaisseur entre les immeubles anciens et les constructions actuelles.
A l'application, il est apparu que cette mesure diminuait trop fortement la constructibilité des parcelles situées entre 2 immeubles anciens de faible épaisseur.
La règle est donc assouplie dans le cadre de la modification du PLU. La possibilité de dépassement pour la construction projetée est augmentée de 2 à 3 mètres si elle est encadrée par deux immeubles moins épais et que son linéaire sur rue est inférieur à 12 mètres.

La clause « Ce recul pourra être imposé au-dessus d'une hauteur de 4 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel si l'immeuble voisin a été édifié en observant cette même prescription » est

supprimée en vue de simplifier l'article.

Il est ajouté deux exceptions à l'alinéa b). Les parties de constructions faisant corps avec l'immeuble projeté et ayant une hauteur maximum de 7.50 m (10 m pour les CINASPIC) ainsi que les unités foncières dont la profondeur est inférieure à 20 mètres sont dispensées de l'obligation de recul et appliqueront les dispositions des articles 7.1.1.2. et 7.1.1.3.
Il s'agit ici d'une clarification du règlement permettant d'exprimer plus précisément ce qui est applicable pour ces constructions.

7.5.2.2. Constructions d'une hauteur supérieure à 7,5 mètres mesurés à partir du terrain naturel

(…)

- Les constructions implantées à l'alignement ou en retrait d'une voie ou emprise publique dans une bande de 20 mètres (mesurée à partir de chaque alignement*, marge de recul* ou marge verte* imposées aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA.6) pourront ne pas respecter les dispositions des articles 7.1. et 7.2 pour des travaux de construction de volumes d'accès à la toiture terrasse existante d'un immeuble sous réserve de respecter les dispositions de l'article 10.5.1 « volumes d'accès aux toitures terrasses ».

Cette disposition nouvelle est ajoutée pour faciliter l'accès à la toiture terrasses des bâtiments existants. Les conditions de réalisation de ces volumes d'accès aux toitures terrasses sont cadrées de manière précise à l'article 10.5.1.

7.5.3. Fermeture de balcons

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 27 (Assouplissement des règles relatives à la fermeture des balcons et terrasses)

Article UA8, Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.4. Dispositions spécifiques ~~réservées aux constructions à destination principale d'habitation~~, existantes à la date d'approbation du PLU

(…)

8.4.7. Volumes d'accès aux toitures-terrasses des constructions existantes

Les constructions implantées à l'alignement ou en retrait d'une voie ou emprise publique dans une bande de 20 mètres (mesurée à partir de chaque alignement*, marge de recul* ou marge verte* imposées aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA.6) pourront ne pas respecter les dispositions des articles 8.1. et 8.2 pour des travaux de construction de volumes d'accès à la toiture terrasse existante d'un immeuble sous réserve de respecter les dispsitions de l'article 10.5.1 « volumes d'accès aux toitures terrasses ».

Le titre de l'article 8.4. est modifié pour permettre à des constructions autres que d'habitation de profiter de ces dispositions spécifiques. Cette adaptation répond notamment à la volonté de faciliter l'isolation des bâtiments (article 8.4.5.), quelque soit leur destination, dans la logique de la loi Grenelle 2.

A l'article 8.4.7, de la même manière qu'à l'article 7.5.2.2., une disposition nouvelle est ajoutée pour faciliter la réalisation de volumes d'accès à la toiture terrasses pour les bâtiments existants. Les

conditions de réalisation de ces volumes d'accès aux toitures terrasses sont cadrées de manière précise à l'article 10.51.

8.4.6. Fermeture de balcons

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 27 (Assouplissement des règles relatives à la fermeture des balcons et terrasses)

Article UA10, Hauteur des constructions

Article UA.10. Hauteur ~~maximum~~ des constructions

Nota :
Dans les secteurs de plan de masse UPM 1 et UPM 2, les prescriptions de l'article UA 10 sont remplacées par celles des documents graphiques relatifs à ces secteurs tels que joints au présent règlement, à l'exception des articles suivants ~~10.1., 10.5. et 10.6~~ qui continuent de s'appliquer :
Secteur UPM1 : UA10.1 (pour la destination habitation) et UA10.5., excepté le g) du 10.5.1 pour les constructions dont la hauteur maximale est supérieure à 22,50m
Secteur UPM2 : UA10.1. et UA10.5.

Le nota d'introduction à l'article 10 est adapté en fonction des évolutions apportées aux secteurs de plan de masse UPM1 et UPM2 dans le cadre de la présente modification simplifiée.

10.5.1. Dépassements généraux

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 29 (Clarification de la règle relative aux volumes d'accès aux toitures terrasses)

10.5.3.1. Pour masquer les murs pignons voisins existants, visibles de l'espace public et situés sur la limite séparative aboutissant aux voies

Sous réserve que ce dépassement soit limité à 3 mètres et à un seul niveau habitable, et que la hauteur plafond de 22,50 mètres soit respectée, le gabarit enveloppe imposé à l'unité foncière en application du plan des hauteurs et gabarits (document graphique N°3.2 « plan des hauteurs et gabarits ») sera remplacé par le gabarit suivant : une verticale H dressée à l'aplomb de l'alignement (de la marge de recul ou de la marge verte) jusqu'au-dessus du plancher supérieur de l'avant dernier étage, puis d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de cette verticale et limitée à 3,5 mètres au-dessus de ce sommet.

L'application du PLU a montré que la possibilité de dépassement de 3 mètres était insuffisante pour masquer un pignon existant par adossement. Cette possibilité est donc augmentée à 3,5 mètres.
Des précisions sont apportées au texte et au schéma explicatif pour une meilleure compréhension.

10.6. Dépassements de la hauteur maximum

10.6.1. Unités foncières d'une superficie inférieure à 2000 m²

Peuvent dépasser de la hauteur maximum définie à l'article 10.3.

- Les garde-corps dans la limite de 1,50 mètre.
- Les ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, souches de cheminées, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération d'eau… sous réserve d'être situés en retrait de l'acrotère et de manière à être le moins visible possible..
- Des motifs ornementaux tels que frontons, sculptures etc… ceci de façon ponctuelle.

10.6.2. Unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m²

10.6.2.1. De manière générale, peuvent dépasser de la hauteur maximum définie à l'article 10.4

- Les garde-corps dans les limites de 1,50 mètre.
- Les ouvrages techniques tels que antennes, gaines de ventilation, souches de cheminée, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération d'eau… sous réserve d'être situés en retrait de l'acrotère, et de manière à être le moins visible possible.
- Les motifs ornementaux tels que frontons, sculptures etc.…et les verrières éclairant les surfaces de planchers inférieures, ceci de façon ponctuelle.
- La réalisation d'un ascenseur dans le cadre du réaménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant dans la limite de 2, 50 mètres.
- Les machineries d'ascenseur : elles seront obligatoirement situées à l'intérieur des bâtiments, la partie technique située en superstructure devant être limitée à 1,80 mètres de hauteur et être située en retrait de la façade du dernier niveau.
- Les volumes d'accès aux toitures-terrasses dans les 7 conditions définies à l'article UA10.5.1.

Dans le cadre de la modification du PLU, l'article 10.6, règlementant les dépassements de la hauteur maximum, est ajouté dans un but de clarification du règlement. En effet, la hauteur des constructions est encadrée par deux notions différentes : la hauteur plafond qui peut être consommée dans une bande limitée en front de rue (20 mètres pour les parcelles inférieures à 2000 m² et 30 mètres pour celles qui y sont supérieure), et la hauteur maximum qui s'applique au delà de cette bande.

Le nouvel article distingue deux cas : les unités foncières d'une superficie inférieure à 2000 m² et celles d'une superficie supérieure à 2000 m².
Pour les unités foncières de plus de 2000 m², la hauteur maximum varie de 13.50 m (R+3) à 19,50 mètres. (R+5). Dans ce cas, les conditions de dépassement de la hauteur maximum sont les mêmes que les celles fixées pour le dépassement de la hauteur plafond à l'article 10.5.

Dans le cas d'unités foncières de moins de 2000 m², la hauteur maximum est de 7.50 mètres (ou 10 mètres pour les CINASPIC).
Les conditions de dépassement fixées sont alors plus contraignantes, d'une part à cause de la plus grande visibilité des toitures, qui constituent dans ce cas une véritable façade du bâtiment, et d'autre part en raison de besoins moins importants (notamment concernant les ascenseurs).

10.7. Fermeture de balcons

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 27 (Assouplissement des règles relatives à la fermeture des balcons et terrasses)

Article UA11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.2.1. Composition générale des façades

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 27 (Assouplissement des règles relatives à la fermeture des balcons et terrasses)

11.2.8.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 28 (Précision de la règle relative aux toitures végétalisées)

Article UA12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1.5.1.1. Dispositions générales

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

12.1.5.1.2. Dispositions particulières et dispenses

→ Cf. modifications communes à plusieurs p. 30 (Assouplissement des normes de stationnement sur les petits terrains

12.1.5.1.3. Extensions, travaux sur constructions existantes et changements de destination

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 31 (Adaptation des normes de stationnement en cas d'extension, travaux et changements de destination)

12.2.1. Stationnement des vélos

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

12.2.3. Stationnement des poussettes

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

Article UA13, Obligations en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.2.1.1.2. Continuité

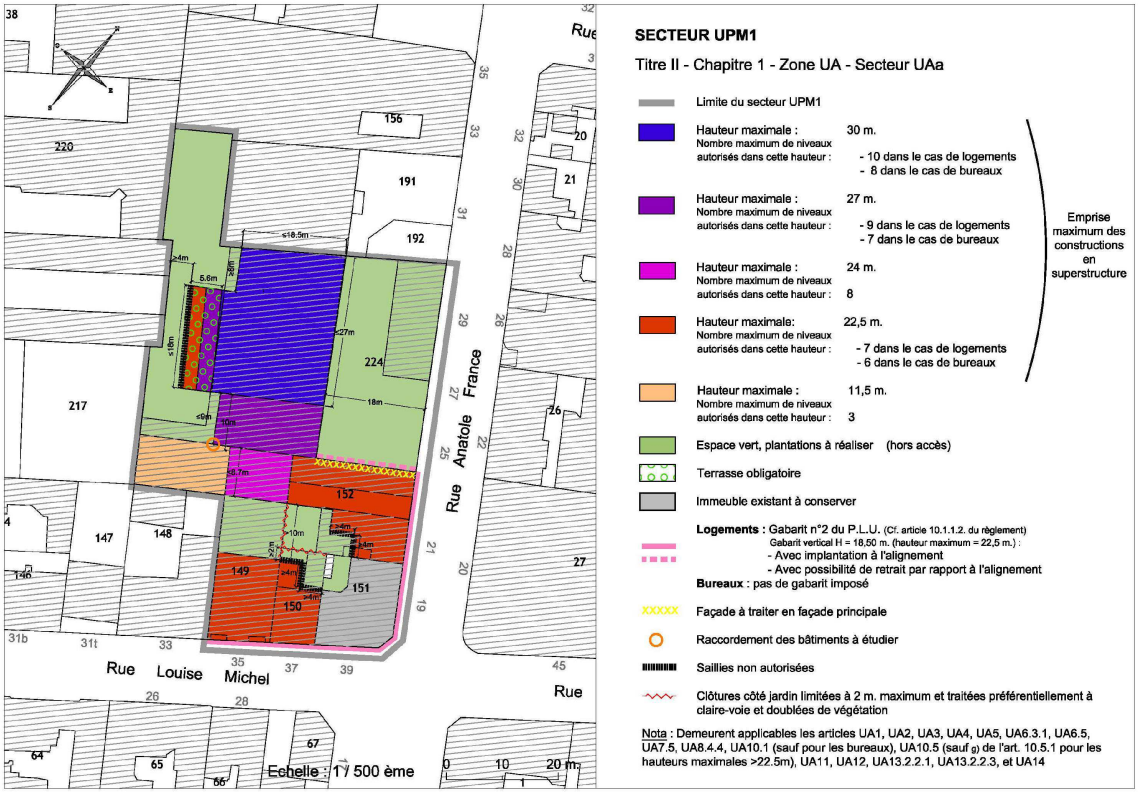
Les espaces libres intérieurs (situés à l'arrière des bâtiments en front de rue) devront obligatoirement présenter une continuité de cheminement. Lorsque ce passage se situe entre une construction et une limite séparative de propriété (ou sous porche), il sera d'une largeur minimum de 4 mètres.

Modifications du secteur UPM1

Quelques adaptations sont apportées au secteur de plan de masse UPM1 :

- Le terme « hauteur maximum » est remplacé par « hauteur maximale » compte tenu des clarification apportées à la définition de la hauteur maximum dans le lexique.
- Dans l'emprise rouge, de hauteur maximale de 22.5m, il est fait une distinction entre le nombre de niveaux autorisés dans le cas de logements et dans le cas de bureaux. Cette distinction est également apportée pour la règle de gabarit imposée sur cette emprise.
- L'emprise de l'immeuble projeté au 25-29 rue Anatole France (bleu et violet) est augmentée de 18 à 18.5 mètres, pour prendre en compte les contraintes d'isolation thermique des bâtiments à destination de bureaux.
- La disposition visant à garantir une épaisseur de terre végétale supérieure à 1.5 mètres dans les espaces verts est supprimée, compte tenu des accès à aménager sur ces emprises. Il est d'ailleurs précisé que ce sont les espaces libres hors accès qui doivent être traités en espaces verts et plantations à réaliser.
- Une disposition est ajoutée pour garantir le bon raccordement des immeubles de différentes hauteurs.
- Le nota est actualisé pour prendre en compte les modifications apportées ci-dessus et les modifications de numérotation du règlement.

Modification simplifiée du PLU, secteur UPM1

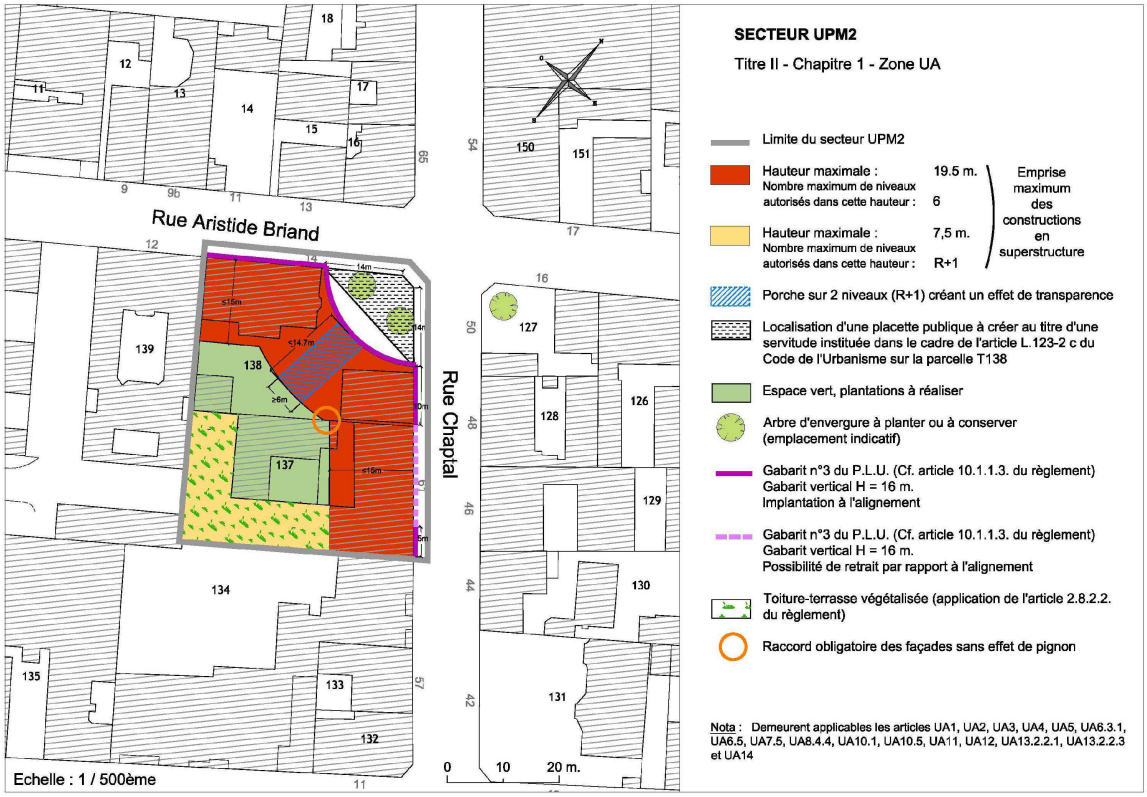


Modifications du secteur UPM2

Quelques adaptations sont apportées au secteur de plan de masse UPM2 :

- Le terme « hauteur maximum » est remplacé par « hauteur maximale » compte tenu de la nouvelle définition de la hauteur maximum intégrée au lexique.
- L'article visé en légende pour les toitures terrasses végétalisées est corrigé (correction d'une erreur matérielle).
- Le nota est actualisé pour prendre en compte les modifications de numérotation du règlement.

Modification simplifiée du PLU, secteur UPM2



3.3.3. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond au quartier récent de la ZAC « Front de Seine » : son tissu neuf et homogène est peu évolutif mais présente quelques opportunités en raison de bâtiments qui avaient été conservés lors de l'élaboration du Plan d'Aménagement de la Zone.
Dans le cadre de la présente modification du PLU, le règlement de la zone UB évolue peu. Les modifications correspondent essentiellement à des évolutions communes à plusieurs zones. Les articles modifiés sont les suivant : UB2, UB4, UB7, UB8, UB11 et UB12. Leur évolution est présentée et justifiée dans ce chapitre.

Article UB2, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1.2.1. Dispositions applicables à l'habitation

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

2.2. Rappel

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 32 (Correction d'une erreur matérielle concernant la date d'approbation du PPRI)

Article UB4, Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.4.3. Dispositions spécifiques à certaines constructions

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 32 (Assouplissement de la règle de réalisation de locaux de stockage des déchets)

Article UB7, Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1.1.3. Fermeture de balcons

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 27 (Assouplissement des règles relatives à la fermeture des balcons et terrasses)

Article UB8, Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.2.2. Fermeture de balcons
La fermeture de balcons existants est autorisée sous réserve que les nouvelles baies résultant de ces fermetures soient situées à 8 mètres minimum du point le plus proche du nu de la façade d'une autre construction située en vis-à-vis, et dans le respect des prescriptions de l'article 11.6.

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 27 (Assouplissement des règles relatives à la fermeture des balcons et terrasses)

Article UB11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.5. Clôtures

Les clôtures seront à dominante végétale.
Tout traitement minéral de clôture ne pourra excéder une hauteur de 1,20 mètre, au-delà de laquelle il pourra être complété d'éléments de grilles ou de végétal.

Sur toutes les clôtures à l'exception de celles des CINASPIC*, l'ajout d'écrans opaques est interdit ; seul le doublage par des écrans ajourés est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

Cette disposition vise à harmoniser l'article 11 de la zone UB avec le règlement des autres zones.

11.6. Fermeture de balcons et terrasses intermédiaires

→ *Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 27 (Assouplissement des règles relatives à la fermeture des balcons et terrasses)*

11.8. Toitures-terrasses

→ *Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 28 (Précision de la règle relative aux toitures végétalisées)*

11.10.5. Les espaces publics à mettre en valeur, figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » participent de façon intéressante à la qualité du paysage urbain grâce à leur qualité intrinsèque et de l'association qu'ils forment avec les bâtiments qui les bordent. En conséquence, une vigilance particulière sera portée aux travaux et ravalement des bâtiments concernés, au respect de la composition urbaine d'ensemble (axes, symétries, portiques…), au maintien des éléments végétaux, à la qualité des traitements de sols, des clôtures, enseignes et éléments de mobilier urbain.

Il est ajouté une disposition à l'article 11 pour définir le traitement à accorder aux espaces publics à mettre en valeur (place Georges Pompidou, Avenue de l'Europe) identifiés au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes ».

Article UB12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

*12.3.1. Habitation**

→ *Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées) et p. 30 (Redéfinition des normes de stationnement des deux roues motorisées en fonction de la surface de plancher)*

*12.3.3. Bureaux**

→ *Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 30 (Redéfinition des normes de stationnement des deux roues motorisées en fonction de la surface de plancher)*

12.4.1. Stationnement des vélos

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

12.4.3. Stationnement des poussettes

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

3.3.4. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UC

La zone UC, qui est comprise dans le périmètre de la ZAC Collange, correspond au plus grand îlot de la ZAC qui accueille le parc urbain Collange.

En dehors des évolutions règlementaires communes à plusieurs zones, il n'est pas apporté de modifications au règlement de la zone UC.

Les articles modifiés sont les suivants : UC2, UC4, UC11 et UC12. Leur évolution est présentée et justifiée dans le chapitre « 3.3.1. Les modifications de règlement communes à plusieurs zones du P.L.U. ».

Article UC2, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

*2.1.2.2. Dispositions applicables à l'habitation**

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

Article UC4, Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.4.3. Dispositions spécifiques à certaines constructions

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 32 (Assouplissement de la règle de réalisation de locaux de stockage des déchets)

Article UC11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.8.2. Toitures-terrasses inaccessibles

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 28 (Précision de la règle relative aux toitures végétalisées)

Article UC12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

*12.1.5.1. Constructions à destination d'habitation**

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées) et p. 30 (Redéfinition des normes de stationnement des deux roues motorisées en fonction de la surface de plancher)

12.2.1. Stationnement des vélos

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

12.2.3. Stationnement des poussettes

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

3.3.5. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UD

La zone UD correspond aux îlots en mutation, entre le Front de Seine et le tissu ancien. Ce secteur dénommé « Baudin » est délimité par les rues Baudin, Anatole France, Paul Vaillant-Couturier et Danton.

En dehors des évolutions règlementaires communes à plusieurs zones, il est apporté une modification à l'article 11 pour corriger une erreur matérielle. Les articles modifiés sont les suivants : UD2, UD4, UD10, UD11 et UD12. Leur évolution est présentée et justifiée dans ce chapitre.

Article UD2, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

*2.1.2.2. Dispositions applicables à l'habitation**

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

2.2. Rappel

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 3 (Correction d'une erreur matérielle concernant la date d'approbation du PPRI)

Article UD4, Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.4.3. Dispositions spécifiques à certaines constructions

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 32 (Assouplissement de la règle de réalisation de locaux de stockage des déchets)

Article UD10, Hauteur des constructions

10.5 Dépassements généraux de la hauteur maximum

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 29 (Clarification de la règle relative aux volumes d'accès aux toitures terrasses)

Article UD11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.8.2. Toitures-terrasses inaccessibles

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 28 (Précision de la règle relative aux toitures végétalisées)

11.8.2. Toitures-terrasses inaccessibles
(…)
~~Les prescriptions du paragraphe 11.8.2. ne s'appliquent pas aux terrasses du dernier niveau de l'immeuble de grande hauteur.~~

L'alinéa faisant référence à un immeuble de grande hauteur est supprimé. Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle.

Article UD12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1.5.1.1. Dispositions générales

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

12.1.5.1.2. Dispositions particulières et dispenses

→ Cf. modifications communes à plusieurs p. 30 (Assouplissement des normes de stationnement sur les petits terrains

12.1.5.1.3. Extensions, travaux sur constructions existantes et changements de destination

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 31 (Adaptation des normes de stationnement en cas d'extension, travaux et changements de destination)

12.2.1. Stationnement des vélos

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

12.2.3. Stationnement des poussettes

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 32 (Simplification des dispositions particulières et dispenses relatives au stationnement)

3.3.6. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UE

La zone UE correspond à la ZAC « Gustave Eiffel » (au sud-est de la commune), dont le tissu typique des années 1970 nécessite d'importantes opérations de rénovation en cours actuellement, et que le règlement doit à la fois permettre et encadrer.

Les articles modifiés sont les suivants : UE4, UE11 et UE12. Leur évolution est présentée et justifiée dans le chapitre « 3.3.1. Les modifications de règlement communes à plusieurs zones du P.L.U. ».

Outre les évolutions règlementaires communes à plusieurs zones, seul le chapeau de zone est modifié pour tenir de l'actualisation des servitudes instaurées au titre de l'article L123-3 du code de l'Urbanisme.

Chapeau de zone UE

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme en vigueur au 13 janvier 2011[1] notamment pour ~~l'aménagement d'un parc~~ la création d'un parvis public.

Cette évolution fait suite aux modifications de servitudes présentées au chapitre 3.3.1. Les modifications apportées au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes »

Article UE4, Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.4.1. Dispositions générales

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 32 (Assouplissement de la règle de réalisation de locaux de stockage des déchets)

Article UE11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.2.1. Traitement des toitures et des superstructures

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 28 (Précision de la règle relative aux toitures végétalisées)

Article UE12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.2.3. Habitation

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

[1] *Article L123-3 du code de l'urbanisme (version 13/01/2011)*
Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut en outre préciser :
a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. (…)

3.3.7. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UG

La zone UG correspond au secteur de la gare et fait l'objet d'un projet global d'aménagement en lien avec la valorisation de la gare.

En lien avec les modifications apportées à l'OAP encadrant le projet d'aménagement de la Gare, le règlement de la zone UG est adapté. Ce règlement fait également l'objet de modifications communes à plusieurs zones. Les articles modifiés sont les suivants : UG2, UG4, UG10, UG11 et UG12. Leur évolution est présentée et justifiée dans ce chapitre.

Article UG2, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1.2. Règles spécifiques

2.1.2.1. Dispositions applicables aux ~~bureaux*~~, commerces, artisanats* et industries* dans l'emprise constructible C

La création, par construction~~, transformation,~~ ou changement de destination, de surface de plancher (SDP*) destinée ~~au bureau~~, au commerce, à l'industrie ou à l'artisanat, à condition d'être située en sous- sol, et/ou rez-de-chaussée et/ou premier étage.

2.1.2.2. Dispositions applicables aux ~~bureaux,~~ commerces, artisanats et industries dans les emprises constructibles A, B, D et E

~~Est autorisée~~ La création de SDP par construction~~, transformation,~~ ou changement de destination, destinée ~~au bureau~~, au commerce, à l'industrie ou à l'artisanat, sans les restrictions édictées au paragraphe précédent (2.1.2.1.).

2.1.2.3. Dispositions applicables à l'habitation*

Toute construction nouvelle ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de cinq logements devra comporter un minimum de 65 % de logements de trois pièces et plus.
Cette disposition ne s'applique pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

Ces règles spécifiques sont adaptées pour tenir compte des adaptations du programme du secteur gare, comme indiqué dans l'OAP.

*2.1.2.3. Dispositions applicables à l'habitation**

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

Article UG4, Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.4.3. Dispositions spécifiques à certaines constructions

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 32 (Assouplissement de la règle de réalisation de locaux de stockage des déchets)

Article UG10, Hauteur des constructions

10.4. Dépassements généraux de la hauteur maximum

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 29 (Clarification de la règle relative aux volumes d'accès aux toitures terrasses)

10.6. Dispositions spécifiques aux constructions dans l'emprise constructible C

10.6.1. Dispositions générales

Le plancher haut du rez-de-chaussée doit être obligatoirement traité en toiture-terrasse végétalisée sur au moins 35 % de sa surface, conformément à l'article UG.11.2.8.

10.6.2. Dispositions spécifiques aux constructions à destination d'habitation

Pour les parties de façade situées à l'alignement existant ou futur de la rue Jules Verne, les deux derniers niveaux (R+6 et R+7) doivent obligatoirement respecter un retrait par rapport à cet alignement.
La profondeur du premier retrait est d'au moins 1,5 mètre et la profondeur du second retrait est d'au moins 2,50 mètres au-dessus du premier retrait.

Pour les parties de façade situées en retrait de l'alignement existant ou futur de la rue Jules Verne, le huitième niveau est obligatoirement en retrait d'au moins 2,50 mètres du nu de la façade de l'étage inférieur.

10.6.3. Dispositions spécifiques aux constructions à destination de bureaux

Pour les parties de façades situées à l'alignement existant ou futur de la rue Jules Verne les deux derniers niveaux (R+6 et R+7) doivent présenter un retrait de 3 mètres minimum par rapport au nu de la façade du niveau R+5 qui peut :
soit se décomposer en deux retraits successifs d'au moins 1,50 m chacun
soit être un unique retrait sur les deux niveaux.

Compte tenu des changements programmatiques apportés sur le secteur de la gare par l'OAP, l'article 10 a été revu pour prendre en compte les différents cas, et distinguer les destinations habitations et bureaux, qui ne répondent pas aux mêmes critères architecturaux.

Article UG11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.5. Façade de bureaux

Pour les constructions destinées ~~exclusivement~~ principalement au bureau, le rez-de-chaussée et le 1er étage devront bénéficier d'un traitement spécifique avec notamment la réalisation d'une entrée de grande dimension sur double niveaux au minimum, avec un effort particulier en matière de matériaux et de conception architecturale de la façade, et en privilégiant les effets de transparence.

Cette précision est apportée afin que la règle s'applique dans le cas d'un immeuble mixte à dominante de bureaux.

11.8.2. Toitures-terrasses inaccessibles

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 28 (Précision de la règle relative aux toitures végétalisées)

Article UG12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1.5.1.1. Disposition générale

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées), p. 30 (Redéfinition des normes de stationnement des deux roues motorisées en fonction de la surface de plancher),

12.1.5.1.2. Dispositions particulières et dispenses

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 30 (Assouplissement des normes de stationnement sur les petits terrains

12.1.5.1.3. Extensions, travaux sur constructions existantes et changements de destination

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 31 (Adaptation des normes de stationnement en cas d'extension, travaux et changements de destination)

*12.1.5.2. Constructions à destination de bureaux**

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 30 (Redéfinition des normes de stationnement des deux roues motorisées en fonction de la surface de plancher),

12.2.1. Stationnement des vélos

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

12.2.3. Stationnement des poussettes

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

3.3.8. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UPC

Les zones UP concernent des ensembles urbains aux caractéristiques spécifiques, pour lesquels l'ambition est leur protection et valorisation. Ces zones peu évolutives sont entièrement couvertes par des plans masses qui visent à encadrer strictement les opérations qui peuvent s'y réaliser. La zone UPC correspond à l'impasse Gravel.

En dehors d'une évolution règlementaire commune à plusieurs zones, il est apporté une modification à la règle de stationnement de la zone UPC.

Les articles modifiés sont les suivants : UPC2 et UPC12. Leur évolution est présentée et justifiée dans ce chapitre.

Article UPC2, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

Article UPC12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans les immeubles d'habitation, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, dans des locaux clos et facilement accessibles.

En l'absence de réalisation de parc de stationnement ~~conforme aux prescriptions du Code de la Construction et de l'Habitation~~ et dans les immeubles créant plus de 4 logements, il devra néanmoins être réalisé un ou plusieurs locaux en sous-sol ou en rez-de-chaussée, clos et couvert, dont la surface totale devra ~~respecter 1 m² par logement~~ correspondre aux besoins de l'immeuble.

Cette modification vise à harmoniser la règlementation du stationnement vélos de la zone UPC12 avec celle des autres zones : renvoi au code de la construction qui encadre la réalisation de locaux vélos pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau.

3.3.9. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UPE

Les zones UP concernent des ensembles urbains aux caractéristiques spécifiques, pour lesquels l'ambition est leur protection et valorisation. Ces zones peu évolutives sont entièrement couvertes par des plans masses qui visent à encadrer strictement les opérations qui peuvent s'y réaliser. La zone UPE correspond à l'Île de la Jatte.

Outre les évolutions règlementaires communes à plusieurs zones, il n'est pas apporté de modifications au règlement de la zone UPE.

Les articles modifiés sont les suivants : UPE10, UE11 et UE12. Leur évolution est présentée et justifiée dans le chapitre « 3.3.1. Les modifications de règlement communes à plusieurs zones du P.L.U. ».

Article UPE10, Hauteur des constructions

10.3. Balcons, loggias et terrasses

~~La fermeture des balcons ainsi que des loggias est interdite.~~
~~La fermeture des terrasses est interdite au-dessus des hauteurs fixées en côte NGF sur le document graphique n° 5.12.~~

Afin d'améliorer la lisibilité du règlement, les règles relatives à la fermeture des balcons, des terrasses et des logias ont été déplacées à l'article 11
→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 27 (Assouplissement des règles relatives à la fermeture des balcons et terrasses

Article UPE11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.7.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 28 (Précision de la règle relative aux toitures végétalisées)

12.3. Normes de stationnement spécifiques aux deux roues

→ Cf. modifications communes à plusieurs zones p. 25 (Définition de règles spécifiques pour les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées)

3.3.10. Les modifications apportées au lexique

Trois définitions du lexique sont complétées ou précisées ; CINASPIC, hauteur maximum, hauteur plafond. La définition de la surface de plancher est substituée à celle de la SHON.
Les définitions des balcons et terrasses intermédiaires sont ajoutées.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...).
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire.
- Les établissements universitaires.
- Les établissements pénitentiaires.
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique, à caractère non commercial.
- Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R 351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants.
- Les édifices cultuels.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial.
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La liste de CINASPIC est complétée pour intégrer Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R 351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants.
Aux articles 7, 10, 12 et 13, les CINASPIC bénéficient de règles plus souples, compte tenu des spécificités de ce type de construction.

Il est à noter que les résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées non financés par un prêt aidé par l'Etat, ne font pas partie des CINASPIC mais de la destination habitation. Elles bénéficient néanmoins de règles particulières (article 2 et 12), telles que présentées dans le chapitre « 3.3.1. Les modifications de règlement communes à plusieurs zones du P.L.U. ».

Hauteur maximum : Dans la zone UA, la hauteur maximum est fixée par l'article 10 du règlement ~~et concerne toute construction au-delà d'une épaisseur de 15 ou 18 mètres~~. Inférieure à la hauteur plafond définie ci-dessous, elle est imposée aux constructions sur certaines parties de l'unité foncière désignées par le règlement aux articles UA10.3. et UA 10.4.
Elle se mesure à partir du terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou au faîtage

Hauteur plafond: Dans la zone UA la hauteur plafond est une hauteur maximale fixée par le document graphique n° 5.2. « Hauteurs et gabarits ». Les articles 10..3. et 10.4. fixent ses modalités d'application ~~Elle diffère~~ selon la localisation de la construction sur l'unité foncière et sa destination. Elle se mesure à partir du terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou au faîtage ~~et est applicable dans une épaisseur de construction de 15 à 18 mètres~~.

Les définitions de hauteur plafond et de hauteur maximum sont précisées pour éviter toute ambigüité.

Surface de plancher (SDP): Surface de plancher (SDP): La surface de plancher, codifiée à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, remplace la SHON et la SHOB depuis le 1er mars 2012.

La définition de la surface de plancher est substituée à celle de la SHON dans le lexique du règlement, pour faire suite à la nouvelle règlementation, entrée en vigueur depuis le 1er mars 2012. Dans l'ensemble du règlement d'urbanisme, les références à la SHON ont été remplacées par la notion de SDP.

Balcon : élément d'architecture consistant en une plate-forme entourée d'un garde-corps ou d'une balustrade faisant saillie sur la façade d'un bâtiment et sur laquelle on peut accéder de l'intérieur par une ou plusieurs baies.

Terrasse intermédiaire : surface externe à la construction de profondeur limitée située sur l'avancée de l'étage inférieur et ne constituant pas la toiture terrasse de l'immeuble.

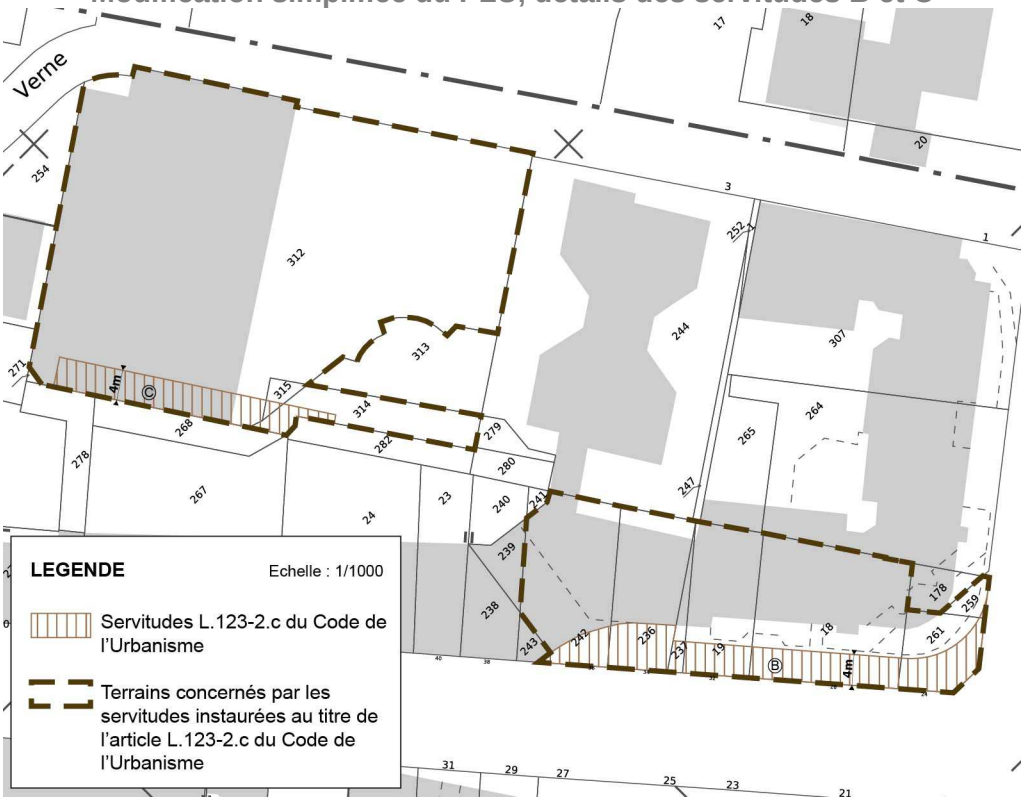
Ces définitions ont été ajoutées compte tenu des modifications apportées aux règles de fermeture des balcons et terrasses intermédiaires.

3.4. Les modifications apportées dans les annexes du règlement du P.L.U.

Les listes de servitudes (Pièce n° 4.2.1 – Liste des emplacements réservés et servitudes) et de bâtiments remarquables (Pièce n° 4.2.2 – Liste des « Bâtiments remarquables à préserver », des « Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser » et des « ensembles urbains et paysagers à préserver et à mettre en valeur ») sont adaptées en fonction des évolutions du plan 5.1. « zonage et servitudes ».

Afin de préciser le document graphique 5.1. « zonage et servitudes » qui est à l'échelle du 1/2000ème, un zoom des servitudes (A) et (B) inscrites au titre de l'article L123-2c du code de l'urbanisme en zone UA a été ajouté à la pièce 4.2.1. – Liste des emplacements réservés et servitudes.

Modification simplifiée du PLU, détails des servitudes B et C



3.5. Les modifications apportées dans les annexes du P.L.U.

La carte des périmètres portés à titre d'information (pièce 6.2.3.) est modifiée afin d'intégrer, conformément au 17ème point de l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de la convention de projet urbain partenarial signée en juillet 2012.
Il est également précisé que la taxe d'aménagement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification du PLU comporte un « toilettage » règlementaire qui apporte des précisions aux règles mais ne modifie pas en profondeur l'environnement. Quelques incidences peuvent toutefois être notées :

4.1. Renforcement des mesures pour protéger et développer le patrimoine végétal

Le PLU approuvé en 2012 a institué un ensemble de protections du patrimoine végétal levalloisien : espaces boisés classés, espaces verts à préserver et mettre en valeur, marges vertes à valoriser, recensement des arbres intéressants... Compte tenu du caractère très urbain de la commune, il apparaît primordial de préserver le patrimoine végétal et de le renforcer lorsque cela est possible.

La présente modification simplifiée s'inscrit dans cette volonté forte de développer la trame verte de la ville.

Le parc de la Planchette, espace vert majeur au cœur de Levallois, strictement protégé en espace boisé classé au PLU approuvé, constitue un des boisements les plus remarquables de la commune. Dans le cadre de la modification, une importante extension d'environ 7.000 m² de ce parc est prévue, avec l'instauration d'une servitude L 123-2 c pour création d'un parc urbain sur la place de Verdun, place vieillissante et totalement minérale. Ce site fera l'objet d'un aménagement paysager dans l'esprit romantique du parc actuel, mettant en scène le pavillon des fêtes existant, assurant une liaison vers l'espace de jeux, et prévoyant la plantation de plus de 100 nouveaux arbres d'essences variées et de massifs de plantes vivaces et annuelles.
Ce nouvel espace vert sera totalement accessible aux personnes à mobilité réduite, et comportera une cuve enterrée de 50 m3 afin de récupérer les eaux de ruissellement pour l'arrosage.

La trame verte vient également de s'enrichir avec l'ouverture au public en octobre 2012 du nouveau parc Alsace qui sera protégé dans la présente modification du PLU par une trame « Espace vert à préserver et à mettre en valeur »

Par ailleurs, la nouvelle OAP du secteur Gare met l'accent sur la mise en valeur et le paysagement du square Victor Hugo, placette entièrement piétonne qui sera agrandie d'environ 140m² et bordée de nouvelles plantations résultant des obligations règlementaires du PLU appliquées aux terrains de la chaufferie et d'Estaca destinés aux futurs projets de logements.

Le développement du patrimoine végétal doit ainsi permettre d'offrir davantage de nature en ville, de lutter contre l'imperméabilisation des sols, les îlots de chaleur, et de préserver la biodiversité existante. Le morcellement des écosystèmes étant une des raisons de la fragilité de la biodiversité sur le territoire, l'extension du parc de la Planchette constitue notamment une mesure particulièrement adaptée.

4.2. Meilleure prise en compte de l'environnement urbain dans les opérations de renouvellement

Les dispositions relatives à la zone UA qui constitue le tissu ancien de la ville veillent à intégrer les nouvelles constructions au paysage urbain, et à préserver les caractéristiques identitaires de ce tissu qui contribue à rendre la ville agréable.

Le « toilettage » règlementaire réalisé dans le cadre de la modification va dans le sens d'une meilleure prise en compte des différents cas rencontrés lors d'opération de renouvellement urbain au sein du tissu ancien.

Par exemple, les assouplissements règlementaires en faveur des très petites parcelles dans la zone UA permettront d'optimiser ce foncier pour le logement tout en assurant la bonne intégration des projets dans le tissu existant.

De la même manière, la volonté de diminution des « effets de pignon » et la recherche d'une bonne intégration des constructions ont amenés quelques évolutions du document d'urbanisme.
Ainsi les marges de recul prévues rue Jules Verne sur les deux terrains mutables mitoyens (la chaufferie et Estaca) permettront de coordonner l'implantation des projets et d'élargir l'espace visuel dans ce site contraint.

Par ailleurs la clarification par zones des règles encadrant la fermeture des balcons visibles, ou non, de l'espace public permettra de répondre au confort des habitants en veillant à préserver le caractère architectural des façades existantes.

4.3. Redéfinition du projet d'aménagement du Secteur Gare

Les nouvelles orientations définies dans le cadre de l'OAP du secteur gare auront des incidences positives sur le cadre urbain et paysager. En intégrant la mutation de deux terrains supplémentaires au projet, l'OAP assure une meilleure cohérence du futur quartier.
En effet la programmation impose désormais les programmes de nouveaux logements à l'écart des nuisances de la voie SNCF et en bordure du square Victor Hugo, espace piéton calme, agréable, bien desservi en équipements neufs : les Mouettes pour la petite enfance, le centre sportif Louison Bobet, le centre commercial So Ouest …En outre le square est irrigué par des circulations douces existantes ou projetées qui le relient aux différentes rues du secteur et favorisent largement les déplacements piétons.
Cette évolution respecte les objectifs initiaux de mixité des fonctions et d'optimisation du foncier dévolus à cette OAP stratégique par sa proximité de la gare.
La réceptivité en logements des deux terrains mutables (la chaufferie et Estaca) est évaluée à environ 125 logements (dont 25% minimum de logements sociaux) auxquels s'ajoutent les 46 logements sociaux délivrés sur la pointe Aristide-Briand Jean-Jaurès, ce qui totalisera environ 170 logements dans le périmètre de l'OAP dont 75 à 80 logements sociaux).

La présente modification du PLU conforte également la programmation de logements diversifiés sur la commune en inscrivant deux nouvelles servitudes imposant 25% minimum de logements sociaux d'une part sur l'important terrain situé 40 rue Camille Pelletan et d'autre part sur le terrain du 66 rue Rivay acquis par la ville.

En corollaire, la nouvelle OAP n'impose plus désormais au terrain mitoyen de la voie ferrée une programmation de logements (environ 150 logements y étaient projetés),

La modification de l'OAP a ainsi pour incidence potentielle d'accroître les surfaces dédiées à l'activité tertiaire sans remettre en cause l'équilibre activité/habitat de la ville.
Conformément aux objectifs du PADD, le développement économique est concentré sur un site stratégiquement localisé à proximité de la gare. Un impact positif en matière de diminution de la place de la voiture et d'utilisation des transports en commune est attendu.

4.4. Renforcement des mesures de préservation et de gestion des ressources

En matière de préservation et de gestion des ressources, **la diminution des déplacements automobiles et le développement des circulations douces** constituent une des priorités à traduire dans le cadre d'un PLU.
La ville de Levallois a ainsi mis en place différentes mesures à travers son PLU approuvé en 2012, et notamment la réduction des normes de stationnement à proximité des transports en commun, et l'inscription au plan de zonage de dispositions visant l'aménagement de circulations douces (parcours piéton existants à conserver, liaisons piétonnes à créer, piste cyclable à aménager en bord de Seine).

Dans le cadre de la modification du PLU, de légères adaptations des règles de stationnement ont été apportées et vont dans le sens d'une diminution de l'automobile.
Notamment la construction de logements sociaux sur les petits terrains est dispensée de la réalisation de stationnement. Cette disposition a un double objectif : favoriser la construction sociale et diminuer la place de la voiture dans la ville.

Autre enjeu fondamental relatif à la gestion des ressources dans les PLU, **l'optimisation de la gestion des eaux pluviales** constitue un objectif continu pour la ville de Levallois-Perret.

Imposée dans les documents d'urbanisme depuis 1999, la végétalisation des toitures-terrasses dans le tissu urbain très imperméable permet d'améliorer la rétention des eaux pluviales et ainsi de contribuer à atteindre les débits fixés.

Dans le cadre de la modification, la ville de Levallois a souhaité renforcer sa règlementation en la matière, en fixant l'épaisseur minimale de substrat à 11 centimètres afin d'améliorer le résultat esthétique, la rétention des eaux pluviales mais également l'isolation de la toiture, pour éviter notamment les effets de surchauffe en été.

En matière de lutte contre diverses pollutions, la ville a décidé la réalisation d'une centrale de production de froid sous forme d'eau glacée au nord-est du cimetière en bordure du quai Michelet, construite en souterrain.

Ce dispositif permet, entre autres avantages, de supprimer les climatisations réfrigérantes des immeubles gros consommateurs de froid, essentiellement des bureaux, qui sont sources de pollutions sonores et visuelles sous forme d'éléments disgracieux en toiture. La centralisation permet également la réduction de la consommation en eau et d'émission de gaz à effet de serre. Le contexte règlementaire rigoureux auquel ces installations sont soumises permet aussi d'apporter les garanties nécessaires pour exclure les risques de contamination bactérienne

Dernier point traité dans le cadre de la présente modification, ayant une incidence sur la gestion des ressources, il s'agit de la promotion d'un **urbanisme de proximité.**
Les principes fondamentaux du PLU sont d'une part la gestion raisonnée de l'espace, dans un contexte de rareté du foncier, et d'autre part la mixité fonctionnelle de la ville. Au travers de la modification de l'OAP du secteur gare, le principe d'une programmation mixte intégrant logements, activités et équipements est réaffirmé, ainsi que la volonté de favoriser l'utilisation des transports en commun et la promotion des déplacements piétons.