



Ville de Levallois-Perret

Département des Hauts-de-Seine

Plan local d'urbanisme

PLU



© - www.urbanisme93.com

**PLU Levallois-Perret – Dossier d’approbation du PLU
Pièce n° 1
Rapport de présentation**

Sommaire

Introduction générale	3
Volet 1 – Etat initial de l’environnement	21
Volet 2 – Exposé du diagnostic.....	101
Volet 3 – Les choix retenus pour établir le PADD.....	225
Volet 4 – Les choix retenus pour établir les OAP et le règlement et justifications des OAP, de la délimitation des zones et des règles d’urbanisme	241
Volet 5 – Incidences du Plan Local d’Urbanisme sur l’environnement	311

Introduction générale

1. Qu'est-ce que le PLU ?

1.1. Du POS au PLU

La loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) adoptée le 13 décembre 2000, modifiée notamment par la loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2, poursuit le travail d'intégration des différentes politiques publiques au sein du droit de l'urbanisme, en introduisant une plus grande prise en compte des objectifs de développement durable.

Comme le POS, le PLU continue de définir le droit des sols à la parcelle : il détermine l'occupation et l'affectation principale des terrains et établit pour chaque parcelle un droit à construire et des règles de construction. Néanmoins, et contrairement à son prédécesseur, le PLU est désormais fondé sur un véritable projet urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), définissant les orientations retenues par l'équipe municipale en matière d'aménagement et d'urbanisme de la commune.

Le PLU est **un document accessible et opposable à tous**, élaboré conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme. Il couvre l'ensemble du territoire communal, y compris les secteurs inclus dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existantes dont les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) sont intégrés au règlement du PLU.

Grâce à l'opportunité offerte par l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011, la Ville a choisi d'intégrer les nouvelles dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement dans son PLU.

1.2. La composition du dossier de PLU

Le PLU se compose de plusieurs documents et annexes élaborés au fil des étapes, l'ensemble des pièces devant être cohérentes entre elles.

1.2.1. Le Rapport de présentation

C'est un **document d'information** et de justification qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune. Il comprend :

- un **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- une **analyse de l'état initial de l'environnement** ;
- l'**explication des choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement ;
- la **justification** de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;
- l'**évaluation des orientations du plan sur l'environnement** et l'exposé de la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en œuvre.

Le rapport de présentation n'a pas de valeur normative, c'est-à-dire qu'il n'est pas opposable aux tiers.

1.2.2. Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Véritable **projet de ville** défini par l'équipe municipale, le Projet d'aménagement et de développement durables présente les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'évolution de la commune durant les 10-15 prochaines années en matière d'habitat, d'emploi, d'équipements, de services, de déplacements et d'environnement bâti et naturel.

Le PADD, qui n'est pas opposable aux tiers, doit être traduit de manière cohérente dans le règlement et ses documents graphiques.

1.2.3. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation développent le parti d'aménagement que la Ville a retenu sur certains secteurs qu'elle a identifiés comme majeurs pour la mise en œuvre de ses politiques et orientations portées par le projet d'aménagement et de développement durables.

Les OAP s'inscrivent en complémentarité du règlement et de ses documents graphiques. Le Code de l'urbanisme précise en effet, à l'article L. 123-5, que tous « **travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées « à l'article L. 123-1-4 » et avec leurs documents graphiques.** »

1.2.4. Le règlement et les documents graphiques

Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de travaux de construction.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols** permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme. Il se compose d'un règlement écrit, de documents graphiques et d'annexes au règlement.

Le règlement définit en 14 articles, pour chaque zone du PLU, les règles applicables aux terrains :

- Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Obligations en matière de réalisation d'espace libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol ou surface de plancher développée hors œuvre nette

Les documents graphiques expriment de manière graphique tout ou partie des règles et permettent de déterminer les règles d'urbanisme applicables à un terrain. Les documents graphiques du PLU de la commune constituent la pièce n° 5 du dossier. Elle comprend le plan de « Zonage et des servitudes », un plan des « Hauteurs et gabarits » et les documents graphiques associés aux règlements des zones.

1.2.5. Les annexes

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier. Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation, d'aide à la réalisation des projets et de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

1.2.6. Les pièces administratives

Elles se composent des différents actes de procédure qui ont conduit à l'élaboration du PLU.

2. L'élaboration du PLU

2.1. Une opportunité de simplifier l'application du droit des sols à travers un document d'urbanisme unique

Depuis 20 ans, Levallois a connu d'importantes mutations de son tissu urbain qui ont donné lieu à l'élaboration de multiples documents d'urbanisme adaptés à leurs objectifs respectifs : Plans d'Occupation des Sols et Zones d'Aménagement Concerté.

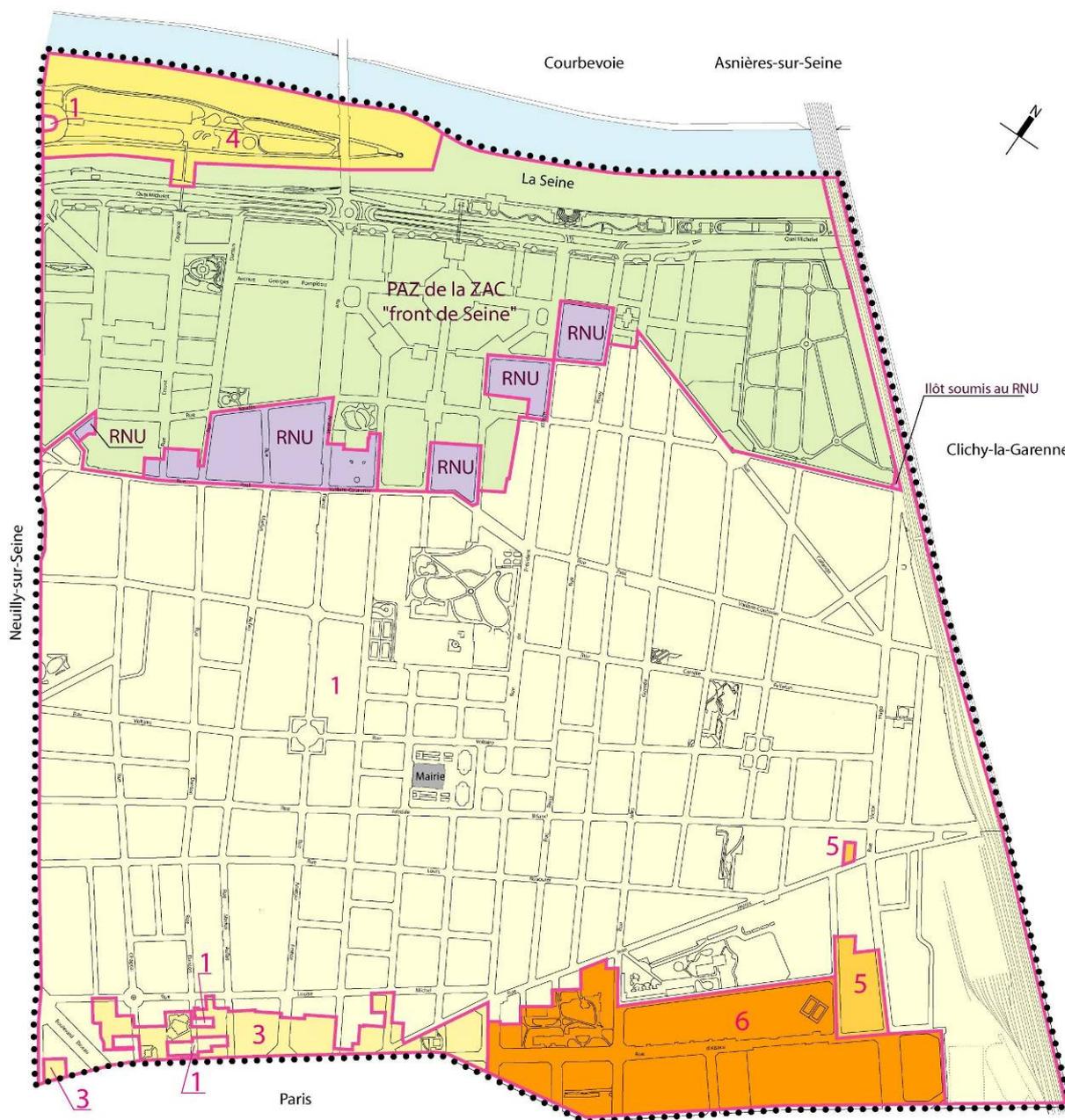
Le territoire communal était couvert par 7 documents d'urbanisme différents :

- Le POS partiel n° 1, approuvé le 2 février 2000, qui a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée en Conseil Municipal le 12 décembre 2005 et de plusieurs modifications, le 7 octobre 2002, le 12 décembre 2005 et le 29 juin 2009. Il couvrait en particulier le tissu urbain traditionnel.
- Dans l'attente de l'approbation du POS partiel n° 2, quelques îlots situés en limite de la ZAC « Front de Seine » étaient couverts par le RNU.
- Le POS partiel n° 3, approuvé le 20 septembre 1999, couvrait le territoire de l'ex-ZAC du « Front de Paris ».
- Le POS partiel n° 4 couvrait le territoire de l'ex-ZAC de « l'Île de la Jatte » qui a été déclarée achevée le 26 septembre 1996.
- Le POS partiel n° 5 couvrait le territoire de l'ex-ZAC « Deguingand » qui a été déclarée achevée le 22 mars 1999.
- Le POS partiel n° 6, qui a fait l'objet d'une révision simplifiée partielle approuvée en Conseil municipal du 27 juin 2005 et de deux modifications le 17 mai 2010 et 13 décembre 2010, couvrait le PAZ de l'ex-ZAC du « secteur IX » (Eiffel) qui a été déclarée achevée le 11 décembre 2000.
- Le PAZ de la ZAC Front de Seine. Celle-ci a été créée par arrêté préfectoral du 11 août 1987. Son PAZ a été modifié à plusieurs reprises et a fait récemment l'objet d'une révision simplifiée et d'une modification approuvées par délibérations du Conseil Municipal du 12 décembre 2005 et du 18 décembre 2006.

Les ZAC « Front de Paris », « Île de la Jatte », « Deguingand » et « Secteur IX » sont aujourd'hui achevées. Sur la ZAC du « Front de Seine », la partie riveraine du cimetière est en cours d'achèvement.

L'élaboration du Plan local d'urbanisme, prescrite par délibération du Conseil Municipal le 24 juin 2002, permet de réunir l'ensemble de ces documents en un seul et de simplifier ainsi une situation devenue très complexe pour les utilisateurs.

Documents d'urbanisme applicables



•••• Limite de la commune

Périmètre des POS

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 POS partiel n°1 | Îlots soumis au Règlement National d'Urbanisme
(projet de POS partiel N° 2 abandonné) |
| 3 POS partiel n°3 | PAZ de la ZAC "Front de Seine" |
| 4 POS partiel n°4 | |
| 5 POS partiel n°5 | |
| 6 POS partiel n°6 | |

Source : Ville de Levallois-Perret - Direction de l'urbanisme - Octobre 2008

2.2. Les grandes étapes de l'élaboration du PLU

Les travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ont démarré avec l'établissement du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement établi en 2003.

Ces premiers travaux ont alimenté la réflexion sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont été débattues par le Conseil Municipal lors de sa séance du 29 juin 2009.

La traduction réglementaire du PADD a été au centre des travaux menés jusqu'à l'écriture du rapport de présentation début 2010.

Au cours de l'élaboration du PLU a été voté la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2.

La ville a choisi d'intégrer les dispositions de cette loi dans son document.

3. Les documents de cadrage

Le PLU doit être compatible avec les lois d'urbanisme et d'aménagement et permettre la mise en œuvre des principes généraux d'aménagement énoncés par les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme, avec notamment comme exigences :

- L'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,
 - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en assurant l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que la diversité de l'offre de logements ;
- Le respect de l'environnement, par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des espaces verts, et par la prévention des risques et des nuisances.

En application des articles L.111-1-1, L.123-1 et L.141-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Levallois-Perret devra également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France, du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie. Par ailleurs, le PLU doit veiller au respect des servitudes d'utilité publique.

3.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

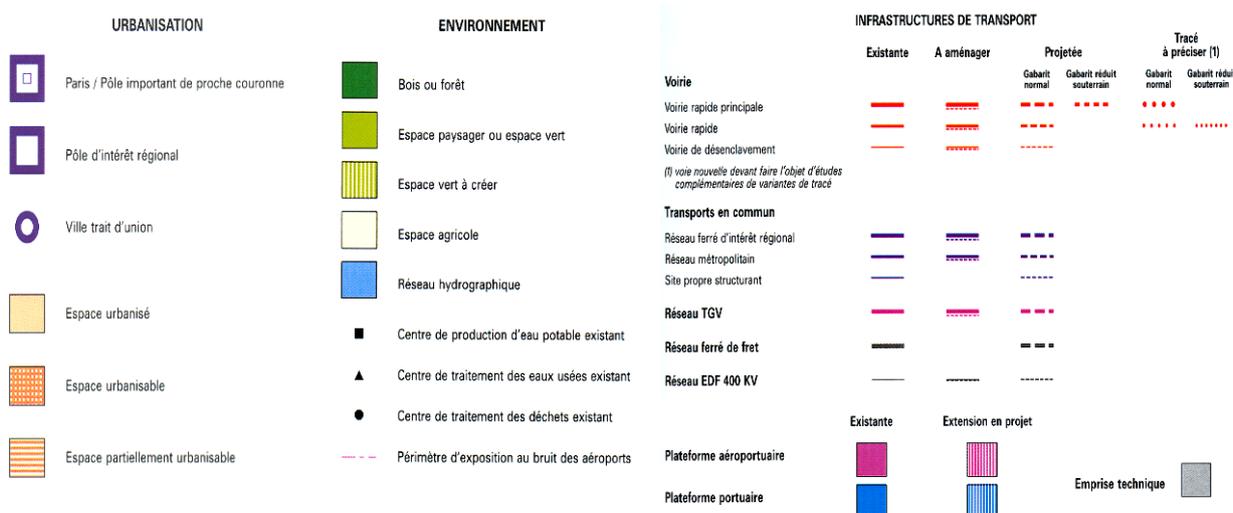
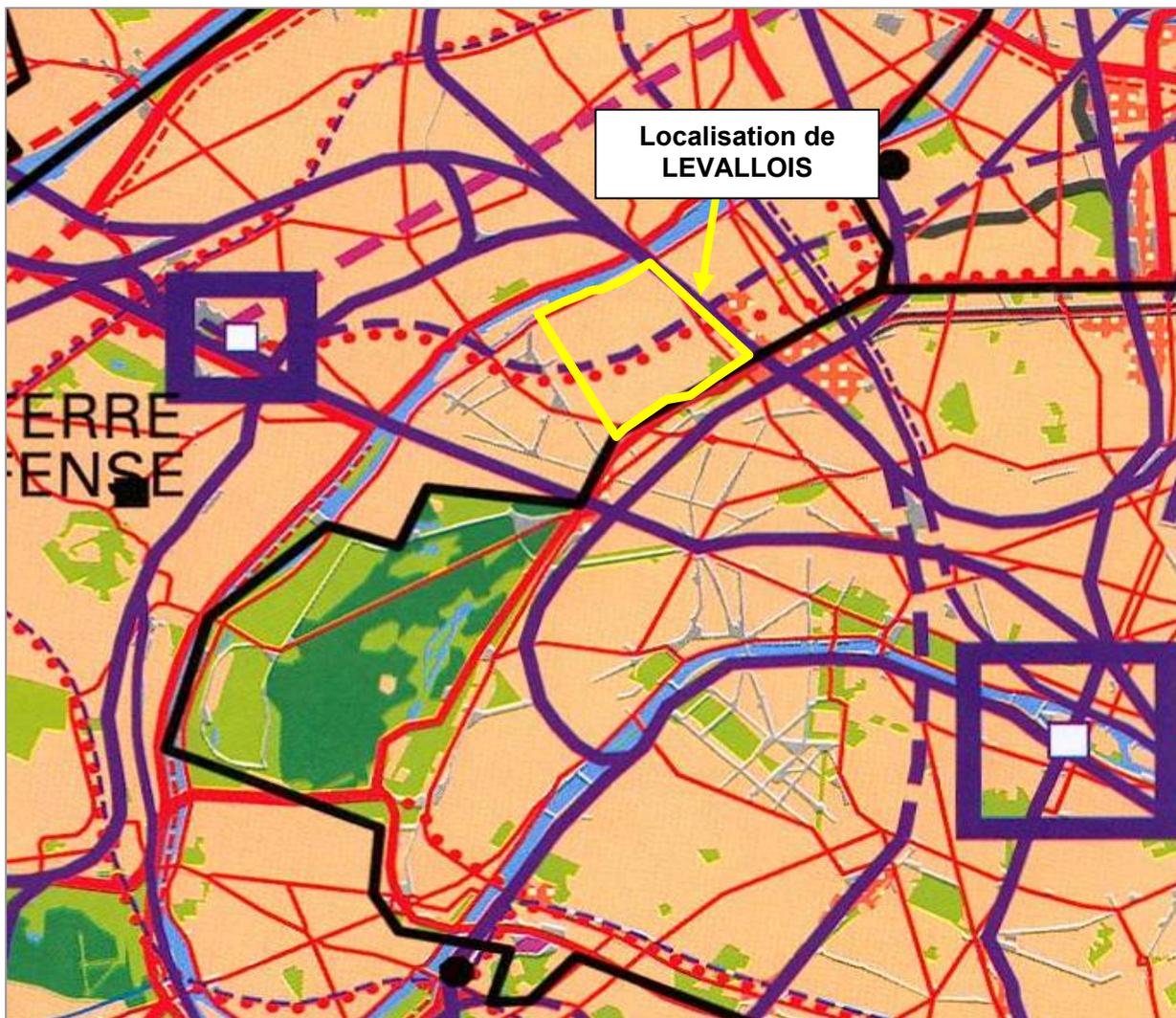
3.1.1. Le SDRIF de 1994

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France actuellement en vigueur a été approuvé par décret du 26 avril 1994. Il constitue un document d'orientations générales qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional.

Le SDRIF de 1994 se fonde sur 3 objectifs principaux : la sauvegarde de l'environnement, le renforcement des solidarités, notamment par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi, et l'adaptation de l'offre de transport à l'évolution de la région.

A l'échelle de la commune, les orientations du SDRIF visent à :

- favoriser le renouvellement et l'évolution du tissu urbain et à insérer harmonieusement les espaces urbains nouveaux dans les tissus existants,
- limiter la consommation des espaces naturels résiduels,
- assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois, particulièrement dans les zones où le déséquilibre est le plus marqué.



Source: Extrait de la "Carte de destination générale des sols, SDRIF 1994.

3.1.2. Le projet de SDRIF de février 2007

La procédure de révision du SDRIF a été lancée par délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France le 25 juin 2004. Après deux ans de concertation et de consultations multiples avec les acteurs locaux (élus, représentants sociaux-économiques et associations), le projet de SDRIF a été arrêté par vote du Conseil Régional le 15 février 2007.

A l'issue de la consultation des personnes publiques associées (Conseils généraux, Conseil économique et social, chambres consulaires) et de l'enquête publique, le projet de SDRIF a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008.

A l'échelle de la ville de Levallois, localisée au sein de l' « espace urbanisé à optimiser », les orientations générales du projet de SDRIF ont pour objectif :

- d'accroître la densité moyenne de l'espace urbanisé communal, en tirant partie de la diversité des formes urbaines ;
- d'augmenter et diversifier l'offre de logements ;
- de permettre la mixité des fonctions et notamment le maintien et l'accueil d'une économie de proximité (services, PME-PMI, artisanat).

Conformément à l'article L.141-1-3 du Code de l'urbanisme, il revient au Conseil d'Etat d'approuver la révision du SDRIF. Avant, la haute instance donne un avis consultatif. Rendu le 2 novembre 2010, cet avis du Conseil d'Etat sur le projet de révision du SDRIF est négatif. Le principal motif est l'incompatibilité du projet avec la loi du 3 juin 2010 du Grand Paris et celle portant Engagement National pour l'Environnement.



Infrastructures de transport

Réseau routier :

existant	
tracé	
principe de liaison	
principe de liaison long terme (préservation de faisabilité)	
nouveau franchissement	

Transport collectif :

	Existant	Tracé	Principe de liaison
LGV			
liaison vers aéroport			
RER			
réseau ferroviaire voyageur			
Arc Express (fuseau d'étude)			
métro			
tram - train et train léger			
transport collectif en site propre sur voirie			



Vocation urbaine

espace urbanisé à optimiser	
secteur de densification préférentielle	
secteur d'urbanisation préférentielle	
secteur d'urbanisation conditionnelle	
pôles de centralités à conforter hors agglomération centrale	
front urbain d'intérêt régional	

Vocation naturelle

espace agricole	
espace boisé ou naturel	
espace de loisirs	
espace vert à créer ou espace naturel à ouvrir au public	
continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir	
continuité agricole ou liaison verte à créer ou à renforcer	

Fleuve et espaces en eau



Aéroport - aérodrome



Source : Extrait de la Carte de destination générale des différentes parties du territoire du projet de SDRIF 2007, Iaurif, 2007

3.2. Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de décembre 1996 (loi n°96-1236 du 30 décembre 1996) a modifié l'article de la loi d'orientation des transports intérieurs de 1982 portant sur les plans de déplacements urbains. Parmi les dispositions nouvelles, figure l'obligation d'élaboration de ces plans dans toutes les agglomérations de plus de 100 000 habitants, y compris l'Île-de-France qui n'était pas concernée précédemment.

Le PDU de la région Île-de-France, adopté par arrêté interpréfectoral en date du 15 décembre 2000, définit les principes d'organisation des déplacements des personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les actions du PDU de l'Île-de-France visent à :

- une diminution du trafic automobile, différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs : diminution de 5 % pour les déplacements à l'intérieur de Paris et des départements de la petite couronne et entre Paris et les autres départements, et de 2 % pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et la grande couronne ; la part de la voiture particulière dans le nombre des déplacements motorisés internes à la grande couronne devra être ramenée à 85 % ;
- une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2 %, leur part modale devant représenter le tiers des déplacements domicile-travail et des déplacements domicile-école ;
- une augmentation de 10 % de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à 1 kilomètre et pour les trajets domicile-école ;
- le doublement du nombre de déplacements à vélo ;
- une augmentation de 3 % de la part de l'acheminement des marchandises par le fer et la voie d'eau.

A l'échelle du territoire de Levallois-Perret, le PDUIF a défini :

- 2 lignes de bus Mobilien : les lignes RATP n°164 et 174. Il s'agit d'un réseau régional de lignes de bus bénéficiant d'aménagements (couloirs réservés, priorité aux feux...) tendant à augmenter la vitesse commerciale des bus, dont la fréquence, y compris en heure creuse, sera inférieure à 15 minutes.
- La RD1 est classé au sein du réseau principal de voirie, qui doit permettre d'assurer efficacement les déplacements au sein de l'agglomération sans pénaliser la vie locale.

3.3. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de la Seine-Normandie (SDAGE)

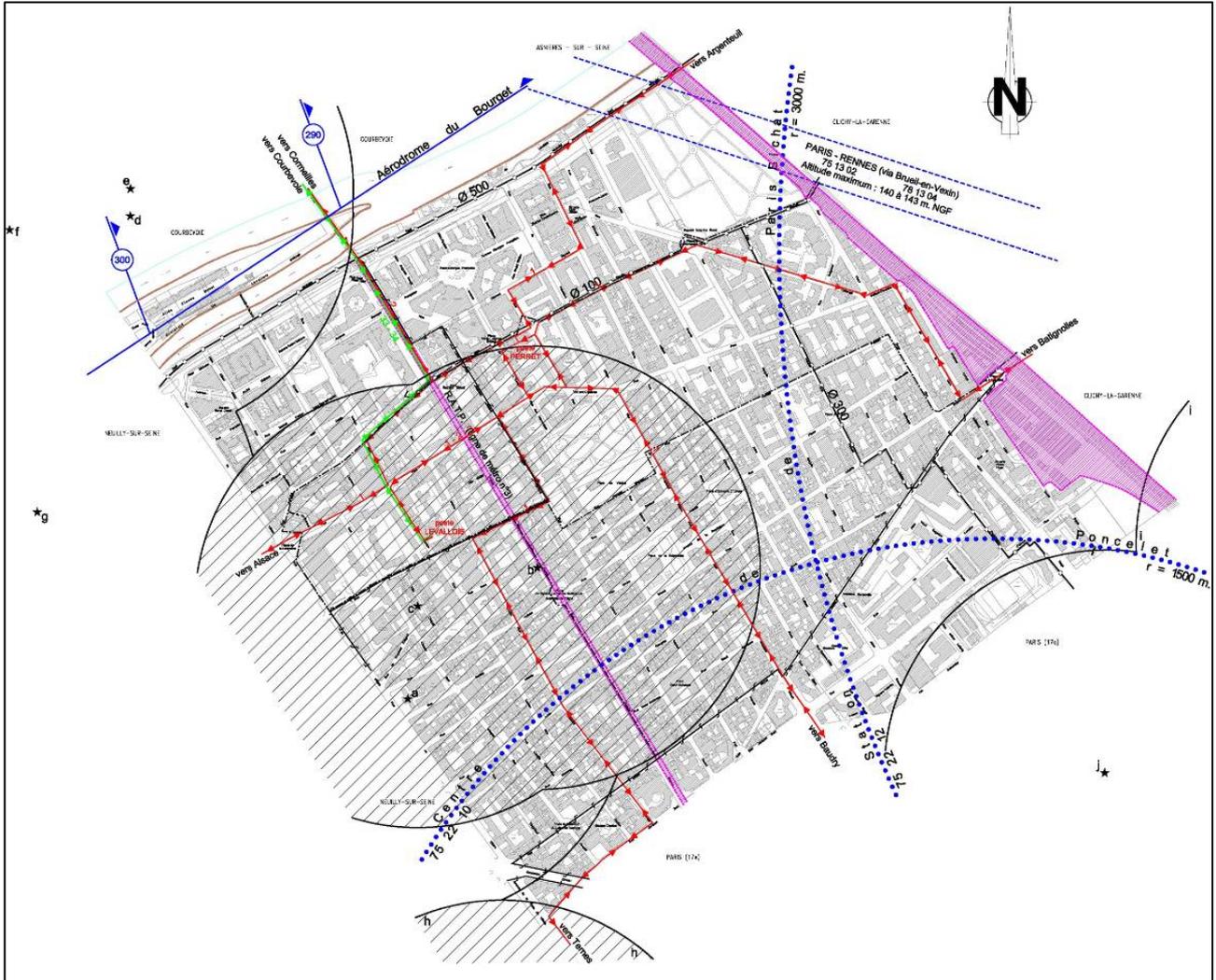
Conformément à la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, les PLU sont soumis à une obligation de compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux. Créé par la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques. Cela, tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

A l'échelle du bassin versant de la Seine et de ses affluents, le SDAGE de la Seine-Normandie a défini 3 enjeux principaux :

- protéger la santé et l'environnement en améliorant la qualité de l'eau et des milieux aquatiques,
- lutter contre les risques d'inondation et de sécheresse,
- renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale.

Dix propositions permettront d'y répondre :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux.
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides.
- Gérer la rareté de la ressource en eau.
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.
- Acquérir et partager les connaissances.
- Développer la gouvernance et l'analyse économique.



LÉGENDE

-Servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel :

-  Monument historique classé et périmètre de protection de 500 m de rayon
-  Monument historique inscrit et périmètre de protection de 500 m de rayon

-Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :

-  Canalisations de gaz à haute pression en acier
-  Câble électrique souterrain à 63 Kv.
-  Câble électrique souterrain à 225 Kv.
-  Servitude de marchepied (largeur = 3,25 m.)
-  Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer
-  Zone de dégagement des aérodromes
-  Zone de protection radioélectrique
-  Zone de dégagement radioélectrique
-  Câble P.T.T. / T.R.N.
-  Réseau de câbles R.A.T.P. (à titre indicatif)

Plan des Servitudes d'Utilité Publique

Echelle : 1/5000

Septembre 2011

DRIEA IF / UTEA 92 (SADD/PUP)

3.4. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire communal est concerné par des servitudes d'utilité publique qui entraînent soit des mesures conservatoires et de protection, soit des interdictions, soit des règles particulières d'utilisation ou d'occupation du sol (voir plan et liste des servitudes en annexes du PLU, pièce n° 6 du dossier).

3.4.1. Les servitudes liées à la conservation du patrimoine

3.4.1.1. Les servitudes liées à la conservation des eaux

Cette servitude résulte de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) précisée par la circulaire du 10 décembre 1968.

3.4.1.2. Protection des monuments historiques et leurs abords

Les monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire sont les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt suffisant pour en rendre désirable la prévention.

Les Monuments Historiques Classés ou susceptibles d'être classés sont ceux qui présentent pour l'histoire ou pour l'art un intérêt public.

Il s'agit des monuments historiques suivants :

- sur Courbevoie : l'ancienne caserne Charras, le Pavillon de la Suède et de la Norvège, le Pavillon Indien, tous 3 répertoriés à l'Inventaire des Monuments Historiques.
- sur Neuilly : l'Hôtel 68 rue Bourdon, répertorié à l'Inventaire des Monuments Historiques,
- sur Paris 17^{ème} : la Chapelle Notre Dame de la Compassion (classé M.H), l'Atelier de décors de l'Opéra et l'Hôtel particulier 23 bd Berthier répertoriés à l'Inventaire M.H,
- sur Levallois : l'église réformée « La Petite Etoile » et la Maison Mauresque classées M.H, ainsi que l'hôpital anglais « Hertford British Hospital » répertorié à l'Inventaire M.H.

3.4.1.3. Protection des vestiges archéologiques

L'article 1 de la loi du 27 septembre 1941 interdit quiconque de réaliser des fouilles archéologiques sur un terrain sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. L'article 14 oblige le propriétaire d'un terrain sur lequel des vestiges archéologiques ont été trouvés de faire une déclaration au Maire de la commune.

3.4.2. Les servitudes liées au transport de gaz à haute pression et d'électricité

Le territoire communal est traversé par les canalisations souterraines suivantes :

- conduite gaz HP Acier Ø 500 : canalisation Pont de Sèvres – Gennevilliers,
- conduite gaz HP Acier Ø 300 : antenne Paris centre - Porte d'Asnières,
- conduite gaz HP Acier Ø 100 : antenne Levallois CES,
- câbles électriques souterrains à 63 kv et 225 kv.

3.4.3. Les servitudes liées aux canalisations d'eau et d'assainissement

La servitude s'applique pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales) sur le domaine privé ; elle est précisée par les circulaires des 24 février 1965 et 12 février 1974.

3.4.4. Les servitudes de halage et de marchepied

Les propriétaires riverains de la Seine, sont tenus, partout où il existe un chemin de halage, de laisser le long des bords un espace de 7,80 mètres de largeur. Ils ne peuvent planter d'arbre ni se clore par des haies qu'à une distance de 9,75 mètres du côté où les bateaux se tirent et 3,25 mètres sur le bord où il n'existe pas de chemin de halage. La totalité des berges de la commune est grevée d'une servitude de marchepied de 3,25 mètres.

3.4.5. Les servitudes liées aux voies ferrées

Les propriétaires riverains de la voie ferrée ont obligation de demander la délivrance d'alignement avant tous travaux de construction, de procéder à l'élagage des plantations faisant saillies sur la zone ferroviaire, d'appliquer des dispositions relatives à la servitude de visibilité aux croisements à niveau non munis de barrières d'une voie publique et d'une voie ferrée, de procéder sur ordre de l'administration, à la suppression des constructions, plantations, excavations...

Ils ont interdiction d'édifier toutes constructions autres qu'un mur de clôture à moins de 2 mètres de la voie ferrée, de planter des arbres à moins de 6 mètres de la limite de la voie et des haies vives à moins de 2 mètres, d'établir des dépôts de pierres à moins de 5 mètres, et de déverser les eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée.

3.4.6. Les servitudes liées aux relations aériennes

La commune est concernée par la zone de dégagement de l'aérodrome le Bourget dans la partie nord-ouest ainsi que par les fuseaux de protection des couloirs aériens de Saint-Germain-en-Laye et de Rennes via Brueil-en-Vexin.

3.4.7. Les servitudes liées aux télécommunications

La commune est concernée par les servitudes relatives aux transmissions radio électriques liées à la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.

La commune est également concernée par des servitudes relatives aux transmissions radio électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission ou de réception exploités par l'Etat.

3.4.8. Les servitudes liées aux communications téléphoniques et télégraphiques

Ces servitudes concernent la pose et l'appui des installations de France Telecom, leur entretien avec l'obligation de ménager le libre passage des agents de l'Administration.

3.4.9. Les servitudes relatives à la sécurité publique : le PPRI

Le Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts de Seine, approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004, vaut servitude d'utilité publique.

3.4.10. Termites et plomb

Par ailleurs, l'ensemble du territoire communal a été classé en zone d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 16 mai 2000, et classé en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites par arrêté préfectoral du 22 décembre 2004.

4. Le rapport de présentation

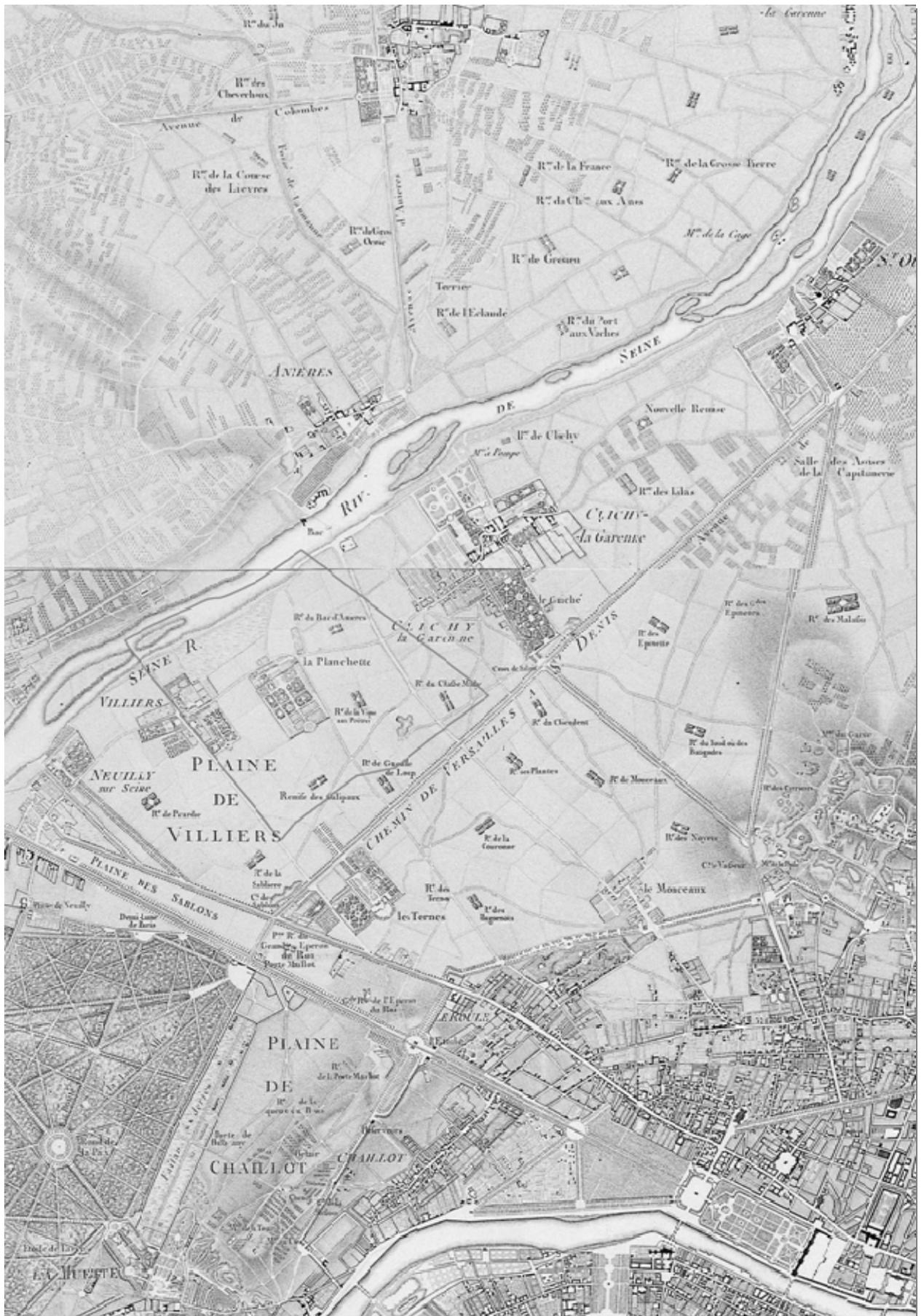
Rédigée conformément aux articles L. 123-1-2 et R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation présente :

- Une analyse de l'état initial de l'environnement, qui met en évidence les principaux enjeux de l'urbanisme levalloisien dans ce domaine.
- Un exposé du diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
- La présentation des choix retenus pour l'établissement du projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement
- Les motifs de l'élaboration des orientations d'aménagement, de la délimitation des zones et des règles d'urbanisme, ainsi que la justification des périmètres instaurés au titre de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme.
- L'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Volet 1 – Etat initial de l’environnement

Sommaire

1. Patrimoine et paysages urbains	25
1.1. La formation de la ville	25
1.2. Le patrimoine urbain.....	37
2. Données de cadrage	47
2.1. Le relief.....	47
2.2. La nature des sols	47
2.3. Le climat	48
3. Le patrimoine naturel.....	51
3.1. La trame verte urbaine	51
3.2. Une biodiversité insoupçonnée	58
4. Le cycle de l'eau.....	64
4.1. La Seine : un élément majeur du territoire	64
4.2. La gestion des ressources en eau	68
5. Les services urbains.....	74
5.1. La collecte des déchets.....	74
5.2. La propreté sur la voie publique.....	78
5.3. Les réseaux techniques	79
6. Risques et nuisances.....	83
6.1. Les nuisances sonores.....	83
6.2. La qualité de l'air	87
6.3. Le réchauffement climatique	89
6.4. Les risques naturels et technologiques.....	95
7. La santé publique.....	98
7.1. Le plomb.....	98
7.2. L'insalubrité	99
7.3. Le risque d'exposition à l'amiante	100
7.4. La couverture électromagnétique.....	100



Carte dite des chasses royales (1764)

1. Patrimoine et paysages urbains

1.1. La formation de la ville

Le tissu urbain de Levallois-Perret est profondément marqué par les traces de sa rapide évolution. A l'origine concentré entre les mains de quelques propriétaires, le secteur de Levallois a été loti et occupé à partir du milieu du XIX^{ème} siècle, jusqu'au début du XX^{ème} siècle, par étapes successives correspondant aux opportunités foncières et aux mouvements de la population. La commune a vu ainsi sa population croître à un rythme très élevé : de 16 000 habitants lors de sa création en 1867 à près de 70 000 à la veille de la première guerre mondiale.

L'urbanisation de la ville s'est développée depuis le centre du territoire vers l'ouest, puis vers l'est de celui-ci, le Front de Seine n'étant occupé que plus tardivement par des emprises industrielles. Au sud, au pied des fortifications, la « zone », au statut ambigu, a oscillé longtemps entre le terrain vague et l'auto-construction avant de faire l'objet, dans les années 1970, d'une rénovation complète.

1.1.1. Les premières traces de Levallois dans l'Histoire

Au début du XIX^{ème} siècle, le site de Levallois, alors sur le territoire de Clichy et de Neuilly, est pratiquement vierge de toute construction. On y trouve néanmoins à l'est de la commune une partie du hameau de Villiers, comprenant une grande propriété seigneuriale et surtout l'important château de la Planchette, détruit vers le début du XIX^{ème} siècle.

Le village de Villiers, appelé Villiers-la-Garenne pour le distinguer des nombreux Villiers (en latin *villare* signifie domaine rural) de l'époque mérovingienne et carolingienne, est issu, comme eux, des grandes villas gallo-romaines.

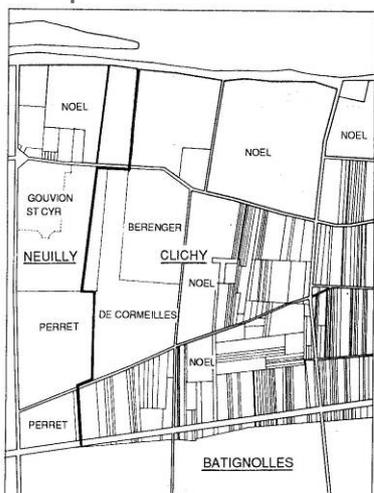
A l'aube de l'urbanisation des terrains de Neuilly et Clichy, qui deviendront plus tard ceux de la commune de Levallois, une dizaine de grands propriétaires se partage 85 % de ces terres. Cette concentration de la propriété est sans aucun doute l'un des moteurs déterminants de la rapidité de l'urbanisation de la future commune.

En 1822, l'un de ces propriétaires, Jean-Jacques Perret, tente, le premier, une opération de lotissement de 60 terrains sur 20 hectares. C'est ainsi que naît le Champ-Perret qui dépend administrativement de la commune déjà constituée de Neuilly, tandis que les propriétés de Villiers et de la Planchette sont rattachées à la commune de Clichy.

En 1835, un décret autorise les expropriations permettant la construction du chemin de fer. Les premiers trains circulent dès 1837, mais la gare de Clichy-Levallois n'est construite qu'en 1842. La proximité du chemin de fer ouvre la voie aux lotissements et à la spéculation immobilière mais favorise aussi le développement de l'industrie et du commerce. A cette époque s'implantent les premières industries : sablières de l'Est, fabriques de produits chimiques (Fermes de Courcelles), les ateliers des chantiers navals de François Cavé installés en 1843¹ au bord de la Seine, où 200 à 300 ouvriers sont employés à la construction des navires.

¹ « Nicolas Levallois – L'Homme d'une époque, le créateur d'une ville ». J. BOUVET, I BALKANY - 1995

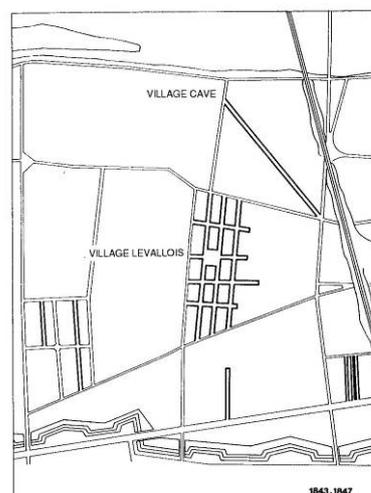
Les étapes de l'urbanisation de Levallois-Perret



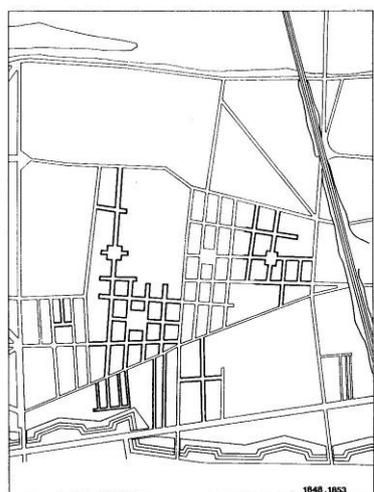
Les principaux propriétaires fonciers vers 1835



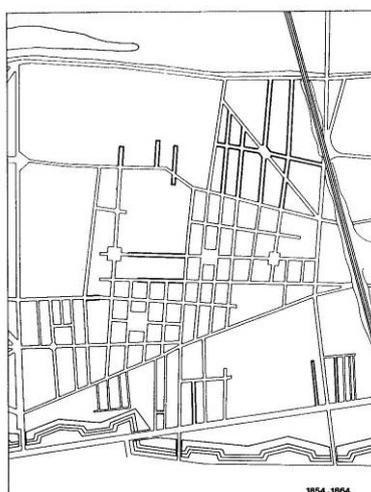
1839: Réalisation du chemin de fer, ouverture de la gare de Clichy
1842: Edification des fortifications



1843: Installation des ateliers de construction navale et chaudronnerie en bord de Seine
1845: Lotissement de la Vigne aux Prêtres



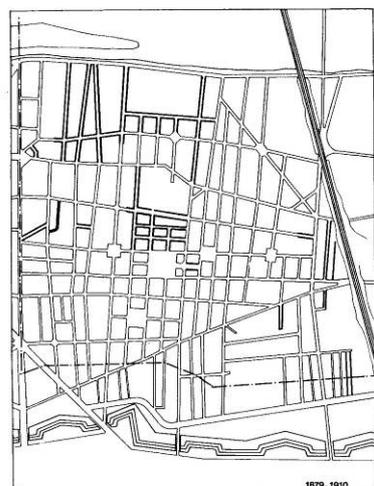
Lotissement des terrains de Cormeilles
Création des places



1854: Ouverture de la gare de Courcelles
1857: 4 000 habitants, 1862: 8 000 habitants
1860: A. Raynaud installe l'usine Oriza



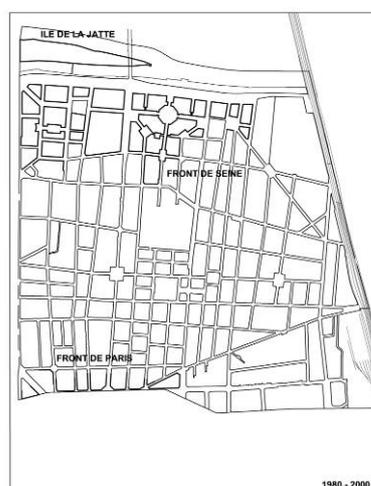
1867: Formation de la commune, 16 000 habitants
Développement de la cité industrielle: Eiffel installe ses ateliers, Cl. Bayard achète Cavé



1880: 30 000 habitants, 1911: 68 000 habitants
Equipement de la commune, abatement des fortifications.
1898: Inauguration de l'hôtel de ville



1921: A. Citroën achète Clément Bayard
1970: Réalisation du boulevard périphérique
Rénovation du secteur zonier



Années 80: Reconversion des sites industriels en bords de Seine et reconstruction du secteur en limite de Paris

Sources cartes 1 à 9 « Levallois, histoire d'une banlieue » P HENON, A THIBAUT – Editions Pierre Mardaga

1.1.2. Les principales étapes de l'urbanisation

Peu avant 1945, certains éléments majeurs de l'occupation du territoire sont déjà fixés :

- A l'est, le chemin de fer consacre le partage de Clichy.
- De même, la construction de l'enceinte de Thiers, nouvelle limite de la capitale, forme la frontière sud de la commune.
- Ainsi, avec la Seine au Nord, trois limites sont fixées, qui délimitent le quadrilatère de 1,5 kilomètre de côté environ de la future commune.

De 1845 à nos jours, la formation du tissu urbain se déroule en **5 phases principales**.

1.1.2.1. De 1845 à 1867 : la création de la commune

Cette période correspond à la croissance du village jusqu'à la formation de la commune de Levallois-Perret en 1867, date à laquelle la ville compte déjà 16 000 habitants.

En 1845, le plus grand propriétaire foncier local, Léon Noël, décide de lotir une partie de son terrain situé chemin de Courcelles – chemin du Bois (rue du Président Wilson – rue Jean Jaurès). Cette opération est confiée à Nicolas Eugène Levallois qui se charge de la vente des terrains et qui établit un plan de la ville en définissant la configuration des rues et des terrains. La trame viaire et parcellaire de la future ville se dessine très rapidement et prend la forme d'un maillage serré d'îlots, variant entre 50 et 100 mètres et de rues étroites calibrées à 12 mètres en moyenne, qui marque encore fortement le paysage urbain de la commune.

Le 3 mai 1946, le Conseil Municipal de Clichy accepte que le nouveau hameau soit désigné « Village Levallois ». En moins de 20 ans, Levallois devient une cité d'artisans et de commerçants dont la population a connu une formidable croissance, passant de 250 habitants en 1848 à 16 000 en 1866. Le 30 juin 1866, Napoléon III promulgue la loi créant la commune de Levallois-Perret, décision prenant effet le 1^{er} janvier 1867².

Nicolas Eugène Levallois (1816-1879)

Nicolas E. Levallois, menuisier puis débitant de boissons, est l'artisan d'une des extensions urbaines de la banlieue parisienne les plus originales et les mieux réussies, qui se concrétisera en 1867 par la délimitation sur les territoires de Neuilly et Clichy d'une nouvelle commune qui va porter son nom.

Levallois saura négocier les terrains d'assiettes de ses opérations auprès des propriétaires et intéresser une clientèle modeste à l'achat des parcelles qui en résulteront.

Au travers du « plan du Village Levallois », Levallois imagine une disposition particulière de plan en damier, où toutes les voies sont disposées à angles droits, à l'image de New York. Extraordinairement, il prévoit tout, exactement à l'emplacement actuel. C'est ainsi, par exemple, que les places sont situées là où elles sont aujourd'hui, comme les quatre mille mètres carrés réservés pour la réalisation de la place de l'église. L'emplacement du futur Hôtel de Ville est déjà prévu.

Les grandes lignes de la commune que l'on connaît aujourd'hui sont tracées.



Photographie représentant Nicolas Eugène Levallois

² « Nicolas Levallois – L'homme d'une époque, le créateur d'une ville ». J BOUVET, I BALKANY - 1995

1.1.2.2. De 1867 à 1914 : l'essor de la cité industrielle

La création de la voie ferrée, en facilitant les liaisons avec Paris, a contribué à l'essor de la cité industrielle en bord de Seine. Le premier industriel à s'installer dans la commune est Gustave Eiffel, qui achète dès 1867 un terrain de 11 000 m² à proximité de Paris, où sera notamment conçue et fabriquée, pièce par pièce, la Tour Eiffel.

L'histoire industrielle de la ville sera marquée par deux grands secteurs d'activités qui feront la renommée de Levallois : l'automobile et les parfums.

A cette même époque, on assiste simultanément à une phase de densification du tissu à l'intérieur des parcelles déjà urbanisées (en hauteur, par surélévation de l'existant et en surface, par l'édification de bâtiments en fond de parcelles), et de croissance avec la poursuite du lotissement et le développement de la cité industrielle. L'immeuble de rapport s'impose comme genre dominant et la ville est dotée d'équipements, les réseaux d'égouts sont réalisés. La ville est composée de manière hétérogène entre les îlots d'habitation et les grands îlots industriels.

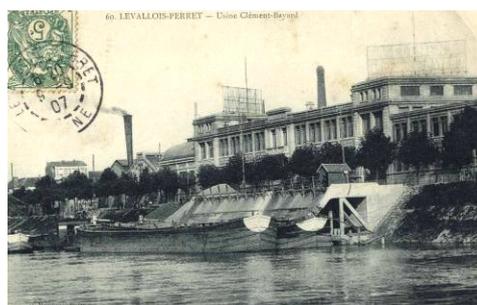
A la veille de la première guerre mondiale, Levallois est une cité industrielle florissante, regroupant près de 68 000 habitants, contre 30 000 en 1880.

1.1.2.3. De 1914 à 1945 : l'entre deux-guerres

Succède ensuite une période de densification et d'entretien puis plus récemment d'évolution progressive du tissu. L'ossature de la commune évoluera peu. Après la deuxième guerre, Levallois ne compte plus que 61 700 habitants et 53 500 en 1975.

En comparaison des îlots les plus centraux qui évolueront selon un processus « régulier » d'urbanisation le long des voies, puis de densification à l'intérieur des parcelles, la limite sud-est de la commune connaîtra, elle, un développement plus anarchique.

L'urbanisation du secteur « zonier », qui s'étend à l'est de la rue Octave Mirabeau, devenue par la suite Jean Jaurès, reste longtemps bloquée par les fortifications et la zone non aedificandi de 250 mètres. Le rempart, dit fortifications de Thiers, est construit au-delà et autour du mur des Fermiers Généraux. Sur près de 39 kilomètres, les fortifications sont protégées par un fossé large de 15 mètres et comprenant 94 bastions, 52 entrées et bordées par une zone militaire non aedificandi d'une profondeur d'environ 250 mètres. A Levallois comme dans le reste de la banlieue parisienne, s'est constituée, sur la zone non aedificandi des fortifications, une agglomération d'immeubles insalubres et de baraquements où s'installent des familles d'ouvriers.



Usine Clément Bayard

Source : service Archives et Documentation, ville de Levallois-Perret



La « Maison Louit »

Source : service Archives et Documentation, ville de Levallois-Perret



La parfumerie Gellé.

Source : service Archives et Documentation, ville de Levallois-Perret

C'est sur la base du parcellaire de maraîchage et d'horticulture que s'installeront les chiffonniers, progressivement remplacés par des ateliers, des hangars et des petites maisons. De 1925 à 1927, des travaux d'adduction d'eau, de pavage et d'éclairage sont réalisés. Mais malgré tous ces efforts, les constructions, mal bâties et mal entretenues ne cessent de se dégrader et la totalité du quartier situé au sud-est de la commune est classé insalubre en 1938.

1.1.2.4. De l'après-guerre à 1983 : l'urbanisme des grands ensembles

Quand, dans les années 1970, le boulevard périphérique est tracé, toute la frange en limite de la commune en est fortement affectée.

A cette période, Levallois arrive à un moment charnière de renouvellement de son tissu, avec la nécessité de restructurer un patrimoine bâti vétuste. Le secteur de l'industrie représente 44 % des emplois, et 1/3 des espaces construits de la commune est encore occupé par des activités.

Deux opérations d'urbanisme sont alors engagées :

- Sur Levallois, ce sera la ZAC de rénovation urbaine du secteur IX, créée par arrêté ministériel du 14 septembre 1970 et située à l'est de la rue du Président Wilson.
- Sur Paris, la ZAC Champéret.

A l'emplacement de l'ancien secteur zonier, l'aménagement de la ZAC du « secteur IX » à Levallois est réalisé sur la base d'un urbanisme moderne de barres avec un important centre commercial, le centre Eiffel. La trame viaire est appauvrie, les rues transversales et la rue Jean Jaurès sont supprimées sur Paris. Seuls sont maintenus les prolongements du boulevard Bineau, des rues Anatole France, du Président Wilson et Victor Hugo, dont le rôle de pénétrantes majeures de la ville s'en trouvera par la suite renforcé.



Aménagement du secteur IX.

Source : service Archives et Documentations, ville de Levallois-Perret

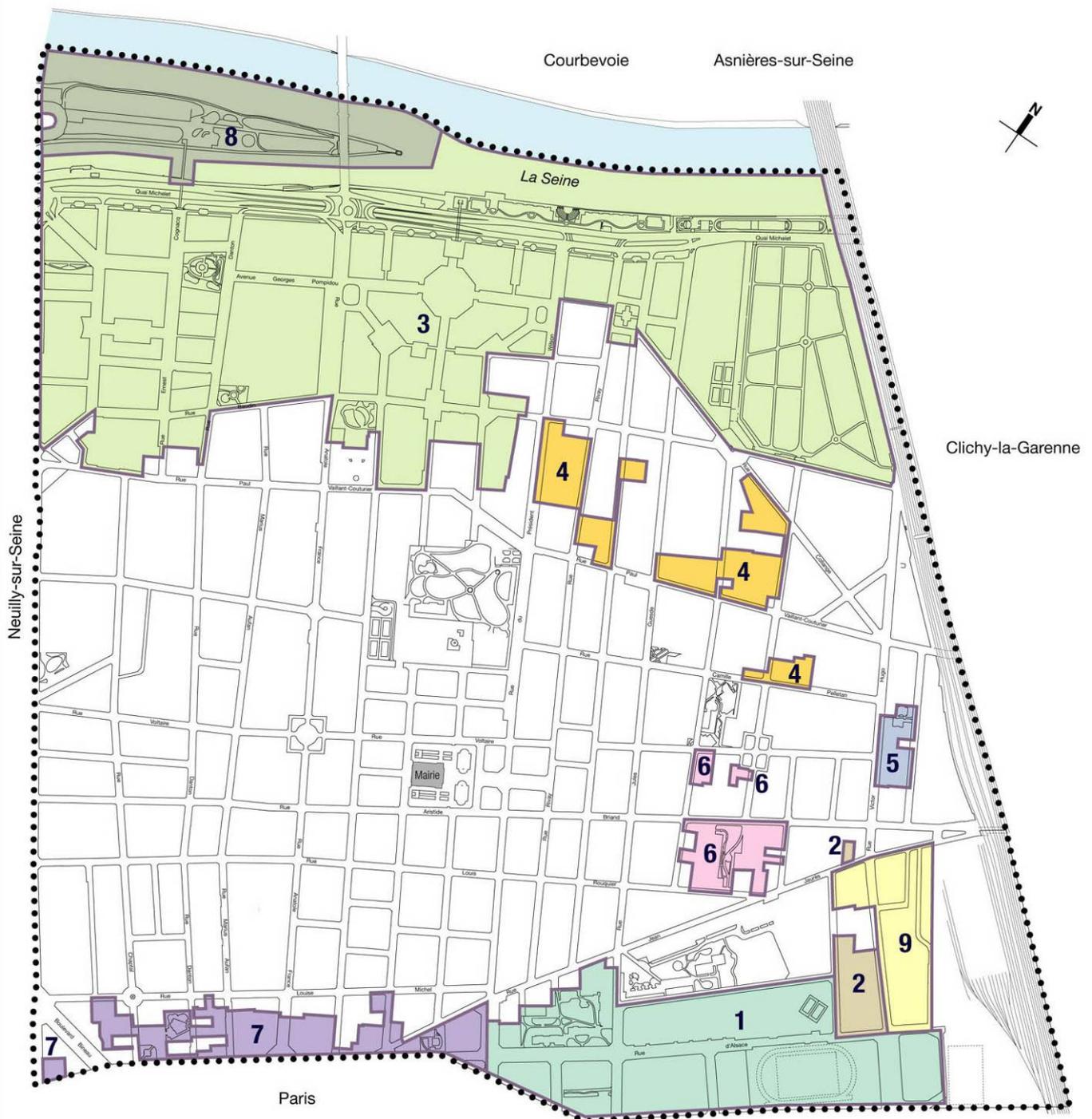


Construction du Centre commercial Eiffel.

Source : service Archives et Documentation, ville de Levallois-Perret



Plan d'aménagement du secteur IX



•••• Limite de la commune

Périmètre des ZAC

- | | | | |
|----------|--------------------|----------|--------------------------|
| 1 | ZAC du secteur IX | 6 | ZAC Trezel-Briand |
| 2 | ZAC Deguingand | 7 | ZAC du Front-de-Paris |
| 3 | ZAC Front-de-Seine | 8 | ZAC de l'Île-de-la-Jatte |
| 4 | ZAC Multi-sites | 9 | ZAC Victor Hugo |
| 5 | ZAC de la gare | | |

Source : Ville de Levallois-Perret - Direction de l'urbanisme - Septembre 2008

1.1.3. Les années 1980-2000 : le renouvellement

Dans les années 1980, la nécessité de renouvellement est accélérée par une mutation du tissu industriel. Le départ des usines Citroën, libérant de grandes emprises foncières et entraînant avec elles la cessation progressive de nombreuses petites activités industrielles et artisanales liées au secteur de l'automobile, consacra ce tournant décisif pour la commune.

D'importantes opérations publiques sont alors engagées sous la forme de ZAC sur des sites dégradés de l'ancien secteur zonier, sur des sites délaissés par l'industrie et les activités en bords de Seine ou sur des sites au bâti vétuste et hétérogène.

Au début des années 1980, la **ZAC Deguingand** a eu comme double objectif la rénovation urbaine de plusieurs îlots et la résorption de l'habitat insalubre. Cette opération a permis la construction de 245 logements dans un cadre urbain agréable à proximité des équipements créés dans le cadre de la ZAC du secteur IX.

Sur **l'île de la Jatte**, les bâtiments industriels et les entrepôts vétustes ont laissé la place à des immeubles de logements, locatifs et en accession à la propriété, entourés de nombreux espaces verts qui en font l'un des lieux de promenade privilégiés des levalloisiens.

La **ZAC du Front de Paris** a permis de redynamiser ce quartier historique de Levallois, avec notamment la résorption de l'habitat insalubre, la construction de nouveaux équipements publics et la création d'espaces verts.

Au sein d'un parcellaire dense, insalubre et enclavé, situé à l'extrême est de la ville, en limite de Clichy et Paris, la **ZAC Victor Hugo** a permis le renouvellement du tissu urbain avec la construction de logements, de bureaux, de commerces et d'équipements publics.

La **ZAC Multi-Sites** a permis, au sein d'un tissu urbain dégradé, de favoriser l'implantation d'une offre de logements neufs équilibrée entre logements libres, PLA et PLI, accompagnée d'équipements publics.



ZAC de l'île de la Jatte



ZAC Front de Paris



ZAC Trézel-Briand



ZAC Front-de-Seine

La **ZAC de la Gare**, d'une superficie plus modeste de 5 500 m², a permis, outre la construction de logements, bureaux et activités, la réalisation d'un jardin public sur la rue de la Gare, dans un secteur jusque là très déficitaire en espaces verts.

La **ZAC Trézel-Briand** a permis de préserver la structure de l'îlot urbain tout en apportant une offre diversifiée de logements et un square public de 3 500 m², Edith de Villepin.

La **ZAC Front-de-Seine** a permis de créer un nouveau quartier, avec des logements libres et sociaux, des entreprises tertiaires, des services, des commerces et des équipements structurants tels que le lycée Léonard de Vinci.

En parallèle de la réalisation des ZAC, le tissu évolue également dans le cadre d'opérations de renouvellement du bâti, par substitution parcellaire ou par opérations ponctuelles.

1.1.4. Depuis 2001 : 2 projets de quartier en réalisation

Dès le lancement des études du PLU, la Ville a instauré des périmètres de sursis à statuer au titre de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme sur des parties de la ville présentant un déficit d'image : le nord-est de la ville ainsi que le quartier Eiffel. La ville a décidé d'engager le renouvellement de ces deux quartiers qui font aujourd'hui l'objet de procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont les dossiers de création ont été approuvés par le conseil municipal le 18 décembre 2006.



Commerces alimentaires de proximité prévus sur la rue d'Alsace.

Source : Dossier de création de la ZAC Eiffel.

1.1.4.1. Le quartier Eiffel

Réalisée dans les années 1970, la ZAC du « secteur IX », qui correspond aujourd'hui au quartier Eiffel, a connu un vieillissement rapide, tant du point de vue de sa forme urbaine de tours et de barres, caractéristique de ces années, que de son fonctionnement. Conçu sur un principe de dalle, le Centre Commercial, construit en 1974, connaissait depuis des années une baisse lente et endémique de sa fréquentation.

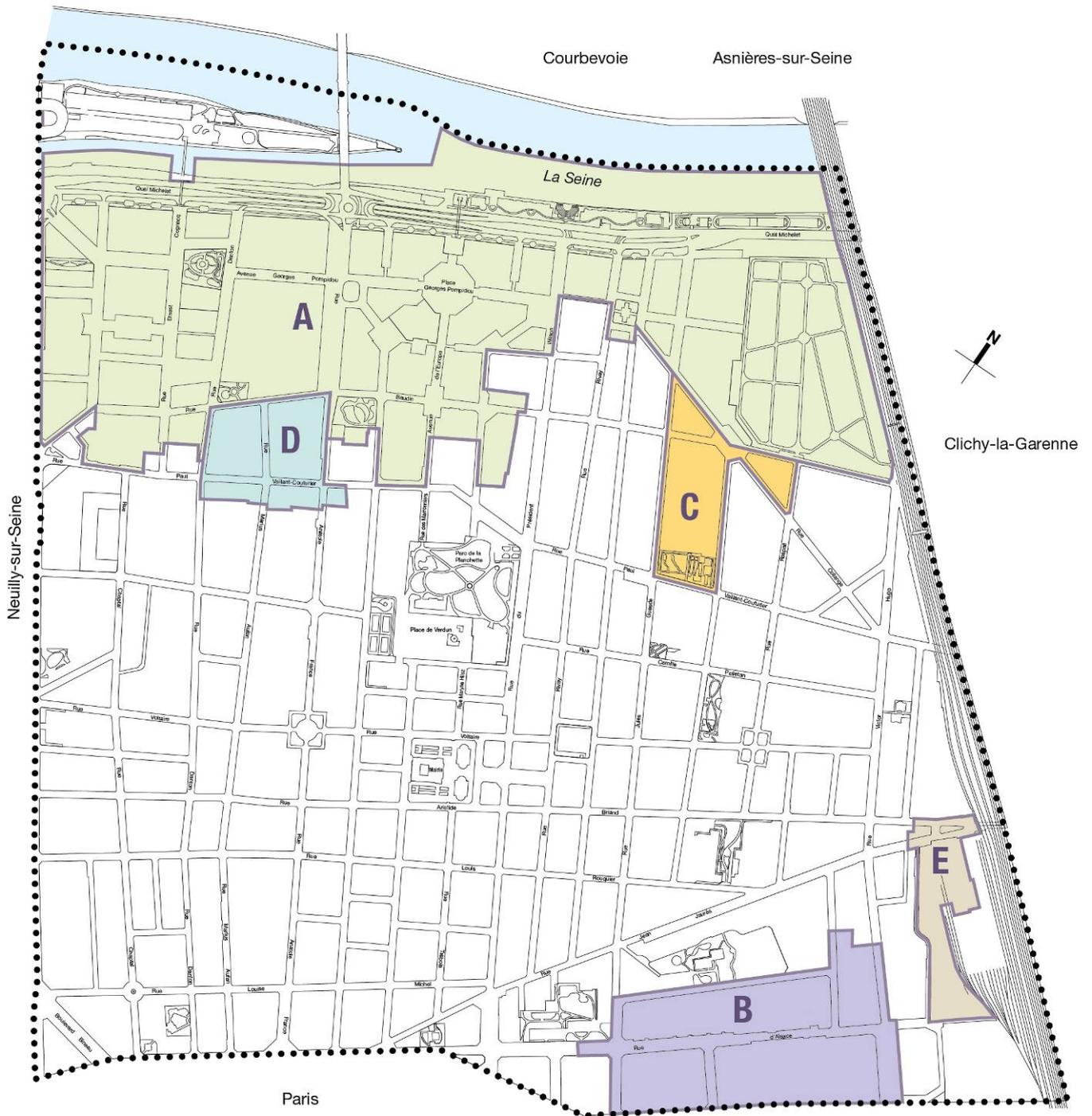


Perspective sur les nouveaux immeubles de logement depuis le parc.

Source : Dossier de réalisation de la ZAC Collange.

Afin de mettre en œuvre un véritable « projet de quartier », la ville décide, par délibération du Conseil Municipal du 11 février 2002, de lancer l'opération d'aménagement de la « **ZAC Gustave Eiffel** ». 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. La ZAC recouvre des terrains situés à l'intérieur du POS n° 6 et s'étend sur des parties couvertes par le POS n° 5.

Les opérations de ZAC et les projets d'aménagement à l'étude



..... Limite de la commune

A ZAC Front-de-Seine

B ZAC Eiffel

C ZAC Collange

D Secteur "Baudin - Danton - Paul Vaillant Couturier - Anatole France"

E Secteur "Quartier de la Gare"

Source : Ville de Levallois-Perret - Direction de l'urbanisme - Mars 2011

1.1.4.2. Le renouvellement du nord-est de la commune

La partie nord-est de la ville, correspondant à la partie inachevée de la ZAC « Front de Seine » et à 3 îlots bordant la place du 11 novembre 1918 situés dans le POS partiel n° 1, connaît des carences en matière d'espaces verts, d'équipements publics, de parking public et de mixité urbaine. La commune a ainsi lancé deux opérations d'urbanisme qui concourent au renouvellement du quartier.

La ZAC Collange, créée par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2006, prévoit la construction de nouveaux logements, d'équipements publics (parc urbain, médiathèque, parking public...), de commerces de proximité et l'élargissement des trottoirs.

L'aménagement des derniers îlots de la ZAC Front de Seine, engagé par délibération du conseil municipal en date du 24 mars 2003, vise à dynamiser les activités, les équipements et le cadre de vie du quartier avec la construction d'immeubles de bureaux, d'importants équipements publics (collège, groupe scolaire, maison de l'enfance...) et le traitement paysager de l'espace public (rue Collange, aménagement de la place du 11 novembre 1918).

1.1.5. ... et de nouveaux périmètres d'études

Deux autres secteurs de la commune sont susceptibles de faire l'objet d'évolutions dans les années futures. Il s'agit du secteur de la Gare SNCF de Clichy-Levallois, entrée de ville de la commune, et du secteur « Baudin – Danton – Paul Vaillant-Couturier – Anatole France » situé à proximité de la station de métro « Pont de Levallois ». Pour cela, la ville a délimité, pour chacun d'eux, un périmètre de sursis à statuer, au titre de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme (voir carte page précédente).

1.1.5.1. Le secteur du « quartier de la Gare »

Les îlots situés entre la voie SNCF et la rue Victor Hugo ont déjà fait l'objet de diverses opérations d'aménagement visant à rénover le quartier et à le doter d'équipements publics (ZAC du Secteur IX, ZAC Victor Hugo et ZAC de la Gare). Il convient désormais d'harmoniser ces différentes actions d'aménagement en poursuivant des réflexions d'urbanisme à l'échelle du quartier, notamment sur les îlots aux environs de la place du 8 mai 1945 qui constitue une importante entrée de ville avec la gare et le pont SNCF. L'îlot situé au sud de la place est également susceptible de connaître une réorganisation foncière. La définition de ce secteur d'étude intervient à une période où les villes cherchent à réinvestir les friches et terrains SNCF.

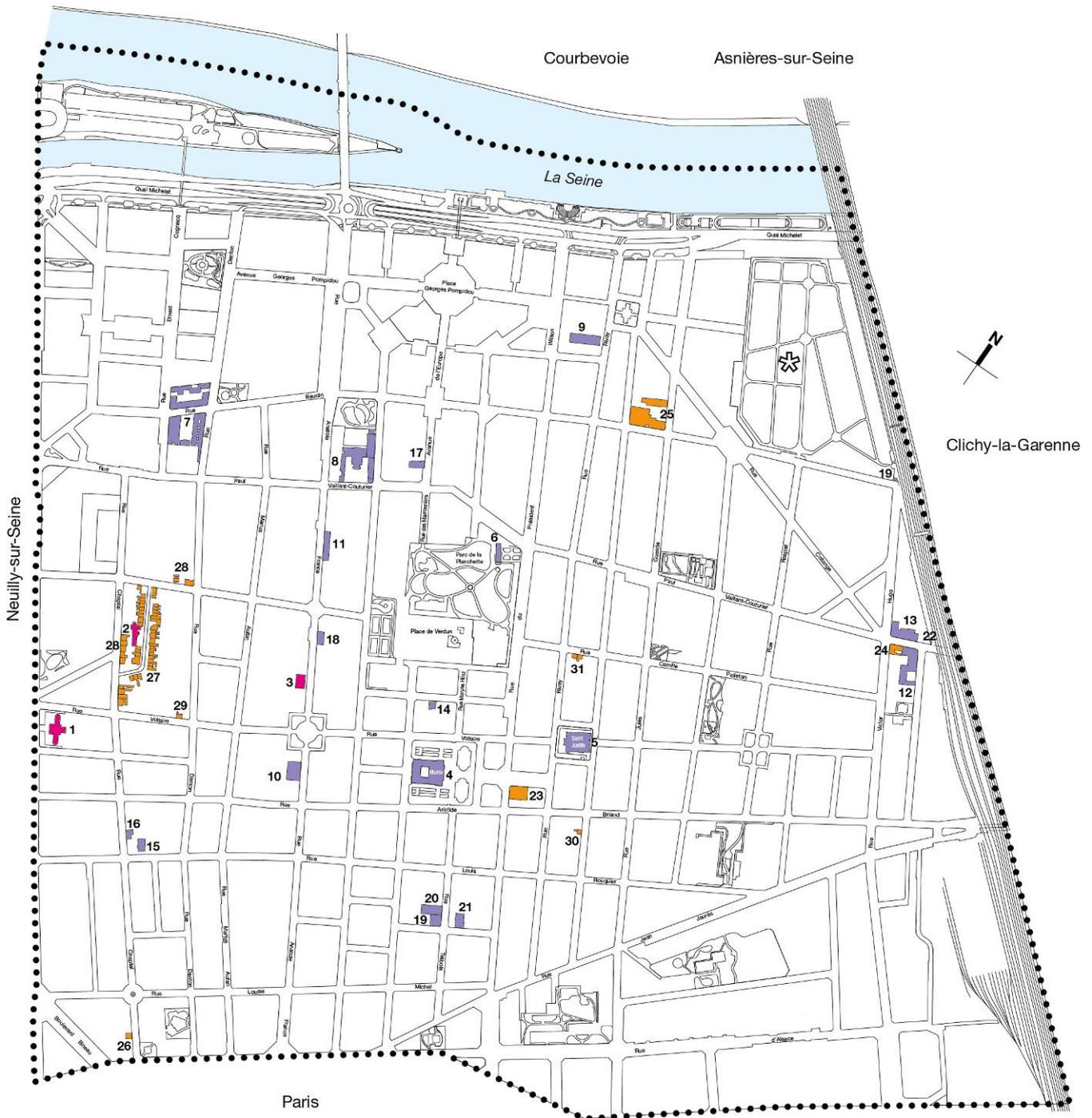
Le Conseil Municipal a délibéré le 30 juin 2008 pour le lancement d'études sur le secteur de la Gare, notamment sur les îlots jouxtant la place du 8 mai 1945 et la réflexion sur des actions concernant l'accueil de l'habitat et d'activités économiques, la circulation, le stationnement, la réalisation d'équipements collectifs et la mise en valeur des espaces publics et du cadre de vie.

1.1.5.2. Le secteur « Baudin – Danton – Paul Vaillant-Couturier – Anatole France »

Ce secteur se localise de façon stratégique en limite du récent quartier du Front de Seine et à proximité de la station de métro « Pont de Levallois » et se trouve desservi par deux grandes voies de la commune, les rues Anatole France et Paul Vaillant-Couturier. Le secteur présente d'autre part une forte capacité de mutation, compte tenu de la nature de son foncier et des constructions. En effet, une importante emprise foncière va se libérer avec le départ des Services Techniques communaux. Enfin, la ville est propriétaire de divers biens, principalement rue Paul Vaillant-Couturier.

Par délibération en date du 7 avril et du 30 juin 2008, le Conseil Municipal a approuvé le lancement d'études nécessaires à la définition d'un programme global d'aménagement et de son outil opérationnel. Le programme devra intégrer les principes de mixité urbaine et d'aménagement durable.

Patrimoine bâti



■ Bâtiments classés ou inscrits

- 1 Hôpital Anglais
- 2 Villa dite Mauresque
- 3 Temple "La petite Étoile"

■ Bâtiments remarquables à protéger

- 4 Hôtel de ville
- 5 Église Saint-Justin
- 6 Dépendance de la Planchette
- 7 Fondation Cognacq-Jay
- 8 Hospice Antonin-Raynaud
- 9 Archives du Crédit Foncier
- 10 Alliance des travailleurs
- 11 Biscuiterie
- 12 Établissement Carvalho
- 13 Chocolaterie Louit
- 14 Maison de Lamoureux
- 15 Hôtel particulier
- 16 Maison 44, rue Chaptal
- 17 Résidence sociale Marie-Jeanne-Bassot
- 18 Manufacture de pianos
- 19 Épicerie Damoy
- 20 Immeuble A. Petit
- 21 Grand Bazar de Levallois-Perret
- 22 Bureaux d'octroi

■ Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser

- 23 Hôtel des postes
- 24 Immeuble 146 rue Victor Hugo
- 25 Chocolaterie Meunier
- 26 Maison d'artiste
- 27 Villa Chaptal
- 28 Abords de la villa Chaptal, rues Chaptal et Kléber
- 29 Maison 29, rue Voltaire
- 30 Maison 31, rue Edouard-Vaillant
- 31 Maisons jumelées 4 bis et 4 ter, rue Camille-Pelletan

✠ Cimetière

Chapelles funéraires, sculptures

Source : Ville de Levallois-Perret - Direction de l'urbanisme - Mars 2011

1.2. Le patrimoine urbain

1.2.1. Le recensement du patrimoine bâti

Héritage du passé, le tissu urbain levalloisien compte aujourd'hui un certain nombre de bâtiments d'intérêt architectural faisant partie du patrimoine collectif et qui participent à l'identité de la ville.

Il s'agit des bâtiments classés ou répertoriés à l'Inventaire des Monuments Historiques, mais également de bâtiments remarquables, édifices institutionnels, bâtiments d'activités témoins du passé industriel ou d'un patrimoine plus ordinaire de maisons individuelles, dernières traces du passé résidentiel.

Ce recensement est détaillé dans la pièce n° 4.2.2 Liste des « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser » annexée au règlement.

Le patrimoine bâti et architectural levalloisien a ainsi été répertorié selon 3 catégories distinctes :

- 3 bâtiments qui sont répertoriés aux Monuments Historiques : l'église réformée « La Petite Etoile » et la Maison Mauresque sont classées monuments historiques tandis que l'hôpital Franco-Britannique est répertorié à l'Inventaire monuments historiques.
- 22 bâtiments qui présentent un intérêt historique et des qualités architecturales ou ornementales certaines. On retrouve dans cette catégorie des édifices institutionnels et des fondations, des bâtiments industriels ou d'activités, des maisons et hôtels particuliers.
- 9 bâtiments ou ensembles bâtis qui présentent un intérêt historique ou urbain, et des qualités architecturales ou ornementales moindres mais qui témoignent de l'histoire de la ville. On y retrouve des bâtiments industriels ou d'activités, des immeubles d'habitation dont le rez-de-chaussée présente un intérêt ornemental, la « villa Chaptal » et ses abords, ainsi que quelques maisons.



L'Hôpital Franco-Britannique



Le Club de la Planchette



Ancienne biscuiterie Millez, aujourd'hui occupée par la société AON, au 98-118 rue Anatole France



L'Escale, 25 rue de la Gare

Ensembles urbains et paysagers



Patrimoine bâti

- Bâtiment classé ou inscrit
- Bâtiment remarquable à protéger
- Bâtiment ou ensemble bâti à valoriser

Patrimoine végétal

- Espace boisé, parc et alignement d'arbres
- Espace vert, jardin d'agrément et plantations
- Cimetière

Perspective remarquable

- 1 Vue de l'église Saint-Justin depuis la place du Général Leclerc
- 2 Vue de l'Hôtel de Ville depuis l'avenue Charles de Gaulle

Perspective intéressante

- 3 Vue du portail d'entrée et approche du cimetière depuis la rue Raspail
- 4 Vue du square Trébois depuis la rue Trébois

Espace urbain majeur

- Place de la République
- Place d'Estienne d'Orves
- Place de Verdun
- Place Georges Pompidou

Espace urbain de liaison

- Avenue Charles de Gaulle
- Rue Maryse Hillsz
- Rue des Marronniers
- Avenue de l'Europe
- Rue Voltaire

Ensemble urbain bâti et paysager remarquable

- Place de la République et ses abords
- Place d'Estienne d'Orves et ses abords
- Parc de la Planchette et ses abords
- Avenue Charles de Gaulle et ses abords
- Ile de la Jatte

Ensemble bâti et paysager secondaire

- Le cimetière
- Villa Chaptal et ses abords
- Angle rues Chaptal et Louis Rouquier
- Angles rues Paul Vaillant Couturier et Victor Hugo
- British hospital et ses abords

Source : Ville de Levallois-Perret - Direction de l'urbanisme - Septembre 2008

1.2.2. Les ensembles urbains et paysagers

Au sein d'un tissu urbain dense qui a connu de nombreuses évolutions ces dernières années, un certain nombre de secteurs se distinguent et marquent fortement le paysage urbain de la ville par leur organisation végétale, la cohérence de leur disposition urbaine, l'unité de leur architecture ou de leur paysage.

1.2.2.1. Les espaces publics majeurs et leurs abords

Les espaces publics majeurs de la ville et les espaces urbains qui les relient, ainsi que les immeubles situés à leurs abords, sont des éléments constitutifs de l'identité levalloisienne, notamment :

- la place de la République,
- le parc de la Planchette et la place de Verdun,
- la place Georges Pompidou,
- la place d'Estienne d'Orves.

Ces ensembles forment deux séquences nord-sud et ouest-est, mises en relation par des espaces urbains de liaison :

- Pour la séquence nord-sud : dans le prolongement de l'avenue de l'Europe qui mène à la place George Pompidou, la rue des Marronniers, et la rue Maryse Hilsz.
- Pour la séquence ouest-est : la rue Voltaire qui relie les places historiques, ainsi que l'avenue Charles de Gaulle.



Place Georges Pompidou



Place de Verdun



Place Jean Zay

1.2.2.2. La villa Chaptal et ses abords : une « respiration » au sein du tissu urbain

La villa Chaptal, située dans la partie ouest de la ville, constitue un ensemble pittoresque dessiné sur des terrains de l'ex-propriété du maréchal Gouvion St-Cyr.

Outre la présence de la villa Mauresque, classée monument historique depuis le 5 juillet 1993, cet ensemble urbain se signale par :

- l'échelle du bâti composé de maisons basses ;
- l'unité urbaine marquée par l'organisation très spécifique du parcellaire ;
- l'ensemble architectural formé par les façades sur rue de style et de caractéristiques intéressantes, ainsi que les grilles d'accès à la voie interne de la villa qui contribuent également à son image de qualité ;
- l'unité paysagère confortée par le caractère densément planté des petits espaces de jardin.

Les abords de la villa Chaptal se caractérisent par des constructions de faibles hauteurs, d'aspect apparenté à celle de la villa, et dont certaines présentent des modénatures et des décors en stuc.

1.2.2.3. Le parc de la Planchette : le « poumon vert » de Levallois

Achetée en 1806 par le comte Bérenger, alors conseiller d'Etat, l'ancienne propriété seigneuriale de la Planchette comprenait à l'origine un château dont il ne reste qu'une dépendance, aujourd'hui occupée par le club de la Planchette. Jusqu'à la mort du comte en 1850, la Planchette restera le dernier îlot non loti en plein centre ville. Le terrain est par la suite morcelé : 3 hectares sont acquis par la Ville en 1924 pour aménager l'actuel parc de la Planchette. La dépendance devient alors Muséum d'histoire naturelle puis club de loisirs pour les personnes âgées.



Voie intérieure desservant la Villa Chaptal



Photo de maisons de faibles hauteurs implantées au sein de la Villa Chaptal



Vue aérienne sur le parc de la Planchette



Le pigeonnier, implanté au sein du parc de la Planchette

Le parc, qui compte plusieurs arbres remarquables au sens du cadastre vert départemental ainsi qu'un plan d'eau, est l'un des espaces qui marque le plus le paysage de la ville :

- Il représente près de 2,5 hectares de verdure au sein d'une ville densément urbanisée. Le parc regorge d'essences variées venues des quatre coins du monde : tulipier de Virginie, sophora du Japon...
- Le bâtiment du Club de la Planchette présente une architecture intéressante avec une façade composée de façon symétrique entre deux piliers d'angle en pierre et une toiture à la Mansart.
- Les entrées du parc (rue des Marronniers, Place de Verdun...) ainsi que les bâtiments situés aux abords du parc renforcent l'aspect végétalisé du parc.

1.2.2.4. L'île de la Jatte

La qualité insulaire du site, son caractère écologique et la particularité de son aménagement en font un lieu singulier du territoire communal.

Sa réalisation sous la forme d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) s'est faite sur la base d'un plan d'ensemble assurant une forte cohérence au site.

La partie ouest de l'île s'organise autour d'une allée centrale aménagée en mail planté bordé :

- Au nord, d'un ensemble immobilier formant terrasses en gradins vers le parc, et donnant sur des berges naturelles aménagées du côté du grand bras de la Seine.
- Au sud, d'un restaurant perpétuant la tradition des anciennes guinguettes, de 3 unités résidentielles et d'un ensemble d'unités groupées donnant sur des quais aménagés du côté du petit bras de la Seine.

L'allée se prolonge dans le parc aménagé en partie est jusqu'au Pont de Levallois. La Maison de la pêche et de la nature a été construite en limite du parc au débouché de la passerelle piétonne qui relie l'île à la ville.



Immeuble de logements implanté le long du petit bras de Seine.



Le parc de l'île de la Jatte

1.2.2.5. D'autres ensembles présentant un intérêt patrimonial

D'autres ensembles, regroupant à la fois des éléments bâtis et paysagers ou plusieurs éléments bâtis formant une entité, du fait de leur impact à l'échelle du quartier dans lequel ils se situent, présentent également un intérêt patrimonial.

Il s'agit de :

- L'angle des rues Chaptal et Louis Rouquier marqué de la présence d'un hôtel particulier au riche décor néoclassique, de son jardin d'angle ainsi que d'une maison avec son porche.
- L'angle des rues Paul Vaillant-Couturier et Victor Hugo marqué par les 2 bâtiments de facture similaire situés de part et d'autre de la rue Paul Vaillant-Couturier. L'un des ces bâtiments abrite le centre culturel L'Escale.
- Le British Hospital et ses abords paysagers.



Détail de l'hôtel particulier situé à l'angle des rues Chaptal et Louis Rouquier

1.2.3. Les perspectives intéressantes

Dans cette ville dessinée selon un quadrillage régulier basé sur une trame orthogonale indifférenciée, les fonds de perspectives sont rares et s'offrent comme des éléments de repère importants.

Il s'agit pour les plus nobles de :

- La vue de l'Eglise Saint-Justin depuis la place du Général Leclerc.
- La vue de l'Hôtel de Ville depuis l'avenue du Général de Gaulle.

Et de fonds perspectifs de moindre importance :

- La vue du portail et l'approche du cimetière depuis la rue Raspail.
- La perception du square Trébois depuis la rue Trébois.



Perspective visuelle sur l'Eglise Saint-Justin depuis la rue Voltaire

Le manque de relief à Levallois limite les vues sur la Seine aux abords du Quai Michelet et sur l'île de la Jatte. Par ailleurs, si les activités industrielles passées ont créé une coupure importante entre la ville et le fleuve, l'étroitesse de la trame viaire laisse peu de perspective en direction de la Seine.

Les aménagements paysagers réalisés le long du Quai Michelet ces dernières années permettent aux levalloisiens une nouvelle proximité avec le fleuve et ses berges.



Vue sur le portail du cimetière depuis la rue Raspail

1.2.4. Une diversité de formes urbaines et architecturales

Issu de différentes phases de son urbanisation, le cadre bâti de Levallois se caractérise par une diversité perceptible.

1.2.4.1. La ville du XIX^{ème} et début XX^{ème} : un tissu urbain dense et homogène

La trame du lotissement initial a servi de règle au développement de la ville, et dans ce quadrillage régulier, les tracés en diagonale plus anciens font figure d'exception :

- la rue Collange vers la Seine,
- la rue Jean Jaurès (ancien chemin du bois) qui borde le quartier Eiffel.



Photo aérienne prise depuis l'Hôtel de ville.
Service Communication, ville de Levallois-Perret

La permanence du tracé du lotissement initial confère encore aujourd'hui une grande homogénéité à la ville. Une grande partie de la commune est caractérisée par la prégnance du bâti, souvent régulier et homogène, offrant des façades alignées le long de rues souvent très longues. Ces axes forment des percées visuelles profondes et très cadrées.

Ce tissu urbain compose une ville dense, marquée par son orthogonalité « au cordeau » et se caractérise par deux types d'architecture :

L'architecture de **style III^{ème} République** (1870-1940), typiquement français, qui se caractérise par des compositions symétriques, construction souvent mixte pierre de taille/briques, des éléments architecturaux monumentaux, des bow-windows, des portes cochères soulignées de sculptures...



Hôtel des Postes (68 rue du Président Wilson)



Résidence sociale Marie-Jeanne-Bassot (3 avenue de l'Europe)



Détail de la façade de la Fondation Cognacq-Jay (3, 5 et 4, 8 rue Baudin)



Fondation Antonin-Raynaud (45, 45 bis rue Paul Vaillant-Couturier)



Eglise Saint-Justin (9 rue Rivay)



Groupe scolaire Anatole France (81 rue Marius AUFAN)

L'architecture de **style Art Nouveau** (1890-1914), inspiré de la nature, qui est un courant architectural, apparu autour de 1900, multiplie les ondulations, les lignes courbes et l'asymétrie des ouvertures. Ses motifs sont à la fois végétaux et symboliques. Les tiges, les lianes, les animaux (libellules, oiseaux, lézards...) font partie d'une façade conçue dans sa globalité. Les architectes font alors appel à des matériaux variés pour la construction des édifices : pierre de taille, brique de couleur pastel, ferronnerie, verrerie (vitraux et verrières), céramique et mosaïque.

Quelques immeubles d'habitation à Levallois, construits dans le plus pur style Art nouveau, sont absolument remarquables, comme par exemple au 57, rue Carnot, dont l'auteur est anonyme, et au 59-61 rue Voltaire, réalisé en 1911 par Oradour. Edmond Lamoureux, devenu maire de la ville en 1909, a particulièrement construit dans ce style. Ces plus beaux immeubles se trouvent au 39, rue Louis-Rouquier (1902), au 39 et au 46 rue Gabriel Péri (1906).



Détails de la façade, immeuble d'habitation situé au 59-61 rue Voltaire



Détails de la façade, immeuble d'habitation situé au 39 rue Louis Rouquier

L'utilisation de la céramique et de la mosaïque est illustrée par les immeubles situés au 82 rue Anatole France, qui portent l'enseigne « Manufacture de pianos J. Lary » et du 25 rue Trébois.



Céramiques ornant la façade de l'ancienne « manufacture de pianos J. Lary », située au 82 rue Anatole France



Immeuble « A. Petit » situé au 25 rue Trébois (1887)

Il n'est cependant pas rare de trouver dans certaines façades des immeubles de la ville un ou deux éléments appartenant à l'Art nouveau, alors que le reste correspond à un autre style. Sur l'immeuble situé au 57, rue Aristide Briand, la rambarde en ferronnerie des fenêtres développe des tiges végétales en volutes, typiques de l'Art nouveau.



Photos de l'immeuble situé au 57 rue Aristide Briand

Toutefois, en dehors du tissu traditionnel formant les îlots du centre composés sur la trame urbaine et le parcellaire initial, deux générations d'interventions, appuyées par une réglementation distincte, peuvent être identifiées :

- Celles des années 1970, marquées par la conception de l'urbanisme moderne, voient l'édification de constructions sous la forme de barres implantées le plus souvent en retrait de l'alignement.
- Celles des années 1980, où les opérations ont été réalisées dans le respect de la structure de l'îlot, offrant une continuité bâtie sur les rues.

1.2.4.2. La ville des années 1960-1980 : l'urbanisme des grands ensembles

La rénovation du quartier Eiffel est la réalisation la plus marquante des années 1960-1980. Cette opération va changer radicalement le visage du quartier sud de Levallois.

Les fondements de l'urbanisme des années 1960-1970, inspiré des préceptes de la « Charte d'Athènes » élaborée en 1933 lors du Congrès International d'Architecture Moderne, visaient à favoriser l'émergence de la ville « moderne », censée « réconcilier la Ville et la Nature » : une forte densité de constructions (tours, barres de logements) afin de libérer un maximum d'espaces libres aux pieds des immeubles (squares, aires de jeux...).

Outre le quartier Eiffel, d'autres réalisations, tels que les immeubles de bureaux du quartier Collange ainsi que des barres de logements disséminés à travers la ville, illustrent cet urbanisme moderne qui aura marqué le tissu urbain de Levallois au cours des années 1950-1980.



Tour de logements située dans le quartier Eiffel.



Logements collectifs sociaux situés au 4, rue Antonin Raynaud. (1976)

1.2.4.3. Les réalisations plus récentes : recomposer la ville à l'échelle de l'îlot

Le quartier du Front-de-Seine est caractérisé par le respect de la trame viaire qui le relie au centre-ville et par la conservation du principe de l'îlot : le parcellaire devient géant mais l'îlot demeure enserrant dans son cœur un jardin plus secret. Les façades urbaines se différencient du centre-ville par leur échelle et l'utilisation de techniques et matériaux contemporains (verre, acier, pierre agrafée...).



Immeuble de bureau au sein du Front de Seine.



Immeuble de logements implanté aux abords de la place Georges Pompidou

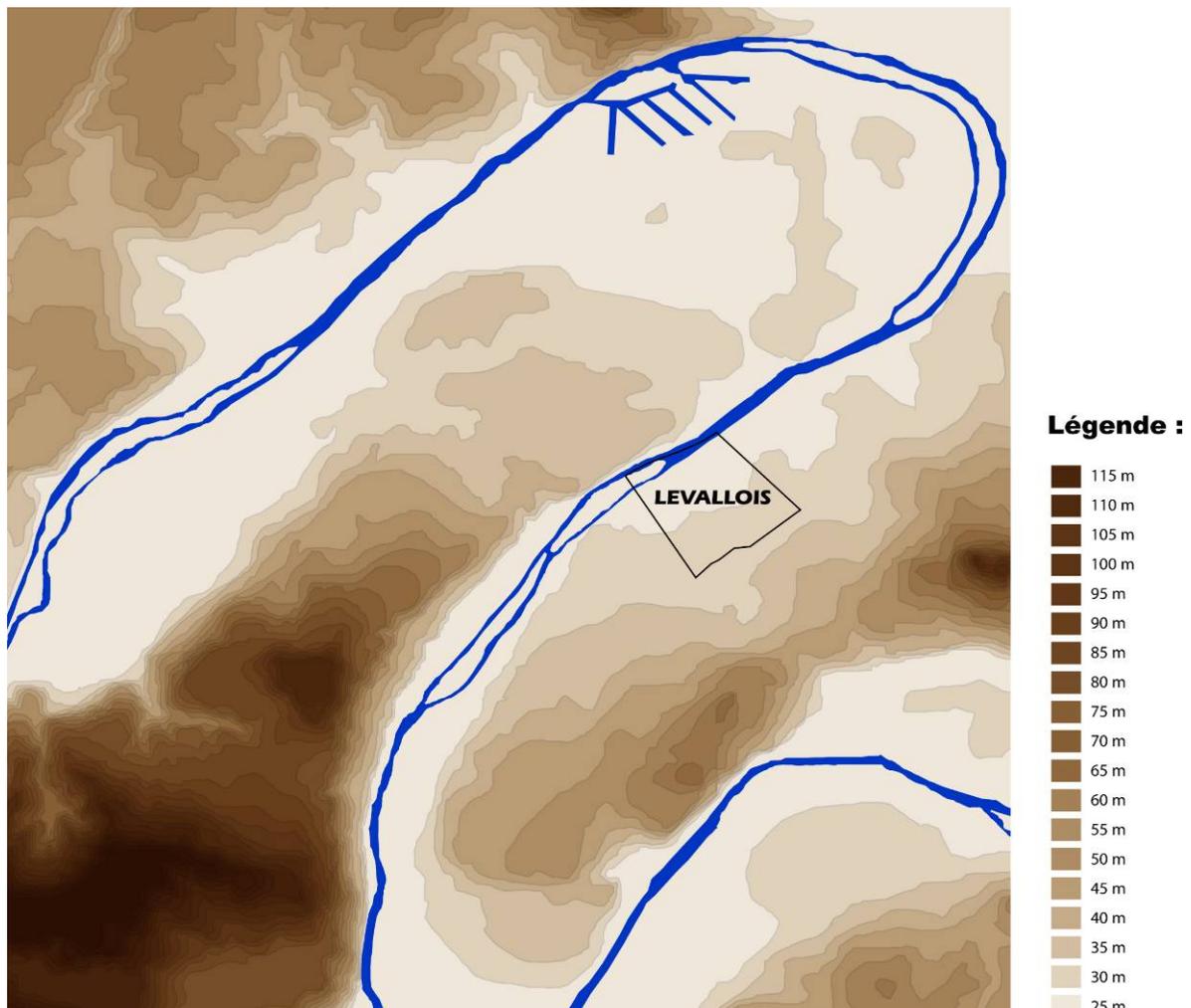
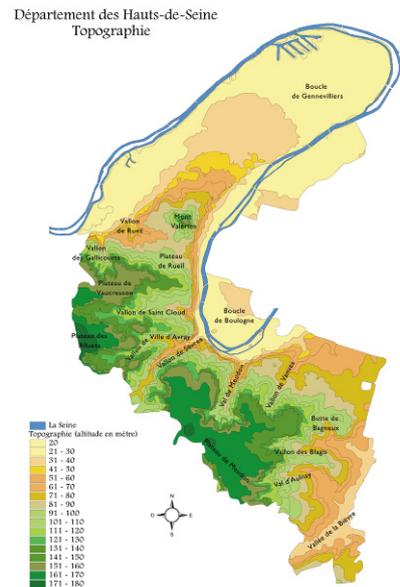
2. Données de cadrage

2.1. Le relief

Le département offre une diversité géographique qui découle de la rencontre du plateau de la Beauce avec la vallée de la Seine. C'est de cette particularité morphologique qu'est née la dénomination des Hauts-de-Seine.

La Seine amorce à l'aval de Paris une série de boucles en commençant par celle de Boulogne-Billancourt, suivie par celle de Gennevilliers puis par celle de Montesson-Croissy qui s'ébauche à Rueil-Malmaison.

Le site de Levallois-Perret se localise au sein d'une vaste plaine alluviale, descendant en pente douce des anciennes fortifications de Paris vers le méandre de la Seine. L'altitude moyenne est de 32 mètres NGF.

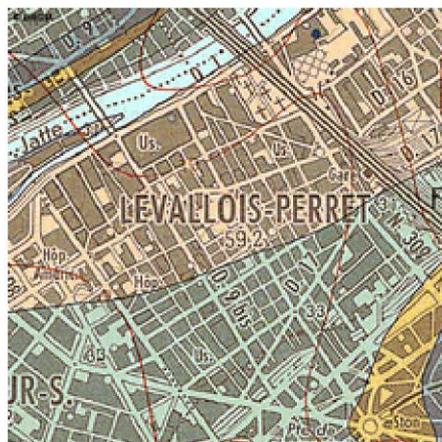


2.2. La nature des sols

Situé en rive de Seine, le sol de la commune est en majorité constitué d'alluvions, plus ou moins anciennes, déposées par les divagations successives du fleuve dans cette vaste plaine.

Le sol est composé de deux types de formations géologiques différentes, présentant une perméabilité relativement faible :

- Les alluvions modernes, situées dans le lit de la Seine et sur ses abords, présentent un complexe sableux et argileux où s'intercalent des lits de graviers et de galets calcaires. Les limons gris ou jaunâtres, dont l'épaisseur peut dépasser 5 mètres au voisinage immédiat de la Seine, renferment des bancs tourbeux.
- Les alluvions anciennes qui constituent de vastes formations de remblaiement déposées par la Seine aux différents stades de l'évolution morphologique des vallées, étagées en terrasses successives d'autant plus anciennes qu'elles sont élevées. Recouvrant le sud de la ville, ce sont des roches généralement non-consolidées et de granulométrie variable (sables grossiers, graviers, cailloux ou blocs volumineux). Au-dessus viennent des bancs de galets, puis des lits de cailloutis et de sable fin. Leur sommet est constitué par des sables argileux, souvent de couleur grise.



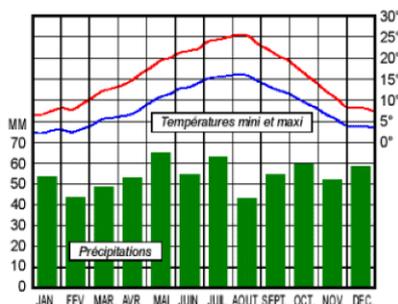
Source: Bureau de Recherches Géologiques et Minières

2.3. Le climat

Le climat d'Île-de-France, région peu éloignée de l'océan Atlantique, découle à la fois de sa situation géographique à l'extrême ouest de l'Europe et de sa position au creux du bassin parisien.

Calculée sur les 30 dernières années, la moyenne annuelle des précipitations se situe aux environs de 650 mm, le nombre moyen de jours de pluie (précipitation supérieure ou égale à 1 mm) est de 111, le nombre de jours de précipitation supérieure à 10 mm est de 16.

Normales de températures et de précipitations à Paris-Montsouris



Quelques records depuis 1873 à Paris-Montsouris

Température la plus basse	-23,9 °C
Jour le plus froid	10/12/1879
Année la plus froide	1879
Température la plus élevée	40,4 °C
Jour le plus chaud	28/07/1947
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	95,7 mm
Jour le plus pluvieux	24/08/1987
Année la plus sèche	1921
Année la plus pluvieuse	2000

Evolution du Climat à Paris sur la période 1971/2000

Source: Météo France

Toutefois, la quantité d'eau de pluie tombée sur l'ensemble du bassin versant de la Seine influe directement sur le régime et sur les crues du fleuve. Le facteur climatique joue donc un rôle essentiel dans la mesure où il est peut être à l'origine des risques d'inondation. D'autant plus que la composition géologique des sols ainsi que de l'urbanisation du territoire communal limite l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, ce qui amplifie dans certaines circonstances les risques d'inondation.

Les températures sont plutôt douces en moyenne, avec des écarts moyens entre l'été et l'hiver de l'ordre de 15° et une température annuelle de 12°. La présence de la Seine à proximité peut localement modifier certaines données mais son influence n'est pas majeure.

Les vents les plus forts sont de sud-ouest. On relève des rafales de vent supérieures à 58 km/h (100 km/h) en moyenne 44 jours par an. Le 26 décembre 1999, des rafales de 169 km/h ont été enregistrées à Paris-Montsouris, et au sommet de la Tour Eiffel, elles ont dépassé 220 km/h.

Les orages se produisent essentiellement de mai à août, environ 18 jours par an. Il ne gèle que 3 jours par an et il neige en moyenne 11 jours par an. Le nombre de jours de brouillard a fortement diminué depuis le début du XX^{ème} siècle : en moyenne 10 jours par an.

A retenir :

- **Un relief très peu marqué, d'une altitude moyenne de 30 m NGF.**
- **Une perméabilité des sols relativement faible.**

Les espaces verts publics



Etat actuel

Espaces verts publics (17,8 ha + 3 000 arbres d'alignement)

- | | |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| 1 Parc de la Planchette | 15 Square Valentin |
| 2 Parc de l'île de la Jatte | 16 Parc Gagarine (Lorraine) |
| 3 Parc Gustave-Eiffel | 17 Parc des Berges |
| 4 Jardin de l'Hôtel de Ville | 18 Square Wilson |
| 5 Square Mathilde-Girault | 19 Square Trébois |
| 6 Square René-Cassin | 20 Square Edith-de-Villepin |
| 7 Square Léon-Jamin | 21 Square Camille-Polletan |
| 8 Square Baudin | 22 Square Jean-de-Grissac |
| 9 Square Picasso | 23 Square de la Gare |
| 10 Parc Collange | 24 Square Victor-Hugo |
| 11 Square Jean-Pierre-Gratzer (Villiers) | 25 Promenade quai Michelet |
| 12 Square Marjolin | 26 Allée Louison-Bobet |
| 13 Square Danton | 27 Square Deginand |
| 14 Square Chaptal | |

- Parcours piéton existant à conserver
- - - Liaison piétonne à créer (tracé indicatif)

Secteurs prioritaires d'intervention

- Quartier Eiffel
- Quartier Collange
- Quartier Chaptal

Projets de création ou d'extension

- Parcs urbains :**
- A Extension du parc Collange
- B Création : quartier Eiffel 1,7 ha
- Espaces verts publics :**
- C Square de la gare

Source : Ville de Levallois-Perret - Direction de l'urbanisme - Mars 2011

3. Le patrimoine naturel

Levallois est une commune densément urbanisée, mais qui a su néanmoins conserver une place importante aux espaces naturels, publics comme privés, qui contribuent à la qualité de vie des habitants.

3.1. La trame verte urbaine

Dans le but de mieux connaître son patrimoine vert, le Département des Hauts-de-Seine s'est doté d'une banque de données statistiques et cartographiques constituant le **Cadastre Vert**, intégrant toutes les surfaces d'espaces verts, ainsi que des arbres isolés, groupés ou en alignement décomptés selon la projection de leur houppier.

Ainsi en 1994, **la surface totale des masses vertes était de 36 hectares**, soit près de 15 % de la surface de la commune, représentant un ratio de 6,9 m² d'espace vert par habitant (selon l'estimation de la population en date du 1^{er} janvier 1995).

Le Cadastre Vert départemental n'ayant pas été réactualisé, il n'est pas possible de disposer aujourd'hui de données exhaustives comparatives. Néanmoins, suite à la réalisation de nouveaux espaces verts depuis 1995, notamment dans le cadre des opérations de ZAC, leur nombre a fortement augmenté. Ainsi, **en 2008, les espaces verts publics et privés comptent pour 41,97 hectares**, soit 17,21 % de la superficie du territoire communal, intégrant la superficie du parc Collange en cours de réalisation.

3.1.1. Les espaces verts publics

Actuellement, la commune compte près de 39 hectares d'espaces verts publics composés de 9 403 arbres, dont 26 remarquables recensés par le Département, 2 000 arbres d'alignement, 7 459 sujets isolés ou groupés, 400 000 plantes fleuries... Ce patrimoine, réparti en 7 parcs, 19 squares et une centaine de places et d'îlots, est exclusivement entretenu par la Direction des Espaces Verts de la ville.



Le parc de la Planchette

3.1.1.2. Les parcs et squares

Parmi les plus anciens parcs de la ville figure le **parc de la Planchette** (25 000 m²), témoin de l'ancien domaine du château aujourd'hui disparu et dont il ne reste que la dépendance, et les jardins de l'Hôtel de Ville, symbole avec la mairie de la création de la commune.



Le square Mathilde Girault

De nombreux parcs et squares ont été réalisés ces 30 dernières années, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement : le **parc Youri-Gagarine** (18 000 m²) et le **parc Gustave Eiffel** (10 000 m²) dans le quartier du même nom, le **parc des Berges de Seine** (20 000 m²) et celui de **l'Île de la Jatte** (20 000 m²) respectivement réalisés dans le cadre de la ZAC Front de Seine et de la ZAC Île de la Jatte, les squares Danton et Trébois dans le cadre de la ZAC Front de Paris, le **square Edith de Villepin** (3 400 m²) lors de la réalisation de la ZAC Trézel-Briand....

Les réalisations les plus récentes concernent le réaménagement du square Marjolin aux abords du futur centre aquatique et la réalisation de la première tranche du parc Collange.

Les espaces verts de la ville possèdent une richesse florale exceptionnelle et très diversifiée, qui a valu à la ville de recevoir les 4 fleurs du Grand Prix National du Fleurissement en 2004, puis à nouveau en 2007.

Outre leur richesse écologique, les parcs et squares constituent pour les levalloisiens de réels équipements de proximité. Ce rôle est notamment lié à l'accessibilité de l'espace vert. En effet, les différentes études menées en la matière³ indiquent que les espaces verts ont une aire d'attraction à l'intérieur de laquelle le besoin en espace vert est assuré dans des conditions satisfaisantes. Au-delà, les enquêtes mettent en avant que le temps de déplacement devient trop important et entraîne une gêne importante pour la grande majorité des visiteurs.

Ces études ont permis de dégager l'existence de différents seuils d'attraction :

- 100 mètres pour les petits espaces verts de moins de 1 hectare,
- 500 mètres pour les espaces verts urbains de 1 à 10 hectares.



Le square Baudin



Parc de la Planchette



Parc des bords de Seine



Square J.P. Gratzner

³ Cf notamment « Aires d'attraction des espaces verts urbains de la région Île-de-France », IAURIF, mai 1982

L'analyse de la desserte de la ville par les espaces verts permet de mettre en évidence que :

- Le quartier situé au sud-ouest de Levallois (tissu ancien et dense, loti dès l'origine de la ville) reste déficitaire en espaces verts de proximité ouverts au public.
- Les deux nouveaux parcs prévus dans les ZAC Collange et Eiffel permettront de répondre aux besoins des habitants dans le nord et le sud-est de la commune.



Parc Gustave Eiffel

Par ailleurs, les aménagements réalisés par la ville en faveur des piétons (zones 30, voies piétonnes) ont permis de constituer un « **cheminement vert** » desservant Levallois dans le sens nord-sud et reliant Paris à la Seine par le square Trébois, les jardins de l'Hôtel de Ville, la rue Maryse Hilsz, le parc de la Planchette, l'avenue de l'Europe, la place Georges Pompidou et l'allée Picasso.

2.1.1.2. Les projets

Actuellement, la ville réalise deux nouveaux parcs urbains dans le cadre des ZAC Eiffel et Collange, soit au total près de **3 hectares d'espaces verts supplémentaires**.

Situé sur l'emprise de l'ancien stade Louison Bobet, la superficie du **nouveau parc urbain** réalisé dans le cadre de la **ZAC Eiffel** sera d'environ 1,7 hectare. Largement planté (460 arbres), le parc abritera une **douzaine de thématiques végétales**, notamment un jardin méditerranéen, un jardin de montagne, une roseraie, un verger, un rucher, un parcours de santé, des pelouses accessibles au public... Il répondra ainsi aux attentes des familles, promeneurs, sportifs et enfants qui souhaitent se détendre, s'amuser ou se reposer.

Le **parc urbain de la ZAC Collange** s'étendra sur 1 hectare avec une **première tranche réalisée en 2009**. Ce parc, destiné aux loisirs et à la détente, sera ouvert sur le reste de la ville afin de créer un **îlot de verdure**. Il illustrera la diversité végétale des cinq continents grâce à **des jardins thématiques** (asiatique, américain, océanique,...) et des plantes représentatives de ces continents (450 arbres et 10 000 arbustes).



Plan masse du futur parc urbain, ZAC Eiffel.

En complément, et grâce à ces deux grands projets, la ville prévoit de mettre en valeur un **parcours – promenade piétons reliant le futur parc de la ZAC Eiffel aux berges de la Seine** en traversant le square Edith de Villepin, le square Marjolin et le parc Collange.



Le parc Collange

Il est à signaler en outre que deux nouveaux espaces verts seront prochainement réalisés aux abords du territoire communal :

- L'aménagement sur 10 hectares du parc « Clichy – Batignolles – Martin Luther King » dans la ZAC Batignolles dans le XVII^{ème} arrondissement de Paris, livré partiellement en juillet 2007 pour 4,3 hectares et en voie d'achèvement.
- La création d'un parc départemental de 5,5 hectares dans le quartier du Bac d'Asnières à Clichy – La Garenne en limite nord-est de Levallois.

A retenir :

- **Près de 39 ha d'espaces verts publics et 2 nouveaux parcs en réalisation**
- **Peu d'espaces verts publics au sud-ouest de la ville**
- **Les continuités entre parcs et squares à favoriser**

3.1.1.3. Les arbres remarquables et intéressants

Pour mieux connaître son patrimoine arboré, le Conseil Général des Hauts-de-Seine s'est engagé en 1999 dans un **inventaire précis des arbres remarquables** implantés sur le domaine public et privé des Hauts-de-Seine.

Six critères ont été pris en compte pour définir le caractère remarquable des sujets :

- ses dimensions : hauteur, largeur de la ramure et circonférence,
- son âge : sujet approchant ou dépassant le siècle,
- sa rareté botanique : sujet d'origine exotique...
- son caractère historique : sujet témoin d'un personnage illustre ou d'un événement marquant,
- son caractère pittoresque : ramure originale, ports penchés...
- son impact paysager : situation de l'arbre à l'échelle du quartier lorsque celui-ci possède un fort impact.

Destiné à mieux valoriser et ainsi à mieux protéger ces arbres d'exception, ce recensement est aujourd'hui achevé. **4 371 arbres remarquables** ont été dénombrés à l'échelle du département, **dont 26 à Levallois**.

La plupart des arbres identifiés comme remarquables à Levallois se localisent au sein des parcs et squares publics (Parc de la Planchette, Parc de l'Île de la Jatte...), mais aussi dans des parcelles privées.

Par ailleurs, afin d'approfondir sa connaissance du patrimoine vert privé, les services de la ville ont effectué des relevés de terrain en 1997-1998 permettant de compléter les données du Cadastre Vert. Ces relevés ont ainsi permis d'identifier plusieurs arbres jugés intéressants en raison de leur essence, leurs dimensions, leur âge et leur valeur paysagère.



Marronnier implanté dans le parc de la Planchette, identifié par le Conseil Général comme arbre remarquable



Arbre identifié comme intéressant, situé à l'angle des rues Chaptal et Kléber

3.1.2. Les espaces verts d'accompagnement

Pour rendre compte de la place du végétal au sein du tissu urbain de Levallois, l'analyse du seul réseau des espaces verts publics ne peut suffire. Il est nécessaire de considérer la totalité du patrimoine végétal, public et privé, visible ou non de la voie publique.

3.1.2.1. Les espaces verts visibles depuis la voie publique

La perception du végétal dans la ville est complétée des quelques jardins, privés ou non, ouverts sur les rues qui contribuent au verdissement de la ville et à l'aération du tissu :

- Jardins liés à des équipements (Hôpital Franco-Britannique, Maison de retraite des Marronniers, Résidence privée Greffülhe, crèche La Farandole,...).
- Traitement paysager des reculs en bordure de rues, jardins privés, ou arbres isolés (jardins dans la Villa Chaptal, jardins ou arbres aux angles des rues Aristide Briand et Chaptal ou Kléber et Chaptal...).

D'autres espaces « ouverts » permettent d'assurer une certaine « aération » du tissu urbain : équipements sportifs (stades, tennis...), cimetière, mais sans apport végétal très important.

3.1.2.2. Les alignements d'arbres et les massifs fleuris

Les plantations d'alignement sur rue complètent la trame des espaces verts publics avec, pour les plus importantes, celles des quais de Seine. Ces dernières années, de nombreuses plantations ont été effectuées sur les rues et sur les places, consolidant ainsi la place du vert dans la Ville.

On dénombre aujourd'hui plus de **2 000 arbres d'alignement**, plantés principalement le long des grands axes de circulation tels que la rue du Président Wilson, la rue Edouard Vaillant, la rue Rivay et la rue Aristide Briand.



Espace planté le long de la rue Paul Vaillant-Couturier



Espace planté en pied d'immeuble, 102 rue Chaptal



Massif fleuri, parc Youri Gagarine

La suppression des servitudes d'alignement sur la rue Paul Vaillant-Couturier permettra à la commune de renforcer progressivement le verdissement de cet axe : plantations d'arbres d'alignement, espaces végétalisés en pied d'immeubles...

De plus, de très nombreux massifs fleuris sont plantés à travers la ville, au sein des parcs et squares, sur les places publiques, aux abords des équipements... et jouent un rôle particulier dans la qualité du paysage urbain.



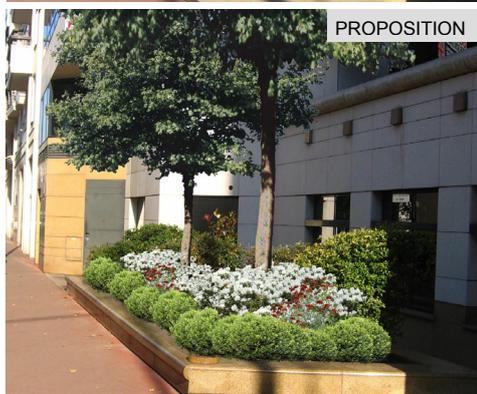
Les jardins de la mairie

3.1.2.3. Une charte paysagère pour les espaces verts privatifs

Pour accompagner l'action menée en faveur des espaces verts publics et de l'embellissement des rues, la ville élabore une charte paysagère à destination des particuliers et des promoteurs et du public de la Direction de l'Urbanisme.

Cet outil incitatif et pédagogique a pour objectif d'aider les usagers sur les techniques paysagères à mettre en œuvre et les obligations réglementaires fixées par le PLU...

Sur le territoire communal, beaucoup d'immeubles comportent des espaces privatifs à l'air libre qu'il est possible de paysager. Toutefois, leur configuration parfois contraignante n'a pas toujours permis de les mettre en valeur. La charte paysagère identifie ainsi des typologies d'espaces (clôturé ou non, en façade, sous la façade, à usage privé ou collectif,...) et suggère des aménagements possibles et propose une palette végétale adaptée au climat d'Île-de-France et prenant en compte la particularité du tissu levalloisien.



Proposition d'amélioration avant / après sur un espace privatif

A retenir :

- Les plantations en pied d'immeuble et en cœur d'îlots participent au renforcement de la trame verte de Levallois

3.1.2.4. Les cœurs d'îlots

Les surprises des cours

« Les rues en damier de Levallois cachent bien des surprises au passant qui, franchissant une porte cochère ou allant de la boutique à l'arrière-boutique, passe de la scène aux coulisses. Il peut alors découvrir des cours pittoresques et charmantes, symbole de la topographie si particulière du "village" imaginé par Nicolas Levallois et dont les premières constructions étaient des pavillons, des villas ou des maisonnettes possédant une cour ou un jardin et parfois, les deux.

Plus tard, pour répondre au fantastique essor démographique du "village", on construit des immeubles hauts en bordure de rue, cachant peu à peu aux yeux du promeneur toute une vie campagnarde qui subsiste pourtant.

Les jardins sont, le plus souvent, devenus des cours, parfois très plantées, et l'on en compte aujourd'hui encore plus de 250, en excluant celles réservées à un usage industriel ou commercial.

On les trouve, pour plus de la moitié d'entre elles, dans le triangle formé par les rues Jean Jaurès et Aristide Briand, c'est-à-dire dans la zones sud de Levallois.

Elles sont très diverses par leurs surfaces ou par leurs formes, mais on peut cependant les classer en 3 grandes catégories :

les cours proprement dites, qui se situent entre un immeuble sur rue et une ou des constructions édifiées à l'arrière,

les cours-jardins plantées d'arbres qui créent de véritables oasis de verdure, silencieuses et reposantes, à quelques pas des mouvements de la rue,

les cours-multiples qui se succèdent sur toute la profondeur d'une parcelle. »

Extrait du livre « Levallois, mémoires ».

3.2. Une biodiversité insoupçonnée

Le mot biodiversité est un néologisme composé à partir des mots biologie et diversité. La biodiversité désigne la diversité du monde vivant au sein de la nature, c'est-à-dire : la diversité des espèces, la diversité génétique au sein d'une même espèce et la diversité des milieux naturels dans lesquels elles vivent.

3.2.1. La biodiversité dans les Hauts-de-Seine⁴

Le patrimoine naturel des Hauts-de-Seine est caractérisé par la faible diversité des milieux naturels rencontrés. Il existe cependant encore un patrimoine intéressant de nature ordinaire et des potentialités d'évolution favorable qui méritent d'être développées.

3.2.1.1. La flore

Les inventaires menés depuis les années 1980 ont permis d'appréhender les problématiques locales. La compilation des inventaires floristiques anciens atteste de la présence historique de 1 015 espèces indigènes et de 142 espèces naturalisées. Les données récentes montrent une baisse considérable de la biodiversité puisque seules 670 espèces indigènes et 115 espèces naturalisées ont été observées depuis 1980. Le Conseil Général des Hauts-de-Seine a publié en 2009 son premier atlas de la flore sauvage du département. 769 espèces végétales sont identifiées (indigènes et naturalisées).

Levallois ne comporte sur son territoire aucune espèce protégée au niveau départemental ou régional mais, à l'image d'autres communes très urbanisées, accueille de nombreuses espèces naturalisées.

Ce constat révèle la fragilité de ce patrimoine puisque $\frac{1}{3}$ des espèces indigènes semblent avoir disparu aujourd'hui. Le taux d'espèces naturalisées est en revanche en constante augmentation avec une valeur de 16,8 % (à comparer à la moyenne nationale de 9,4 %), traduisant une perturbation importante de la flore départementale. Ce phénomène est toutefois général dans les zones urbaines.

La précarité de la flore apparaît également quand on constate que 50 % des espèces du département sont présentes dans les friches alors que l'âge moyen de ces espaces est de 4 ans.

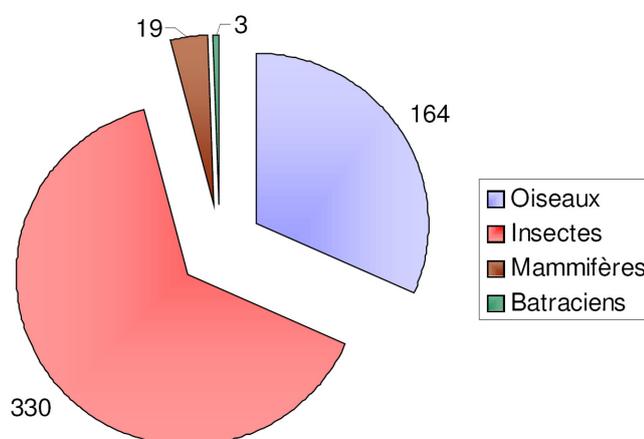
3.2.1.2. La faune

Les données sont beaucoup plus fragmentaires pour ce qui concerne la faune. Le site Internet de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) fait état de 309 espèces dont 218 observées après 1980.

La synthèse des études financées par le Conseil général depuis 1983, actuellement encore inachevée, atteste pour sa part de la présence de plus de 500 espèces animales dont 330 espèces d'insectes. L'essentiel de la diversité spécifique des Hauts-de-Seine reste méconnu.

⁴ Source : « Agenda 21 des Hauts-de-Seine : la biodiversité », CG 92.

Nombre d'espèces animales inventoriées dans la base de données départementale



3.2.1.3. Biodiversité et territoire

Le département des Hauts-de-Seine se caractérise à la fois par un territoire urbanisé à plus 70 % et par la présence d'espaces naturels de petite taille (moins de 1 hectare) et sans réelle continuité.

Cette fragmentation des écosystèmes a pour conséquence de limiter le déplacement nécessaire des espèces, au point de provoquer leur régression et même leur disparition.

Pour préserver la biodiversité, il est donc primordial de préserver ou créer des continuités écologiques, à travers les corridors écologiques, mais également un réseau de micro-habitats urbains. Cela implique également des efforts pour optimiser l'utilisation des terrains en organisant mieux l'espace, de limiter l'imperméabilisation des sols, de concevoir des clôtures facilement franchissable, de préserver la végétation indigène qui sert de nourriture à la faune... Les bâtiments peuvent aussi constituer des habitats pour la faune et la flore, avec notamment la végétalisation des façades et des toitures.

3.2.1.4. Levallois favorise la biodiversité

Depuis plusieurs années, la Direction des Espaces Verts a fait évoluer sa gestion des parcs et jardins en faveur de la protection de la biodiversité et de l'environnement, notamment par la réduction de l'usage de produits phytosanitaires :

- Techniques alternatives au désherbage chimique (paillage de massifs par exemple) afin de réduire le risque de contamination des eaux superficielles.
- Emploi de traitements et produits phytosanitaires exclusivement biologiques, en accompagnement d'une démarche de protection biologique intégrée (insectes prédateurs d'autres insectes par exemple), aussi bien en serres qu'au sein des parcs et jardins.
- Compostage des déchets verts, en partie par un broyage sur site, permettant d'améliorer la fertilité des sols.

A travers les préconisations de la charte paysagère qui recommande des aménagements paysagers pour les espaces privés, la biodiversité est également soutenue : choix d'espèces végétales mellifères, plantations d'arbustes offrant un abri aux insectes et oiseaux, renforcement d'une trame végétale continue sur la ville,...

Les insectes sont d'ailleurs présents à Levallois : pas moins de **1 200 000 abeilles** ont élu domicile au sein des 24 ruches implantées dans le parc de **l'Île de la Jatte** et produisent chaque année 900 kg de miel « mille fleurs ».

A retenir :

- **Une biodiversité relativement riche mais qui demeure fragile**

3.2.2. La Seine et ses berges : un corridor écologique⁵

A l'échelle de Levallois, la Seine et ses berges constituent le principal « foyer » de biodiversité. En effet, elles constituent un écosystème dynamique, unique, fragile et précieux qui abrite une flore et une faune spécifiques. La terre, l'eau, la luminosité interagissent pour offrir des milieux aquatiques, humides et terrestres propices au développement d'une grande diversité d'espèces vivantes.

Les berges naturelles et leur végétation assurent plusieurs fonctions essentielles :

- elles stabilisent les talus par la structure des parties souterraines des plantes,
- elles constituent autant d'habitats pour un grand nombre d'espèces animales terrestres et aquatiques : poissons, batraciens, insectes, oiseaux...,
- elles contribuent à la régulation des crues par dissipation de l'énergie du courant,
- elles jouent un rôle de filtre naturel vis-à-vis de la pollution présente dans l'eau (matières en suspension, fixation des nitrates, des phosphates),
- elles préservent les échanges entre l'eau libre du fleuve et sa nappe phréatique.

Dans le département des Hauts-de-Seine, le fleuve constitue un espace naturel d'envergure de près de 450 hectares, jouant un rôle de corridor écologique pour de nombreuses espèces animales et végétales liées ou non au milieu aquatique.

3.2.2.1. Une flore diversifiée

Au pied des berges de la Seine se développe une végétation amphibie complètement ou partiellement immergée. Les espèces caractéristiques sont le nénuphar jaune (*Nuphar lutea*) et le myriophylle en épis (*Myriophyllum spicatum*), qui ont toutefois largement régressé au fur et à mesure de l'urbanisation.

A proximité immédiate des berges, les grèves alluviales sont constituées de plantes herbacées annuelles qui colonisent les sols nus, riches en nitrates et périodiquement inondés.



Nénuphar jaune, à observer le long des berges de Levallois.

⁵ Source : « Le Schéma d'Aménagement de la Seine et de ses berges : un projet de territoire négocié et équilibré »

La forêt rivulaire, peu développée sur le département lorsqu'elle est présente, constitue une bande arborée de quelques mètres d'épaisseur seulement. Les grands arbres tels que le frêne (*Fraxinus excelsior*), l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le chêne pédonculé (*Quercus robur*) dominent. On note aussi la présence du saule blanc (*Salix alba*), du saule fragile (*Salix fragilis*) et du saule des vanniers (*Salix viminalis*). On peut y trouver par endroit la cardamine impatiente (*Cardamine impatiens*), plante protégée au niveau régional.



Cardamine impatiens, une plante protégée

D'après un relevé floristique réalisé par le service des Espaces verts, les berges de Seine sur l'Île de la Jatte regroupent près de **300 espèces végétales**.



La mouette rieuse

3.2.2.2. Une faune intéressante

Les rivières et leurs berges présentent une multiplicité de milieux favorisant une avifaune⁶ diversifiée. Si certaines espèces présentes sont attachées au milieu terrestre, d'autres exploitent le milieu aquatique.



La carpe

Les **oiseaux aquatiques** utilisent la Seine pour leur quête de nourriture mais ils nichent ou se reposent sur la terre ferme. Ainsi, la mouette rieuse (*Larus ridibundus*), le goéland argenté (*Larus argentatus*) et le goéland leucophaée (*Larus cachinnans*) survolent la Seine en quête de déchets flottants. De nombreuses bandes de grands cormorans (*Phalacrocorax carbo*) sont aussi observées à l'automne et durant l'hiver.



Le sphinx demi-paon

En 2002, **28 espèces de poissons** étaient dénombrées dans les Hauts-de-Seine⁷. Le maintien de cette biodiversité est intimement lié à la présence de berges naturelles et végétalisées qui offrent des frayères et des abris à la faune piscicole.

Aucun insecte à développement aquatique présentant un intérêt patrimonial n'est connu et les animaux de ce groupe semblent avoir largement régressé. L'élément le plus remarquable de l'entomofaune⁸ des berges est probablement le méconème fragile (*Meconema meridionale*), sauterelle considérée comme rare en dehors de la zone méditerranéenne. La présence du grillon d'Italie (*Oecanthus pellucens*), lui aussi protégé au niveau régional, ainsi que le sphinx demi-paon (*Smerinthus ocellatus*), est attestée sur les berges de Seine.

⁶ Partie de la faune d'un lieu constituée d'oiseaux.

⁷ Source : Conseil Supérieur de la Pêche.

⁸ Ensemble des insectes d'un milieu.

A Levallois, le réaménagement des berges de l'Île de la Jatte et l'implantation de la Maison de la Nature et de la Pêche ont permis de sensibiliser la population à la richesse faunistique du corridor écologique où de nombreux poissons sont présents.

3.2.3. L'aménagement des berges de Seine

Dans le cadre de sa politique d'amélioration du cadre de vie et de développement des espaces naturels, le Conseil Général des Hauts-de-Seine a approuvé son **Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles** le 27 avril 2001.

La politique des espaces naturels sensibles a pour vocation :

- De **protéger les milieux riches en faune et en flore** des aménagements qui pourraient leur être dommageables.
- De **favoriser**, là où cela est possible, la **biodiversité** sur des espaces fortement soumis à l'action de l'homme, par une gestion plus respectueuse de l'environnement.
- De **préserver et mettre en place des liaisons entre ces différents espaces** permettant d'assurer la survie à long terme de la faune et de la flore.
- De **valoriser ces sites** par des actions de communication et de sensibilisation à l'environnement.

Une partie des berges de l'Île de la Jatte est classée en espace naturel sensible par le Département : il s'agit pour la partie aval située sur Levallois de la rive tournée sur le grand bras de la Seine.

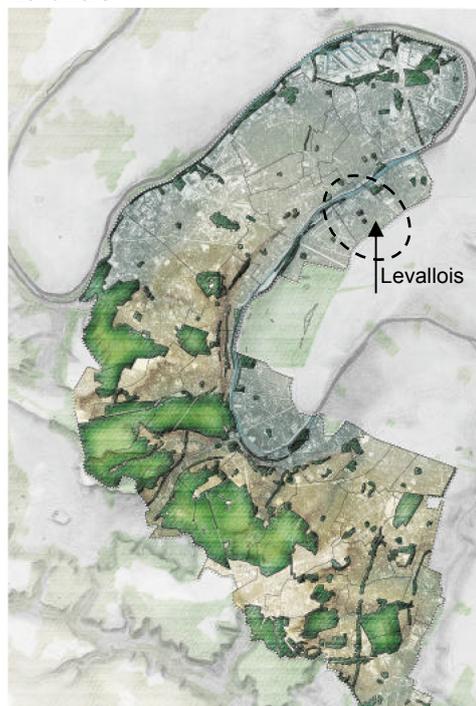
Afin de préserver le caractère naturel des berges de Seine, le Conseil Général préconise de **préserver le site de l'Île de la Jatte** en :

- prolongeant la promenade le long de la Seine,
- consolidant les berges, avec les techniques mixtes ou dures sur le grand bras et, si besoin, les techniques de génie végétal sur le petit bras,
- en confortant la diversité des essences végétales, l'image naturelle des berges et des pointes qui représente un réservoir de biodiversité et un patrimoine paysager à conserver.

Plus récemment, le Conseil Général des Hauts-de-Seine a approuvé le 14 février 2006 son **Schéma Départemental d'Aménagement de la Seine et de ses berges**. Le document présente un état des lieux de la Seine et de ses berges au sein du département (les paysages fluviaux, la flore et la faune, les activités liées au fleuve, ...).



Promenade le long des berges de Seine à Levallois



Carte des Espaces Naturels des Hauts-de-Seine

Source : Conseil Général des Hauts-de-Seine

Il propose ensuite des objectifs de développement et des orientations d'aménagement autour des différentes fonctions de la Seine. Enfin, des actions sectorielles et des fiches techniques sont présentées en fin de dossier.

A Levallois, ce schéma s'intéresse aux berges le long du Quai Michelet mais aussi aux berges de l'Île de la Jatte. Ainsi, les orientations touchant le territoire de Levallois sont notamment :

- assurer la **continuité du cheminement** et de la promenade sur les berges,
- concevoir et aménager une **piste cyclable** coordonnée avec la présence de la RD1,
- préserver le **calme et la tranquillité** du petit bras,
- valoriser l'**aspect naturel des lieux**,
- renforcer la **biodiversité animale et végétale**,
- consolider la berge,
- élaborer une charte avec les bateaux-logements amarrés sur les quais.

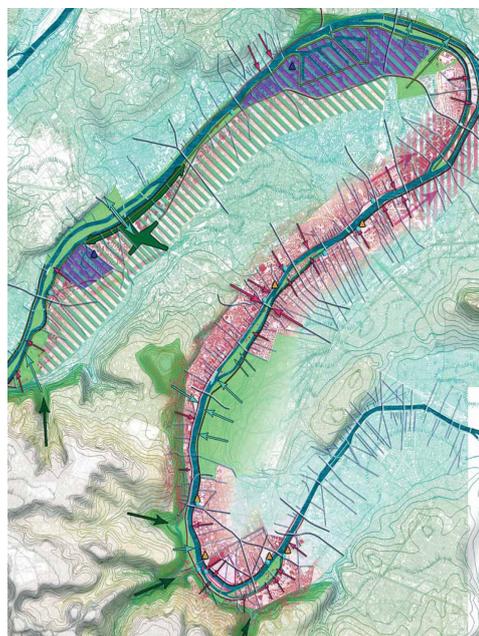
Dans le cadre de ce schéma, la ville de Levallois et le Conseil Général des Hauts-de-Seine disposent depuis mars 2009 d'une convention pour le **financement d'aménagements en bords de Seine sur l'île de la Jatte**. Les aménagements concernent :

- la **réhabilitation du talus naturel**,
- la **requalification de la promenade basse existante**, sur le grand bras de l'Île de la Jatte. D'une largeur de 1,60 mètre, cette **promenade sera accessible aux personnes à mobilité réduite**.

Ces interventions seront accompagnées d'une restauration de la couverture végétale et d'une désimperméabilisation du pied de berge. Cette opération s'inscrit dans la continuité des aménagements réalisés à Levallois au droit du parc de la Jatte.

La carte présentant les enjeux de la Seine et de ses berges (ci-dessus) préconise, pour la commune de Levallois, de créer et valoriser les accès au fleuve depuis les centres-villes et mentionne une possible escale bateaux pour donner un essor au **transport fluvial des voyageurs**.

La ville de Levallois s'est personnellement impliquée dans la protection et la mise en valeur de ses berges. Elle a d'ailleurs été récompensée à ce titre en 2009 par le label « Ville Seine », mention 3 canards.



Carte des enjeux de la Seine et de ses berges

Source : Conseil Général des Hauts-de-Seine



Petit bras de la Seine, entre la promenade des barges et l'île de la Jatte

A retenir :

- Les berges de Seine constituent un écosystème fragile à préserver

4. Le cycle de l'eau

Le cycle de l'eau dans le département des Hauts-de-Seine est essentiellement urbain. La Seine longe une grande partie du département et recueille les eaux excédentaires en cas de pluie.

4.1. La Seine : un élément majeur du territoire

4.1.1. Le régime hydrographique de la Seine

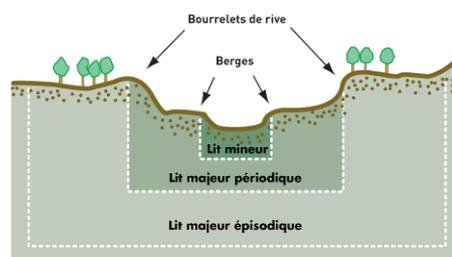
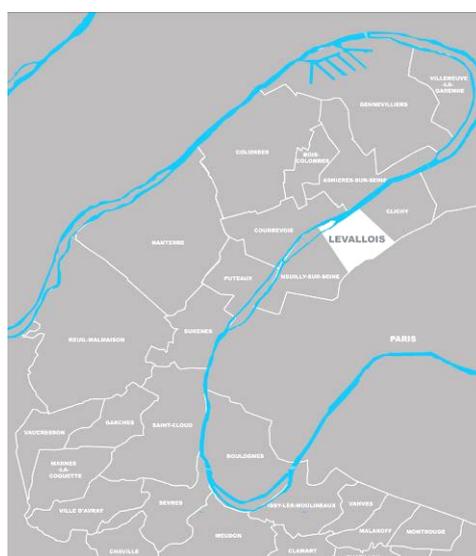
La Seine traverse les Hauts-de-Seine d'est en ouest sur **39 kilomètres** en traçant deux larges méandres. Ses **66 kilomètres de berges**, dont **15** concernent les îles, marquent fortement le paysage. Les trois boucles - celle de Boulogne-Billancourt, celle de Gennevilliers et celle de Croissy - limitent le département à l'est, au nord et à l'ouest.

Le lit habituel de la Seine est appelé lit mineur. Il est caractérisé par une faible pente et un chenal large et profond. En cas de crue, l'eau envahit parfois les alentours : c'est le lit majeur.

Le niveau de la Seine évolue selon les saisons. L'hiver, le fleuve se gonfle progressivement, parfois jusqu'au débordement. L'été, des orages violents et soudains peuvent générer des augmentations du niveau d'eau sur une courte période. Le débit du fleuve varie au cours de l'année, en fonction des précipitations (pluie et neige) et de l'évaporation (donc de la température).

Lors de sa traversée en région parisienne, le réseau hydrographique de la Seine perd ses caractéristiques naturelles. Les débits eux-mêmes sont régulés par quatre grands barrages-réservoirs qui jouent le rôle d'écrêtement de crues et de soutien d'étiage.

Le **débit annuel moyen de la Seine** dans le département est de **260 m³/s** et sa plus forte crue connue est celle de 1910 où elle a atteint une hauteur de 8,62 mètres mesurée au niveau du pont d'Austerlitz à Paris⁹.



Source: Conseil Général des Hauts-de-Seine

⁹ Source : « Schéma d'aménagement de la Seine et de ses berges », CG 92.

4.1.2. Les eaux souterraines

Il y a 1,8 millions d'années, la Seine coulait encore au niveau des plateaux, à 100 ou 150 mètres d'altitude et son enfoncement progressif s'est effectué tout au long de l'ère quaternaire. A cette époque, le fleuve charriait des alluvions grossières. La Seine, encombrée de bancs de galets, possédait alors une très grande puissance d'érosion qui a facilité le creusement de la vallée et explique sa topographie actuelle. Sur son chemin, elle a entaillé des couches de calcaire puis de craie, visibles encore dans les anciennes carrières des coteaux de Meudon et d'Issy-les-Moulineaux. Le débit actuel, plus lent qu'autrefois, ne permet plus le creusement des rives.

L'eau libre de la Seine est reliée à sa nappe phréatique de part et d'autre de son lit. Cette nappe, appelée nappe des alluvions parce qu'elle imbibe les terrains alluvionnaires de la vallée, constitue un réservoir aquifère et surtout une « zone tampon » lors de crues ou de montée des eaux. Plus en profondeur, les roches perméables sont de vastes réservoirs dont la saturation en eau dépend des entrées et des sorties, par voie naturelle ou par prélèvement effectué par l'homme.

Selon la carte hydrologique de Paris de 1970, la nappe phréatique se situe à la cote de 20 mètres NGF environ sur le secteur de Levallois, soit aux environs de 12 à 15,5 mètres de profondeur.

Ce niveau peut remonter pour plusieurs raisons :

- du fait d'un abattement saisonnier dû à la recharge par infiltration des eaux de pluie,
- du fait des crues de la Seine,
- mais également en cas d'arrêt des pompages (industriels, drainages, pompages des fouilles dans le cadre des travaux,...) sur le site ou dans les environs.

Les sondages effectués récemment sur le site de la ZAC Collange révèlent la présence de la nappe alluviale située au-dessus des formations lutéciennes (marnes et caillasses, puis calcaire grossier) qui oscille entre les côtes 23 et 24 mètres NGF¹⁰.

4.1.3. La qualité de l'eau s'améliore

Urbanisation, production industrielle et agricole, trafic fluvial soumettent la Seine à une pression anthropique très forte, difficilement compatible avec ses fonctions d'approvisionnement en eau potable et d'habitat pour la faune et la flore. Cependant, la mise en place d'un réseau d'assainissement performant, l'existence d'un système de surveillance efficace, couplées à des actions volontaristes pour lutter contre certaines pollutions récurrentes ont contribué à une amélioration globale de la situation durant ces dernières années.

La qualité de l'eau est évaluée à partir de l'étude de nombreux paramètres qui permettent de déceler les modifications des caractéristiques physico-chimiques du milieu récepteur engendrées par la pollution. On attribue à l'eau une classe de qualité à partir du paramètre le plus défavorable. Cette classe s'évalue selon un référentiel basé sur le SEQ-Eau (Système d'évaluation de la Qualité de l'Eau) qui permet d'évaluer la qualité de l'eau et son aptitude à assurer certaines fonctionnalités comme le maintien des équilibres biologiques, la production d'eau potable, les loisirs et sports aquatiques, l'aquaculture, l'abreuvement des animaux et l'irrigation.

¹⁰ Source : Dossier de création de la ZAC Collance, approuvé en Conseil Municipal le 18 décembre 2006

Sur le département des Hauts-de-Seine, la Seine a obtenu un classement de qualité « passable » pendant les années 2003 et 2004, avec des périodes de quelques jours où l'indice de qualité était « mauvais ». Les facteurs limitant sont les nitrates et la température. La qualité de l'eau peut se dégrader sur de courtes périodes, suite à des épisodes pluvieux très importants.

4.1.3.1. L'origine des pollutions

Si elles sont d'origine agricole en amont de Paris, les sources de pollution aujourd'hui sont plutôt d'origine industrielle et domestique dans la capitale et juste en aval de celle-ci. Ces vingt dernières années, établissements publics et collectivités locales ont réalisé des investissements importants pour diminuer puis supprimer les rejets directs d'eaux usées en Seine et reconquérir la qualité de l'eau du fleuve. Cependant, si l'on constate une amélioration certaine, les efforts entrepris doivent être poursuivis.

A Levallois, la mutation depuis 20 ans du tissu urbain localisé sur le Front de Seine a positivement contribué à la résorption des pollutions à caractère industriel, de part la disparition de nombreux ateliers et usines au profit d'immeubles de logements et de bureaux.

L'impact des eaux pluviales qui rejoignent la Seine après ruissellement sur des surfaces imperméabilisées et polluées demeurent notamment un point noir à résorber, à l'échelle du département des Hauts-de-Seine.

4.1.3.2. Les mesures et le suivi de la qualité de l'eau de la Seine

En 1992, le Conseil général des Hauts-de-Seine, s'est associé au Syndicat des eaux de la presqu'île de Gennevilliers, à « Eau et Force-CEB », à la « Lyonnaise des eaux » et à la « Compagnie générale des eaux » pour élaborer le système de surveillance de la pollution des eaux superficielles de la Seine ou système APES (Alerte sur la Pollution des Eaux Superficielles). Ce système a été remplacé en 2009 par un suivi hydro biologique annuel sur 7 points de mesure dont 1 situé sur la commune de Levallois. De plus, des bateaux nettoyeurs interviennent sur un linéaire de 39 km et collectent 250 à 400 tonnes de déchets par an. Une à deux fois par an, après les crues, les équipages assurent également le nettoyage des promenades basses longeant la Seine.

Par ailleurs, le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) a mis en œuvre deux dispositifs :

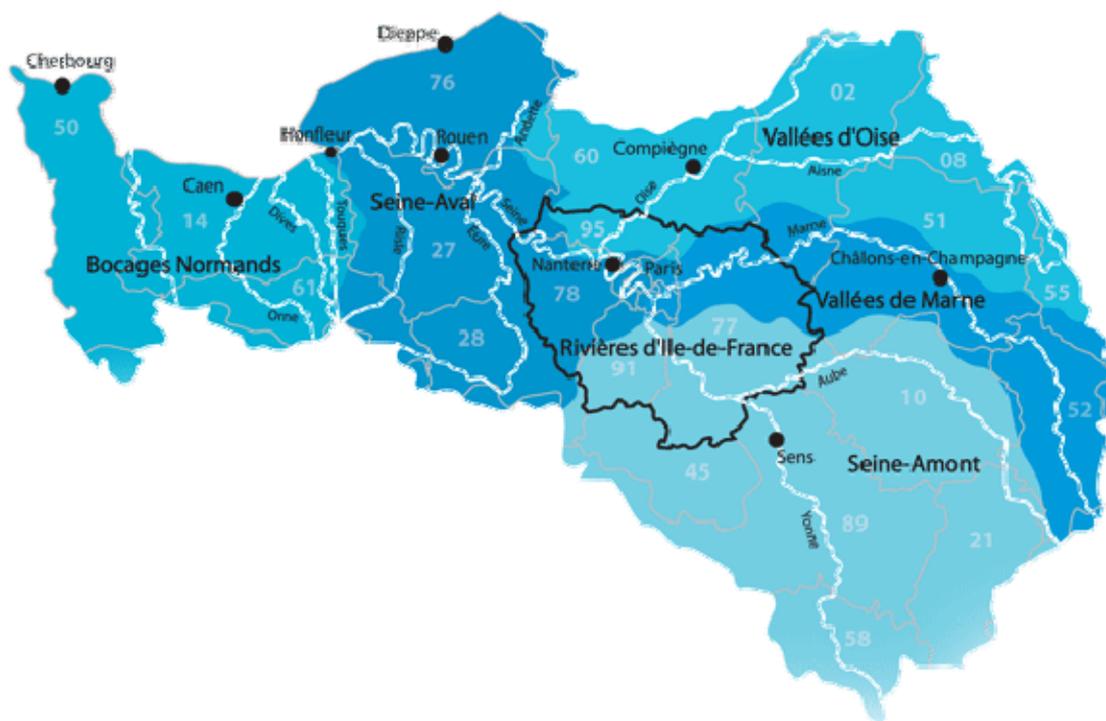
- Pour contrer l'effet des pointes de pollution de la Seine qui conduisent à la mort des poissons par asphyxie (diminution du taux d'oxygène dissous), des îlots de survie piscicole permettent d'oxygéner localement le cours d'eau et de créer une zone de refuge pour les poissons. En cas d'alerte, un réservoir - posé sur la rive - insuffle l'oxygène qui se dissout dans l'eau. Six stations d'oxygénation existent sur le parcours de la Seine dans les Hauts-de-Seine : à Issy-les-Moulineaux, l'Île Saint-Denis, Colombes, Nanterre, Rueil-Malmaison et Chatou.
- Depuis 1992, le SIAAP a mis en place des barrages flottants permettant de capter les déchets qui polluent visuellement la surface des plans d'eaux et peuvent faire obstacle à la navigation. Au total, ce sont environ 1 600 tonnes de déchets flottants qui sont ainsi collectées chaque année.

Depuis 1980, le Bélénos est le bateau nettoyeur des 30 kilomètres de Seine du département. Il récupère environ 300 à 400 tonnes de déchets par an, qui comprennent des objets flottants, les résidus de nettoyage des espaces verts des berges, ainsi que des épaves (voitures, réfrigérateurs). Pour mieux préserver les berges, l'équipage entretient les bords du fleuve selon des techniques de gestion différenciée. Le Conseil Général a décidé de construire un nouveau bateau dépollueur de la Seine, qui viendra compléter les travaux du Bélénos pour la collecte des déchets entre les bateaux et les berges, le nettoyage et l'entretien des berges dans les zones de faible hauteur d'eau, le débarquement de personnel d'intervention sur des berges inaccessibles par voie terrestre.

4.2. La gestion des ressources en eau

4.2.1. Le SDAGE du bassin Seine-Normandie

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009, il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur $\frac{2}{3}$ des masses d'eau.



Périmètre du SDAGE Seine-Normandie et ses sous-bassins

Source : Agence de l'eau Seine-Normandie

Pour arriver à cet objectif, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures qui décline les moyens techniques, réglementaires et financier par le biais de défis et actions à mener. A cette fin, les orientations fondamentales du SDAGE ont été posées pour répondre aux enjeux du bassin, afin d'arriver à une gestion équilibrée de la ressource en eau pour répondre aux principaux enjeux identifiés à l'issue de l'état des lieux sur le bassin.

Les 10 propositions du SDAGE :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux.
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides.
- Gérer la rareté de la ressource en eau.
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.
- Acquérir et partager les connaissances.
- Développer la gouvernance et l'analyse économique.

4.2.2. La distribution d'eau potable

La production et la distribution d'eau potable est assurée par le SEDIF (Syndicat des Eaux d'Île-de-France) qui regroupe 142 communes d'Île-de-France dont Levallois. L'eau distribuée dans la commune est généralement de l'eau de Seine, filtrée et stérilisée, provenant de l'usine de Noisy-Le-Grand.

L'eau provenant de Noisy le Grand est distribuée dans la ville par un feeder de 1000 mm qui emprunte les rues Louise Michel, Jean Jaurès, Jules Guesde, de Lorraine, Deguingand, d'Alsace et Pablo Neruda.

Deux conduites traversent également la ville : l'une, de 450 mm par les rues Paul Vaillant-Couturier, Ernest Cognac et Baudin, l'autre de 400 mm par les rues Louis Rouquier et Jean Jaurès.

Enfin, une conduite de 300 mm longe la Seine, Quai Michelet, depuis Neuilly sur Seine jusqu'à Clichy.

Depuis ces canalisations principales, des conduites de 200 à 60 mm répartissent l'eau sur le territoire communal.

Le réseau d'eau est du type maillé, c'est-à-dire qu'il est à la fois réseau d'eau potable, incendie et lavage.

Le volume d'eau consommé à Levallois s'élevait à 4 759 000 m³ en 2007, et 4 460 368 m³ en 2010, soit une diminution de 6.3 %¹¹.

La mission de surveillance de la qualité de l'eau est assurée par l'Agence Régionale de Santé (ARS) d'Île de France. Les analyses effectuées révèlent que l'eau potable distribuée sur la commune est de bonne qualité.

¹¹ Données SEDIF – Direction de la Voirie

Synthèse de l'année 2010

Origine de l'eau

Votre commune est alimentée par de l'eau de la Marne traitée à l'usine de Neuilly-sur-Marne (93).

Contrôles sanitaires réglementaires

La DDASS était réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Cette synthèse prend en compte les résultats des 144 échantillons prélevés en production et des 121 échantillons prélevés en distribution.

Conseils

Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau avant de la boire.

Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide.

Si vous possédez un adoucisseur, assurez vous qu'il n'altère que le réseau d'eau chaude.

Dans les habitats équipés de tuyauteries en plomb, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire lorsque vous y séjournez plusieurs heures dans les canalisations.

Par mesure de sécurité, les taux de chlore ont été augmentés. Si vous détectez un goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures pour l'éliminer.

Si la saveur ou la couleur change par ailleurs, signalez le à votre distributeur d'eau. (voir facture)

BACTERIOLOGIE

Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.

EAU DE TRES BONNE QUALITE BACTERIOLOGIQUE

Tous les prélèvements sont conformes.

NITRATES

Éléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. La teneur ne doit pas excéder 50 milligrammes par litre.

Exigence de qualité : 50 mg/l Nitrates

EAU CONTENANT PEU DE NITRATES

Moyenne : 18,6 mg/l Maximum : 34 mg/l

DURETE

Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. Il n'y a pas de valeur limite réglementaire de dureté.

EAU CALCAIRE

Moyenne : 25,5 °F Maximum : 32 °F

Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé

FLUOR

Oligo-éléments présents naturellement dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 milligrammes par litre.

EAU PEU FLUORÉE

Moyenne : 0,2 mg/l Maximum : 0,4 mg/l

Pour lutter contre la carie dentaire, un apport complémentaire en fluor (sel, comprimés...) est conseillé, sauf avis médical contraire

PESTICIDES

Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. Dans ce document, la qualité de l'eau est donnée selon l'appartenance à l'une des trois classes d'exposition annuelle de la population aux teneurs en pesticides: A, B1 ou B2

EAU CONFORME A LA LIMITE REGLEMENTAIRE

(Classe A = La teneur ne dépasse jamais 0,1 microgramme par litre)

Classe A
Max = 0,04 (Atrazine déséthyl)

AVIS SANITAIRE GLOBAL

L'eau distribuée en 2010 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Pour le Directeur Général,
La Déléguée Territoriale

Annick Gelliot

4.2.3. Le réseau d'assainissement

Le **réseau d'assainissement communal** de Levallois est dit unitaire puisqu'il recueille, dans une même canalisation, les eaux usées (comme les eaux domestiques) et les eaux pluviales de toute la commune.

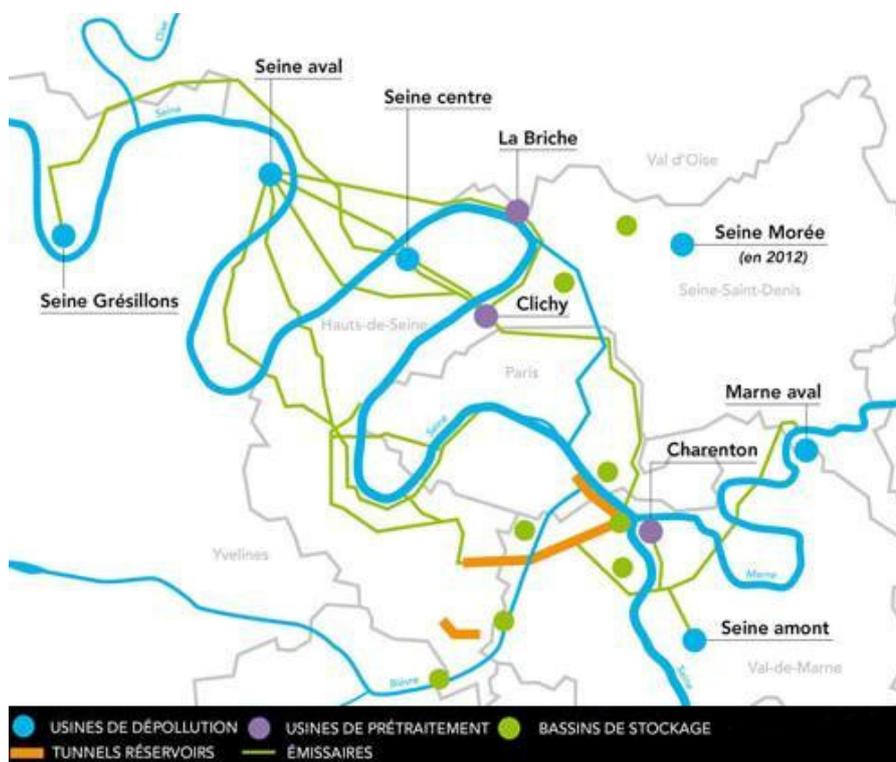
Le **réseau d'assainissement départemental**, également de type unitaire, transporte les eaux usées des collectivités jusqu'aux **émissaires du Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP)**. Le réseau départemental est présent à Levallois sous les rues Jean Jaurès, Anatole France, Paul Vaillant-Couturier et sous le quai Michelet. La connexion avec le réseau du SIAAP se réalise au niveau de quatre émissaires situés au niveau de la rue Jean Jaurès et au niveau de la rue du Président Wilson.

Le SIAAP est un établissement public de coopération interdépartemental créé en 1970, avec pour mission de transporter et d'épurer les eaux produites à l'intérieur de sa zone de compétence.

La ville de Levallois est traversée par deux collecteurs du SIAAP en provenance de Paris :

- le collecteur Marceau sous la rue du Président Wilson puis sous la rue Paul Vaillant-Couturier,
- le collecteur Asnières sous la rue Victor Hugo.

Les eaux recueillies dans ces deux collecteurs rejoignent ensuite l'usine de prétraitement de Clichy avant d'être transportées vers la station de traitement des eaux usées « Seine Aval » d'Achères (78). Quelque soit le type de réseau, les eaux usées et pluviales sont recueillies et acheminées de façon gravitaire d'un réseau à l'autre.



4.2.3.1. Le Schéma Départemental d'Assainissement des Hauts-de-Seine

Adopté par le Conseil Général des Hauts-de-Seine le 19 décembre 2003 et modifié le 16 décembre 2005, le schéma départemental d'assainissement vise 2 objectifs majeurs :

- **Réduire les inondations.** L'imperméabilisation des sols, liée au développement de l'urbanisation dans le département, ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales dans les sols. En cas de fort épisode pluvieux, le ruissellement important des eaux présente un risque de débordement.
- **Collecter, transporter et traiter les eaux polluées.** En cas de fort événement pluvieux, les réseaux n'ont pas la capacité de recueillir toutes les eaux polluées dont une partie est alors déversée dans le milieu naturel par des réservoirs d'orage.

Pour répondre à ces deux objectifs, le Conseil Général incite les communes à modifier les pratiques d'urbanisation afin de **limiter les surfaces imperméabilisées** sur lesquelles l'eau ruisselle sans s'infiltrer dans le sol.

D'autre part, afin de respecter les prescriptions du SDAGE Seine-Normandie et suivant les exigences de la Police de l'eau (assurée par la Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie), le règlement du schéma départemental d'assainissement impose un **débit limite pour les rejets des eaux de ruissellement** :

- **2 L/s/ha dans le cas d'un réseau unitaire** de façon à se rapprocher de l'écoulement en milieu naturel,
- **10 L/s/ha dans le cas d'un rejet en milieu naturel** (direct ou via un réseau d'eaux pluviales) afin de favoriser la création de petits réseaux locaux en bord de Seine.

Cette limitation s'applique pour une pluie de temps de retour décennal, quelque soit la taille de la parcelle, pour toute construction neuve ou reconstruction. Ces débits de rejet maximum permettent d'assurer que les nouvelles constructions n'accroissent pas le risque d'inondation. Pour les secteurs où la capacité d'évacuation du réseau existant est faible, la limite de 10 L/s/ha peut être localement abaissée.

4.2.3.2. Gestion coordonnée des réseaux d'assainissement

Dans le cadre du schéma départemental d'assainissement, le Conseil Général des Hauts-de-Seine souhaite renforcer la coopération entre tous les acteurs concernés et notamment les communes.

Ainsi, la ville de Levallois et le Conseil Général ont signé le 18 février 2009 une convention de gestion coordonnée des réseaux d'assainissement. Cette convention prévoit entre autres d'inscrire dans le PLU l'interdiction du rejet d'eaux d'exhaure¹² ainsi que les normes en matière de limitation des eaux de ruissellement, selon les débits limites mentionnés précédemment.

4.1.4. Les actions de Levallois pour la gestion de la ressource en eau

4.1.4.1. Favoriser l'infiltration des eaux pluviales

Gérer de façon durable la ressource en eau consiste également à limiter les impacts de l'urbanisation sur le milieu naturel. Pour ce qui concerne les eaux pluviales, et compte-tenu du fort taux d'imperméabilisation des sols en milieu urbain, il est important **de favoriser l'infiltration des eaux pluviales** directement dans le sol, pour alimenter les nappes phréatiques et milieux aquatiques.

Depuis de nombreuses années, les documents d'urbanisme de la ville de Levallois-Perret imposent, pour tout projet de construction, de maintenir un pourcentage de pleine terre.



Complexe sportif Louison Bobet, ouvert en novembre 2008

¹² *Eaux d'exhaure : eaux de nappes, infiltrées dans le sous-sol d'un bâtiment et refoulées dans le réseau d'assainissement par pompage. Ces eaux n'étant pas ou peu chargées en pollution, elles doivent être rejetées vers le milieu naturel*

Cette mesure permet également de **limiter le ruissellement des eaux pluviales** sur les surfaces imperméables (cours, trottoirs, rues,...) et l'engorgement des réseaux de collecte des eaux usées, tout en offrant un meilleur **enracinement des arbres à grand développement**.

4.1.4.2. Le rôle des toitures-terrasses végétalisées

Imposée dans les documents d'urbanisme depuis 1999, la **végétalisation des toitures-terrasses** de nombreux immeubles à Levallois a permis le verdissement de **plus de 7 000 m²** de toitures inaccessibles.

Toutefois, le bénéfice des toitures végétalisées ne se limite pas uniquement à **l'aspect esthétique**. L'autre atout majeur de ce traitement des toitures concerne les **fonctions liées aux eaux pluviales**.



Toiture terrasse végétalisée sur un immeuble de bureaux en 2001

Ainsi, lors de précipitations, l'eau récoltée sur la toiture-terrasse végétalisée est tout d'abord stockée par les végétaux et leur substrat. Les végétaux vont d'ailleurs consommer une partie de cette eau, ce qui a pour effet de réduire les rejets d'eaux pluviales. Dans un second temps, la toiture-terrasse végétalisée joue un **rôle de régulateur**, par un retard de l'évacuation de l'eau de pluie retenue par le système.

4.1.4.3. Les initiatives prises dans les parcs et jardins de la ville

Le service des Espaces Verts de Levallois travaille depuis plusieurs années à une **gestion raisonnée de l'irrigation** des parcs et jardins : mise en place **d'un dispositif centralisé d'arrosage automatique** des espaces verts afin de maîtriser les dépenses mais aussi d'économiser la ressource en eau (détection des fuites, arrosage au « goutte à goutte », suivi des données météorologiques,...). En 2008, **65 % des espaces verts de la commune en étaient déjà équipés**, et la commune souhaite poursuivre sa démarche pour atteindre 100 %. Par ailleurs, les nouveaux parcs Collange et Eiffel vont accueillir **un bassin de récupération des eaux pluviales**.

4.1.4.4. Management environnemental du réseau d'assainissement communal

Au-delà de la convention signée avec le département des Hauts-de-Seine concernant la gestion coordonnée des réseaux d'assainissement, la ville de Levallois s'est engagée depuis plusieurs années dans une **maîtrise des rejets d'eaux usées dans le réseau communal**.

En décembre 2008, le réseau d'assainissement communal a ainsi été **certifié ISO 14001**, certification qui concerne la maîtrise des rejets des entreprises, le contrôle des déversements dans le milieu naturel, la surveillance du réseau,... Un **Système de Management Environnemental** du réseau communal est en application sur la ville et de nombreuses **actions de sensibilisation et de prévention** sont engagées auprès des entreprises et commerces (pressings, restaurateurs,...) par le service Voirie et réseaux.

A retenir :

- **Le ruissellement des eaux pluviales concourt au risque d'inondation et constitue l'un des principaux facteurs de pollution de la Seine en milieu urbain**
- **De nombreuses actions pour protéger les**

5. Les services urbains

5.1. La collecte des déchets

5.1.1. Les plans déchets d'Île-de-France

Dans le cadre de ses nouvelles compétences en matière de planification « déchets », la Région Île-de-France, en collaboration avec les huit départements, les services de l'État, les associations, les syndicats de traitement des déchets, les acteurs professionnels de la production et du traitement des déchets, ont travaillé ensemble ces trois dernières années à l'élaboration de 3 plans déchets :

- Le PREDMA : Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés.
- Le PREDAS : Plan régional d'élimination des déchets d'activités de soins à risques infectieux.
- Le PREDD : Plan régional d'élimination des déchets dangereux.

Ils ont été adoptés par le Conseil Régional d'Île-de-France le 26 novembre 2009, après consultation des citoyens.

Ces trois plans ont fait l'état des lieux des déchets qui sont produits et des différents moyens de traitement du territoire. Pour établir la situation de référence, la Région s'est notamment appuyée sur les données fournies par l'Observatoire régional des déchets d'Île-de-France (ORDIF). Puis ils ont évalué l'évolution probable des quantités de déchets, selon les données démographiques, économiques et les actions du plan et enfin en tirent les conclusions quant à l'évolution du parc de traitement.

Lors de la définition des orientations du plan, les plans ont pris en compte des objectifs comme :

- la **prévention des déchets** (moins produire) ;
- un **traitement de proximité** (limitation des distances parcourues par les déchets, utilisation de la voie d'eau, du rail) ;
- la poursuite des **valorisations matière** (recyclage) **ou énergie** (récupération de chaleur ou d'électricité au niveau des incinérateurs par exemple).

Chaque plan a défini des objectifs à atteindre sur les 10 prochaines années, notamment pour diminuer les tonnages de déchets ménagers et augmenter les tonnages liés à des collectes spécifiques.

5.1.1.1. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés - PREDMA

Le PREDMA concerne :

- les **déchets des ménages** (ex : les emballages, les journaux-magazines, les encombrants, les déchets verts (tontes, branchages...), les ordures ménagères résiduelles ...)
- les **déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations** ;
- les boues de l'assainissement collectif.

Le plan fixe les objectifs à l'horizon 2019 :

- **Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant** (soit de 490 à 470 kg/hab/an sur l'ensemble des déchets : ordures, encombrants, verre,...).
- **Augmenter de 60 % le recyclage** des déchets ménagers.
- **Doubler la quantité de compost** conforme à la norme.
- **Encadre les capacités de stockage et d'incinération** (le plan ne prévoit aucun site supplémentaire d'incinération et souhaite favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissements)
- **Développer le transport fluvial et ferré** pour l'acheminement des déchets : + 500 000 tonnes d'ici 2019.
- **Mieux connaître les coûts et avoir un financement incitatif** avec notamment la mise en place d'une redevance incitative sur l'ensemble du territoire francilien

5.1.1.2. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins à risque infectieux - PREDAS

Les **déchets d'activités de soins à risques infectieux** (DASRI) sont des déchets issus des activités de soins contenant généralement des micro-organismes ou des toxines pouvant causer une maladie chez l'homme. Ils présentent des risques sanitaires élevés et nécessitent donc des conditions de collecte, **transport et traitement différents de nos ordures ménagères « classiques »**. En Île-de-France, on compte deux incinérateurs de déchets ménagers qui incinèrent spécifiquement les DASRI et trois unités de prétraitement par désinfection. Les objectifs du PREDAS d'ici 10 ans sont :

- **Collecter 50 % des déchets de soins produits par les ménages.**
- **Assurer un meilleur tri** des DASRI dans les établissements de soins.
- **Encadrer l'évolution du parc** des installations.

5.1.1.3. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux – PREDD

Les **déchets dangereux**, identifiés en raison de leur toxicité, leur caractère cancérigène... présentent des risques environnementaux et sanitaires élevés. Leur **traitement nécessite des installations particulières**. Ce plan concerne aussi bien les **ménages** (pots de peinture, piles,...) que les **activités industrielles et artisanales** (huiles de garages, produits d'imprimerie,...), les **secteurs industriels lourds** (solvant, résidus de procédés thermiques...), les **activités de traitement des eaux et des déchets** (résidus d'épuration des fumées, boues polluées...) et enfin **le bâtiment et les travaux publics** (terres polluées, déchets d'amiante...). En Île-de-France, on compte entre autres : deux incinérateurs, deux centres de stockage, quatre centres de traitement biologique des terres polluées, ...

Les objectifs du PREDD d'ici 10 ans sont :

- **Collecter 65 % des déchets dangereux produits par les ménages** par mise en place des déchèteries accueillant ces déchets et développement de l'information notamment.
- **Transporter 15 % de déchets dangereux** par péniches ou trains.
- **Utiliser préférentiellement** les installations de traitement franciliennes.
- **Valoriser les déchets dangereux** pour une seconde vie.

5.1.2. La collecte des déchets à Levallois

L'élimination des ordures ménagères sur le territoire communal fait intervenir trois acteurs :

- la ville, qui a confié à la société SITA Île-de-France la collecte des ordures ménagères et autres déchets,
- le SYELOM, syndicat regroupant 34 communes des Hauts-de-Seine qui assure un certain nombre de compétences en matière de collecte sélective et d'interface avec le SYCTOM,
- le SYCTOM, qui assure le traitement des ordures ménagères et des collectes sélectives.

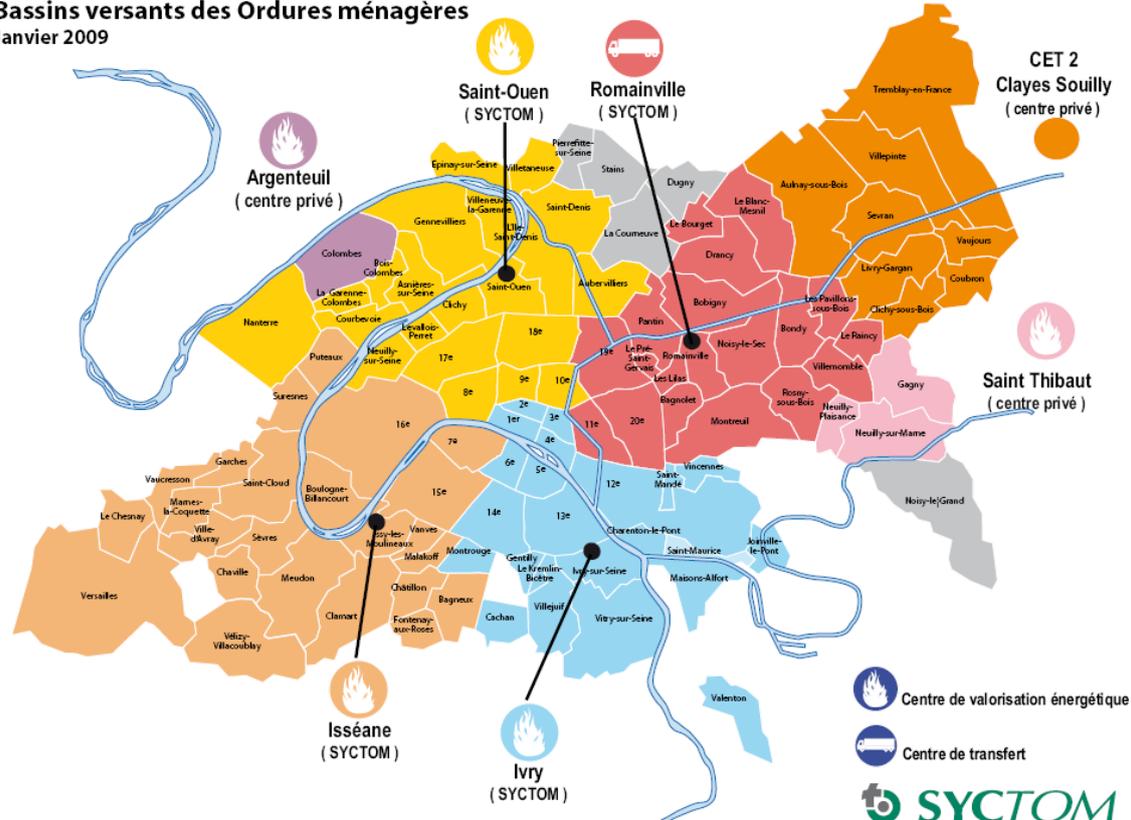
La ville de Levallois-Perret adhère aux objectifs développés dans le PREDMA, qu'elle a d'ailleurs déjà intégrés ou réalisés.

5.1.2.1. Les déchets ménagers

Les déchets ménagers classiques, hormis le verre, sont collectés quotidiennement, sauf le dimanche, de 19h à 23h. Ils sont ensuite acheminés puis traités dans l'usine d'incinération du SYCTOM (Syndicat Central de Traitement des Ordures Ménagères) de Saint-Ouen. Depuis 2002, les camions de collecte des ordures ménagères sont électriques.

Bassins versants des Ordures ménagères

Janvier 2009



Source : sycotom.fr - 2009

Le centre de valorisation énergétique de Saint-Ouen réceptionne les ordures ménagères de plus de 1,4 million d'habitants provenant de 17 communes. Construit en 1896, l'usine de broyage et d'incinération de Saint-Ouen a été transformée en centre de valorisation énergétique en 1990.



Vue aérienne du centre de valorisation énergétique de Saint-Ouen.

En 2007, 607 819 tonnes de déchets ont été brûlés à plus de 900°C au centre de Saint-Ouen, permettant de produire 1,2 MWh de vapeur d'eau pour alimenter en chauffage et eau chaude sanitaire près de 110 000 logements.

Ainsi, la vapeur produite par les fours est notamment renvoyée à Levallois, grâce à des conduites souterraines, pour alimenter une grande partie des immeubles de la ville, dont le quartier du Front de Seine depuis les années 1990.

A Levallois, les **ordures ménagères** collectées en 2008 représentaient en moyenne **302 kg par habitant**.

5.1.2.2. La gestion différenciée des déchets

Dans le cadre de la loi du 13 juillet 1992 donnant priorité au recyclage des déchets, avec comme échéance la suppression des décharges en 2002, la commune de Levallois-Perret a mis en place un système de collecte sélective depuis octobre 1996, avec récupération différenciée des déchets ménagers classiques, des emballages recyclables et du verre.



Ramassage des bennes de tri sélectif

La collecte sélective (bacs bleus pour les emballages et bacs verts pour le verre) s'effectue une fois par semaine. Les emballages recyclables sont dirigés vers l'usine de tri et de recyclage de Nanterre, alors que le verre est dirigé vers le centre de tri de Gennevilliers.



Ramassage des encombrants à Levallois

En 2008, le taux de collecte atteignait 84 kg par habitant, alors que la région fixe un objectif de collecte de 78 kg/an/hab d'ici 2019.

5.1.2.3. Les autres déchets

Les **encombrants** font l'objet d'un ramassage hebdomadaire en porte à porte pour les particuliers sur simple appel téléphonique.

Le SYELOM a également implanté des **déchèteries mobiles**, sorte de points relais, accessibles aux particuliers. Les déchèteries les plus proches de Levallois se situent à Asnières-sur-Seine, à Colombes et à la Garenne-Colombes.

Les emballages ayant contenu des **produits toxiques** (peinture, piles, engrais, huiles usagées...), corrosifs (batteries, détergents...), inflammables (insecticides, solvants...) ou chimiques (acides, bases...) ne doivent pas être jetés dans une poubelle traditionnelle. Un camion récupérant tous ces produits toxiques achemine ceux-ci gratuitement vers des filières de traitement pour être recyclés ou éliminés sans risque pour l'environnement.

Les déchets d'équipements électriques et électroniques (D3E) sont collectés et traités sur l'ensemble de la commune depuis le 1^{er} janvier 2007, réduisant ainsi la part de déchets collectés en tant qu'ordures ménagères. En 2008, en moyenne 11 kg ont été collectés par habitant, la région fixant un objectif minimum de 7 kg/hab/an en 2019.

Enfin, dans le cadre du PREDMA, la région recommande que les déchets des entreprises et des commerces soient intégrés dans la filière de collecte des collectivités. Ainsi, et depuis une dizaine d'années, les papiers et journaux, ou les déchets organiques des entreprises sont spécialement collectés par la ville en journée. En 2008 plus de 800 établissements étaient concernés.



Nettoyage des trottoirs

5.2. La propreté sur la voie publique

Du lavage des trottoirs et des chaussées à la collecte des corbeilles en passant par le ramassage des dépôts sauvages, les équipes de nettoyage interviennent sept jour sur sept ; faisant ainsi de la propreté de la ville une des priorités pour la municipalité.



Lavage de la chaussée

Sous la responsabilité de la direction de la Propreté, une équipe de soixante personnes mise à disposition par la société Sepur, prestataire de service pour la ville de Levallois, est mobilisée.

Le balayage manuel des rues est effectué du lundi au samedi, une fois par jour pour chaque secteur. La Ville possède 250 bouches d'eau pour 74 kilomètres de trottoirs, ouvertes, secteur par secteur pendant le balayage. L'eau utilisée, qui fonctionne en circuit fermé, sert également au curage des égouts et, au besoin, pour les bouches à incendie.

A retenir :

- Les déchets ménagers incinérés fournissent une partie de la ville en énergie
- La collecte sélective des déchets existe depuis 1996
- Les taux de collecte observés sur la ville sont en accord avec les objectifs du PREDMA

Parallèlement, la Ville possède plusieurs aspiratrices dont une électrique qui permet de nettoyer les endroits difficiles d'accès ou piétonniers : place de Verdun, allée Marcel-Cerdan, place Pompidou, jardins de l'Hôtel de Ville...

La totalité des chaussées de Levallois est lavée chaque jour, du lundi au samedi par des laveuses. La Ville possède quatre laveuses, dont une électrique. Le Front de Seine bénéficie d'un nettoyage adapté à sa configuration et les zones pavées et dallées font l'objet d'un traitement spécifique avec un lavage à haute pression deux fois par an.

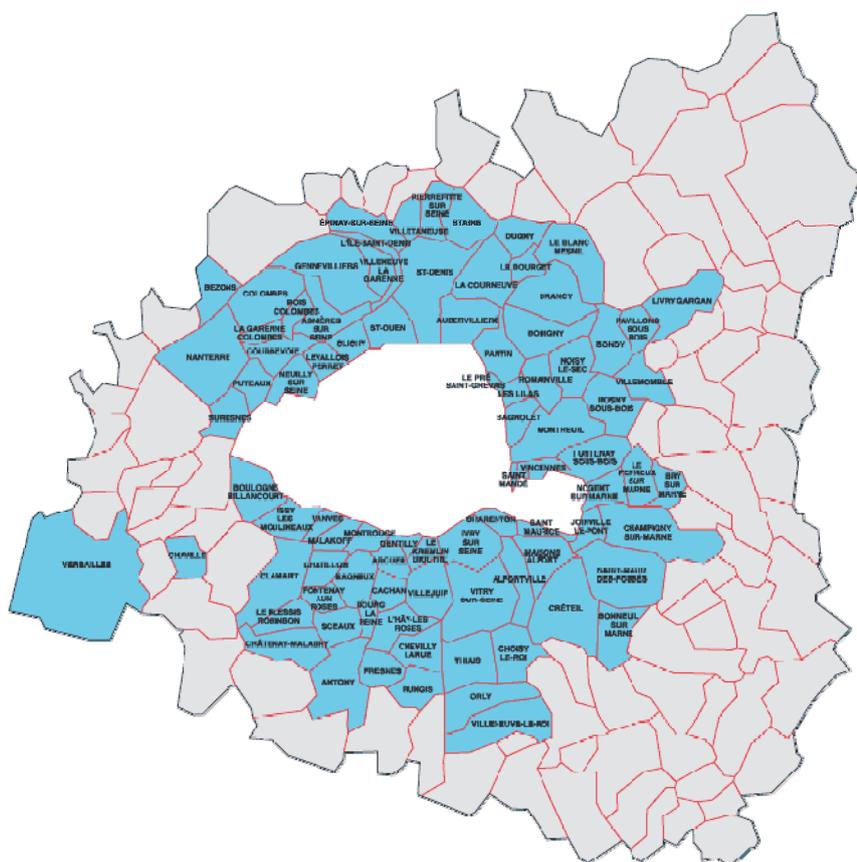
Chacune des 1 200 corbeilles disposées sur le territoire communal est collectée au moins une fois par jour.

5.3. Les réseaux techniques

5.3.1. L'électricité et télécommunication

Le SIPPAREC (Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris Pour l'Electricité et les Réseaux de Communication), dont fait partie Levallois, représente et gère pour le compte des communes les relations avec l'ensemble des fournisseurs d'énergie.

Créé en 1924, le syndicat regroupe aujourd'hui près de 80 villes des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne pour le compte desquelles il exerce depuis l'approbation de la modification des statuts du 6 juin 2006 six compétences.



Carte des communes membres du SIPPAREC

Source: www.sipparec.fr

A la compétence fondatrice de l'électricité se sont ajoutées cinq autres compétences optionnelles : les réseaux urbains de communications électroniques et services de communication audiovisuelle, l'éclairage public, la signalisation lumineuse tricolore, le développement des énergies renouvelables et le système d'information géographique.

D'après un compte-rendu d'activité de concession 2005 du SIPPAREC, le territoire communal est desservi par 98 kilomètres de réseau HT (Haute Tension), 108 kilomètres de réseau BT (basse Tension) et 225 postes de transformation.

5.3.2. Le gaz

Le SIGEIF (Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Electricité en Île-de-France) représente 4,6 millions d'habitants, regroupés dans 176 communes dont Levallois (en 2007). Créé en 1904, le SIGEIF organise la distribution publique de gaz, ainsi que celle d'électricité, depuis 1994. Il assure ces 2 missions sur l'ensemble du territoire de Levallois.

La ville de Levallois est alimentée en gaz de ville par la conduite de gaz à haute pression du Pont-de-Sèvres à Gennevilliers (Ø 500), puis par les conduites de PARIS-Centre à la Porte d'Asnières (Ø 300) et de Levallois-Perret (Ø 100).

D'après le rapport d'activité 2007 du SIGEIF, la ville de Levallois comprend 39,5 kilomètres de réseau gaz, pour une consommation de 258 GWh.

5.3.3. Le chauffage urbain

La partie méridionale de la ville comporte **un réseau de chauffage urbain qui dessert deux secteurs** : le « secteur IX » (qui constitue une partie du périmètre de la ZAC « Eiffel »), et le quartier du Front de Paris. Le secteur de la ZAC « EIFFEL » est alimenté par un réseau d'eau chauffée à 200° d'une pression de 23 bars.

Ce réseau est alimenté par une **chaufferie municipale, fonctionnant au gaz** (95 %) et, en effacement, au fioul lourd (5 %), gérée par I.D.E.X. et située rue Jules Verne. La cheminée de la chaufferie est un élément important du paysage urbain.

La partie septentrionale de la ville comporte un réseau de chauffage urbain, exploité par Levallois Energie Maintenance (L.E.M.), et **alimenté en partie par l'usine d'incinération de Saint-Ouen**.

Ces deux réseaux sont reliés par une conduite, située à hauteur de la rue de la Gare, qui permet une interconnexion de secours de l'un vers l'autre en cas de besoin.

Par ailleurs, la commune a mis en place **un système de récupération de la chaleur du réseau d'assainissement** afin de maintenir en température l'eau des bassins du nouveau centre aquatique.

5.3.3. Le réseau centralisé de production de froid

Un réseau de production de froid est en projet à Levallois. Il permettra de proposer une solution respectueuse de l'environnement pour la climatisation de locaux. Le système, en se substituant aux climatisations, devrait permettre la diminution de 30 % les consommations énergétiques et de 60 % des consommations d'eau.

Une délégation de service public a été votée par le Conseil Municipal le 9 février 2009, confiant au groupement I.D.E.X. Energies / GDF-Suez la mise en œuvre du réseau. La centrale de production sera implantée en bord de Seine, en sous-sol. Le réseau de distribution, lui aussi souterrain, apportera de l'eau glacée aux bâtiments desservis, notamment les futures tours du Front de Seine, le quartier Eiffel et son futur centre commercial, la future médiathèque,... et à terme les secteurs d'études « quartier de la Gare » et « Baudin – Danton – Paul Vaillant-Couturier – Anatole France ».

L'eau utilisée au sein du réseau est celle de la Seine, intégralement rejetée dans le fleuve en fin de circuit.

Les travaux de la centrale, réalisés dans le cadre de la démarche de « chantiers verts », auront des impacts visuels et sonores très réduits. La centrale de production de froid est inscrite à l'inventaire des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Les premiers raccordements du réseau aux bâtiments débiteront en 2012.

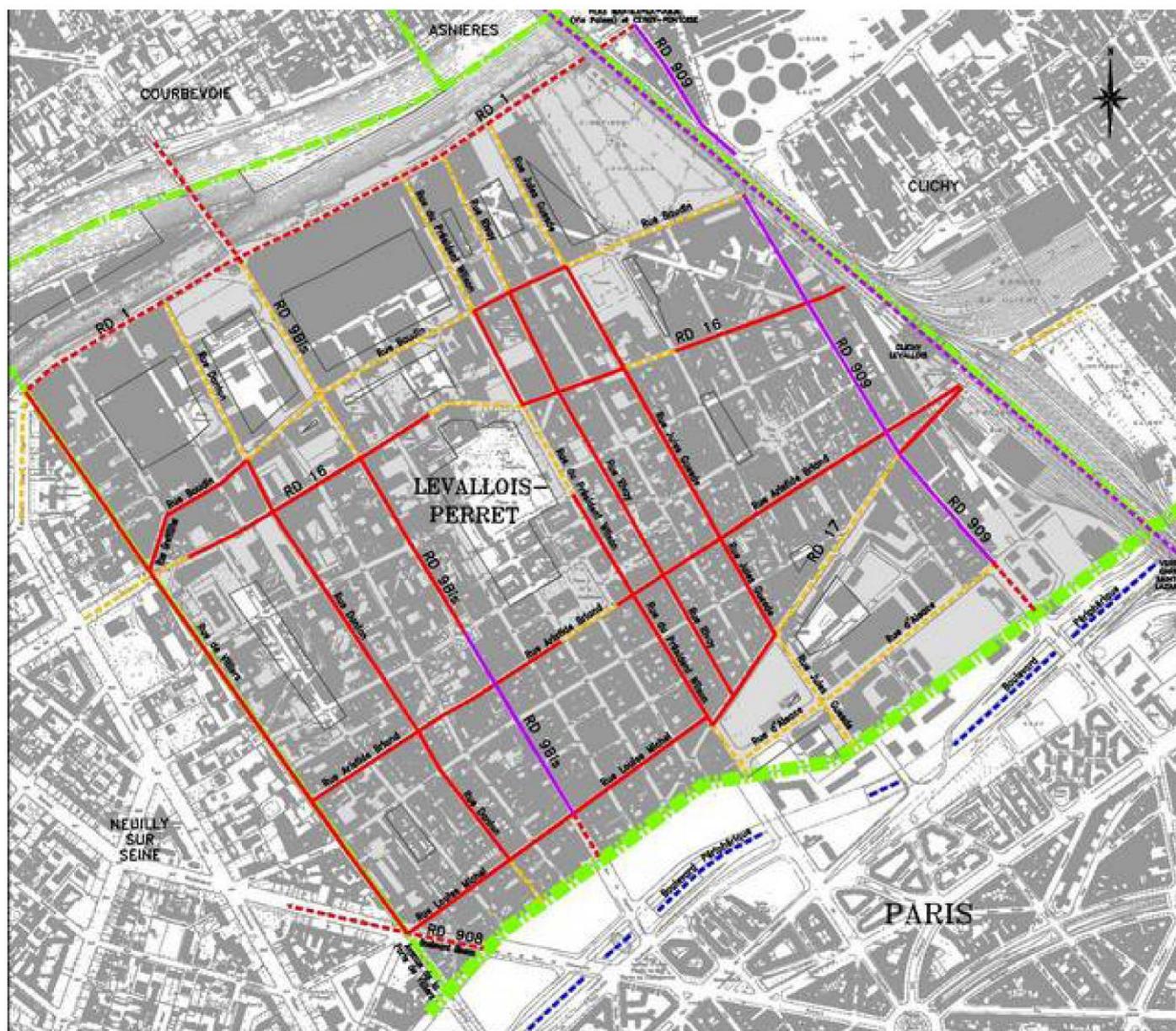
Devant la demande croissante de raccordements et afin de satisfaire la bonne exécution du service public en cohérence avec les plannings d'exécution des différentes opérations d'aménagements en cours sur la commune, il s'est avéré nécessaire de fractionner la centrale de 35 Mégawatts prévue à l'origine en deux centrales complètement enterrées. Ainsi, les deux centrales (respectivement de 12 mégawatts coté Paris (5 rue Jules Vernes) et de 23 mégawatts sur le Quai Michelet), auront deux réseaux distincts qui, à terme, seront maillés pour développer un réseau homogène sur l'ensemble de la Ville à fort impact environnemental. En effet, le ratio entre énergie produite et énergie électrique consommée, devrait être ainsi amélioré de 30 à 40 % par rapport aux installations de production autonome.

Cette nouvelle approche a l'avantage d'offrir un déploiement des réseaux en fonction des besoins attendus par les demandes. Le maillage permettra à terme, à ce réseau un secours permanent d'une centrale par l'autre en tant que de besoin.

A retenir :

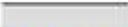
- La Ville est desservie par deux réseaux de chauffage urbain
- Un réseau de froid en projet

CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES VOIES



Catégorie de l'infrastructure	Voie en Tissu ouvert	Voie en U	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit (1)
1	--- (blue dashed)	— (blue solid)	d = 300 mètres
2	--- (purple dashed)	— (purple solid)	d = 250 mètres
3	--- (red dashed)	— (red solid)	d = 100 mètres
4	--- (yellow dashed)	— (yellow solid)	d = 30 mètres
5	--- (brown dashed)	— (brown solid)	d = 10 mètres

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 de l'arrêté du 30 Mai 1996 comptée de part et d'autre de la voie

 Secteurs concernés par le classement
 Limite communale

Plan annexé à l'arrêté préfectoral n°2000-175 du 29/06/2000

Source: Préfecture des Hauts-de-Seine

6. Risques et nuisances

6.1. Les nuisances sonores

6.1.1. L'exposition au bruit

Le bruit est une notion physique difficile à définir. Il résulte de la perception par l'oreille humaine de mouvements petits et rapides qui se propagent dans l'air. L'unité qui décrit l'intensité sonore est le décibel (dB). Les sons audibles se situent entre 0 dB (seuil d'audition) et 140 dB. Le seuil de douleur se situe aux alentours de 120 dB.

La gêne, notion subjective, est ressentie de manière très variable d'un individu à l'autre. Ainsi, aucune échelle de niveau sonore ne donne une indication absolue de la gêne occasionnée par le bruit. Néanmoins, les sons supérieurs à 65 dB sont généralement considérés comme pénibles. A Levallois, la circulation routière constitue la principale source de nuisance sonore.



Echelle du bruit.

Source : www.bruitparif.fr - 2009

6.1.2. Le classement acoustique des voies

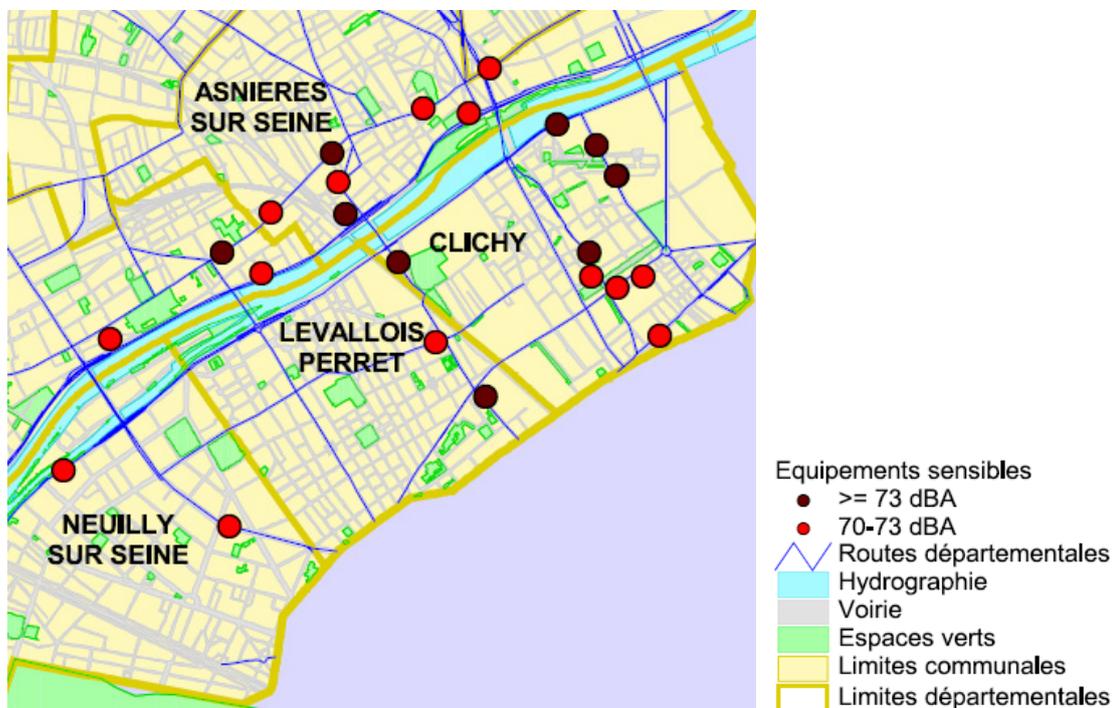
Dans le cadre de la loi du 31 décembre 1992 relative au renforcement de la lutte contre le bruit, l'arrêté préfectoral n° 2000/175 du 29 juin 2000 a défini un classement acoustique (de la catégorie « 5 » le moins bruyant à la catégorie « 1 » le plus bruyant) des infrastructures de transports terrestres, prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, des établissements d'enseignement et de santé ainsi que des hôtels dans les secteurs affectés par le bruit.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés par l'arrêté ci-dessus, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs définis par le décret n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995. Les périmètres des secteurs affectés par le bruit ainsi que l'arrêté préfectoral figurent dans les annexes du présent PLU (extrait de plan page suivante).

Classement des infrastructures de transport terrestre en fonction du type de voie à Levallois Perret

Type de voie	Nom de la voie	Catégories (voir plan page précédente)			
		1	2	3	4
Voirie départementale	RD 909 - rue Victor Hugo		X		
	RD 9B - rue Anatole France (tronçons)		X	X	X
	RD1 - quai Michelet (tronçons)			X	
	RD 908 - boulevard Bineau			X	
	RD 909 - avenue de la Porte d'Asnières			X	
	RD 9B - pont de Levallois			X	
Voirie communale	rue de Villiers (tronçons)			X	
	rue Greffulhe			X	
	rue Louise Michel			X	
	rue Paul Vaillant-Couturier (tronçons)			X	X
	rue Jean Jaurès (tronçons)			X	X
	rue du Président Wilson (tronçons)			X	X
	rue Rivay (tronçons)			X	X
	rue Aristide Briand (tronçons)			X	X
	rue Baudin (tronçons)			X	X
	rue Danton (tronçons)			X	X
	rue Jules Guesde (tronçons)			X	X
rue d'Alsace				X	
autres	voies SNCF		X		
	boulevard périphérique	X			

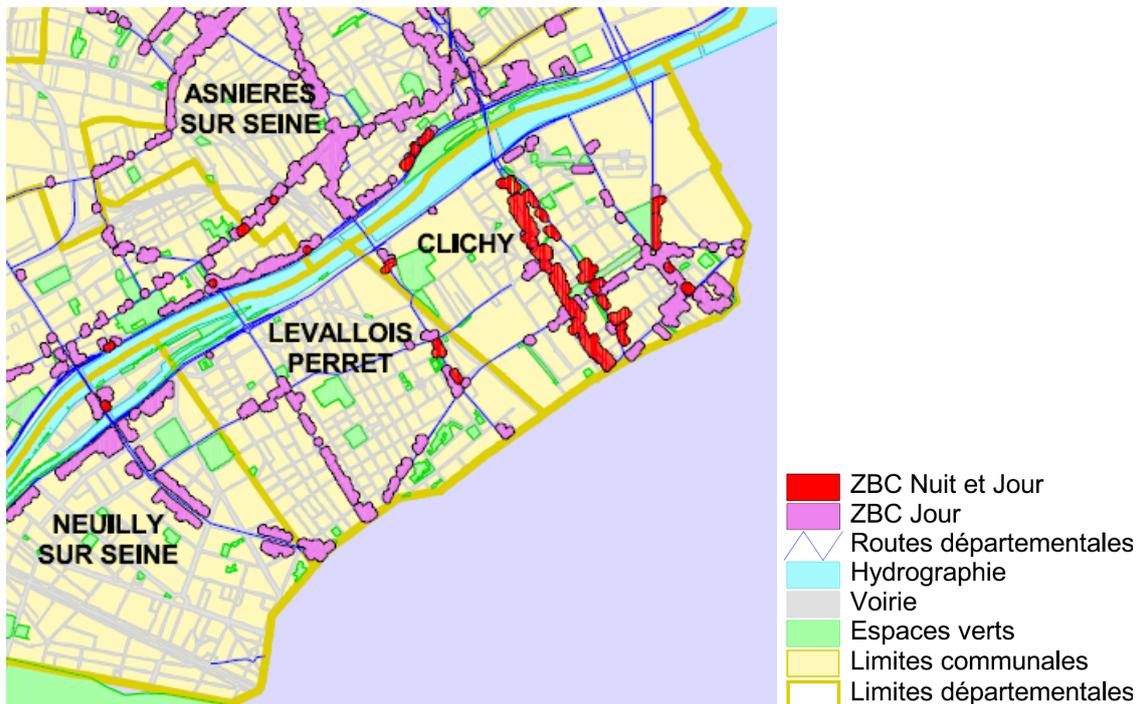
Répartition des équipements sensibles selon leur exposition sonore



Extrait de la carte des bruits « Equipements sensibles »

Source: Conseil Général des Hauts-de-Seine

Zones de bruit critique « habitations »



Extrait de la carte des bruits critiques « habitations »
Source: Conseil Général des Hauts-de-Seine

6.1.3. La cartographie départementale du bruit

Le niveau sonore d'une rue varie au fil de la journée. De ce fait, pour définir le niveau d'exposition au bruit, plusieurs mesures sont nécessaires. Il faut mesurer le bruit en continu sur au moins 24 heures, pour pouvoir calculer un niveau de bruit moyen, appelé le niveau de bruit équivalent (**LAeq**), caractéristique de la nuisance occasionnée. Si le bruit en façade de bâtiments dépasse les **70 décibels (dBA)** de jour (entre 6 h et 22 h) ou **65 dBA** de nuit (entre 22 h et 6 h), on considère que la nuisance sonore est importante. En outre, si les conditions d'antériorité sont respectées, ces bâtiments sensibles seront qualifiés de « points noirs bruit ».

Le Conseil Général, à la suite du classement acoustique des routes départementales et en parallèle de la directive européenne 2002/49/CE, adoptée le 25 juin 2002, sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement, a élaboré une **cartographie du bruit sur la voirie départementale**. Les niveaux sonores ont été évalués sur les bâtiments d'habitations et les équipements publics sensibles à chaque étage, 2 mètres au-devant des bâtiments et tous les 8 mètres de façade, de jour comme de nuit.

La **carte des équipements sensibles localise**, aux abords des voies départementales, les équipements (établissements scolaires, PMI, hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, crèches et haltes-garderies) qui subissent des nuisances sonores importantes (plus de 70 dBA), causées par la circulation. Sur le territoire de la ville de Levallois, deux équipements sont été identifiés:

- le groupe scolaire Paul Bert,
- l'école Victor Hugo.

La **carte des zones de bruit critique pour les habitations** identifie les logements soumis à de fortes nuisances sonores le jour ou le jour et la nuit. Ce recensement révèle qu'à Levallois, une partie des habitations situées le long des rues Anatole France (RD9bis), Jean Jaurès (RD17), Paul Vaillant-Couturier (RD16) et Victor Hugo (RD909) sont soumises à des nuisances sonores importantes.

La mise en sens unique de la rue Victor Hugo en septembre 2009, une seule voie de circulation pour les véhicules et une voie en site propre bus, est susceptible de modifier les niveaux sonores sur cette voie.

Pour sa part, **la ville de Levallois a entrepris l'élaboration d'une carte stratégique du bruit**, conformément au décret n° 2006-361 du 24 mars 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement.

Les cartes stratégiques visent à évaluer **l'exposition au bruit** (niveaux de bruits, population exposée, quantification des nuisances) et à **établir un plan d'action**. Une convention de partenariat a été signée en ce sens en janvier 2009 entre la ville de Levallois et le Conseil Général des Hauts-de-Seine.

A retenir :

- **La circulation automobile est le trafic ferroviaire constituent les principales sources de nuisances sonores à Levallois**
- **Les secteurs situés aux abords des rue A. France, V. Hugo et J. Jaurès, ainsi que des voies ferrées, sont soumis à des nuisances sonores importantes**

6.2. La qualité de l'air

Composé principalement d'azote (78 % en volume) et d'oxygène (21 % en volume), l'air comprend d'autres substances : polluants gazeux, liquides ou solides d'origine naturelle (émissions par la végétation...) ou produits par les activités humaines (cheminées d'usines, pots d'échappements...). La qualité de l'air dépend de nombreux facteurs comme l'intensité des émissions, la topographie, les conditions météorologiques ou les réactions chimiques ayant lieu dans l'atmosphère.

6.2.1. Les indicateurs de pollution

AIRPARIF développe un dispositif de prévision pour l'agglomération parisienne, avec Météo France depuis 1991, et des laboratoires du CNRS depuis 1994 : la station d'AIRPARIF la plus proche de Levallois-Perret est située à Neuilly-sur-Seine.

Les principaux indicateurs de pollution atmosphérique sont :

- le **dioxyde de soufre** (SO₂), indicateur de pollution liée aux combustions des activités de production d'électricité et de chauffage ;
- les **particules en suspension** produites par des activités humaines (usure des chaussées et des pneus, poussières de chantier,..) et naturelles (poussières, pollens, bactéries,...) ;
- les **oxydes d'azote** (NO_x), polluant indicateur des activités de transport dont la formation est étroitement liée à la présence d'ozone dans l'air ;
- l'**ozone** (O₃), résultant des activités humaines, également produit par photochimie : oxydes d'azotes et hydrocarbures combinés à un fort ensoleillement produisent de l'ozone en été ;
- Le **monoxyde de carbone** (CO) : polluant qui provient majoritairement du transport routier et dans une moindre mesure des installations fixes de combustion ;
- les **composés organiques volatiles** (COV) : en milieu urbain, les COV émis dans l'atmosphère proviennent des gaz d'échappement des véhicules, de l'évaporation des carburants automobiles mais aussi des combustibles liquides (gaz naturel, carburants industriels,..), d'activités industrielles (solvants,..). Le plus connu et le plus mesuré est le benzène.

L'indice de qualité de l'air ATMO caractérise la qualité de l'air globale pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, comprise entre 1 et 10 (de très bon à très mauvais)

6.2.2. Un air globalement de bonne qualité

En dehors d'épisodes ponctuels de pollution, la qualité de l'air de l'agglomération parisienne est globalement bonne. Son climat océanique dominant, accompagné de vents assez forts et de précipitations abondantes contribue à un brassage et à un lessivage de l'atmosphère, et le relief peu marqué favorise l'effet dispersif des vents.

Indice ATMO	valeur	Nb de jours à Levallois en 2008
1 à 2	Très bon	291
3 à 4	Bon	
5	Moyen	75
6 à 7	Médiocre	
8 à 9	Mauvais	0
10	Très mauvais	

Les niveaux fluctuent cependant selon le polluant, la saison et même d'un jour à l'autre selon les conditions météorologiques. Périodiquement, on observe des conditions anticycloniques défavorables à la dispersion de la pollution : durant ces périodes, les niveaux de pollution peuvent atteindre des valeurs 5 à 10 fois supérieures à la moyenne.

6.2.3. Les facteurs de pollution

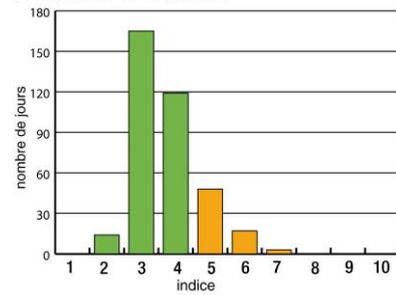
Les estimations faites pour l'année 2000 par Airparif, à partir de la station de mesure implantée à Neuilly-sur-Seine, indiquent qu'à Levallois, les principales sources de pollution proviennent du transport routier et des activités résidentielles, tertiaires et artisanales ; l'industrie, peu présente, n'ayant une part prépondérante que dans l'émission de COV (composés organiques volatils).

En effet, le trafic routier est la première source d'oxydes d'azote (NOx, 70 % des émissions) et de monoxyde de carbone (CO, 77 % des émissions).

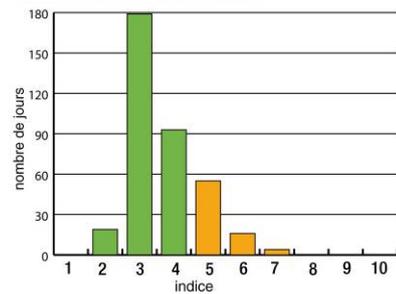
Il représente près d'un tiers des émissions d'hydrocarbures (COVNM ou composés organiques volatils, 23 %), de particules fines (PM10, 33 %) et de dioxyde de carbone (CO₂, 29 %).

Les combustions effectuées dans le cadre d'activités industrielles, domestiques ou par les commerces et entreprises (chauffage des bâtiments, eau chaude, sanitaire ...) sont les principales sources d'émission de SO₂ (91 % des émissions), de CO₂ (61 % des émissions) et de particules fines (40 % des émissions).

INDICE DE QUALITE DE L'AIR "ATMO" EN 2008
REGION ILE-DE-FRANCE



INDICE DE QUALITE DE L'AIR "ATMO" EN 2008
VILLE DE LEVALLOIS-PERRET

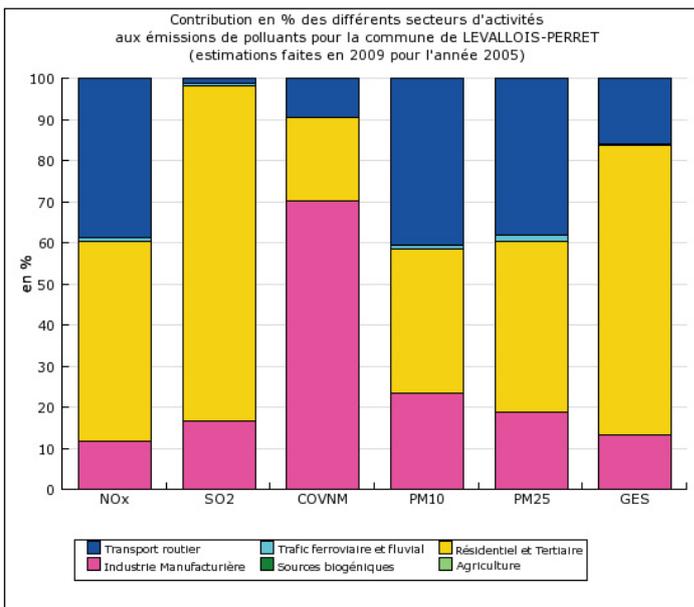


Source: Airparif.fr – juin 2009

Émissions à l'échelle de la commune

Bilan des émissions annuelles pour la commune de LEVALLOIS-PERRET (estimations faites en 2009 pour l'année 2005)

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales	221 t	52 t	568 t	18 t	15 t	133 kt



Bilan des émissions annuelles pour la commune de Levallois

Source: airparif.fr

A retenir :

- Les principales sources de pollution atmosphérique à Levallois sont dues aux émissions des activités résidentielles et de bureaux et à la circulation routière

6.2.4. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air

Le **Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)** a été introduit par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 et précisé par le décret 98-362 du 6 mai 1998. Il consiste à fixer les orientations et les recommandations pour prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de la qualité de l'air prévus par la réglementation.

Le PRQA d'Île-de-France, élaboré en mai 2000, a été révisé et approuvé le 26 novembre 2009. Ce nouveau texte contient 21 recommandations, réparties en 10 thématiques, et 77 actions et études concomitantes. Les principaux objectifs du PRQA sont :

- Atteindre les objectifs de qualité de l'air fixés par la réglementation ou par l'organisation mondiale de la santé pour les polluants dont des dépassements sont constatés en Île-de-France (dioxyde d'azote NO₂, ozone O₃, benzène C₆H₆...), avec des objectifs de réductions chiffrés.
- Diminuer les émissions d'autres polluants tels que les pesticides, dioxines et limiter l'exposition des franciliens.
- Accompagner les évolutions nationales en termes de surveillance et de réglementation de l'air intérieur, et appliquer une politique volontariste en matière de bonne pratique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP).

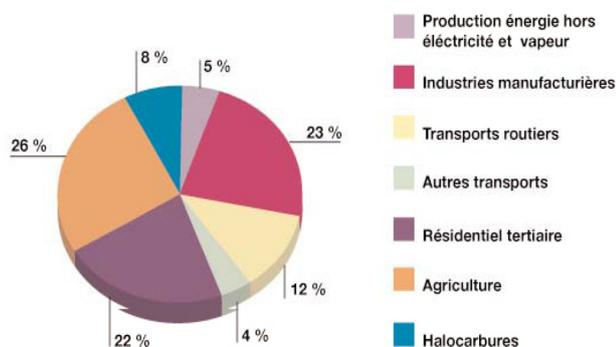
6.3. Le réchauffement climatique

6.3.1. Effet de serre et réchauffement climatique

L'effet de serre est un phénomène naturel nécessaire à la vie. Une couche de gaz à effet de serre autour de la Terre permet d'y maintenir une température moyenne de 15°C en retenant une partie de la chaleur émise par le soleil. Sans ces gaz, la température serait de -18°C. **Les gaz à effet de serre** (GES) comprennent notamment la vapeur d'eau (H₂O), le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane (CH₄), le protoxyde d'azote (N₂O) et l'ozone (O₃).

L'accroissement de la concentration de GES retient dans l'atmosphère davantage de rayonnement infrarouge, provoquant ainsi un réchauffement du climat. Les gaz dits à effet de serre, émis par les activités humaines, intensifient ce phénomène depuis deux siècles.

Le gaz carbonique est surtout dû à la combustion des énergies fossiles (charbon, pétrole, gaz) par les transports, les bâtiments et l'industrie. Le méthane provient des activités agricoles, de l'élevage, des ruminants, du riz et des décharges d'ordure. Le protoxyde d'azote vient des engrais azotés et de divers procédés chimiques. Les gaz fluorés sont essentiellement des gaz réfrigérants utilisés par les climatiseurs.



« Source d'émission de gaz à effet de serre en 2000 dans le monde »

Source: Conseil Général des Hauts-de-Seine

La conséquence directe de cet effet de serre additionnel est l'augmentation globale de la température de la Terre : le changement climatique.

La France a pris plusieurs engagements dans la lutte contre le changement climatique : elle a notamment ratifié le Protocole de Kyoto et s'est fixé comme objectif de diminuer de 75 % ses émissions des GES pour 2050. **Le plan national de lutte contre le changement climatique** de janvier 2000 a été renouvelé en 2004 ; il prévoit d'intensifier les actions afin de stabiliser les émissions, en 2010, à leur niveau de 1990. Cependant, le premier bilan annuel, réalisé en 2005, montre que les tendances des consommations énergétiques restent inquiétantes, notamment dans les secteurs des transports et du bâtiment, et nécessitent une mobilisation plus forte de tous.

6.3.2. Le plan climat territorial des Hauts-de-Seine

Le Conseil Général des Hauts-de-Seine, conscient de sa part de responsabilité dans le problème mondial de l'effet de serre et du changement climatique, souhaite apporter sa contribution à l'effort mondial en inscrivant cette problématique au sein de son Agenda 21.

La formalisation de cet engagement passe par l'élaboration d'un Plan climat territorial des Hauts-de-Seine : le programme « **Lutter contre le changement climatique** ». Un avant-projet a été approuvé le 22 décembre 2006 en séance publique, par l'assemblée départementale.

6.3.2.1 Les émissions de gaz à effet de serre dans le département¹³

Les émissions totales de CO₂ dans les Hauts-de-Seine sont estimées à 16 millions de tonnes par an. Le Département des Hauts-de-Seine a utilisé deux méthodes complémentaires pour mesurer la quantité de CO₂ émise par son territoire et par ses acteurs.

Tout d'abord, l'étude « Cadastre Airparif » a mesuré que le département des Hauts-de-Seine consomme annuellement près de **5 millions de tonnes de CO₂**.

D'autre part, l'étude expérimentale du « Bilan carbone » réalisée avec l'ADEME a permis de mesurer deux autres types d'émissions :

- Les émissions liées essentiellement à des productions hors département mais consommées localement. Elles représentent 5 millions de tonnes de CO₂. Exemple : production d'électricité hors département consommée dans le secteur résidentiel ; émissions agricoles liées à la nourriture consommée par les Hauts-séquanais...
- Les émissions induites hors du département par des activités et résidents des Hauts-de-Seine. Elles représentent 6 millions de tonnes de CO₂. Exemple : émission du transport aérien d'habitants même lorsqu'ils ne sont pas au-dessus du département.

Au terme de ces enquêtes, il apparaît que les deux principaux postes émetteurs dans les Hauts-de-Seine sont les **transports et déplacements** (48 %) et les **bâtiments** (32 %).

¹³ Extrait de l'avant-projet de Plan Climat des Hauts-de-Seine. Source : Conseil général des Hauts-de-seine.

6.3.2.2. 78 engagements pour lutter contre le réchauffement climatique

Conformément au protocole de Kyoto, les objectifs de réduction du Département sont :

- à court terme, réduire les émissions de gaz à effet de serre de 10 % sur la période 2007-2010 ;
- à long terme, diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.

Au vu des résultats du Bilan carbone, il s'agit pour le département de consommer moins d'énergie dans les transports et dans les bâtiments et de favoriser la production d'énergie à partir de ressources renouvelables.

Le plan climat territorial comprend 78 actions regroupées dans 7 axes stratégiques. Les deux axes majeurs sur lesquels le département souhaite concentrer ses efforts sont : les transports et les déplacements.

Dans les Hauts-de-Seine, les transports et déplacements représentent près de 50 % des émissions de gaz à effet de serre. Les objectifs de ce premier axe sont donc :

- de diminuer l'utilisation des véhicules motorisés,
- une meilleure gestion et des modes moins ou non émetteurs (pistes cyclables, chemins buissonniers...)
- de limiter les impacts des transports polluants lorsque leur utilisation est inévitable, en favorisant des technologies et des utilisations plus propres.

Les constructions contribuent, par leur « fabrication » puis par leur utilisation, à 32 % de la production de gaz à effet de serre des Hauts-de-Seine. Une conception adaptée lors des constructions et la mise en oeuvre d'équipements performants permettra de réduire la facture énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. Cela vaut aussi bien pour le neuf que pour les bâtiments à réhabiliter ou à rénover. C'est dans cette optique que le Conseil Général s'est d'ores et déjà doté d'une « Charte sur la haute qualité environnementale et l'optimisation environnementale des bâtiments des Hauts-de-Seine » adoptée par l'Assemblée départementale le 17 décembre 2004.

Au travers de cette charte, le Conseil Général s'engage notamment à :

- introduire les critères haute qualité environnementale dans tous les nouveaux bâtiments et les travaux de construction, engagés par le département.
- maîtriser la consommation d'énergie des bâtiments administratifs et étendre les expertises énergétiques à l'ensemble des collèges.

Les cinq autres axes stratégiques concernent les énergies renouvelables, la protection des milieux naturels, la sensibilisation du public, la coopération décentralisée ainsi que le suivi et l'évaluation du plan climat.

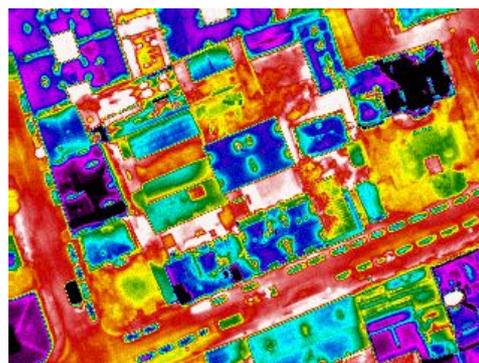
6.3.3. Limiter la production de gaz à effets de serre à Levallois

Le tissu urbain est à l'origine d'une grande part des émissions de gaz à effet de serre, issus notamment du chauffage. Une approche globale sur la réduction des consommations des bâtiments permet de limiter les pollutions à la source : maîtrise consommations d'énergie, recours aux énergies renouvelables, meilleure isolation du bâti,...

La ville de Levallois œuvre à la diminution d'émission des gaz à effets de serre et agit par l'intermédiaire de plusieurs leviers.

6.3.3.1. La thermographie aérienne

Selon l'ADEME¹⁴, 30 % des déperditions de chaleur d'un bâtiment s'effectuent au niveau de la toiture. La méthode de **thermographie aérienne** consiste à mesurer les **flux de déperditions de chaleur** de chaque bâtiment ou réseau.



Thermographie aérienne, extrait d'un secteur à l'ouest de Levallois

Les mesures se déroulent en hiver grâce à une caméra infrarouge embarquée sur un hélicoptère à environ 400 mètres d'altitude. Les images récoltées sont ensuite traitées et des couleurs sont affectées, selon que les déperditions soient faibles ou fortes.

Une campagne de mesure a été réalisée à **Levallois en 2008** dont l'objectif était de vérifier l'état des **canalisations de chauffage urbain** (IDEX et LEM) et de déceler d'éventuelles fuites au niveau des bâtiments municipaux.

Les résultats sont en cours d'analyse mais déboucheront sur une **programmation pluriannuelle de travaux** destinée à limiter les déperditions énergétiques, notamment dans les bâtiments municipaux.

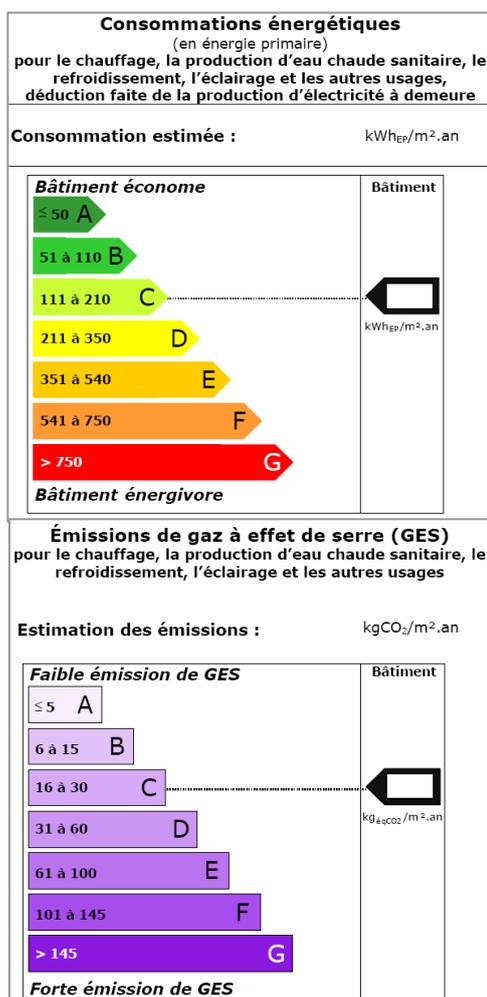
6.3.3.2. Les diagnostics de performance énergétique

Conformément au décret n°2007-363 du 19 mars 2007, l'affichage du **Diagnostic de Performance Énergétique** (DPE) est devenu obligatoire, dès janvier 2008, dans les établissements publics de plus de 1 000 m².

L'objectif de cet affichage, dont les **données sont valables 10 ans**, est principalement l'information et la **sensibilisation du public**. Il permet aussi à la collectivité d'avoir une image de la performance énergétique de son patrimoine bâti et des préconisations d'amélioration : économies d'énergies réalisables, modes de production alternatifs d'énergie, utilisation des énergies renouvelables,...

L'affichage du DPE comporte notamment une **étiquette « énergie »**, pour rendre compte de la consommation réelle d'énergie, et une **étiquette « climat »**, pour les émissions de gaz à effets de serre.

La ville de Levallois a mis en œuvre ce décret, des DPE ont été réalisés dont les résultats sont affichés à l'accueil de tous les bâtiments publics visés par la loi : bâtiments administratifs, établissements scolaires, bâtiments sportifs et culturels,...



¹⁴ ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

6.3.3.3. Des bâtiments plus économes en énergie

Dans la continuité des préoccupations environnementales et de la réduction des gaz à effets de serre, la ville de Levallois souhaite **agir sur la performance énergétique** des opérations de réhabilitation des nouvelles constructions d'équipements ou de logements sociaux :

- **Agir dès la conception** en inscrivant les futures constructions d'équipements publics dans des démarches de certification. La nouvelle médiathèque Eiffel, ainsi que la reconstruction du groupe scolaire Paul Bert vont d'ores et déjà faire l'objet d'une certification « HQE » (Haute Qualité Environnementale).
- **Maîtriser les consommations énergétiques** en appliquant la **règlementation thermique RT 2012**, qui impose une consommation énergétique maximale de **50 kWh/m²/an** pour les bâtiments publics et tertiaires neufs dès le 27 octobre 2011 et pour le résidentiel neuf dès 2013. Sur ces deux aspects, les leviers d'action sont multiples : vitrage performant, isolation par l'extérieur, ventilation (VMC) double flux, favoriser l'éclairage naturel, ampoules basse consommation et LED, ...

Le chauffage du nouveau centre aquatique fait appel à un nouveau système de **récupération de la chaleur du réseau d'assainissement**. L'impact de ce projet devrait permettre de réduire de 95 % l'énergie nécessaire au maintien en température des bassins et de près de 27 % l'énergie destinée au chauffage total du centre aquatique (eau des bassins, chauffage des locaux et eau chaude sanitaire).

- **Produire de l'énergie** grâce aux systèmes de production **d'énergies renouvelables**. Les panneaux solaires, destinés à produire de l'eau chaude sanitaire, sont peu à peu généralisés sur les nouveaux équipements publics.

En parallèle la ville s'est engagée dans un partenariat avec le syndicat intercommunal SIPPAREC (électricité et réseaux de communication), afin d'identifier des sites potentiels **d'implantation de panneaux photovoltaïques** (production d'énergie électrique). Ainsi, 4 sites ont été identifiés comme techniquement aptes : la Maison de la Pêche et de la Nature sur l'île de la Jatte, le Palais des Sports Marcel Cerdan, le groupe scolaire Anatole France et le futur groupe scolaire Buffon.



Panneaux photovoltaïques (à gauche) et panneaux solaires

La question de la performance énergétique des bâtiments est également une préoccupation dans le **patrimoine bâti social**.

Ainsi, l'un des bailleurs social présent à Levallois, **l'OPH Levallois**, a élaboré un « **Plan Stratégique du Patrimoine** » dont la mise en œuvre porte sur l'anticipation de la réglementation thermique de 2012 (RT 2012), la démarche de certification pour la réhabilitation de logements.

Un projet sur les logements « Gagarine » prévoit la suppression des chauffe-eau gaz, l'amélioration de l'isolation thermique (65 kwh/m²/an) et l'intégration d'énergies renouvelables (pompes à chaleur, panneaux solaires) pour améliorer le bilan énergétique du bâtiment.

6.3.3.4. Elaboration d'un Plan Clima Energie Territorial PCET.

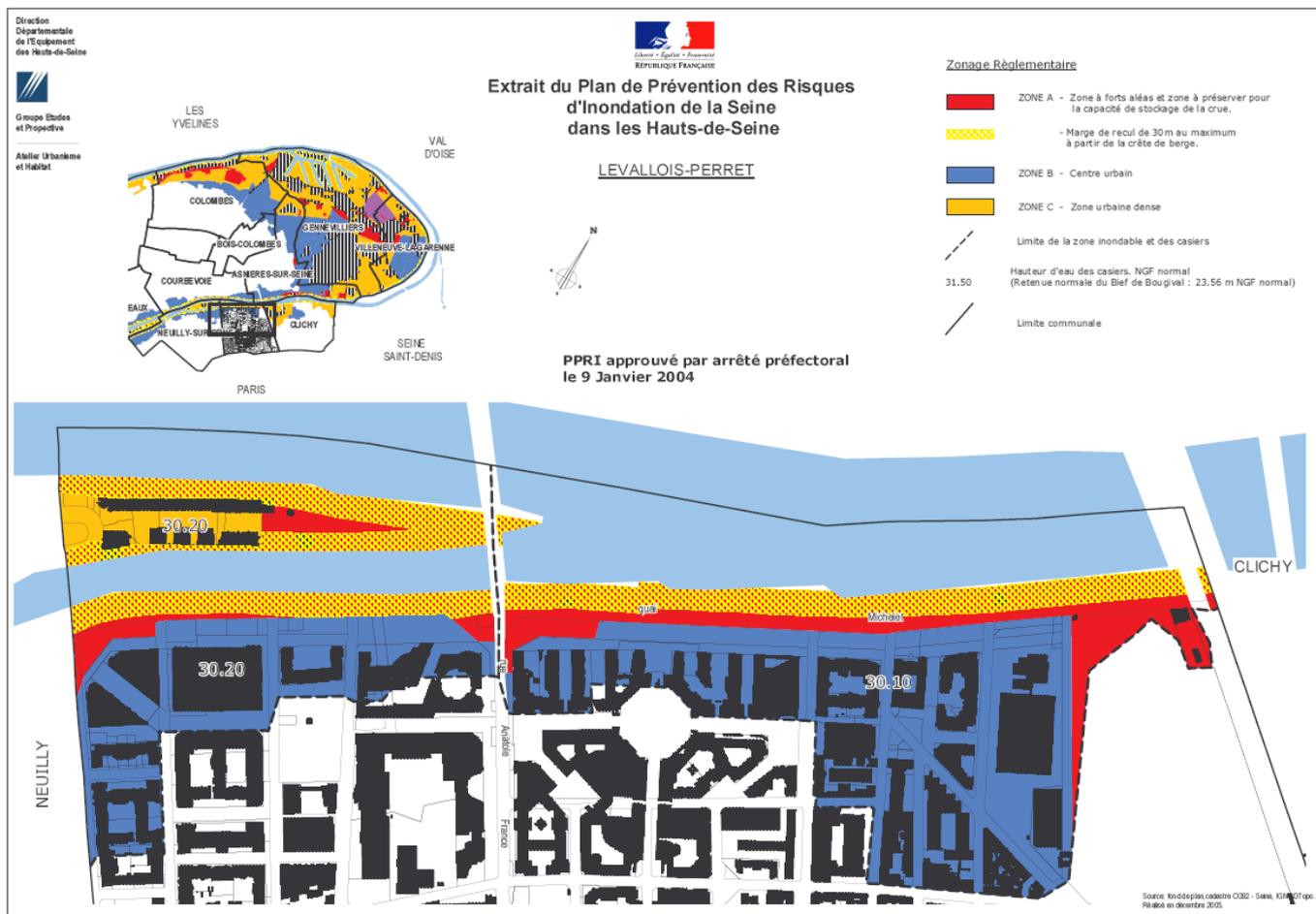
La loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle II, a introduit l'élaboration de Plan climat énergie territorial pour les communes de plus de 50 000 habitants.

La ville, qui a présenté en 2010 un rapport sur sa situation en matière de développement durable, va lancer les études nécessaires à la réalisation de son bilan carbone pour 2011, étape préalable à la réalisation de son PCET pour la fin 2012.

6.4. Les risques naturels et technologiques

6.4.1. Le risque d'inondation

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA SEINE



La commune de Levallois est exposée à un risque d'inondation lié aux crues de la Seine. Les débordements de la Seine sont provoqués par les pluies tombées sur le bassin versant et par l'imperméabilisation naturelle et temporaire (saturation des sols, gel) ou artificielle des sols.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine (PPRI) a été approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004 dans les Hauts-de-Seine. La crue de 1910 devient la nouvelle crue de référence à prendre en compte. Ce plan comporte des mesures d'interdiction, de prescriptions et de recommandations destinées à renforcer la sécurité des personnes, à limiter les dommages aux biens et activités existants, à éviter un accroissement des dommages dans le futur et à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Sur la commune, le PPRI délimite trois zones situées en bord de Seine à l'intérieur desquelles il définit les conditions auxquelles sont soumises les constructions : une zone A en rouge (forts aléas), une zone B en bleu (centre urbain), une zone C en orange (urbaine dense).

La zone A correspond aux zones de forts aléas et aux zones à préserver au titre de la capacité de stockage de la crue quel que soit le niveau d'aléa (berges du fleuve et derniers espaces non bâtis qui constituent des zones d'expansion de la crue). Les constructions nouvelles y sont fortement limitées.

La zone B correspond au « centre urbain ». Ce sont des espaces urbanisés caractérisés par leur histoire, une occupation du sol importante, une continuité du bâti et la mixité des usages entre logements, commerces et activités. Les constructions sont autorisées sous réserve du respect de dispositions constructives : les planchers nouvellement créés devront se situer au dessus de la cote de casier fixée à 31,50 mètres NGF (cote atteinte par la crue de fréquence centennale, calculée par la méthode dite des « casiers » à partir des données des plus hautes eaux connues), avec toutefois des autorisations limitées en dessous de cette cote qui sont listées dans le règlement du PPRI.

La zone C couvre les terrains déjà urbanisés mais présentant une densité plus faible que dans les centres urbains et où l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % pour les constructions à usage principal d'habitations et de bureaux et 60 % pour toutes les autres constructions sur des terrains de plus de 2 500 m².
Le PPRI vaut servitude d'utilité publique¹⁵.

6.4.2. Les risques technologiques

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a mis en place un dispositif visant à maîtriser l'urbanisation au voisinage des sites dangereux. Elle rend possible l'institution de servitudes d'utilité publique en cas de nouvelle installation classée « Seveso seuil haut » sur un site existant ou de modification d'une installation déjà en place.

Elle a, en outre, prescrit l'élaboration et la mise en place de plans de prévention des risques technologiques PPRT avant le 31 juillet 2008 autour des installations figurant sur la liste prévue au IV de l'article L. 515-8 du Code de l'environnement (et notamment les installations classées « Seveso seuil haut »).

A ce jour, aucune des installations classées présentes sur le territoire de Levallois n'a nécessité la mise en place d'un P.P.R.T.

Les différents risques auxquels est exposée la commune concernent :

6.4.2.1. La sécurité incendie dans les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)

Un Immeuble de Grande Hauteur ou IGH est, dans le droit français, une construction relevant, du fait de sa hauteur, de procédures spécifiques dans le domaine de la lutte contre l'incendie. Selon l'article R. 122-2 du Code de la construction et de l'habitation, « constitue un immeuble de grande hauteur, [...] tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie

- à 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation ;
- à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles. »

¹⁵ Plans et règlement en annexe du dossier de PLU

La ville de Levallois compte actuellement plusieurs IGH :

- le Courcellor I situé au 35 rue d'Alsace,
- le Courcellor II situé au 1 rue A. Ladwig,
- l'immeuble Gervais-Danone situé au 124 rue Jules Guesde, dont la démolition est envisagée dans le cadre de la ZAC Collange,
- l'immeuble d'habitation du 28, rue Carnot.

6.4.2.2. Le transport routier de matières dangereuses

Il n'est autorisé que sur l'ensemble des voies départementales traversant la commune.

6.4.2.3. Les canalisations de transport gaz à haute pression (HP)

En application des lois du 29 mars 1958, du 8 avril 1946 et du 29 juin 1965, la DRIRE est chargée respectivement du contrôle des canalisations de transport des hydrocarbures, de gaz et de produits chimiques. Cette action s'exerce tant au niveau de la construction que du suivi en service. Le suivi des canalisations en service est également effectué par la DRIRE, qui veille à la mise en place de Plan de Surveillance et d'Intervention pour chaque canalisation. Le territoire communal est desservi par :

- la conduite gaz HP Acier Ø 500 : canalisation Pont de Sèvres – Gennevilliers,
- la conduite gaz HP Acier Ø 300 : antenne Paris centre - Porte d'Asnières,
- la conduite gaz HP Acier Ø 100 : antenne Levallois CES.

La localisation de ces conduites figure en annexe du présent PLU.

6.4.2.4. Les stations-services

Elles sont au nombre de 3 sur la commune :

- station du marché, place Henri Barbusse,
- station BP, 152 rue Victor Hugo,
- station BP, 104 rue du Président Wilson.

6.4.2.5. Les sources potentielles de pollution des sols

Les activités industrielles ayant largement disparu sur la ville, les sources de pollution liées à leur présence sont minimes.

Les deux sites recensés par le Ministère de l'écologie et du développement durable comme pollués en 2000 ont fait l'objet d'un traitement approprié et sont aujourd'hui libres de toute restriction :

- le site précédemment occupé par l'entreprise « CEGELEC », situé au 13 rue Antonin Raynaud,
- l'ancienne station-service BP, située au 101 rue Anatole France.

On peut noter les sources potentielles de pollution telles que :

- chaufferies d'immeubles,
- cuves à mazout,
- traces de pollution sur les anciens sites industriels. Ces dernières peuvent apparaître à l'occasion de la reconversion des anciens sites industriels, des sondages sont alors effectués afin de les identifier.

6.4.2.6. Le Plan Communal de Sauvegarde

La ville s'est dotée en 2007 d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS). Institué par la loi du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile¹⁶, ce plan « définit, sous l'autorité du maire, l'organisation prévue par la commune pour assurer l'alerte, l'information, la protection et le soutien de la population au regard des risques connus. Il établit un recensement et une analyse des risques à l'échelle de la commune. Il intègre et complète les documents d'information élaborés au titre des actions de prévention ».

Le PCS a ainsi pour objet :

- de regrouper l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population,
- de recenser et d'analyser les risques sur la commune,
- de définir l'organisation prévue pour assurer l'alerte, l'information, la protection et le soutien de la population au regard de ces risques.

7. La santé publique

7.1. Le plomb

L'ensemble du département des Hauts-de-Seine a été classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 16 mai 2000 qui rend obligatoire la réalisation d'un état des risques d'accessibilité au plomb lors de la vente de biens immobiliers à usage d'habitation construits avant 1948, à compter du 1^{er} octobre 2000.

Le plomb, utilisé dans la construction jusqu'à son interdiction en 1948, présente des risques d'intoxication et est responsable chez les jeunes enfants du saturnisme dès lors que sa concentration dans le sang est élevée. On le retrouve dans les anciennes constructions dans les canalisations d'alimentation en eau et dans les peintures.

L'état des risques d'accessibilité au plomb, établi en application de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique, identifie toute surface comportant un revêtement avec présence de plomb et précise la concentration en plomb, la méthode d'analyse ainsi que l'état de conservation de chaque surface.

¹⁶ Le contenu du PCS a été précisé par le décret du 13 septembre 2005

7.1.1. Les canalisations d'alimentation en eau potable

L'interdiction des canalisations en plomb dans les immeubles pour toutes les installations neuves ou rénovées et leur branchement a été fixée par le décret 95-363 du 5 avril 1995.

Par ailleurs, le décret n° 2003-462 du 21 mai 2003, a retranscrit la directive européenne (98/83/CE du 3 novembre 1998) fixant les seuils à :

- 25 µg/l fin 2003,
- 10 µg/l fin 2013.

Afin de respecter le taux de 25 µg/l au robinet, l'eau pourra être traitée par les producteurs ou les distributeurs d'eau potable (notamment un traitement par orthophosphates fait par la SAGEP). Aucun procédé technique ne permettant aujourd'hui de garantir le taux de 10 µg/l dès lors que les canalisations sont en plomb, il faut donc envisager d'ici 2013 le traitement (chemisage ou remplacement) des branchements et canalisations comportant du plomb (distributeurs et particuliers).

7.1.2. Les peintures contenant du plomb

Depuis 1948, les peintures contenant du plomb sont interdites. On en retrouve cependant dans les immeubles construits avant cette date. Le danger réside essentiellement auprès des jeunes enfants susceptibles d'ingérer les écailles de peinture ou d'inhaler les poussières chargées de plomb occasionnées par des travaux.

Tout acte de vente doit aujourd'hui être accompagné d'un diagnostic plomb dès lors que l'immeuble a été construit avant 1948. Un dispositif coercitif a donc été mis en place par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application. Il peut aller jusqu'à la réalisation d'office de travaux de mise hors d'accessibilité du plomb par les services préfectoraux.

7.2. L'insalubrité

Au dernier recensement, le taux d'inconfort a diminué. Cela est dû d'une part au renouvellement du bâti ancien par le neuf, mais également à la mise à niveau d'une grande partie du patrimoine bâti ancien. Toutefois, quelques poches de logements anciens ne présentant pas les caractéristiques de confort souhaitées demeurent.

Les dégradations dans les bâtiments anciens sont le plus souvent liées à une absence d'entretien (mauvais état de l'étanchéité des toitures, problèmes structurels,...), mais également à la vétusté des alimentations d'eau et des installations sanitaires.

Le Maire dispose sur le territoire de sa commune d'un pouvoir de police en matière d'hygiène de l'habitat, de même en ce qui concerne la santé publique de façon générale (art. L. 2212-1, L. 2212-2, L. 2215-1 et L. 2212-27 du Code général des collectivités territoriales). Ainsi, en sa qualité de représentant de l'Etat, le Maire peut s'appuyer sur le Règlement Sanitaire Départemental afin d'instruire les plaintes.

Dans le cas de situations plus critiques, il existe également des procédures de déclaration d'insalubrité, instruites par la DDASS sous l'autorité du Préfet.

La ville de Levallois présentait plusieurs poches d'insalubrité ayant fait l'objet d'intervention afin d'être résorbées. Les deux plus récentes concernaient des immeubles situés 76 rue Edouard Vaillant et 91 rue Baudin.

7.3. Le risque d'exposition à l'amiante

Dans le souci du respect de l'environnement et pour assurer la protection des riverains des immeubles qui doivent être démolis, le décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 oblige depuis le début de l'année 2002 les propriétaires à procéder, avant le commencement des travaux de démolition, à la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante.

La probabilité de présence d'amiante, utilisée dans la construction jusqu'à son interdiction en 1997, est avérée dans les immeubles construits avant cette date, notamment dans les immeubles de bureaux.

7.4. La couverture électromagnétique

7.4.1. Le réseau GSM

Le Global System for Mobile Communications ou GSM est une norme numérique pour la téléphonie mobile. Il permet l'émission, la transmission et la réception de communication entre 2 appareils mobiles, ou entre 1 appareil mobile et 1 appareil fixe relié au réseau de France Télécom.

Le réseau fonctionne par propagation d'ondes radio dans l'air, relayée par des stations de base ou antenne relais. Les antennes existent sous différentes formes : antennes panneaux, équipées de plaque métallique sur l'arrière chargées de réfléchir les ondes vers l'avant, antennes fouet ou perche qui sont omnidirectionnelles...

La réglementation actuelle (décret du 3 mai 2002) retient comme niveaux de référence pour l'exposition du public aux fréquences de téléphonie mobile 41 V/m pour le GSM 900 et 58 V/m en intensité de champ électrique...

7.4.2. La Charte commune des antennes relais de téléphonie mobile du département des Hauts-de-Seine

Trois opérateurs de téléphonie mobile sont présents dans les Hauts-de-Seine et mettent en œuvre en tout plus de 600 sites d'antennes-relais couvrant la quasi-totalité du département.

La charte commune des Hauts-de-Seine, approuvée le 26 janvier 2004 et dont est signataire la ville de Levallois, met l'accent sur l'information du public et des Maires. Elle prévoit notamment une analyse des contraintes, l'utilisation des structures existantes et le regroupement des dispositifs sur un même support si la situation le permet. Elle comporte un volet santé qui préconise notamment la délivrance par l'opérateur à la DDASS de dossiers comportant des évaluations de champs électromagnétiques. Les opérateurs se sont engagés à faire procéder à leurs frais, par des prestataires indépendants, à des mesures de champs électromagnétiques que des habitants ou des communes leur demanderaient, dans les lieux privés ou publics.

Volet 2 – Exposé du diagnostic

Sommaire

1. Levallois dans son site	104
1.1. Présentation de la commune	105
1.2. Une ville disposant de nombreux atouts	106
1.3. Un territoire densément urbanisé	108
1.4. Levallois et ses quartiers	109
2. La population Levalloisienne	110
2.1. Les évolutions démographiques	110
2.2. Les caractéristiques de la population	115
3. Le parc de logements	119
3.1. La composition du parc de logements	119
3.2. Le logement social	128
3.3. Evolution du parc de logements et du rythme de construction	137
3.4. Le marché foncier et immobilier	143
3.5. L'amélioration de l'habitat	145
3.6. Les perspectives démographiques à l'horizon 2020	148
4. Les équipements publics	151
4.1. Les équipements pour la petite enfance	151
4.2. Les écoles	155
4.3. L'enseignement secondaire et supérieur	157
4.4. Les activités périscolaires	161
4.5. La culture	165
4.6. Les équipements sportifs	168
4.7. Les équipements médico-sociaux	171
4.8. Les services publics et les lieux de culte	177
4.9. L'accessibilité dans la ville	178
5. Population active, économie et emplois	180
5.1. La population active	180
5.2. Le tissu économique et les emplois	186
5.3. Une économie dynamique et compétitive	194
6. La desserte par les transports	201
6.1. Le réseau routier	201
6.2. Les transports en commun	209
6.3. Les circulations douces	210
6.4. L'offre en stationnement	215
Conclusion	219



La commune de Levallois-Perret dans le Département des Hauts-de-Seine

Source : IAURIF – Cartographie DSCE

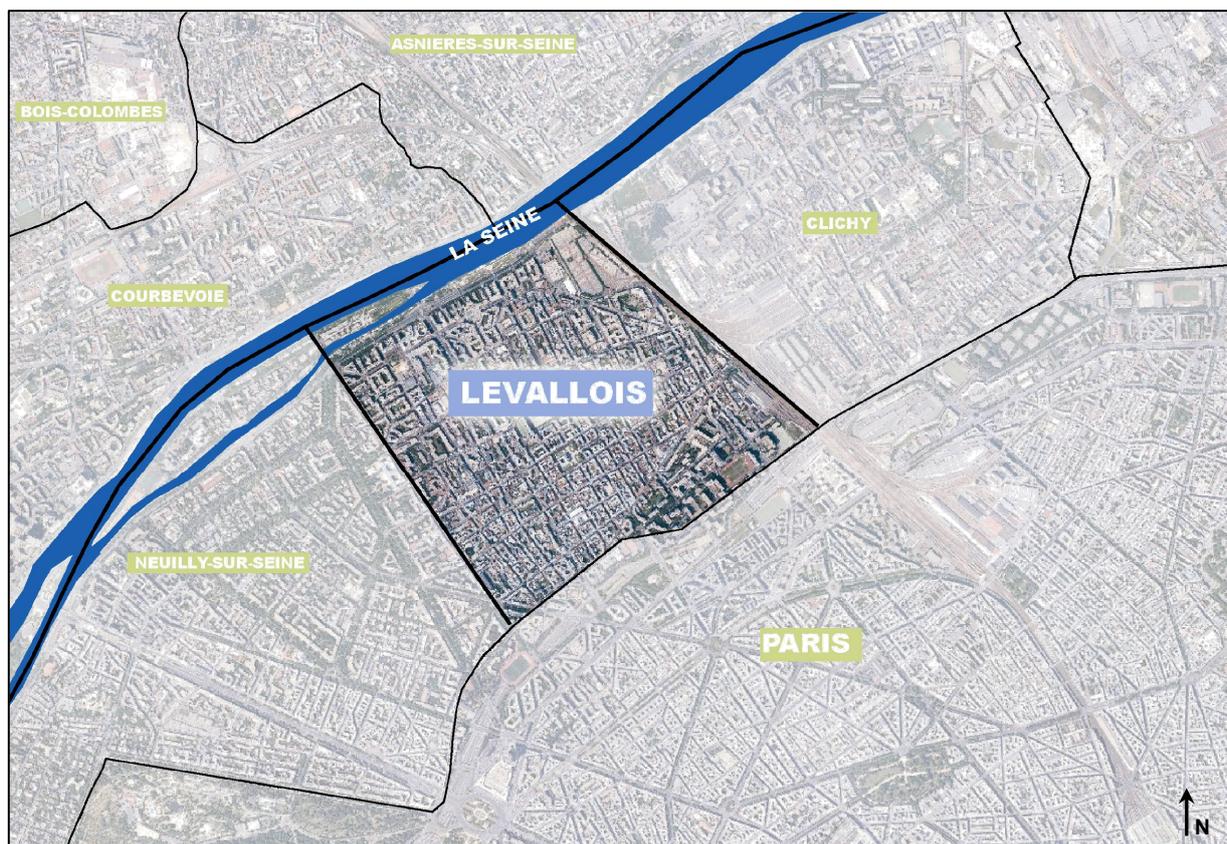
1. Levallois dans son site

1.1. Présentation de la commune

Située au nord-ouest du département des Hauts-de-Seine, dans la première couronne de l'agglomération Parisienne, et au bord de la Seine, la ville de Levallois-Perret couvre une superficie totale de **241 hectares**.

Elle forme un quadrilatère régulier, enserré entre la ville de Paris, au sud-est, la Seine au nord-ouest, le territoire de Clichy-la-Garenne au nord-est, au nord, et celui de Neuilly-sur-Seine, au sud-ouest. Si la limite avec ce dernier est, dans le tissu urbain, peu sensible, les trois autres limites, formant « des frontières urbaines », sont bien réelles :

- avec la ville de Paris, la tranchée du Boulevard Périphérique hors une partie du 17^{ème} arrondissement,
- avec les villes de Courbevoie et d'Asnières-sur-Seine, le lit de la Seine,
- avec la commune de Clichy-la-Garenne, le faisceau des voies ferrées.



Ville de Levallois-Perret

Source : Direction de l'Urbanisme — 2007

Levallois en quelques chiffres :

- Une forte croissance de la population estimée à 63 225 habitants en 2007 (INSEE), soit une hausse de 32,97 % depuis 1990
- Un parc de logements important et diversifié avec plus de 34 000 logements en 2007, dont 19 % de logements sociaux
- Une économie dynamique avec plus de 62 000 emplois, 5 649 entreprises et 1 500 commerces implantés sur la commune

1.2. Une ville disposant de nombreux atouts

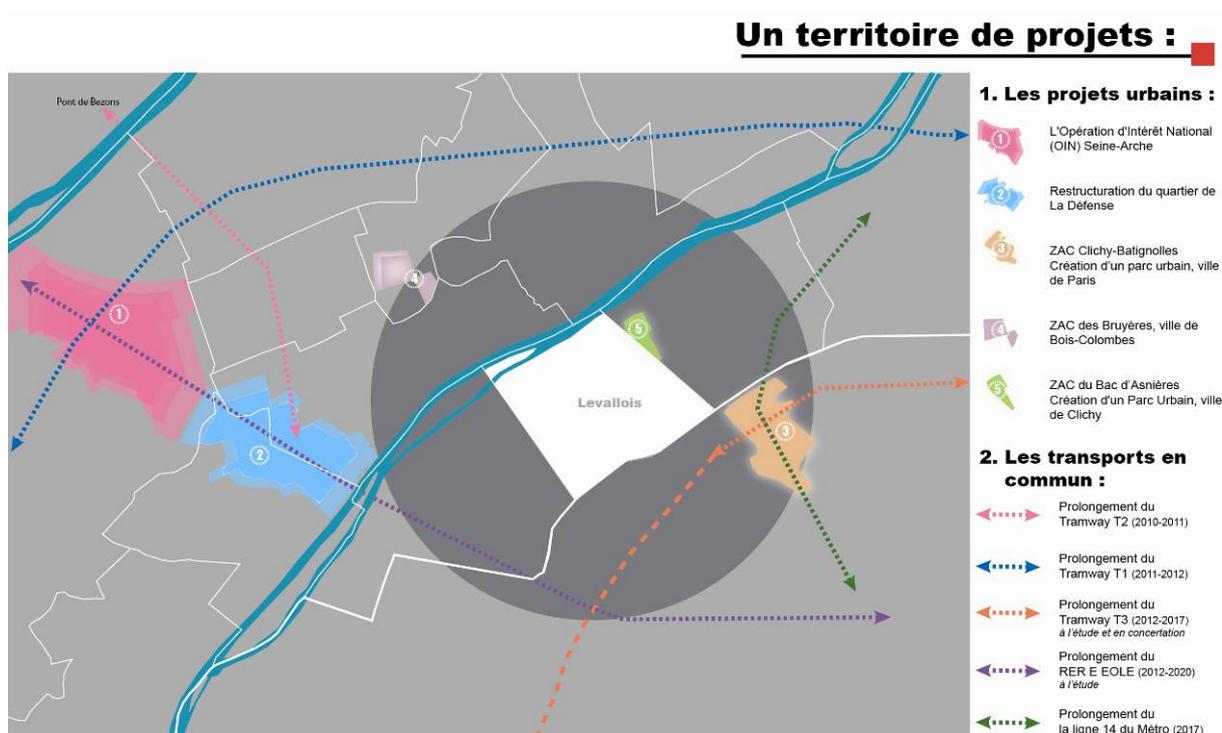
Outre l'attractivité dont jouit la commune en raison de son cadre de vie agréable (logements, équipements publics, espaces verts, commerces de proximité...) et de son économie florissante, la ville de Levallois bénéficie de nombreux atouts liés à :

1.2.1. Une localisation stratégique

Limitrophe du 17^{ème} arrondissement de Paris et située à proximité du quartier de la Défense, plus grand centre d'affaires en Europe, la commune de Levallois-Perret se positionne au sein d'un territoire très dynamique.

D'autant plus que le nord-ouest parisien dans lequel s'inscrit la ville est un territoire de projets, appelé à connaître des évolutions importantes avec notamment :

- 2 projets d'envergure nationale :
 - L'Opération d'intérêt National **Seine-Arche** à Nanterre,
 - La modernisation du quartier de **la Défense**.
- Un ensemble de projets de dimension plus locale, aux abords de la commune, sont à l'étude ou en cours de réalisation et devraient renforcer l'attractivité et le dynamisme du nord-ouest parisien: ZAC Clichy-Batignolles à Paris, création d'un parc urbain à Clichy dans cadre de la ZAC du Bac d'Asnières...



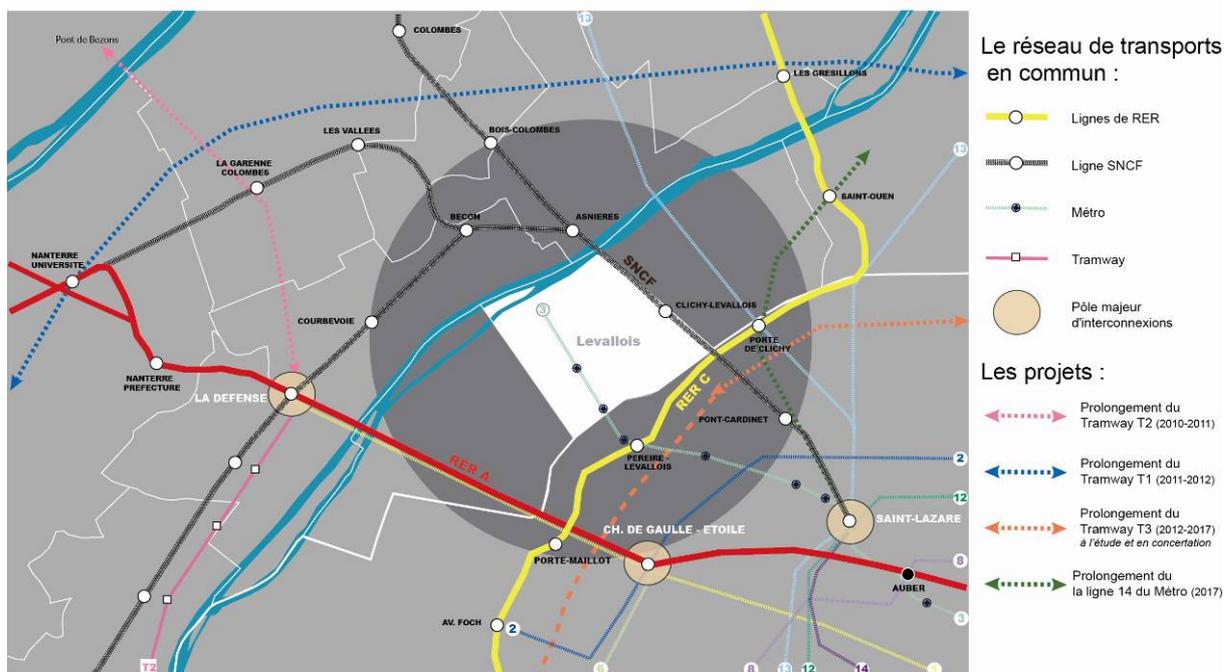
1.2.2. Un très bon niveau de desserte

La ville de Levallois bénéficie d'une très bonne desserte aussi bien par le réseau routier (boulevard périphérique, routes départementales) que par les transports en commun (bus, ligne de métro n°3, réseau SNCF, RER C à proximité...).

Le réseau routier :



Les transports en commun :



1.2.3. Un cadre de vie de qualité

Secteur densément urbanisé de l'Île-de-France, le nord-ouest parisien se caractérise par un cadre de vie de qualité, lié notamment à la présence de la Seine et de ses berges, du Bois de Boulogne et de nombreux espaces verts implantés au sein du tissu urbain.



Source: "Schéma d'aménagement de la Seine et de ses berges" – Conseil Général des Hauts-de-Seine

La trame verte urbaine :



Source : Direction de l'Urbanisme – 2009
Ville de Levallois-Perret

1.3. Un territoire densément urbanisé

Fruit d'une urbanisation exceptionnellement rapide qui voit la cité industrielle prospérer en un demi-siècle jusqu'à atteindre 68 000 habitants en 1914, Levallois a connu une profonde transformation ces trente dernières années.

Aujourd'hui, la commune est urbanisée à près de 84 % et compte près de 42 hectares d'espaces verts publics et privés. Levallois est la ville la plus densément peuplée du département des Hauts-de-Seine avec une moyenne de 262 habitants/hectare¹, soit une densité comparable à celle des 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements de Paris.

En raison de la rareté du foncier disponible sur le territoire communal, l'avenir de Levallois devra s'inscrire dans le renouvellement du tissu urbain existant.

¹ Source : INSEE, RP2007

1.4. Levallois et ses quartiers

L'une des qualités essentielles de cette ville densément bâtie réside dans la notion de « proximité », entretenue par la richesse de son tissu et l'animation commerciale de ses rues, qui contribuent à un certain art de vivre dans la ville.

Sur ce territoire d'environ 240 hectares, le levalloisien le plus éloigné se situe en effet à moins de 10 minutes à pied du centre-ville et chaque quartier possède un centre de vie animé, une rue commerçante ou une place.

Le centre très animé de Levallois s'étire de la Planchette à l'Hôtel de Ville jusqu'au marché Henri Barbusse.

Mais la ville vit aussi au rythme de ses quartiers.

A l'exception du secteur en limite de Neuilly vers le Collège Danton, qui se distingue par son caractère plus résidentiel, chaque quartier possède un lieu d'attraction, une place ou une rue commerçante.

Certains secteurs nécessitent cependant une redynamisation de leur vie de quartier :

- **Le quartier aux abords de la place du 11 novembre 1918.** L'ouverture en 2008 d'un nouveau groupe scolaire et d'un collège a entamé la mutation de ce quartier qui devrait se poursuivre par la réalisation de la ZAC Collange, dont la première tranche d'un nouveau parc a été réalisée en 2009.
- **Le quartier Eiffel.** Les travaux de restructuration et de rénovation du centre commercial Eiffel ont conduit à fermer les commerces de ce secteur pour quelques années. Toutefois de nombreux commerces de proximité sont attendus afin de répondre aux besoins des habitants du quartier.
- **Les abords de la gare.** Bien que comportant de nombreux commerces, les abords de la gare sont plutôt perçus comme un lieu de transit qu'un lieu de vie. En conséquence, des études ont été réalisées afin de valoriser ce quartier.

2. La population Levalloisienne

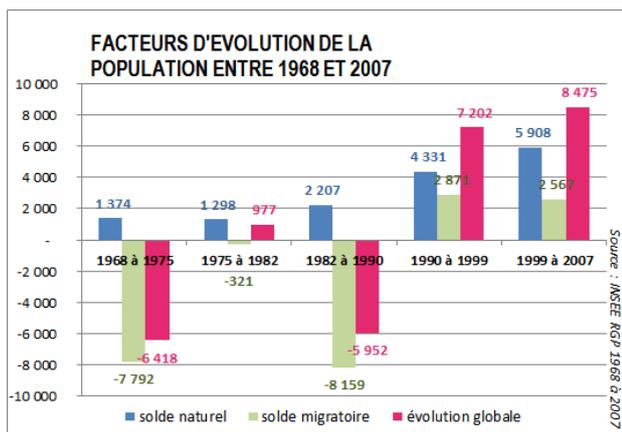
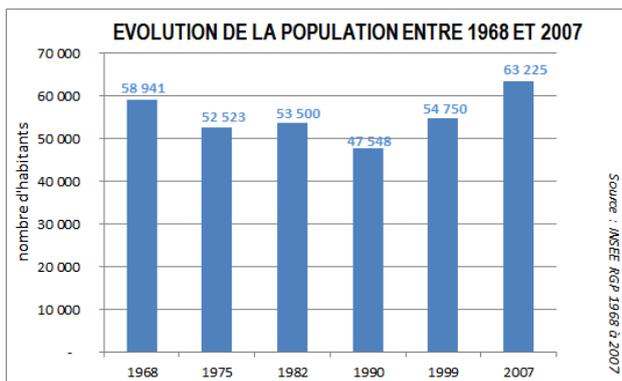
2.1. Les évolutions démographiques

2.1.1. Une forte croissance de la population depuis 1990

D'après les données de l'INSEE, la population de la commune est passée de 58 941 à 63 225² habitants entre 1968 et 2007, soit une croissance de 7,3 % durant cette période.

2.1.1.1. Une forte croissance de la population à partir de 1990...

Néanmoins, l'évolution de la population, dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle, a été marquée par une lente période de décroissance jusqu'en 1990, avec une perte de près de 11 400 habitants entre 1968 et 1990. Après cette période de décroissance, les résultats du recensement de mars 1999 attestent d'une véritable rupture de tendance, avec une population levalloisienne en forte croissance qui repasse au-dessus de la barre des 50 000 habitants pour atteindre 54 750 habitants en 1999.



² INSEE : Recensement 2006

Les populations légales millésimées 2007 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2010. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est le 1^{er} janvier 2007. Le recensement INSEE publié au 1^{er} janvier 2010 correspond aux populations légales 2007, établi par sondage auprès d'un échantillon annuel de 8% des logements. Les informations collectées sur cinq années sont ensuite rapportées à une même date, au milieu de la période.

La population municipale est de 63 225 habitants. La population totale est de 63 643 habitants. La population totale est la somme de la population municipale et de la population « comptée à part ». La population « comptée à part » comprend certaines personnes dont la résidence habituelle (au sens du décret) est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

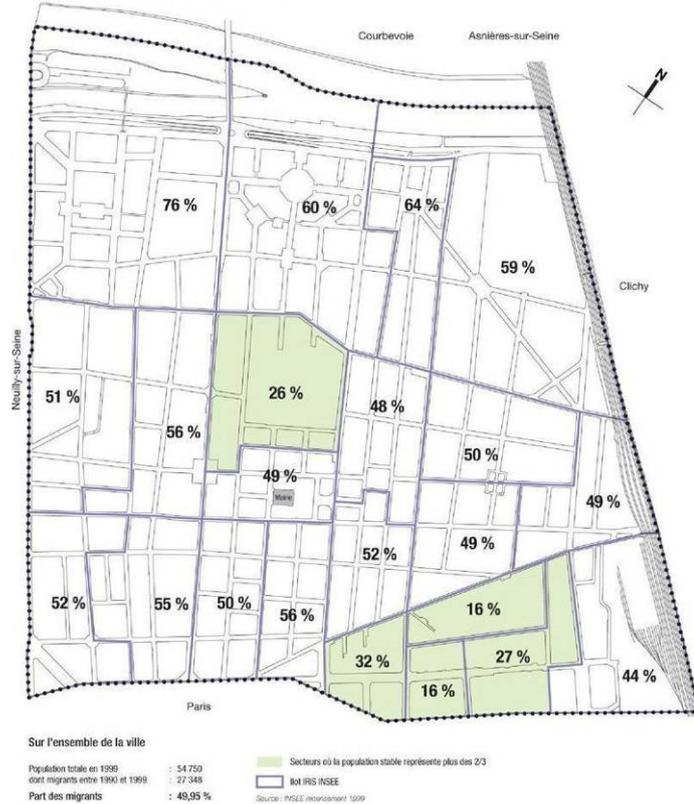
1. Les mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune;
2. Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes :
 - services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
 - communautés religieuses ;
 - casernes ou établissements militaires;
3. Les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études;
4. Les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune au sens de la loi du 3 janvier 1969 et non recensées dans la commune.

Levallois, qui perdait en moyenne 744 habitants par an entre 1982 et 1990, en a gagné 7 152 de 1990 et 1999, soit 794 par an. C'est la 3^{ème} plus forte croissance démographique observée en Île-de-France entre 1990 et 1999. Avec 54 750 habitants recensés en 1999, Levallois-Perret se classe au 24^{ème} rang des villes les plus peuplées de la région.

2.1.1.2. ...qui semble se prolonger jusqu'à présent

D'après les données INSEE issues d'enquêtes réalisées de 2005 à 2009 sur un échantillon annuel de 8 % de logements, **la population totale de Levallois est estimée à 63 225 habitants en 2007**, soit une hausse de 15,5 % depuis 1999.

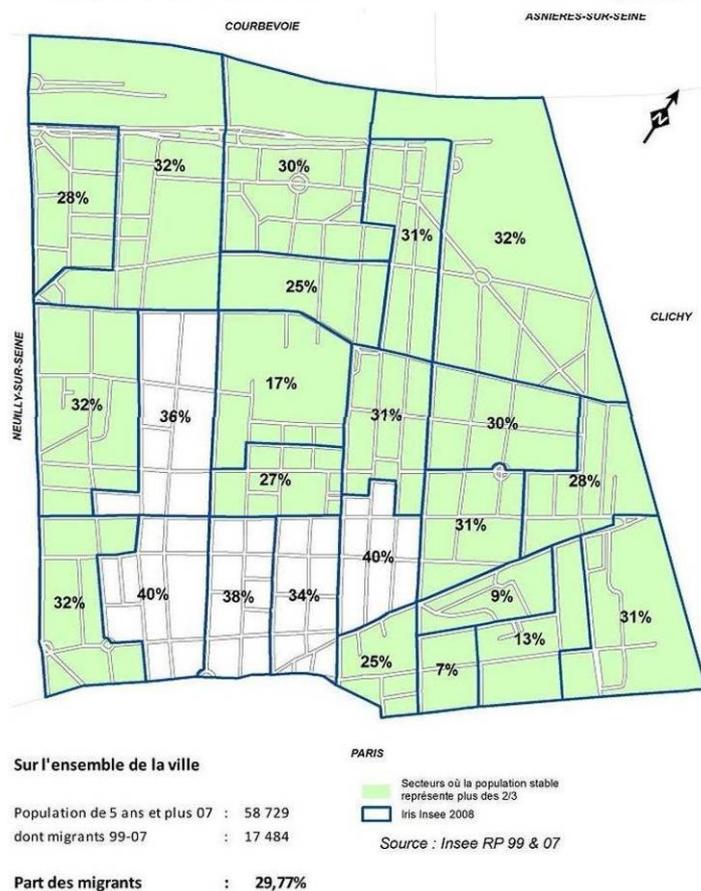
Migrations résidentielles 1990 - 1999



2.1.1.3. Une forte stabilisation des ménages.

La commune est passé de près de 50% de migrants en 1999 à 30% en 2007. Aujourd'hui la grande majorité des îlots IRIS³ accueille une population stable.

Les migrations résidentielles 1999-2007



³ « Ilots Regroupés pour des Indicateurs Statistiques » : unité géographique de base utilisée par l'INSEE pour les recensements de population

2.1.2. Les facteurs d'évolution

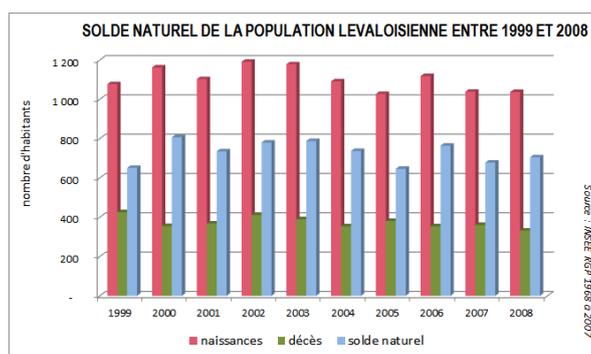
La forte croissance de la population s'explique à la fois par :

- une augmentation du solde naturel,
- un retournement du solde migratoire qui devient positif à partir de 1990. Même si ce dernier a légèrement décru entre 1999 et 2007, il n'en demeure pas moins important (près d'un tiers de la population 2007)

2.1.2.1. Un solde naturel qui continue à s'accroître

La population de Levallois continue d'augmenter du fait d'un solde naturel (différence entre naissances et décès) qui s'est accru sensiblement entre 1982 et 2007. En effet, l'excédent moyen annuel des naissances sur les décès est passé de + 276 entre 1982 et 1990, à + 481 entre 1990 et 1999 et à + 729 entre 1999 et 2007.

Au total, la population levalloisienne s'est ainsi accrue entre 1999 et 2007 de 7 291 habitants du fait du solde naturel.



2.1.2.2. Un solde migratoire positif depuis 1990

Le solde migratoire a opéré un retournement assez spectaculaire : il devient largement positif à partir de 1990, ce qui ne s'était pas produit à Levallois depuis plus de 30 ans. Il atteint + 2 186 habitants par an entre 1999 et 2007 contre une baisse de - 1 026 entre 1982 et 1990.

2.1.2.3. Un fort renouvellement de la population

Le recensement de 2007 indique que près de 30 % des levalloisiens n'habitaient pas sur la commune en 1999. Les nouveaux arrivants sont le plus souvent de jeunes ménages (entre 25 et 39 ans) avec enfants en bas âge ou des familles en voie de constitution.

Ce renouvellement de la population est lié à 2 phénomènes : un rythme soutenu de livraison de nouveaux logements accueillant de nouveaux résidents, mais également une rotation importante des ménages dans l'existant.

Les habitants des quartiers anciens se situent en effet eux aussi dans cette moyenne.

Sur les quartiers neufs, les migrants sont bien sûr majoritaires, par contre c'est dans les secteurs où se situent les immeubles HLM que l'on retrouve la population la plus stable (plus des 2/3) : aux abords du parc de la Planchette et sur le quartier Eiffel.

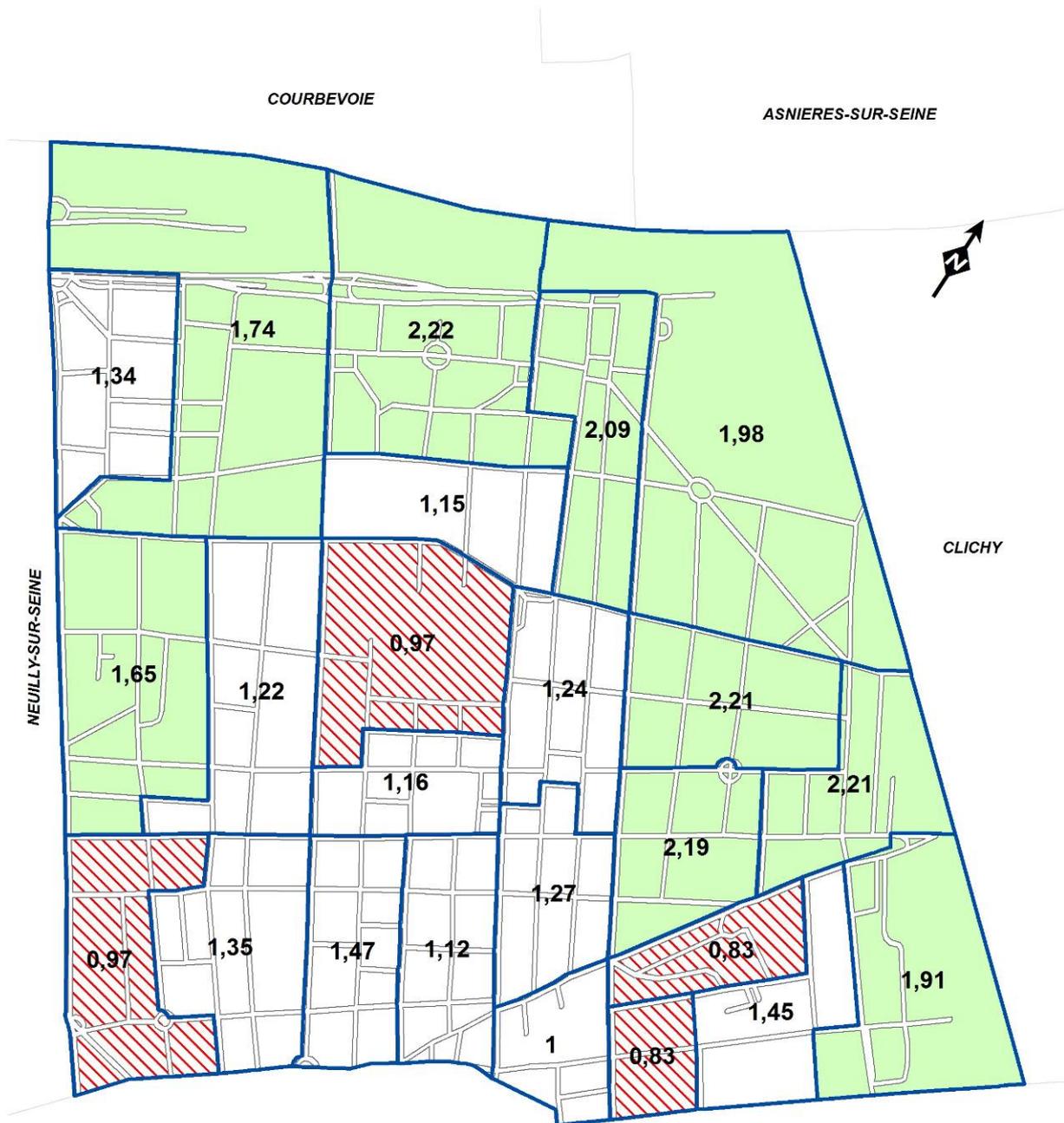
Notons par ailleurs, que parmi les levalloisiens qui habitaient déjà sur la commune en 2007, 83 % résidaient dans le même logement et 17 % ont changé de logement sur Levallois entre les 2 recensements.

A retenir :

- **Un solde naturel en hausse depuis 1990**
- **Levallois demeure une ville attractive pour les jeunes ménages**

Indice de jeunesse en 2007

11 janvier 2011



Sur l'ensemble de la ville

Population totale 07	:	63 225
Dont 0 à 19 ans	:	14 460
60 ans et +	:	10 097
Indice de jeunesse	:	1,43

PARIS

-  Iris Insee 2008
-  Indice jeunesse < 1
-  Indice jeunesse > 1,5

Source : Insee RP 99 & 07

2.2. Les caractéristiques de la population

2.2.1. Un fort rajeunissement

Entre les recensements de 1982 et de 1999, la population s'est sensiblement rajeunie : les plus jeunes (moins de 19 ans) sont plus nombreux qu'auparavant alors que le nombre des anciens (plus de 60 ans) a diminué.

- La part des personnes âgées de 20 à 39 ans au sein de la population totale a augmenté de **2,6 %** (de 34,7 % à 37,3 %), alors qu'elle diminue d'un point au sein du département.
- La proportion des jeunes de moins de 20 ans s'accroît (+0,6 %) alors qu'elle diminue d'un point en moyenne dans les Hauts-de-Seine.
- A l'inverse, la part des plus âgés (60 ans et plus) a baissé nettement dans la commune (-3,2 %).

A partir de 1990, la population levalloisienne a fortement rajeuni, notamment à la suite de l'arrivée de familles en voie de constitution mais surtout de jeunes adultes sans enfants dans les logements nombreux (plus de 7 000 logements construits entre 1990 et 1999) et plutôt petits (69 %⁴ de studios, de 2 et 3 pièces) qui se construisaient sur le territoire communal.

En 2007, la classe d'âge la plus représentée est celle des 20-39 ans qui représente **36 %** de la population totale.

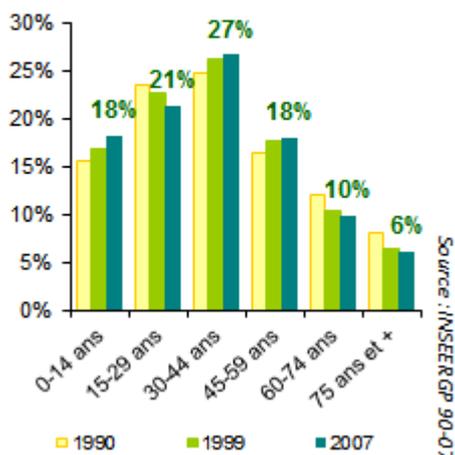
Ce phénomène de rajeunissement de la population semble se renforcer depuis 2000 en raison d'un solde naturel croissant.

La pyramide des âges de la population levalloisienne de 2007 diffère sensiblement de la moyenne départementale et régionale. Elle se distingue à la fois par :

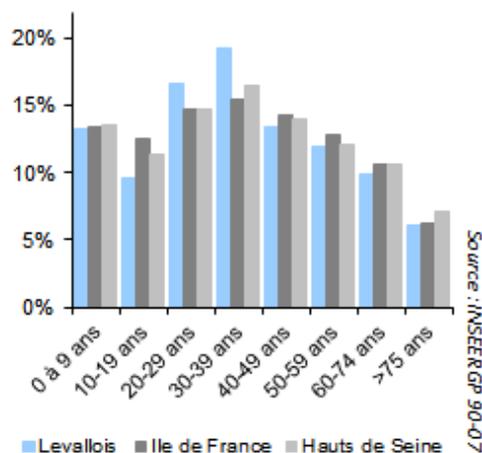
- une surreprésentation de jeunes adultes (20-39 ans) ;
- un déficit relatif d'adultes plus âgés (40 et plus) mais surtout d'adolescents (10-19 ans) qui représentent **9,6 %** de la population levalloisienne contre **11,4 %** dans les Hauts-de-Seine et **12,5 %** en Île-de-France.

Des disparités apparaissent toutefois selon les quartiers où les plus de 60 ans peuvent dominer : c'est le cas aux abords de la mairie et du parc de la Planchette, vers le collège Danton et une partie du quartier Eiffel.

REPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSES D'ÂGES DE 1990 A 2007



PYRAMIDE DES ÂGES EN 2007



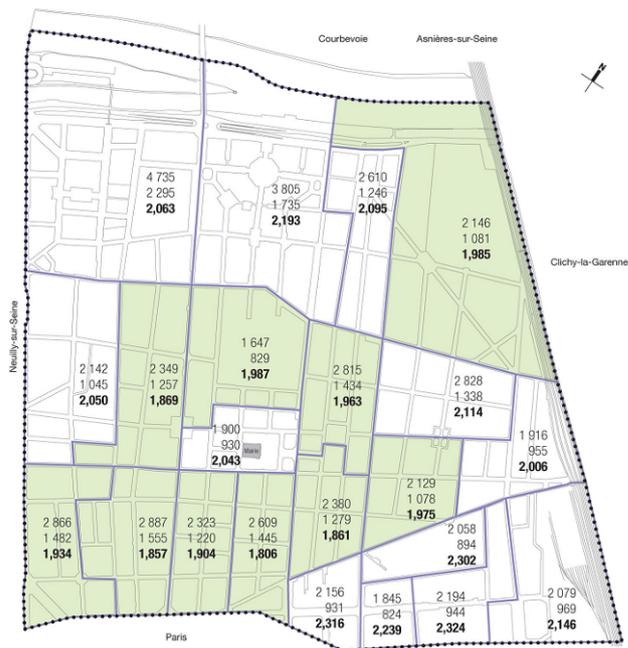
A retenir :

- Un important rajeunissement de la population depuis 1990

⁴ Source : INSEE, RGP 1999

Taille moyenne des ménages en 1999

21 mai 2008



Sur l'ensemble de la ville

Population totale des ménages : 54 419
 Nombre total de ménages : 26 766

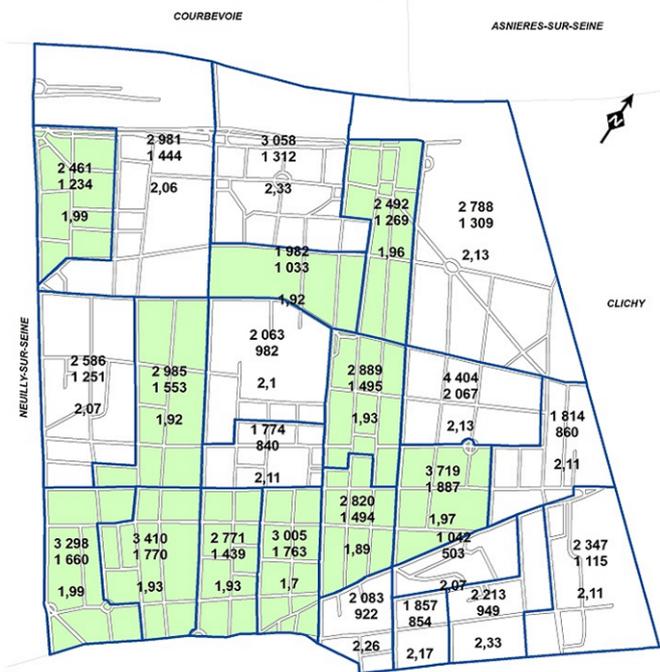
Taille moyenne des ménages : 2,033

Une taille moyenne des ménages en 2007 qui reste au même niveau qu'en 1999.

A noter cependant une augmentation au nord-est de la commune, à mettre en relation avec la construction neuve de logements de plus grande taille.

Taille moyenne des ménages en 2007

11 janvier 2



Sur l'ensemble de la ville

Population des ménages 07 : 62 844
 Nombre de ménages 07 : 31 006

Taille moyenne des ménages : 2,03

PARIS
 Taille moyenne des ménages < 2
 Iris Insee 2008
 Source : Insee RP 99 & 07

2.2.2. La stabilisation de la taille moyenne des ménages

En parallèle du rajeunissement de la population, la taille moyenne des ménages qui diminuait régulièrement jusqu'en 1990, s'est stabilisée à 2,03 jusqu'à aujourd'hui.

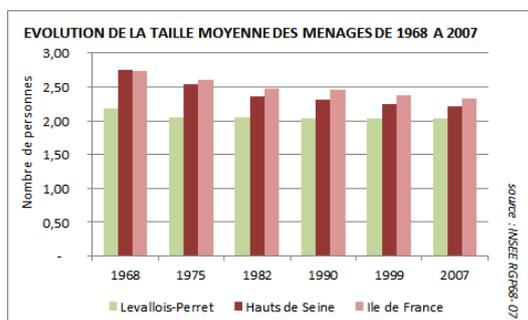
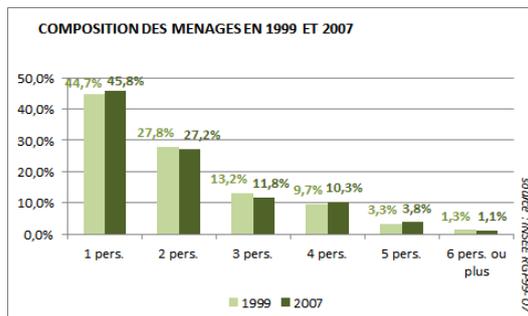
La tendance à la baisse de la taille des ménages n'est pas propre à la commune, mais concerne aussi bien les Hauts-de-Seine que l'ensemble de l'Île-de-France.

Néanmoins, la composition des ménages vivant à Levallois se caractérise par un nombre moyen de personnes par ménages (2,027 en 2007) largement inférieur à celui constaté au niveau départemental (2,22) et régional (2,33).

Près de 73 % des ménages levalloisiens sont composés de 1 ou 2 personnes en 2007 (72,5 % en 1999). Ils sont plus présents là où les logements de moins de 2 pièces sont majoritaires, c'est-à-dire dans les quartiers les plus anciens. Les ménages de plus de 2 personnes sont localisés sur le secteur Eiffel et dans les nouveaux quartiers du Front de Seine.

Un lien étroit entre la taille des logements et celle des ménages : la taille des logements conditionne l'accueil des familles et leur fixation sur la commune. Levallois-Perret se caractérise en effet par la prédominance de logements locatifs privés (44 %⁵ contre 30 % en moyenne dans les Hauts-de-Seine), souvent de petite taille (près de la moitié sont des studios ou des 2 pièces contre 37 % à l'échelle du département).

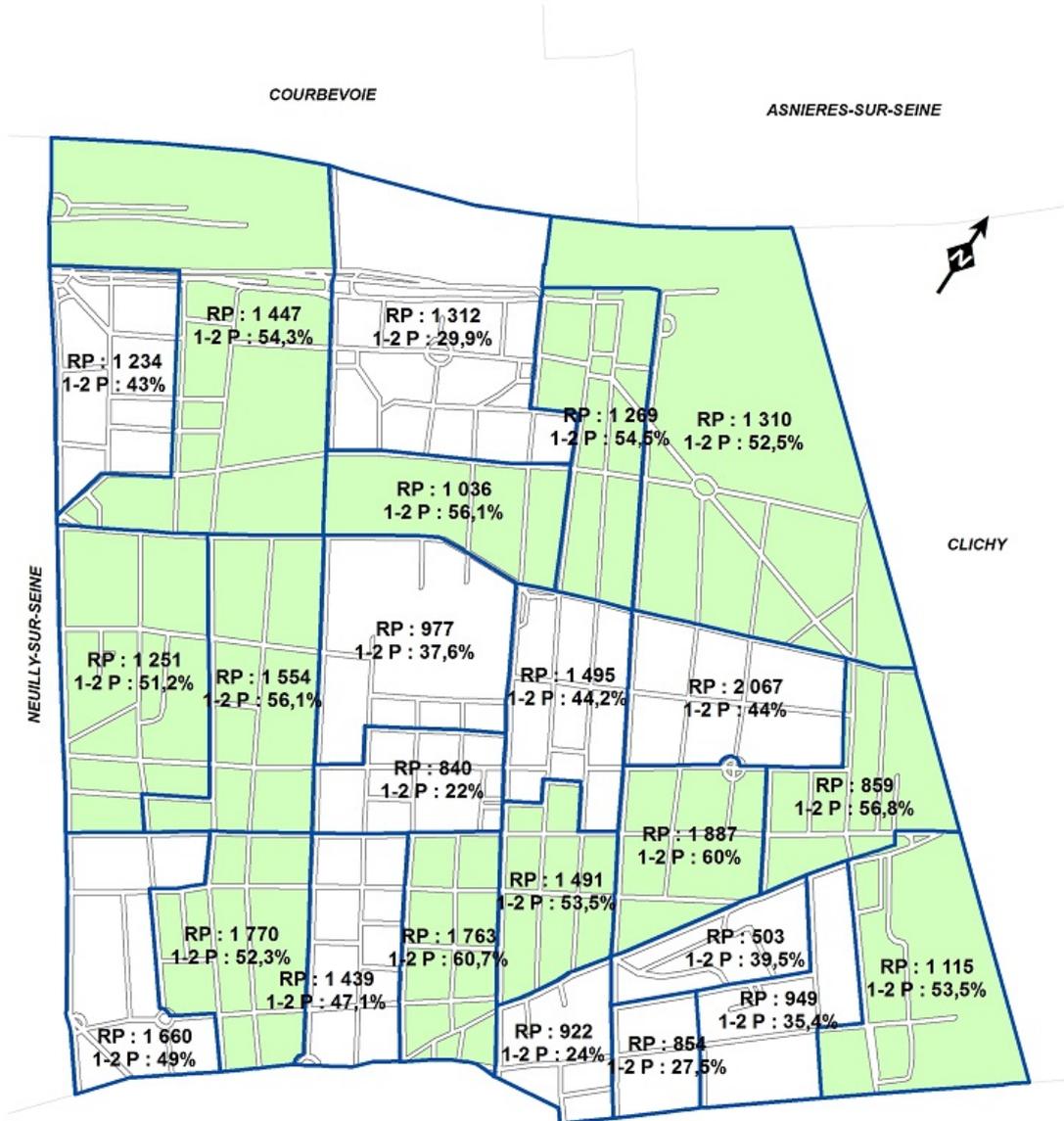
La forte proportion de petits logements locatifs attire, comme à Paris, surtout des jeunes adultes avec pas ou peu d'enfants à charge ; mais conduit à l'inverse des familles à quitter la commune lorsque les enfants grandissent et deviennent plus nombreux.



A retenir :

- Une stabilisation de la taille des ménages autour de 2,03 personnes

⁵ Source : INSEE, RGP 1999



Sur l'ensemble de la ville

Nombre de résidences principales :	31 005	
dont 1 - 2 pièces :	14 800	47,7%
dont 3 - 4 pièces :	13 411	43,3%
dont 5 pièces et plus :	2 794	9,0%

PARIS

- Part des 1-2 pièces > 50%
- Iris Insee 2008

Source : Insee RP 99 & 07

3. Le parc de logements

3.1. La composition du parc de logements

3.1.1. Un habitat presque exclusivement collectif

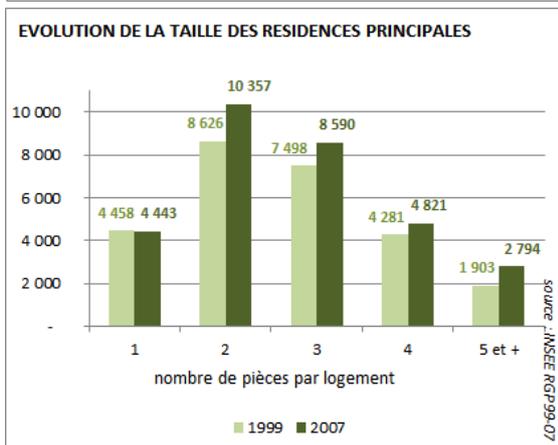
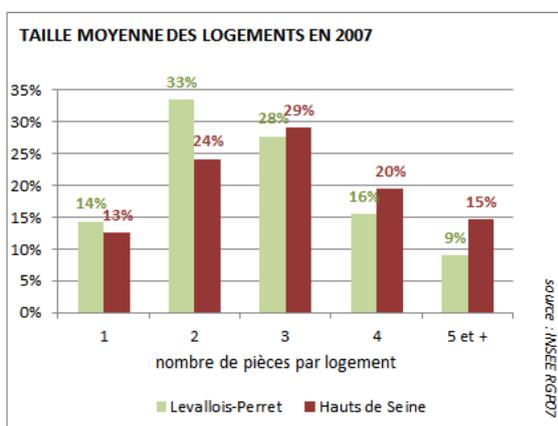
Commune dense de proche couronne, Levallois-Perret possède un parc de logements presque exclusivement collectif (99 %), comme les communes limitrophes. Avec 321 maisons individuelles en 2007, Levallois est la ville qui en compte le moins dans les Hauts-de-Seine.

3.1.2. Une majorité de petits logements

En 1999, le parc de résidences principales reste composé en majorité de petits logements avec près de 45 % de 1 et 2 pièces. La taille moyenne des logements reste globalement plus faible dans la commune que dans les communes limitrophes et par rapport à la moyenne départementale.

Les secteurs où les logements de 1 à 2 pièces sont majoritaires correspondent aux quartiers centraux où le bâti ancien prédomine mais également aux îlots situés en bordure de la voie ferrée et du cimetière.

Une augmentation de la taille des logements depuis 1999 : la taille moyenne des résidences principales a augmenté depuis 1999, mais elle reste globalement inférieure aux 3 pièces : elle est de 2,76 pièces en 2007, contre 3,1 dans les Hauts-de-Seine. Cette augmentation est liée à la fois à la disparition des logements anciens les plus petits et à l'augmentation du taux de vacance qui touche en premier lieu les plus petits logements.



Il est à noter que les nouveaux logements construits entre 1975 et 1999 sont de plus en plus petits :

- 3,07 pièces en moyenne entre 1975 et 1982,
- 3,06 entre 1982 et 1990,
- 2,83 entre 1990 et 1999.

Néanmoins, depuis 2000, une augmentation de la taille des logements construits est constatée : la superficie moyenne hors œuvre des logements construits est de plus de 80 m², soit l'équivalent de 3 pièces⁶.

Depuis plusieurs années, la commune cherche à favoriser la construction de grands logements, notamment au sein du parc de logement social afin de permettre l'accueil des familles et de lutter contre le vieillissement de la population.

A retenir :

- Près de 50 % de 1 et 2 pièces en 2007
- Une hausse de la taille moyenne des logements ces dernières années

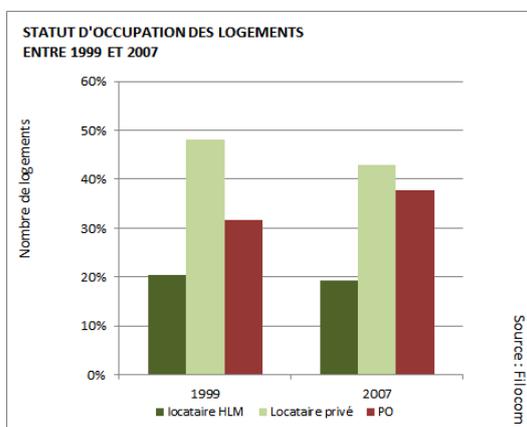
3.1.3. Un parc locatif qui se maintient

3.1.3.1. Une majorité de locataires

Les locataires sont majoritaires (62 % dans les résidences principales) et répartis sur l'ensemble du territoire, dans le neuf comme dans l'ancien. C'est une proportion supérieure à celle de l'ensemble des communes du secteur et à la moyenne départementale.

La part importante de ceux-ci, plus mobiles que les propriétaires occupants, constitue par ailleurs un facteur de renouvellement de la population.

Par ailleurs, le recensement INSEE de 2007 recense 4 % des habitants logés gratuitement.



3.1.3.2. Une augmentation des propriétaires occupants

La part des propriétaires occupants a augmenté de 6 points entre 1999 et 2007 en passant de 32 % à 38 %⁷.

L'accroissement de la part de propriétaires à Levallois est à mettre en relation avec l'arrivée de populations aisées (cadres notamment) durant cette période.

Les propriétaires occupants sont majoritaires dans le secteur du Collège Danton, et dans le centre autour de l'Eglise.

Les locataires HLM, passés de 13 % à 19 % des habitants de la commune entre 1982 et 2007, sont quant à eux moins présents sur le Front de Seine et la partie est de la ville, et concentrés dans le secteur de la Planchette et sur le quartier Eiffel.

A retenir :

- Une majorité de locataires occupants
- La part des propriétaires en augmentation

⁶ Source : Direction de l'Urbanisme, ville de Levallois.

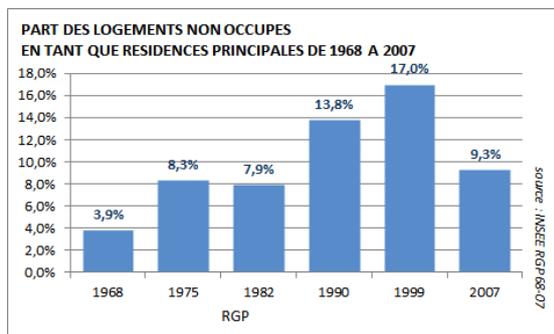
⁷ Source : Filicom.

3.1.4. Les logements non-occupés en tant que résidence principale

La totalité du parc de logements n'est pas habité. Dans les logements non-occupés en tant que résidences principales, on distingue trois catégories :

- les résidences secondaires,
- les logements vacants,
- et les logements occasionnels.

Cette troisième catégorie, introduite au recensement INSEE de 1990 recouvre les logements non-occupés en permanence que l'on peut considérer comme des « pied-à-terre » professionnels.



En 1990, Levallois-Perret comptait moins de logements qu'en 1968 (- 800), encore moins de résidences principales (-3 500) mais davantage de logements non-occupés en tant que résidences principales (- 2 000).

A partir de 1990, la tendance s'inverse. Le parc total de logements s'accroît à nouveau sous l'effet d'une construction en forte hausse et d'un nombre de démolition en baisse (voir partie 3.3.).

Le nombre de résidences principales progresse aussi (+ 390 résidences principales par an entre 1990 et 1999 et + 530 entre 1999 et 2007). Le nombre de logements non occupés en tant que résidences principales augmente fortement de 1990 à 1999 en parallèle (+ 195 par an), tout comme leur poids dans l'ensemble du parc non-occupé en tant que résidences principales. Ce dernier passe en effet de 13,8 % à 17 % entre 1990 et 1999. Cette tendance s'inverse entre 1999 et 2007 où le nombre de logements inoccupés chute : - 289 logements par an (17 % du parc total en 1999 à 9,3 % en 2007)

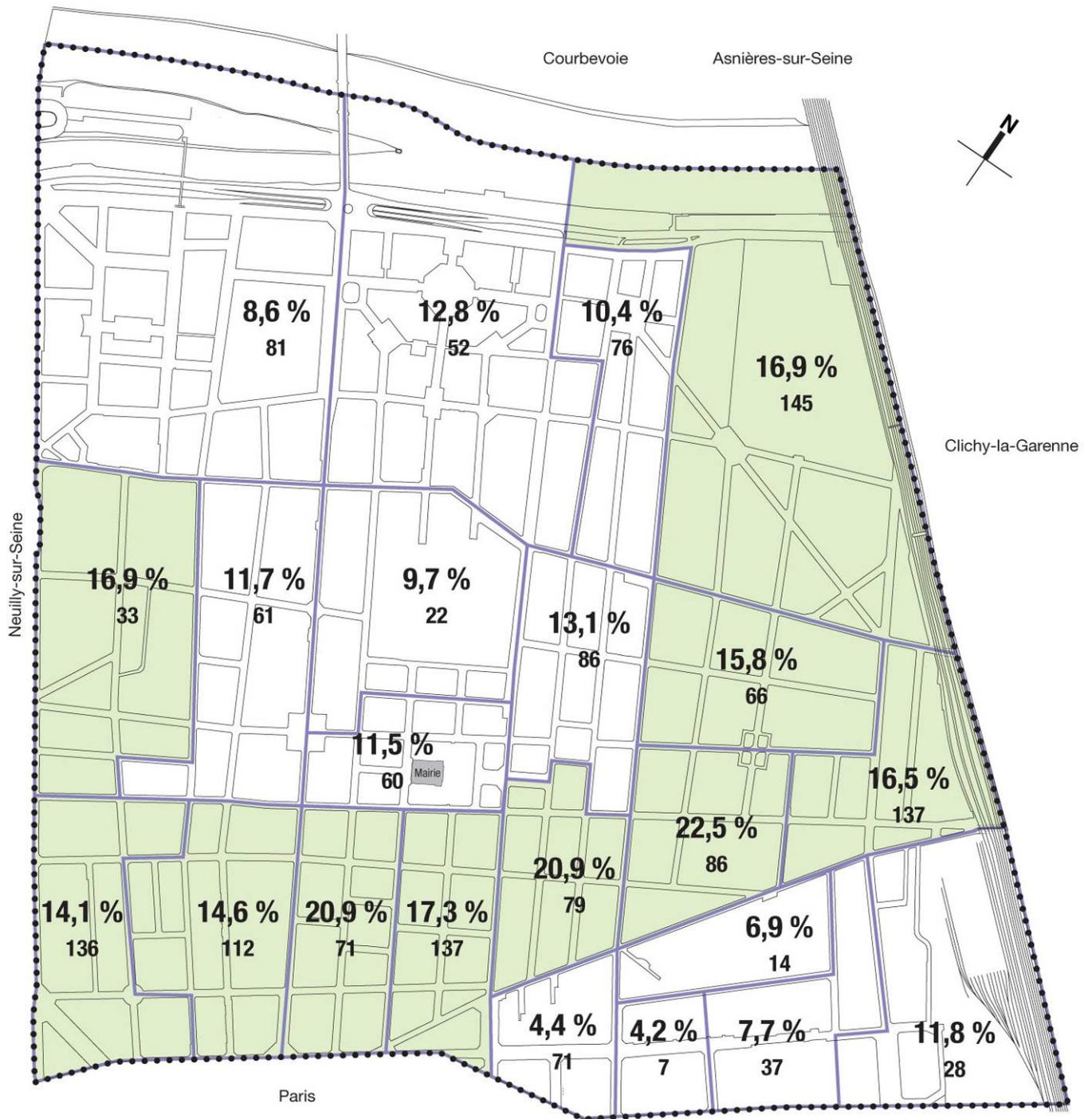
Cette évolution du parc inoccupé est principalement liée à la progression du taux de vacance des logements (voir explication page suivante), alors que le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels restent stables.

La part des résidences secondaires et logements occasionnels est faible et stable en nombre depuis 1990 : environ 1 000 logements. Leur proportion par rapport au parc total baisse, du fait d'une augmentation du parc total entre 1990 et 2007 (3,8 % de résidences secondaires et logements occasionnels en 1990 contre 2,8 % en 2007).

STATUT D'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS DE 1968 A 2007

Recensement INSEE	Parc total	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
1968	27 762	26 683	329	750
1975	27 722	25 411	524	1 787
1982	28 096	25 873	484	1 739
1990	26 965	23 239	1 016	2 710
1999	32 250	26 766	1 092	4 392
2007	34 180	31 005	968	2 208

Source : INSEE RGP 1968 à 2007



Sur l'ensemble de la ville

Nombre total des logements : 32 250
 dont logements vacants : 13,62 %
 dont résidences inconfortables : 1 544

Secteurs où le taux de vacance est > 14 %

Ilot IRIS INSEE

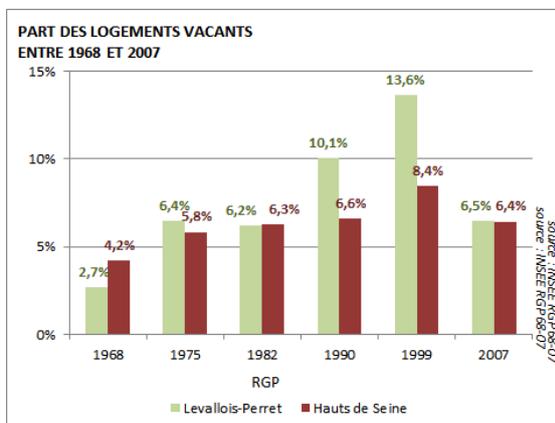
Source : INSEE recensement 1999

3.1.5. Les logements vacants

3.1.5.1. Un taux de vacance encore élevé en 1999, mais qui a chuté entre 1999 et 2007

Le nombre et la part des logements vacants ont crû régulièrement depuis 1962 : au recensement de 1999, près de **13,6 %** des logements sont vacants, ce qui constituait le taux le plus élevé du département des Hauts-de-Seine. Depuis cette vacance a fortement diminué : - 7,2 %, le taux de vacance de Levallois-Perret en 2007 était inférieur à celui du département des Hauts de Seine (**6,4 %** contre 6,5 % pour le département en 2007).

Il est à noter que ce taux exceptionnel de 1999 était dû en partie à la livraison de logements neufs non encore occupés (notamment sur le Front de Seine, entre 1990 et 1999) ou à des immeubles en voie de démolition à la date du recensement (l'aménagement de la ZAC Trézel étant en cours de réalisation à cette période).

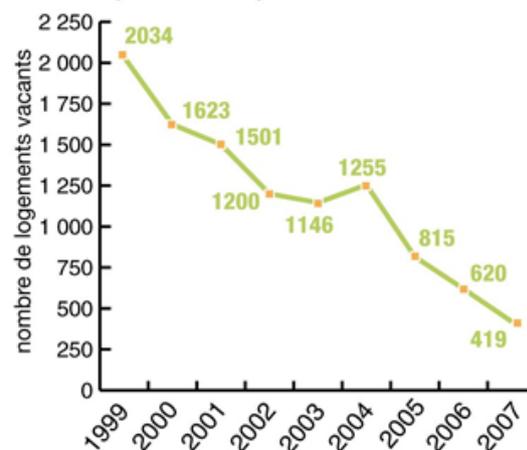


3.1.5.2. La vacance de longue durée en diminution

Le nombre des logements taxés au titre de la vacance (TLV) de + 2 ans a régulièrement et fortement diminué depuis 1999 (-69,5 %) :

- au 1^{er} janvier 1999 : 2 034 logements taxés,
- au 1^{er} janvier 2007 : 419 logements taxés.

LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DUREE (2 ans et +) DEPUIS 1999



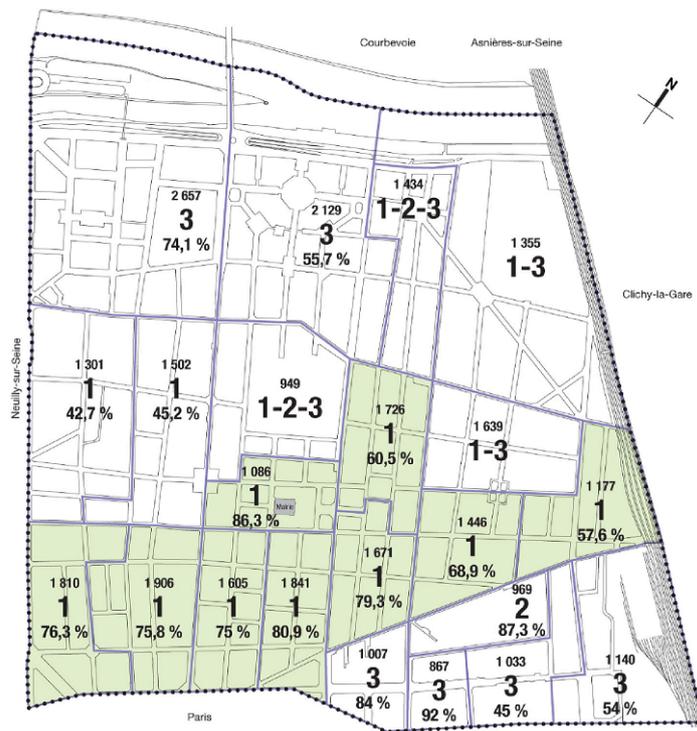
Source : Direction des Services Fiscaux des Hauts-de-Seine Nord – pôle FDL

Les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent près de 1,8 % du parc de logements en 2006, contre 6,3 % en 1999.

Cette forte diminution du taux de vacance a permis à la commune de continuer à accueillir de nouveaux habitants depuis 2000 (+ 7 800), et ce malgré le ralentissement du rythme de construction.

A retenir :

- **6,4 % de logements vacants en 2007**
- **Une forte diminution de la vacance de longue durée des logements ces dernières années**



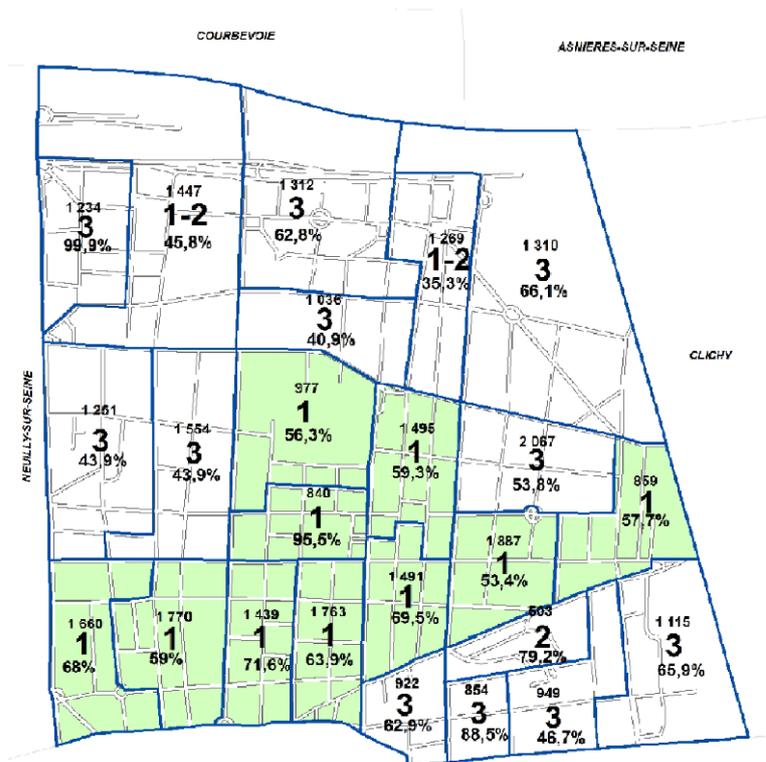
Sur l'ensemble de la ville

Nombre total des logements : 32 250
 Selon l'époque d'achèvement :
 Epoque 1 (avant 1949) : 47,43 %
 Epoque 2 (de 1949 à 1974) : 16,36 %
 Epoque 3 (après 1975) : 35,61 %

Dominante générale : 1
 : 47,43 %

■ Secteurs où le parc ancien datant d'avant 1949 est > 50 %
 □ IRI INSEE
 Source : INSEE recensement 1999

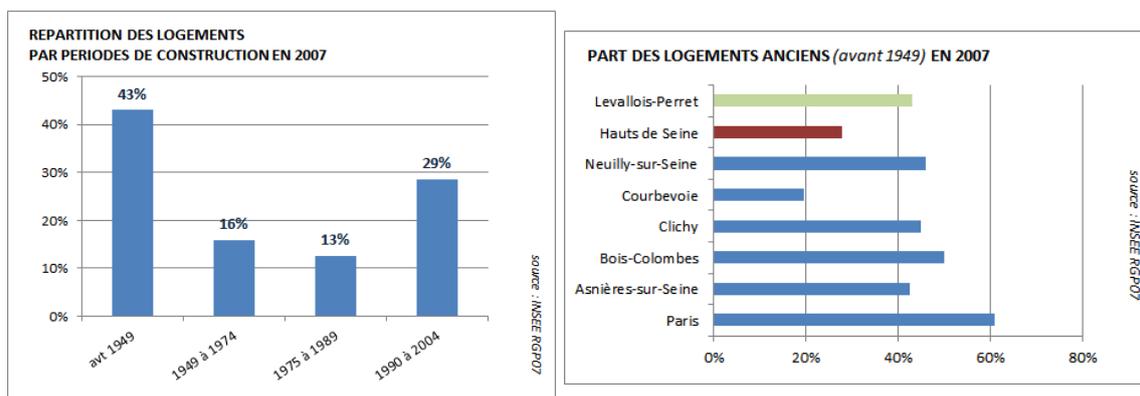
Un rajeunissement marqué du parc des logements, au nord et au centre-ouest de la commune, où l'époque dominante d'achèvement des logements est postérieure à 1974, alors que pendant la période intercensitaire précédente, beaucoup de logements d'avant 1949 étaient encore présents sur ces iris.



3.1.6. Un parc de logements anciens important, mais en diminution

3.1.6.1. Une diminution régulière du parc ancien

Le parc de logements construits avant 1949 prédomine encore à Levallois, mais son poids au sein du parc de logements a fortement diminué entre 1990 et 2007 du fait de la construction de près de 10 000 logements neufs durant cette période.



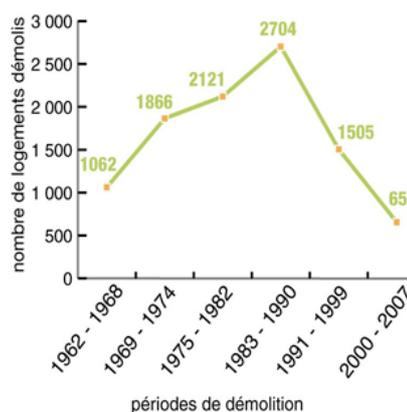
Avec **13 279** unités, le parc ancien représente moins de la moitié (**43 %**) du parc au recensement INSEE de 2007, contre **47,5 %** au recensement de 1999 et près de 64,5 % en 1990. Cette proportion, désormais inférieure à celle de la plupart des communes voisines, exceptée Courbevoie, reste néanmoins supérieure à celle du département (**28 %**) et de l'Île-de-France (**30,9 %**).

En revanche, Levallois-Perret devient la seule commune des Hauts-de-Seine à compter une proportion aussi forte de logements très récents : 29 % de son parc est désormais constitué de logements construits après 1990, contre 16 % en moyenne dans les Hauts-de-Seine et près de 15,6 % dans l'ensemble des communes limitrophes.

Le parc ancien fond petit à petit, avec un rythme annuel de disparitions de l'ordre de 82 logements par an entre 2000 et 2007, contre près de 235 entre 1990 et 1999. La plupart des logements démolis appartenaient au parc le plus ancien et le plus vétuste. Mais la démolition ne recouvre pas la totalité des disparitions, d'autres logements anciens ayant pu disparaître notamment par regroupement de petits logements inconfortables à l'occasion de travaux d'amélioration.

Les logements anciens qui restent seront probablement de plus en plus difficiles à démolir tant pour des raisons physiques (logements hauts) que juridiques (copropriétés...). Ils feront peut-être plus facilement l'objet de réhabilitations qui permettraient à la commune de préserver la cohérence de son patrimoine et d'offrir à des populations modestes des logements confortables.

EVOLUTION DE LA DEMOLITION DES LOGEMENTS DE 1962 A 2007



Source: données INSEE RGP 1999 et Direction de l'Urbanisme de la ville de Levallois-Perret pour les données 2000-2007

3.1.6.2. La concentration du parc ancien en centre-ville

Les immeubles anciens restent concentrés dans les secteurs Louise Michel – Henri Barbusse, Hôtel de Ville et sur quelques îlots à l'est entre les rues Paul Vaillant-Couturier et Jean Jaurès (voir carte « Ancienneté du parc de logements »).

L'ancienneté des immeubles d'habitation ne constitue pas en soi un facteur d'appréciation de l'état des logements qui peut être abordé selon 2 critères : le taux de confort des résidences principales (logements occupés) et le taux de vacance (logements inoccupés). C'est l'addition de ces 2 critères qui peut être un indicateur d'une situation de dégradation.

A retenir :

- **43 % des logements construits avant 1949**
- **Une forte proportion de logements neufs qui participe au renouvellement du parc plus ancien**

3.1.7. Un niveau de confort qui s'améliore

Le niveau de confort est lié en grande partie à l'ancienneté du parc de logements. Le critère d'inconfort retenu est l'absence de douche et de baignoire à l'intérieur du logement⁸.

Parmi les logements occupés, ceux qui sont sans confort ont diminué de moitié entre 1990 et 1999. En effet, en 1999, on recense **2 458** résidences principales inconfortables, contre **4 240** en 1990. Ce chiffre a encore baissé au recensement de 2007 : il est de **2 105** logements inconfortables.

La part des logements inconfortables au sein des résidences principales a atteint **6,78 % en 2007**, (9,1 % en 1999) contre **14,6 % en 1990**, à des niveaux inférieurs à la moyenne des communes du secteur (8,3 %) mais qui demeure supérieure à la moyenne départementale (5,1 %).

Les logements inconfortables restent concentrés dans les secteurs à proximité du marché Henri Barbusse, vers la Gare ou le secteur Ravel.



Travaux de ravalement de façade sur un immeuble d'habitation collectif.



Inconfort et insalubrité chez un propriétaire occupant.

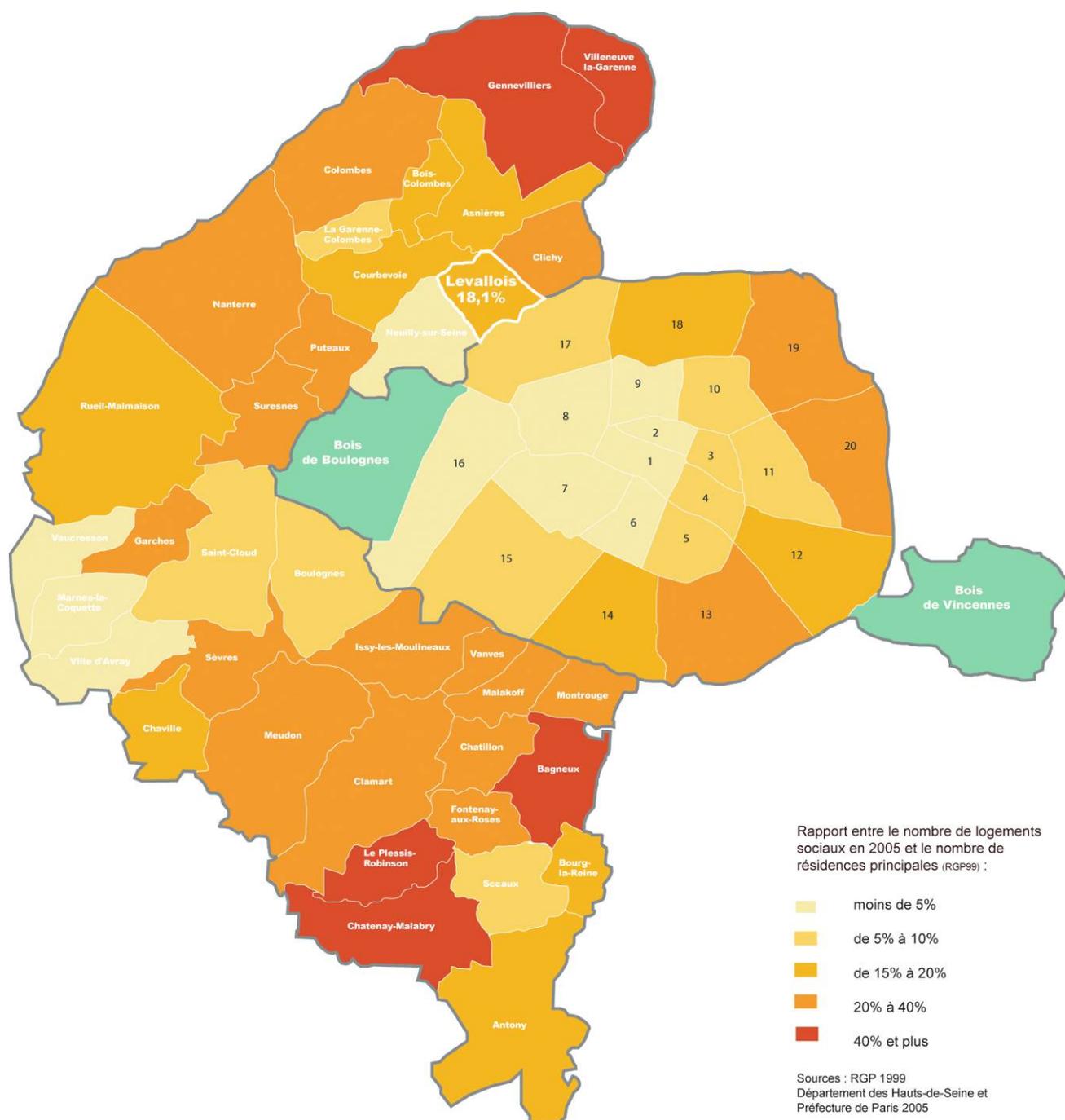
Source: OPAH Levallois Tradition

A retenir :

- **Le nombre de logements inconfortables a diminué de moitié entre 1990 et 2007**
- **La plupart des logements inconfortables concentrés en centre-ville**

⁸ Sources INSEE, RP 07

La part de logements sociaux en 2005 dans les Hauts-de-Seine et Paris



Réalisation : Direction de l'Urbanisme -- 2007
Ville de Levallois-Perret

3.2. Le logement social

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 14 décembre 2000 donne une définition précise du logement social. Sont considérés comme tels :

- les logements locatifs bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (**PLA-I**)
- les logements locatifs bénéficiant d'un prêt locatif à usage social (**PLUS**)
- les logements sociaux bénéficiant du prêt locatif social (**PLS**)
- les logements pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et les résidences sociales.

3.2.1. Le parc existant

3.2.1.1. Plus de 5 200 logements sociaux en 2009

Le décompte des logements sociaux fait apparaître un parc social de **5 255 logements sociaux au 1^{er} janvier 2010** (source préfecture des Hauts-de-Seine), ce qui représente **17,28 % des résidences principales**.

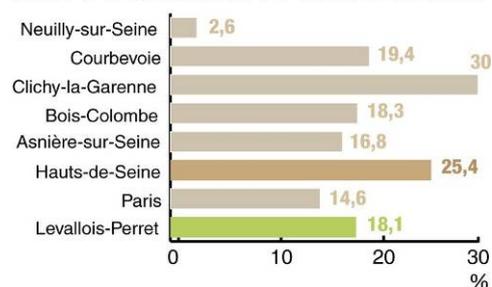
La part de logement social, relativement semblable à celles observées dans la plupart des communes limitrophes, reste néanmoins inférieure à la moyenne départementale (25,44 %) et au seuil des 20 % fixé par la loi SRU.

La loi **SRU** ayant changé la définition du logement social, **810 logements ont été ainsi sortis de la liste des logements sociaux de Levallois** : il s'agissait du patrimoine privé de la ville et des PLI. Cette réforme explique en partie pourquoi la part de logements sociaux à Levallois, supérieur jusque-là au seuil des 20 % institué par la loi SRU, a diminué brutalement entre 2000 et 2001, **passant de 22,4 % à 18,4 % à l'application de la loi**.

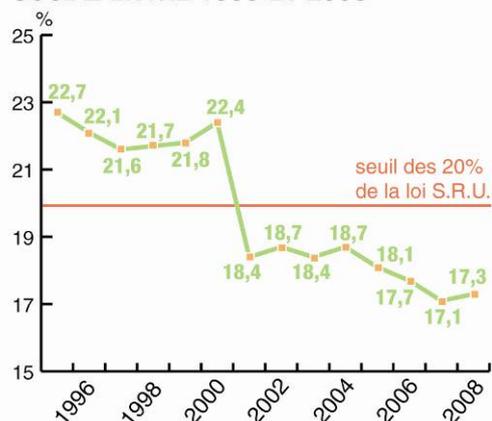
L'autre motif est la nouvelle appréciation du chiffre des résidences principales par les services de l'Etat, que la commune a contesté et a fait rectifier entre 2000 et 2003, démarche poursuivie pour les années suivantes.

Malgré d'importants programmes de logements sociaux mis en chantier, et dont certains achevés en 2008/2009 (37 rue Trébois, 47-49 rue Jean Jaurès, 4-6 rue Marjolin), le pourcentage de logements social ne sera amené à remonter que progressivement. En effet, l'arrêté préfectoral fixant la part de logement social par commune pour l'année n en cours ne prend en compte que les logements occupés depuis l'année n⁻².

PART DU LOGEMENT SOCIAL EN 2005



EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL ENTRE 1995 ET 2008



La diversité sociale - Les logements aidés



Etat actuel

Type HLM (HLM - CONV - PLATS - RPA) et assimilé

Logements existants

Type PLA (PLA - ILN - ILM - PLS - PLUS) et assimilé

Logements existants

Type PLI (PLI - PCL) et assimilé

Logements existants

Abréviations

HLM	Habitation à loyer modéré
CONV	Conventionné (HLM réhabilité)
PLATS	Prêt locatif aidé, très social
RPA	Résidence pour personnes âgées
PLA	Prêt locatif aidé
ILN	Immeuble à loyer normal
ILM	Immeuble à loyer moyen
PLI	Prêt locatif intermédiaire
PCL	Prêt conventionné locatif
PCL	Prêt conventionné locatif
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social

Source : Ville de Levallois-Perret -
Direction de l'urbanisme -
Mars 2011

3.2.1.2. 3 principaux bailleurs sociaux

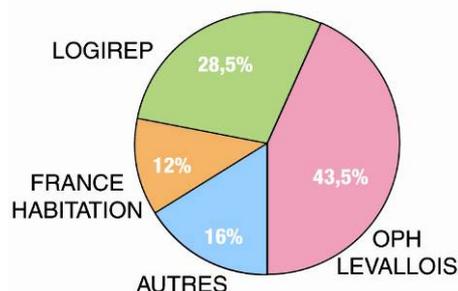
Le parc de logement social se répartit entre 3 principaux bailleurs : l'OPH de Levallois (43,5 %), LOGIREP (28,5 %) et France Habitation (12 %).

3.2.1.3. Un taux de rotation faible et variable selon les types de logements

La rotation des logements sociaux est structurellement faible à Levallois comme dans le reste de l'Île-de-France en raison notamment du coût élevé des logements sur le marché privé, qui rend difficile et peu incitatif le départ du logement social. Ces observations sont confirmées au sein du parc social géré par l'OPH de Levallois où le taux de rotation s'élevait seulement à 3,72 % en 2006.

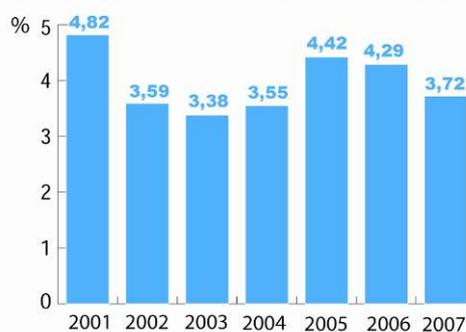
Très influencé par les prix de l'immobilier, le taux de rotation dans le parc social est également tributaire d'autres facteurs. Il est d'autant plus faible que le loyer est faible. C'est ainsi qu'en 2006, le taux de rotation au sein du parc HLM s'établissait à 4,29 % contre 6,47 % dans le secteur PLUS⁹.

LES PRINCIPAUX BAILLEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2007



Source : Site AORIF - Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France Ville de Levallois-Perret

TAUX DE ROTATION AU SEIN DU PARC DE LOGEMENT DE L'OPH LEVALLOIS



Source : OPH Levallois - 2008

3.2.1.3. Une implantation géographique et une typologie contrastée

Historiquement, la majeure partie des logements sociaux à Levallois se concentrait dans le sud-est de la commune. La construction de nouveaux logements depuis ces 20 dernières années a permis néanmoins de répartir de manière plus équilibrée le parc social au sein de la ville, opérant ainsi une démarche de mixité sociale.

Les immeubles sociaux se signalent aussi par leur diversité morphologique et architecturale liée à l'échelonnement de leur construction au cours du XX^{ème} siècle : tours et barres des années 1960-1970, et immeubles de taille plus réduite édifiés dans les années 1980-2000.

Il est à noter que la construction de logements sociaux depuis 1980 s'est effectuée de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire communal et a permis la réalisation de programmes de taille modeste très bien intégrés au tissu urbain existant.

A retenir :

- 17,30 % de logements sociaux en 2008
- Un taux de rotation des logements dans le parc social qui demeure faible

⁹ Source : Direction du logement et de l'Habitat, ville de Levallois.

3.2.2. Des besoins importants à satisfaire

La crise du logement en Ile-de-France

La hausse spectaculaire des niveaux de prix et de loyers pratiqués témoigne de l'ampleur de la crise que rencontre le marché du logement francilien. Cette flambée, sans rapport avec l'évolution du pouvoir d'achat des ménages, résulte de l'insuffisance globale de logements face à la croissance continue des besoins.

Entre 1984 et 2002, la progression du revenu des ménages (+ 67 %) a ainsi été deux fois moins rapide en Île-de-France que celle des prix de l'immobilier (+ 155 %, de 1200 € à 3200 € par m²)¹⁰.

Les volumes annuels de construction sont nettement inférieurs aux besoins depuis plus de 15 ans et la pénurie de l'offre de logements s'est creusée face à la pression de la demande.

Ces tensions se traduisent par la chute de la mobilité résidentielle des ménages, en particulier dans le parc locatif social, et des difficultés pour un nombre croissant d'actifs à maîtriser leur choix résidentiel.

Les classes modestes et moyennes sont progressivement exclues du cœur de l'agglomération parisienne, et de certaines parties du reste de celle-ci, par la flambée du marché de l'accession, la diminution de la rotation des appartements locatifs et la hausse des loyers. Ces ménages se tournent vers des marchés plus éloignés sur lesquels ils font également monter la pression. Ces dynamiques entretiennent les tendances de ségrégation sociale et les déséquilibres habitat-emploi qui frappent la région.

Le projet de SDRIF, adopté par la région Île-de-France le 25 septembre 2008, propose de construire près de 1,5 millions de logements à l'horizon 2030, soit 60 000 annuellement, pour faire face à la crise du logement.

A l'échelle de Levallois, les attributions restent largement inférieures aux demandes

Entre 2001 et 2007, ce sont près de 1 500 logements sociaux qui ont été attribués dans la ville (nouvelles attributions et relogements confondus), soit en moyenne 214 logements par an.

La Direction du Logement et de l'Habitat de la commune enregistre chaque année en moyenne 1 135 nouvelles demandes de logement social, émanant aussi bien de levalloisiens que de ménages franciliens.

A titre indicatif, avec une moyenne de 214 attributions annuelle, il faudrait plus de 23 années pour répondre aux besoins actuels, sans compter d'éventuelles nouvelles demandes.

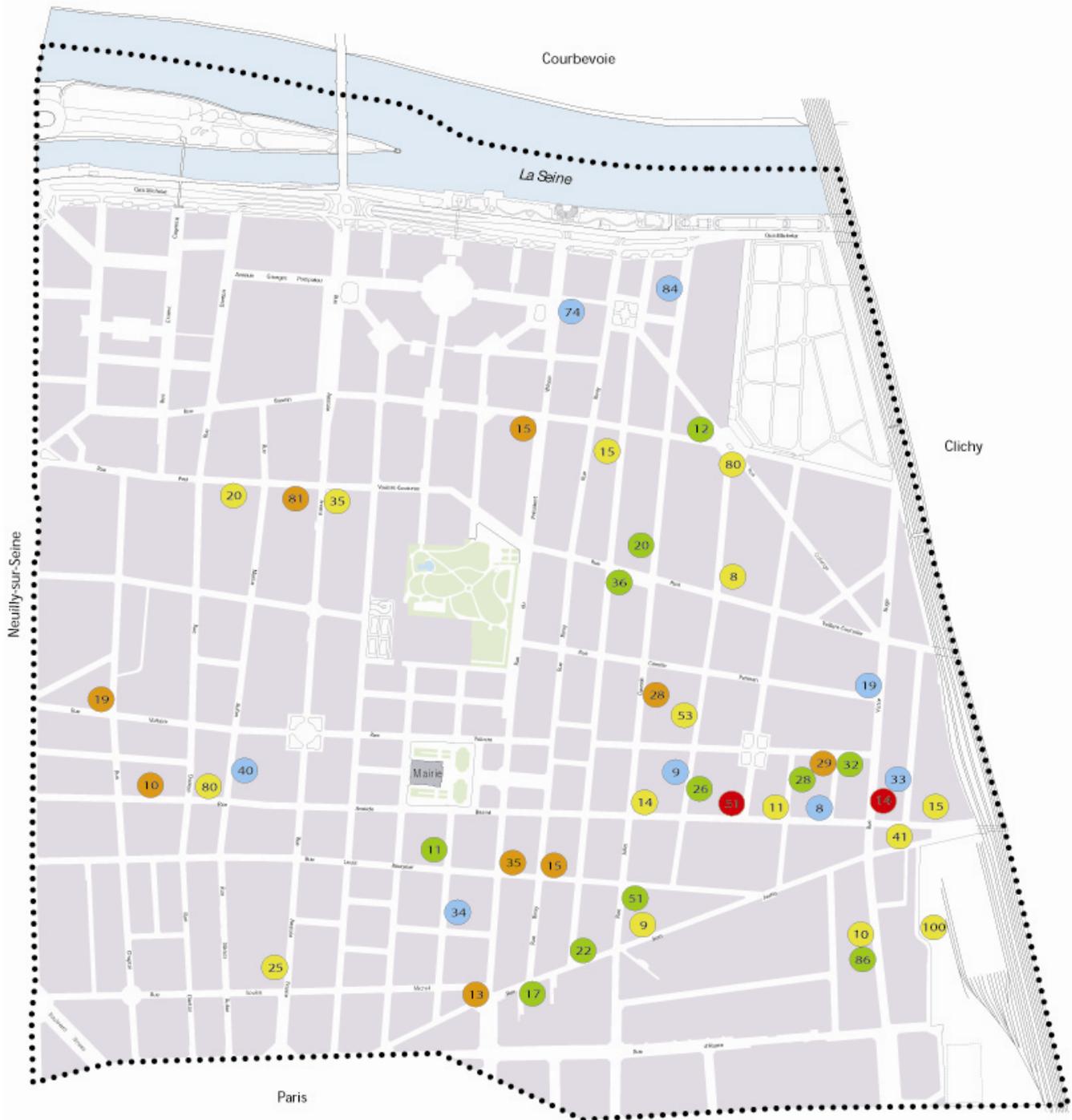
EVOLUTION DES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX DE 2001 A 2007



Source : Direction du Logement et de l'Habitat, ville de Levallois

¹⁰ Source : Enquête nationale logements et chambre des notaires, 2006

Opérations de logements sociaux au titre de la loi S.R.U. à Levallois depuis 2002



- Immeubles livrés (341 logements)
- Immeubles en cours de réalisation (65 logements)
- Démarrage des travaux prévu en 2010 (245 logements)
- Programmes à l'étude (516 logements)
- Immeubles existants à conventionner (301 logements)
- ⊗ Nombre de logements

Direction de l'Urbanisme, le 13 décembre 2010

Commun/Logement Social/Carte Logement Social/carte logement social depuis 2002

3.2.3. Une politique volontariste en faveur du logement social

3.2.3.1. Les conventions d'équilibre Habitat/Activités

Dans le cadre de la **convention d'équilibre habitat/activités 1998-2002 et 2004-2009** et dans le respect des objectifs fixés par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), la commune s'est engagée à réaliser de nouveaux logements. Les logements sociaux financés par le PLA-I et le PLUS représentent 64,75 % des nouveaux logements sociaux construits, ce qui a permis à des ménages modestes, voire très modestes, de s'installer à Levallois.

3.2.3.2. Une importante construction de logements aidés

Par ailleurs, 147 logements financés par le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), ont été réalisés entre 1998 et 2007. Le PLI permet de financer la construction de logements qui seront occupés par des locataires dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds ; les loyers pratiqués devant également être inférieurs à un prix défini (variable selon la superficie du logement et selon les régions).

Bien que n'étant pas considéré comme du logement social à part entière, la réalisation de logements financés par le PLI concourt néanmoins à la mixité sociale.

3.2.3.3. Les actions mises en œuvre par la ville

Soucieuse de garantir la mixité sociale dans l'habitat sur son territoire, la municipalité a souhaité qu'un effort particulièrement important soit réalisé afin d'augmenter sensiblement le parc de logements sociaux sur la ville pour retrouver le seuil de 20 % fixé par la loi SRU, dont le mode de calcul a été modifié depuis 2001.

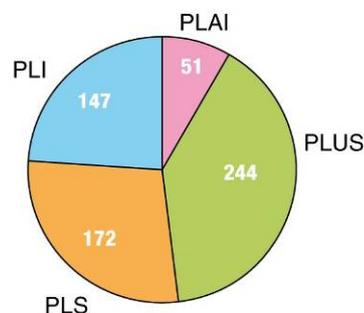
Afin d'assurer et de perdurer la diversité des typologies de logements sociaux et de répartir l'offre sur l'ensemble du territoire, la ville a mobilisé plusieurs leviers :

- **l'acquisition par la ville** (ou par des bailleurs sociaux ou des organismes spécifiques¹¹) de bâtiments, immeubles ou terrains pour la réalisation de logements;
- **l'incitation au conventionnement** dans le cadre des opérations de renouvellement ou réhabilitation du parc privé.

¹¹ La ville et l'EPF 92 (Etablissement Public Foncier) ont signé une convention en avril 2008. L'EPF procédera à des acquisitions foncières et immobilières, ainsi qu'aux études et travaux nécessaires à la vente des biens. Cette convention peut concerner des secteurs opérationnels, pré-opérationnels ou de réflexion.

TYPLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS DE 1998 A 2007

(nombre de logements)



PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

Source: Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine



Réalisation de 13 logements sociaux (PLS) réalisés au 91 rue Baudin

Plus de **40 programmes** ont ainsi, depuis 2002, été initiés ou sont à l'étude. L'ensemble des programmes nouvellement réalisés, en cours de réalisation ou prévus, représente 1 500 nouveaux logements sociaux, qui seront de catégorie PLUS (anciennement PLA), PLA-I et PLS.

Compte tenu de l'absence de foncier vacant, ces opérations nécessitent l'acquisition préalable de lots d'anciens immeubles, pour des opérations de démolition/reconstruction ou de rénovation lourde, hormis pour les opérations de conventionnement.

Ces procédures, qui nécessitent un engagement financier important de la ville, sont particulièrement complexes et longues, ce qui explique qu'une partie des programmes engagés n'ait pas encore été livrée. Entre 2002 et 2009, 126 logements ont été livrés et 206 en 2010. D'autres programmes seront livrés dans les prochains mois et prochaines années, tandis que des projets sont à l'étude :

- En 2011, on attend la livraison de 115 logements et 231 logements existants seront conventionnés.
- Entre 2012 et 2013, 210 logements supplémentaires devraient être livrés.
- Entre 2014 et 2020, c'est 500 logements sociaux qu'il est projeté de construire.

Dans le souci de préservation de la mixité sociale, les programmes sont d'une part répartis dans les différents quartiers de la ville, d'autre part présentent une forme urbaine permettant une parfaite intégration dans le tissu existant.

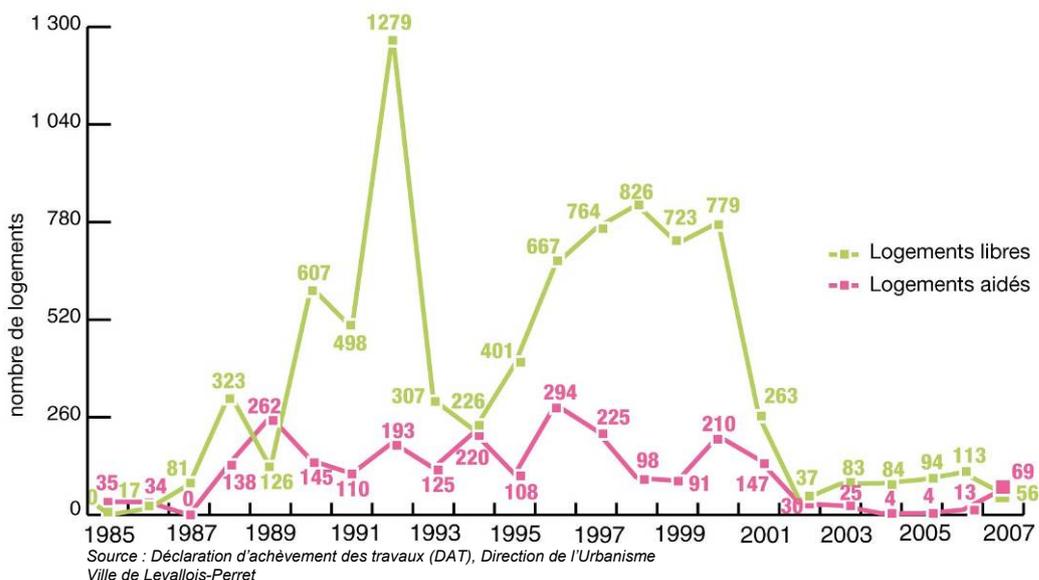
3.2.3.4. Une importante construction de logements aidés ces 20 dernières années

S'ils ne rentrent pas dans le décompte établi par la loi SRU, les logements en accession à la propriété participent également aux objectifs de la mixité sociale en favorisant l'installation de jeunes ménages aux revenus moyens.

D'après les informations collectées par la Direction de l'Urbanisme, 2 511 logements aidés ont été réalisés sur la commune entre 1985 et 2006, ce qui représente 23,7% de l'ensemble de la construction neuve au cours de cette période.

A retenir :
 - Un effort de construction soutenu par la ville depuis de nombreuses années

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DE 1985 A 2007



3.2.4. Des besoins spécifiques

A la fin de l'année 2010, la commune comptait 28 places dites « d'hébergement d'urgence » au titre de la loi dite Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009. 27 d'entre elles sont comptabilisées dans des structures d'hébergement de sans abri faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité locale, tandis que pour la 28^{ème}, il s'agit d'une place de centre d'hébergement et de réinsertion sociale.



Le Relais, situé au 119 rue Anatole France

Par ailleurs, la commune compte une maison des sans abris, Le Relais, qui offre une capacité d'hébergement de 15 lits, lors de la période hivernale.

Levallois dispose également de 2 foyers d'hébergement de travailleurs (résidence Sonacotra) ainsi qu'un foyer de jeunes travailleurs « Le Jeune Homme » situé au 81 rue Anatole France, permettant d'accueillir provisoirement des jeunes de 18 à 25 ans dans l'attente d'un logement autonome.

Si la Ville compte plusieurs foyers et structures d'accueil pour les personnes sans abri ou en situation de recherche urgente d'un logement, il est apparu que toutes ces structures ne rentrent pas dans la définition de « l'hébergement d'urgence » telle qu'elle ressort de la loi de 2009. De fait, afin de respecter les objectifs fixés en matière d'hébergement d'urgence, la commune envisage plusieurs actions, notamment dans le cadre de l'élaboration de son PLH.

Tout d'abord, le développement du dispositif « Solibail » sur le territoire de la commune, avec une association agréée. Il s'agit de logements dont les propriétaires confient la gestion à l'association agréée pour une période de 3 ans maximum. L'association, qui bénéficie d'une convention avec le département, loue à son tour le logement à un particulier sélectionné pour un loyer inférieur aux prix du marché et assure l'accompagnement social des locataires. Ce dispositif permet à des personnes qui ont connu une situation critique de reprendre leur parcours résidentiel. L'association offre toutes garanties aux propriétaires quant au paiement et à l'état du domicile ainsi loué.

Par ailleurs, la création d'une « maison-relais » pourrait également être envisagée. Il s'agit d'une structure destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion, et dont la situation sociale et psychologique ne rend pas possible à court terme leur accès au parc locatif classique.

Enfin, le nombre de places requises à l'échelle du département des Hauts-de-Seine étant excédentaire, la commune pourrait envisager d'adopter une solution partagée avec une autre commune du département qui disposerait d'un nombre de places excédentaire par rapport aux objectifs fixés.

Compte tenu de son taux d'occupation du sol et de la rareté du foncier disponible, la ville réfléchit la possibilité d'une solution partagée avec des communes du Nord des Hauts-de-Seine pour l'accueil des gens du voyage.

A retenir :

- Des capacités d'accueil à destination de personnes en difficulté à accroître

3.3. Evolution du parc de logements et du rythme de construction

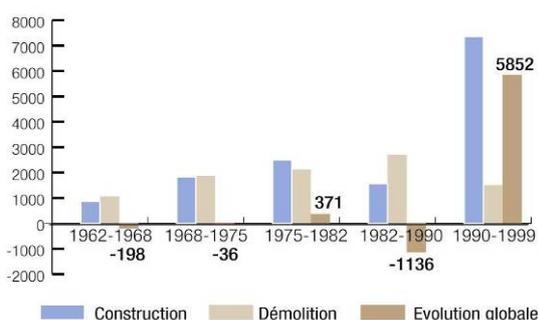
3.3.1. 1962 – 1990 : une diminution de l'offre de logements

Entre 1962 et 1990, en dépit de la construction de près de **6 754** logements, la ville a perdu plus de **1 000** logements.

En raison d'un parc de logements anciens important et d'un rythme de construction peu élevé (en moyenne 241 logements réalisés par an entre 1962 et 1990), le nombre de logements démolis est resté largement supérieur à celui de nouveaux logements construits.

En terme démographique, la baisse du nombre de logements, combinée à la forte hausse du taux de logements vacants, a contribué à la perte de 14 256 habitants de 1962 à 1990.

Evolution du parc de logements de 1962 à 1999



Source: INSEE - RGP 1999

3.3.2. Une forte relance de la construction depuis 1990...

Dès 1990, la tendance observée depuis 1962 s'inverse fortement, le nombre de logements construits devient largement supérieur à celui des logements démolis. On note ainsi une croissance très forte du parc de logements de l'ordre de + 20 % entre 1990 et 1999, soit la création annuelle de 817 nouveaux logements durant cette période, qui ont permis à la ville de passer de 47 548 à 54 700 habitants, soit plus de 7 000 habitants supplémentaires.

Les années 1990 correspondent en effet à une période de relance de la construction neuve à Levallois, avec près de 7 357 nouveaux logements. Cette relance de la construction est liée en grande partie à la réalisation de grandes opérations d'aménagement, notamment la ZAC Front de Seine sur d'anciennes emprises industrielles et artisanales, la ZAC Front de Paris, le secteur Collange, la ZAC Victor Hugo... comme en témoigne la carte page suivante pour la période 1985-2002.

A retenir :

- Une forte relance de la construction à partir de 1990, grâce à la réalisation de grandes opérations d'aménagement

Constructions neuves 1985-2002



Logements - bureaux - commerces - activités

- Construction de janvier 1985 à décembre 2002
- Construction non achevée au 31 décembre 2002
- Logements intégrés dans un équipement

Equipements publics

- Construction de janvier 1985 à décembre 2002
- Construction non achevée au 31 décembre 2002
- Equipement public intégré
- Extension d'équipement public

Equipements privés

- Construction de janvier 1985 à décembre 2002
- Equipement privé intégré

Source : Ville de Levallois-Perret -
Direction de l'urbanisme - décembre 2002

3.3.3. ...qui tend à se ralentir depuis 2001

Les dernières estimations effectuées par l'INSEE indiquent que le parc de logements continue de s'accroître depuis 2000. En 2007, la commune comptait 34 180 logements, dont 31 005 résidences principales.

La commune comptait ainsi en 2007 près de **1 930** logements en plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de **6 %**.

En se basant sur les déclarations d'achèvements de travaux (DAT) ainsi que sur les permis de démolir, l'estimation du nombre total de logements en 2007 apparaît sensiblement différente de celle de l'INSEE.

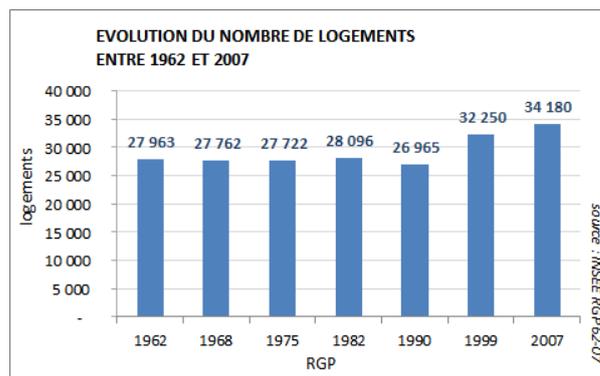
En effet, entre 2000 et 2006, on dénombre **1 741** logements construits contre **578** démolis, soit **1 163¹²** logements supplémentaires à Levallois entre 2000 et 2006. Le parc de logements s'élèverait ainsi à **33 413** logements.

Malgré cette différence de résultat entre ces deux modes de calculs, la tendance observée demeure néanmoins identique, à savoir un ralentissement du rythme de construction depuis 2001.

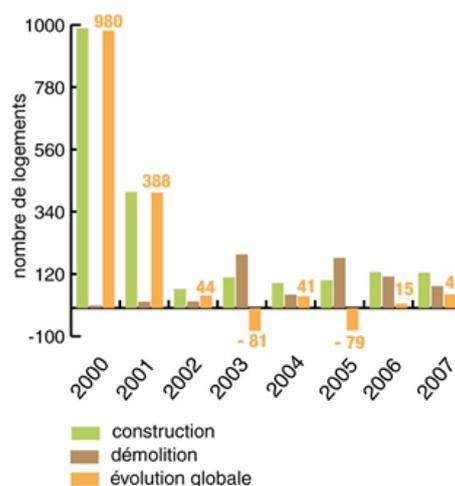
En raison de disponibilités foncières de plus en plus réduites, il est à noter que le rythme de construction s'est ralenti depuis 2001, avec une moyenne annuelle de 290 nouveaux logements construits entre 2000 et 2006, contre 817 entre 1990 et 1999.

A l'exception des îlots de la ZAC Collange, les programmes de construction sont aujourd'hui achevés dans les ZAC. Les futures opérations de construction neuve vont désormais résulter d'une part du renouvellement diffus du tissu urbain, au sein des structures bâties existantes et d'autre part de la programmation future des secteurs d'étude.

La maîtrise des terrains encore mutables représente ainsi un enjeu particulièrement important pour la Ville qui doit accompagner ses mutations afin de garantir les équilibres internes.

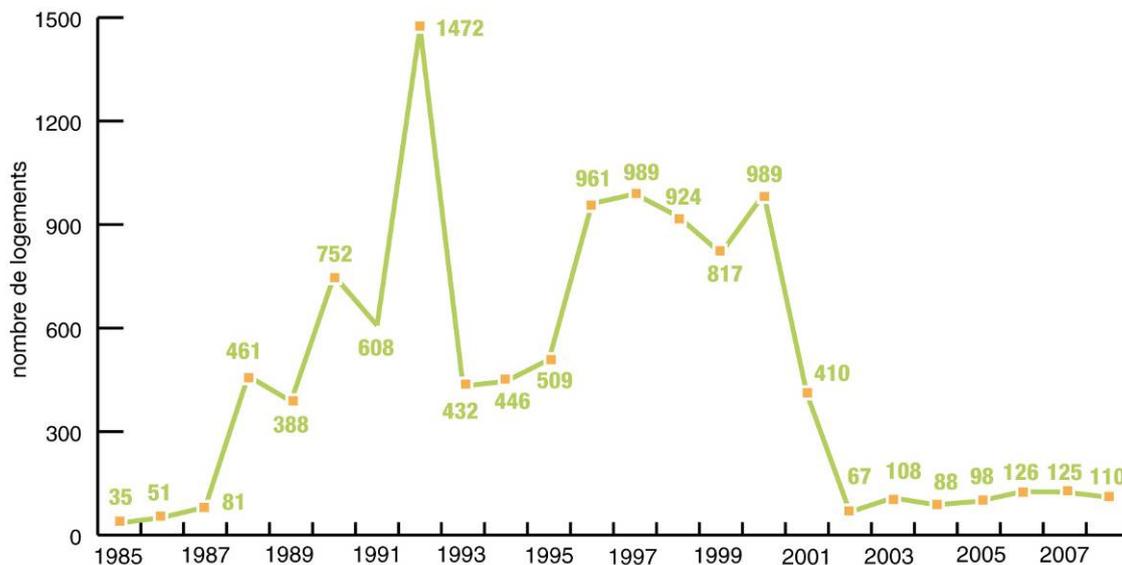


RENOUVELLEMENT ANNUEL DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 2000 ET 2007



¹² Il est à noter qu'échappent à ce chiffre la création de nouveaux logements par changement de destination et scission des grands logements

RYTHME DE CONSTRUCTION ANNUEL DES LOGEMENTS DE 1985 A 2008



Source: Déclaration d'achèvement des travaux (DAT). Direction de l'Urbanisme. Ville de Levallois-Perret

3.3.4. Une construction équilibrée entre logements, activités et équipements

3.3.4.1. Une amélioration du niveau de service

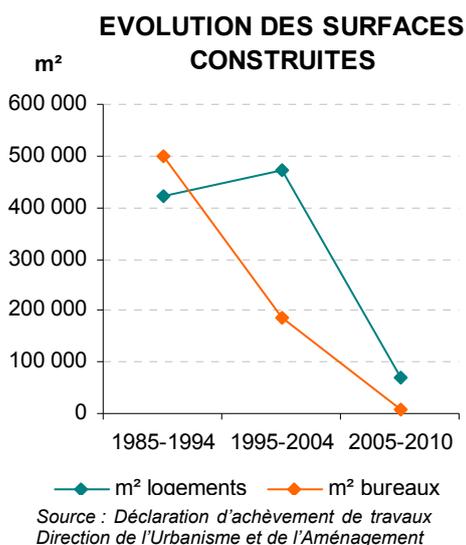
Parallèlement à la construction de nouveaux logements, le niveau de services et d'équipements s'améliore avec la construction :

- d'équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance : le groupe scolaire Saint-Exupéry en 2008, le collège Louis Blériot en 2008, cyberspace et atelier Ruche en 2009,
- d'équipements sportifs, culturels et de loisirs : complexe sportif Louison Bobet en 2008, conservatoire Maurice Ravel en 2008, centre aquatique en 2009, bibliothèques,

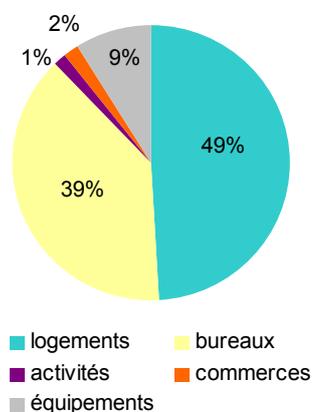
Par ailleurs, de nombreuses extensions ou réhabilitations ont contribué à la mise aux normes et à la modernisation des équipements les plus anciens.

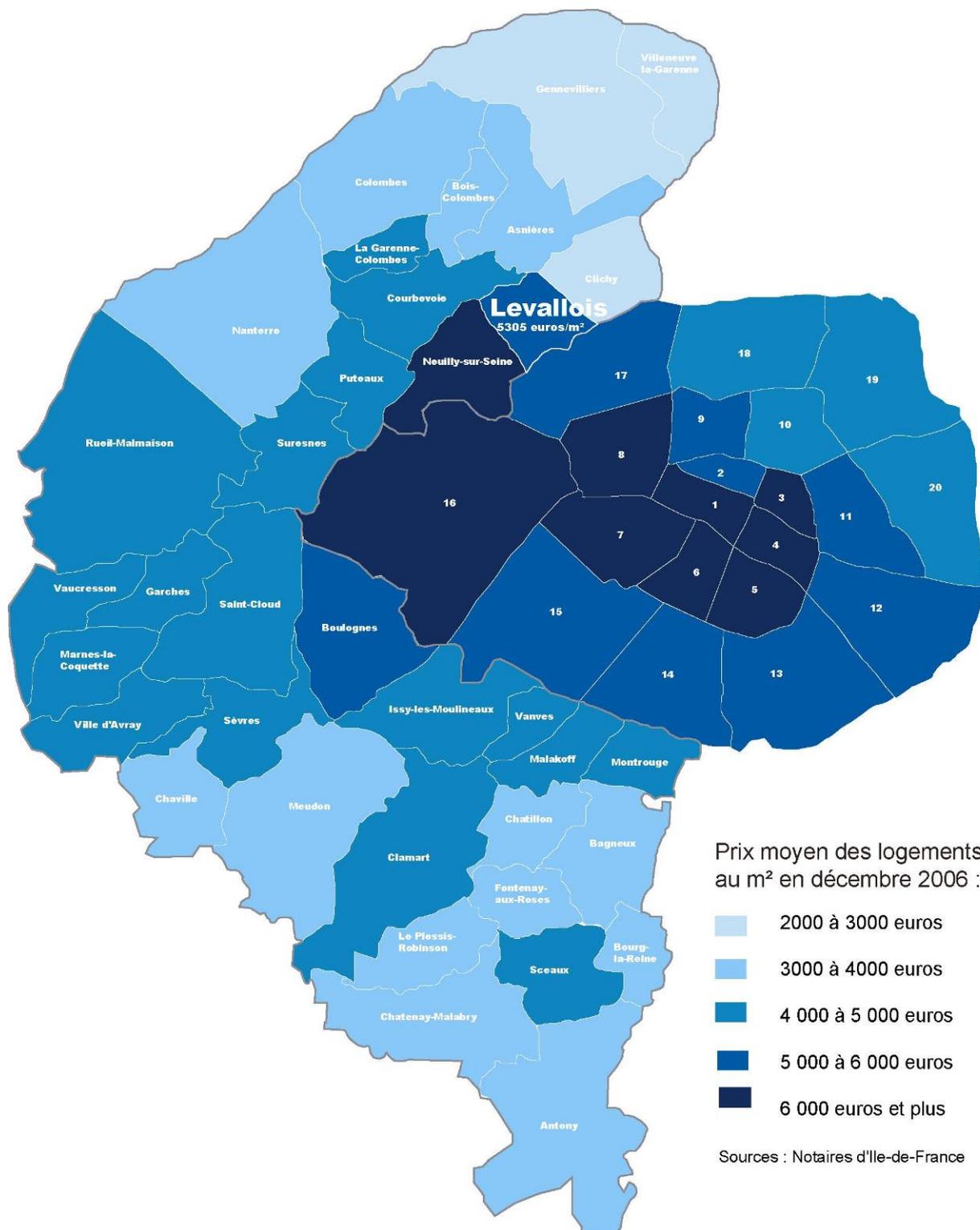
3.3.4.2. Un rééquilibrage entre logements et activités

Attractive depuis la fin des années 1980, Levallois accueille de grands sièges sociaux, mais également des activités diverses et des commerces, s'intégrant dans le tissu ancien et dans les quartiers neufs. Jusqu'en 1994, le nombre de mètre carré de bureau construit annuellement est même globalement supérieur à celui des logements. Depuis, cette tendance s'est inversée puisqu'entre 1995 et 2004, c'est 2,5 fois plus de mètres carrés de logement que de bureaux qui ont été construits. Cette nouvelle tendance, qui est encore plus prononcée depuis 2000, s'est prolongée jusqu'à aujourd'hui.



BILAN DE LA CONSTRUCTION A LEVALLOIS ENTRE 1983 et 2010





Réalisation : Direction de l'Urbanisme -- 2007
 Ville de Levallois-Perret

3.4. Le marché foncier et immobilier

Après la flambée des prix immobiliers observée ces 10 dernières années à Levallois comme dans le reste de la région, on note un tassement des prix. La hausse en 2006 a été inférieure pour la première fois à 10 %, contrairement aux années précédentes dont le cumul depuis 1997 atteint 110 % environ.

Malgré une hausse des prix tempérée de l'ordre de + 9,2%, les Hauts-de-Seine restent le département francilien le plus cher : la valeur moyenne d'un logement s'élève à **4 372 euros/m²** dans l'ancien, soit 700 euros/m² de plus que les autres départements de première couronne.

D'après les données issues de la base Bien-Notaires d'Île-de-France, les prix de l'immobilier s'élevaient à Levallois en décembre 2009 à **5 832 euros/m²** dans l'ancien et **7 110 euros/m²** dans le neuf, ce qui représente une hausse de près de 92,3 % sur ces 5 dernières années. La commune se classe au **second rang** des villes les plus chères du département, derrière Neuilly, et le prix de l'immobilier est plus élevé à Levallois que dans une bonne partie des arrondissements de la capitale.

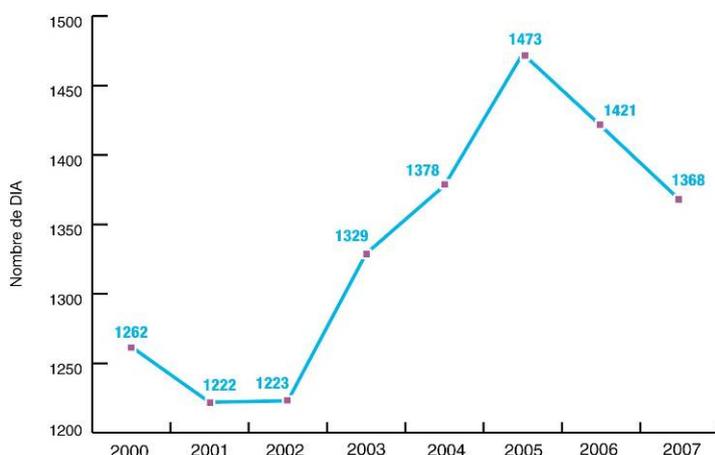
La particularité de Levallois est d'être une ville jeune qui constitue un marché immobilier très dynamique. Près de 50 % des habitants de Levallois s'y sont installés entre 1990 et 1999, essentiellement en provenance des XVI^{ème} et XVII^{ème} arrondissements. La ville attire en effet les jeunes cadres qui apprécient la qualité de vie de la commune (crèches, écoles, lycées...) et les nombreux bureaux et sièges sociaux attirent une population active. Cette migration, ajoutée à une forte natalité, fait que la population connaît la troisième croissance démographique d'Île-de-France et elle contribue à dynamiser le marché immobilier local.

Au début de l'année 2011, les transactions se font à 7 200 € du m² en moyenne :

- Dans le centre ville, près de la mairie, les prix sont estimés entre 7 000 et 8 000 € du m² dans un immeuble ancien et entre 7 500 et 8 500 €/m² dans le neuf.
- Les prix de vente, à l'ouest de la commune dans le quartier Greffulhe qui est composé d'immeubles récents varient entre 8 500 € du m² et 9 000€/m².

Malgré un ralentissement du rythme de construction, les ventes de logements continuent de s'accroître. La demande reste forte pour les logements de deux pièces qui intéressent les jeunes couples de cadres supérieurs sans enfants et pour les logements de 3 pièces et plus, très recherchés par les familles désireuses d'emménager dans un logement plus grand.

EVOLUTION DU NOMBRE DE DECLARATIONS D'INTENTIONS D'ALIENER
ENTRE 2000 ET 2007



Source: Direction de l'Urbanisme, Ville de Levallois-Perret

A retenir :

- Le prix de l'immobilier à Levallois demeure parmi les plus élevés du département et de la région

Localisation du périmètre d'OPAH dans la Ville



Illustrations de travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH

Avant



Après



49 rue Camille Pelletan
Nature des travaux : Réfection complète du logement d'un propriétaire occupant.



134 bis rue Louis Rouquier
Nature des travaux : Réfection complète des parties communes, ravalements des façades des deux bâtiments.

3.5. L'amélioration de l'habitat

3.5.1. L'OPAH « Levallois Tradition »

Au dernier recensement, le taux d'inconfort a largement diminué à Levallois en raison du renouvellement du bâti ancien, mais également grâce à la rénovation d'une grande partie du patrimoine bâti ancien, dans le cadre notamment de l'OPAH « Levallois Tradition ». L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Levallois Tradition » a débuté le 1^{er} janvier 2000, pour une durée de trois ans, en partenariat entre la Ville, l'Etat et l'ANAH, la Région et le Département. Elle a été prolongée d'une année supplémentaire, jusqu'à fin 2003.

Le périmètre d'OPAH couvrait en partie les quartiers Trézel et Wilson-Rivay et était délimité par les rues Camille Pelletan, Victor Hugo, Jean Jaurès et Président Wilson. Il regroupait 371 immeubles de logements privés, répondant aux critères de date de construction, soit 5 490 logements.

L'OPAH « Levallois Tradition » a été mise en œuvre afin de contribuer au maintien et au renforcement de l'identité du quartier par l'amélioration des logements et immeubles existants.

Afin de répondre au mieux aux problèmes décelés sur le bâti dans le cadre de l'OPAH, la ville de Levallois a mis en œuvre huit aides à la personne et trois aides à l'immeuble. Ces aides étaient destinées à promouvoir des actions favorisant la mixité sociale, le maintien à domicile, la santé publique et l'amélioration du cadre de vie. Elles permettaient de financer les installations d'ascenseurs, les travaux liés à la présence de plomb, la confortation des structures des immeubles, le tri sélectif des ordures...

Les travaux entrepris dans le cadre de l'OPAH ont contribué à résorber une grande partie de ces désordres pour les bâtiments situés à l'intérieur de ce périmètre. C'est ainsi que sur ce secteur, **1 049¹³** logements ont été améliorés en 4 ans, dépassant sensiblement l'objectif initial de 1 023 logements :

- 177 par des travaux à l'intérieur des logements,
- 872 par des travaux sur les immeubles.

Parmi l'ensemble des travaux, hors travaux de ravalement (75 réalisés), on dénombre :

- 17 immeubles ayant fait l'objet d'un diagnostic plomb,
- 95 logements concernés par une amélioration du confort,
- 44 réfections complètes de logements,
- 48 réfections de cages d'escalier (comportant notamment le traitement des peintures contenant du plomb et la suppression des canalisations en plomb),
- 7 installations d'ascenseurs concernant 114 logements,
- 14 projets de renforcement de la structure des caves concernant 257 logements.

Aujourd'hui, quelques « poches » de logements anciens ne présentant pas les caractéristiques de confort souhaitées demeurent. Pour la plupart, les logements se concentrent au sein du quartier Henri Barbusse, autour du marché et nécessiteraient des travaux.

¹³ Source : Bilan 2000 – 2003 du PACT ARIM des Hauts-de-Seine.

Les dégradations dans les bâtiments anciens sont le plus souvent liées à une absence d'entretien (mauvais état de l'étanchéité des toitures, problèmes structurels,...), mais également à la vétusté des alimentations d'eau et des installations sanitaires.

Une nouvelle OPAH pourrait être mise en œuvre dans les prochaines années afin de poursuivre les efforts de requalification du parc privé de logements.

A retenir :

- 1 049 logements améliorés dans le cadre de l'OPAH
- La persistance de logements inconfortables et vétustes dans le bâti ancien

3.5.2. La rénovation du patrimoine de l'OPH Levallois

L'Office municipal HLM, qui gère près de **2 384** logements sociaux, a entrepris un vaste programme de rénovation et de réhabilitation de son patrimoine. Les mises aux normes (électricité, ascenseurs, chauffage...) sont régulièrement planifiées en intégrant les nouvelles normes, notamment en matière d'ascenseurs.

Par ailleurs, la mise en place d'une vidéosurveillance dans les halls d'immeuble est à l'étude, en accord avec la CNIL, et en concertation avec les locataires. Quant à ceux qui souffrent d'un handicap, l'Office aménage, en fonction des besoins, les appartements afin qu'ils puissent évoluer facilement et en toute sécurité dans leur logement, notamment en facilitant l'accessibilité aux sanitaires (douche, toilettes...).

Dès 2001, l'ensemble situé au 18-22-24, rue de Lorraine (155 appartements) a été rénové.

De nouvelles réhabilitations ont été réalisées au cours de l'année 2007, dont celles des immeubles du 7 rue de Lorraine, du 24 rue Jules-Guesde et du 125 rue Louis Rouquier. Toutes les façades ont été ravalées, les parties communes entièrement rénovées, les ascenseurs changés et les appartements complètement remis à niveau en matière de gaz et d'électricité. Les salles de bains, auparavant équipées de baignoires sabots étriquées, disposent aujourd'hui d'une vraie baignoire ou d'une douche. Des travaux de menuiserie ont également été programmés, avec le renouvellement des fenêtres pour une meilleure isolation et des économies de chauffage. Par ailleurs, la façade de la résidence pour personnes âgées Lorraine a été ravalée, les installations électriques et les fenêtres ont été mises aux normes

Plus récemment, ce sont les halls d'immeubles situés au 19, 23, 24 et 27 rue d'Alsace qui ont été rénovés. D'autres rénovations des halls d'entrées sont également en cours : il s'agit de l'immeuble situé au 12-14-16 allée Youri Gagarine ainsi que ceux du 2-4-6 rue Arthur Ladwig.



Ilot Victor Hugo/Camille Pelletan/Pierre-Brossolette



Résidence Lorraine



7 rue de Lorraine/ 24 rue Jules Guesde

Par ailleurs, dans le cadre du programme de la ZAC Gustave Eiffel sont prévus :

- la réorganisation des sous-sols et des rez-de-chaussée afin de mettre en place le tri sélectif,
- la réalisation de locaux adaptés pour les deux-roues,
- la mise en valeur des façades.

L'OPH Levallois a adopté en Conseil d'Administration un **Plan Stratégique du Patrimoine** (PSP), définissant les orientations d'ici 2019. Parmi les enjeux définis, plusieurs concernent l'intégration de préoccupations environnementales, tant sur le parc existant que dans les nouveaux projets de logements sociaux.

Le patrimoine bâti social a fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique, permettant d'identifier les mesures prioritaires à mettre en œuvre pour améliorer les performances énergétiques des immeubles. Pour ce qui est des nouveaux projets, des critères de performance énergétique sont prévus dès la conception.

L'objectif que se fixe l'OPH Levallois est d'arriver, d'ici 2019, à faire fonctionner son parc social sur la base de 60 % d'énergies renouvelables (donc moins d'émissions de CO₂ et une baisse des consommations énergétiques), tout en assurant sa mission principale de service et de confort aux habitants.

Les actions mises en œuvres concernent par exemple : la sensibilisation de la population, les techniques d'isolation, les systèmes de chauffage, l'installation de compteurs séparatifs, la récupération des eaux pluviales, la disparition des chauffe-eau au gaz, l'installation de panneaux solaires, la suppression des ponts thermiques,...

A ce titre, la réhabilitation de l'immeuble 12-14-16 allée Youri Gagarine est un projet pilote. Après un audit de performance énergétique, qui a permis de préciser les mesures à mettre en œuvre, les travaux de réhabilitation ont débuté au premier trimestre de l'année 2009 et concernent notamment :

- réfection de l'isolation de la façade par l'extérieur,
- remplacement des menuiseries extérieures,
- changement des bouches de ventilation,
- apport d'énergies renouvelables pour le chauffage,
- remplacement des ampoules à incandescence par des ampoules à économie d'énergie de classe A,
- production d'eau chaude sanitaire par production solaire pour couvrir 47 % des besoins annuels,
- ...

A l'issu des travaux, l'immeuble sera passé de la catégorie E à la catégorie A (échelle analogue aux étiquettes sur les produits électroménagers et montrant si un bien est peu ou très « énergivore »).

3.6. Les perspectives démographiques à l'horizon 2020

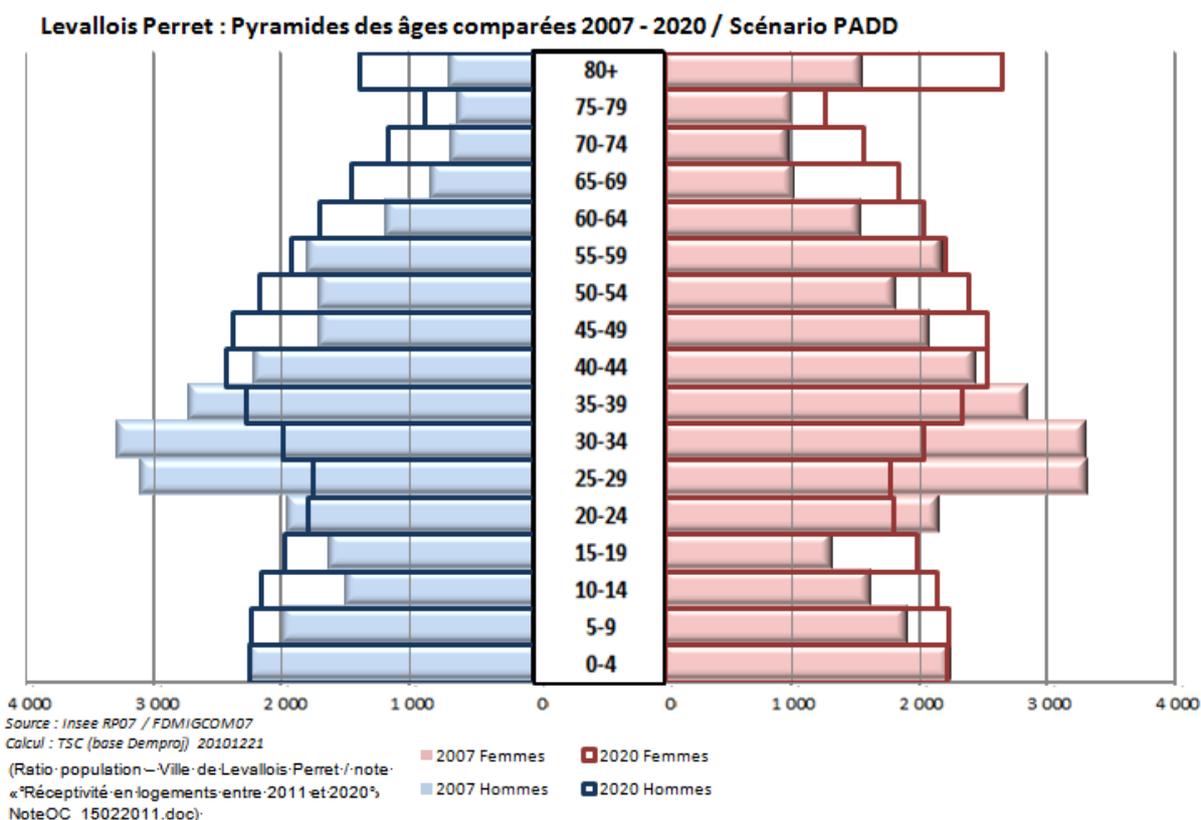
La projection démographique de la population de Levallois-Perret à l'horizon 2020 est basée sur un modèle de projection Spectrum-Demproj, laquelle prend en considération tout un ensemble de facteurs naturels (Indice synthétique de fécondité, taux de masculinité, taux de mortalité...) afin de faire évoluer la population de manière « naturelle » d'année en année et en y intégrant également un solde migratoire (positif ou négatif selon les cas).

Dans le cas présent, nous avons « joué » sur le solde migratoire afin de limiter la population à 2 450 logements (cf. note « Réceptivité en logements entre 2011 et 2020 » NoteOC_15022011.doc – Ville de Levallois Perret).

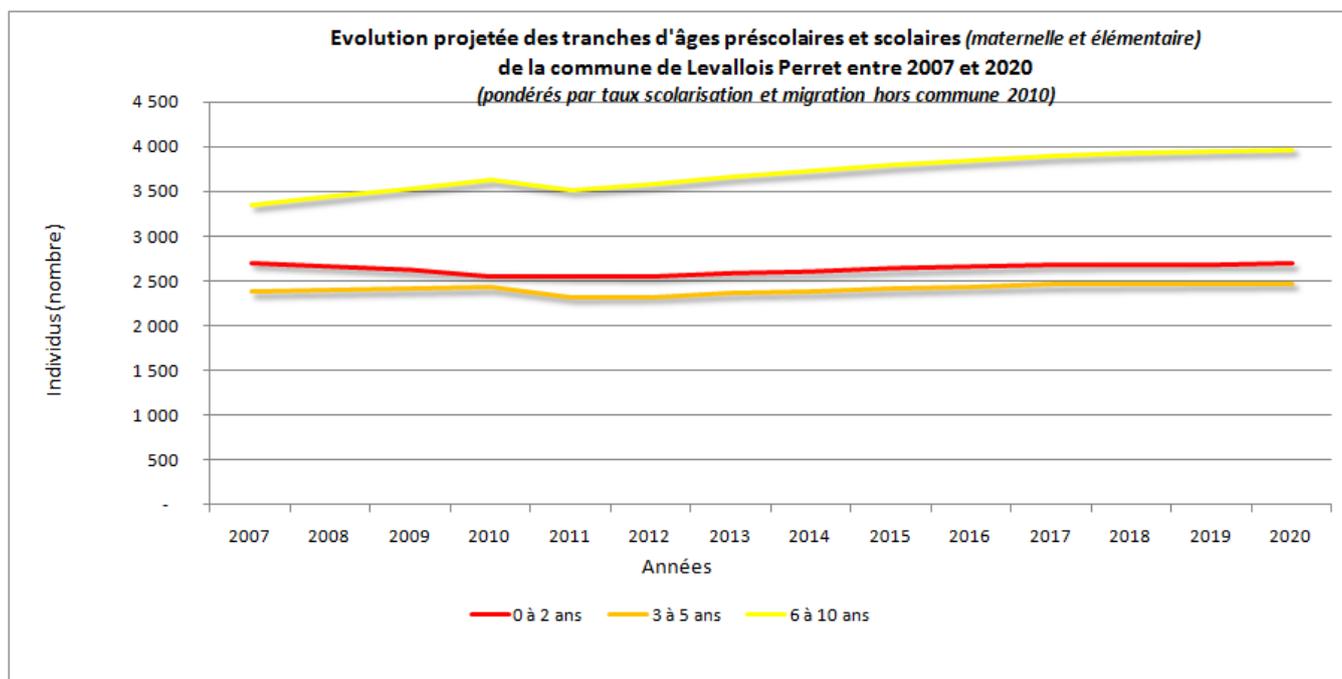
Dans le cas de Levallois Perret, on part d'une population jeune en 2007 (40 % de moins de 30 ans, 12% de 65 ans et +).

A l'horizon 2020, la population a globalement vieilli (35 % de moins de 30 ans, 18 % de 65 ans et +).

Mais, d'une manière générale, elle a augmenté, du fait d'un solde naturel positif, passant de 63 225 individus en 2007 (Insee RP 07) à 67 371 en 2020.



La population scolaire et préscolaire de la commune connaît l'évolution suivante :



Tranches d'âges préscolaires et scolaires (maternelle et élémentaire) de la commune de Levallois Perret entre 2007 et 2020

Année	2007	2010	2015	2020
Préscolaires				
0 à 2 ans	2 699	2 581	2 633	2 684
Maternelle				
3 à 5 ans	2 376	2 427	2 411	2 472
Elémentaire				
6 à 10 ans	3 356	3 636	3 797	3 975

Valeur	
	la + basse
	moyenne
	la + haute

Si la population vieillit dans son ensemble, les tranches d'âges les plus jeunes continuent cependant à évoluer positivement.

Ce phénomène est naturellement explicable : les tranches d'âges auxquelles les femmes ont la probabilité la plus élevée d'avoir un enfant (25-29 ans et 30-34 ans) sont celles qui sont aujourd'hui les plus représentées dans la pyramide des âges de Levallois Perret.

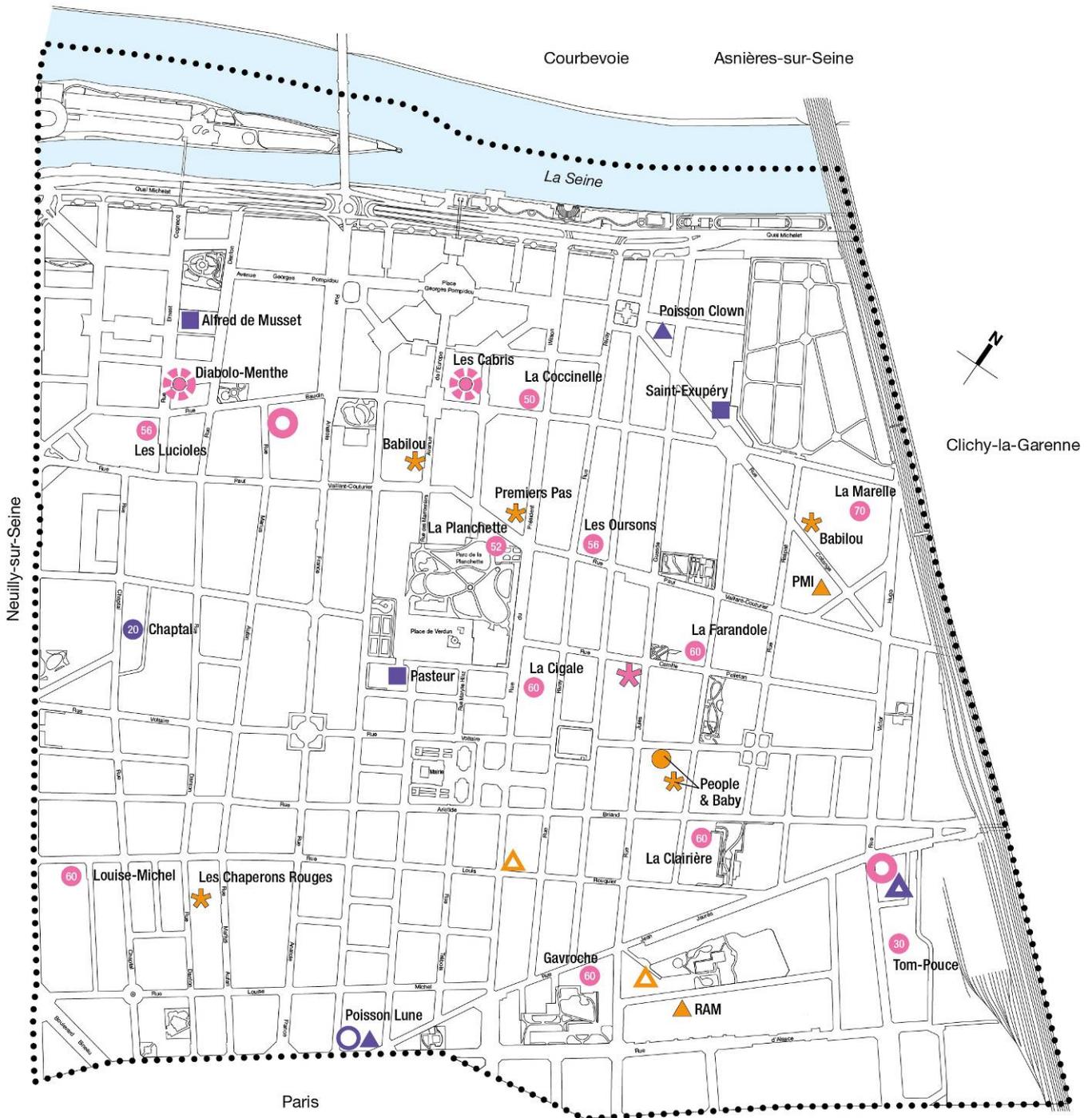
Répartition de la population féminine de Levallois-Perret par tranches d'âges en 2007

Tranches d'âges	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80+	Total
%	6,8%	5,7%	4,8%	4,0%	6,5%	9,9%	9,9%	8,5%	7,3%	6,2%	5,4%	6,6%	4,6%	3,0%	3,0%	3,0%	4,7%	100,0%

Ce sont ces tranches d'âges (quantitativement élevées) qui vont être à l'origine des $\frac{3}{4}$ des naissances à Levallois-Perret dans les années à venir et jusqu'en 2020 et au-delà (une jeune fille de 20 ans en 2007 en aura 33 en 2020 et sera toujours dans les tranches d'âges auxquelles les femmes ont la probabilité la plus élevée d'avoir un enfant).

Ce phénomène entraîne une nécessité de maintenir un certain niveau d'équipements périscolaires et scolaires d'ici 2020 et ce malgré un vieillissement général de la population.

La petite enfance



- 11 crèches**
 - La Cigale
 - La Marelle
 - La Coccinelle
 - La Farandole
 - Gavroche
 - La Clairière
 - Louise-Michel
- 2 mini-crèches**
 - Les Cabris
 - Diabolo-Menthe
- 1 crèche familiale**

- 1 halte garderie**
 - Chaptal
- 3 jardins de découverte**
 - Alfred de Musset
 - Pasteur
 - Saint-Exupéry
- 2 jardins d'enfants**
 - Poisson Lune
 - Poisson Clown
- Relogement de la halte garderie Chaptal**

- Autres structures**
- Crèche parentale associative, privée, ou inter-entreprises**
 - Premiers Pas
 - Les Chaperons Rouges
 - People & Baby
 - Babilou
 - Halte garderie privée**
 - People & Baby
 - Assistants maternelles**
 - PMI : 127 assistantes agréées
 - Relais Assistantes Maternelles

- Projets à l'étude**
- 1 jardin d'enfants**
 - Secteur : gare
 - 2 crèches**
 - Secteur : Marius-Aufan
 - Secteur : gare
 - 2 maisons des assistantes maternelles**
 - 22 rue Rivay
 - Impasse Grenouille

Source : Ville de Levallois-Perret - Direction de l'urbanisme - Mars 2011

4. Les équipements publics

4.1. Les équipements pour la petite enfance

Depuis plus de 20 ans, la Municipalité a fait des enfants et des jeunes levalloisiens la première de ses priorités : écoles maternelles et primaires, collèges, lycées, activités périscolaires... Les enfants de la ville bénéficient aujourd'hui d'équipements et de **services d'une diversité et d'une qualité exceptionnelle**.

Consécutives de l'arrivée de nouveaux ménages dans le neuf et de la rotation des familles dans l'existant, la hausse du nombre de naissances engendre des demandes immédiates en matière d'accueil de la petite enfance, qui se répercutent par la suite dans le scolaire.

Malgré le fort ralentissement de la construction de nouveaux logements, le nombre de naissances reste élevé, comme l'illustre le graphique ci-contre.

EVOLUTION DES NAISSANCES
ENTRE 2001 ET 2010



Source : Direction de l'Urbanisme et Direction de l'Etat Civil,
Ville de Levallois-Perret

A retenir :

- **Un nombre de naissances élevé qui induit des besoins en matière d'équipements de petite enfance**

4.1.1. L'offre actuelle

En 2006, les structures collectives en mode de garde continu ou à temps-partiel totalisent près de **980** places permettant d'accueillir plus de **1 520** enfants dont les parents travaillent.

4.1.1.1. Les crèches

Levallois met à disposition des familles **plus de 600** berceaux de **crèches collectives**, soit trois fois plus que la moyenne nationale. Ouvertes en journée du lundi au vendredi, elles reçoivent en priorité les enfants dont les deux parents travaillent. Ce dispositif est complété par d'autres structures.

La **crèche familiale**, auparavant départementale, est désormais municipale et gérée par la Ville depuis 2005. Ce sont au total 24 assistantes maternelles levalloisiennes qui accueillent deux à trois enfants à leur domicile en journée. A partir de dix-huit mois, les petits vont au jardin d'accueil de la crèche en compagnie de leur assistante maternelle.

La **crèche parentale « Premier Pas »**, subventionnée par la CAF, le Conseil Général et la Municipalité, accueille 14 enfants de six mois à trois ans.



Crèche La Farandole



Crèche La Planchette

Par ailleurs, la crèche inter-entreprises « Babilou », située au 3 avenue de l'Europe, dispose d'une capacité de 40 places. Plusieurs nouvelles crèches privées ont ouvert leurs portes en 2007/2008 : « les Petits Chaperons Rouges », « People & baby », « Babilou ».

4.1.1.2. Les structures de garde à temps partiel

Les autres enfants bénéficient d'un accueil de une à deux demi-journées dans les garderies.

La formule de la **Mini-Crèche** est adaptée au temps de travail à temps partiel de certains parents et répond aux besoins et aux attentes des familles. Les deux mini-crèches accueillent les enfants, à raison de deux à cinq demi-journées par semaine.

La Halte Garderie « Chaptal » d'une capacité de 20 places accueille les enfants de six mois à trois ans, pour une ou deux demi-journées par semaine.

La ville a également développé des structures relais innovantes, entre crèche et école :

- les jardins d'enfants « **Poisson Lune** » et « **Poisson clown** », accueillant prioritairement à la journée les enfants dont les deux parents travaillent.
- les **Jardins de Découvertes**, une nouvelle formule d'accueil, qui reçoivent 180 enfants âgés de deux à trois ans entre 2 et 4 journées par semaine dans les locaux des Centres de Loisirs maternels Louis-Pasteur, Alfred de Musset, et Saint-Exupéry, ouvert pour la rentrée scolaire 2008.

4.1.1.3. Les autres modes de garde

Le **Relais d'Assistantes Maternelles** est un équipement municipal qui permet aux assistantes maternelles, agréées par le Département, de se réunir, d'échanger leurs expériences et de faire se rencontrer et jouer quelques heures les enfants. On recense aujourd'hui dans la commune près de 140 assistantes maternelles agréées gardant plus de 300 enfants. Le secrétariat des assistantes maternelles, au sein du centre PMI, propose aux familles une liste actualisée des places disponibles à Levallois et assure une permanence d'informations.



Crèche Tom-Pouce



Crèche La Marelle



Mini-crèche Ribambelle

A retenir :

- Un grand nombre d'équipements destinés aux 0-2 ans et aux 2-3 ans
- Une offre variée pour répondre au mieux aux besoins des parents

Depuis 2005, le Conseil Général a mis en place l'ADAJE (Aide Départementale pour l'Accueil du Jeune Enfant) afin d'aider financièrement les familles employant une auxiliaire parentale à domicile ou une Assistante Maternelle agréée.

Malgré le nombre important d'équipements mis à la disposition des habitants, près de 850 demandes de places en crèche sont aujourd'hui en attente d'attribution. Il est à noter que ce nombre a sensiblement baissé depuis ces 5 dernières années.

4.1.2. Les objectifs et les projets envisagés

Pour répondre à une demande accrue en matière d'accueil des enfants les plus jeunes, la Commune agit dans plusieurs directions :

- Développer les structures relais entre crèches et écoles pour les 2-3 ans.
- Consolider l'accueil dans les crèches publiques.
- Favoriser l'accueil des enfants dont l'un au moins des parents travaille à temps partiel au sein des mini-crèches.

Afin d'améliorer les capacités d'accueil des jeunes enfants dans les années à venir, plusieurs projets sont à l'étude :

- Une crèche sur le secteur « Baudin – Danton – Paul Vaillant-Couturier – Anatole France ».
- Sur le secteur de la gare, dans les locaux de l'ancienne école maternelle Victor Hugo, une crèche et un jardin d'enfants ayant notamment pour vocation le relogement de la crèche « La Coccinelle ».
- Rue Rivay et impasse Genouville, deux « Maisons des assistantes maternelles » sont également à l'étude. Il s'agit de petites structures dans lesquelles des assistantes maternelles agréées pourraient accueillir une douzaine d'enfants afin de compléter l'offre actuelle.

Les écoles à Levallois



- 8 écoles maternelles**
- Alfred-de-Musset
- Saint-Exupéry
- Jean-Jaurès
- Jules-Ferry
- Maurice-Ravel
- Charles-Perrault
- Anatole-France
- Louis-Pasteur

- 8 écoles primaires**
- Alfred-de-Musset
- George-Sand
- Saint-Exupéry
- Jules-Ferry
- Maurice-Ravel
- Françoise-Dolto
- Anatole-France
- Jean-de-la-Fontaine

- 2 écoles privées**
- Emilie-Brandt : maternelle - primaire
- Sainte-Marie : maternelle - primaire

- Ecole intercommunale de Neuilly-Levallois**
- Edith Gorce-Franklin (maternelle - primaire)

- Projets**
- Restructuration groupe scolaire Buffon

- Projets**
- Restructuration groupe scolaire Buffon

Source : Ville de Levallois-Perret -
Direction des affaires scolaires - septembre 2011

4.2. Les écoles

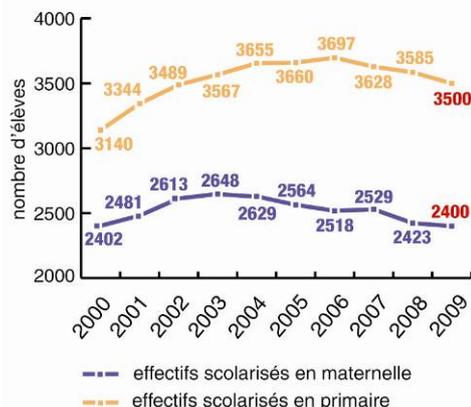
Malgré sa petite superficie (241 hectares), Levallois compte 16 écoles maternelles et primaires publiques dont 11 construites depuis 1990. Elles bénéficient toutes d'équipements répondant aux besoins éducatifs modernes. Deux écoles privées sous contrat d'association complètent le dispositif scolaire (Sainte-Marie de la Providence et Emilie Brandt).

Pendant les années 1990 et le début des années 2000, Levallois a connu une **période de forte croissance des effectifs scolaires**. Pour répondre à la montée des effectifs, la ville a exploré toutes les solutions : constructions, extensions, adaptations internes. Entre 2000 et 2006, il s'est ainsi ouvert 15 classes maternelles et 28 classes primaires.

Après cette période de croissance et **depuis 2003, les effectifs en maternelle et en primaire tendent à se stabiliser**, et même à diminuer depuis 2003. En effet, le nombre d'élèves en maternelle a progressivement diminué, - 8,5% entre 2003 et 2008. En primaire, alors que les effectifs ont continué de progresser, le nombre d'élèves inscrits en 2008 est sensiblement équivalent à celui de 2003. Ceci s'explique par la diminution des effectifs en maternelle des années précédentes qui se reporte désormais sur les effectifs primaires.

Pour la rentrée scolaire 2009/2010, 5 classes (1 en primaire et 4 en maternelle) ont ainsi été fermées.

EVOLUTION DU NOMBRE D'ELEVES ENTRE 2000 ET 2009



Source: Direction de l'Enfance, de la Jeunesse et des Affaires scolaires – Ville de Levallois-Perret.



Ecole Jules Ferry



Ecole Alfred de Musset



Maternelle Pasteur

4.2.1. L'offre actuelle

A la rentrée 2010, la commune dispose des capacités d'accueil maximales suivantes :

- 10 écoles maternelles, publiques comme privées, totalisant 85 classes pour 2 427 élèves,
- 10 écoles élémentaires, publiques comme privées, totalisant 143 classes pour 3 636 élèves.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Front de Seine, de la restructuration du groupe scolaire Paul Bert et à terme de la création de la ZAC Collange, le **nouveau groupe scolaire Saint-Exupéry** a ouvert ses portes en septembre 2008. Il comprend une école primaire de 16 classes et une école maternelle de 7 classes (intégrant celles de l'école maternelle Saint-Exupéry).

4.2.2. Les projets

Le schéma d'organisation scolaire recherché à terme s'appuie sur les objectifs qualitatifs suivants :

- Décongestionner les écoles au fur et à mesure de la stabilisation des effectifs.
- Favoriser l'organisation en groupes scolaires ou écoles associées par des relations de proximité.

Le groupe scolaire Paul Bert sera totalement reconstruit afin de proposer de meilleures conditions d'accueil. Ce nouveau groupe scolaire, dénommé Buffon, sera livré pour la rentrée scolaire 2011.

A retenir :

- **Une stabilisation des effectifs scolaires en maternelle et primaire**
- **L'ouverture d'un nouveau groupe scolaire dans le nord de la ville**

4.3. L'enseignement secondaire et supérieur

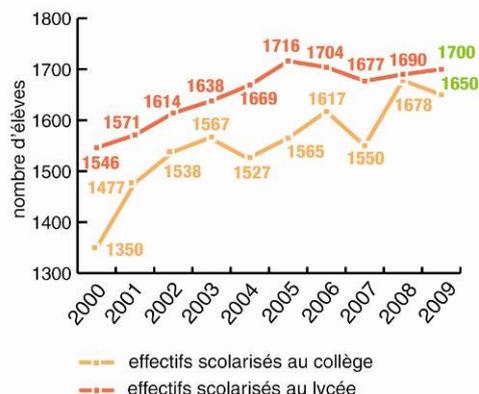
Après avoir diminué en nombre entre 1982 et 1990, les 12-18 ans ont légèrement augmenté sur la période 1990-1999.

Les établissements de l'enseignement secondaire publics et privés ont connu une hausse importante de leurs effectifs avec près de **44** collégiens et **26** lycéens supplémentaires chaque année entre 2000 et 2006.

La progression en parallèle des effectifs des collèges et des lycées sur ces 8 dernières années atteste d'une poussée consécutive de la pression exercée plus tôt en élémentaire. Depuis 2006, on observe toutefois une stabilisation des effectifs.

EVOLUTION DU NOMBRE D'ELEVES ENTRE 2000 ET 2009

(établissements du secteur public)



Source: Direction de l'Enfance, de la Jeunesse et des Affaires scolaires - Ville de Levallois-Perret.

4.3.1. Les collèges

La ville dispose de 3 collèges publics d'une capacité de **2 200** élèves et du collège privé Saint-Justin d'une capacité de 686 élèves.

Moins forte que dans les écoles, la progression des effectifs des collèges publics levalloisiens est toutefois sensible et affiche une augmentation moyenne d'environ **36** élèves par an entre les rentrées de 2000 et de 2008. A la rentrée 2010, le nombre d'élèves des collèges publics étaient de 1 692.

Dans le cadre de l'aménagement du quartier Collange-Front de Seine, le 3^{ème} collège public de Levallois a ouvert ses portes en septembre 2008. Il peut accueillir jusqu'à 600 élèves et dispose d'un gymnase. Le nouveau collège a été réalisé et financé par le Conseil Général des Hauts-de-Seine.

4.3.2. Les lycées

La commune dispose d'un lycée public et d'un lycée privé. A la rentrée 2010, le lycée public polyvalent Léonard de Vinci accueille **1 725** élèves de Levallois ou des communes voisines sur des filières générales, technologiques ou professionnelles.

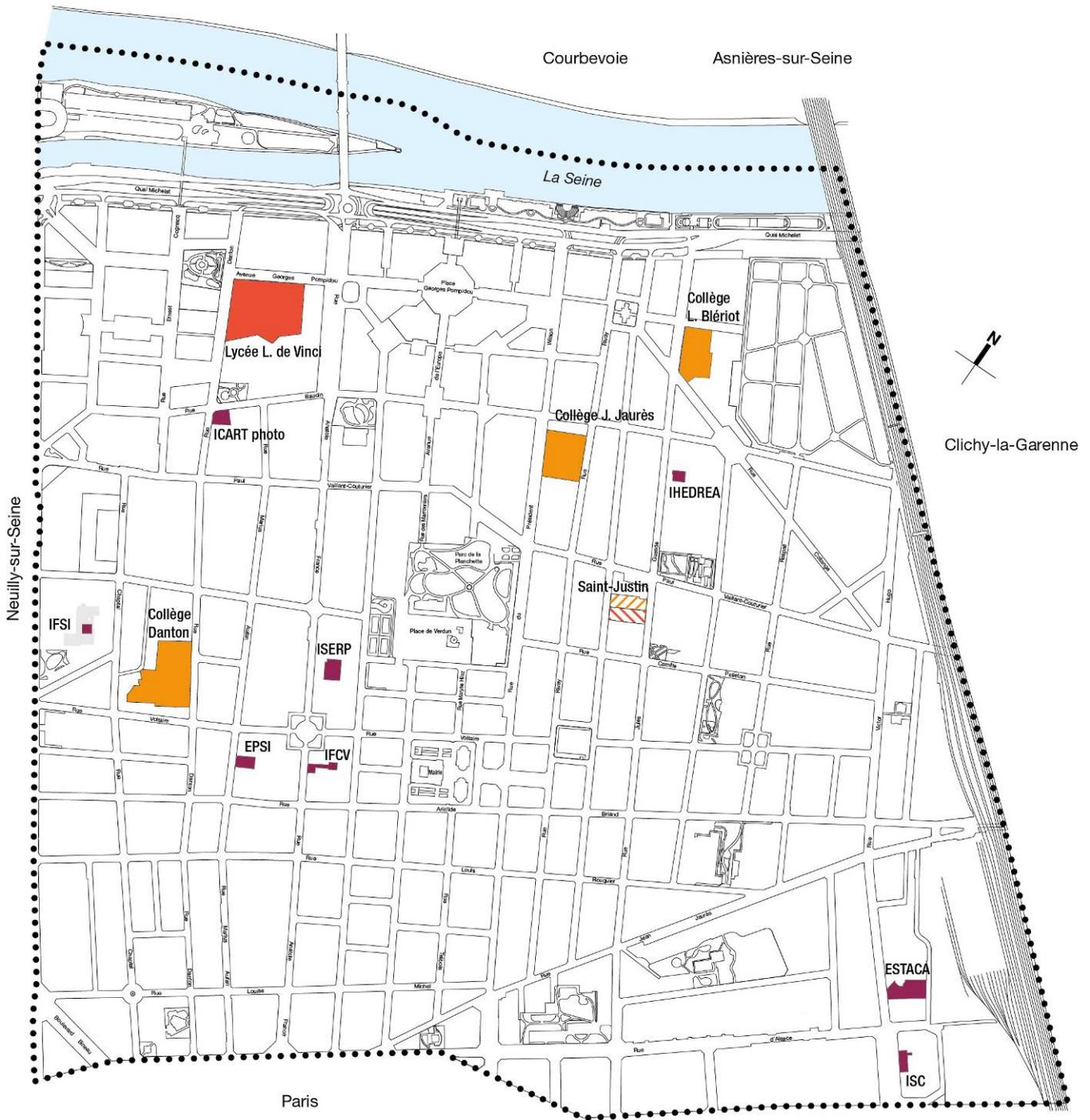
En 2007, l'annexe du lycée privé Montalembert de Courbevoie située sur la commune accueillait quant à elle **960** enfants, issus pour la plupart du collège St-Justin.

Entre 2000 et 2008, les effectifs du lycée Léonard de Vinci progressent en moyenne de **16** élèves par an.



Lycée Léonard de Vinci

Enseignement secondaire et supérieur



Collèges

- Collèges publics
Collège Danton
Collège Jean-Jaurès
Collège Louis-Blériot
- Collège privé
Collège Saint-Justin

Lycées

- Lycée public
Lycée Léonard-de-Vinci
- Lycée privé
Annexe levalloisienne
du lycée Montalembert (Courbevoie)

Enseignement supérieur et professionnel

- ESTACA (Ecole Supérieure des Techniques Aéronautiques et de Construction Automobile)
- ISC (Institut Supérieur du Commerce)
- ISERP (Institut Supérieur d'Enseignement des Relations Publiques)
- ICART photo
- IHEDREA (Institut des Hautes Etudes de Droit Rural et d'Economie agricole)
- EPSI (Ecole Privée des Sciences Informatiques)
- IFSI (Institut de Formation en Soins Infirmiers)
- IFCV (Institut de Formation aux carrières de la Communication et de la Vente)

Source : Ville de Levallois-Perret - Direction des affaires scolaires - septembre 2008

4.3.3. L'enseignement supérieur et professionnel

La ville accueille sur son territoire **6 établissements d'enseignement supérieur** :

- L'Ecole Supérieure des Techniques Aéronautiques et de Construction Automobile (**ESTACA**). Située rue Victor Hugo, l'ESTACA est membre de la Conférence des Grandes Ecoles. Elle forme des ingénieurs de conception spécialisés dans les secteurs aéronautiques, automobile, de l'espace et des transports guidés. A la rentrée 2006-2007, le site de l'ESTACA Levallois accueillait **914** étudiants.



L'ESTACA

- L'École Privée des Sciences Informatiques (**EPSI**), créée en 1961, occupe un immeuble situé au 28-28 bis, rue d'Alsace d'une superficie de 2 000 m², complètement rénové et restructuré. Composés de 18 salles de classe, de trois salles informatiques, d'un labo réseau, d'un espace dédié à l'administration de l'infrastructure informatique, l'EPSI compte près de **150** étudiants.
- L'Institut Supérieur du Commerce (**ISC**) de Paris, situé rue Victor Hugo, est un établissement d'enseignement supérieur privé reconnu par l'État qui propose des formations en MBA, 3^{ème} cycle et en formation continue. L'ISC comptait près de **1 500** étudiants à la rentrée 2006-2007.
- La Faculté Libre des Sciences de la Communication, fondée en 1980, est constituée de l'Institut d'Enseignement Supérieur des Relations Publiques (**ISERP**) et de l'Institut des Techniques Avancées de l'Information et des Médias (**ITAIM**). Ces établissements forment près de **350** étudiants aux métiers de la communication.
- L'Institut des Hautes Etudes de Droit Rural et d'Economie Agricole (**IHEDREA**), créé en 1950, est placé sous le haut Patronage du Ministère de l'Agriculture. L'institut, dont les locaux se situent au 90 rue Baudin, accueille **167** étudiants et délivre des diplômes de niveau Bac+4 et Bac+5 en partenariat avec des Universités.

La commune compte par ailleurs divers établissements de formation professionnelle, dont :

- L'Institut de Formation en Soins Infirmiers (**IFSI**) est un établissement privé dépendant de l'Hôpital du Perpétuel Secours. L'Ecole d'Infirmières accueille **188** étudiants, pour la plupart jeunes bacheliers. L'école d'aides-soignantes et la section "auxiliaires de puériculture" (respectivement soixante et quarante élèves) sont ouvertes aux candidats de niveau BEP.
- L'**IFCV** est un centre de formation spécialisé dans les métiers du commerce, du service, de la vente et du management. Chaque année, plus de **500** jeunes sont formés en alternance au sein de l'établissement situé au 70 rue Anatole France.

La ville compte par ailleurs sur son territoire près de 127 logements destinés aux étudiants répartis entre **3 résidences** : les résidences « Studélites Cambridge 1 et 2 » situées au 78 rue Victor Hugo et 116 rue Jean Jaurès, ainsi que la résidence « Les Estudines Paris-Levallois » au 1 rue Jules Verne.

Les activités périscolaires



- 8 centres de loisirs maternels**
 - Alfred-de-Musset
 - Jean-Jaurès
 - Jules-Ferry
 - Maurice-Ravel
 - Charles-Perrault
 - Anatole-France
 - Pasteur
 - Saint-Exupéry

- 5 centres de loisirs primaires**
 - Alsace
 - Françoise-Dolto
 - Jean-de-la-Fontaine
 - Jules-Ferry
 - Maurice-Ravel

- 5 maisons de l'enfance**
 - Les Castors
 - La Fourmi
 - Gustave-Eiffel
 - Le Petit Prince
 - L'Abeille

- Projet à l'étude**
 - Buffon

- Périscolaire**
 - 1** Club pré-adolescents
 - 2** Club adolescents "L'appart"
 - 3** Club pré-adolescents

- Projets à l'étude (reconstruction)**
 - Groupe scolaire Buffon

- Projets à l'étude (extension)**
 - École Françoise-Dolto

Hors commune :
centre de loisirs maternel et primaire,
Le Potager (Fontenay-Saint-Père)

Source : Ville de Levallois-Perret - Direction des affaires scolaires - mars 2011

4.4. Les activités périscolaires

La municipalité met à la disposition des jeunes levalloisiens de nombreux Centres de Loisirs, de vacances ou Maison de l'Enfance qui leur permettent d'apprendre la vie en collectivité, d'accéder à l'autonomie, de découvrir la nature ou de s'initier à des activités sportives ou artistiques... Un soutien scolaire est également proposé avec des services comme les études dirigées ou l'Aide aux devoirs.

4.4.1. Le soutien scolaire

4.4.1.1 Les études dirigées

Elles ont lieu le soir, après l'école, dans toutes les écoles primaires publiques et sont assurées par des enseignants, volontaires, rémunérés par la Ville. Ce service connaît un succès grandissant puisqu'il concernait **1 039 élèves en 2008/2009** et **1 286 élèves pour la rentrée 2010/2011**.



A retenir :

- Plus de 1200 enfants ont bénéficié d'un soutien scolaire municipal en 2008

4.4.1.2. L'aide aux devoirs

L'aide aux devoirs s'adresse aux enfants de primaire et aux collégiens levalloisiens, scolarisés ou non dans les écoles primaires et les collèges de la commune, que ce soit dans les établissements publics ou privés. Elle est assurée, après la classe, par des étudiants rémunérés par la Ville et placés sous la responsabilité pédagogique de la Direction de l'Enfance, de la Jeunesse et des Affaires scolaires. L'aide aux devoirs accueillait **94 enfants en 2008/2009** et a enregistré **114 inscriptions pour la rentrée scolaire 2010/2011**.

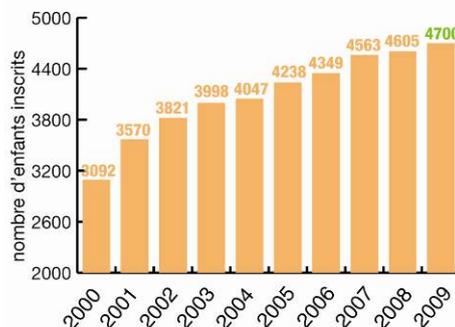


Maison de l'enfance Les Abeilles

4.4.2. Les centres de loisirs

Les centres de Loisirs accueillent les enfants levalloisiens de 3 à 12 ans, le soir après l'école et dans la journée du mercredi, chaque école maternelle et primaire étant dotée d'un centre de loisirs qui lui est associé. Plus de 4 000 enfants sont encadrés chaque jour par 350 animateurs. Des activités sportives et culturelles sont programmées : piscine, cinéma, sorties culturelles, activités manuelles, photo...

EVOLUTION DU NOMBRE D'ENFANTS EN CENTRES DE LOISIRS DEPUIS 2000



Source: Direction de l'Enfance, de la Jeunesse et des Affaires scolaires, Ville de Levallois-Perret

En 2010/2011, la commune dispose de :

- 8 centres de loisirs maternels,
- 5 centres élémentaires,
- et 5 maisons de l'enfance, qui accueillent également les enfants provenant de l'enseignement élémentaire.

Ils accueillent les enfants le soir, le mercredi et pendant les vacances avec une fréquentation simultanée d'environ 50 % des inscrits.



La maison de l'enfance « Les Castors »

En 2010/2011, les effectifs sont :

- pour les centres maternels : **1 991** inscrits,
- pour les centres élémentaires et maisons de l'enfance : **2 791** inscrits.

Depuis 2000, les centres de loisirs accueillent en moyenne 170 enfants supplémentaires chaque année.

Parmi les projets les plus récents figurent la maison de l'enfance Gustave Eiffel, rue de Lorraine et l'ouverture dans le quartier Front de Seine, conjointement avec le nouveau groupe scolaire Saint-Exupéry d'une **maison de l'enfance « Le petit Prince »**, la création d'un **jardin d'enfants « Poisson Clown »** et d'un **jardin de découvertes**.

La ville de Levallois a engagé un certain nombre de projets qui permettront à moyen terme une organisation plus qualitative, à travers :

- la création d'un centre de loisirs maternel et d'une maison de l'enfance avec la réalisation du groupe scolaire Buffon (reconstruction de l'ancien groupe scolaire Paul Bert),
- le relogement du centre de loisirs primaire Jules Ferry à l'angle des rues Louis Rouquier/Jules Guesde.

4.4.3. Les centres de vacances

Chaque année, plus de **1 900** jeunes levalloisiens de 4 à 22 ans partent pendant les vacances scolaires pour des voyages organisés par **Levallois Découvertes** en fonction de leur âge.

Dès 4 ans, les enfants encadrés par des animateurs très spécialisés partent dans des équipements adaptés à leur âge. Des séjours sportifs, raids-découvertes et des circuits itinérants sont proposés aux plus grands.

Par ailleurs, des vacances linguistiques sont organisées en collège ou en famille pour les enfants dès le CM2. Découvrir d'autres pays, d'autres cultures, d'autres horizons sont une force et un véritable atout supplémentaire donnés aux jeunes levalloisiens...

4.4.4. Les équipements dédiés à la jeunesse

4.4.4.1. Les clubs préadolescents et adolescents

Les enfants de 11-13 ans disposent aujourd'hui de deux nouveaux clubs pré-ados « Dargent » sur 500 m² et « Pelletan ».

Les enfants de 14-17 ans inscrits au club ado bénéficient de locaux totalement rénovés en 2009, rue de Lorraine, au sein de la Maison de l'Enfance Gustave Eiffel et à proximité du cyberspace.

En 2008/2009, les clubs accueillent environ 430 jeunes.

Les 2 clubs proposent des animations et des sorties encadrées par des animateurs de la Ville : sorties culturelles et sportives, ateliers spécialisés (photo, informatique, arts plastiques, théâtre...) et, durant les vacances scolaires, des séjours sportifs ou de découverte.

4.4.4.2. Le Conseil Communal des Jeunes

Le Conseil Communal des Jeunes (CCJ) de Levallois, composé de jeunes collégiens et lycéens de moins de 18 ans, élus par leurs pairs pour une durée de 2 ans, exerce à la fois une mission de réflexion sur les attentes des jeunes dans la ville et de propositions concrètes à destination des élus du Conseil municipal. Les jeunes élaborent des projets d'animation, de loisirs, ayant trait au cadre de vie, à la solidarité et à la prévention. Ils organisent régulièrement des opérations à visée humanitaire, et réalisent eux-mêmes un journal pour les jeunes levalloisiens, baptisé Smiley.



Cession du Conseil Municipal des Jeunes

4.4.4.3. Le Bureau Information Jeunesse (BIJ)

Cette structure informe les jeunes Levalloisiens sur des sujets qui les touchent le plus (métiers, études, stages, jobs avec par exemple l'opération « Jobs d'été »,...) et les accompagne dans leurs démarches et la réalisation de leurs projets.

Le BIJ de Levallois est également labélisé « Point Information Europe, permettant ainsi de guider les jeunes levalloisiens ayant des projets en rapport avec l'Europe.

En 2007, Levallois-Perret a une population de 11-13 ans de près de 1 900 individus. La projection à 2020 fait état d'une augmentation de 38 % de cette tranche d'âge avec un peu moins de 2 600 « 11-13 ans ».

A retenir :

- **De nouveaux locaux prévus pour les clubs pré-adolescents et adolescents**

Culture, sport et loisirs



Equipements culturels

- 1 Centre culturel L'Escalé
- 2 Médiathèque Albert-Camus
- 3 Bibliothèque Gabriel-Péri
- 4 Conservatoire de Musique, de Danse et d'Art Dramatique Maurice Ravel
- 5 Maison de la Pêche et de la Nature
- 6 Petit Théâtre



Projets engagés ou à l'étude

- 1 Médiathèque : quartier Collange
- 2 Médiathèque : quartier Eiffel

Equipements sportifs et de loisirs

- 1 Palais des sports Marcel-Cerdan
- 2 Palais des sports Gabriel-Péri
- 3 Gymnase Frédéric-Delpia
- 4 Gymnase Auguste-Delaune
- 5 Gymnase Marie-Claire-Restoux
- 6 Gymnase Eric-Srecki
- 7 Gymnase Jean-Philippe-Gatien
- 8 Complexe sportif Louison-Bobet
- 9 Centre aquatique
- 10 Tennis Daniel Gey
- 11 Terrain de boules
- 12 Terrain de boules
- 13 Terrain de basket

Projet engagé ou à l'étude

- 1 Centre de formation (LSC)

Source : Ville de Levallois-Perret -
Direction de l'urbanisme -
septembre 2008

4.5. La culture

4.5.1. Le centre culturel

Le **Centre Culturel l'Escale**, installé dans une ancienne brûlerie de café rachetée et réhabilitée par la ville, offre une superficie de 2 500 m² entièrement dévolue aux activités culturelles. Espace vivant et convivial, l'Escale propose une grande diversité d'activités telles que des ateliers d'art, des expositions, des stages, des conférences...

L'équipe du centre culturel a encadré près de 2 000 adhérents et accueillis plus de **10 000 participants** (concerts, expositions...) en 2006.

4.5.2. La médiathèque

La Médiathèque de Levallois est constituée de **2 bibliothèques fonctionnant en réseau** mettant à disposition des levalloisiens des albums, des bandes dessinées, des romans, des documentaires, mais également des revues, des CD, des livres-CD ainsi que des CD-ROM, des DVD et une sélection de sites Internet (à partir de 12 ans).

La Ville a décidé, à l'occasion des opérations des ZAC Collange et Eiffel, d'engager le relogement des bibliothèques Maurice Ravel et Alsace. Ainsi, le projet pour la construction de la **nouvelle médiathèque Eiffel** a été retenu en février 2008. Cette médiathèque remplacera la bibliothèque Alsace. Réalisée selon les principes HQE¹⁴, le projet favorise l'intégration du bâtiment dans son environnement et offrira environ 1 200 m² de surface utile.



Salle d'exposition de l'Escale



Entrée de la Bibliothèque Albert Camus



Perspective de la nouvelle médiathèque de la ZAC Eiffel depuis la rue Jean Jaurès

¹⁴ Haute Qualité Environnementale.

4.5.3. Le conservatoire de musique, de danse et d'art dramatique

L'ancien conservatoire, situé rue Paul Vaillant-Couturier et construit au début des années 70, ne répondait plus aux attentes que devait apporter un tel équipement sur le plan qualitatif et quantitatif pour les **2 000** élèves inscrits.

Cette situation a conduit la ville à construire un nouveau conservatoire au 33 rue Gabriel Péri, à proximité de l'Hôtel de Ville. Inauguré en février 2008, le **nouveau Conservatoire de Musique et de Danse et d'Art Dramatique Maurice Ravel** se compose, outre les bureaux du personnel, d'une salle polyvalente, de 4 studios d'enregistrement, de 34 salles de cours... pour une superficie totale de 7 800 m². Enfin, un **grand Auditorium** permet la réalisation de concerts et spectacles de grande qualité, grâce à une insonorisation adaptée.



Façade du nouveau conservatoire Maurice Ravel, donnant sur la rue Gabriel Péri

Il accueille dans des conditions exceptionnelles les cours existants auparavant ainsi que de nouvelles disciplines. Un pôle dédié à la pratique de Musiques amplifiées a été créé, permettant à tous les musiciens amateurs, et notamment les jeunes, d'avoir accès à des studios de répétition ou d'enregistrement à des tarifs très compétitifs.

Le conservatoire propose également une Section Variétés, au sein de laquelle des professionnels assurent aux élèves sélectionnés des cours de chant, de danse, d'art scénique, de culture et d'analyse musicale,... au cours d'un cursus de deux ans.

4.5.4. Le cinéma

Levallois comptait un cinéma de 240 places, au sein du quartier Eiffel. Les travaux de restructuration du quartier et du centre commercial ont conduit à fermer ce cinéma.

Une nouvelle offre de cinéma est prévue dans le cadre de la réalisation de la ZAC Eiffel. Il s'agit d'un projet de multiplexe de 8 salles qui serait localisé au pied de l'immeuble Courcellor I, sur la rue d'Alsace.

4.5.5. Les équipements dédiés à la nature

4.5.5.1. La Maison de la Pêche et de la Nature

La Maison de la Pêche et de la Nature, financée et construite par la Ville, comprend :

- Un Musée de la Maison de la Pêche et de la Nature qui permet à un très large public une découverte pédagogique du milieu aquatique, de la protection de l'environnement et de la pêche.
- Un bassin tactile, destiné aux enfants, ainsi que « l'atelier-laboratoire » qui permet d'observer la microfaune de nos rivières et son bassin de mille litres.

Elle dispose par ailleurs d'une école de Pêche proposant des stages de découverte du milieu aquatique et d'initiation à la pêche et organisant des sorties.



La maison de la Pêche et de la Nature sur l'Île de la Jatte

4.5.5.2. Le Rucher

Sur l'Île de la Jatte, 1 200 000 abeilles, dans vingt-quatre ruches, butinent les fleurs des parcs et des balcons... Leur apiculteur organise régulièrement des visites et explique aux petits et grands l'organisation de la vie des abeilles.



Le Rucher sur l'Île de la Jatte

4.5.5.3. Le Potager

Depuis 2003, le Potager, propriété communale de 10 hectares, située à Fontenay-Saint-Père, dans le département des Yvelines en plein milieu du Parc national du Vexin, permet aux enfants de la ville de découvrir les joies de la nature.

Le Potager, qui peut accueillir jusqu'à 150 personnes, reçoit une quinzaine d'enfants des centres de loisirs tous les mercredis et pendant les vacances scolaires, ainsi que les «grands» des crèches et les écoliers de maternelle et de primaire pour leurs « sorties » scolaires.



Le Potager à Fontenay-Saint-Père

4.6. Les équipements sportifs

Levallois est une ville qui aime le sport. Le **Levallois Sporting Club** constitue aujourd'hui l'un des plus grands clubs omnisports de France avec plus de **14 000 adhérents** et **33 disciplines** sportives proposées.

La Commune dispose de nombreux équipements dédiés à la pratique sportive, dont :

- 2 palais des sports : Marcel Cerdan et Gabriel Péri,
- 4 gymnases : Frédéric Delpia, Auguste Delaune, Marie-Claire Restoux, Eric Srecki et Jean-Philippe Gatien ouvert en 2008,
- Le complexe sportif Louison Bobet,
- Un centre aquatique, ouvert en 2009,
- 10 terrains de tennis,
- Un terrain de basket en plein-air sur les quais de Seine.



Le Palais des Sports Marcel Cerdan

4.6.1. Le nouveau complexe sportif Louison Bobet

Utilisées par tous, les structures sportives de la ville doivent s'adapter aux nouvelles pratiques urbaines liées aux sports et aux loisirs, exercées en salles ou en plein-air.

En compensation à la suppression du stade Louison Bobet, remplacé par un parc urbain de 1,4 hectare dans le cadre de l'opération ZAC Eiffel, la Ville a créé en 2008 le nouveau complexe sportif Louison Bobet.



Le complexe sportif Louison Bobet

Cet équipement est doté :

- d'un terrain de football,
- d'une piste d'athlétisme,
- d'un bâtiment d'une superficie d'environ 1 500 m² comprenant notamment un club-house, des vestiaires et une salle de musculation, des tribunes (d'une capacité globale d'environ 430 places),
- ainsi que six courts de tennis couverts et deux terrains de squash disposés sous le stade.

4.6.2. Le nouveau centre aquatique de Levallois

En 2008, la piscine de Levallois a subi de nombreux travaux d'agrandissement et de restructuration. La première tranche, achevée en 2009, permet l'ouverture du nouveau centre aquatique (nouveaux bassins, centre de remise en forme, espace de relaxation) en liaison avec le nouveau square Marjolin. La seconde tranche permettra la restructuration du bassin existant et de ses vestiaires.

L'opération s'accompagne de la création de logements et d'un parc public de stationnement souterrain.

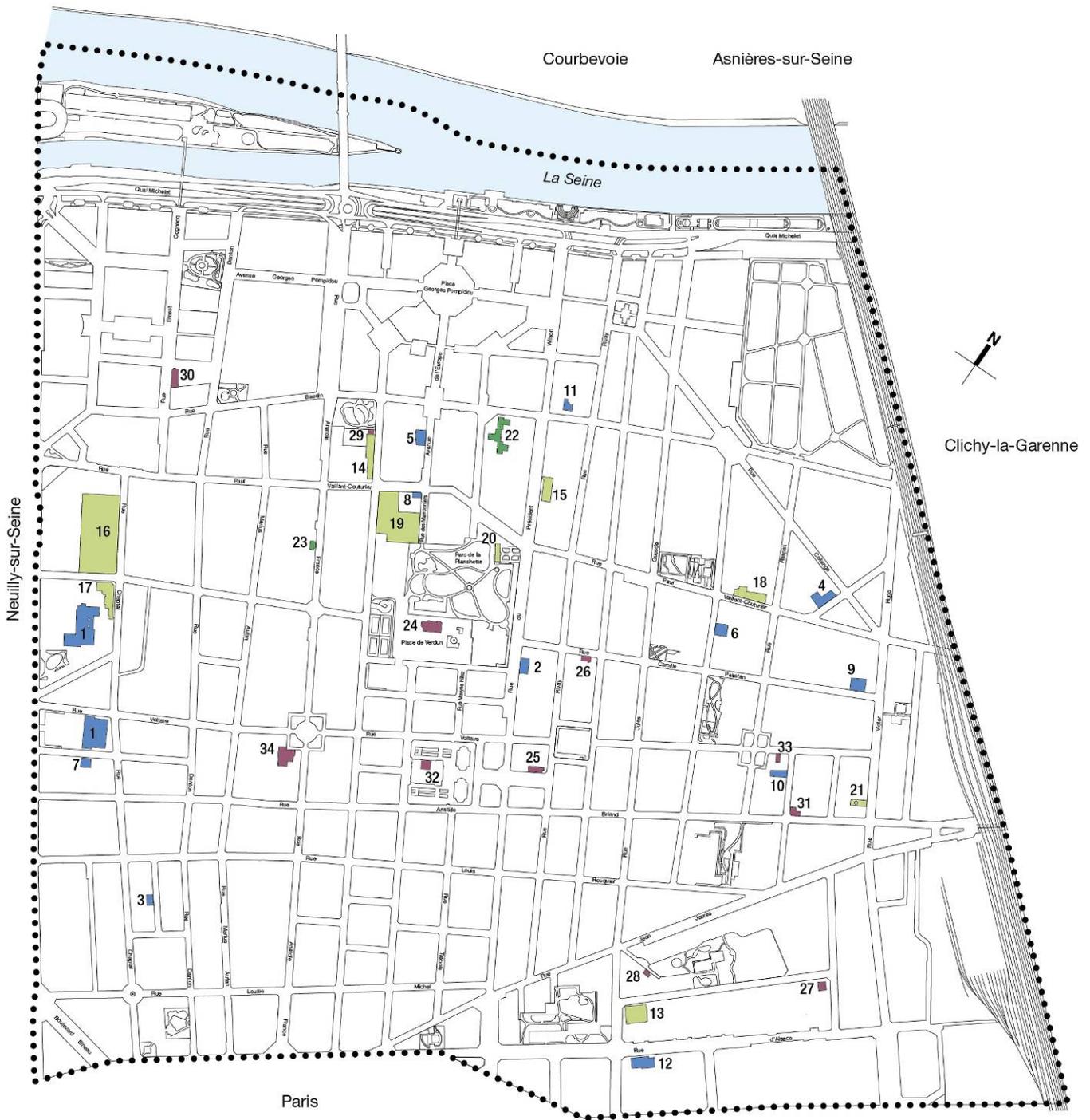


Le Centre aquatique vu du square Marjolin

A retenir :

- Une offre variée en matière d'équipements sportifs
- 2 nouvelles structures : le complexe sportif Louison Bobet et le centre aquatique

Social, médico social et troisième âge



Principaux équipements médicaux, médico-sociaux et médico-pédagogiques

- 1 } Institut hospitalier Franco-Britannique
- 1 } Hôpital de jour Moissel
- 2 Centre médico-psychologique (Moissel)
- 4 Centre départemental de prévention médico-sociale et PMI (Protection Maternelle Infantile)
- 5 EMP (Externat médico-pédagogique)
- 6 CAT (Centre d'aide par le travail)
- 7 Centre international de dermatologie, PMI et Planning Familial
- 8 APAJH (Association pour adultes et jeunes handicapés)
- 9 APAJH
- 10 APAJH
- 11 Médecine du travail
- 12 Pôle médical et paramédical

Principaux équipements et résidences du troisième âge

- 13 Résidence Lorraine
- 14 Résidence Mathilde-Giraud
- 15 Résidence Wilson
- 16 Fondation Greffulhe (privée)
- 17 Résidence des Hespérides (privée)
- 18 MAPAD (personnes âgées dépendantes, privée)
- 19 Maison de retraite Les Marronniers
- 20 Club de la Planchette
- 21 Résidence Sonacotra
- 22 Résidence Sonacotra
- 23 Le Relais - Maison des sans abris

Résidences autres

Principaux équipements sociaux et associatifs

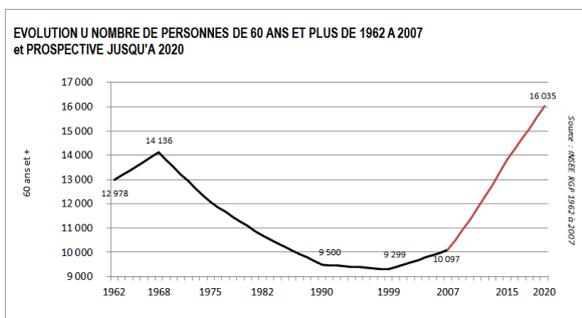
- 24 Pavillon des fêtes
- 25 ASDL (service à domicile)
- 26 Maison du Combattant
- 27 Maison des syndicats
- 28 Club foot et boulistes
- 29 Club de boulistes Henri-Salvador
- 30 Bridge club Levallois
- 31 Vélo Club de Levallois
- 32 Centre Communal d'Action Sociale
- 33 Maison des Associations
- 34 Salles polyvalentes

Source : Ville de Levallois-Perret - Direction de l'urbanisme - Mars 2011

4.7. Les équipements médico-sociaux

4.7.1. Les structures pour personnes âgées

Le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus dans la commune a fortement diminué entre 1962 et 1999 (près de - 3 000 « 60 ans et plus »), les seniors représentaient au dernier recensement de 2007 près de **16 %** des habitants de la commune. La tendance à la baisse des 60 ans et plus a commencé à s'inverser depuis 1999, avec une légère augmentation de cette tranche d'âge (+ 1 % annuel), augmentation qui va s'accélérer d'ici 2020 (en 2020, les 60 ans et plus représenteront une population de 16 000 individus, soit 24 % de la population totale contre 16 % en 2007).



4.7.1.1. Les structures d'accueil

Les établissements publics et privés présents sur la commune offrent des possibilités d'hébergement et d'accueil adaptées aux différentes situations des personnes âgées avec :

- 2 maisons médicalisées : « Les Marronniers » (120 personnes) et la MAPAD (95 personnes), situé rue Paul Vaillant-Couturier. En raison de l'allongement de la durée de vie, les besoins en matière d'accueil médicalisé pour personnes âgées dépendantes sont d'ores et déjà importants¹⁵ et devraient aller en croissant dans les années à venir.
- 3 résidences municipales, gérées par le CCAS, totalisant 165 logements, (104 demandes d'attribution de logements en attente).
- 2 résidences privées regroupant environ 210 appartements en location ou en propriété.

Une nouvelle résidence pour personnes âgées, à caractère médical, est à l'étude.



Maison de retraite "Les Marronniers"



Maison de retraite "Wilson"



Club de la Planchette

¹⁵ Pour illustration, la Maison de retraite les Marronniers enregistrait en mai 2007 près de 85 demandeurs sur liste d'attente, alors que 13 à 15 attributions sont effectuées en moyenne par an

Géré par la maison de retraite « Les Marronniers », l'Oasis, d'une capacité de 15 places, est un accueil de jour pour les personnes âgées, handicapées physiques ou psychiques. La ville dispose de 2 restaurants municipaux réservés aux seniors (60 ans et plus), où ils peuvent également, s'ils le souhaitent, retirer leurs repas pour les rapporter à domicile.

4.7.1.2. Le Club de la Planchette

Les seniors levalloisiens ont accès à de multiples activités et sorties au sein du club de la Planchette, qui accueillent près de 500 participants. Créé en 1984, le Club accueille les levalloisiens âgés de plus de 50 ans, leur proposant de nombreuses animations (dîners...). Les levalloisiens âgés de plus de 60 ans sont accueillis au sein des clubs de loisirs municipaux Wilson et Lorraine pour des activités diversifiées telles que la lecture, le théâtre, la gymnastique...

De plus, ils bénéficient de tarifs préférentiels pour le cinéma Eiffel (carte Privilège) et de nombreux voyages (séjours seniors) leur sont également proposés par Levallois Découvertes.

4.7.1.3. Les actions en faveur du maintien à domicile

L'Association des Services à Domicile de Levallois (ASDL) propose des aides à domicile (courses, aide à la toilette...) à près de 350 seniors sur la ville rencontrant des difficultés liées à l'âge, à la maladie ou un handicap ; alors que le CCAS organise la distribution de repas à domicile (environ 150 repas sont livrés chaque jour).

Le Service de Soins Infirmiers à Domicile, dispensé par la maison de retraite les Marronniers, est accessible aux levalloisiens de 60 ans et plus.

Une partie importante du parc de logement levalloisien n'offre plus aujourd'hui de conditions de confort satisfaisantes pour les personnes âgées (absence d'ascenseurs pour accéder aux étages, salles de bains et mobilier non-adaptés aux besoins des seniors...) ce qui limite les possibilités de leur maintien à domicile.



Hôtesses de quartier

A retenir :

- **Des besoins croissants en matière d'accueil à caractère médicalisé**
- **Un parc de logements peu adapté aux besoins des seniors**

4.7.2. Les équipements médicaux

Les levalloisiens ont accès à de très nombreux équipements dédiés à la santé avec :

- 1 hôpital : l'Institut Hospitalier Franco-Britannique, regroupant l'hôpital du Notre-Dame du Perpétuel Secours et l'hôpital Franco-Britannique,
- 3 dispensaires : le Planning Familial, le Centre de Protection Maternelle et Infantile et le Centre Médico-psychologique,
- 6 centres d'analyses médicales,
- 25 pharmacies,
- plus de 70 spécialistes des soins dentaires (dentistes ...),
- près de 60 médecins généralistes et 200 médecins spécialistes.

L'Institut Hospitalier Franco-Britannique est notamment composé d'un hôpital pour adultes et un pôle mère-enfant, destiné aux accouchements et aux traitements gynécologiques et obstétricaux et à la pédiatrie.

Le Centre International de Dermatologie (CID), situé 12 rue Barbès a été récemment rénové. Douze dermatologues et cinq gynécologues assurent plus de vingt-cinq mille consultations externes par an.

L'opération de la ZAC Eiffel a permis la création d'un pôle médical rue d'Alsace, accueillant une pharmacie et un laboratoire d'analyses médicales, un cabinet d'infirmières...



Hôpital du Perpétuel Secours, l'une des entités de l'Institut Hospitalier



Le nouveau pôle médical rue d'Alsace, à côté de la Poste.

A retenir :

- Une offre en équipements de santé de très bonne qualité
- La création d'un pôle médical dans le cadre de la ZAC Eiffel

4.7.3. Les équipements sociaux et associatifs

4.7.3.1. La Maison des Associations

En plus des actions publiques, la vie sociale s'appuie sur un réseau associatif riche. Equipement municipal réalisé par la Ville ces dernières années, la Maison des Associations réunit sur 6 étages une trentaine d'associations levalloisiennes, qui assurent des permanences régulières. La Maison des Associations est ouverte tous les jours, y compris le dimanche.



La Maison des Associations, située au 34 rue Pierre Brossolette.

4.7.3.2. La solidarité

La ville met en place des aides spécifiques et propose des équipements et services dédiés pour aider les levalloisiens. Le Centre Communal d'Action sociale assure aux habitants une action générale de prévention et de soutien grâce à un certain nombre d'aides municipales ou départementales, dont le CCAS instruit les dossiers.

La maison des sans-abri « Le Relais » est ouvert chaque année durant la période de grand froid et reçoit les personnes sans domicile, de 18 h 30 à 8h. Ce centre d'hébergement d'urgence est géré par le CCAS, des bénévoles et des membres d'associations. Un dîner chaud et un petit-déjeuner sont servis, des douches sont à disposition des personnes accueillies. La capacité d'hébergement est de 15 lits.



Les locaux du CCAS, Hôtel de Ville

4.7.3.3. L'insertion des personnes handicapées

Depuis plusieurs années, la municipalité a défini des actions en faveur des enfants handicapés:

- L'Allocation municipale d'éducation, créée en 1990 par la Municipalité, est attribuée pour chaque enfant handicapé de moins de vingt ans.
- Deux Classes d'Intégration Scolaire (CLIS) existent à Levallois, l'une, depuis de nombreuses années, à Sainte-Marie, et l'autre, depuis la rentrée 2006 à Jules-Ferry. Par ailleurs, le centre de loisirs « Les Castors » accueille des enfants de six à douze enfants souffrant de troubles légers du comportement.

Le Centre d'Aide par le Travail (CAT) de Levallois est un établissement mixte recevant des travailleurs handicapés en semi-internat à partir de vingt ans. Géré par l'APAJH (Association pour Adultes et Jeunes Handicapés), il accueille près de 90 jeunes handicapés. Le centre possède des ateliers de menuiserie, d'électromécanique, de conditionnement et de prestation de services.

Créé en 1991, l'Entreprise Adaptée de Levallois gérée par l'Association pour Adultes et Jeunes Handicapés (APAJH), offre des emplois aux travailleurs handicapés. Son effectif est actuellement de 192 personnes dont 135 travailleurs handicapés spécialisés dans 3 domaines : le routage, la logistique et les prestations de services.

Intégré à la Résidence Sociale Marie-Jeanne Bassot, **l'Externat Médico-Pédagogique** est un établissement spécialisé qui accueille des enfants de 3 à 14 ans. Les enfants handicapés sont répartis par groupes d'âges (3-7 ans, 8-10 ans, 11-14 ans) et un véritable projet individuel est défini pour chacun, suivi quotidiennement par la même éducatrice. Des activités très diverses sont proposées. De l'apprentissage des acquisitions de base (lecture, langage, expression corporelle) aux disciplines sportives pratiquées à l'extérieur dans les bâtiments municipaux, tout est mis en œuvre pour permettre l'épanouissement de chaque enfant.

Administratif et service



Principaux équipements administratifs et services publics divers

- | | | | |
|----|-------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Hôtel de ville | 13 | Espace Clément-Bayard : Levallois-Emploi mission locale, espace insertion |
| 2 | Sapeurs pompiers et Sécurité civile | 14 | Archives municipales |
| 3 | Direction de la communication | 15 | Levallois Campus |
| 4 | Commissariat de police | 16 | Levallois informations, bureau information jeunesse |
| 5 | Police municipale | 17 | Pôle emploi |
| 6 | Centre des impôts | 18 | CPAM (Caisse primaire d'assurance Maladie) |
| 7 | Recette municipale | 19 | Direction de l'urbanisme, Direction du logement, OPHLM (Office public municipal d'habitations à loyers modérés) |
| 8 | Services techniques municipaux | 20 | OPDHLM (Office public départemental d'habitations à loyers modérés) |
| 9 | Poste principale | 21 | Services du développement économique |
| 10 | Poste Wilson | 22 | Gare SNCF de Levallois-Clichy |
| 11 | Poste Pompidou | 23 | Cimetière |
| 12 | Poste Eiffel | | |

Projet à l'étude

- 24 Poste Marius AUFAN / Paul Vaillant-Couturier

Source : Ville de Levallois-Perret -
Direction de l'urbanisme - Mars 2011

4.8. Les services publics et les lieux de culte

4.8.1. Les services administratifs et publics

La commune dispose de tous les équipements administratifs et services publics divers, nécessaires au fonctionnement et à la gestion de la cité. Les services municipaux s'organisent en plusieurs sites, notamment :

- dans le bâtiment de la Mairie pour la majorité des services,
- rue Camille Pelletan pour la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement,
- rue Raspail pour la Direction du Logement et de l'Habitat,
- rue Rivay pour le Service du développement Economique et Lavallois Information
- rue Marius Aujan pour les Services Techniques.



L'Hôtel de Ville

Ces derniers ne disposent toutefois pas en sous-sol du bâtiment actuel d'aires de manœuvre suffisantes pour les véhicules d'entretien.

4.8.2. Les lieux de culte

La Commune dispose de lieux de culte pour les différentes confessions. On dénombre 3 églises catholiques, 1 temple protestant, 1 synagogue, 1 église évangélique, 1 salle de prière musulmane et 1 temple bouddhiste.

L'Eglise Saint-Justin a déjà fait l'objet de travaux importants de rénovation.

L'Eglise réformée, « la Petite Etoile », située rue Anatole France, possède une charpente cintrée remarquable qui se signale de l'extérieur par son toit en carène à forte pente surmonté d'une flèche carrée. Elle a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 9 juin 1993.



Eglise Saint-Justin

4.9. L'accessibilité dans la ville

4.9.1. Un cadre législatif anticipé

Depuis le 11 février 2005, la loi pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » dispose que les communes de plus de 50 000 habitants doivent constituer une commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées. Cette commission, composée de représentants de la ville, d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes handicapées, est chargée de dresser le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports.

La ville de Levallois s'était déjà engagée depuis 2004 dans cette démarche en consultant des bureaux d'études pour la réalisation d'un diagnostic et a déjà engagé de nombreux travaux.

Le rapport de la commission, présenté en Conseil Municipal du 17 décembre 2007, présente le diagnostic et les actions mises en œuvre en 2007. 94 bâtiments et sites ont été analysés tels que les bâtiments dédiés au service public, les équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance, les équipements publics sportifs et culturels, les parcs, jardins et squares, les parkings publics,... La situation actuelle de l'accessibilité des bâtiments communaux de Levallois est globalement favorable. Toutefois de nombreux bâtiments nécessitent encore des travaux de mise en accessibilité à des degrés divers. Pour cela, un plan d'action annuel a été établi afin de poursuivre les actions entreprises et satisfaire l'exigence réglementaire du 1^{er} janvier 2015, date à laquelle tous les bâtiments doivent être mis aux normes.

4.9.2. Un premier bilan des actions

En 2007, voici quelques-unes des actions réalisées par les différents services de la ville :

- Sur la voirie communale :
 - 70 places de stationnement de surface réservées aux personnes handicapées.
 - A chaque carrefour, trottoirs aménagés pour les personnes handicapées, parfois accompagné d'un signal sonore,
- Pour les bâtiments communaux :
 - Mise en place de rampes d'accès (Relais Assistantes Maternelles, Maison des Associations, salle du Conseil de l'Hôtel de ville – rampe amovible).
 - Mise aux normes des bâtiments réhabilités (mini-crèches les Cabris et Diabolo menthe, Club Ado), des bâtiments neufs avec ou sans partie existante réhabilitée (crèche la Farandole, groupes scolaires Alfred de Musset et Jules Ferry).
- Pour les parcs, squares et jardins :
 - Modification des largeurs et des sens d'ouverture des portillons des sas d'accès.
 - Mise en place de rampes pour l'accès des Personnes à Mobilité Réduite aux espaces verts et aires de jeux pour les squares Louison Bobet et Jean-Pierre Gratzer.
- Pour le logement social :
 - Dans ce domaine, la ville travaille étroitement avec les bailleurs de logements sociaux à l'amélioration de l'accessibilité des immeubles (réfection des halls d'entrée) et la conception des logements.

De fait, les opérations de construction et de rénovation s'effectuent dans le cadre de la réglementation relative à l'accessibilité.

D'ores et déjà, les initiatives et les actions engagées ont été reconnues puisque la ville a reçu en avril 2008 le 2^{ème} prix bâtiments publics du trophée de l'innovation pour l'accessibilité 2008 décerné par l'Association des Maires d'Île-de-France.



4.9.3. Un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE)

Fin 2010, la Ville a approuvé son PAVE, qui est un document de planification devant préciser les conditions et les délais de la mise aux normes des réalisations, des équipements, des aménagements des espaces urbains. Il concerne les mobiliers urbains, les trottoirs, les cheminements piétons ainsi que les places de stationnement.

La ville a diagnostiqué dans ce document l'ensemble de la voirie communale et le bilan actuel montre que la plupart des cheminements piétons dans la Ville offre des caractéristiques permettant aux personnes en situation de handicap de circuler sans difficulté majeure :

- Largeur des trottoirs confortable
- Revêtement des sols praticables
- Peu de pentes et dévers
- Stationnement abondant et cohérent

Ce bilan fait ainsi apparaître que la voirie est accessible à 95 % mais il révèle également quelques non conformités : présence d'obstacles sur le mobilier urbain (grilles, plaque d'égout), traversées de chaussées à améliorer par endroits (bateaux, feux sonores...), dimension des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à contrôler.

Un plan d'action a donc été dressé dont les grands axes retenus pour action prioritaire sont les suivants :

- Réfection des revêtements de sol
- Mise en conformité des traversées de carrefour
- Mise en conformité des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite lorsque c'est nécessaire et que le lieu le permet (lorsque le lieu ne le permet pas, faisabilité de la mise en conformité avec transfert sur rue ou trottoir)

5. Population active, économie et emplois

5.1. La population active

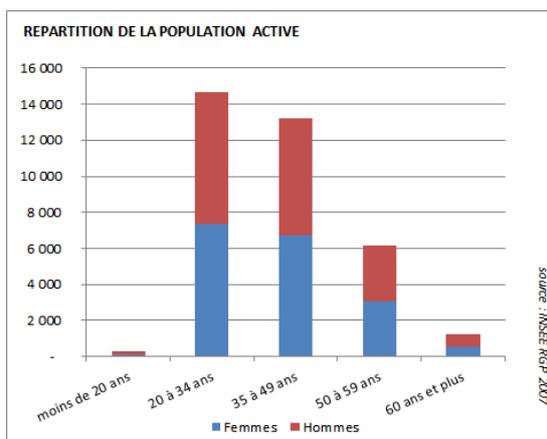
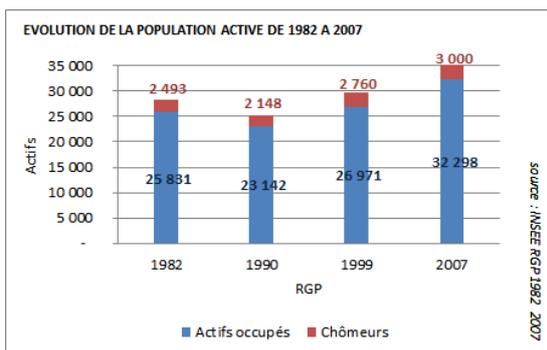
A retenir :

- 35 298 actifs en 2007
- Une population active relativement jeune
- Une diminution de la population active sans emploi

5.1.1 Une hausse de la population active

Entre 1982 et 2007, la population active levalloisienne a connu une forte croissance puisqu'a globalement augmentée de 24,6 % avec 35 298 actifs en 2007. En parallèle, le nombre d'actifs occupés s'est accru de manière similaire avec une évolution de 23,4 %. Après une période de forte baisse jusqu'en 1990 (-10,7 % entre 1982 et 1990), le nombre d'actifs résidant à Levallois a augmenté de 17,6 % entre 1990 et 1999 puis de 18,7 % entre 1999 et 2007. Cet accroissement est lié à la croissance brute de la population totale et à la croissance relative des habitants en âge d'occuper un emploi.

Le taux d'activité global, exprimant le rapport entre la population active et le nombre d'habitants, reflète bien ce dynamisme de la population. En effet ce dernier a augmenté d'un point et demi entre 1999 et 2007 passant ainsi de 54,3 % à 55,8 %. De plus cette croissance est encore plus nette si l'on rapporte la population active à la population en âge de travailler : en 2007, on dénombre 80 actifs pour 100 personnes en âge de travailler contre 77 pour la moyenne départementale.



Concernant les actifs occupés, ceux-ci représentent en 2007 91,5% de la population active et 51,1 % de la population totale, contre 90,2 % et 46,9 % pour le département des Hauts-de-Seine. A l'instar de la population active totale, le nombre d'actifs occupés a connu une forte baisse entre 1982 et 1990 puis une augmentation constante depuis.

La population active levalloisienne apparaît relativement jeune puisqu'en 2007, les 20-49 ans représentaient 79 % des actifs dont 41% pour les 20-34 ans. Les plus de 50 ans représentaient quant à eux 21 % des actifs dont 17 % pour la tranche des 50-59 ans.

La répartition entre hommes et femmes est globalement équilibrée puisque 50,07% des actifs occupés sont des femmes et que cette répartition se reflète également à travers les différentes tranches d'âge.

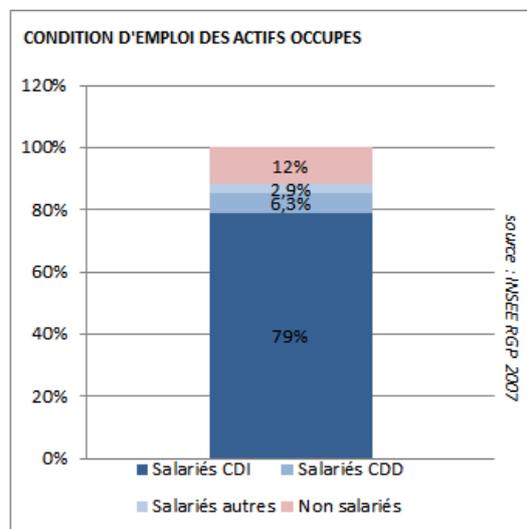
La part de la population active sans emploi, qui avait connu une légère augmentation entre 1990 et 1999 (de 8.5 % à 9.3 %), marquait une diminution en 2007, représentant 9 % de la population active totale.

5.1.2. Les conditions d'emplois des actifs levalloisiens

Aux vues des résultats du dernier recensement de la population, les conditions d'emploi des actifs levalloisiens sont relativement satisfaisantes. En effet, en 2007, 4 actifs sur 5 occupent des emplois en CDI, dont plus des deux tiers (75 %) sont des emplois à temps plein.

Les actifs non-salariés représentent 12 % de la population active totale, dont 6,0 % sont employeurs et 5,7 % travailleurs indépendants.

D'autre part, seulement 6.5 % des actifs occupés occupent des emplois dont les contrats sont à durée déterminée (Département des Hauts-de-Seine 7.2%) et 2.7 % occupent des emplois aidés, sont intérimaires ou stagiaires (contre 3.3% pour le département).

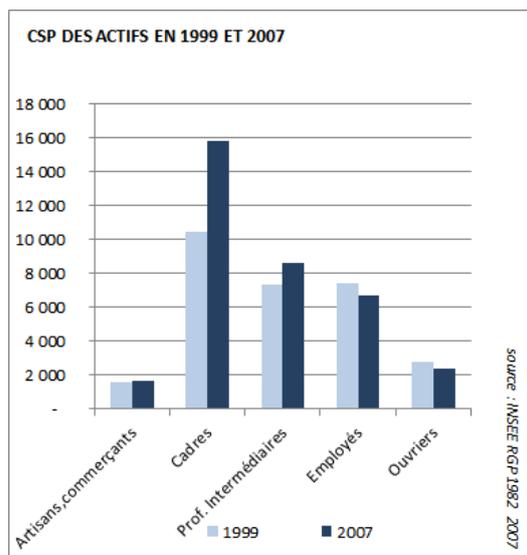


Pour finir, la part des actifs employés à temps partiel est de 12 %, et près des deux tiers d'entre eux sont des femmes.

5.1.3. La répartition de la population active

L'évolution de la population levalloisienne selon les catégories socioprofessionnelles (CSP) se caractérise par une très forte augmentation du nombre de cadres.

En effet, déjà entre 1982 et 1999, le nombre de cadres avait quasiment triplé, alors que celui des employés et des ouvriers avait lui fortement baissé. Ainsi au recensement de 1999, la part des cadres, largement supérieure à celles du département et de la région (29.4 % et 22.8 %), atteignait 35 %. Cette tendance s'est poursuivie entre 1999 et 2006 : aujourd'hui 49 actifs levalloisiens sur 100 sont cadres ou bien occupent une profession intellectuelle supérieure.



Le nombre d'artisans et commerçants est en baisse constante depuis le début des années 80 : entre 1982 et 1999 leur nombre est passé de 1 852 à 1 612. Toutefois, cette décroissance, bien qu'existante, apparaît moindre entre 1999 et 2007 avec

1 672 commerçants ou artisans recensés, soit 5,1 % de la population active occupée (contre 5,3 % en 1999).

La part des actifs exerçant une profession intermédiaire, a été en constante augmentation entre 1982 et 2007 avec 26 % des actifs occupant un emploi en 2007.

5.1.4. Les déplacements domicile-travail

Globalement, d'après les résultats du recensement INSEE 2007, sur 100 actifs levalloisiens, 25 travaillent à Levallois, un quart travaillent dans une autre commune alto saquanaise et près de 50 travaillent dans un autre département de la région.

Ainsi en 2007, la part des actifs levalloisiens travaillant dans la commune était de 25 %, contre 33 % en 1990 et 24 % en 1999, ce qui dénote une certaine remise en adéquation entre les emplois offerts par la commune, le niveau de qualification de ses actifs et leurs revenus.

Concernant les moyens de transports utilisés, l'usage des transports collectifs est en nette progression. Alors qu'en 1999 seulement 36 % des actifs levalloisiens utilisaient les transports en communs pour se rendre sur leur lieu de travail, c'est en 2006, 42 % d'entre eux qui ont recours aux transports collectifs. D'autre part, on constate une progression des modes doux avec 7 % des déplacements en deux roues et, 16 % par la pratique de la marche à pieds.

Mode Transport	Résidents	Sortants	Entrants	Mode Transport	Résidents	Sortants	Entrants
1 : Pas de transport	1 245	85	121	1 : Pas de transport	15%	0%	0%
2 : Marche à pied	3 855	1 285	1 571	2 : Marche à pied	48%	5%	3%
3 : Deux roues	331	1 977	2 731	3 : Deux roues	4%	8%	6%
4 : Voiture, camion, fourgonnette	1 274	8 969	15 654	4 : Voiture, camion, fourgonnette	16%	37%	32%
5 : Transports en commun	1 330	12 215	28 161	5 : Transports en commun	17%	50%	58%
Total général	8 036	24 531	48 237	Total général	100%	100%	100%

	Commune Habita	Commune Travail
Résidents	Levallois Per	Levallois Perret
Sortants	Levallois Per	Autre
Entrants	Autre	Levallois Perret

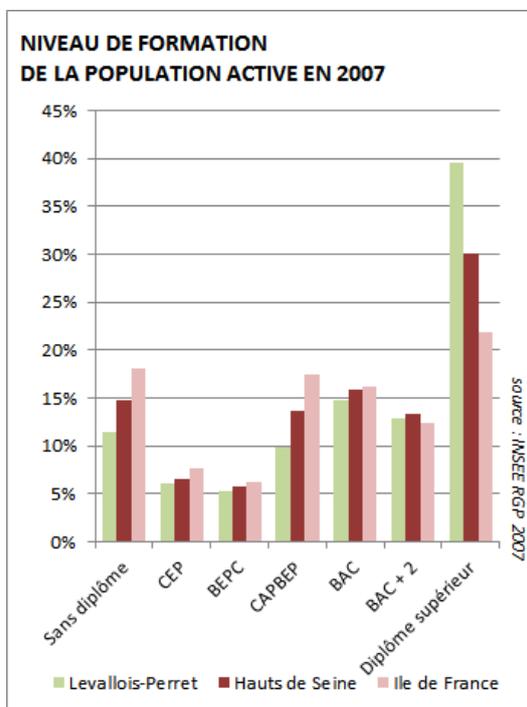
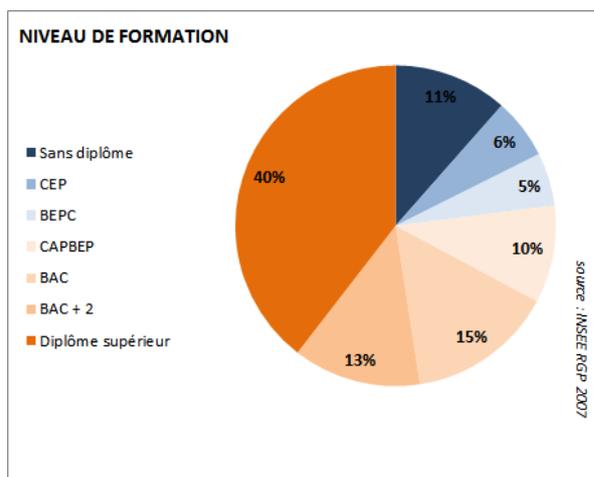
Source : INSEE_FD_MOBPROQ_2007

Total actifs Levallois Perret 32 567
Total emplois Levallois Perret 56 273

5.1.5 Niveau de formation

Le graphique ci-dessous illustre la répartition par niveaux de diplôme de la population non scolarisée de plus de 15 ans, ce qui représente un total de 45 406 personnes. Cela comprend aussi bien les actifs que les personnes retraitées.

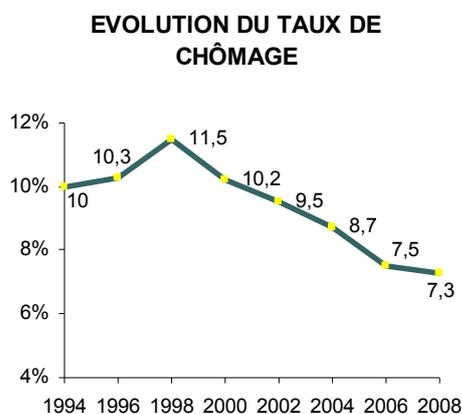
La population levalloisienne se caractérise par un niveau de formation proportionnellement plus élevé que la moyenne départementale et régionale.



5.1.6. La situation de l'emploi

5.1.6.1. Un taux de chômage à la baisse

Sur la période 1994-2008, Levallois a tout d'abord connu une période de hausse de son taux de chômage jusqu'en 1999, année durant laquelle il a culminé à 11,5 %. Depuis, Levallois se caractérise par une forte baisse de ce taux qui était en 2008 de 7,3 %.



Source Direction du développement économique. Ville de Levallois

5.1.6.2. Une décroissance continue du nombre de demandeurs d'emploi

Outre le taux de chômage à proprement parler, l'analyse des Demandes d'Emploi en Fin de Mois (DEFM), c'est-à-dire les inscriptions à l'ANPE, permet de mesurer la situation de l'emploi sur un territoire. Les DEFM sont réparties en 8 catégories se différenciant notamment en fonction de la disponibilité du demandeur et du type de contrat recherché¹⁶.

¹⁶ Cf. tableau « Description des catégories de DEFM p.88.

Les demandeurs d'emploi immédiatement disponibles (cat. 1,2 et 3) représentaient, en 2007, 75 % de l'ensemble des inscrits à l'ANPE soit 2 364 personnes. Parmi eux, 80 % étaient à la recherche d'un emploi sans limite de durée à temps plein, 10.1 % d'un CDI à temps partiel et 9.5 % étaient à la recherche d'un emploi à durée déterminée.

Le graphique ci-contre représente l'évolution du nombre de demandes d'emploi des catégories 1 à 3 hors activité réduite¹⁷. Depuis 2003, le nombre de ces demandes d'emplois est en constante diminution avec 35 % de demandes en moins entre décembre 2003 et décembre 2008.

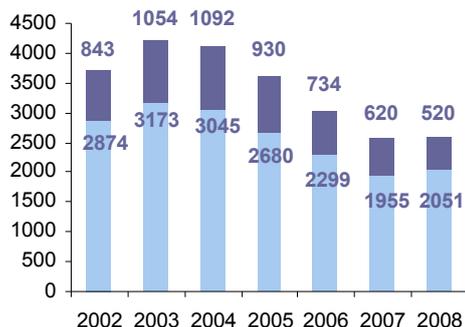
Par ailleurs, la part du chômage de longue durée (supérieure à 1 an) a également fortement diminué : cette diminution est plus que proportionnelle à la diminution du chômage global. Ainsi entre 2001 et 2005 le chômage de longue durée représentait environ un tiers du chômage total alors que fin 2008, il n'en représentait plus qu'un quart.

5.1.6.3. Mais une certaine inadéquation entre l'offre et la demande d'emploi...

A Levallois, on constate qu'il existe un certain décalage entre l'offre et la demande d'emploi. En effet, le graphique ci-contre, représentant les offres et les demandes d'emploi selon les niveaux de qualification entre 2004 et 2005 sur la commune, indique que :

- la demande en matière d'emplois pour des cadres (33 %) est proportionnellement plus importante que l'offre (11 %),
- à l'inverse, les offres en emplois moins qualifiés (employés, ouvriers) sont supérieures aux demandes.

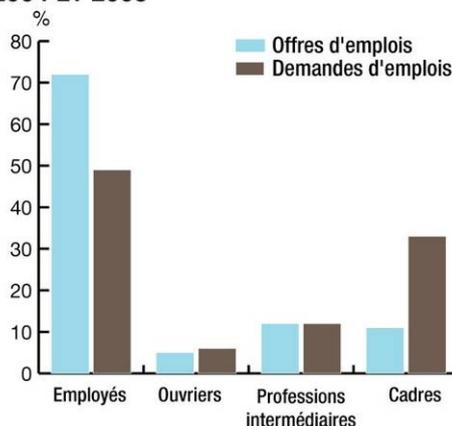
EVOLUTION DES DEFM
(cat 1 à 3 HAR)



■ DEFM cat. 1 à 3 ■ DEFM de longue durée*

Sources : Dares, Statistiques du marché du travail (champ : DEFM de catégories 1 à 3 hors activité réduite).

OFFRES ET DEMANDES D'EMPLOIS ENTRE 2004 ET 2005

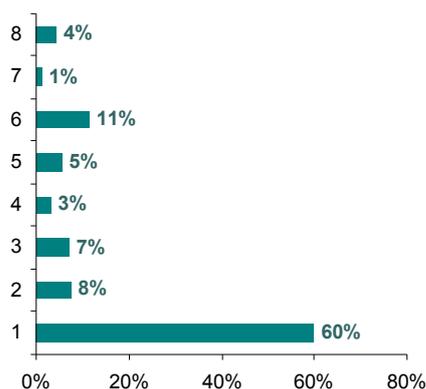


Source: Observatoire économique 2006. Direction du Développement Économique, ville de Levallois-Perret

¹⁷ Cette catégorie regroupée est la plus proche du concept de chômage au sens du Bureau International du Travail

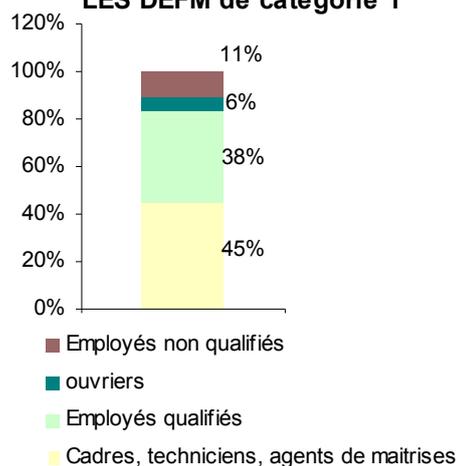
Description des catégories de DEFM	
Catégories 1, 2, 3	Personnes immédiatement disponibles, à la recherche d'un emploi à durée indéterminée, à temps plein (cat.1), partiel (cat.2) ou d'un emploi à durée déterminée (cat.3).
Catégorie 4	Personnes sans emploi, non immédiatement disponibles, à la recherche d'un emploi
Catégorie 5	Personnes pourvues d'un emploi, à la recherche d'un autre emploi.
Catégories 6, 7,8	Personne ayant exercée une activité occasionnelle ou réduite de + de 78 heures, non immédiatement disponibles, à la recherche d'un autre emploi à durée indéterminée à temps plein (cat.6), partiel (cat.7) ou d'un emploi à durée déterminée (cat.8)

LES CATEGORIES DE DEFM



Source : INSEE, Pôle Emploi 2007

LES DEFM de catégorie 1



5.1.6.4. Des services en faveur de l'emploi

La Municipalité a mis en place de nombreux services qui accompagnent les levalloisiens au quotidien : recherche d'emploi, conseils dans la construction d'un projet professionnel, formations ...

Situé en plein cœur du quartier des affaires du Front de Seine, le **service du Développement Économique** est un espace d'accueil et d'information sur l'économie locale. Sa mission est de faciliter l'implantation des entreprises au sein du tissu économique et urbain de la commune.

Levallois emploi a pour vocation de mettre en contact les entreprises de la ville à la recherche de collaborateurs et les demandeurs d'emploi levalloisiens. Aux personnes en recherche d'emploi, Levallois emploi offre un suivi régulier et personnalisé, avec un seul et unique conseiller qui les reçoit, les écoute et qui leur propose des offres correspondant à leur profil.

Levallois campus est un organisme de formation pluridisciplinaire qui travaille en étroite collaboration avec la Direction du Développement Économique. Son objectif est double : fournir conseils et appui aux entreprises levalloisiennes dans leurs besoins de formation ; faire accéder les levalloisiens qui en ont besoin à des formations utiles dans l'exercice de leur profession ou dans leur recherche d'emploi.

L'Antenne de Levallois de la **Mission Locale Intercommunale pour l'Emploi** reçoit tous les jeunes Levalloisiens de 16 à 25 ans, sortis du système scolaire depuis plus d'un an, afin de les orienter, les informer et leur permettre d'acquérir une qualification professionnelle adaptée. La Mission Locale propose des bilans de compétences, des formations en alternance, des formations gratuites et rémunérées, organisées par le Conseil Régional et d'Île-de-France et le Conseil Général des Hauts-de-Seine.

L'espace insertion, qui a ouvert ses portes à l'espace Clément Bayard en septembre 2009 accueille tous les levalloisiens allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA) en vue de les accompagner vers l'emploi. Ils peuvent venir tant pour instruire leur demande d'allocation que pour se faire accompagner vers l'emploi. L'espace insertion a donc pour vocation de faciliter l'accès ou le retour à l'emploi des allocataires du RSA en améliorant les synergies avec les autres structures existantes et en mettant en place de nouvelles réponses d'accompagnement social et professionnel.

A retenir :

- **Un taux de chômage en baisse, de l'ordre de 7,3 % en 2008**
- **Une diminution significative du chômage de longue durée**
- **L'ouverture d'un espace insertion**

5.2. Le tissu économique et les emplois

5.2.1. Données de cadrage.

Avec 56 299 emplois au lieu de travail recensés par l'INSEE en 2007, Levallois se positionne à la 5^{ème} place en termes de contribution dans le département, après Boulogne-Billancourt, les trois communes composant le quartier des affaires de La Défense (Courbevoie, Nanterre et Puteaux), et devant Issy-les-Moulineaux et Neuilly. La commune représentait ainsi 6.3 % des emplois alto-séquanais.

Entre les recensements de 1999 et 2007, Levallois a enregistré une croissance de ses emplois au lieu de travail de 13 %, soit 6 584 emplois en plus.

Toutefois, d'après les statistiques de Pôle emploi¹⁸, la commune dispose en réalité de 62 100 emplois en 2008, ce qui représente bien plus que le recensement INSEE. Ces nouvelles données confirment bien l'attractivité du territoire de Levallois comme lieu d'emploi.

¹⁸ <http://unistatis.orsid.com/> - résultats 2008 définitifs

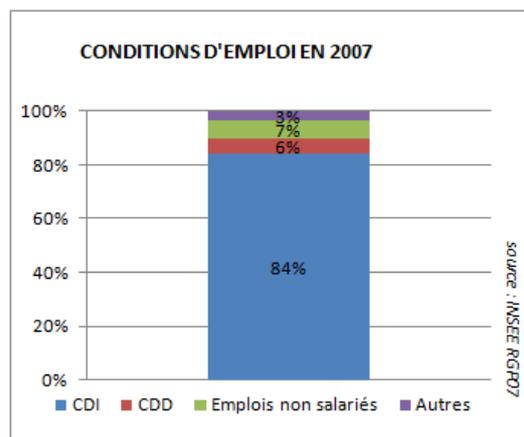
Selon le fichier Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP) mis au point par l'INSEE¹⁹, fin 2007, les activités marchandes et non marchandes levalloisiennes comptabilisaient 67 387 postes salariés²⁰.

Les emplois Levalloisiens se répartissent de manière égale entre hommes et femmes, ces dernières, occupant près de 52 % de l'ensemble des emplois.

5.2.1.1. Des emplois durables

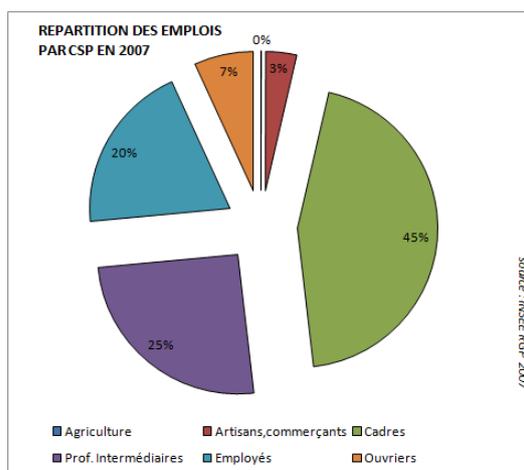
Pour majorité, les emplois offerts par Levallois peuvent être qualifiée de durables (non précaire). En effet, 84 % des emplois sont à durée non limitée, et seulement 3,5 % sont des emplois intérimaires, aidés, en contrat d'apprentissage ou stagiaire. Les indépendants, chefs d'entreprises représentent, quant à eux près de 7 % des emplois levalloisiens.

De même les emplois à temps partiels ne représentent que 9% des emplois levalloisiens. Ils sont occupés par des femmes à 60 %.



5.2.1.2. Une majorité d'emplois hautement qualifiés

Par ailleurs, concernant la répartition de ses emplois par Catégories Socioprofessionnelles, Levallois se caractérise par une forte proportion de cadres (45 % contre 39 % pour le département et 27 % pour la région). Les parts des professions intermédiaires²¹ et des employés sont respectivement de 25 et 20 %. Les 11 % d'emplois restant sont occupés par des ouvriers (7% contre 9% pour le département et 15 % pour la région) et des commerçants et artisans pour 4 % des emplois levalloisiens.



¹⁹ Ce fichier est un système d'informations mis au point par l'INSEE afin de mieux appréhender l'appareil productif des territoires, notamment à l'échelle communale. Il est construit à partir de différentes sources statistiques sur les emplois salariés des secteurs marchands et non marchands : REE-Sirene, Déclarations annuelles de données sociales (DADS), bordereaux récapitulatifs de déclaration URSSAF et des fichiers de paye de la fonction publique d'état.)

²⁰ Un poste correspond à un salarié dans un établissement. Un salarié qui travaille dans deux établissements correspond à deux postes. Ne sont considérés que les postes non-annexes c'est-à-dire les postes dont la rémunération est supérieure à 3 SMIC ou les postes dont la durée d'emploi dépasse 30 jours et 120 heures et dont le rapport nombre d'heures/ durée d'emploi est supérieur à 1,5.

²¹ Ce sont des emplois occupant une position intermédiaire entre les cadres et agents d'exécution, ouvriers ou employés.

5.2.1.3. Un taux d'emploi en marge des moyennes départementale et francilienne.

Malgré une légère baisse de son taux d'emploi entre 1999 et 2007 (- 0,04 point), Levallois figure toujours parmi les communes alto-séquanaises les plus dynamiques avec en 2006 un taux d'emploi de 1,65 (Département 1,14 – Île-de-France 0,94).

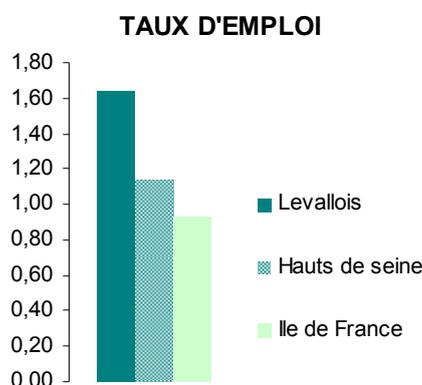
Remarque et méthodologie :

Le taux d'emploi reflète la capacité d'un territoire à utiliser les ressources en main d'œuvre. Il est ici obtenu en apportant le nombre d'emploi d'un territoire à sa population active. Il y a ainsi à Levallois 1.65 emploi pour un actif.

Les taux d'emplois particulièrement élevés des communes de Nanterre, Courbevoie et Puteaux s'expliquent par la présence sur cette zone de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de La Défense (Puteaux et Courbevoie) et de l'OIN Seine Arche (Nanterre).

taux d'emploi		
	1999	2006
Puteaux	2,99	3,15
Courbevoie	2,12	2,03
Nanterre	1,71	1,77
Levallois	1,69	1,65
Neuilly	1,71	1,64
Issy les Moulineaux	1,31	1,34
Boulogne	1,28	1,3
Clichy	1,02	1,09
Asnières	0,54	0,52

Source : INSEE, CLAP, RP 1999 et 2006



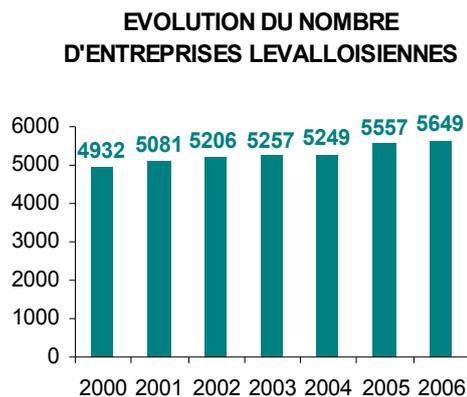
Source : INSEE, CLAP, RP 1999 et 2006

5.2.1.4. Un poids non négligeable du nombre d'entreprises à l'échelle du département

En 2006, Levallois dénombrait **5649 entreprises**, soit une progression de près de 15% en 6 ans. Avec 6.3 % des entreprises alto-séquanaises, la commune se place ainsi à la **4^{ème} place du top 5 départemental**.

En janvier 2007, Levallois recensait **6681 établissements**²². Ils se répartissent dans les trois sphères de l'économie de la manière suivante :

- 49 % font partie de la sphère productive,
- 50.2 % font partie de la sphère résidentielle,
- 0.8 % dans la sphère de la fonction publique.



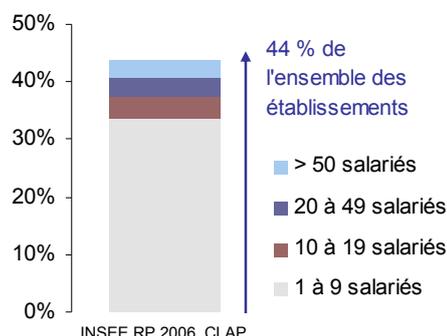
Source : Direction du développement économique, Ville de Levallois-Perret

²² Selon l'INSEE l'établissement est une unité de production géographiquement individualisé, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Il constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie dans la mesure où la population des établissements est relativement stable dans le temps et moins affectée par les mouvements de restructuration juridique et financière que celle des entreprises.

La répartition sectorielle de ces établissements dans l'économie levalloisienne est relativement similaire à la répartition des emplois :

- Les activités de services en regroupent 74,1 %.
- Près de 16,9 % exercent des activités commerciales dont un peu plus de la moitié dans le commerce de détail.
- 5,9 % exercent des activités industrielles.
- 3,7 % des établissements, dans le secteur de la construction.

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS PAR TRANCHES D'EFFECTIFS



INSEE RP 2006, CLAP

5.2.1.5. Un nombre imposant de TPE mais une représentativité des entreprises de plus de 50 salariés importante

3 746 des 6 681, soit 56% établissements levalloisiens ne comportent pas de salariés. La part des très petites entreprises, c'est-à-dire des entreprises de moins de 10 salariés est de 34 %. Ensuite, 4 % des établissements comprennent entre 10 et 19 salariés, 3 % sont des entreprises dont les effectifs sont compris entre 20 et 49 salariés et 3 % sont des établissements de plus de 50 salariés. A l'échelle régionale, les entreprises de plus de 50 salariés apparaissent proportionnellement 1,75 fois plus représentées à Levallois qu'en Île-de-France.

Concernant la répartition des salariés au sein des établissements, 27 % d'entre eux sont répartis dans des établissements de moins de 50 salariés – dont 16 % dans des établissements comprenant moins de 20 postes – 23 % dans des établissements dont les effectifs sont compris entre 100 et 199 postes et enfin 26 % de l'ensemble des salariés sont employés dans des établissements de plus de 500 postes.

Une stratégie d'implantation à proximité des principaux axes routiers et de transport en commun : les entreprises les plus importantes sont principalement localisées à proximité de l'axe du métro, dans le secteur de la gare SNCF Clichy – Levallois et dans le quartier du Front de Seine.

A retenir :

- Plus de 62 000 emplois salariés à la fin de l'année 2008
- Une grande majorité d'emplois très qualifiés et durables
- 5 649 entreprises en 2007
- 3,1 % d'établissements de plus de 50 salariés regroupant 73 % de l'ensemble des effectifs



Taille des entreprises

- Effectifs entre 20 et 99 salariés
- Effectifs entre 100 et 499 salariés
- Effectifs supérieurs à 500 salariés

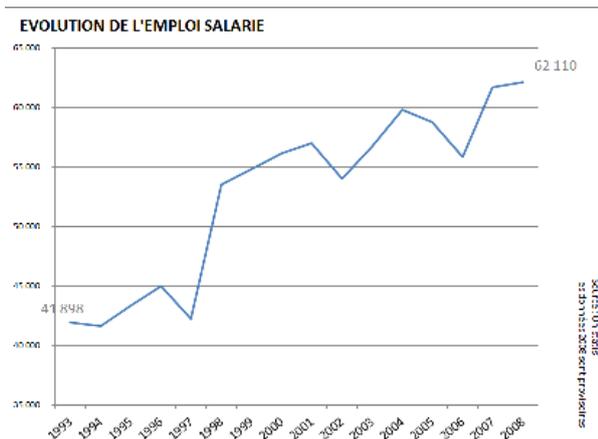
Effectifs salariés	Nombre d'entreprises	en %	Total des salariés	en %
de 20 à 99	131	60 %	5 976	16 %
de 100 à 499	69	32 %	14 307	38 %
> à 500	17	8 %	17 007	46 %
Ensemble	217	100 %	37 290	100 %

Source : Ville de Levallois-Perret - Service de développement économique - (DRH septembre 2003)

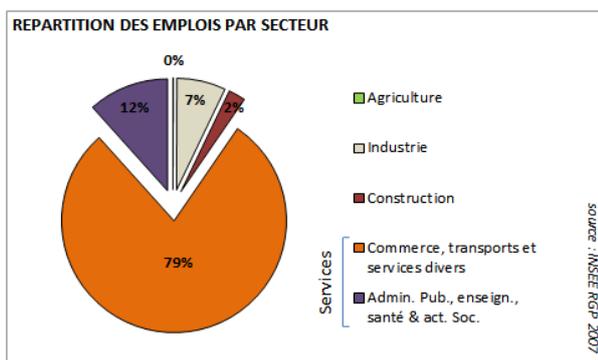
5.2.2. Une spécialisation dans les emplois et les activités à haute valeur ajoutée

5.2.2.1. Une profonde transformation du tissu économique ces 30 dernières années

Tirant parti de sa situation géographique – entre le quartier central des affaires de Paris et le site de la Défense – Levallois a opéré une profonde mutation de son tissu industriel, et, devenant ainsi attractive pour de nombreuses entreprises, a connu une forte croissance du nombre d'emplois offerts sur la commune. Cela s'est traduit par la création de plus de 20 000 emplois salariés entre 1993 et 2008, soit une augmentation de 50 % de l'ensemble des effectifs salariés.



D'une cité ouvrière dont l'activité était basée sur l'industrie automobile du fait de la présence des usines Citroën, Levallois est devenue une ville moderne, principalement axée sur les services. La commune comptabilise ainsi 91 % de ses emplois dans les activités de services dont 79% dans le commerce, transports et services divers (notamment services aux entreprises qui représentent plus d'un emploi levalloisien sur 3). Ces emplois sont occupés à 45 % par des cadres, à 25 % et 20 % par des professions intermédiaires et des employés.



En comptant de 4 000 emplois en 2007, les activités industrielles représentaient 7% des emplois levalloisiens. L'industrie des biens de consommation regroupe près des deux tiers des emplois industriels. En termes de répartition, 54 % des emplois industriels sont occupés par des cadres, 28 % par des personnes pratiquant des professions intermédiaires, 9 % par des employés et 6% par des ouvriers.

Le secteur de la construction ne représente qu'une faible part des emplois levalloisiens (2,5%).

5.2.2.2. Une spécialisation dans des activités à haute valeur ajoutée

Certaines activités de services apparaissent surreprésentées dans la commune. Il s'agit notamment de services aux entreprises tels que les activités de conseil et assistance ainsi que les services opérationnels, qui sont près de 1,4 fois plus représentés à Levallois que dans le département.

D'autre part, les activités immobilières sont également particulièrement présentes à Levallois (indice = 1,8) et, dans une moindre mesure les activités financières (1.2)

Levallois spécialisé dans l'accueil de centres de décisions des secteurs de l'industrie chimique et de l'édition :

- L'industrie de l'habillement et du cuir est 2.9 fois plus représentée à Levallois que dans le reste du département, avec par exemple la présence sur le territoire de la commune de DIM SAS.
- Des activités d'édition et d'imprimerie, avec la présence de grands groupes sur la commune tels qu'Hachette-Filipacchi, les éditions Francis Lefebvre, Relais France ; sont 3,9 fois plus représentées dans la commune que dans l'ensemble du département.
- Les industries pharmaceutiques (Boiron, Schering Plough...) et de la parfumerie (Parfums Givenchy, Lancôme ...) sont près de 2 fois plus représentées à Levallois que dans le département.

Le commerce de gros, avec la présence de sociétés telles que L'Oréal, Wrigley SAS ou Orangina Schweppes ...

L'indice de spécialisation indique dans quelle mesure une activité est représentée dans une commune par rapport à sa représentativité au sein du département. Cet indice est obtenu par le rapport suivant :

$$\frac{\text{Emplois levalloisiens de l'activité} / \text{total des emplois levalloisiens}}{\text{Emplois alto séquanais de l'activité} / \text{total des emplois alto séquanais}}$$

- **Un indice de 1** indique que l'activité est représentée de manière égale dans la commune et le département.
- **Un indice inférieur à 1** indique que la l'activité est représentée dans des proportions moindre dans la commune que dans le département
- **Un indice supérieur à 1** indique que l'activité est représentée plus que proportionnellement dans la commune par rapport au département.

Les activités dans lesquelles Levallois apparaît spécialisée	
Habillement, cuir	2,9
Édition, imprimerie, reproduction	3,9
Pharmacie, parfumerie et entretien	1,9
Industries du bois et du papier	1,4
Chimie, caoutchouc, plastiques	1,4
Industries des équipements mécaniques	1,1
Commerce de gros, intermédiaires	1,1
Activités financières	1,2
Activités immobilières	1,8
Conseils et assistance	1,4
Services opérationnels	1,4

Source : INSEE, CLAP, emplois salariés des établissements au 31/12/2006

A retenir :

- Une profonde mutation de l'économie du secteur secondaire vers le tertiaire
- Une augmentation de 50 % de l'ensemble des salariés en 15 ans
- Levallois spécialisée dans les activités de services et dans l'accueil de centres de décision de l'industrie chimique et l'édition

Activités NES 5	Activités NES 16	Activités NES 36	indice	
INDUSTRIE	INDUSTRIES AGRICOLES ET ALIMENTAIRES	Industries agricoles et alimentaires	0,44	
	INDUSTRIES DES BIENS DE CONSOMMATION	Habillement, cuir	2,85	
		Édition, imprimerie, reproduction	3,89	
		Pharmacie, parfumerie et entretien	1,85	
		Industries des équipements du foyer	0,77	
	INDUSTRIE AUTO	Industrie automobile	0,02	
	INDUSTRIE DES BIENS D'ÉQUIPEMENT	Construction navale, aéronautique et ferroviaire	0,00	
		Industries des équipements mécaniques	1,12	
		Industries des équipements électriques et électroniques	0,05	
	INDUSTRIE DES BIENS INTERMÉDIAIRES	Industries des produits minéraux	0,32	
		Industrie textile	0,00	
		Industries du bois et du papier	1,40	
		Chimie, caoutchouc, plastiques	1,40	
		Métallurgie et transformation des métaux	0,07	
		Industrie des composants électriques et électroniques	0,62	
	ÉNERGIE	Production de combustibles et de carburants	0,00	
		Eau, gaz, électricité	0,22	
	CONSTRUCTION	CONSTRUCTION	Construction	0,43
	COMMERCE	COMMERCE	Commerce et réparation automobile	0,64
			Commerce de gros, intermédiaires	1,12
Commerce de détail, réparations			0,91	
SERVICES	TRANSPORT	Transports	0,80	
	ACTIVITÉS FINANCIÈRES	Activités financières	1,19	
	ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES	Activités immobilières	1,75	
	SERVICES AUX ENTREPRISES	Postes et télécommunications	0,25	
		Conseils et assistance	1,40	
		Services opérationnels	1,36	
		Recherche et développement	0,05	
	SERVICES AUX PARTICULIERS	Hôtels et restaurants	1,04	
		Activités récréatives, culturelles et sportives	0,55	
		Services personnels et domestiques	0,91	
	ÉDUCATION, SANTE, ACTION SOCIALE	Éducation	0,50	
		Santé, action sociale	0,43	
	ADMINISTRATION	Administration publique	0,52	
		Activités associatives et extraterritoriales	1,06	

5.3. Une économie dynamique et compétitive

5.3.1. L'accueil d'entreprises de grande renommée

Levallois accueille de nombreuses entreprises de renommée internationale qui contribuent à l'attractivité économique de la commune au sein de la région francilienne. Ainsi, 94 % des établissements ont déclaré à la chambre de Commerce et d'Industrie être satisfaite de leur implantation à Levallois et de l'image prestigieuse que la ville leur procure.

La spécialisation des entreprises levalloisiennes dans le domaine des services aux entreprises est liée en grande partie au nombre important de sièges sociaux implantés sur la ville. Ils font appel à des fonctions stratégiques du tertiaire supérieur, impliquant la présence d'un effectif important de cadres et cadres supérieurs.

Ainsi, dès les années 80, Levallois a su tirer profit de sa position avantageuse à proximité de la Défense et entreprises de renommée mondiale, sociétés marchandes ou de commerce de gros ont installé ces dernières années leur siège social dans la commune : Lagardère Active, L'Oréal-Produits de luxe international, Guerlain, Cétélem-BNP Paribas Personal Silence, ALSTOM, BASF, Armant Thierry...

La commune entretient parfaitement sa compétitivité dans les fonctions stratégiques du tertiaire supérieur (conseil, ingénierie...) ce qui lui permet également d'attirer des activités de services induites, moins qualifiés, qui génèrent de nombreux emplois (nettoyage, gardiennage,...). Cette spécialisation tertiaire est, de fait, pour la ville un des vecteurs principaux de création d'emplois



Siège social de SAP, situé quai Michelet



Siège de Lagardère Active, situé rue Anatole France

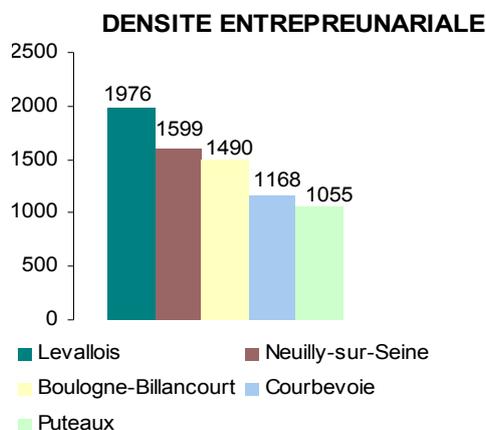


Siège de L'Oréal, situé rue Anatole France

5.3.2. Un dynamisme économique important

Levallois est l'une des communes d'Île-de-France dans laquelle la densité entrepreneuriale est la plus élevée : 1976 entreprises au km².

La commune figure parmi les villes les plus dynamiques d'Île-de-France. En effet, l'INSEE a recensé 567 créations d'entreprises en 2007 ce qui positionne la commune 4^{ème} sur le département des Hauts de Seine et à la 7^{ème} place du top 10 régional. Par ailleurs, entre mai 2008 et avril 2009, 620 nouvelles entreprises ont été créées asseyant ainsi le dynamisme de la commune.



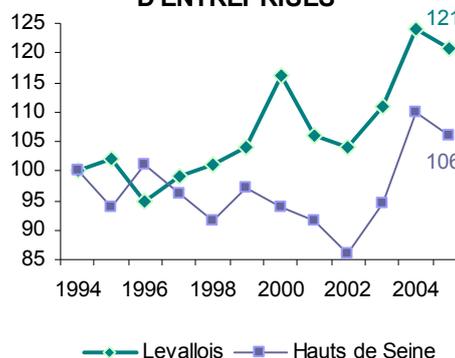
Source : Direction du développement économique, Ville de Levallois-Perret

L'évolution comparée du nombre de création d'entreprises entre Levallois et son département démontre qu'en 2005, Levallois a vu se créer 20% d'établissements de plus qu'en 1994 alors que la progression départementale avoisinait les 6 %.

Le taux de créations d'entreprises est obtenu en rapportant le nombre d'entreprises créées au nombre d'entreprises existantes sur le territoire observé. En 2007 il était de 10,6% et sur la période 1994-2006, de 9,04 % (8,8% pour les Hauts-de-Seine)²³.

Le solde net de créations d'entreprises, qui résulte du nombre de créations auquel on soustrait les nombres de défaillances et cessations est croissant entre 2006 et 2008 avec une augmentation de 11,4 %.

EVOLUTION COMPAREE DU NOMBRE DE CREATIONS D'ENTREPRISES



Indice base 100 en 1994

Source : INSEE, REE-SIRÈNE au 1^{er} Janvier de chaque année

5.3.2.1. Un indice de dynamisme économique en progression

L'indice de dynamisme économique correspond au rapport [créations / (défaillances + cessations)]. En légère progression depuis 2006, il était de 1.8 pour la période mai 2008 – avril 2009, ce qui peut être traduit par : « pour une entreprise qui disparaissait sur cette période, 1,8 ont été créée »

ÉVOLUTION DE L'INDICE DE DYNAMISME ÉCONOMIQUE

	2006	2007	2008	12 mois glissants*
Levallois	1,5	1,5	1,6	1,8

* Comptage arrêté à fin avril 2009
Source C.cofacering

5.3.2.2. Les transferts d'établissements

Ils correspondent aux migrations des établissements, c'est-à-dire aux arrivées et départs d'établissement dans la commune.

Selon une étude réalisée par la Chambre de Commerce en 2007, entre 1994 et 2001, Levallois était la commune qui profitait le plus des transferts d'établissements en Île-de-France. En effet, durant cette période, la commune a enregistré un solde positif de 327 établissements en 7 ans, soit 41 par an.

Cependant, la tendance semble s'inverser entre 2002 et 2006 avec un solde négatif de 166 établissements en 4 ans (soit en moyenne – 42 établissements par an). La CCIP notait qu'en 2006, le solde des transferts d'établissement impliquant Levallois était positif (+ 65 établissements)²⁴. Toutefois, le ralentissement existant depuis le début des années 2000 semble se confirmer en 2007 et 2008, le solde des transferts se révélant à nouveau négatif : – 126 établissements²⁵.

²³ Source : CCIP, rapport de juin 2007.

²⁴ Source : CCIP, rapport de juin 2007

²⁵ Source : COFACE

5.3.3. Un immobilier de bureaux conséquent mais parfois vieillissant

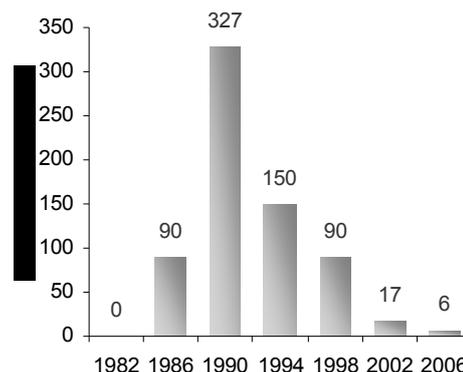
En 2006, le parc de l'immobilier d'entreprise levalloisien était estimé à 826 500 m²²⁶, soit 1,6 % du parc francilien.

5.3.3.1 Un rythme de construction important à partir de la fin des années 80, jusqu'à la fin des années 90

Au total, sur la période 1983-2006, plus de 684 000 m² de bureaux ont été construits, soit un volume annuel d'autorisations de constructions de l'ordre de 29 740 m², situant la commune au 3^{ème} rang du département.

La construction de bureaux a été particulièrement élevée durant les années 1990, notamment grâce à la mise en œuvre de la ZAC Front-de-Seine. Depuis 2000, la construction d'immobilier d'entreprise s'est nettement ralentie, passant d'une moyenne annuelle de 49 800 m² entre 1990 et 1999 à 15 368 m² entre 2000 et 2006.

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE BUREAUX DE 1982 à 2006



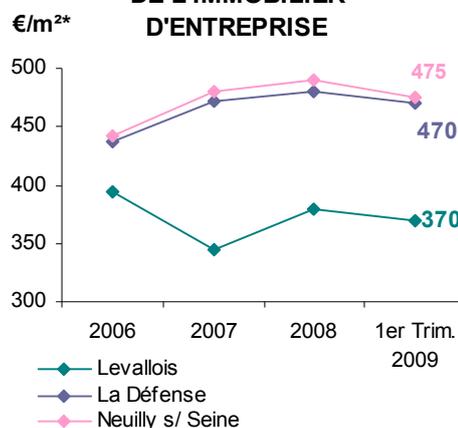
Source : Déclarations d'Achèvement de Travaux (DAT) ; Direction de l'Urbanisme, ville de Levallois-Perret

5.3.3.2. Un marché de l'immobilier attractif par rapport à Paris et La Défense.

Les prix des loyers de l'immobilier de bureaux levalloisien oscillent entre 320 € et 460 € pour les locaux neufs ou restructurés et entre 250 € et 370 € pour les locaux de seconde main. Si ces tarifs sont supérieurs à ceux observés dans la boucle nord de la Seine et à la moyenne régionale (respectivement 192 €/m² et de 302 €/m²), ils restent largement inférieurs aux loyers observés à la Défense et dans le Quartier Central des Affaires de Paris (491 €/m² en moyenne)²⁷.

La vacance dans l'immobilier d'entreprise est relativement faible à Levallois. En effet, la demande de bureaux à tendance à raréfier l'offre disponible et, entre 2006 et 2008, la commune enregistrait un taux de vacance variant de 4,5 à 6.7%. Cela concerne principalement des locaux de surfaces inférieures à 1 000 m².

EVOLUTION DES LOYERS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Loyers annuels moyens des locaux neufs, restructurés ou rénovés en €/m² hors taxes et hors charges.

Source : CBRE

²⁶ Source : Observation Régional de l'Immobilier d'Entreprise

²⁷ Il s'agit des loyers moyens des locaux neufs, restructurés ou rénovés

Dès les années 1980, la commune, consciente de sa position géographique privilégiée, a appliqué une politique volontariste en matière d'accueil d'établissements par la construction d'immeubles destinés à l'activité. Toutefois, un patrimoine essentiellement construit entre 1985 et 1998 peut sembler vieillissant aux yeux des entreprises amenées à s'y installer. En effet, avec les développements récents en matière de conscience environnementale, les entreprises sont de plus en plus demandeuses de locaux qui soient moins énergivores, aux dernières normes techniques et la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement va également dans ce sens.

A retenir :

- **La densité entrepreneuriale la plus importante d'Ile-de-France : 1 976 entreprises au km²**
- **567 créations d'entreprises en 2007, un indice de dynamisme économique en progression**
- **Une politique volontariste en matière d'accueil d'établissements**



Types d'établissements

- Commerce de moins de 300 m²
- Commerce de 300 m² à 999 m²
- Commerce de 1 000 m² à 2 499 m²
- Commerce de 2 500 m² et plus
- Service aux particuliers ou agence
- × Local vacant de moins de 300 m²
- × Local vacant de plus de 300 m²

- 🏪 Marché
- 🎬 Cinéma
- 🏨 Hôtel
- 🏬 Centre commercial régional
- 🏬 Centre commercial intercommunal

PARIS

Domaines d'activités

- 🍷 Alimentaire généraliste
- 🍷 Alimentaire spécialisé
- 🏬 Grand magasin
- 👗 Equipement de la personne
- 🏠 Equipement de la maison
- 🌿 Bricolage – Jardinage
- 🏃 Sport – Loisirs – Culture
- 🏥 Hygiène – Beauté – Santé
- 🏦 Banques et assurances
- 📠 Postes et télécommunications
- 🏢 Autres agences et services
- 🚗 Automobile
- ☕ Cafés - Restaurants

Conception / Réalisation CCIP Hauts-de-Seine - Territem - 2008 -
 Source : Base de données Equipement commercial - CCIP - Recensement 2008
 Fond de plan : Georoute Raster® / copyright ©IGN - Cartosphère-2002

5.2.3. Une armature commerciale solide

La ville bénéficie d'une économie résidentielle complète et performante. Levallois est la 2ème commune des Hauts-de-Seine où il y a le plus de commerces de détail : **1 190 établissements** dont **17 grandes et moyennes surfaces** de plus de 300 m² ; ce qui représente **6,9 %** des établissements du département²⁸.

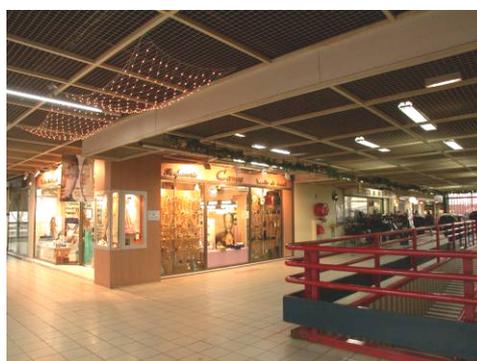
La ville est la 4^{ème} commune du département en termes de densité artisanale (nombre d'établissements pour 10 000 habitants). Ainsi, avec 188 établissements pour 10 000 habitants Levallois est amplement au-dessus de la moyenne départementale qui n'en compte que 114 et peut ainsi compter sur ses nombreux artisans dans l'animation de la ville et de ses quartiers.

5.2.3.1. Deux pôles commerciaux majeurs

La richesse du tissu de Levallois est en grande partie due à une mixité d'occupation du sol et à l'utilisation commerciale des rez-de-chaussée d'immeubles conférant une animation importante à nombre de ses rues. L'analyse de l'offre commerciale existante laisse apparaître deux pôles principaux que sont le centre-ville et les commerces du quartier Eiffel (rue Jean Jaurès incluse).

Aujourd'hui, les commerces du **centre-ville** correspondent à une offre de proximité tournée essentiellement vers les services (42 %) et la restauration (26 %) viennent ensuite l'alimentaire (10 %) et l'équipement de la personne (10 %)²⁹. Cette animation est parfois fragilisée à l'occasion d'opérations nouvelles où l'on peut constater que les commerces s'implantent avec difficulté en pieds des immeubles, parfois occupés ces dernières années par des bureaux ou des logements.

Le centre commercial « Eiffel » occupe un quadrilatère d'environ 350 mètres de longueur et d'environ 75 mètres de largeur, situé entre les rues de Lorraine, d'Alsace, Deguinguand, et Jules Guesde. Avant sa fermeture en 2008, il apparaissait vétuste et peu attractif, tant pour les commerçants que pour les consommateurs (nombreux locaux vacants). Il est aujourd'hui fermé et en cours de reconstruction dans le cadre de la réalisation de la ZAC Eiffel.



Intérieur du centre commercial Eiffel



Place Henri Barbusse



Marché Henri Barbusse

²⁸ Source : CCIP des Hauts-de-Seine, « Panorama de l'économie des Hauts-de-Seine ».

²⁹ Source : Id.

La commune compte par ailleurs 3 marchés qui se déroulent :

- place Henri Barbusse avec 120 exposants le mardi, vendredi et dimanche,
- place Jean Zay avec 20 exposants mercredi et samedi,
- avenue de l'Europe avec 10 exposants samedi.

Le réaménagement de la place de la Libération a coïncidé avec l'ouverture d'une surface commerciale couverte.

5.2.3.2. Les projets engagés

Dans le cadre de la ZAC Eiffel, la commune a décidé d'engager la restructuration du centre commercial ainsi que de ses abords.

La configuration future du centre commercial comprendra:

- un niveau R+1 dans lequel seront disposées des mezzanines dépendant des commerces situés au niveau du rez-de-chaussée,
- un niveau Rez-de-chaussée regroupant l'essentiel des petites et moyennes surfaces du Centre Commercial,
- un niveau R-1 destiné à accueillir des surfaces commerciales diverses ainsi que des surfaces de réserves et des aires de livraison,
- L'essentiel de l'offre commerciale alimentaire sera assuré par un hypermarché situé sous le futur parc urbain paysager.

Cette modernisation vise à rendre cet équipement à la fois plus attractif auprès de sa clientèle actuelle comme de sa clientèle potentielle, plus performant et adapté dans son fonctionnement quotidien.

Grâce à cette restructuration, les commerces de proximité du quartier Eiffel profiteront de l'attractivité du centre commercial qui proposera une offre complémentaire à celle du centre-ville.

Le programme de la ZAC Collange prévoit quant à lui la création d'environ 1 000 m² de commerces de proximité afin de répondre aux besoins des habitants.



Perspective indicative du nouveau hall d'entrée du centre commercial Eiffel.



Perspective indicative de l'intérieur du centre commercial Eiffel.

6. Les déplacements

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 15 décembre 2000, définit les principes d'organisation des déplacements des personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les actions du PDUIF visent **3 objectifs majeurs** :

- diminuer le trafic automobile, de façon différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports en commun,
- augmenter, dans le même temps, la part des transports collectifs,
- favoriser le retour de la marche et du vélo comme mode de transport urbain à part entière.

Les problématiques liées aux déplacements et au développement durable ont sensiblement évolué depuis l'arrêt du PDUIF en 2000. Une procédure de révision est donc lancée depuis décembre 2007 dont l'objectif principal est d'aboutir à un plan plus opérationnel avec, pour chaque action projetée, un acteur identifié, un calendrier de mise en œuvre et des modalités de financement clairement arrêtées.

6.1. Le réseau routier

6.1.1. La hiérarchisation du réseau

Le réseau routier desservant Levallois est composé de routes départementales et de voies communales, qui assurent principalement le trafic de transit, et de voies communales qui assurent le trafic de desserte. Néanmoins, la circulation automobile est fortement influencée par la proximité du boulevard périphérique de Paris, dont deux bretelles, celle de la porte de Champerret et celle de la porte d'Asnières, relient la voie rapide au réseau routier levalloisien.

De Paris vers la Province, les trois routes départementales sont :

- La route départementale n° 9 bis, qui relie la porte de Champerret à Paris, au pont de Levallois, et forme sur toute sa traversée du territoire communal, la rue Anatole France.
- La route départementale n° 909, qui relie la porte d'Asnières, à Paris, au pont d'Asnières, à Clichy, et forme, sur toute la traversée du territoire communal, la rue Victor Hugo. Afin de fluidifier le trafic, cette rue a fait l'objet en septembre 2009 d'un arrêté de mise en sens unique de Paris vers Clichy. La seconde voie de circulation (de Clichy vers Paris) est donc maintenant réservée au bus, taxis et cyclistes.
- La route départementale n° 908, qui relie la porte de Champerret, à Paris, au pont de Neuilly, et forme, sur une petite partie au sud du territoire communal, le boulevard Bineau.

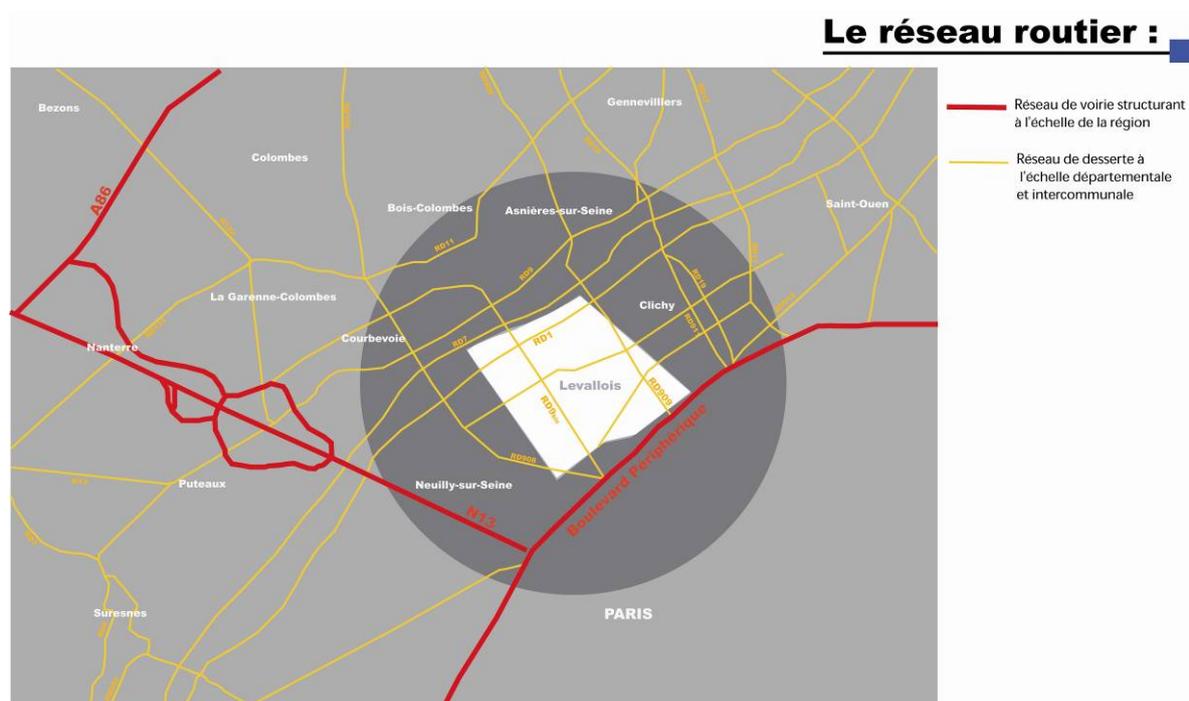
Une autre route départementale est en rocade autour de Paris, la route départementale n° 1, qui longe le cours de la Seine, et forme, sur toute sa traversée du territoire communal, le Quai Michelet. Le PDUIF identifie la RD 1 en tant que voirie principale.

De Paris vers la Province, les principales rues communales, qui assurent un important trafic de transit, sont la rue du Président Wilson ainsi que la rue Danton. Au nord du territoire de Levallois, ces rues rabattent toutes ce trafic de transit sur le quai Michelet.

Enfin, les principales rues communales qui assurent un important trafic de transit, sont, en rocade autour de PARIS :

- la rue Paul Vaillant-Couturier, qui relie les villes de Neuilly et de Clichy,
- la rue Jean Jaurès, qui relie la porte de Champerret, à Paris, à la ville de Clichy,
- la rue Baudin, qui vient en appui de la rue Paul Vaillant-Couturier,
- la rue Aristide Briand et la rue Louis Rouquier, qui participent aux liaisons entre les villes de Neuilly-sur-Seine et de Clichy,
- la rue Louise Michel et les rues Jacques Ibert et d'Alsace, qui relient la rue Jean Jaurès à la RD909.

Ces diverses voies sont organisées selon un plan de circulation qui privilégie les sens uniques, à l'exception du quai Michelet (RD 1) et du boulevard Bineau.



Source : Direction de l'Urbanisme — 2007
Ville de Levallois-Perret

La commune est concernée par un projet porté par le Conseil Général : il s'agit du passage sous la voie ferrée du quai Michelet



Source : « Aménagement du quai de Clichy, du quai Michelet et des berges de Seine ». Concertation préalable en mars-avril 2007. Conseil Général des Hauts-de-Seine

La concertation préalable organisée par le Conseil Général pour présenter l'aménagement du Quai Michelet et recueillir les avis du public a été organisée en mars-avril 2007. Ce projet prévoit notamment :

- L'élargissement du passage sous la voie ferrée afin de permettre la réalisation de 2 voies de circulation par sens avec les circulations douces (piétons-vélos).
- L'aménagement du quai Michelet jusqu'à la rue Jules Guesde.
- L'aménagement de la tête de Pont d'Asnières avec le rond-point définitif et l'aménagement de la berge de Seine sur la commune de Clichy-La-Garenne.

Le commissaire-enquêteur a donné un avis favorable au projet et aux acquisitions foncières tels qu'ils ont été présentés en enquête publique à Levallois et à Clichy du 2 juin au 3 juillet 2009. Le conseil général a donc demandé au Préfet de prononcer la déclaration d'utilité publique du projet lors de l'assemblée départementale du 18 décembre 2009.



Etat actuel

- Voies départementales de transit
- Voies communales qui accueillent des flux de transit
- Voies communales secondaires
- Desserte de proximité
- Zones 30 et voies piétonnes
- sens de circulation
- Gare SNCF (● sorties)

Volume de trafic journalier (véhicules/jour)



Objectif :

- Secteurs calmes protégés des flux de transit

Projets à l'étude

- Mise en sens unique de la rue Victor Hugo
- Aménagement du passage sous voie ferrée quai Michelet (projet du Conseil Général)

Sources : Comptages DDE 2002 - Etude ACTIS 2002

6.1.2. La circulation automobile

Deux études ont été effectuées sur la circulation automobile de Levallois-Perret, à 5 ans d'intervalle, permettant de voir l'évolution du trafic sur le territoire de la ville par rapport aux nouveaux aménagements ayant eu lieu.

En 2006, à l'heure de pointe du matin comme du soir, le trafic était important sur³⁰ :

- Le Boulevard Périphérique : plus de 6 000 véhicules/heure.
- Le quai Michelet : entre 1 100 et 2 000 véhicules/heure.
- Le boulevard Binault : entre 1 000 et 1 700 véhicules/heure.
- Les Ponts d'Asnières et de Levallois : entre 1 000 et 1 300 véhicules/heure.
- La rue Anatole France : entre 900 et 1 600 véhicules/heure.
- La rue Victor Hugo : entre 500 et 1 200 véhicules/heure.

Cette répartition des trafics routiers, qui permet de contenir les flux principaux, laisse apparaître des secteurs calmes protégés des flux de transit : notamment rues Chaptal et Marjolin qui sont des voies de desserte de proximité avec un faible trafic.

En début 2011, une nouvelle étude a été réalisée qui constate une stabilité générale du trafic routier. Néanmoins, certains axes, ou tronçons, ont vu leur flux se modifier, à la hausse comme à la baisse.

Par exemple, certains tronçons du quai Michelet, malgré une hausse générale sur la voie, ont une diminution de flux allant jusqu'à 400 véhicules... De manière plus spectaculaire, sur la rue Collange, la charge de trafic en heure de pointe est passée de 410 véhicules à un flux compris entre 78 et 315 véhicules selon le segment.

A l'inverse, certains axes ont reçu une nouvelle charge de trafic par rapport à l'étude précédente : environ 400 véhicules supplémentaires sur la rue Anatole France et plus d'une centaine sur la rue du Président Wilson.

Ces modifications s'expliquent par les nouveaux aménagements ayant un impact sur la circulation qui ont eu lieu depuis 2006. Il s'agit notamment de l'aménagement de la place du 11 novembre 1918, la mise à double voie de la rue Baudin et surtout la mise en sens unique de la rue Victor Hugo.

Selon les conclusions des études de circulations réalisées dans le cadre des dossiers des ZAC Collange et Eiffel, la mise en sens unique de la rue Victor Hugo devrait entraîner, à plus long terme, un report de trafic conséquent sur les rues Rivay, Anatole France, Jules Guesde et Baudin, ce qui commence déjà à se faire sentir sur certaines de ces voies à l'analyse de l'étude de 2011.

³⁰ Source : Etude d'impact, dossier de création de la ZAC Collange – 2006, cf pages suivantes

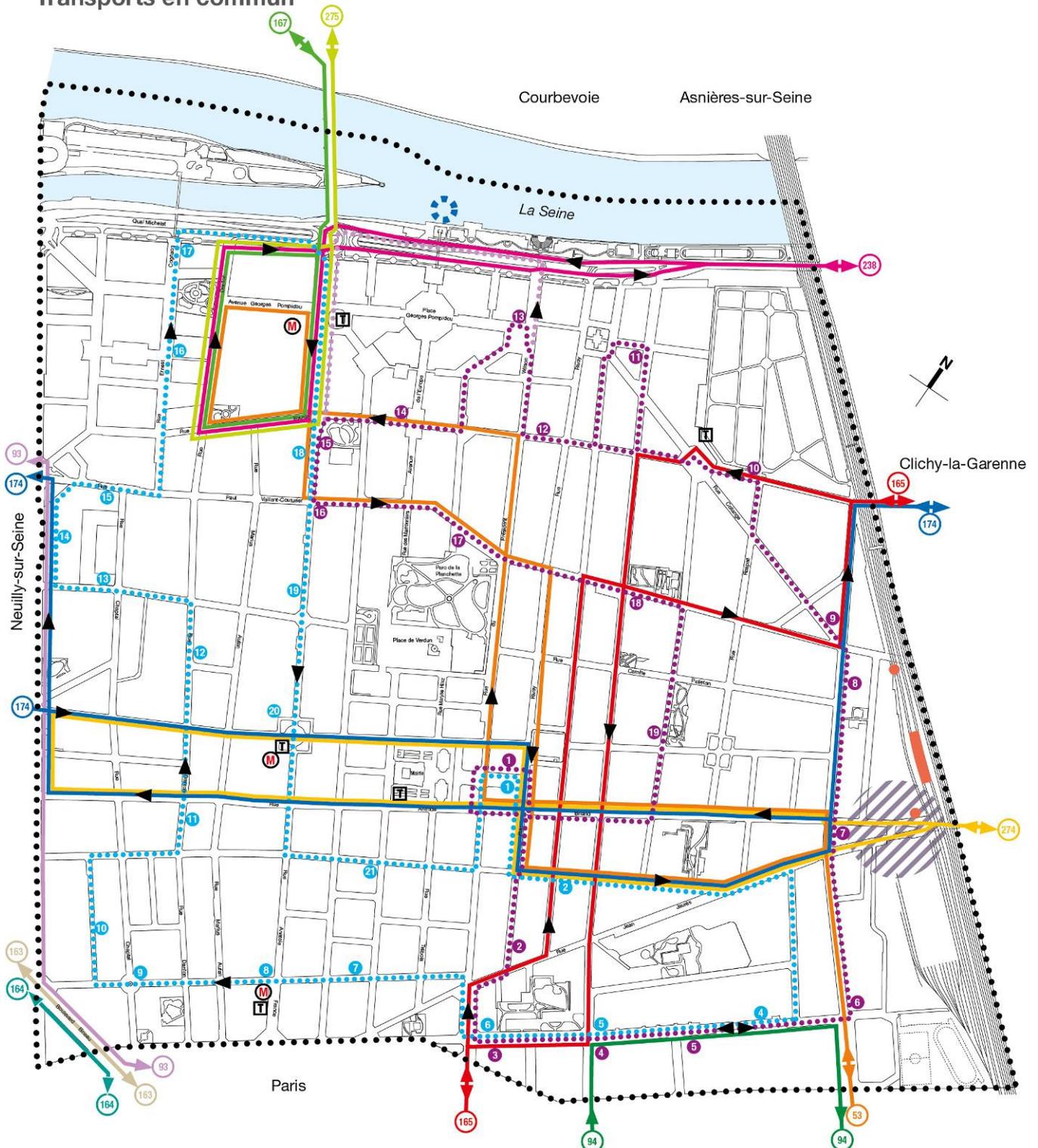
Il est à noter que les 2 cartes ci-contre, respectivement en heure de pointe du matin et heure de point du soir, sont présentées en nombre de véhicules par heure, allant d'un trafic inférieur à 500 véhicules en vert, à un trafic supérieur à 1 500 véhicules en rouge. Elles ne sont donc pas forcément liées à la fluidité ou au contraire la saturation du trafic, car le nombre de véhicules est à mettre en relation avec la capacité de la voie concernée.

A retenir :

- **Une augmentation du trafic liée aux ZAC endiguée par la mise en sens unique de la rue Victor Hugo et le projet d'aménagement du quai Michelet**



Transports en commun



10 lignes intercommunales de bus

- Gare SNCF (● sorties)
- Stations de Métro ligne 3
- Stations de Taxi

2 lignes de bus locales gratuites

- Ligne A
- Ligne B
- Circuit du dimanche ligne B

- 53 de Paris "Opéra" à Levallois-Perret "Pont de Levallois"
- 93 de Paris "Invalides" à Suresnes "De Gaulle"
- 94 de Paris "Gare Montparnasse" à Levallois-Perret "Louison Bobet"
- 163 de Paris "Porte de Champerret" à Bezons "Grand Cerf"
- 164 de Paris "Porte de Champerret" à Argenteuil "Collège Claude Monet"
- 165 de Paris "Porte de Champerret" à Asnières-sur-Seine "Robert Laverignes"
- 167 de Nanterre "Nanterre-ville RER" à Levallois-Perret "Pont de Levallois"
- 174 de Puteaux "La Défense" à Saint-Denis "Saint-Denis RER"
- 238 de Levallois-Perret "Pont de Levallois" à Saint-Gratien "Saint-Gratien RER"
- 274 de Levallois-Perret "Voltaire - Villiers" à Saint-Denis "Saint-Denis RER"
- 275 de Puteaux "La Défense" à Levallois-Perret "Pont de Levallois"

Projet envisagé

- Escale bateaux (projet du Port autonome de Paris)

Objectif :

- Echanges gare / bus à favoriser

Source : Ville de Levallois-Perret - Direction de l'urbanisme - Octobre 2008

6.2. Les transports en commun

La Commune est très bien desservie par les transports en commun avec notamment :

- la ligne 3 du métro (Gallieni - Pont de Levallois) avec 3 stations sur la commune : Louise Michel, Anatole France et Pont de Levallois, situées sur la rue Anatole France,
- la gare SNCF Clichy - Levallois (ligne St Lazare) avec 2 accès aux quais : rues Paul Vaillant-Couturier et place du 8 mai 1945,
- le RER C (Station Pereire-Levallois), sur le territoire de Paris mais à proximité de Levallois,
- les lignes intercommunales des bus de la RATP,
- les 2 lignes de la navette communale : les Abeilles.



Métro arrivant à la station "Pont de Levallois"; terminus de la ligne 3.

Il faut toutefois noter que la connexion entre les bus et la gare SNCF reste limitée. En effet, seule la ligne 174 (Puteaux - St Denis) dessert la gare, et les abords à l'arrêt du bus ne présentent pas d'aménagements piétons sécurisés.

Dans le cadre du PDUIF, les lignes de bus n° 164 et 174 ont été identifiées en tant que ligne Mobilien. Le dispositif Mobilien correspond au réseau régional de lignes de bus bénéficiant d'aménagements (couloirs réservés, priorité aux feux...) dans l'objectif d'augmenter la vitesse commerciale des bus et dont la fréquence, y compris en heures creuses, sera inférieure à 15 minutes. L'objectif est en effet de créer un réseau régional lisible, bien maillé et attractif, organisé autour de pôles de correspondances et de services renforcés.

Par ailleurs, la ville est desservie par 3 lignes de bus Noctilien : les lignes N 16 (mairie de Montreuil – Pont de Levallois), N 52 (S^t-Lazare – Argenteuil) et N 150 (S^t-Lazare – Cergy). Noctilien est un service de nuit fonctionnant toute la nuit de 0h30 à 5h30 du matin, 7 jours sur 7 et 365 jours par an. Ce réseau, exploité par la RATP, compte au total 42 lignes de bus qui permettent aux Franciliens de se déplacer efficacement la nuit et ce, dans toute la région d'Ile-de-France.

La ville met à disposition des levalloisiens 2 lignes de bus gratuites, les Abeilles, desservant l'ensemble des quartiers de la commune. Ces lignes circulent :

- En semaine de 7 h 30 à 18 h 20 avec des passages toutes les 20 minutes environ.
- Le samedi de 8 h 30 à 12 h 20 et de 13 h 30 à 18 h 20, passage toutes les 40 minutes environ.
- Le dimanche et les jours fériés de 8 h 30 à 12 h 30, passage toutes les 40 minutes environ.



Ligne gratuite de bus "les Abeilles"

D'après les données INSEE, issues du recensement de 2007, les transports en commun constituent le premier mode de déplacement utilisé par les actifs travaillant à Levallois. Ainsi, sur l'ensemble des 56 273 actifs :

- 52,4 % déclarent utiliser les transports en commun,
- 9,6 % se déplacer uniquement à pied,
- 5,4 % en 2 roues,
- 30,1 % n'utiliser que la voiture,

A retenir :

- Une très bonne desserte par les transports en commun
- 2 lignes de bus mises gratuitement à disposition des habitants

6.3. Les circulations douces

6.3.1. Une amélioration de la place du piéton

6.3.1.1. Un faible dimensionnement des espaces piétons...

A de rares exceptions près, les rues de Levallois sont le plus souvent d'une largeur de 12 mètres, bordés de trottoirs de 2 mètres à 2,5 mètres et une chaussée de 7 à 8 mètres, intégrant une voie en sens unique et du stationnement unilatéral. Dans ce dispositif 67 % de l'espace sont accordés au véhicule, 8 % au mobilier urbain et les 25 % restants au piéton.



Rue Jules Guesde

6.3.1.2. ...compensé par de multiples aménagements

Compte tenu des courtes distances qui séparent chaque levalloisien d'un point à l'autre de la ville, Levallois est un territoire propice au développement de la marche à pied.

En centre-ville ainsi que dans le quartier du « Front de Seine », plusieurs rues sont traitées en « zones 30 » ou réservées aux piétons (rue Maryse Hilsz, rue des Marronniers, rue Jules Ferry, place du 11 novembre 1918,...). De plus, l'aménagement du quai Michelet (espaces verts, jeux pour enfants...) a permis d'ouvrir la ville sur la Seine et de reconquérir les berges de Seine pour en faire un lieu de détente pour les habitants.

Les aménagements réalisés par la ville en faveur des piétons (zones 30, voies piétonnes et passerelles) ont permis de constituer un "cheminement vert" desservant Levallois dans le sens nord-sud et reliant Paris à la Seine par le square Trébois, les jardins de l'Hôtel de ville, la rue Maryse-Hilsz, le parc de la Planchette, l'avenue de l'Europe, la place Georges Pompidou et l'allée Picasso.

Parallèlement à la création d'un nouveau parc urbain dans le quartier Eiffel, la ville a la volonté de favoriser une liaison-promenade depuis le futur parc de la ZAC Eiffel jusqu'aux berges de la Seine.



Rue Maryse Hilsz reliant le parc de la Planchette à l'Hôtel de ville



Quai Michelet : aménagements en faveur des piétons le long des berges de Seine

Par ailleurs, les projets prévus pour les quartiers Collange – Front de Seine et Eiffel prévoient le réaménagement de la voirie en faveur des piétons, avec notamment l'élargissement des trottoirs, la création de nouveaux parkings publics afin de soulager le stationnement de surface et le traitement en voie 30 des rues de Lorraine et d'Alsace.

Il est à noter toutefois que sur certains secteurs de la commune, en particuliers les abords de la gare SNCF ainsi que les autres voies de passages sous la voie ferrée (rue Paul Vaillant-Couturier, rue Baudin et quai Michelet), les espaces publics pourraient être améliorés car ils ne permettent pas les meilleures conditions de déplacements des piétons.

6.3.1.3. La suppression des plans d'alignement : une reconquête de l'espace public

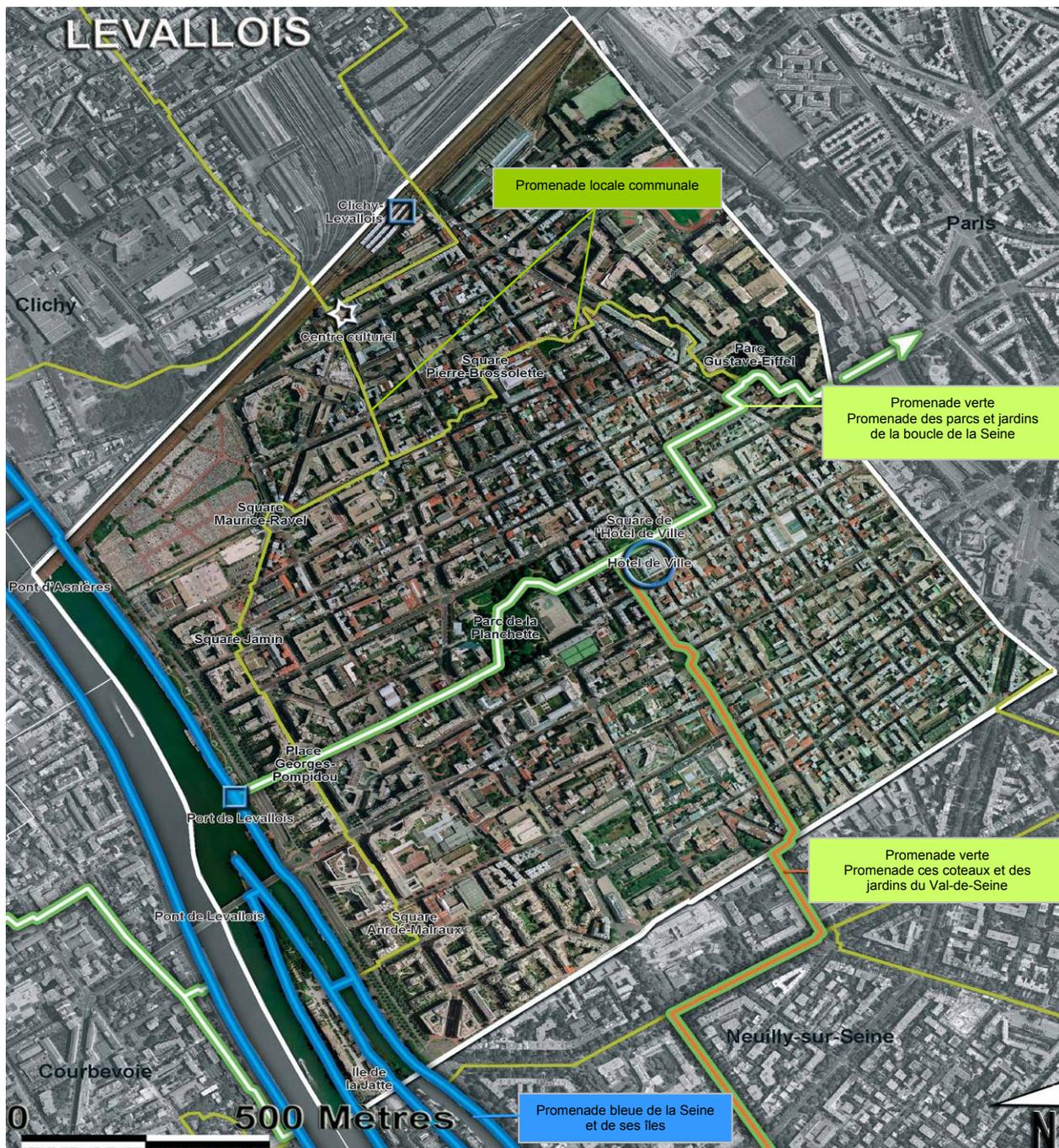
Pour répondre à l'objectif d'une baisse de 5 % du trafic automobile fixé par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) donnant la priorité aux transports en commun et aux circulations douces, le schéma directeur de la voirie départementale approuvé le 20 juin 1997 prévoyait la suppression des plans d'alignement départementaux instaurés dans les années 1930 sur les routes départementales qui traversent Levallois. Cette mesure a été délibérée par le Conseil Général des Hauts-de-Seine le 22 octobre 2007 et concerne :

- la RD 9bis (rue Anatole France),
- la RD 16 (rue Paul Vaillant-Couturier),
- la RD 17 (rue Jean Jaurès).

Du fait de leur caractère de voies de desserte locale, ces deux dernières ont été classées dans le réseau communal. L'abandon des alignements sur les routes départementales constitue un enjeu fort de reconquête des espaces pour la ville. En effet, la suppression de ces plans d'alignement permettra :

- d'assurer la protection des bâtiments remarquables ayant une forte valeur patrimoniale, comme le Temple protestant dit « Eglise Réformée de la Petite Etoile »,
- de préserver les retraits déjà réalisés dans le cadre de ces plans d'alignement et d'assurer leur intégration dans le paysage de la ville,
- de maintenir des marges de recul au droit des terrains mutables afin d'élargir les trottoirs et d'assurer leur plantation.

Les Parcours buissonniers à Levallois



6.3.1.4. Le schéma départemental des parcours buissonniers

Approuvé le 11 avril 2008, le schéma départemental des parcours buissonniers vise à mettre chaque habitant des Hauts-de-Seine à moins de 15 minutes à pied d'un espace de nature. Pour atteindre cet objectif, 500 kilomètres de promenades seront aménagés dont 60 kilomètres dans les 10 ans à venir.

Le schéma propose diverses catégories de promenades :

- **10 promenades vertes**, d'intérêt départemental et interdépartemental, constituent l'armature principale des parcours buissonniers en reliant les secteurs les moins bien pourvus en espaces de nature aux parcs et forêts. Elles assurent aussi des liaisons avec la Seine et la promenade bleue.
- **La promenade bleue**, aménagée le long des berges de la Seine et de ses îles, a pour vocation de rendre le fleuve aux habitants.
- **Les promenades locales communales** complètent le maillage des promenades vertes et mènent les piétons au plus près des centres de vie et de détente.
- **La promenade « vélo de loisirs »** qui veut répondre aux objectifs d'accessibilité aux vélos par la création de 100 kilomètres de pistes ou voies mixtes, notamment avec un itinéraire en projet le long du quai Michelet, accompagnant la promenade bleue.
- **Les promenades équestres** représentent un réseau d'environ 60 kilomètres dans les forêts domaniales départementales. Celles-ci ne concernent pas Levallois.

A l'échelle locale, la commune de Levallois est concernée par 3 parcours :

- **La promenade bleue de la Seine**, dont le tracé emprunte le quai Michelet dans le Nord de la ville, constitue une des priorités du département. Inscrite au Schéma directeur de gestion durable de la Seine et de ses berges, la promenade bleue constituera à terme une continuité piétonne et cycliste de près de 36 kilomètres de long. Elle permettra de mettre en valeur le fleuve, en tant qu'espace de nature majeur du département, et d'accéder aux principaux parcs et îles qui la ponctuent.
- **La promenade verte des « parcs et jardins de la Boucle de Seine »**, reliant à terme la ville au parc Lagravère à Colombes, permettra de renforcer la continuité des cheminements piétons entre les principaux espaces verts de la commune : le parc Gustave Eiffel, le parc de la Planchette et le square de l'Hôtel de ville.
- **La promenade des « coteaux et jardins du Val-de-Seine »** permet quant à elle de relier directement Levallois à la promenade de l'Arche depuis le centre-ville en direction des allées plantées de Neuilly-sur-Seine.

6.3.2. Les aménagements en faveur des vélos

6.3.2.1. Une offre qui se développe progressivement

On dénombre aujourd'hui près de 128 kilomètres d'aménagements cyclables dans le département des Hauts-de-Seine, contre seulement une cinquantaine en 1999³¹.

Les aménagements adaptés aux déplacements en vélo (pistes et bandes cyclables, parking vélo...) demeurent jusqu'à présent peu nombreux, aussi bien à Levallois qu'à ses abords.

³¹ Source : Conseil Général des Hauts-de-Seine

Les aménagements en faveur du vélo sont peu nombreux à Levallois notamment en raison de la faible largeur des rues qui est rarement supérieure à 12 mètres. Les principales pistes cyclables à proximité de la ville, outre celle desservant l'Île de la Jatte, se situent sur Paris, le long du boulevard périphérique et au sein du Bois de Boulogne. La mise en sens unique de la rue Victor Hugo en 2009 a permis l'aménagement d'une piste cyclable à double sens afin de développer l'offre levalloisienne.

La commune dispose néanmoins de nombreuses places de stationnement pour les deux-roues (vélo, motos...), notamment aux abords des stations de métro.

Une piste cyclable est en projet le long du Quai Michelet. En parallèle, 14 stations vélib' sont réparties sur l'ensemble du territoire de Levallois depuis le printemps 2009, permettant ainsi de rejoindre Paris ou les villes voisines.

6.3.2.2. Les projets à l'étude

Le Plan de développement des circulations douces, voté par le Conseil Général en juin 2000, prévoit la réalisation de trois itinéraires cyclables desservant Levallois, reliant ainsi la ville aux communes limitrophes (Clichy, Neuilly, Courbevoie...) par des cheminements cyclables continus.

Inscrite au Plan vert régional d'Ile-de-France, l'aménagement d'une piste cyclable le long du quai Michelet est prévu dans le cadre du Schéma d'Aménagement de la Seine et de ses Berges ainsi que dans la promenade « vélo de loisirs » inscrite au Schéma Départemental des Parcours Buissonniers.

Les circulations douces :



Source: Ville de Levallois-Perret – Direction de l'urbanisme 2007
D'après le Plan de développement des circulations douces, CG92

6.4. L'offre en stationnement

6.4.1. Le stationnement privé

6.4.1.1. Un taux de motorisation des ménages en hausse

Entre les 2 recensements de 1990 et 2007, le taux de motorisation des ménages est passé de 53 % à 60 %, soit une augmentation globale de 8 %.

Les quartiers de Levallois se situent dans cette moyenne à l'exception du quartier Eiffel où le taux a diminué de 2,25 %, et des quartiers centraux de l'Hôtel de Ville et de la Planchette où il est resté stable.

En 2007, 47,3 % des résidences principales ont au moins un garage ou parking alors que plus de 60 % des ménages ont au moins une voiture. Ce qui représente un total de 4 006 ménages ayant un véhicule mais ne disposant pas de parking privé.

Les secteurs où ce « déficit relatif » est le plus important (> 30 %) sont, de manière évidente, concentrés dans le tissu ancien où les immeubles ne possèdent pas de parkings. C'est dans ces secteurs que l'offre en parkings publics est la plus dense.

6.4.1.2. Un développement du stationnement privé

Sur l'ensemble de la ville, ce sont 29 600 places de stationnement privé qui ont été réalisées entre 1983 et 2008³² :

- 14 294 affectées aux logements : soit 1,27 place par logement créé,
- 15 002 affectés aux bureaux : soit 2,2 places pour 100 m² de bureaux créés.

Ces places ont été réalisées à l'occasion de toute nouvelle construction :

- dans le diffus, selon les normes de stationnement définies par les documents d'urbanisme en vigueur à l'époque,
- dans les opérations d'aménagement (ZAC) selon les normes prévues au PAZ de chaque zone.

Les normes de stationnement actuellement en vigueur pour la construction de bureaux sont de l'ordre de 1 place pour 70 m² de SHON.

En parallèle, l'offre en parkings publics s'est consolidée : modernisation et sécurisation des anciens parkings et création de nouvelles places de stationnement.

Le programme de la ZAC Eiffel prévoit la restructuration de l'offre de stationnement sur le site. La capacité totale du parking du Centre Eiffel sera, au terme de l'opération, d'environ 3 000 places de stationnement entièrement rénovées ou restructurées.

³² Chiffres au 31 décembre 2008

Grâce à cette restructuration, cette offre sera suffisante pour satisfaire à l'ensemble des besoins en stationnement des habitants des logements du quartier, de la clientèle du centre et des utilisateurs des bureaux « Courcellor II ».

A retenir :

- **Un déficit de places de stationnement privé en centre-ville**

6.4.2. Le stationnement public

La société Levaparc, filiale de la SEMARELP, est actuellement titulaire des délégations de service public de stationnement sur la ville.

6.4.2.1. Le développement de l'offre en parkings publics

Avec l'ouverture en 2009 des nouveaux parkings souterrains Général Leclerc et Marjolin, la commune compte aujourd'hui **17 parkings publics** d'une capacité de **5 600 places**.

De façon générale les parcs de stationnement assurent une couverture satisfaisante de la commune et fonctionnent normalement. A chaque ouverture de nouveau parking s'opère un équilibrage avec les autres parcs de stationnement.

Afin de limiter le stationnement de surface, la **1^{ère} heure de stationnement est offerte** dans tous les parkings souterrains de la ville.

Cependant, le secteur résidentiel au sud-ouest de la commune ne semble pas suffisamment couvert. En effet, le stationnement privé présente un déficit sur ce secteur et dans le même temps le stationnement de surface et les places dédiées aux abonnés dans les parkings ne parviennent pas à répondre à la demande des habitants de ce quartier. Toutefois, aucune opportunité n'a été trouvée à ce jour dans ce secteur.

L'ouverture du nouveau parking Général Leclerc, à proximité, devrait permettre de répondre partiellement à ces besoins.

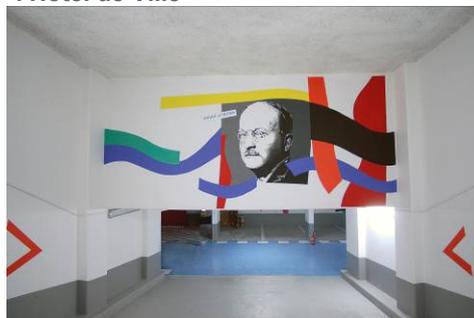
Par ailleurs, le parking Lorraine, situé sur la rue de Lorraine dans la ZAC Eiffel, vient offrir 188 places supplémentaires aux résidents du quartier. En effet, ce parking qui n'est accessible que pour les personnes abonnées, apporte un complément à l'offre de stationnement du quartier.

La localisation géographique des parkings montre également une **absence de couverture des quartiers est** :

- rues Victor Hugo et Collange,
- aux abords de la gare

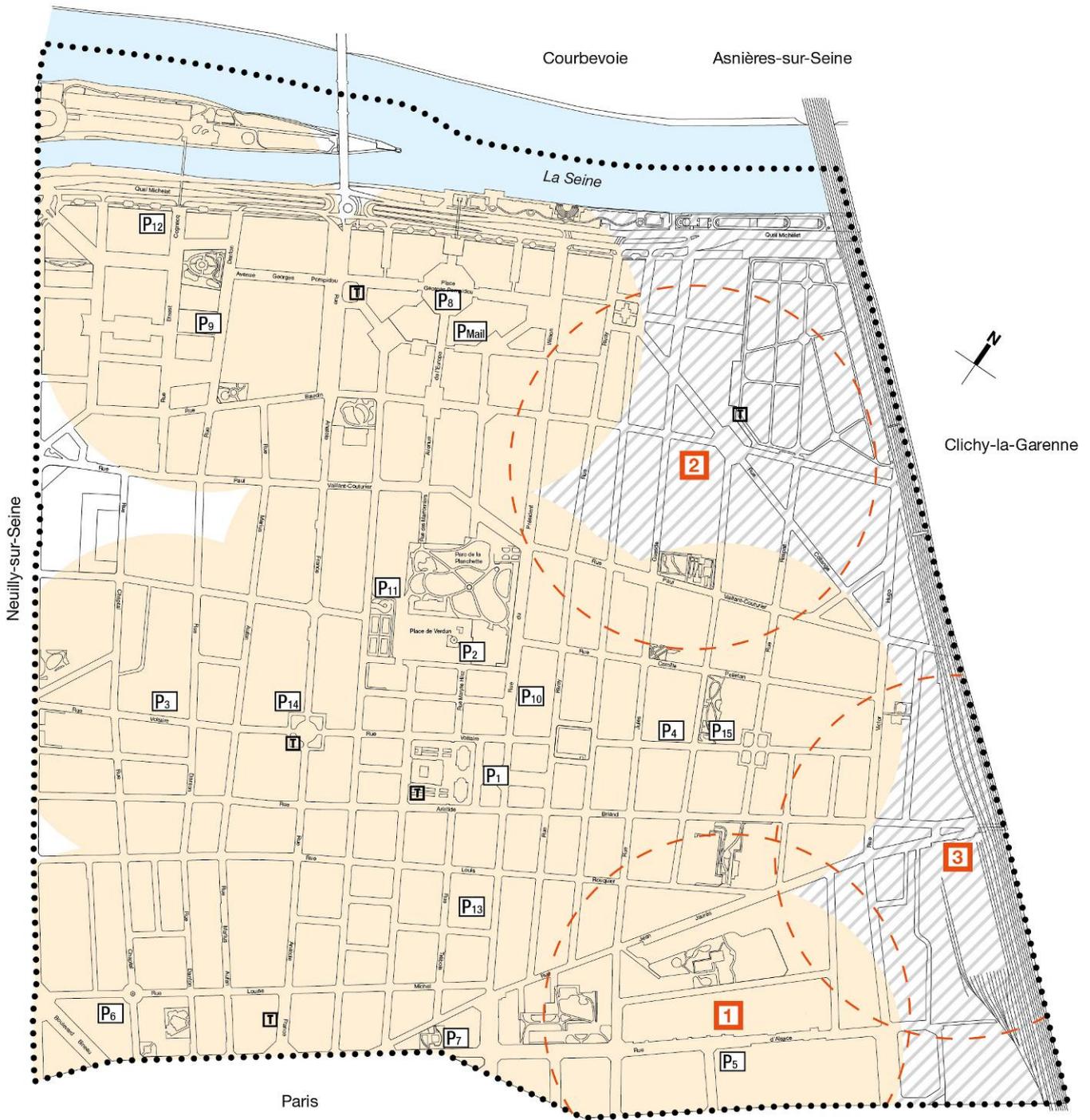


Accès au parking public souterrain de l'Hôtel de Ville



Intérieur du parking public André Citroën

Stationnement public



Etat actuel

P3 Parkings publics : 5 478 places

P 1	Hôtel de ville	264	P12	Citroën	447
P 2	Verdun	727	P13	Wilson/Barbusse	250
P 3	Voltaire	238	P14	Général Leclerc	250
P 4	Brossolette	180	P15	Marjolin	450
P 5	Alsace	510	P	Du Mail	91
P 6	L. Michel	380			
P 7	Trébois	116			
P 8	G. Pompidou	489	T	Borne taxi	
P 9	M. Cerdan	356			
P10	Wilson/Planchette	392			
P11	A. Raynaud	338			

T Borne taxi
 Secteurs couverts par les parkings actuels

Projets

1 Parkings à l'étude ou en cours de réalisation

1	ZAC Eiffel	800
2	ZAC Collange	250
3	Gare SNCF	270

1 2 3 Secteurs couverts par les parkings en projet et à l'étude

Objectif :

1 2 3 Secteurs d'intervention prioritaire pour la création de nouveaux parkings

Sources : Levaparc - Semarelp - année 2007
 Services techniques - Ville de Levallois-Perret 2006

Pour faire face à cette carence et répondre à la demande, **4 projets sont à l'étude** :

- sur la ZAC Collange, 250 nouvelles places sont prévues, sous le futur parc urbain,
- dans le cadre de la ZAC Eiffel, une nouvelle offre de 3 000 places va être constituée (y compris le parking Alsace existant) dont 800 places dédiées au stationnement public,
- possibilité de la création d'un parking public de 270 places aux abords de la gare SNCF est à l'étude,
- la réhabilitation du parking du marché devrait permettre la création d'environ 500 places.

6.4.2.2. Un stationnement de surface le plus souvent sur-utilisé

Organisé unilatéralement le long des voies, le stationnement de surface, qui offre près de 3 778 places (au 31 décembre 2008) et 380 aires de livraison, est saturé de jour comme de nuit, au-delà des emplacements autorisés.

Tout le territoire communal est couvert par le stationnement public payant, organisé en 2 zones :

- une zone orange en centre-ville et rue d'Alsace, payante du lundi au samedi,
- une zone verte sur le reste de la ville, payante uniquement du lundi au vendredi et destinée à répondre notamment aux besoins des habitants et des entreprises.

La saturation est principalement due au stationnement de longue durée des résidents (22 % soit 840 places) auxquels s'ajoutent les abonnés d'une carte mensuelle (environ 300 abonnés).

6.4.2.3. Une redistribution de l'espace public sur certaines voies

La limitation du stationnement de surface vise d'une part à améliorer la sécurité des piétons, notamment aux abords des carrefours, pour plus de visibilité. D'autre part, la limitation du stationnement permet d'améliorer le cadre de vie en favorisant l'élargissement des trottoirs, la création de terrasses de café, de places réservées aux deux-roues...

Depuis 2004, le nombre de places de stationnement en voirie se situe en dessous du nombre de quatre mille : 3 976 places en 2004, 3 962 en 2005 et 3 844 en 2006. La décrue s'est accentuée en 2007 avec la suppression de 32 places de stationnement.

Du fait de la faible largeur des voies et de l'animation commerciale des rues, l'espace public est surinvesti. La réorganisation du stationnement de surface pourrait permettre de réaménager certaines voies moins commerçantes et à l'abri du trafic de transit au profit du piéton.

Lors de la réalisation de nouveaux équipements publics, par exemple rue Raspail, au niveau du centre aquatique, les trottoirs sont élargis, ayant pour conséquence de supprimer quelques places de stationnement de surface et d'offrir plus d'espaces aux piétons et commerces.

A retenir :

- **Des actions à poursuivre pour soulager le stationnement de surface**
- **Sur le long terme, une réappropriation de l'espace public au profit du piéton**

Conclusion

I. Les évolutions sociodémographiques

Depuis 1983, la ville de Levallois, devenue attractive, affiche la troisième plus forte croissance démographique de l'ensemble de l'Île-de-France.

Dans le même temps, la composition sociodémographique de la population a considérablement évolué avec :

- Un important rajeunissement : depuis vingt ans, les nouveaux arrivants dans la commune sont en effet, dans leur grande majorité, de jeunes ménages (entre 25 et 39 ans) ayant des enfants en bas âge. Le taux de jeunesse de la commune est ainsi passé de 1,03 à 1,43 en 2007 alors que 50 % des habitants en 1999 étaient de nouveaux arrivants.
- Une forte hausse de la part des actifs les plus aisés : le nombre de cadres a pratiquement triplé entre 1990 et 1999, alors que celui des employés (- 25 %) et des ouvriers (-61%) tend à diminuer.

Au recensement Insee 2007, la commune de Levallois comptait en 2007 **63 225** habitants, ce qui représente une croissance de 15,5 % par rapport au recensement INSEE de 1999.

Les perspectives démographiques de la commune à l'horizon 2020 prévoit une augmentation de population de près de 4 200 habitants (+ 6,6 % par rapport à 2007). La population de 2020 sera de près de 67 400 habitants pour 33 300 ménages, soit une taille de ménage proche de celle de 2007 : 2,02 habitants par ménage.

En 2007, 40 % de la population a moins de 30 ans et 12 % de 65 ans et plus, en 2020, la population aura globalement vieilli (35 % de moins de 30 ans, 18 % de 65 ans et plus).

2. Des besoins en logements identifiés

Les projets urbains engagés par la municipalité ces 20 dernières années (essentiellement la ZAC Front de Seine, ZAC du Front de Paris, Victor Hugo, Trézel et Île de la Jatte) ont permis à la ville d'améliorer les conditions de vie des levalloisiens en résorbant une grande partie de logements insalubres, d'accueillir de nombreux habitants tout en favorisant le rapprochement entre emploi et habitat.

Le parc de logement se caractérise par un habitat presque exclusivement collectif, de petite taille (45 % de 1 et 2 pièces), une forte proportion de locataires (62 %), une part conséquente de logements sociaux (19 % en 2007) et un prix de l'immobilier élevé.

Le diagnostic du PLU a permis de mettre en évidence des besoins auxquels la commune devra faire face dans les années à venir.

2.1. Une politique volontariste en faveur de la mixité sociale à poursuivre

La Ville de Levallois a engagé depuis 2002 un vaste programme en faveur du logement social (constructions neuves, réhabilitations, conventionnement de logements existants) que le PLU devra favoriser et renforcer dans les années à venir.

Le taux de logement social demeure néanmoins inférieur au seuil des 20 % fixé par la loi SRU et on dénombre en 2007 près de **5 000** personnes en attente d'une attribution de logement.

2.2. Une offre insuffisante pour répondre aux attentes des familles

La pérennité de l'installation des familles à Levallois est étroitement liée à la taille et à la diversité des logements. Or, si la taille moyenne des logements de la commune a augmenté ces dernières années, elle reste globalement inférieure à 3 pièces, alors que dans le même temps la taille moyenne des ménages, qui diminuaient régulièrement, s'est stabilisée à 2,03.

Les secteurs où les petits logements de une à deux pièces sont majoritaires se situent principalement dans le centre-ville, où le bâti ancien prédomine, mais aussi dans les îlots situés en bordure de la voie ferrée et du cimetière.

2.3. La présence de logements inconfortables en résorption

La rénovation du parc de logements inconfortables ou vétustes datant d'avant 1948 s'est poursuivie activement ces dernières années avec notamment la mise en œuvre de l'OPAH Levallois Tradition. Néanmoins, des logements inconfortables ou vétustes existent encore dans le secteur Louise-Michel – Henri Barbusse et sur quelques îlots à l'est de la commune, entre les rues Paul Vaillant-Couturier et Jean Jaurès.

2.4. Des besoins spécifiques à prendre en compte

Le maintien à domicile des personnes âgées constitue un enjeu majeur, compte tenu de l'allongement de l'espérance de vie. Bien que les programmes de construction récents aient pris ce nouveau besoin en compte, avec 43 % de logements construits avant 1949, le parc de logement levalloisien demeure en grande partie inadapté à ces besoins spécifiques en termes d'accessibilité et de confort.

Par ailleurs, l'offre actuelle demeure insuffisante en matière d'hébergement pour les personnes les plus fragiles : hébergement d'urgence, accueil des sans-abris... Afin d'améliorer l'offre de ce type de structure d'accueil, la Ville explore, dans le cadre de l'élaboration de son PLH, plusieurs pistes de réflexions afin d'attendre les objectifs fixés, notamment en matière d'hébergement d'urgence.

3. Une économie dynamique

D'une cité ouvrière dont l'activité était basée sur l'industrie automobile, Levallois est devenue une ville moderne principalement axée sur les services et les nouvelles technologies.

Avec **5 649** entreprises, dont de nombreuses entreprises de renommée mondiale (Lagardère Active, Givenchy, L'Oréal, BASF, Alstom, ...), et plus de **62 000** emplois implantés sur son territoire, le tissu économique levalloisien est un des plus dynamiques et compétitifs du département.

Deuxième commune du département en termes de création d'emplois et d'entreprises, Levallois demeure pour les entreprises une des villes les plus attractives de l'Île-de-France grâce à un parc immobilier de bureaux de qualité. De plus, la commune bénéficie d'une armature commerciale solide qui contribue à l'animation de la vie locale.

Pour maintenir sa bonne santé économique, la commune devra optimiser ses capacités d'accueil grâce à la mise en œuvre de nouveaux projets et l'adaptation des locaux d'activités vieillissants aux normes actuelles.

4. Des équipements publics de qualité

Levallois bénéficie d'une exceptionnelle diversité d'équipements publics dans tous les domaines : sport, culture, scolaire, petite enfance, seniors, santé, social...

L'offre actuelle, ainsi que les nombreux projets actuellement à l'étude ou en cours de réalisation, permettront de répondre globalement aux besoins des habitants à court et moyen terme.

A plus long terme, et compte tenu des évolutions démographiques prévisibles, 3 secteurs apparaissent comme prioritaires pour la commune: la petite enfance, les écoles et les équipements à caractère médicalisé pour personnes âgées dépendantes.

Le renforcement de l'offre dans ces trois domaines pourrait s'avérer nécessaire afin d'adapter les équipements à l'émergence de nouveaux besoins et faire face à l'arrivée d'habitants supplémentaires.

5. Transports et déplacements

La commune bénéficie d'un bon niveau de desserte par le réseau routier et les transports en commun. Toutefois l'interconnexion aux abords de la gare SNCF entre le train et le bus demeure limitée.

La circulation automobile se concentre principalement sur les routes départementales, permettant ainsi de dégager des secteurs plus calmes protégés des flux de transit. La mise en œuvre des opérations de ZAC, ainsi que le futur aménagement du quai Michelet et la mise en sens unique de la rue Victor Hugo, entraîneront une redistribution du trafic routier.

En dix ans, le taux de motorisation des ménages est passé de 53 % à 60 %. Pour répondre à cette tendance, la Ville a renforcé l'offre de stationnement public comme privé. La construction de parkings souterrains, qui a permis de redonner plus de place aux piétons, devra être poursuivie dans les années à venir.

Les aménagements réalisés par la municipalité en faveur des circulations douces (zones 30, voies piétons, stationnement vélo...) seront à poursuivre afin de favoriser une alternative à la voiture pour les déplacements au sein de la commune.

6. Le patrimoine et les paysages urbains

Profondément marqué par sa rapide urbanisation, le tissu urbain se caractérise par une diversité de formes urbaines au sein duquel coexistent :

- Un centre-ville dense, marqué par son orthogonalité « au cordeau ».
- Un quartier d'habitat collectif des années 1960-1970 : le quartier Eiffel, marqué par son urbanisme de tours et de barres.
- Un quartier entièrement neuf en bord de Seine, bâti en 10 ans dans le cadre de la ZAC du Front-de-Seine, mêlant logements, activités tertiaires et grands équipements structurants.
- Des fragments ponctuels de tissu pavillonnaire : la villa Chaptal, la villa Muller...

Cette forte diversité du tissu urbain devra être prise en compte au travers des documents réglementaires du PLU (règlement de zone et délimitation des zones).

Par ailleurs, la ville compte un certain nombre de bâtiments et d'ensembles urbains d'intérêt architectural et paysager qui font partie de l'identité levalloisienne.

7. Le cadre de vie

Levallois vit au rythme de ses quartiers. Chacun possède son lieu d'attraction, sa place ou sa rue commerçante. Cependant, quelques disparités subsistent encore. Certains quartiers, moins animés ou moins valorisés que d'autres, nécessiteront des interventions spécifiques : les quartiers Eiffel et Collange.

Malgré l'une des superficies les plus réduites (241 hectares) et la plus forte densité du département, la Ville a su, dans les deux dernières décennies, privilégier les espaces verts de proximité. Le « vert » a trouvé une large place : jardins et squares se sont multipliés et de nombreuses plantations sont venues embellir les rues et les places de la ville. Aujourd'hui, on compte près de 41 hectares de plantations, publiques comme privées. Cette tendance se renforcera dans les années à venir avec la création de nouveaux parcs urbains dans les quartiers Eiffel et Collange.

Néanmoins, les quartiers situés dans la partie ouest de Levallois demeurent peu desservis en espaces verts de proximité.

Il est à noter que de nombreux habitants sont exposés à des nuisances sonores le long des grands axes de circulation tels que les rues Anatole France, Victor Hugo et Jean Jaurès ; ainsi que la voie ferrée.

8. Le développement durable

Les berges de la Seine constituent un patrimoine naturel de grande valeur en raison de la biodiversité qu'elle abrite et de son rôle de corridor naturel à l'échelle de l'Île-de-France.

La gestion des eaux pluviales, dont le ruissellement concoure au risque d'inondation et à la pollution des eaux de la Seine, représente un enjeu environnemental important.

Enfin, la mise en œuvre d'un projet de développement durable devra s'inscrire dans une lutte contre la pollution atmosphérique et le réchauffement climatique, dont la circulation automobile et le parc immobilier (logements et bureaux) représentent les principaux facteurs à l'échelle de la ville.

9. Les enjeux pour demain

Après 20 ans de mutations majeures, dues principalement au départ des activités industrielles, mais aussi à la résorption de l'habitat insalubre, Levallois est une ville attractive, dotée d'une très grande vitalité démographique et économique.

Cette période étant désormais achevée, une deuxième période de mutation s'ouvre aujourd'hui, plus complexe : la ville ne pourra désormais évoluer qu'au gré de rares opportunités foncières et sous l'impulsion d'une forte volonté municipale, afin d'assurer le renouvellement de certains îlots urbains vieillissants.

Si la Ville ne souffre pas de déséquilibres majeurs, elle se trouve aujourd'hui confrontée à une situation tendue où, face à la rareté du foncier disponible, elle doit approfondir ses équilibres internes avec le souci d'une gestion économe de l'espace.

C'est dans ce contexte qu'elle doit mettre en œuvre son PLU avec cette double exigence :

- Reconstruction – adaptation : afin de permettre les conditions d'un renouvellement urbain maîtrisé.
- Préservation – valorisation : afin de préserver l'environnement et assurer la sauvegarde de son patrimoine architectural et urbain.

Le Plan Local d'Urbanisme devra veiller, au travers des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables et des dispositions réglementaires qui en découlent, à répondre aux besoins identifiés et à tirer profit des atouts de la ville afin de renforcer son dynamisme et la qualité de son cadre de vie, dans un souci de développement durable.

Volet 3 – Les choix retenus pour établir le PADD

Sommaire

Les choix retenus pour établir le PADD 228

1. Le PADD, élément central du projet communal 228

2. Levallois-Perret : une évolution passée et future fondée sur le renouvellement urbain..... 230

Le choix des orientations du PADD au regard des enjeux communaux..... 231

1. Economie : Consolider la place de la commune dans le pôle d'emploi de l'ouest parisien..... 231

1.1. Constat communal et enjeux..... 231

1.2. Les choix retenus dans le PADD 231

2. Habitat : agir pour une ville solidaire 232

2.1. Constat communal et enjeux..... 232

2.2. Les choix retenus dans le PADD 233

3. Paysage et patrimoine : Evoluer tout en préservant le patrimoine 234

3.1. Constat communal et enjeux..... 234

3.2. Les choix retenus dans le PADD 235

4. Equipements et vie sociale : Renforcer et adapter l'offre en matière de services publics ou d'intérêts collectifs, conforter le tissu commercial 236

4.1. Constat communal et enjeux..... 236

4.2. Les choix retenus dans le PADD 236

5. Déplacements : améliorer les transports et les déplacements 237

5.1. Constat communal et enjeux..... 237

5.2. Les choix retenus dans le PADD 237

6. Environnement : économiser les ressources et améliorer les consommations énergétiques 238

6.1. Constat communal et enjeux..... 238

6.2. Les choix retenus dans le PADD 239

Les choix retenus pour établir le PADD

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation explique « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. » Il précise en quoi le PADD répond aux enjeux qui ont été identifiés à l'issue du diagnostic.

1. Le PADD, élément central du projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression d'un projet et d'une politique globale d'aménagement. Véritable armature du projet communal, il constitue le support de la norme et la clé de voûte de sa mise en œuvre.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble de la commune (article L. 123-1-3) dans le respect des objectifs et des principes d'urbanisme et d'aménagement énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme qui visent :

- L'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
 - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD procèdent d'un véritable projet d'urbanisme dans ses dimensions spatiales, humaines, sociales, économiques et culturelles.

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD découlent :

- d'une part, du diagnostic élaboré dans le cadre du rapport de présentation et en particulier des prévisions économiques et démographiques, ainsi que des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services et de l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- d'autre part, d'une réflexion sur le rôle de Levallois-Perret dans le développement de la métropole parisienne ;
- enfin des choix opérés par la commune et d'une volonté politique.

Dans le prolongement des enjeux issus du diagnostic et en déclinant localement les grands principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme, 3 grands axes ont été définis dans le PADD de Levallois-Perret :

- Participer à la croissance du cœur de la métropole.
- Poursuivre l'effort de qualification du cadre de vie.
- Devenir ensemble actrices et acteurs de la ville durable.

Le PADD s'articule autour de deux notions et échelles fondamentales de réflexion :

- La « ville à vivre », c'est-à-dire une ville où l'ensemble des profils d'habitants puisse résider, travailler, une ville qui répond aux besoins de ses habitants (commerces, équipements, lieux de convivialité...) qui soigne la qualité de son architecture et de ses paysages, qui assure une vie culturelle, sociale, sportive... riche.
- La « ville entreprenante », qui par son mode de développement, sa capacité à s'adapter aux évolutions économiques, assure sa part de participation à l'ambition majeure de rayonnement de la Métropole Francilienne à l'échelle internationale.

Il s'inscrit dans le prolongement de la stratégie communale en poursuivant ses efforts de renouvellement urbain et de qualification du cadre de vie.

2. Levallois-Perret : une évolution passée et future fondée sur le renouvellement urbain

Depuis le début des années 1980, Levallois-Perret a connu d'importantes évolutions urbaines, liées en grande partie à la mutation du tissu économique francilien. Grâce à une action volontariste de reconquête d'espaces à l'origine occupés par des activités industrielles, Levallois-Perret a su tirer profit d'un positionnement géographique en lisière de Paris, en interface entre le Quartier Central d'Affaire Parisien et la Défense, c'est-à-dire un site particulièrement attractif sur les plans résidentiels et économiques.

Le renouvellement urbain, principalement dans le secteur du Front de Seine, associé à une politique volontariste en matière de qualification du tissu urbain (OPAH, résorption des poches d'insalubrité), a permis la construction et la requalification de plusieurs milliers de logements, engendrant un regain démographique important. La tertiarisation progressive de l'économie francilienne s'y est également exprimée par l'implantation de nombreux établissements, notamment de grands sièges sociaux d'entreprises nationales et internationales, faisant de la commune un pôle majeur de l'économie métropolitaine. Levallois-Perret est aujourd'hui une ville entièrement constituée. Son tissu urbain se caractérise ainsi par sa mixité, associant logements, bureaux, commerces et équipements publics divers. En revanche, les opportunités foncières sont devenues rares et constituent donc un enjeu précieux pour l'avenir de la commune, l'obligeant ainsi à la gestion économe de l'espace. Son mécanisme d'évolution est donc centré sur le renouvellement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Levallois-Perret résulte de la volonté des élus et de leurs engagements politiques. Il a été établi à partir d'un diagnostic, qui a mis en évidence le rôle spécifique et moteur que joue la commune dans le dynamisme du cœur métropolitain et son rayonnement international. Ce statut majeur a orienté fortement la définition des orientations du PADD.

Il vise ainsi à s'inscrire dans la continuité des orientations de développement urbain définies et mises en application au cours des 20 dernières années. Il met en application la notion de gestion économe de l'espace appliquée à l'échelle régionale, c'est-à-dire intégrer l'intensification urbaine du tissu urbain dans le cœur de la métropole. Il recherche ainsi un aménagement harmonieux, fondé sur la mixité des fonctions, la diversité des populations, la qualité du cadre de vie, la mise en valeur et la protection de l'environnement. Il crée les conditions d'une participation active de la commune au dynamisme du cœur métropolitain et plus généralement à son développement durable.

Le choix des orientations du PADD au regard des enjeux communaux

1. Economie : Consolider la place de la commune dans le pôle d'emploi de l'ouest parisien

1.1. Constat communal et enjeux¹

Levallois-Perret joue un rôle structurant au sein de la polarité économique du cœur de l'agglomération parisienne. Elle présente un taux d'emploi élevé (1,65). Elle se caractérise par ailleurs par une forte concentration d'emplois de très haute valeur ajoutée et une forte spécialisation de ceux-ci dans les domaines liés aux services aux entreprises et notamment de l'immobilier et de la finance (près de la moitié des emplois spécialisés dans les domaines des services aux entreprises).

En 2006, son parc d'immobilier d'entreprise était estimé à 826 000 m². Si la construction de bureaux a été particulièrement élevée durant les années 1990, notamment grâce à la mise en œuvre de la ZAC du Front de Seine, 32 % des bureaux sont cependant antérieurs à 1995 et 18 % sont antérieurs à 1982. Il apparaît ainsi que la conception technique d'une grande partie de ces immeubles ne répond plus aux besoins actuels en matière d'immobilier tertiaire. En outre, une étude réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, sur les capacités contributives du tissu économique levalloisien, révèle que si Levallois apparaît comme précurseur et particulièrement dynamique en matière d'immobilier de bureaux, ce positionnement de leader est aujourd'hui concurrencé par l'émergence de nouveaux pôles de bureaux, modernes et intégrant les problématiques de développement durable...

L'enjeu de relancer l'attractivité économique de la commune s'est ainsi révélé. Les élus, au travers du PADD du PLU, ont souhaité favoriser l'accueil d'activités économiques et permettre la réhabilitation du patrimoine tertiaire levalloisien existant, pour maintenir son rôle structurant à l'échelle métropolitaine.

1.2. Les choix retenus dans le PADD

1.2.1. Soutenir le positionnement de la commune dans le pôle d'emploi de l'ouest parisien

Levallois-Perret doit conforter son rôle actif au cœur de l'agglomération parisienne. Le PADD veut conforter l'immobilier d'entreprises de la commune pour favoriser le maintien des emplois existants et l'arrivée de 5 000 à 10 000 nouveaux emplois. Il agit ainsi sur deux leviers.

¹ L'ensemble des données chiffrées citées sont issues du volet 2 du Rapport de présentation.

Il souhaite apporter une réponse aux nouveaux besoins exprimés par les grands groupes notamment levalloisiens de renommée nationale ou internationale en termes d'immobiliers tertiaires. Ainsi, il envisage la réalisation de grandes opérations modernes d'urbanisme, dans lesquelles s'inséreront des pôles ponctuels de renforcement économique.

Le PADD insiste ensuite sur la nécessité de mettre à niveau le patrimoine de bureaux parfois obsolète en facilitant son adaptation ou en favorisant sa mutation (notamment vers un immobilier plus confortable, fonctionnel et aux derniers standards environnementaux).

Afin de conforter sa compétitivité et son attractivité, la commune de Levallois, par l'intermédiaire de son PADD, fait « acte de candidature » à l'accueil de grands projets d'équipements pour favoriser le rayonnement du cœur de l'agglomération, mais aussi faciliter la vie des activités économiques.

1.2.2. Favoriser la mixité des activités

Le projet de ville de Levallois-Perret insiste également sur la diversification des activités. Il s'agit de faire de la mixité le principal levier du PLU dans les quartiers existants et en devenir, en autorisant la majeure partie des destinations dès lors que cela ne nuit pas à l'habitat. D'autre part, le tissu économique levalloisien est constitué d'un nombre important de petites et moyennes entreprises dont les activités (services à la personne, service aux entreprises...) sont essentiellement induites par la présence de grands groupes implantés sur le territoire. Il s'agira donc de conforter et de favoriser l'implantation de ces PME, notamment au sein du tissu levalloisien constitué (où une diversité de destination des constructions est admise).

2. Habitat : agir pour une ville solidaire

2.1. Constat communal et enjeux

Avec une population municipale de 63 225 habitants en 2007, Levallois a connu un regain démographique significatif depuis 1990 (+ 15 000 habitants). La croissance des résidences principales (+ 7 662) entre 1990 et 2006 a permis l'arrivée d'un nombre important d'habitants. Elle a été alimentée par les travaux de requalification du tissu ancien et de restructuration du tissu des berges de Seine. Cette augmentation de la population a participé au mouvement général des 15 dernières années du recentrement du développement démographique dans le cœur de la métropole.

Le taux d'inconfort a largement diminué à Levallois en raison du renouvellement du bâti ancien, mais également grâce à la rénovation d'une grande partie du patrimoine ancien. Aujourd'hui, quelques « poches » de logements ne présentant pas les caractéristiques de confort souhaitées demeurent dans le bâti ancien.

Levallois-Perret est soumis à une importante pression immobilière et foncière qui, ajoutée à son attractivité, engendre un renchérissement du coût des logements. Les propriétaires occupants se sont fortement accrus : 38 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. De même, la part des ménages aisés s'est renforcée. En 2006, les cadres et professions intellectuelles supérieures constituaient 29,2 % de la population contre 23,2 % en 1999. Or, une partie importante des personnes venant travailler dans la commune correspond à des catégories socioprofessionnelles modestes, posant la question de logements adaptés aux conditions de revenus afin de faciliter notamment le rapprochement du couple habitat/ travail.

Depuis la fin des années 1990, si l'accroissement du parc de logements se fait en faveur de grands logements (les 3 pièces et plus représentent près de 70 % de la production neuve), en 2007, 48 % des résidences principales ont toujours entre 1 et 2 pièces. Par ailleurs, entre 1999 et 2007, les petits ménages ont représenté 70 % de la croissance des ménages. Cela semble attester qu'une part des résidences principales de grandes tailles soit occupée par de petits ménages (notamment des jeunes primo-accédants avec des niveaux de ressources importants). La structure du parc de logements levalloisien ne facilite donc pas le maintien des familles du fait de sa taille (permanence de petits logements) et du coût des logements en accession, lesquels ont constitué la majeure partie des nouveaux logements.

Pour faciliter les parcours résidentiels et notamment pour maintenir et attirer les familles sur le territoire communal, la commune souhaite agir sur la diversité et la taille des logements et des statuts d'occupation (en faveur notamment du logement social).

2.2. Les choix retenus dans le PADD

2.2.1. Accroître et diversifier l'offre du parc de logements

A l'horizon 2020, le PADD de Levallois-Perret prévoit de produire 2 000 à 2 500 logements soit une moyenne de 200 à 250 logements par an. La commune mobilisera plusieurs leviers pour satisfaire et répartir cette politique de logements à l'échelle de la ville :

- Favoriser la construction de logements neufs dans les tissus mutables.
- Améliorer et requalifier le parc privé notamment inconfortable.
- Diversifier la taille des logements en favorisant la construction de grands logements.
- Diversifier les statuts d'occupation en favorisant l'accession sociale à la propriété et en augmentant l'offre de logements intermédiaires.
- Favoriser la construction de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.
- Réfléchir avec les communes voisines à l'accueil des gens du voyage en raison de l'exiguïté du territoire levalloisien.

2.2.2. Poursuivre l'effort engagé en matière de développement du logement social

La commune souhaite atteindre les 20 % de logements sociaux imposés par l'article 55 de la loi SRU. Avec un taux légèrement supérieur à 17 % de logements sociaux, elle souhaite poursuivre sa politique active afin d'atteindre cet objectif. Les premières évaluations au regard des opportunités foncières permettent d'envisager la construction d'environ 1 400 logements sociaux dans les prochaines années, attestant ainsi des efforts quantitatifs que souhaite mener la ville en matière de logement social.

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) répondent à cet objectif, au travers de plusieurs actions menées conjointement :

- L'acquisition par la ville (ou par l'EPF 92 ou encore par des bailleurs sociaux) de bâtiments ou de terrains pour la réalisation de logements sociaux.
- Le conventionnement dans le cadre des opérations de renouvellement ou réhabilitation du parc privé

Le PADD prévoit également l'amélioration de l'offre en termes d'hébergement d'urgence.

3. Paysage et patrimoine : Evoluer tout en préservant le patrimoine

3.1. Constat communal et enjeux

Le tissu urbain de Levallois est profondément marqué par son évolution historique et notamment par une trame viaire orthogonale particulière qui assure la cohérence globale de la ville.

Aujourd'hui, la ville se caractérise par un bâti quasi-continu, dans lequel on distingue néanmoins des typologies urbaines diversifiées qui témoignent des différentes étapes de son urbanisation : immeubles strictement alignés du 19^{ème} siècle dans le centre-ville, urbanisme de tours et de barres des années 1970 dans le quartier Eiffel, vastes îlots recomposés du quartier du Front de Seine...

Ainsi, la commune de Levallois propose une vraie richesse en termes de patrimoine urbain, laquelle contribue à la qualité de son cadre de vie.

Le diagnostic du PLU a également souligné la présence de lieux emblématiques qui associent espace public et trame urbaine (autour de l'église Saint-Justin, autour de l'Hôtel de Ville...), des perspectives visuelles intéressantes...

Enfin, bâti et végétal ne peuvent être séparés dans la prise en compte du patrimoine urbain. Des ensembles marquent la ville par leur organisation végétale intimement liée à l'architecture et au paysage : parc de la Planchette et ses abords, Île de la Jatte...

Ces éléments de morphologie urbaine sont des composants majeurs de l'identité de Levallois, d'où la volonté de préserver la trame du tissu existant avec ses spécificités, tout en permettant l'évolution dynamique de la ville.

3.2. Les choix retenus dans le PADD

3.2.1. Préserver les valeurs urbaines des quartiers

Le PADD insiste sur la mise en valeur des différents paysages urbains :

- Protéger les caractéristiques du tissu de lotissement du 19^{ème} siècle et du début du 20^{ème} siècle tout en permettant sa réhabilitation et son évolution.
- Protéger les caractéristiques et l'architecture du tissu de type « maison de ville », comme celui de la Villa Chaptal et de la Villa Muller.
- Poursuivre la requalification du quartier Eiffel, tissu des années 1970.
- Achever la mutation du quartier du Front de Seine (tissu contemporain des années 1990 et 2000).
- Permettre l'évolution et la requalification du tissu intermédiaire très mixte, qui assure la transition avec d'autres morphologies bâties.

Les dispositifs règlementaires devront prévoir l'évolution du tissu, tout en permettant de continuer à protéger ses composantes architecturales : implantation traditionnelle à l'alignement des rues, respect d'un gabarit et d'une hauteur maximum. Ils devront également permettre de concilier la préservation des espaces verts en cœur d'îlots et en fond de parcelle avec la réhabilitation du bâti.

3.2.2. Développer les opérations ciblées de signal urbain

La protection des différentes typologies sera possible grâce à la définition ponctuelle de secteurs de grands projets d'urbanisme innovants, pour satisfaire les ambitions socioéconomiques communales. Les sites concernés sont constitués de terrains parmi les mieux desservis par les transports en commun, conformément aux orientations du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) et du Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF).

3.2.3. Préserver les éléments remarquables du paysage urbain, naturel et architectural de la commune

La préservation des éléments remarquables du paysage urbain est une orientation majeure du projet de développement. Le PADD vise à conserver et conforter le caractère de secteurs ou d'éléments qui marquent le paysage de Levallois-Perret. Cette orientation se traduit par des actions de protection et de valorisation du patrimoine bâti ancien, des artères porteuses d'image, le développement et la mise en valeur des espaces publics de convivialité (places, squares...) et des ensembles urbains associant bâti, espace public et trame végétale (Place de la République, Parc de la Planchette et ses abords...).

Le projet communal vise également à améliorer de manière permanente la surface des espaces verts. Dans ce but, le développement des parcs et jardins publics est associé au verdissement de rues avec la mise en valeur des acquis des anciens plans d'alignements départementaux sur les rues Anatole France et Paul Vaillant-Couturier (créations d'espaces verts dans les « marges vertes »), la végétalisation des retraits des constructions par rapport à la rue et à la protection des arbres remarquables.

4. Equipements et vie sociale : Renforcer et adapter l'offre en matière de services publics ou d'intérêts collectifs, conforter le tissu commercial

4.1. Constat communal et enjeux

Levallois bénéficie d'une trame très diversifiée d'équipements publics et d'intérêt collectif. La commune accueille notamment d'importants établissements d'enseignement supérieur, d'enseignement secondaire, de santé, sportifs qui contribuent à son rayonnement à l'échelle départementale, régionale et nationale. A l'échelle communale, la trame d'équipements scolaires et périscolaires liés à l'enfance et la petite enfance est également très riche.

La commune dispose d'un tissu commercial et artisanal important et diversifié avec deux pôles principaux qui sont le centre-ville et le futur centre commercial Eiffel (actuellement en restructuration). Ils lui permettront de proposer une des meilleures densités commerciales des Hauts-de-Seine : environ 1 commerce pour 53 habitants alors que la moyenne départementale est d'un commerce pour 87 habitants.

La poursuite du développement des services urbains pour la population, les salariés et les entreprises constitue un enjeu fondamental pour la qualité du cadre de vie.

4.2. Les choix retenus dans le PADD

4.2.1. Consolider l'offre en matière de services publics ou d'intérêt collectif

Le PADD réaffirme ainsi la volonté de poursuivre la politique en cours de développement des équipements publics et d'intérêt collectif. La commune achève un effort important en la matière (centre aquatique, maison de l'enfance Gustave Eiffel) et prépare la livraison prochaine (2011) de plusieurs structures (médiathèque Eiffel, groupe scolaire Buffon...). La trame d'équipements d'envergure métropolitaine et de proximité sera ainsi ajustée, au fur et à mesure de l'apparition des besoins des habitants et des salariés et en fonction des disponibilités foncières.

4.2.2. Conforter le tissu commercial et artisanal

Le projet communal souhaite d'autre part maintenir une économie résidentielle proche des habitants et faciliter l'accès de tous les levalloisiens à une diversité de commerces et de services de proximité. L'accent est mis sur le maintien et le renforcement de l'armature commerciale de proximité, notamment grâce à certaines règles qui devront favoriser le commerce et l'artisanat sur certains axes. Cette orientation se traduit également avec la poursuite et l'achèvement de la restructuration du centre commercial Eiffel.

5. Déplacements : améliorer les transports et les déplacements

5.1. Constat communal et enjeux

Levallois bénéficie d'une excellente accessibilité depuis et vers les grandes polarités de la métropole francilienne. Elle est connectée au boulevard périphérique et s'inscrit à proximité directe des grandes infrastructures d'envergure régionale (A86, RN13 à Neuilly). Par ailleurs, avec 3 stations de métro et la gare SNCF de Clichy-Levallois auxquelles viennent s'ajouter les lignes de bus intercommunales RATP et la navette communale gratuite « Les Abeilles », la commune est également bien desservie par les transports en commun. Cette qualité de desserte participe à l'attractivité économique et résidentielle de la commune à l'échelle métropolitaine. Il convient toutefois de souligner la problématique de la place du piéton sur l'espace public (du fait notamment de l'étroitesse des rues où l'espace demeure très dévolu à la voiture).

L'enjeu de poursuivre la politique d'amélioration des transports et des déplacements notamment en faveur des transports en commun et des modes doux est fondamental pour la qualité du cadre de vie.

5.2. Les choix retenus dans le PADD

5.2.1. Maîtriser l'usage de l'automobile

Le PADD vise à maîtriser l'usage de l'automobile. Il met notamment en avant le développement de nouvelles zones 30 (quartier Eiffel) et la modification des voies de circulation (rue Victor Hugo par exemple). D'autre part, la ville a adhéré à la participation au système de voitures électriques en libre-service (système autolib'), ce qui offrira notamment de nouvelles opportunités de réduction des nécessités de stationnement.

5.2.2. Renforcer l'usage des transports en commun

Afin de limiter l'usage de la voiture particulière et palier la congestion croissante des axes routiers aux heures de pointes du matin et du soir, le PADD vise à conforter le réseau de transports en commun existant. Il ambitionne notamment le maintien et le développement des sites propres bus et l'optimisation des 2 lignes de transport en commun gratuit pour les levalloisiens, « Les Abeilles ». D'autre part, Levallois-Perret postule à l'obtention d'une escale bateau dans le cadre de la navette fluviale Voguéo.

5.2.3 Favoriser la place des modes doux sur l'espace public

Le développement des liaisons douces et du confort d'usage de l'espace public pour les piétons, les vélos et les personnes à mobilité réduite est un axe fort du projet communal. Des circuits piétons, entre les espaces publics de convivialité de la ville et en continuité avec les communes voisines, seront développés. L'usage du vélo sera également encouragé par des aménagements adaptés (pistes cyclables ...) dans la continuité des 14 stations Vélib' mises en place au printemps 2009, représentant 350 vélos, et par l'obligation de réaliser des locaux vélos dans les constructions neuves. Le PADD vise également au développement des liaisons intercommunales et notamment au traitement de certaines entrées de ville.

6. Environnement : économiser les ressources et améliorer les consommations énergétiques

6.1. Constat communal et enjeux

Le travail des trente dernières années sur le tissu urbain a permis de réaliser un important saut qualitatif du bâti (rénovation du tissu ancien, requalification de celui des berges de Seine) s'accompagnant de son intégration toujours meilleure dans l'environnement :

- En 1994, la surface totale des espaces verts était de 36 hectares, soit près de 15 % de la surface de la commune. Aujourd'hui, en totalisant réalisations et projets, on évalue les espaces verts publics et privés sur l'ensemble de la commune à 41,97 hectares, soit 17,21 % du territoire communal, attestant des nombreux efforts réalisés par la création de parcs, de squares et de mails plantés.
- De nombreuses actions ont été menées également pour protéger la ressource en eau (conserver des proportions importantes d'espaces verts de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales directement dans le sol, performance du système d'assainissement...).
- Concernant les déchets, Levallois assure en plus de la collecte sélective des déchets des particuliers, une collecte de jour pour les entreprises et les commerces.
- Sur le thème de la performance énergétique, la ville est désormais desservie par deux réseaux de chauffage urbain.

Dans la continuité des politiques mises en place à l'échelle nationale (Grenelle de l'environnement), la commune de Levallois souhaite poursuivre ses efforts pour orienter le développement vers des modes d'urbanisme durable (anticiper les futures réglementations thermiques, protection de la biodiversité...).

6.2. Les choix retenus dans le PADD

6.2.1. Economiser les ressources

La promotion de la qualité environnementale des projets urbains est au cœur des préoccupations du PADD. Ainsi, la commune s'engage à :

- Promouvoir une gestion économe et équilibrée de son espace territorial au moyen de son renouvellement urbain.
- Agir en faveur de la biodiversité par la protection du corridor écologique de la Seine, le développement des parcs et le développement des cœurs verts au sein des îlots et la préservation des alignements d'arbres.
- Protéger la ressource en eau en poursuivant des actions de limitation des rejets des eaux pluviales aux réseaux (toitures végétalisées, proportion d'espaces verts de pleine terre, récupération pour l'arrosage des parcs...), de gestion de l'assainissement (respect de la convention avec le Conseil Général des Hauts-de-Seine, application du Système de Management Environnemental).
- Poursuivre les actions de gestion différenciée des déchets (locaux de stockage des déchets pour le tri sélectif dans les nouveaux immeubles)

6.2.1. Agir sur la performance énergétique du bâti

Dans une optique globale de réduction des consommations énergétiques, le PADD vise à optimiser les performances énergétiques des bâtiments. Dans le cadre de nouvelles constructions, d'opérations de réhabilitation, de création d'équipements et de logements sociaux, le projet communal ambitionne la réalisation de bâtiments performants en termes d'isolation thermique et acoustique en anticipant sur les futures réglementations thermiques et à l'utilisation des énergies renouvelables. D'autre part, concernant les futures constructions d'équipements publics, la ville s'engage à s'inscrire dans une démarche de certification. Plusieurs actions récentes s'inscrivent notamment dans cette démarche de certification comme la médiathèque du quartier Eiffel et la reconstruction du Groupe Scolaire Buffon.

6.2.2. Agir sur la production, la gestion et la distribution de l'énergie

Toujours sur le thème de la performance énergétique, le PADD s'engage à agir sur la production, la gestion et la distribution de l'énergie. Il met en avant la poursuite du développement du chauffage urbain dans partie nord-ouest de la ville et la mise en œuvre d'un réseau centralisé de production de froid. Cet objectif se traduit également par des actions pilotes et exemplaires telles que la mise en place d'un système de la chaleur issue du réseau d'assainissement afin de maintenir en température l'eau des bassins du Centre Aquatique.

6.2.3. Sensibiliser la population

La commune s'engage à mener des actions de sensibilisation auprès de la population et des entreprises en matière d'urbanisme durable. Elle souhaite notamment s'appuyer sur ses services communaux pour développer des actions d'animation, de sensibilisation, soutenir et accompagner les démarches de développement durable.

6.2.4. Adapter le projet communal aux risques, aux nuisances et effets du changement climatique

Le projet de la commune s'engage à respecter les prescriptions du PPRI. De plus, dans la continuité de la cartographie départementale du bruit élaboré par le Conseil Général des Hauts-de-Seine, la ville a entrepris l'élaboration d'une carte stratégique du bruit visant à réduire les nuisances acoustiques. Cette carte a pour objectif d'évaluer l'exposition au bruit afin d'établir un plan d'action pour lutter contre les nuisances sonores.

Enfin, pour lutter contre les effets du changement climatique, un Plan climat a été adopté dans le département, avec un programme anti-effet de serre dans lequel Levallois s'inscrit, par l'intermédiaire de plusieurs leviers, auxquels participent l'économie des ressources et l'amélioration de la performance énergétique du bâti déjà développés.

En outre, la commune, qui a présenté en 2010 un rapport sur ses actions présentes et à venir en matière de développement durable, a lancé les études nécessaires à la réalisation de son bilan carbone, pour ensuite élaborer son Plan Climat Energie Territorial.

**Volet 4 – Les choix retenus pour
établir les OAP et le règlement et
justifications des OAP, de la
délimitation des zones et des
règles d’urbanisme**

Sommaire

Les Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leurs justifications 245

1. La définition des orientations d'aménagement et de programmation	245
2. Les secteurs concernés	246
2.1. Le secteur Baudin	248
2.2. Le secteur Collange	250
2.3. Le secteur de la Gare	252

Les choix retenus pour établir le règlement et justifications de la délimitation des zones et des règles d'urbanisme..... 255

Préambule	255
1. Constituer un document unique d'encadrement du droit des sols à l'échelle de la ville.....	255
2. Etablir un volet réglementaire en cohérence avec les orientations du PADD	256
1. Justification des zones.....	258
1.1. La définition des zones (document graphique n°5.1.).....	259
1.2. Les zones UA, UB, UE et UP	259
1.3. Les zones UC, UD et UG	260
1.4. Certaines zones comprennent des secteurs.....	260
2. L'écriture du règlement	261
2.1. L'écriture du règlement au regard des orientations du PADD et des OAP	261
2.2. Les dispositions réglementaires par zone.....	276
3. Emplacements réservés et servitudes d'urbanisme : la mise en œuvre des objectifs du PLU	307
3.1. Des servitudes pour la réalisation d'équipements	307
3.2. Des servitudes pour développer le patrimoine végétal	307
3.3. Des servitudes pour aménager le réseau viaire	308
3.4. Des servitudes pour améliorer le stationnement.....	309
3.5. Des servitudes pour respecter les objectifs de mixité sociale.....	309
3.6. Une servitude pour un projet d'aménagement global sous délai de 5 ans	309
3.7. Des outils de protection du patrimoine bâti et des ensembles urbains et paysagés	310
3.8. Des outils pour promouvoir les circulations douces.....	310

Les Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leurs justifications

1. La définition des orientations d'aménagement et de programmation

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2, le PLU de Levallois-Perret comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Etablies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement pour une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Dans ce cas, « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (...) Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) » (Article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme)

La Ville a souhaité établir des orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs qu'elle a identifié comme majeurs pour la mise en œuvre de ses politiques et orientations portées par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

A travers cet outil du PLU, la Ville cherche à :

- Répondre aux objectifs programmatiques (logements, activités, équipements...) qu'elle s'est fixée dans son PADD.
- S'assurer que les initiatives privées ou publiques soient en cohérence avec ces objectifs.
- Définir les principes d'un développement urbain de qualité, tout en laissant une place à la créativité dans la composition et le traitement des espaces.

En effet, les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en complémentarité du règlement et de ses documents graphiques.

Et si seuls le règlement et ses documents graphiques sont opposables, l'alinéa 2 de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme rappelle que tous « travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques ».

Pour chaque secteur concerné, les orientations d'aménagement et de programmation présentent le contexte et les enjeux, précisent les objectifs visés, exposent les orientations programmatiques (logements, activités, équipements ...) et les principes de composition urbaine (les principes d'aménagement du secteur, son insertion dans la ville, l'articulation espace public/privé, l'ordonnancement des constructions, le traitement paysager...)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'objet de la pièce n° 3 du dossier de PLU.

Ce chapitre présente le contexte et les enjeux pour chaque secteur ainsi que le parti d'aménagement retenu afin d'éclairer sur les raisons qui ont conduit la Ville à établir des orientations d'aménagement et de programmation.

2. Les secteurs concernés

Les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les deux objectifs directeurs de la Ville :

- La « ville à vivre », c'est-à-dire une ville où l'ensemble des habitants puisse résider, travailler, une ville qui répond à leurs besoins (commerces, équipements, lieux de convivialité...), qui soigne la qualité de son architecture et de ses paysages, qui assure une vie culturelle, sociale, sportive... riche ;
- La « ville entreprenante », qui par son mode de développement, sa capacité à s'adapter aux évolutions économiques, assure sa part de participation à l'ambition majeure de rayonnement de la Métropole Francilienne à l'échelle internationale.

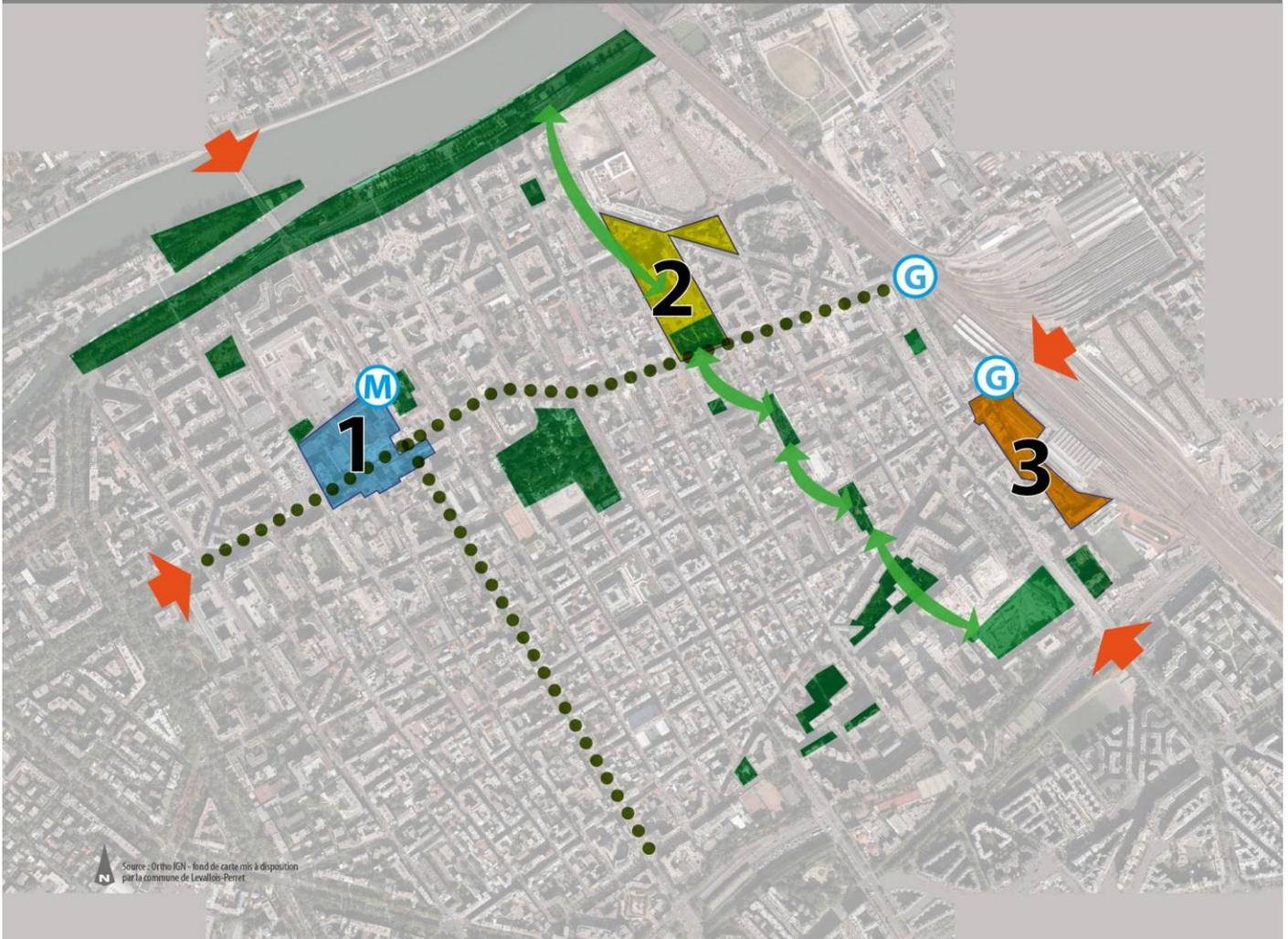
A Levallois-Perret, trois secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

- Le secteur Baudin constituant l'entrée nord-ouest de la ville au pied du métro « Pont de Levallois ».
- Le secteur Collange, maillon de la trame verte au nord-est de la ville.
- Le secteur Gare constituant l'entrée sud-est de la ville et sa desserte ferrée.

Ces trois secteurs délimitent les derniers grands espaces mutables de la Ville. Ils ont en commun un fort potentiel d'intensification urbaine, lié aux caractéristiques propres de leurs tissus bâtis et tout particulièrement à leur situation stratégique dans la ville (proximité du transport en commun, trame verte). Les projets qu'ils portent sont ambitieux tant sur le plan programmatique que celui de l'aménagement urbain et s'inscrivent dans une exigence de développement durable et de qualité de cadre de vie.

Il convient de souligner que la restructuration de ces secteurs entend promouvoir la réalisation de constructions économes en énergie et respectant les impératifs de développement durable.

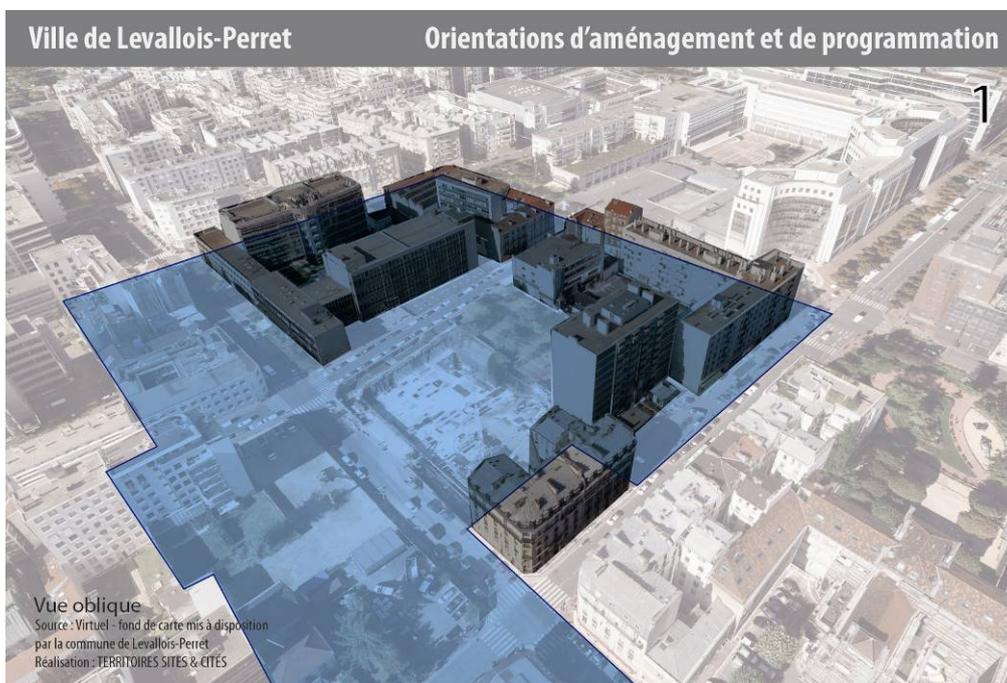
Ainsi, chaque secteur décline une programmation et des principes d'aménagement qui sont expliqués ci-après. Les choix qui ont été retenus tiennent compte du positionnement du secteur dans la ville, du rôle légitime qu'il y tient et de ses caractéristiques.



Source : Ortho IGN - fond de carte mis à disposition par la commune de Levallois-Perret

-  N° 1 Secteur OAP Baudin, zones UD et UA
-  N° 2 Secteur OAP Collange, zones UC et UA
-  N° 3 Secteur OAP Gare, zones UG et UA
-  Espaces verts publics en lien avec un secteur OAP
-  Entrée de ville en relation avec un secteur OAP
-  Embellissement des grandes rues
-  Station de métro Pont Levallois-Bécon
-  Station de la Gare ferroviaire Clichy-Levallois
-  Trame verte de promenade du quai de Seine au parc Gustave Eiffel

2.1. Le secteur Baudin



Le secteur Baudin, situé aux abords de la station de métro Pont de Levallois et en bordure du quartier de la ZAC « Front de Seine » bénéficie d'un positionnement stratégique et constitue un site prioritaire pour la Ville.

Ce secteur est délimité par les rues Baudin, Anatole France, Paul Vaillant-Couturier, Danton et Marius AUFAN.

Formé d'îlots peu structurés, il constitue un des derniers secteurs mutables de la ville. La relocalisation des services techniques communaux, qui libère une emprise importante du secteur, engage la mutation du secteur.

Aussi en 2008, la Commune a instauré un périmètre d'études et de sursis à statuer regroupant le foncier mutable dans la perspective d'un projet global d'aménagement qui prend aujourd'hui forme dans le projet Baudin.

L'enjeu principal de sa restructuration est d'offrir un signal fort de développement économique s'inscrivant dans la dynamique de la métropole francilienne sur un axe majeur de desserte en transport en commun, à la croisée des entrées nord et ouest de la ville. Cette ambition s'articule avec celle de constituer un pôle de proximité emplois-résidence en développant un quartier de mixité fonctionnelle et sociale articulant habitat diversifié, commerces et services de proximité.

Ces objectifs expliquent les orientations programmatiques qui développent une mixité fonctionnelle axée sur l'activité tertiaire et l'habitat.

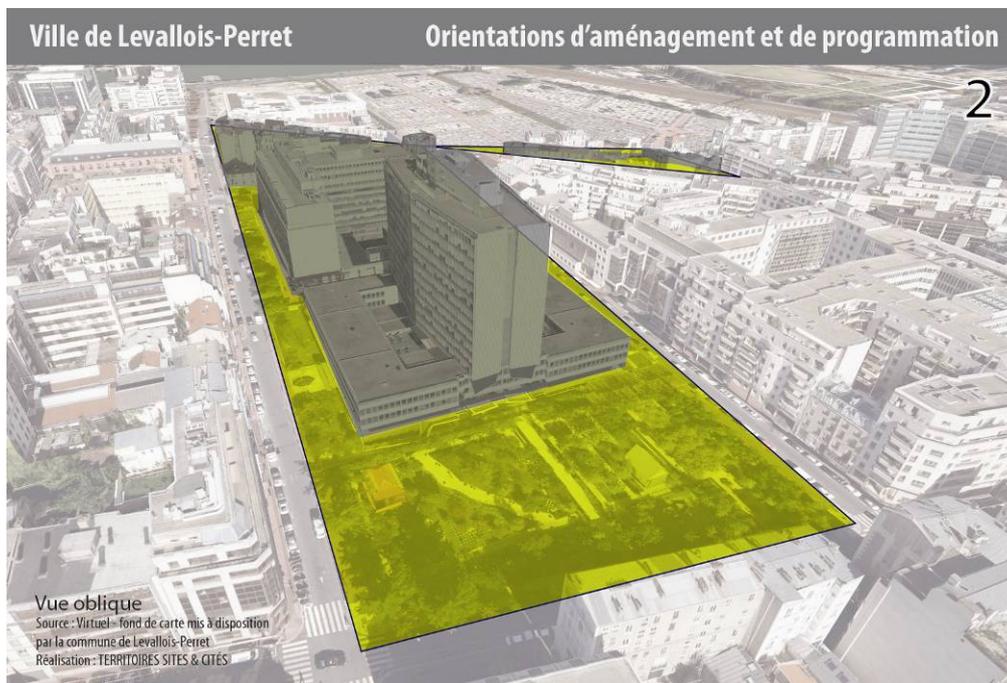
L'organisation urbaine du secteur valorise les commerces et activités tertiaires sur la partie nord. La partie sud est plus résidentielle.

Les principes d'aménagement visent à améliorer le cadre de vie autour de trois axes :

- Le confort du piéton en améliorant sensiblement l'espace qui lui est réservé par l'élargissement des trottoirs des rues Paul Vaillant-Couturier, Marius AUFAN, Anatole France et Baudin,
- Le verdissement des rues,
- La qualité urbaine et architecturale des réalisations.

Ce secteur correspond à la zone UD du PLU, qui traduit règlementairement les partis d'aménagement décrits.

2.2. Le secteur Collange



Ancien secteur de bureaux, le secteur Collange est délimité par les rues Marjolin, Paul Vaillant-Couturier, Jules Guesde et Baudin ainsi que deux îlots d'habitat majoritairement anciens.

Il fait partie de la vaste opération d'aménagement globale « Collange – Front de Seine », étudiée par la Ville pour revaloriser le quartier nord-est de la commune. Le projet « Collange-Front de Seine » est mis en œuvre par deux procédures de ZAC. La ZAC « Front de Seine » couvre les terrains situés au nord de la rue Collange et la ZAC Collange les terrains au sud de cette rue. Ces terrains s'organisent autour :

- De deux îlots de forme triangulaire au parcellaire traditionnel, occupés d'immeubles d'habitations majoritairement anciens, de quelques bâtiments d'activités et d'hôtels.
- D'un îlot de grande taille occupé par deux immeubles datant des années 1970 et accueillant bureaux, restaurants d'entreprises et concessions automobiles.

Les trois îlots s'articulent autour de la place du 11 Novembre 1918.

Le transfert de bureaux vers le quai Michelet au nord, offre l'opportunité de développer la vocation résidentielle d'un site qui bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun et se trouve préservé des nuisances liées autant à la circulation automobile sur les quais qu'au réseau ferré. Son articulation avec la place du 11 novembre 1918 et la rue Collange, récemment valorisée par les aménagements d'espaces publics, l'implantation d'équipements modernes au nord (collège Louis Blériot, gymnase, groupe scolaire St-Exupéry) et sa proximité au centre-ville en font un secteur fort attractif.

Le secteur offre donc un potentiel particulièrement intéressant pour développer des opérations de logements et ainsi contribuer à répondre aux objectifs du PADD en matière d'habitat.

Par ailleurs, pour ce secteur, la Ville a identifié deux enjeux majeurs : son rôle dans la consolidation de la trame verte de la ville d'une part, et son positionnement à l'articulation entre les réalisations contemporaines du Front de Seine et le tissu des quartiers anciens d'autre part.

Ces enjeux ont guidé les choix programmatiques et principes du parti d'aménagement retenu :

- Le secteur est principalement destiné à accueillir des programmes de logements diversifiés, contribuant à renforcer l'offre d'habitat diversifié de la ville.
- Une part importante du foncier est dédiée à la réalisation d'un parc venant renforcer l'offre d'espaces verts de la ville. Dans le cadre de la ZAC Collange, la première partie du parc Collange qui s'étendra à terme sur près d'un hectare a été réalisée et livrée en 2009.
- L'aménagement du site intégrant des cheminements piétons traversants avec passage sous porche inscrit le secteur dans le maillage vert de l'est de la ville en reliant dans un « itinéraire vert » le futur parc Eiffel, les squares Edith de Villepin et Marjolin, le parc Collange et la promenade des Berges de Seine.
- Les principes de composition de façade urbaine, de césures volumétriques des bâtiments sur les derniers niveaux, ainsi que de traitement paysager des marges de recul, visent à répondre aux exigences de qualité urbaine et architecturale que la Ville souhaite donner à ce secteur résidentiel.

Ce secteur correspond à la zone UC du PLU, qui traduit règlementairement les partis d'aménagement décrits.

2.3. Le secteur de la Gare



Les « pôles gare » sont identifiés en Région Île-de-France comme les principaux pôles de développement durable futurs des villes. En cela, le secteur de la gare est apparu comme un secteur de restructuration stratégique de la ville par sa relation directe avec la gare SNCF et le potentiel d'accueil de fonctions économiques et résidentielles qu'il offre.

D'autres facteurs concouraient par ailleurs à cette restructuration : des abords peu valorisants, des espaces publics perçus comme lieu de transit, une interconnexion limitée entre les modes de transports : train, bus, vélos, des voies piétonnes peu sécurisées, le manque de parkings.

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 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, la mixité des fonctions et une nouvelle image urbaine de la place du 8 mai 1945, porte Est de la ville.

Les objectifs du parti d'aménagement sont :

- 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 la desserte des activités qui s'y développent par l'adaptation notamment de la rue Jules Verne.
- Valoriser les déplacements piétons par l'élargissement de trottoirs, la réalisation de cheminements piétons reliant la rue Victor Hugo et la requalification de la place du 8 mai 1945.
- Qualifier le cadre de vie et valoriser l'image urbaine de cette porte Est de la ville par la recomposition des fronts bâtis et une recherche architecturale des immeubles qui composent avec la place du 8 mai 1945.

Ce secteur correspond à la zone UG du PLU, qui traduit règlementairement les partis d'aménagement décrits.

Les choix retenus pour établir le règlement et justifications de la délimitation des zones et des règles d'urbanisme

Préambule

1. Constituer un document unique d'encadrement du droit des sols à l'échelle de la ville.

La définition des zones est indissociable de l'écriture du règlement. Constitutives du volet réglementaire du PLU, elles doivent contribuer à atteindre les objectifs du PADD. Ainsi, elles accompagnent l'évolution de la ville, en assurant la pérennité des formes urbaines de Levallois, la « liaison » entre les différents ensembles bâtis et l'insertion des projets du XXI^{ème} siècle. Ces préoccupations forment le socle de l'élaboration des documents réglementaires.

A ces préoccupations s'ajoute la volonté d'un document unique, cadre des projets couvrant l'ensemble du territoire, là où plusieurs documents d'urbanisme ou valant documents d'urbanisme géraient le « droit d'occupation et d'utilisation des sols » de la ville.

Le développement urbain de Levallois s'est réalisé depuis plus d'un siècle, grâce à de grandes opérations d'urbanisme :

- les lotissements du XIX^{ème} siècle ;
- la construction du quartier Eiffel dans les années 1970 (ZAC du secteur IX) ;
- les opérations d'aménagement réalisées dans le tissu mixte de Levallois notamment par les zones d'aménagement concertée (ZAC) Victor Hugo, Front de Paris, Trézel ;
- le renouvellement urbain des espaces industriels du Front de Seine (avec la ZAC du même nom et celle de l'Île de la Jatte).

L'essor urbain de la commune s'est ainsi structuré grâce à l'articulation de grands projets successifs, lesquels se sont intégrés dans le tissu et ont profondément transformé la trame urbaine établie. Des outils opérationnels d'aménagement (principalement des ZAC depuis 40 ans), ou strictement réglementaires (Plans d'Occupation des Sols partiels), ont été mobilisés pour réaliser ces projets.

Ainsi, lors du lancement de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le territoire communal était couvert par 6 POS partiels, complétés par le PAZ de la ZAC du Front de Seine. Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquait également à quelques secteurs situés en transition entre le tissu ancien et la ZAC Front de Seine.

Or, l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, issu de la loi « Solidarité et Renouveau Urbains » (SRU, modifié par la loi « Engagement National pour l'Environnement » (ENE), précise notamment que « Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. (...) Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire de la commune... »

Par ailleurs, l'article L. 123-1-5 précise que « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1...»

Les documents réglementaires du plan local d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire communal. Etablis en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ils intègrent les règles des Zones d'Aménagement Concerté non encore achevées : Eiffel, Front de Seine et Collange. Les secteurs sur lesquels s'appliquait le RNU sont également couverts par un règlement de zone.

Le POS présentait également une zone UM, spécifique pour les installations ferroviaires. Dans un souci de conformité avec le Code de l'urbanisme de créer des zones multifonctionnelles, les terrains concernés sont désormais inclus dans une zone urbaine mixte (UA).

Il convient de souligner qu'en vertu de l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011, la Ville a opté pour l'intégration des dispositions de la loi n° n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2.

2. Etablir un volet réglementaire en cohérence avec les orientations du PADD

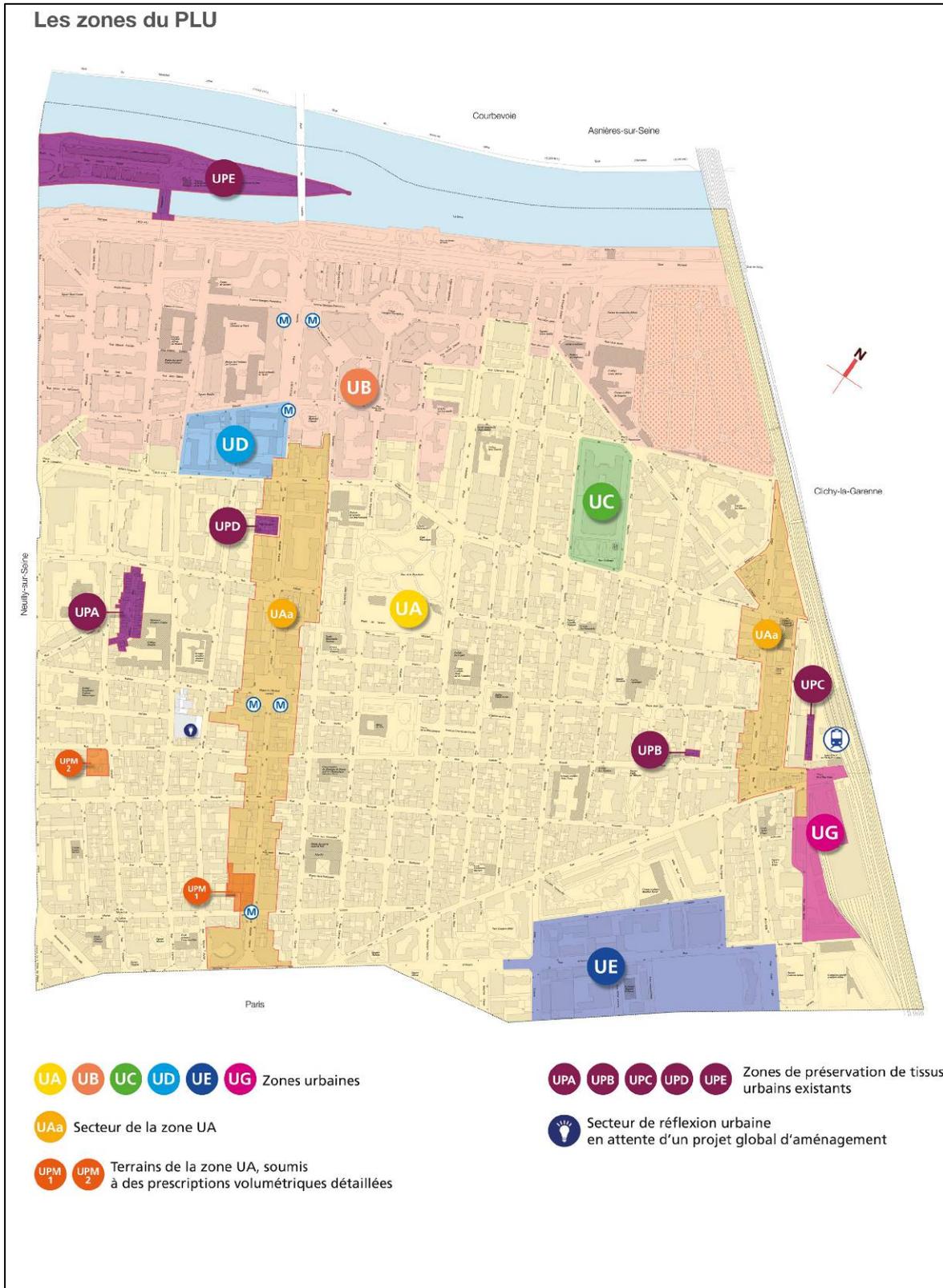
Les orientations du PADD sont les suivantes :

- La participation de Levallois à la croissance du cœur de notre métropole, avec pour idées sous-jacentes la consolidation de sa place dans le pôle d'emplois de l'Ouest parisien et l'action pour une ville solidaire.
- La poursuite de l'effort de qualification du cadre de vie, grâce à des actions d'embellissement de la ville (et une notion d'équilibre entre l'évolution du tissu urbain et la préservation du patrimoine bâti et végétal), au renforcement et à l'adaptation de l'offre en matière de services publics ou d'intérêt collectif et au confortement du tissu commercial.
- L'engagement collectif que l'ensemble des usagers de la ville devienne acteur de la ville durable grâce à l'amélioration des transports et des déplacements, à l'économie de l'utilisation des ressources et à l'amélioration de la maîtrise des consommations énergétiques.

Ces grands axes politiques doivent trouver leur traduction dans les documents réglementaires. **La délimitation des zones et l'écriture du règlement mettent en œuvre de manière cohérente et suivant la nature du tissu urbain** (déjà constitué ou en cours de mutation), une ou plusieurs dimensions du PADD, notamment :

- La satisfaction de l'ambition communale de développement économique et de l'habitat (avec notamment la définition de secteurs de grands projets visant à remplir en grande partie les objectifs socioéconomiques et, de ce fait, permettant de protéger les espaces identitaires de la ville).
- La protection du patrimoine urbain, architectural, environnemental ou paysager et la mise en valeur des spécificités urbaines de chaque tissu urbain.
- Le confortement de la trame des aménités urbaines (commerces, services de proximité, espaces publics de convivialité...).

1. Justification des zones



1.1. La définition des zones (document graphique n°5.1.)

Le plan de zonage délimite 11 zones urbaines.

En raison du caractère très urbain du territoire communal, **il n'est pas délimité de zone naturelle, zone « N » ou agricole, zone « A »**. Les espaces verts existants ou à créer sont tous identifiés au plan de zonage et protégés, soit en tant qu'espaces boisés classés, soit au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme.

1.2. Les zones UA, UB, UE et UP

Ces zones urbaines couvrent les secteurs constitués où la ville évolue sur elle-même.

Le tissu urbain de Levallois est profondément marqué par son évolution historique et notamment par une trame viaire orthogonale particulière, qui assure la cohérence globale de la ville. Il a évolué en quartiers diversifiés par différents tissus qui sont à l'origine des différentes zones du PLU.

Aujourd'hui, la ville se caractérise par un bâti quasi-continu, dans lequel on distingue néanmoins des typologies urbaines diversifiées qui témoignent des différentes étapes de son urbanisation : immeubles strictement alignés du 19^{ème} siècle, urbanisme de tours et de barres des années 1970 dans le quartier Eiffel, vastes îlots recomposés du quartier du Front de Seine...

- La zone UA, qui couvre une grande partie du territoire, 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.
- La zone UB correspond au quartier récent de la ZAC « Front de Seine » (partie nord de la commune) : son tissu neuf et homogène est peu évolutif.
- 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 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. On compte 5 zones UP :
 - La zone UPA correspond à la villa Chaptal,
 - La zone UPB correspond à la villa Trézel,
 - La zone UPC correspond à l'impasse Gravel,
 - La zone UPD correspond à la villa Muller,
 - La zone UPE correspond à l'Île de la Jatte.

1.3. Les zones UC, UD et UG

Ces zones couvrent les sites peu construits ou mutables, où d'importantes mutations sont envisagées, porteuses de projets innovants et emblématiques. Ces sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui viennent encadrer les initiatives publiques et privées afin d'assurer un aménagement urbain durable et de qualité.

- 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.
- 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.
- 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.

1.4. Certaines zones comprennent des secteurs

L'objectif est, dans le cadre d'un règlement général présentant une certaine souplesse, de venir préciser certaines dispositions sur des secteurs à enjeux, pour s'assurer de l'évolution retenue au PADD.

Ces secteurs sont décrits dans la présentation des zones aux paragraphes dédiés aux dispositions réglementaires par zone.

Ainsi, le PLU délimite deux secteurs :

- Un secteur UAa, délimité de part et d'autre des rue Anatole France et Victor Hugo.
- Un secteur UDa, situé en façade de la rue Baudin et aux angles des rue Baudin – Danton et Baudin – Anatole France.

Par ailleurs, dans la zone UA, deux secteurs sont couverts par des plans masses qui ont été approuvés lors de la modification du POS partiel n° 1 en 2009.

Ces secteurs restreints concernent des îlots urbains mutables dont il importe d'encadrer l'évolution en raison de leur situation dans la ville, de leur environnement et de leurs caractéristiques.

Il s'agit des secteurs :

- UPM1 délimité par les rues Anatole France et Louise Michel,
- UPM2 délimité par l'angle des rues Chaptal et Aristide Briand.

Enfin, pour certaines zones, des documents graphiques spécifiques complètent le règlement. Portant dispositions réglementaires, ils sont présentés dans les paragraphes présentant les dispositions par zone. Il s'agit des zones UB et UE, comprises dans les périmètres de ZAC non encore achevées et des zone UC, UD et UG qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

2. L'écriture du règlement

Comme la définition des zones, l'écriture du règlement participe à la mise en œuvre des orientations du PADD.

Aussi, le règlement est expliqué en articulation avec les orientations du PADD et par rapport au document d'urbanisme applicable antérieurement au plan local d'urbanisme.

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont identiques, communes à toutes les zones, exception faite des zones UP, qui ont des règles différentes pour tenir compte de leurs caractéristiques et des objectifs du PADD de les préserver. En effet, l'exigence de protection du patrimoine peut conduire à l'impossibilité technique de répondre à certaines obligations contenues dans ces articles (ex. article 4 concernant la réalisation de locaux de stockage des déchets). Elle instaure par ailleurs des règles strictes relatives à l'aspect extérieur des bâtiments et au traitement de leurs abords.

Ces dispositions communes sont présentées dans une première partie qui explique l'écriture du règlement au regard des orientations du PADD et des OAP. Elles concernent les articles 1, 2, 3, 4, 11, 12 et 13.

Dans une seconde partie, seront présentées les « dispositions spécifiques à chaque zone ». Il s'agit principalement des règles qui encadrent l'implantation, le gabarit des constructions et leur insertion dans le tissu existant etc., c'est-à-dire les principales règles qui construisent la forme urbaine de la ville.

2.1. L'écriture du règlement au regard des orientations du PADD et des OAP

Ces dispositions réglementaires communes à toutes les zones sont présentées au regard des orientations du PADD et des OAP, sous quatre axes de mesures :

- la mixité des fonctions actives et résidentielles,
- la ville durable,
- la préservation du patrimoine,
- la forme urbaine et l'aspect extérieur des constructions.

2.1.1. La mixité des fonctions actives et résidentielles : le levier principal du développement de la ville – l'écriture des articles 1 et 2 des règlements de zones

L'article 1 des règlements de zones précise les occupations et utilisations du sol interdites. Toute occupation et utilisation du sol qui ne serait pas interdite est de facto autorisée, sauf à être soumise à des conditions particulières à l'article 2.

Dans la continuité du développement des 20 dernières années, le PADD inscrit la ville de Levallois-Perret comme acteur dynamique dans le confortement de l'attractivité économique de l'Île-de-France et en particulier dans ses fonctions de pôle d'excellence dans les activités tertiaires à l'échelle nationale et internationale. Cependant, ce développement doit se faire en harmonie avec le renforcement de l'économie de proximité au service des salariés et des habitants d'une part, et l'équilibre avec le développement de l'offre résidentielle d'autre part.

Les orientations du PADD posent clairement la mixité des fonctions comme levier principal du développement de la ville.

L'écriture des articles 1 et 2 répond à ces enjeux. Exceptions faites de quelques zones au périmètre limité - les zones UP - les différents quartiers de la ville ont tous vocation à accueillir à la fois de l'habitat, des activités et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les restrictions qui conduisent à interdire ou à soumettre à des « conditions particulières » certaines installations découlent de la volonté de concilier l'accueil d'activités avec la qualité du cadre de vie et de trouver un équilibre entre activités et habitat.

2.1.1.1. Concilier l'accueil d'activités avec la qualité du cadre de vie.

La ville est « agréable à vivre » et cette qualité reconnue suppose que le développement se réalise en la préservant.

Ainsi, sont interdites « les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens ». Sont aussi interdits les dépôts de tout type, ainsi que le stationnement de caravanes isolées, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

Par ailleurs, l'implantation d'activités relevant de la législation des installations classées n'est admise qu'à condition de n'entraîner aucune nuisance, danger ou gêne pour l'habitat, le fonctionnement de la ville ou l'environnement.

2.1.1.2 Trouver un équilibre entre activités et habitat.

Cette recherche d'équilibre, conformément aux orientations du PADD, conduit à encadrer dans toutes les zones de la ville les possibilités de constructions à destination de bureaux, commerce, artisanat et industrie d'une part et à favoriser celles pour le logement et l'économie résidentielle d'autre part.

Pour les destinations bureaux, commerces, artisanats, industries, en dehors de certains sites géographiquement choisis et restreints où un développement plus important sera autorisé (secteurs UAa, UDa et une partie de la zone UG), les règlements de zones introduisent une limitation de ces catégories de constructions afin de favoriser la construction de logements neufs.

Ainsi l'article UA.2. n'autorise ces destinations qu'à condition d'être situées en sous-sol, et/ou rez-de-chaussée et/ou premier étage et de ne pas excéder le coefficient d'occupation des sols fixé à 1.

Dans les zones UB et UE, comprises dans des périmètres de ZAC, les possibilités sont limitées par une SHON maximum par îlot.

Dans les zones UC, UD et UG (emprise constructible C), il n'est pas fixé de COS, mais ces catégories sont encadrées par la localisation restrictive en pied d'immeubles de logements. En outre en zone UC, les bureaux sont interdits.

Ces limitations ne s'appliquent pas aux sites retenus pour consolider le rôle économique de la ville et soutenir l'emploi.

Ces secteurs sont délimités en considération notamment de leur statut économique existant, leur desserte par les transports en commun et/ou leur mutabilité.

Il s'agit :

- Du secteur UAa, localisé d'une part sur la rue Anatole France (voie départementale) et desservie par les stations de métro Louise Michel et Anatole France, d'autre part de la rue Victor Hugo (également voie départementale) et desservie par deux accès à la gare SNCF Clichy-Levallois.
- Du secteur UDa, à proximité immédiate de la station de métro Pont de Levallois.
- D'une partie de la zone UG, située au pied de la gare SNCF et de la Place du 8 Mai 1945.

Le secteur UAa offrant peu de parcelles mutables, l'essentiel du renforcement économique se concentre donc dans une partie des pôles UD et UG, tandis que la zone UE est dédiée à des opérations lourdes de rénovation concernant le centre commercial Eiffel et des immeubles de bureaux de grande hauteur obsolètes et amiantés.

Ces pôles seront orientés vers la fonction tertiaire et accueilleront des immeubles neufs satisfaisant à des critères techniques, énergétiques et environnementaux très performants (RT 2012).

Par ailleurs, le développement économique de la ville repose également sur la mixité des emplois accueillis et notamment ceux liés à une économie résidentielle forte au service des salariés et des habitants de la commune (commerce, service à la personne...).

Pour favoriser le développement de l'économie résidentielle, le PLU introduit des dispositions en faveur de l'implantation des commerces et services de proximité notamment au cœur de la ville.

Ainsi, la zone UA prévoit de ne pas soumettre au respect du COS de 1 les constructions à destination de commerce et d'artisanat qui s'implantent en bordure de certains axes, identifiés comme nécessitant le renforcement de l'armature commerciale. Ces axes sont figurés au plan de « zonage et des servitudes ».

Par ailleurs, partant du constat que les obligations en matière de réalisation de places de stationnement pénalisent, voire empêchent l'installation de commerce, l'article 12 des règlements de zones (exception faite de UE dans laquelle sont maintenues les règles du PAZ) en dispensent les commerces dont la « SHON est inférieure ou égale à 300 m² ou qui sont situés dans un rayon de 150 mètres d'un parking public ».

L'encadrement des possibilités de constructions de bureaux, commerce, artisanat et industrie permet de privilégier les constructions de logements. En dehors des règlements des zones UB et UE qui couvrent les zones d'aménagement concerté en cours de réalisation et définissent des SHON par catégorie de destination des constructions, les seules limites à la construction de logements sont celles qui résultent de la combinaison des différentes règles d'implantation, d'emprise, de hauteur... qui sont écrites pour assurer l'insertion des projets dans leur environnement.

Ainsi, en dehors des SHON applicables en UB, il n'est pas fixé de COS pour les constructions à destination d'habitation dans toute la ville.

Et, pour répondre à la volonté de favoriser l'accueil de familles, l'article 2 des règlements de zones instaure pour les opérations de plus de 5 logements, l'obligation de comporter 65 % de logements de 3 pièces et plus dans toutes les zones, exception faite des zones UE, UPA, UPB, UPD, ainsi que UPE dans laquelle on recense aujourd'hui plus de 70 % des logements de 3 pièces et plus.

2.1.1.3. Les zones à dominante résidentielle : les zones UP

Il s'agit des sites identifiés comme éléments remarquables du patrimoine architectural, urbain et paysager de Levallois et protégés à ce titre. Les articles 1 et 2 des règlements des zones UP sont écrits en considérant l'occupation et l'utilisation du sol existant (habitation) et les enjeux de protection. Ainsi, y sont interdites les constructions à destination exclusive d'entrepôts, d'artisanat, d'industrie, ainsi que les constructions de bureaux et de commerces.

2.1.2. Agir pour une ville durable : améliorons les déplacements, économisons nos ressources, améliorons la biodiversité... – l'écriture des articles 3, 4, 11, 12 et 13 des règlements de zones

2.1.2.1. Améliorons nos déplacements

Malgré une bonne desserte en transport en commun et une réelle et constante croissance de leur usage, la voiture est bien présente dans les déplacements quotidiens, notamment pour les trajets domicile-travail. Le projet de la Ville porté par le PADD vise à poursuivre la réduction des déplacements en voiture et ainsi contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Il cherche à rapprocher les fonctions actives des fonctions résidentielles (mixité des activités), à maîtriser l'usage de l'automobile, à favoriser les modes de déplacements alternatifs (transports en commun et modes doux).

Tous les moyens mis en œuvre par la Ville ne relèvent pas du volet réglementaire du PLU. C'est le cas des actions menées et programmées pour limiter la vitesse des voitures (zones 30) ou encore pour améliorer le partage des usages des voies, notamment par la réduction des voies de circulation automobile pour l'élargissement des trottoirs, qui relèvent d'abord de travaux de voiries.

En revanche, le PLU **contribue directement à cette politique durable en matière de déplacement à travers le choix des sites de développement économique, ainsi que les dispositions en faveur des piétons et des cyclistes, des voitures électriques et les règles de stationnement.**

- Le choix des sites de développement économique

Le développement économique concentré sur des sites stratégiquement localisés à proximité des transports en commun participe à privilégier l'usage des transports en commun pour les trajets domicile-travail. En effet, la congestion de plus en plus importante des axes routiers franciliens, en particuliers aux heures de pointe, et les difficultés accrues pour garer son véhicule plaident en faveur de toute mesure rapprochant les pôles d'emplois aux pôles de transports en commun. Par ailleurs, ce rapprochement, combiné avec des transports en commun performants, contribue à améliorer la qualité de vie des salariés par la diminution du temps passé en déplacements domicile-lieu de travail.

- La place du piéton favorisée (article 3)

Des servitudes sont instituées afin de permettre l'élargissement des trottoirs et leur aménagement notamment pour les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Ces aménagements s'inscrivent dans la démarche que la Ville a engagée pour valoriser les circuits piétons entre les différents quartiers de la ville et avec les communes voisines. Ces circuits, qui empruntent les rues piétonnes, celles en zone 30 ainsi que les cheminements piétons, sont repris au plan de zonage.

L'article 3 des règlements de zones précise que les liaisons piétonnes et les aménagements en faveur des piétons existants ou à créer devront être assurés.

Ce même article prévoit une mesure en faveur de la sécurité des usagers et la fluidité des circulations. En effet, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à ce terrain devra être réalisé sur la voie où la gêne pour le piéton, l'utilisateur des voies et la circulation est moindre.

- Le développement de la voiture électrique (article 4)

Pour valoriser l'usage de voitures électriques, le PLU rappelle l'obligation du Grenelle 2 de doter les places de stationnement de dispositifs permettant de recharger les véhicules. Cette obligation s'impose pour toute opération de constructions de logements comportant au minimum 2 logements ou de construction de bureaux, dès lors qu'est réalisée une aire de stationnement close et sécurisée.

- Le stationnement (article 12)

Les dispositions en matière de stationnement ont été retenues en considération des objectifs du PADD de maîtriser l'usage de la voiture et de favoriser l'usage des transports en commun et les déplacements en mode doux.

Cependant, la poursuite des efforts en matière de création d'aires de stationnement est nécessaire, d'autant qu'un des objectifs du PLU est de redonner de l'espace public aux piétons et cyclistes, ce qui suppose de réduire significativement les places de stationnement en surface. Or, le bilan du diagnostic sur l'offre en stationnement souligne une insuffisance de l'offre privée et en conséquence l'utilisation excessive du stationnement en surface, en particulier par les résidents.

- Les dispositions retenues et leur évolution par rapport au POS

Comme les POS partiels et les PAZ, les règlements de zone du PLU intègrent :

- L'obligation de réaliser des places de stationnement pour toute construction, quelle que soit sa destination.
- Des normes minimum imposées, à savoir une place exigible par tranche de SHON créée, exception faite des CINASPIC*, pour lesquels l'estimation des places à réaliser est à apprécier en fonction de la nature de l'équipement, son fonctionnement et sa situation géographique.
- L'obligation de réaliser les aires de stationnement en sous-sol.
- La réalisation d'aires propres aux deux-roues motorisées.

En revanche,

- Le nombre minimum de places exigibles est en baisse afin de promouvoir l'usage de modes de transport alternatifs à l'automobile et ainsi contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Pour les constructions à destination de bureaux, la baisse est plus importante dans un rayon de 300 mètres autour des stations de métro et de la gare, cette distance étant acceptable à pied.
- Les commerces et activités artisanales de proximité sont encouragés : la dispense de réaliser des places de stationnement est désormais accordée pour les commerces et activités artisanales dont la SHON est inférieure ou égale à 300 m² au lieu de 150 m² au POS (UA). De plus, cette dispense est étendue aux commerces, quelle que soit la SHON, qui sont situés à moins de 150 mètres d'un accès véhicule à un parking public.

Seuls quelques cas échappent à l'obligation de réaliser les places de stationnement exigibles. Ce régime dérogatoire se justifie par l'objectif de protéger des éléments architecturaux, urbains et paysager de la ville.

Il s'agit :

- Des travaux sur des constructions protégées au titre des monuments historiques, ou de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme. Dans ce cas, la dispense est totale, sans toutefois autoriser la suppression de places existantes.
- Des travaux sur des constructions existantes sous réserve que les travaux ne développent pas plus de 150 m² de SHON supplémentaires et ne créent pas plus d'un logement.
- Des constructions concernées par la réalisation d'un retrait végétalisé et/ou la sauvegarde d'un arbre intéressant. Dans ce cas, le constructeur peut être dispensé de la réalisation de 2 places de stationnement.

Bénéficie également de ce régime de dispense :

- Les travaux sur des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris lorsque ces travaux créent de la SHON supplémentaire (dans la limite de 50 % de la SHON existante avant travaux).
- Les opérations de constructions de moins de 3 logements : de telles opérations sont réalisées sur des parcelles exiguës où il est techniquement impossible de satisfaire à l'exigence de réaliser les aires de stationnement en sous-sol.

Par ailleurs, le PLU impose la réalisation des aires de livraisons à l'intérieur de parcelles et de préférence en sous-sol. L'objectif est de réduire significativement les gênes en termes de circulation et nuisances, notamment sonores, générées par les activités de chargement et déchargement.

Cette disposition de s'applique pas dans les zones UP.

Le PLU porte **une attention toute particulière au stationnement des vélos et des poussettes**. D'une part, il impose la réalisation de locaux clos et couverts dédiés au stationnement des vélos pour les constructions à destination d'habitation et de bureaux (à l'exception des zones UPA, UPB et UPD).

D'autre part, à l'exception des zones UP, la réalisation de locaux clos et couverts pour le stationnement des poussettes est obligatoire pour les constructions à destination d'habitation, d'une surface représentant au minimum 4 m² par tranche complète de 10 logements.

2.1.2.2. Economisons nos ressources

- Protéger et valoriser la ressource en eau (articles 4, 11 et 13)

Au travers du PLU, la Ville s'engage à gérer de manière optimale la ressource en eau, en poursuivant les actions déjà engagées en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales.

Plusieurs articles des règlements de zones contribuent à mettre en œuvre ces actions.

Tout d'abord, l'article 4 interdit tout rejet direct dans les fossés ou cours d'eau. Il impose l'obligation de se raccorder au réseau public d'assainissement certifié ISO 2001.

Concernant les eaux pluviales, l'enjeu est de limiter les rejets au réseau public d'assainissement et de gérer leur débit d'arrivée dans ce réseau.

Pour mieux gérer l'arrivée des eaux de ruissellement dans le réseau public, l'article 4 fixe un débit maximum de 2 litres/seconde/hectare, imposant en conséquence la réalisation sur la parcelle de dispositifs de rétention des eaux et « utilisant des techniques alternatives ».

Ainsi le PLU contribue à ralentir et limiter les rejets d'eaux pluviales dans le réseau en valorisant les espaces verts à la parcelle. L'article 13 précise que les espaces libres doivent être principalement aménagés en espaces verts. En UA, ils couvriront de 20 à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière, selon la taille de l'unité.

De plus, les espaces verts devront répondre à des obligations d'épaisseur de terre végétale ou de pleine de terre. L'objectif est non seulement de contribuer au verdissement de la ville, mais aussi d'améliorer le taux d'infiltration des eaux pluviales sur site.

Néanmoins, on ne peut négliger les limites de cet exercice dans un tissu urbain constitué.

Pour améliorer le dispositif de traitement des eaux pluviales sur site, le PLU met en valeur les toitures-terrasses végétalisées. L'article 11 impose leur végétalisation.

Enfin, le PLU favorise les démarches de récupération et réutilisation des eaux pluviales en admettant des dépassements de hauteur pour l'installation des dispositifs nécessaires (article 10).

L'ensemble de ces mesures contribuent par ailleurs à lutter contre les risques d'inondation.

- Economiser l'énergie et en produire (articles 2, 4, 10 et 11)

Le projet de la Ville s'engage résolument dans une démarche globale de réduction de la consommation des énergies. Elle s'appuie sur un ensemble d'actions telles les « orientations » de Haute Qualité Environnementale (HQE) pour les nouveaux équipements publics, la sensibilisation sur la déperdition thermique des bâtiments et la promotion d'une logique de certification auprès des bailleurs.

A travers le règlement du PLU, on recherche à permettre l'amélioration de la performance thermique (et acoustique) du bâti neuf ou existant. Le PLU propose notamment des mesures concernant le bâti vieillissant lié aux activités : ce bâti est majoritairement présent dans le tissu ancien de la zone UA, mais aussi dans le quartier Eiffel et sur les franges du Front de Seine.

L'objectif général pour ces secteurs, et donc leur règlement, est de favoriser la réhabilitation, la transformation ou la reconstruction de ces bâtiments, le plus souvent des bureaux techniquement et énergétiquement peu, voire très peu, performants.

Ainsi la zone UA, dans ses articles 2 et 10 :

- Autorise la réhabilitation des constructions liées aux activités nonobstant le COS limitatif de 1 ;
- Autorise la reconstruction, hors cas de sinistre, à SHON et implantation identiques, des bureaux existants dans les parties où leur construction est exclue.
- Fixe pour les futurs bureaux du secteur UAa une hauteur plafond supérieure à celle du POS sans pour autant autoriser plus de niveaux, afin de tenir compte des normes et techniques performantes.

La zone UB propose un pôle tertiaire neuf en bordure du quai Michelet, remplaçant les bureaux obsolètes de la ZAC Collange par des logements neufs et un parc.

La zone UE encadre notamment la réhabilitation lourde d'immeubles de bureau des années 1960 amiantés.

Dans les secteurs de projet (UD, UG), des bâtiments liés à diverses activités seront remplacés par des logements neufs et des bureaux accompagnés de commerces respectant les normes de la RT 2012 (bâtiments basse consommation).

Enfin, la végétalisation obligatoire des toitures-terrasses participe à améliorer l'isolement des immeubles afin d'éviter les effets de surchauffe l'été et de froid l'hiver.

Le PLU cherche aussi à inciter, pour toutes les constructions, l'utilisation de matériaux et procédés qui permettent « la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble », la seule réserve étant leur insertion qualitative dans la composition du bâtiment et dans le paysage urbain (article 11).

Il valorise les énergies renouvelables, notamment pour toutes les opérations de constructions neuves. L'article 4 dispose que « l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée ». Il convient de souligner que cette disposition n'a pas de valeur prescriptive ni réglementaire.

Mais cette orientation justifie aussi les dispositions dérogatoires qui sont écrites en faveur de l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment de dépassement en hauteur. L'article 10 exclut en effet du calcul de la hauteur maximum un certain nombre d'ouvrages techniques dont les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou les capteurs d'énergie.

Il rappelle le Grenelle 2 et l'obligation de raccordement aux réseaux de distribution de chaleur ou de froid, lorsqu'il existe des périmètres de développement prioritaire (article 4).

- Valoriser les déchets (article 4)

La Ville s'est engagée dans la collecte sélective et la valorisation des déchets par leur recyclage, tant auprès des particuliers que des entreprises. Dans la continuité de sa politique en la matière, elle entend faciliter davantage le tri et la collecte.

Ainsi, l'article 4 des règlements de zones impose aux constructions quelles qu'elles soient, de prévoir des locaux spécifiques pour le stockage des déchets, suffisamment dimensionnés pour permettre un stockage sélectif. Pour les constructions à destination d'habitation, ces locaux doivent être situés au rez-de-chaussée et à moins de 15 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

Ces obligations s'appliquent aussi aux constructions existantes. Mais, il est admis qu'elles pourront être adaptées « si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas ». Pas de dispense, mais une certaine souplesse qui permet de tendre vers l'objectif visé, quel que soit le cas de figure qui se présente.

- Préserver la biodiversité (article 13)

Du fait de sa situation en première couronne de Paris, Levallois-Perret est essentiellement un territoire urbain. Cependant, la Ville attache une grande importance à contribuer à la biodiversité de la région francilienne et place le végétal comme un des éléments forts de son projet.

Plusieurs actions sont mises en œuvre pour améliorer le verdissement de la commune, le maillage entre les espaces verts et la biodiversité :

- Des mesures de protections

La protection de la biodiversité du corridor Seine

La protection écologique de la Seine et ses berges concerne plus particulièrement deux secteurs : l'Île de la Jatte et la partie nord de la zone UB.

La protection sur l'Île de la Jatte, la zone UPE, est réalisée par une urbanisation strictement maîtrisée par un plan masse de l'Île et par un classement en espace boisés classés (EBC) de la majeure partie des espaces verts de cette zone.

La protection des parcs et jardins

Les parcs urbains, squares, jardins publics ainsi que certains alignements d'arbres constituent des éléments majeurs du maillage vert de la ville. Situés en zones UA, UB, UC et UPE, ils sont inconstructibles et rigoureusement protégés par leur classement en espaces boisés classés.

En faveur du patrimoine paysager de la ville, une mesure consiste à délimiter les espaces verts de qualité dont le PLU exigera le maintien avec des dispositions devant assurer la qualité des plantations et leur pérennité. Ces espaces verts sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme

Cette protection s'étend aux alignements d'arbres et arbres isolés identifiés comme intéressants dans les zones UA, UC, UPA et pour lesquels l'article 13 n'admet la destruction qu'en cas d' « impossibilité technique avérée » nécessitant l'abattage, et impose le remplacement.

La protection d'ensembles urbains et paysagers

Le PLU a identifié un certain nombre d'ensembles urbains et paysagers présentant un intérêt patrimonial pour Levallois ; ces ensembles mêlent patrimoine bâti et végétal qui marquent le paysage de Levallois. L'article 13 des règlements de zone où ces secteurs se situent, impose le maintien et la valorisation du végétal.

Ces ensembles sont détaillés ci-dessous sous le paragraphe intitulé « Evoluer tout en préservant le patrimoine ».

Les marges vertes

Expliquées en détail dans les paragraphes dédiés à la zone UA, les « marges vertes » résultent d'un dispositif mis en place par la Ville de Levallois pour préserver les acquis des anciens plans d'alignement départementaux. Ceux-ci imposaient aux constructions un recul par rapport à certains axes. Certains de ces reculs ont été verdis et plantés d'arbres. Ces aménagements sont identifiés au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ». Situés dans la zone UA, ils sont préservés par les articles UA.1. et UA.2. qui limitent strictement les travaux et installations admis dans ces zones et par l'article 13 dont les dispositions visent à valoriser la qualité des plantations et des abords de ces marges.

- Des mesures de renforcement

Le PLU institue des emplacements réservés et des servitudes pour créer des parcs urbains, conforter les espaces verts et poursuivre le développement des « marges vertes ». Ils figurent au document graphique n° 5.1 « zonage et servitude ». Ces servitudes sont assorties des mêmes mesures de préservation mises en place pour les parcs, jardins, espaces verts et marges vertes existants.

Par ailleurs, sur certaines séquences urbaines des zones UA, UC et UD, on imposera l'implantation en recul des constructions (article 6) et le traitement paysager de la marge de recul (article 13) afin de favoriser la continuité du verdissement des rues à travers les espaces privatifs.

Cette obligation de recul s'accompagne d'une obligation de plantation d'arbres et d'arbustes de tailles et d'essences diversifiées.

En zone UA, la profondeur de ces retraits est variable suivant le linéaire de façade sur rue des terrains :

- Pour un linéaire supérieur ou égal à 45 mètres, le retrait végétalisé s'impose sur au moins un tiers du linéaire.
- Pour un linéaire supérieur ou égal à 60 mètres, le retrait imposé concerne la moitié du linéaire.

En zone UC et UD, elle résulte de la délimitation des emprises constructibles.

- Des mesures de maintien des « cœurs verts d'îlots »

Ces mesures sont mises en place à travers les règles de constructibilité et les obligations de traitement paysager pour partie « en pleine terre » afin de favoriser la plantation d'essences diversifiées et de grand développement.

En zone UA, le règlement impose une proportion minimale d'espaces libres qui est de 20 % de la surface pour un terrain de plus de 500 m² et 40 % pour un terrain supérieur à 2 000 m².

Dans les autres zones, la définition de l'emprise constructible valorise, par la constructibilité limitée voire la non constructibilité, le maintien d'espaces libres en cœur d'îlots.

Dans toutes les zones, le règlement impose que les espaces libres soient traités en espaces verts et pour partie en pleine terre.

- Des mesures en faveur de la biodiversité

La maîtrise de l'urbanisation sur l'Île de la Jatte (secteur de plan masse UPE) et sur les rives de Seine en zone UB (Front de Seine) contribue à la protection du corridor écologique de la Seine et de ses berges.

Dans le même ordre, la protection et le développement des espaces verts publics et privés, mais aussi le développement des toitures végétalisées et les mesures prises pour éviter le morcellement des espaces verts visent à assurer l'existence d'une faune et flore diversifiées au cœur même de la ville.

Enfin, le traitement des espaces verts impose la plantation d'arbres de moyen et grand développement, à raison de 1 sujet pour 100 m² d'espaces libres en UA, de 150 m² en UB ou 200 m² en UD.

Ces mesures sont complétées par des actions qui visent à sensibiliser les Levalloisiens sur la diversité des essences et la qualité des plantations, notamment la charte paysagère qui est en cours d'élaboration.

2.1.3. Evoluer tout en préservant le patrimoine ... – l'écriture des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11.

Comme le précise le PADD, Levallois-Perret « présente une importante densité résidentielle et doit composer avec la rareté du foncier disponible sur son territoire. L'insertion urbaine de nos projets sera tributaire d'une réelle capacité d'innovation et d'intégration des idées du développement durable dans le renouvellement et l'évolution de notre tissu urbain. Il s'agit donc de concilier la préservation des identités levalloisiennes (les différentes morphologies urbaines, certains éléments du patrimoine naturel, architectural et urbain...) avec l'évolution de notre tissu urbain (...) »

Cet objectif explique les choix retenus dans la définition des zones et dans l'écriture des règles relatives à l'implantation des constructions, leur gabarit, hauteur et aspect extérieur.

2.1.3.1. Le patrimoine protégé

La protection du patrimoine urbain se décline de manière différenciée selon le degré de protection mis en œuvre. Le choix s'appuie sur un recensement minutieux repris dans le cahier de protection patrimoniale annexé au règlement (pièce n°4.2.3). Ce patrimoine est identifié au plan n° 5.1 « zonage et servitudes ».

Ainsi, la ville recense :

- Les bâtiments classés ou répertoriés à l'inventaire des monuments historiques,
- Les bâtiments remarquables à préserver,
- Les bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser.

Ces deux dernières catégories correspondent à des niveaux de protection différents dans l'article 11.

- Les bâtiments classés ou répertoriés à l'inventaire des monuments historiques

Au nombre de trois, ils bénéficient des mesures de protection issues de la législation sur les bâtiments et sites classés. Il s'agit de l'Hôpital anglais dit « British Hospital », de la villa « mauresque » et du temple « La petite Etoile ».

- Les Bâtiments remarquables à préserver

Dix-neuf bâtiments, situés en zone UA et UB, ont été recensés pour leur intérêt historique et leurs qualités architecturales et ornementales significatives méritant la prise de mesures conservatoires. Il s'agit d'édifices institutionnels et de fondation, de bâtiments industriels ou d'activités, de maisons ou hôtels particuliers, ou encore d'édifices témoins (bureau octroi).

L'article 11 dispose que les interventions sur ces bâtiments « devront être réalisées dans le respect strict des caractéristiques originelles des édifices (volumétrie, composition et traitement des façades, ornementation et modénatures, nombre, proportions et traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux, typologie de la toiture...) et contribuer à leur restauration et à leur mise en valeur. La volumétrie existante du bâtiment devra être conservée dans ses caractéristiques générales. »

- Les Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser

Il s'agit de l'hôtel des postes, l'immeuble de rapport face à l'usine Louit Frères à l'angle de la rue Victor Hugo et Paul Vaillant-Couturier, la chocolaterie Meunier, la maison d'artiste au 9 rue Chaptal, la « villa Chaptal », les abords de la villa Chaptal, les immeubles d'habitation au 29 rue Voltaire, 31, rue Edouard Vaillant et au 4 bis et ter rue Camille Pelletan. Tous sont situés en zone UA.

Pour cette catégorie, le PLU admet les interventions, surélévations ou extensions horizontales des bâtiments, à condition de respecter l'esprit du bâtiment d'origine.

Une attention particulière devra être portée :

- Au respect du nombre et des proportions des ouvertures par niveaux existants et pour tout nouveau niveau de construction.
- A la composition et au traitement général des façades.
- A la proportion des niveaux de construction et à leur réinterprétation en cas de surélévation.
- Aux détails d'ornementation qui pourront être restaurés ou remis à jour à l'occasion de travaux.

Les éléments de toitures ne font l'objet d'aucune mesure de protection. Une véritable créativité est donc souhaitée pour le dernier niveau de construction, pouvant conduire soit à une réinterprétation du traitement antérieur, soit à une rupture complète dans sa composition.

Les fiches du « Cahier de protection du patrimoine architectural », annexé au règlement, présentent les caractéristiques principales du bâtiment, son historique et des éléments spécifiques d'intérêt. Ces aspects sont donnés dans un but strictement informatif.

Le cas échéant des mesures de vigilance ou des orientations spécifiques au bâtiment concerné sont édictées (« mesures spécifiques de protection »). Elles doivent absolument être prises en compte dans le cadre des interventions sur les bâtiments, en sus de celles visées aux paragraphes précédents.

Par ailleurs, le plan de zonage général délimite les paysages suivants ayant une valeur patrimoniale.

- La préservation et mise en valeur de certains ensembles urbains et paysagers

Le tissu dense de Levallois compte un certain nombre de secteurs qui se distinguent et marquent fortement le paysage urbain de la ville, par la cohérence de leur composition, mêlant espaces paysagers et immeubles présentant une unité et qualité architecturale intéressante.

Certains ensembles sont formés par des espaces publics majeurs et leurs abords.

Ils sont des éléments constitutifs de l'identité levalloisienne :

- La place de la République et ses abords,
- La place d'Estienne d'Orves et ses abords.

D'autres constituent des « respirations » majeurs dans la ville. C'est le cas du parc de la Planchette qui s'étend sur près de 2,5 hectares en plein centre-ville, achetés par la Ville en 1924.

Ces espaces arborés d'essences variées venant des quatre coins du monde comptent plusieurs arbres remarquables au sens du cadastre vert du département. Le bâtiment du Club de la planchette présente une architecture intéressante par la composition de sa façade et sa toiture à la Mansart.

Le parc est protégé par son classement en espace boisé classé. L'ensemble urbain à préserver et valoriser qui intègre le Parc de la Planchette a pour objectif de veiller à ce qu'un soin particulier soit porté aux réalisations aux abords du Parc, notamment par leur traitement végétal.

Certains secteurs représentent des ensembles uniques dans la ville.

- L'Île de la Jatte : son caractère insulaire, les caractéristiques de son aménagement urbain et la qualité de ses paysages, constituent un ensemble singulier et de grande qualité sur le plan écologique.
- La villa Chaptal et ses abords : cet ensemble intègre la « villa mauresque », classée monument historique depuis 1983 et constitue un ensemble pittoresque. En effet, l'échelle du bâti composé de maisons basses, l'organisation spécifique du parcellaire, la qualité des façades ornées, les clôtures, et grilles d'accès à la voie interne et les espaces de jardins densément plantés caractérisent cet ensemble unique dans la ville.

L'enjeu est de s'assurer du maintien de ces ensembles de grande qualité.

D'autres ensembles regroupant éléments bâtis et paysagers forment des entités bien identifiées pour leur impact patrimonial à l'échelle du quartier.

On compte :

- L'angle des rue Chaptal et Louis Rouquier marqué par les bâtiments intéressants qui s'y trouve, notamment un hôtel particulier au riche décor néoclassique.
- L'angle des rues Paul Vaillant-Couturier et Victor Hugo valorisé par trois bâtiments de facture similaire situés de part et d'autre de la rue Paul Vaillant-Couturier, dont le bâtiment est occupé par l'Escale.
- Le British Hospital et ses abords paysagers.

Certaines perspectives méritent d'être signalées car elles marquent le paysage urbain du tissu ancien de Levallois, qui manque un peu de repères visuels : ce sont les vues sur l'église Saint Justin depuis la place du Général Leclerc, celles de l'Hôtel de Ville depuis l'avenue du Général De Gaulle, ou encore celles sur le cimetière et son portail depuis la rue Raspail. L'enjeu est de maintenir et mettre en valeur ces perspectives.

L'article 11 précise que ces ensembles devront faire l'objet d'un soin particulier lors de tous travaux. De façon générale, le style, les éléments de constructions spécifiques et les éléments décoratifs des bâtiments présents dans ces ensembles devront être préservés ou réinterprétés, afin de conserver la cohérence historique, urbaine et paysagère des lieux.

Enfin, l'article 13 édicte des règles à respecter au regard des espaces verts et plantations inclus dans ces ensembles.

2.1.3.2. Les zones UP

Elles recouvrent des ensembles urbains existants dont la composition urbaine, l'architecture particulière et les paysages doivent être préservés et mis en valeur. S'agissant de zones, elles sont présentées sous la partie « Dispositions réglementaires par zone ».

2.1.4. La forme urbaine et l'aspect extérieur des constructions – articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11

Pour répondre à la double préoccupation d'évolution du tissu et de préservation des différentes identités des quartiers de la ville, il n'est pas possible de retenir une écriture « uniforme » des règles d'implantation, de hauteur et de gabarit pour toutes les zones. Il convenait de tenir compte des constructions existantes, de la largeur des voies ou de l'emprise publique, des objectifs de verdissement des rues, de développement des espaces libres paysagers..., ainsi que des orientations d'évolution du tissu plus ou moins mutable.

Aussi, ces règles sont présentées dans la partie « Dispositions spécifiques par zone », développée ci-après.

La qualité de l'aspect extérieur des bâtiments et l'intégration des éléments qui ne peuvent être intégrés dans la construction sont un souci constant quelle que soit la zone.

Le PLU porte une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions à travers plusieurs dispositions :

- L'obligation pour les constructions nouvelles de prendre en compte le site où elles s'insèrent. La Ville est vigilante sur la composition générale des façades, l'harmonie des façades commerciales avec l'architecture de l'immeuble concerné, et le traitement des clôtures qui privilégieront les dispositifs ajourés et la végétalisation.
- La qualité des toitures et notamment des toitures-terrasses pour lesquelles les dispositions visent un traitement soigné et paysager. On notera que le règlement impose la végétalisation des toitures-terrasses ou parties de toitures-terrasses inaccessibles.
- Le traitement des ouvrages techniques, édicules etc... qui doivent être installés de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public et traités avec le même soin que les façades (article 10).

A ce tronc commun à toutes les zones s'ajoutent des dispositions spécifiques dans certaines zones, qui ont pour but :

- De préserver et valoriser des éléments architecturaux qui existent dans les zones UA, UB et UP.
- De valoriser dans toutes les zones une certaine recherche architecturale dans la conception du projet de constructions neuves. Ainsi l'article 10 autorise le dépassement des hauteurs maximum fixées pour permettre la réalisation de motifs ornementaux ainsi que des dômes, belvédères... à l'angle de deux rues. Cette exigence de recherche architecturale concerne les façades des immeubles de bureau, dont le rez-de-chaussée et le premier étage devront bénéficier d'un traitement spécifique. Le projet doit intégrer la réalisation d'une entrée de grande dimension et privilégier les effets de transparence.

On soulignera l'effort particulier demandé dans la réalisation des saillies, balcons et encorbellements. S'ils animent les façades des constructions, améliorent parfois l'habitabilité, ces éléments ne doivent pas nuire à la qualité des paysages urbains. Aussi, les règlements de zones du PLU, comme ceux du POS partiels et des PAZ, encadrent leur réalisation.

Ainsi, dans les rues étroites (d'une largeur inférieure ou égale à 10 mètres), les volumes habitables en encorbellement sont interdits.

Plus généralement, l'article 6 comprend des règles précises qui portent notamment sur les dimensions des saillies et encorbellements, dimensions variables selon la largeur de la voie sur laquelle ils empiètent. Pour les encorbellements, cet article encadre par ailleurs le rythme et le linéaire qui ne peut excéder 50 % du linéaire de la façade.

2.2. Les dispositions réglementaires par zone

2.2.1. Préambule

Les rappels qui figurent dans certains règlements de zone (article 2 et 4) n'ont qu'une valeur informative. Leurs dispositions ne sont pas normatives.

L'article 5, qui concerne « la superficie minimale des terrains », n'est renseigné dans aucun des règlements de zone.

2.2.2. La zone UA : le tissu constitué

2.2.2.1. Espaces concernés et vocation de la zone

La zone UA correspond au tissu urbain ancien de Levallois, rénové sur certains îlots par des opérations d'aménagement aujourd'hui achevées (ZAC Trézel-Briand, ZAC du Front de Paris, ZAC Victor Hugo...).

Cette zone, qui couvre une grande partie du territoire communal, est caractérisée par une très forte mixité des fonctions urbaines : habitation, commerce et artisanat, bureaux, équipements...

Le règlement de la zone UA conforte cette mixité urbaine, tout en favorisant l'accueil de logements neufs, notamment au travers d'une certaine limitation des destinations bureau, commerce et artisanat, sauf dans le secteur UAa implanté le long d'axes bruyants et à proximité des transports en commun (métro, gare SNCF, bus).

Cette zone comprend des éléments de paysage bâtis ou végétaux qui font l'objet de prescriptions spécifiques pour leur protection ou leur mise en valeur conformément aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme : « Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

La structure parcellaire, la typologie du bâti et l'occupation du sol créent une entité assez homogène qui justifie la création d'une zone unique sur ces terrains.

Elle permet ainsi de fusionner les parties de la commune couvertes initialement par :

- le POS n°1 pour le tissu traditionnel ;
- le POS n°3 (ex ZAC Front de Paris) ;
- le POS partiel n°5 (ex ZAC Deguingamp) ;
- la partie du POS n°6 (ancienne ZAC du secteur IX), hors nouvelle ZAC Eiffel ;
- les secteurs en interface avec le Front de Seine, assujettis au RNU.

Le paysage de cette zone est caractérisé par des îlots réguliers, des bâtiments alignés et continus en façade sur rue et une hauteur variable ne dépassant que ponctuellement les 24 mètres. La mixité des fonctions urbaines y est très importante avec de l'habitat, des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des équipements publics... Cette zone constitue à ce titre l'essentiel du pôle commercial de proximité de la commune.

2.2.2.2. Superficie de la zone

La zone UA couvre une superficie d'un peu plus de 156 hectares, soit près de 65 % du territoire communal.

2.2.2.3. Objectifs poursuivis

- Renforcer la mixité urbaine. Les moyens mis en œuvre pour relever ce défi sont expliqués au chapitre « Ecriture du règlement au regard des orientations du PADD et des OAP ».

A travers l'écriture des articles 6 à 11 justifiée ci-après, les objectifs poursuivis sont de :

- Permettre les constructions nouvelles en assurant leur intégration dans le tissu existant.
- Renforcer le verdissement de la ville et les espaces d'aération : les marges vertes et les cœurs d'îlots.

2.2.2.4. Dispositions règlementaires

A l'exception de la limitation des bureaux, commerces et activités dans le secteur UA, et comme dans le POS, il n'a pas été retenu de coefficient d'occupation des sols (COS).

En effet la fixation d'un COS global s'avérait difficile :

- la diversité des COS existants (de 1,00 à 6,00 sur des parcelles voisines) ne permet pas de définir un COS moyen significatif,
- les COS faibles ont un effet déstructurant sur un tissu urbain dense,
- le COS ne permet pas de maîtriser la forme urbaine.

Les articles 6, 7, 8 et 10 fixent l'épannelage (l'enveloppe) des constructions et sont complétés par un plan des hauteurs et des gabarits. La volonté est d'assurer la cohérence et la continuité du tissu urbain tout en conservant une certaine souplesse afin de tenir compte des différents cas de figure qui se présentent.

• La hauteur des constructions

Les hauteurs plafonds des constructions figurent dans la carte des hauteurs du PLU et sont différenciées selon les îlots ou parties d'îlots.

Ces différenciations, tirées d'analyses du terrain, ont pour objectif d'éviter le nivellement de la ville, de tenir compte de constructions existantes et de la dimension des rues.

Les hauteurs autorisées sont exprimées à la fois en mètres et en nombre de niveaux, soit :

- | | |
|----------------|---------------------------------------------------------|
| • 5 mètres | 1 niveaux maximum (R) |
| • 16,50 mètres | 5 niveaux maximum (R+4) |
| • 19,50 mètres | 6 niveaux maximum (R+5) |
| • 22,50 mètres | 7 niveaux maximum (R+6) |
| • 26 mètres | 7 niveaux maximum (R+6) pour les bureaux du secteur UAa |

La nouvelle hauteur de 5 mètres (qui n'existait pas au P.O.S. n°1) recouvre et protège les parcs et squares de la ville : elle ne permet que l'édification de petits édifices légers (kiosques, abris, local jardiniers...) hors espaces boisés classés, ceux-ci étant strictement inconstructibles.

La hauteur de 16,50 mètres correspond d'une part à des séquences d'immeubles anciens peu élevés, ainsi le long de la rue de Bretagne (6 mètres de large), de la rue Vergniaud, sur la rue Chaptal aux abords de la Villa Chaptal, d'autre part à des équipements publics intégrés à des espaces verts (Centre Aquatique, certaines crèches, équipements bordant le parc de La Planchette etc...).

Le plafond de 19,50 mètres est présent dans des portions de rues inférieures à 12 mètres (rue Danton) et dans des îlots sensibles : l'îlot incluant la Villa Chaptal et la séquence de la rue Marjolin en vis-à-vis du square Marjolin.

La hauteur plafond en mètres a été revue à la hausse de 1,50 mètre, afin de permettre aux constructions neuves ou réhabilitées de répondre aux exigences techniques et de confort actuelles notamment de performance énergétique. En revanche, la valeur en nombre de niveaux reste inchangée. Ainsi, là où le POS autorisait R+5 avec une hauteur plafond de 15 mètres, le PLU pour le même nombre de niveau fixe une hauteur plafond de 16,50 mètres. Aussi, dans le secteur UAa, une hauteur plafond de 26 mètres est autorisée pour les immeubles à destination de bureau.

Dans un contexte de foncier rare, cette mesure de souplesse maîtrisée permet également d'envisager la production de logements par la transformation et extension de bâtiments existants (surélévation de combles) et ainsi de répondre pour partie aux objectifs de développement de l'offre résidentielle.

Hauteurs et gabarits en zone UA



..... Limite de la commune

- - - - - Zones couvertes par un secteur de plan de masse faisant l'objet de documents graphiques spécifiques :

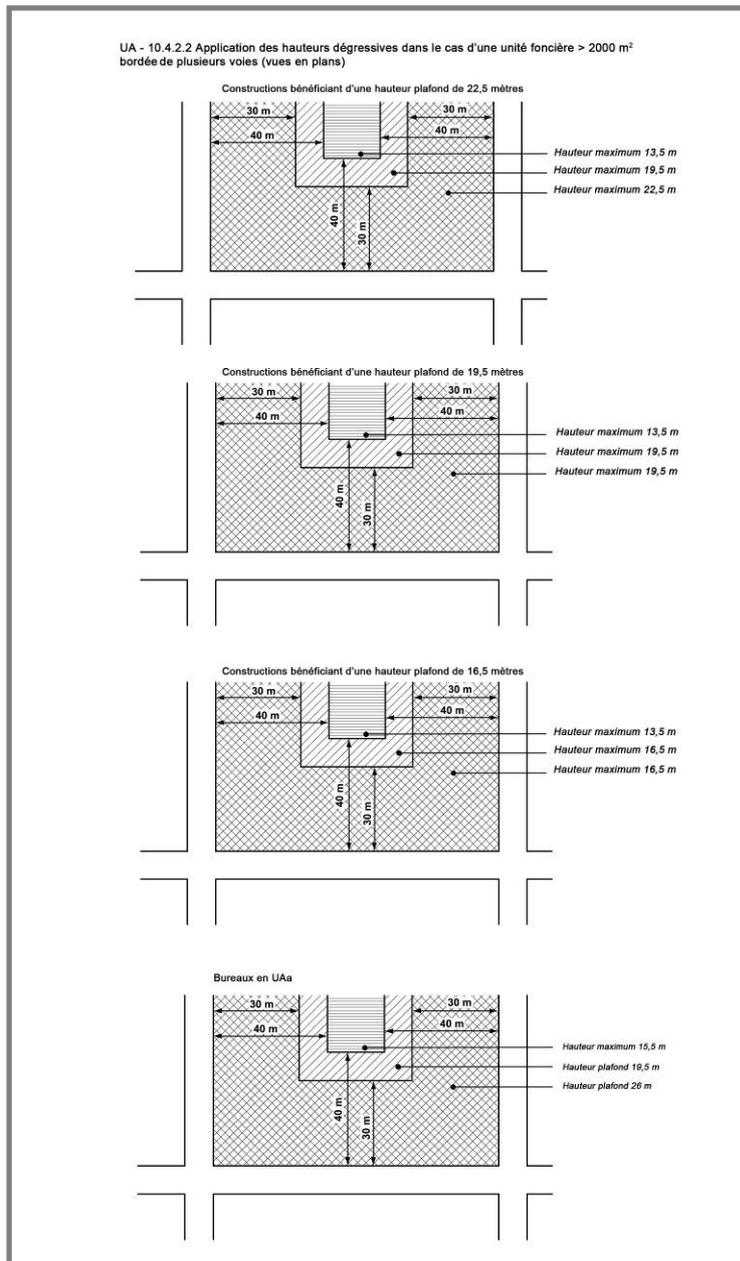
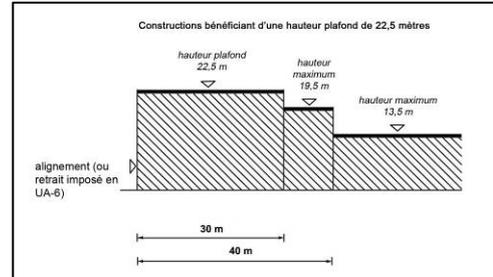
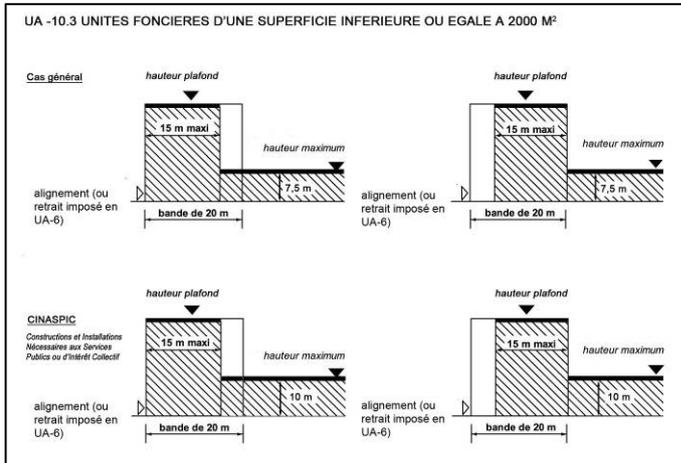
- UPM A : Villa Chaptal (pièces n° 3.5)
- UPM B : Villa Trézel (pièces n° 3.6)
- UPM C : Impasse Gravel (pièces n° 3.7)
- UPM D : Villa Muller (pièces n° 3.8)
- UPM E : Ile de la Jatte (pièces n° 3.9)

▨ Secteur de plan de masse UPM 1 et UPM 2 en zone UA

Hauteur maximum des constructions

- Hauteur plafond : 22,5 m (7 niveaux maximum)
- Hauteur plafond : logements : 22,5 m (7 niveaux maximum) bureaux : 26 m (7 niveaux maximum)
- Hauteur plafond : 19,5 m (6 niveaux maximum)
- Hauteur plafond : 16,5 m (5 niveaux maximum)
- Hauteur plafond : 5 m (1 niveaux maximum)

HAUTEURS DEGRESSIVES POUR LES CONSTRUCTIONS EN FOND DE PARCELLE



Par ailleurs, pour préserver les « cœurs d'îlot », le PLU retient le principe de hauteur dégressive pour les constructions en fonds de parcelles, mis en œuvre dans le POS.

L'application de ce principe tient compte de la taille des unités foncières et des hauteurs plafonds autorisées :

- Pour les unités foncières inférieures ou égales à 2 000 m², la construction pourra s'élever à la hauteur plafond autorisée « sur les 15 mètres d'épaisseur de construction » admise dans la bande des 20 mètres définie à l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ». Au-delà des 15 mètres, la hauteur maximum admise est de 7,50 mètres (R+1) pour toutes les constructions, quelle que soit sa destination, à l'exception des CINASPIC qui pourront atteindre 10 mètres.
- Pour les unités foncières supérieures à 2 000 m², la diminution de la hauteur constructible se réalise progressivement et tient compte des hauteurs plafonds initiales. Ainsi, dans la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la marge verte, la construction pourra s'élever à la hauteur plafond autorisée. Au-delà de la bande des 40 mètres, elle ne pourra pas excéder 13,50 mètres. Dans la bande comprise en 30 mètres et 40 mètres, la hauteur des constructions varie (16,50 ou 22,50 mètres) selon la hauteur plafond admise sur l'îlot (19,50 ou 22,50 mètres).

Ces principes s'appliquent également en secteur UAa.

Ces diverses dispositions ont pour but de limiter la densité des constructions en cœur d'îlot, sans toutefois les interdire. La hauteur limitée à R+1 sur les terrains inférieurs à 2000 m² favorise également l'esprit « maison de ville », donnant ainsi une garantie de qualité à l'entretien des jardins en fonds de parcelle.

• **Le gabarit sur voie ou emprise publique**

La volonté de permettre l'évolution du tissu urbain constitué de la zone UA est à concilier avec celle de préserver les paysages urbains de ce tissu en tenant compte de leurs diversités. Cette préoccupation se traduit au PLU, dans la continuité du POS, par la définition de plusieurs gabarits et leur localisation rue par rue (plan des hauteurs et des gabarits).

Les gabarits sont définis au regard de différents critères : la hauteur des constructions, la largeur de la voie ou de l'emprise publique, le caractère architectural de l'alignement... L'important est ce qui est perceptible depuis la rue et ce sont d'abord les hauteurs de façades verticales.

Il en résulte une recherche d'harmonisation des gabarits verticaux sur une même rue, en généralisant les gabarits les plus répandus sur la rue considérée et en encadrant les attiques.

Le règlement intègre 5 gabarits et un gabarit supplémentaire spécifique aux constructions à destination de bureaux en secteur UAa.

Chacun des 5 gabarits applicables en UA définit une hauteur maximum de verticale à l'aplomb de l'alignement (ou de la marge de recul ou de la marge verte) surmontée de 1 ou 2 obliques de pentes successives obligeant le dernier ou les deux derniers niveaux à s'inscrire en retrait de l'aplomb, (la première, de pente 2/1, est limitée à 3 mètres de hauteur ; la deuxième de pente 1/1, s'élève depuis la première oblique jusqu'à la hauteur plafond).

Une variante du couronnement pour les gabarits à double-pente (voir schéma) permet de répondre aux demandes de redressement de combles pour les immeubles anciens, favorisant ainsi l'extension des logements.

Les deux gabarits les plus représentés se cantonnent à des verticales de 16 mètres se juxtaposant ainsi sans hiatus.

Un gabarit de verticale 18,50 mètres est cantonné aux abords de la mairie, et le long des rues les plus larges : Anatole France, Victor Hugo, Paul Vaillant-Couturier, boulevard Bineau et rue de Villiers.

Deux gabarits de verticale 12,50 mètres sont présents dans les secteurs de hauteur limitée.

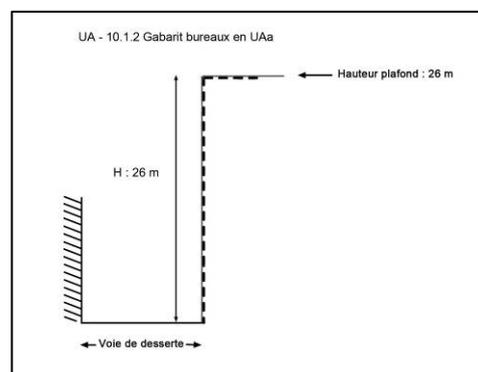
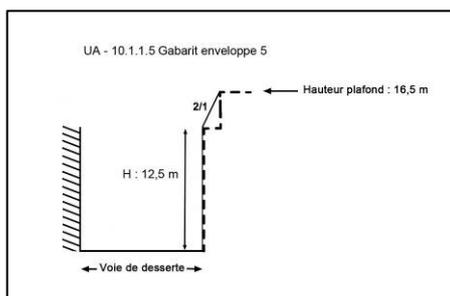
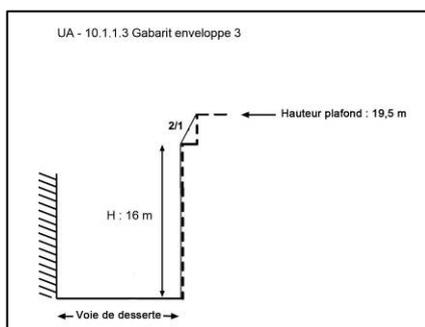
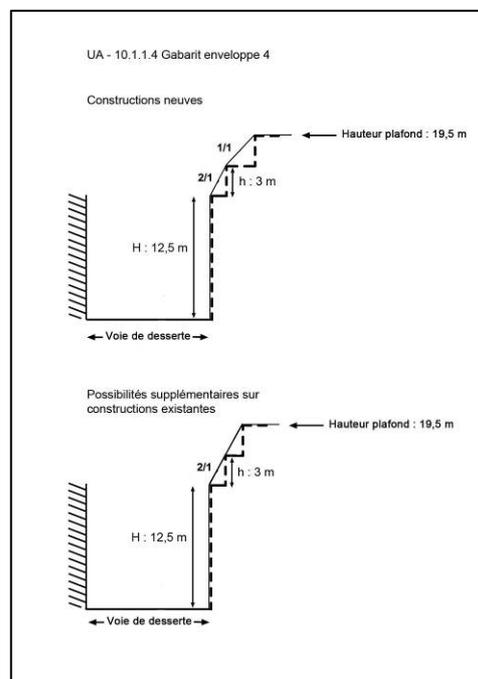
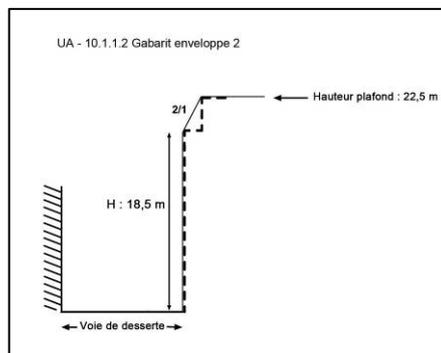
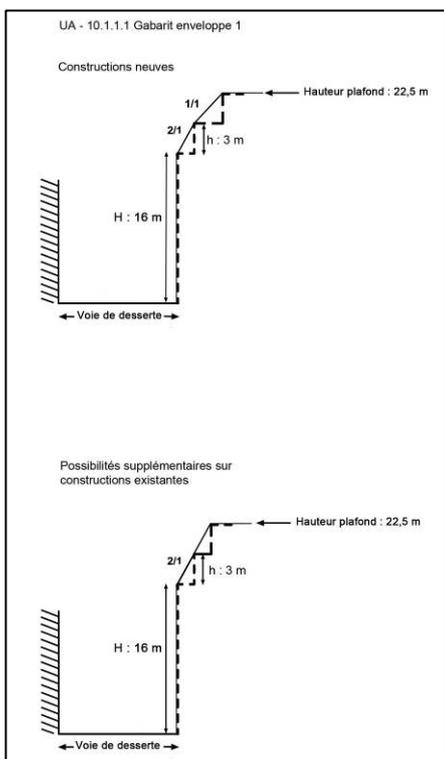
Par ailleurs, le PLU maintient certaines des règles complémentaires que le POS mettait en œuvre pour assurer la cohérence des paysages urbains.

L'une vise les constructions sur une unité foncière bordée à l'angle de deux voies. Elle autorise un dépassement limité de la hauteur plafond pour permettre un traitement architectural de l'angle par un rehaussement visuel décoratif.

Une autre a pour objectif de traiter qualitativement la jonction avec un bâtiment voisin existant, en permettant à la construction nouvelle un dépassement de la hauteur autorisée afin de masquer le mur pignon voisin.

Enfin, pour harmoniser les nouvelles constructions avec les anciennes, il est imposé une hauteur minimum de 3,50 mètres pour le rez-de-chaussée sur rue ; cette mesure favorise également l'installation immédiate ou à plus long terme des commerces et activités.

ZONE UA – LES GABARITS ENVELOPPES



• L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la continuité du POS, à travers les dispositions réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le PLU vise deux objectifs :

- L'insertion de la nouvelle construction dans le paysage de la rue en tenant compte non seulement des constructions voisines, mais aussi de la séquence linéaire plus largement.
- Le verdissement de la ville.

Ainsi, si le principe général est l'implantation de la construction à l'alignement des voies et des emprises publiques d'une part, et en continu d'autre part (implantation sur les limites séparatives aboutissant aux voies), le PLU prévoit deux cas particuliers qui dérogent à ce principe.

- Le premier cas concerne les retraits végétalisés.

Pour verdir les rues, la Ville développe une politique de plantations d'alignement.

Au cœur de cette politique : « **les marges vertes existantes ou à créer** ».

Ce dispositif règlementaire propre à Levallois est mis en place à l'occasion de la suppression des plans d'alignement sur les trois voies départementales : les rues Anatole France (RD9bis), Paul Vaillant-Couturier (ex RD16) et Jean Jaurès (ex RD17). La commune a en effet pris la décision de conserver les acquis de ces servitudes et de destiner les emprises initialement réservées à l'élargissement des voies, et pour certaines déjà aménagées en jardins, à la réalisation d'espaces verts et aux cheminements piétonniers.

Introduit au POS partiel n° 1 lors de sa dernière modification en 2009, « les marges vertes » concernent les rues Anatole France et Paul Vaillant-Couturier ainsi que certaines voies les croisant (rues du Président Wilson et Kléber). Elles sont identifiées au plan de « zonage et des servitudes » et assorties d'une servitude de constructibilité très limitée qui frappe tant les parcelles privées que publiques. Seuls les aménagements nécessaires aux installations et constructions existantes et les installations nécessaires aux services publics y sont admis. Par ailleurs, elles imposent l'implantation en recul des constructions (article 7) ainsi que leur paysagement (article 13).

S'appuyant sur une étude réalisée dans le cadre de l'enquête publique préalable à la suppression des effets des plans d'alignement, le tracé des « marges vertes » a été défini à la parcelle pour tenir compte de l'avancement de la réalisation des plans d'alignement et de l'évolution du tissu urbain.

Ainsi, sur les rues Anatole France et Paul Vaillant-Couturier, des « marges vertes » ont été instaurées non seulement sur les retraits existants afin de les protéger et valoriser, mais aussi sur des terrains mutables à court et moyen terme pour marquer l'obligation de créer de nouveaux retraits paysagers lors de la réalisation des futures constructions. Ces retraits sont adaptés à la parcelle, selon chaque situation locale. Parallèlement, la suppression des plans d'alignement permet d'envisager le maintien et la valorisation des immeubles pérennes et des bâtiments les plus remarquables initialement frappés d'alignement qui de fait ne seront pas concernés par l'instauration de « marges vertes ».

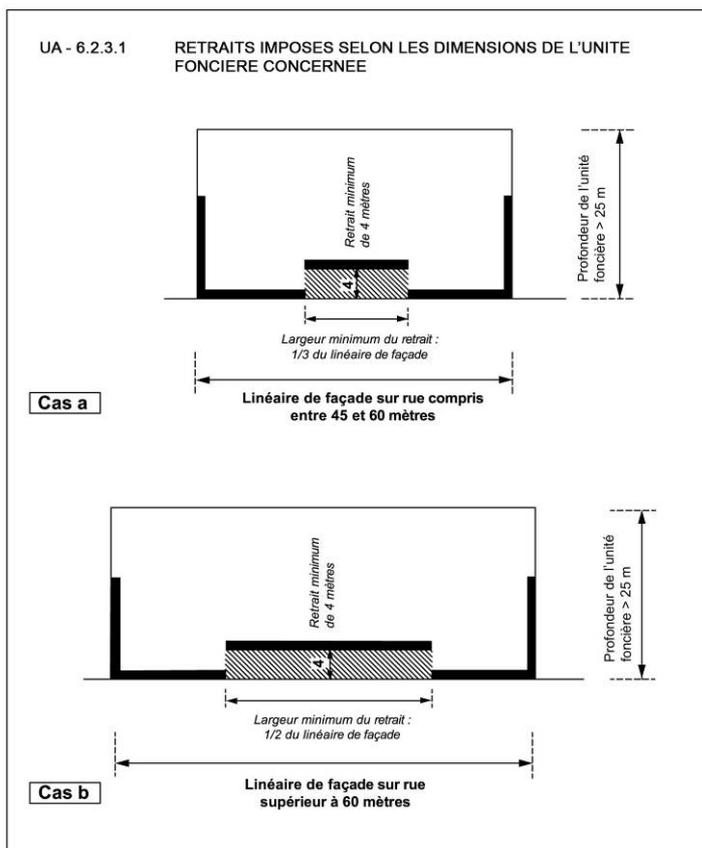
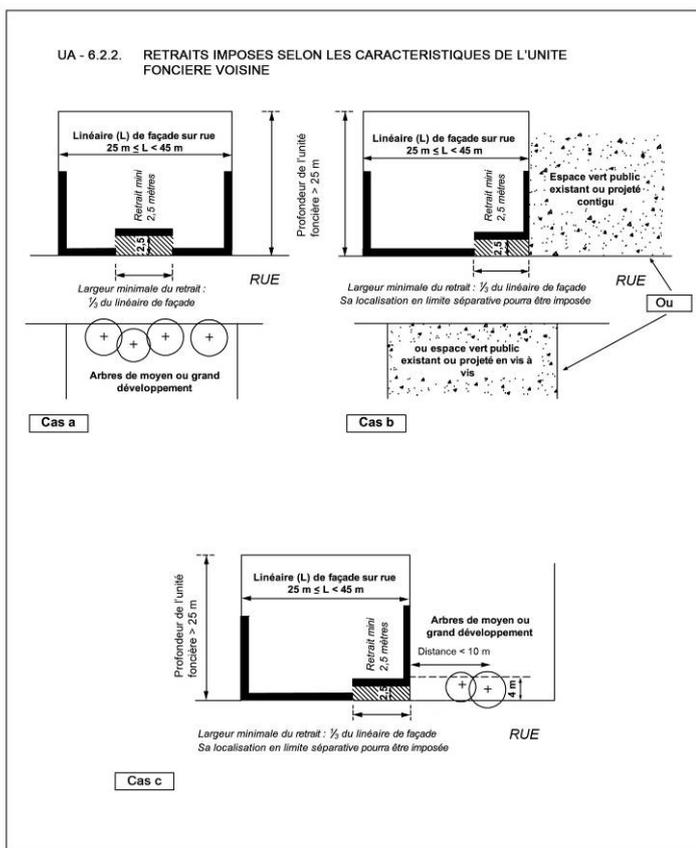
Le POS, et aujourd'hui le **PLU**, accompagne cette politique de verdissement en cherchant à renforcer les plantations en façade de rue sur les parcelles privées, autant que leur configuration le permet. Plus largement, l'action vise à valoriser et conforter les plantations existantes sur les parcelles voisines.

Les retraits végétalisés s'imposent aux constructions dans des unités foncières présentant un linéaire de façade sur rue supérieur ou égal à 45 mètres et d'une profondeur supérieure à 25 mètres. Ce retrait sera d'au minimum d'un tiers du linéaire de façade et atteindra la moitié pour les linéaires supérieurs à 60 mètres.

Ce retrait s'impose aussi aux unités foncières présentant un linéaire de façade sur rue supérieur ou égal à 25 mètres et d'une profondeur supérieure à 25 mètres, lorsqu'elles sont en vis-à-vis d'une unité foncière présentant des arbres à moyen ou grand développement, ou lorsqu'elle est ou contigüe ou en vis-à-vis d'un espace vert public ou encore lorsqu'elle est contigüe à une unité foncière comportant un ou des arbres de moyen ou grand développement.

Enfin, quelle que soit la configuration de la parcelle, s'il existe des arbres de moyen ou grand développement en bordure de rue ou d'emprise publique à moins de 4 mètres de l'alignement, un retrait est imposé pour sauvegarder ces arbres ou assurer leur remplacement si leur abattage est absolument nécessaire.

RETRAITS VEGETALISES



- Le deuxième cas concerne la gestion des raccordements de bâtiments.

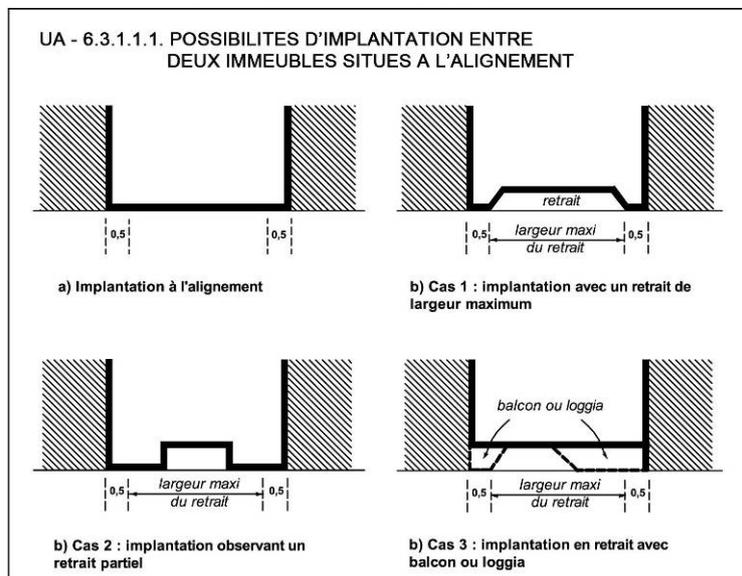
L'objectif est de s'assurer de la qualité de la jonction de la nouvelle construction avec les constructions voisines. Comme le POS, le PLU développe un éventail de solutions selon que les constructions voisines soient à l'alignement ou en retrait par rapport à la voie ou l'emprise publique, et selon que ces constructions voisines soient implantées en limite séparative latérale ou en recul de celle-ci.

Si le maintien et la valorisation de la qualité du paysage urbain est un enjeu majeur, la qualité des espaces de vie des habitants l'est tout autant. Elle se traduit au PLU comme au POS par des règles (article 7) d'implantation en retrait de la limite de fond de parcelle, ainsi que des constructions non contiguës sur une même unité foncière (article 8). Ce retrait est calculé en fonction de la hauteur de la construction avec des minimums variables selon que la façade en vis-à-vis de la limite séparative ou de la construction non contiguë comporte ou non des baies principales.

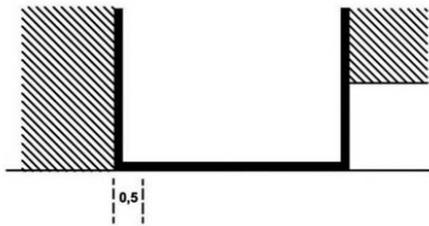
La baie principale est une baie éclairant une pièce principale (pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail).

Par rapport au POS, le PLU introduit à l'article 7 un nouveau prospect spécifique aux parcelles d'une profondeur inférieure à 20 mètres, assez nombreuses à Levallois, notamment aux angles de rues : le prospect courant du POS par rapport aux limites séparatives s'est en effet révélé inadapté à ce type de terrains, bloquant ainsi leur évolution : il a donc été fixé un prospect de 6 mètres minimum réservé à ces très petites parcelles.

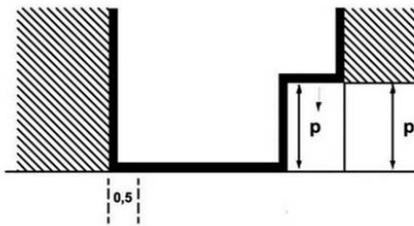
GESTION DES RACCORDEMENTS



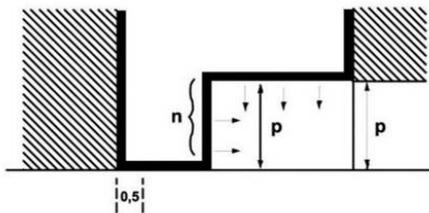
UA - 6.3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES LORSQUE SUR UN OU PLUSIEURS FONDS VOISINS EXISTENT DES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT



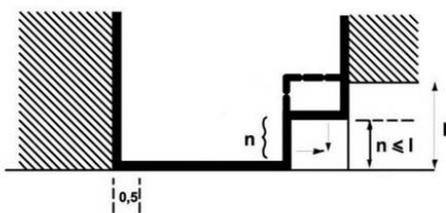
a) Implantation à l'alignement



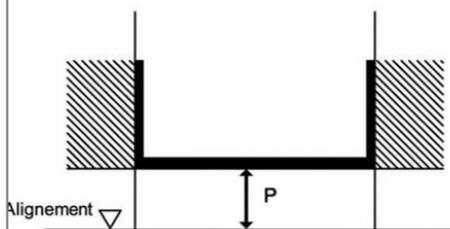
b) Implantation en retrait : avec mur latéral sans baies (voir UA-7 § 7.3.1)



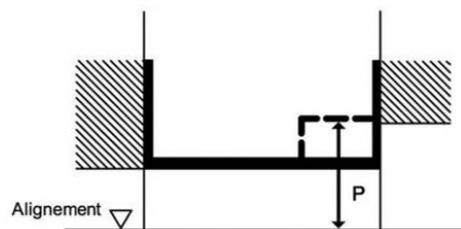
c) Implantation en retrait : avec baies latérales (retrait important) (voir UA-7 § 7.3.1)



d) Implantation en retrait : avec baies latérales (minimum / voisin et maximum / alignement) (voir UA-7 § 7.3.1)



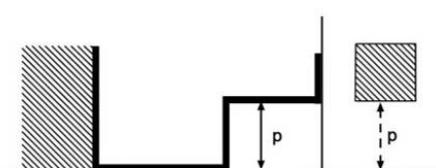
e) les immeubles voisins observent le même retrait



f) les immeubles voisins observent des retraits différents



g) implantation à l'alignement



h) retrait par rapport à l'alignement

- **Deux secteurs de plan masse**

La zone UA comprend également deux secteurs de plan masse : UPM1 à l'angle des rues Anatole France – Louise Michel et UPM2 à l'angle des rues Aristide Briand – Chaptal.

Ces plans encadrent finement le développement urbain de ces deux secteurs pour concilier qualité d'intégration dans le bâti environnant avec possibilités de construction.

Le secteur UPM1 à l'angle des rues Anatole France – Louise Michel :

Situé à proximité du centre-ville, ce secteur constitue une zone de transition entre les quartiers résidentiels implantés à l'ouest du territoire et les secteurs économiques situés au sud-ouest à proximité du boulevard périphérique. Particulièrement bien desservi par les axes routiers et les transports en commun (métro et bus), ce quartier s'inscrit dans un environnement urbain diversifié mêlant activités économiques, tertiaires, logements, commerces et services. Néanmoins les constructions à destination de bureaux dominent.

Le paysage urbain est très hétérogène du fait du bâti particulièrement hétéroclite. En effet, sur le secteur, les hauteurs des constructions varient du R+1 étage au R+9 étages et on observe d'importantes ruptures de niveau entre deux constructions voisines.

Par ailleurs, il présente de grandes diversités de qualité, d'âge, de style architectural... qui expliquent un ressenti de manque d'unité et de cohérence à l'échelle de l'îlot. De plus, les constructions se sont implantées à des distances variées induisant des séquences linéaires peu qualitatives. Sur la rue Anatole France, ces disparités d'implantation sont en grande partie issues de l'application du plan d'alignement départemental abandonné aujourd'hui et dont les acquis ont été repris dans le POS partiel n° 1 et maintenant le PLU par la conservation des « marges vertes ». Ces marges vertes associées à l'élargissement de la rue Anatole France constituent un réel intérêt pour la structure urbaine et paysagère du secteur. Ils permettent de valoriser des ensembles bâtis intéressants tels l'immeuble de type haussmannien localisé au n° 19 de la rue Anatole France qui, visible depuis la limite communale avec Paris, constitue un élément de repère dans le paysage urbain.

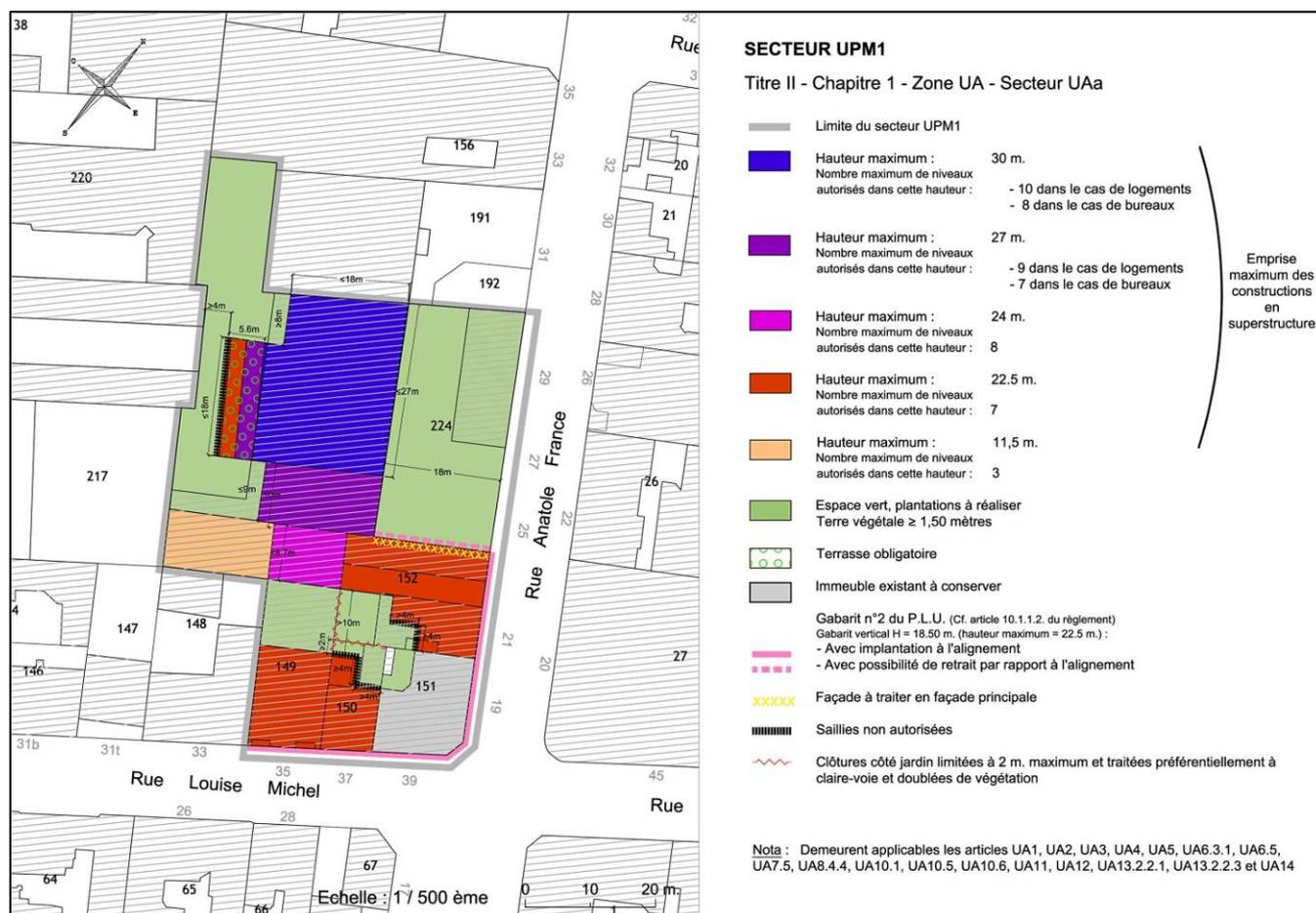
La mutabilité potentielle de certaines parcelles offre une opportunité de requalification du quartier.

La mise en place d'un secteur de plan masse s'est avérée indispensable pour maîtriser l'aménagement du site.

Il permet :

- D'assurer la conservation et la valorisation de l'espace gagné en bordure de la rue Anatole France issu du plan d'alignement et des marges de recul ;
- De développer une unité et cohérence à l'échelle du quartier par la maîtrise des volumétries et implantations des nouvelles constructions, ainsi que l'harmonisation des hauteurs ;
- De valoriser les bâtiments intéressants et structurants du paysage de l'îlot (n° 19 et 31 de la rue Anatole France), par les règles de hauteur, d'implantation et de gabarits qui tiennent compte des bâtiments existants pour une plus grande cohérence ;
- D'assurer des aérations dans un quartier au bâti dense en développant des cœurs d'îlots paysagers.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UPM1



Le secteur UPM2 à l'angle des rues Aristide Briand – Chaptal :

Situé à proximité de deux axes routiers structurants (les rues Aristide Briand et Anatole France), bien desservi par les transports en commun (par les stations de métro Anatole France et Louise Michel, par la ligne bus n° 174) et proche du centre-ville, le secteur est particulièrement attractif. Occupé majoritairement par des immeubles d'habitation, il accueille des activités au croisement des rue Chaptal et Aristide Briand.

Cet ensemble urbain comprend des immeubles de hauteur importants anciens de type haussmannien et plus récents. Il intègre quelques maisons individuelles agrémentées de jardins privés arborés qui ont été conservés et qui participent à la qualité du cadre de vie du quartier et à son identité. Entre ces deux types opposés de bâti sont implantées des constructions notamment à destination d'activités, d'intérêt architectural limité.

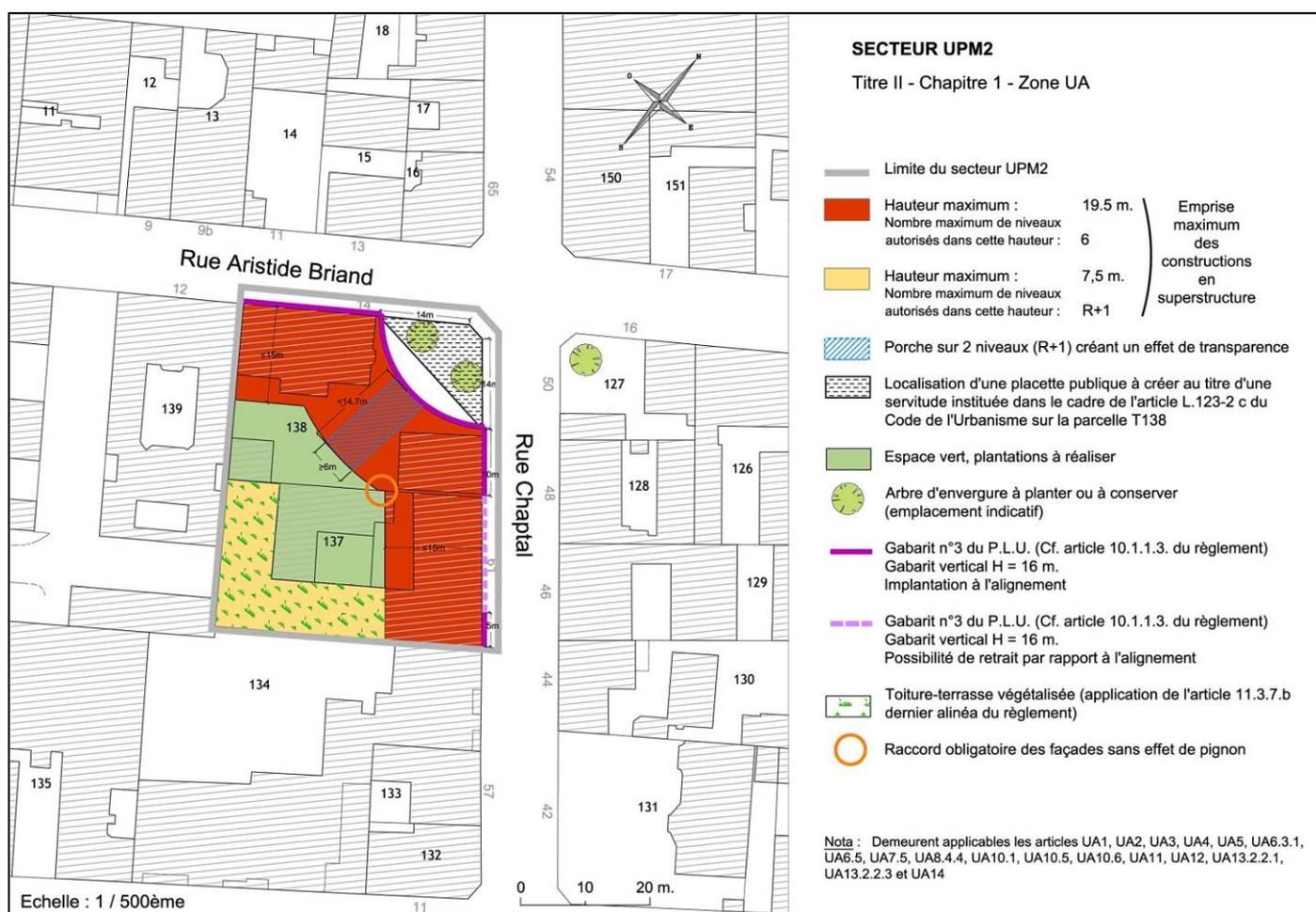
Les parcelles accueillant de l'activité présentent aujourd'hui des possibilités de mutation. Dans ce secteur, elles constituent une opportunité rare pour la Ville de poursuivre sa démarche d'amélioration de l'offre en logements.

C'est aussi l'opportunité de valoriser les éléments paysagers de qualité du quartier.

La mise en place d'un secteur de plan masse s'est avérée indispensable pour maîtriser un aménagement cohérent et de qualité du site qui s'articulent autour de :

- La préservation et la poursuite de la structure végétale ;
- La création d'une placette publique à l'échelle du quartier et sa valorisation par l'obligation de réaliser un porche permettant un effet de transparence et de prolongement depuis l'espace public vers le cœur d'îlot ;
- L'unité et la cohérence urbaine de l'îlot et du quartier notamment à travers l'harmonisation des hauteurs et implantations des constructions.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UPM2



2.2.3. Les zones UB et UE : l'intégration des zones d'aménagement concerté du « Front de Seine » et du « Quartier Eiffel ».

2.2.3.1. La zone UB : le Front de Seine

• Espaces concernés et vocation de la zone

La zone UB correspond au quartier récent couvert par le périmètre de la ZAC « Front de Seine » (créée par arrêté préfectoral du 11 Août 1987) occupant la totalité du bord de Seine. Elle présente une grande mixité de l'occupation du sol : habitat, bureaux, commerces, équipements... Initiée dans les années 1980 sur de grandes emprises industrielles, cette opération s'est traduite par le redécoupage des îlots en grandes parcelles. Les bâtiments, au linéaire imposant, assurent la continuité bâtie sur rue et dégagent des jardins en cœur d'îlots...

...Elle est le siège de la majeure partie des implantations des grandes fonctions économiques d'envergure métropolitaine de la ville, ainsi que de la construction de programmes de logements libres et sociaux, opérés depuis une vingtaine d'années. Elle occupe par conséquent une place de choix dans le rôle joué par Levallois dans le rayonnement du cœur francilien.

• Superficie de la zone

La zone UB couvre une superficie d'un peu plus de 58 hectares, soit 24,18 % du territoire communal.

• Choix réglementaires

Le plan local d'urbanisme reprend globalement le Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ), en l'actualisant avec les textes en vigueur et en prenant en compte les objectifs du PADD : reconnaissance d'un pôle tertiaire sur l'îlot 3.4 de la ZAC du Front de Seine.

Ainsi, le règlement UB se substitue aux Règlements d'Aménagement de la Zone (RAZ). Il est associé aux quatre documents graphiques suivants :

- n° UB 5.3.A « traitement des espaces publics et localisation des équipements publics »
- n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture »
- n° UB 5.3.C « hauteurs des constructions »
- n° UB 5.3.D « constructibilité des îlots »

Comme dans le PAZ, la zone est divisée en 6 secteurs. Cette décomposition est maintenue afin d'encadrer la constructibilité des sols selon la localisation et la destination de la construction, dans la continuité du projet de ZAC en cours de réalisation.

Certaines dispositions sont complétées dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le projet initial et favorisent la mise en œuvre des orientations du PADD. C'est le cas en particulier de l'article 4 qui est complété pour répondre aux mêmes exigences de traitement des eaux pluviales et de collecte des déchets que les autres zones et pour valoriser les énergies renouvelables.

2.2.3.2. La zone UE : Les grands ensembles du quartier Eiffel

• Espaces concernés et vocation de la zone

La zone UE est une zone urbaine mixte destinée à accueillir de l'habitat, des bureaux, des services, des commerces notamment un important centre commercial et des équipements intégrant la création d'un vaste parc urbain paysagé.

La zone UE correspond au secteur sud-est de la ville qui a été l'objet d'une grande opération de rénovation urbaine dans les années 1970, la ZAC du secteur IX, mettant en œuvre les grands principes de composition urbaine de l'époque : grands ensembles de tours et de barres, urbanisme sur dalle.

Au début des années 2000, des études préalables à l'élaboration du plan local d'urbanisme constatent à la fois la vétusté du quartier et une certaine désaffectation de ses équipements, en particulier du centre commercial, véritable élément structurant du quartier. La ville engage une réflexion pour la rénovation du quartier, qui s'est traduite par la création de la ZAC « Gustave Eiffel » en décembre 2006.

• Superficie de la zone

La zone UE couvre une superficie d'un peu plus de 9 hectares, soit 3,75 % du territoire communal.

• Choix réglementaires

Le plan local d'urbanisme reprend globalement le règlement de la zone UE du POS partiel n° 6 approuvé le 13 décembre 2010 en prenant en compte l'un des objectifs du PADD de renforcer l'emploi dans des secteurs préférentiels, par l'augmentation de la SHON bureau sur l'îlot D de la ZAC Eiffel.

Le règlement écrit est indissociable de 4 documents graphiques qui portent dispositions réglementaires relatives à l'occupation des sols (document graphique n° UE 5.6 A), à l'emprise maximale et l'implantation des constructions (document graphique N° UE 5.6 B), à la hauteur maximum des constructions (document graphique n° UE 5.6 C) et à la constructibilité des îlots (document graphique n° UE 5.6 D).

Certaines dispositions sont complétées dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le projet initial et favorisent la mise en œuvre des orientations du PADD. C'est le cas de l'article 4 qui est complété pour répondre aux mêmes exigences de traitement des eaux pluviales et de collecte des déchets que les autres zones et pour valoriser les énergies renouvelables, ainsi que de l'article 3 concernant les dispositions en faveur des liaisons piétonnes existantes ou à créer.

La constructibilité en zone UE est déterminée par catégorie de constructions et par îlot et figure à l'article 14 du règlement et au document graphique n°5.6 D.

Les surfaces hors œuvre nettes (SHON) sont détaillées ci-dessous :

- Dans l'îlot A1, on admet la construction de bureaux sur 39 300 m², de commerces sur 44 200 m² et d'équipements publics sur 2 000 m².
- Dans l'îlot A2, sont autorisés les commerces en infrastructure sur 16 000 m² de SHON et les équipements liés au parc urbain à sur 100 m².
- Dans l'îlot B, qui est destiné à accueillir du logement, il n'est pas fixé de SHON maximum.
- Dans l'îlot C, la SHON maximum autorisée pour le commerce est fixée à 1 500 m² et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif à 5 650 m².
- Dans l'îlot D, on admet les commerces sur 21 200 m², les bureaux sur 45 000 m² et les équipements publics ou d'intérêt collectif sur 500 m².

Il n'est pas fixé de SHON maximum pour l'habitation et les Résidences pour Personnes Agées.

2.2.4. Les zones UC, UD et UG : les secteurs de projets

Les zones UC, UD et UG couvrent les 3 secteurs au foncier mutable, identifiés par la ville comme stratégiques pour atteindre les objectifs du projet d'aménagement et développement durables de la ville :

- La « ville à vivre », c'est-à-dire une ville où l'ensemble des catégories d'habitants puisse résider, travailler ; une ville qui réponde aux besoins de ses habitants (commerces, équipements, lieux de convivialité...), qui soigne la qualité de son architecture et de ses paysages, qui assure une vie culturelle, sociale, sportive... riche.
- La « ville entreprenante » qui, par son mode de développement et sa capacité à s'adapter aux évolutions économiques, assure sa part de participation à l'ambition majeure de rayonnement de la métropole Francilienne à l'échelle internationale.

Les trois zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées dans la pièce n° 3 du dossier PLU et justifiées en première partie du présent volet 4 du rapport de présentation.

2.2.4.1. La zone UC

2.2.4.1.1. Espaces concernés et vocation de la zone

La zone UC, dite îlot « Collange » recouvre des terrains délimités par les rues Paul Vaillant-Couturier, Marjolin, Baudin et Jules Guesde, situés entre le Front de Seine et le tissu ancien de la ville.

Sa vocation principale est d'accueillir de l'habitat, des commerces et services ainsi que des équipements publics, notamment un des principaux parcs paysagers de la ville. Les bureaux y sont interdits.

2.2.4.1.2. Superficie de la zone

La zone UC couvre une superficie d'un peu moins de 2,5 hectares, soit 1,06 % du territoire de la ville de Levallois.

2.2.4.1.3. Objectifs poursuivis

- Renforcer un espace résidentiel (augmentation de la SHON de logement), à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun (gare SNCF, bus).
- Renforcer les espaces publics de convivialité : parc urbain, élargissement des trottoirs, qui par ailleurs agissent en faveur de la biodiversité de la commune.

2.2.4.1.4. Choix réglementaires

La zone UC qui est comprise dans le périmètre de la ZAC « Collange » fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

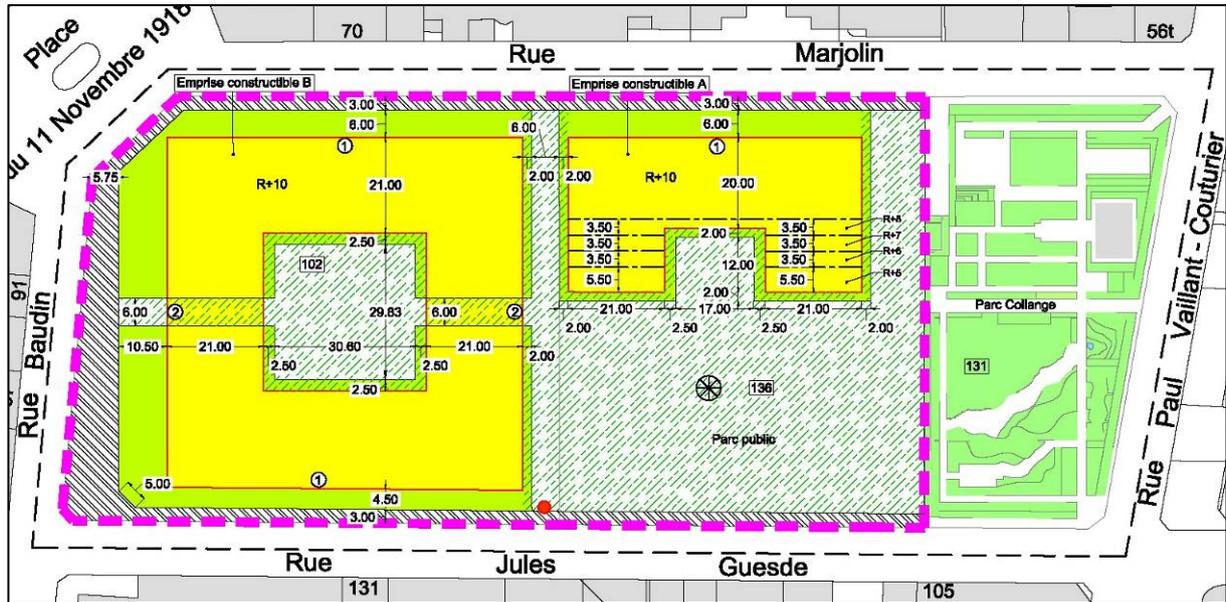
La volonté de traduire finement les orientations d'aménagement et de programmation dans le règlement ont conduit à « écrire » les dispositions opposables qui encadrent la composition urbaine (articles 6, 7, 8, 9 et 10) sous la forme graphique avec la délimitation de 2 emprises constructibles A et B.

Ces dispositions sont reprises au document graphique n° 5.4 « dispositions réglementaires applicables à la zone UC ».

Le parc urbain qui occupera à terme près d'un hectare de la zone constitue un maillon essentiel de la trame verte de la ville. La mise en valeur de ce parc urbain et son accessibilité au public ont guidé l'écriture des dispositions réglementaires qui s'appliquent en UC :

- Des dispositions qui préservent et valorisent les espaces destinés au parc :
 - Le classement en espace boisé classé (EBC) de la partie du parc déjà réalisée et la protection des arbres intéressants existants sur le site.
 - L'interdiction d'ériger des constructions à l'exception de petits ouvrages ou installations nécessaires au bon fonctionnement des occupations en sous-sols ou à la convivialité du parc tels que sanitaires, kiosque... (article 2 du règlement). La hauteur des ouvrages admis est limitée à 5 mètres.
 - Les règles de plantations précisées à l'article 13 qui visent la diversité des plantations tant en termes de taille que d'essence.
- Des dispositions qui rendent le parc aisément accessible et confortable pour les piétons, par l'élargissement des trottoirs et la réalisation de cheminements piétons continus et traversant les îlots bâtis (réalisation de porche sous immeuble dans l'emprise constructible A).
- Des dispositions qui développent des volumétries du bâti valorisant le parc : le dégradé de terrasses côté parc imposé à l'emprise constructible B, les césures sur les derniers niveaux des constructions créant des effets de transparence dans l'îlot.
- Des dispositions qui renforcent « l'écrin végétal » que forme la composition de la zone : l'implantation des constructions obligatoire en retrait des voies et le traitement paysager de ces retraits.

Dispositions réglementaires applicables à la zone UC



LEGENDE

- Limite de zone
 - Emprise constructible
 - Limite de terrasses sur parc
 - Emprise à végétaliser
 - Arbre intéressant
 - Terrains concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L. 123-2.c du Code de l'Urbanisme
 - Servitude L.123-2.c du code de l'urbanisme
Emprise maximale du parc public
 - Servitude L.123-2.c du code de l'urbanisme
Emprise dédiée à l'élargissement des trottoirs
 - Espace boisé classé
 - Passage sous porche - Hauteur libre - R+1
 - Limite parcellaire
 - ⊗ Servitude L.123-2.c du code de l'urbanisme
Parking public
 - ① Césure type 1 - Article 10
 - ② Césure type 2 - Article 10
 - 102 Référence cadastrale de parcelle (numéro) : Section H
- Les parcelles 102, 136 sont concernées par la servitude L.123-2.c du code de l'urbanisme
R+... : Nombre de niveaux maximum autorisé

2.2.4.2. La zone UD

2.2.4.2.1. Vocation de la zone

La zone UD correspond à un secteur situé entre le quartier Front de Seine et le tissu ancien et est caractérisée par un urbanisme hétérogène et mutable. Pour ménager une transition urbaine entre le tissu ancien et le nouveau quartier Front de Seine, une zone spécifique est créée. Le lien direct avec la station de métro Pont de Levallois offre l'opportunité de définir un projet emblématique en conformité avec les orientations du PADD qui visent à renforcer les fonctions économiques de la commune et son rôle actif dans le rayonnement de l'agglomération parisienne tout en favorisant l'équilibre entre emploi et habitat. Cette zone permet un développement urbain mixte (habitat, bureaux, commerce, équipements) avec l'intégration de trottoirs élargis (Paul Vaillant-Couturier, Marius AUFAN, Anatole France et Baudin) et paysagers pour certains, afin d'assurer des continuités vertes le long de certains axes. Elle participe à la satisfaction du double objectif de valorisation d'un pôle économique marquant l'entrée de la rue Anatole France et de construction de logements.

2.2.4.2.2. Espaces concernés et superficie

La zone UD est délimitée par les rues Danton, Baudin Anatole France, Paul Vaillant-Couturier. Sa superficie est d'environ 2,56 hectares, soit 1,06 % du territoire communal.

2.2.4.2.3. Objectifs poursuivis

- Optimiser le foncier économique dans un secteur particulièrement attractif de par sa proximité avec la station de métro Pont de Levallois pour préserver la qualité des espaces résidentiels.
- Recomposer un espace de transition entre le quartier Front de Seine et le tissu ancien.

2.2.4.2.4. Choix réglementaires

La zone UD prend forme dans le plan local d'urbanisme au travers des orientations d'aménagement et de programmation du secteur Baudin auquel s'applique le règlement UD.

La volonté de traduire finement les orientations d'aménagement et de programmation dans le règlement ont conduit à « écrire » les dispositions opposables qui encadrent la composition urbaine (articles 6, 7, 8, 9 et 10), sous la forme graphique avec la délimitation d'un secteur (UDa) ainsi que des emprises constructibles.

Ces dispositions réglementaires sont reprises au document graphique n° 5.6 « dispositions réglementaires applicables à la zone UD ».

Le choix de définir des emprises constructibles résultent d'une volonté forte d'encadrer la restructuration de ce foncier mutable et très attractif de manière à répondre aux objectifs d'aménagement durable de la ville.

A travers la définition des emprises constructibles, le plan local d'urbanisme organise les constructions selon la composition urbaine retenue par le projet global d'aménagement. Celle-ci, dans un contexte foncier mutable rare, cherche à valoriser au mieux un développement urbain mixte. Le parti retenu est de développer les fonctions économiques au nord de la zone, afin de privilégier le résidentiel au sud en lien avec le tissu ancien.

Ce choix de zone explique la délimitation du secteur UDa, à l'intérieur duquel peuvent s'implanter des immeubles à destination de bureaux, commerce, artisanat et industrie alors que dans la zone UD, les constructions de bureaux ou à destination d'industrie (article 1) sont interdites, et celles destinées au commerce et à l'artisanat sont limitées au rez-de-chaussée, sous-sol et/ou premier étage des constructions (article 2).

Ainsi, est clairement valorisé le caractère résidentiel de la partie sud de la zone.

Les mesures applicables en UD visent à assurer la qualité de l'espace résidentiel de cette partie de la zone :

- La définition des emprises constructibles en UD préserve les cœurs d'îlots.
- L'immeuble-pont sur la rue Marius AUFAN, en façade de la rue BAUDIN permet d'assurer la continuité visuelle du bâti rue BAUDIN et contribue ainsi à « confidentialiser » la rue Marius AUFAN.
- L'élargissement des trottoirs des rues Paul Vaillant-Couturier, Marius AUFAN, Anatole France (sur le linéaire UD) et BAUDIN avec l'instauration d'une servitude L. 123-2c.
- Le traitement paysager ou planté des rues Paul Vaillant-Couturier, Anatole France et Marius AUFAN.
- L'exigence de traiter tous les espaces libres principalement en espaces verts et d'assurer une continuité de ces espaces avec celles sur les parcelles voisines (article 13).
- L'exigence de qualité des espaces verts pour lesquels l'article 13 du règlement impose un minimum d'épaisseur de terre végétale, afin de permettre des plantations diversifiées.
- Des hauteurs limitées à 22,5 mètres (exception faite d'un immeuble existant rue Anatole France) et inférieures aux hauteurs admises pour les constructions de bureau en UDa (33 mètres).

Dans la partie nord, l'économie tertiaire, déjà développée, est renforcée par l'accueil de nouveaux immeubles de bureaux, répondant ainsi aux ambitions socioéconomiques de la ville et à sa volonté de rapprocher emploi et résidence.

Le choix du site s'explique aussi par la proximité immédiate de la station de métro Pont de Levallois. L'un des enjeux majeurs est alors d'intégrer les flux générés par les activités accueillies et particulièrement celui des piétons depuis la station. C'est pourquoi le Plan Local d'Urbanisme instaure une servitude pour l'élargissement de trottoir aux immeubles de bureaux situés le long des rues Anatole France et BAUDIN.

L'immeuble situé à l'angle des rues Anatole France et BAUDIN devra faire l'objet d'un traitement architectural à l'échelle urbaine créant ainsi une nouvelle perspective sur l'axe majeur que constitue la rue Anatole France.

Dispositions réglementaires applicables à la zone UD



LEGENDE

- Limite de zone
- Servitudes L.123-2.c du code de l'urbanisme (voir caractéristiques au document 4.2.1)
- Marge de recul
- Emprise constructible
- Secteur UDa
- Emprise constructible admise en surplomb de la voie (hauteur entre 7.00 et 33.00m)
- Terrains concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L. 123-2.c du Code de l'Urbanisme
- Limite de plafond de hauteur en secteur UDa
- Limite parcellaire
- 5.00 Pan coupé sur 2 niveaux (R+1)
- 161 Référence cadastrale de parcelle (numéro) : section K

Les parcelles 55, 58, 91, 92, 137, 139, 160, 161, 163 sont concernées par la servitude L.123-2c du code de l'urbanisme

H = Hauteur maximum autorisée en mètres.
R+... : Nombre de niveaux maximum autorisé

2.2.4.3. La zone UG

2.2.4.3.1. Espaces concernés et vocation de la zone

La zone UG, délimitée par l'emprise ferroviaire, la place du 8 mai 1945 et les rues Jean Jaurès et Jules Verne correspond à un secteur d'enjeu majeur pour le développement durable de la ville autour de la gare, les « pôles gare » en Île-de-France étant identifiés comme pôles principaux de développement futur.

Le tissu, contraint par les infrastructures et activités ferroviaires et la trame viaire, nécessite une recomposition urbaine permettant de valoriser l'espace public et d'optimiser au maximum le foncier.

La zone UG permet un développement urbain mixte (habitat, bureaux, commerce équipement) à proximité immédiate de la gare. La recomposition intègre la réalisation de bureaux contribuant à la valorisation du pôle économique autour de la gare.

2.2.4.3.2. Superficie de la zone

La zone UG couvre un peu plus de 2,1 hectares représentant 0,9 % du territoire communal.

2.2.4.3.3. Objectifs poursuivis

- Développer une polarité mixte majeure de Levallois autour de la gare et désenclaver le quartier.
- Promouvoir l'usage des transports en commun et les modes de déplacement alternatifs à la voiture.
- Valoriser l'image de l'entrée ouest de la ville et plus globalement le cadre de vie.

2.2.4.3.4. Choix réglementaires

La zone UG fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La volonté de traduire finement les orientations d'aménagement et de programmation dans le règlement ont conduit à « écrire » les dispositions opposables qui encadrent la composition urbaine (articles 6, 7, 8, 9 et 10), sous la forme graphique par délimitation d'emprises constructibles A, B, C, D et E.

Ces dispositions réglementaires sont reprises au document graphique n° 5.7 « dispositions réglementaires applicables à la zone UG ».

2.2.4.3.5. Orientations règlementaires

- Mixité des fonctions et mixité sociale :

Les articles 1 et 2 encadrent les occupations et utilisations des sols afin d'assurer le développement mixte d'un secteur particulièrement attractif pour les activités. Ainsi, l'article 2 limite au rez-de-chaussée, sous-sol et premier étage les constructions à destination de bureaux, commerces, artisanats et industries dans l'emprise constructible C. Sur cette emprise est également instaurée une servitude L.123-2.b du Code de l'urbanisme pour la réalisation logement sociaux (30 % minimum de la SHON habitat). Pour permettre le développement économique attendu des « pôles gare » franciliens, l'emprise constructible A pourra accueillir un important pôle de bureaux qui contribuera à répondre aux ambitions socioéconomiques de la ville et à sa volonté de rapprocher emploi et résidence.

- Promouvoir l'usage des transports en commun et les modes de déplacement alternatifs à la voiture :

C'est un des enjeux majeurs de la restructuration du secteur gare. Le PLU instaure donc des servitudes L.123-3.c du Code de l'urbanisme pour la réalisation d'ouvrage et de travaux visant à améliorer significativement, l'accès au secteur, sa desserte et celle de la gare, ainsi que l'intermodalité et le déplacement piéton : création d'un parking public, élargissement de la rue Jules Verne, création d'une voie nouvelle, création d'un parvis en lien avec l'aménagement de la place du 8 mai 1945.

- Valoriser l'image de l'entrée est de la ville et plus globalement le cadre de vie

L'occupation dense du site, les contraintes liées aux activités ferroviaires et la nécessaire optimisation du foncier ne doit pas empêcher ce secteur de participer au verdissement de la ville.

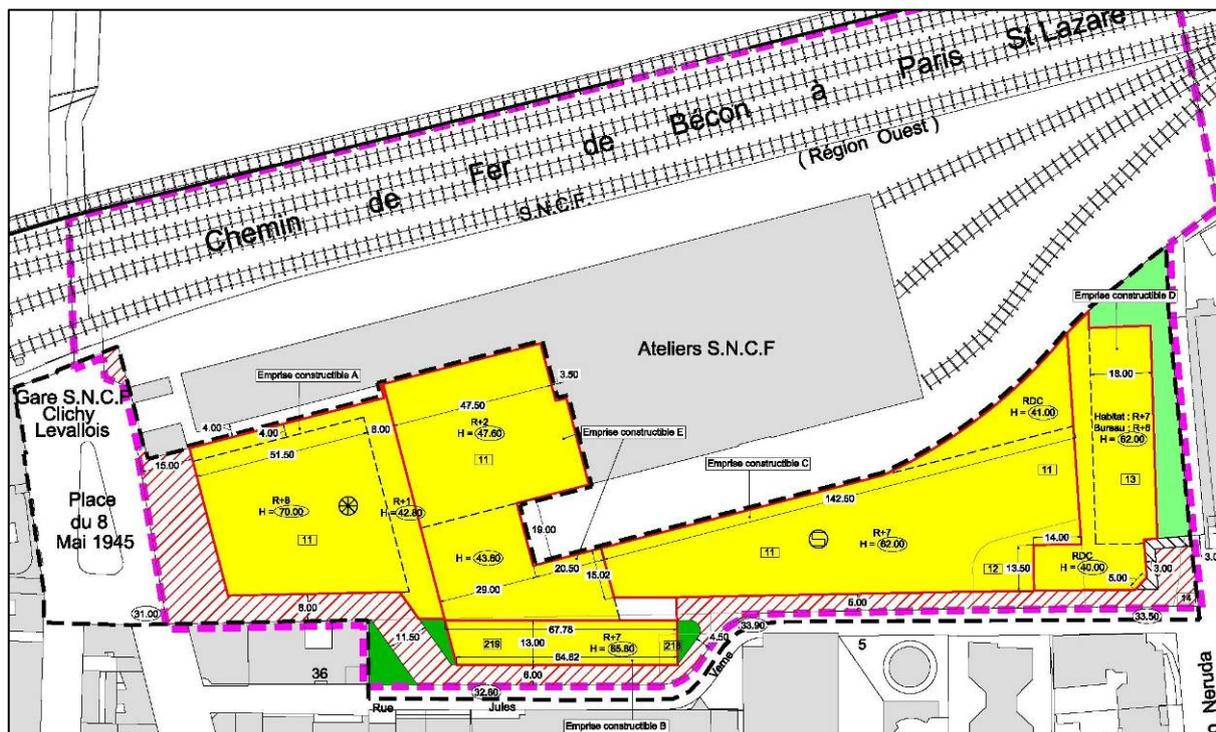
Le PLU intègre des mesures en faveur de la réalisation d'espaces plantés ou végétalisés qui contribuent à créer des aérations au cœur de la zone :

- Des servitudes (L. 123-2.c du Code de l'urbanisme) sont instaurées pour réaliser des placettes plantées,
- Les constructions en vis-à-vis du complexe sportif respecteront un retrait qui sera obligatoirement planté, de manière à réaliser un espace paysager qui contribuera à aérer le secteur et à valoriser les équipements publics présents ainsi que le carrefour rues Pablo Neruda et Jules Verne.
- Dans l'emprise constructible C, les constructions des étages seront érigées en retrait du rez-de-chaussée et la toiture-terrasse couverture de ce rez-de-chaussée devra être végétalisée sur au moins 35 % de sa superficie (article 10).

Il convient de souligner le rôle important de ces mesures dans la gestion des eaux pluviales sur un site dont les sols sont très imperméabilisés.

La valorisation de l'entrée de ville s'appuie en particulier sur la réalisation d'un ensemble de bureaux neufs dans les emprises constructibles A et B et l'aménagement d'un parvis en lien étroit avec l'aménagement de la place du 8 mai 1945.

Dispositions réglementaires applicables à la zone UG



LEGENDE

- Limite de zone
- Servitude L.123-2.c du code de l'urbanisme
Création et élargissement de voirie, de trottoir et aménagement de parvis
- Marge de recul
- Emprise constructible
- Servitude L.123-2.c du code de l'urbanisme
Placettes paysagées
- Espace libre à végétaliser
- Terrains concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L. 123-2.c du Code de l'Urbanisme
- Limite de plafond de hauteur par emprise
- Limite parcellaire
- Servitude L.123-2.c du code de l'urbanisme
Parking public
- Servitude L.123-2.b du code de l'urbanisme pour mixité sociale (cf. caractéristique pièce n°4.2.1)
- Référence cadastrale de parcelle (numéro) : section AC
- Hauteur NGF

Les parcelles AC11, AC12, AC13, AC14 et Q218, Q219 sont concernées par la servitude L.123-2c du code de l'urbanisme.

Les parcelles AC11 et AC12 sont concernées par la servitude L.123-2b du code de l'urbanisme.

H = Hauteur maximum autorisée N.G.F.

R+... : Nombre de niveaux maximum autorisé

2.2.5. Les zones UP

Les zones UP représentent des ensembles urbains existants dont l'architecture particulière doit être préservée et mise en valeur.

2.2.5.1. La zone UPA

• Espaces concernés et objectifs poursuivis

La zone UPA correspond à un ensemble bâti, la « Villa Chaptal », présentant une composition urbaine et une architecture particulière qu'il convient de maintenir.

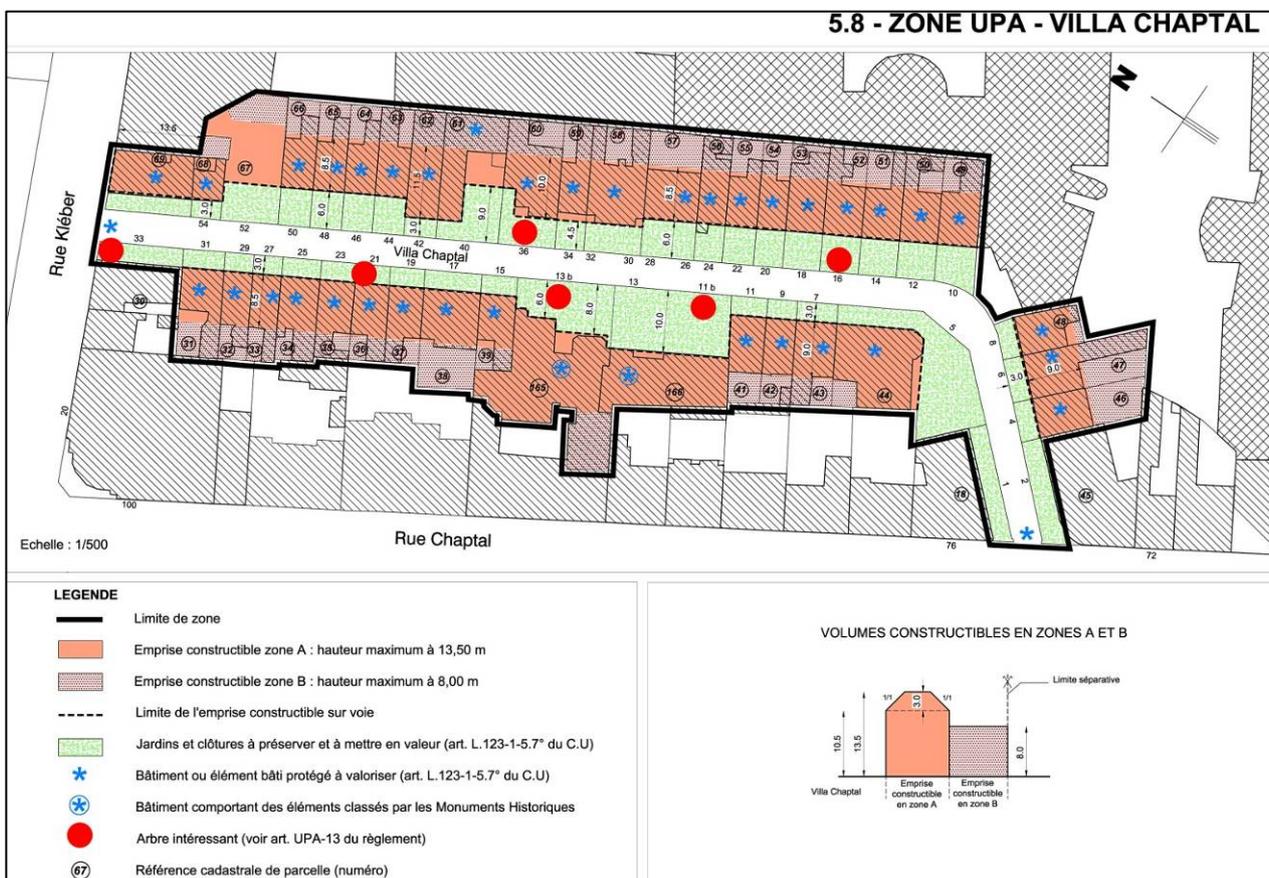
L'intérêt architectural de cet ensemble de maisons basses, ainsi que celui des éléments paysagers qui l'accompagnent (clôtures, plantations,...) ont conduit à inclure cette zone et ses abords dans un secteur à protéger et à mettre en valeur en tant qu' « ensemble urbain et paysager à préserver et mettre en valeur » tel que figuré au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».

Le caractère spécifique de cet ensemble amène à le traiter sous la forme d'un plan de masse définissant les principales dispositions volumétriques qui lui sont applicables.

• Superficie de la zone

La zone UPA couvre une superficie de 6142 m².

• Dispositions réglementaires applicables à la zone UPA



2.2.5.2. La zone UPB

La zone UPB correspond à un ensemble urbain formé de 4 maisons mitoyennes présentant une architecture particulière et homogène qu'il convient de maintenir : la « Villa Trézel ».

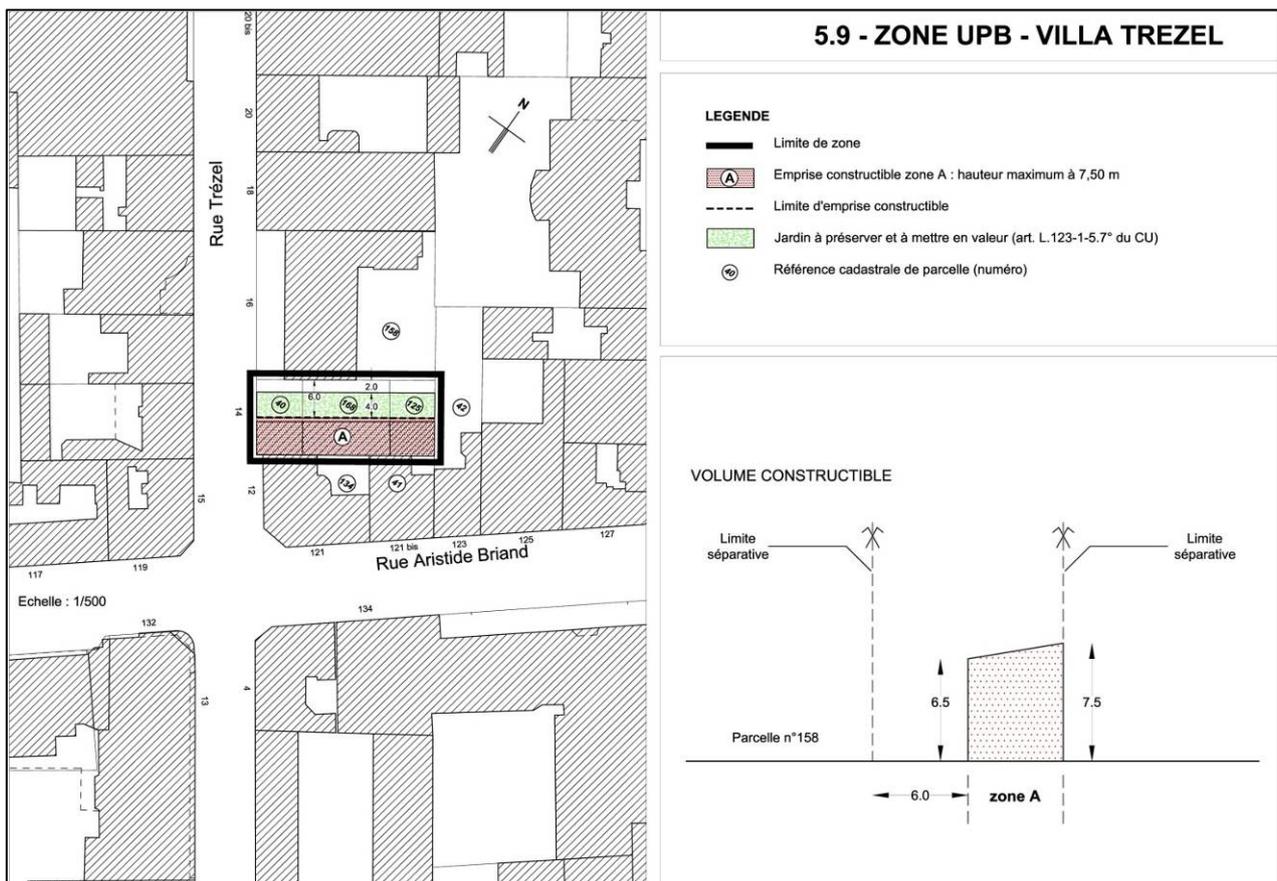
Le caractère spécifique de cet ensemble de maisons basses, ainsi que celui des éléments paysagers qui l'accompagnent, amène à le traiter sous la forme d'un plan de masse définissant les principales dispositions volumétriques qui lui sont applicables.

Ce plan de masse fait l'objet d'un document graphique spécifique, n° 5.9 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPB ».

- **Superficie de la zone**

La zone UPB couvre une superficie de 327 m².

- **Dispositions réglementaires applicables à la zone UPB**



2.2.5.3. La zone UPC

La zone UPC correspond à un ensemble urbain formé de maisons basses et petits immeubles alignés sur une ruelle : « l'impasse Gravel ».

Le caractère spécifique de cet ensemble en impasse, rare à Levallois, amène à le traiter sous la forme d'un plan de masse définissant les principales dispositions volumétriques qui lui sont applicables.

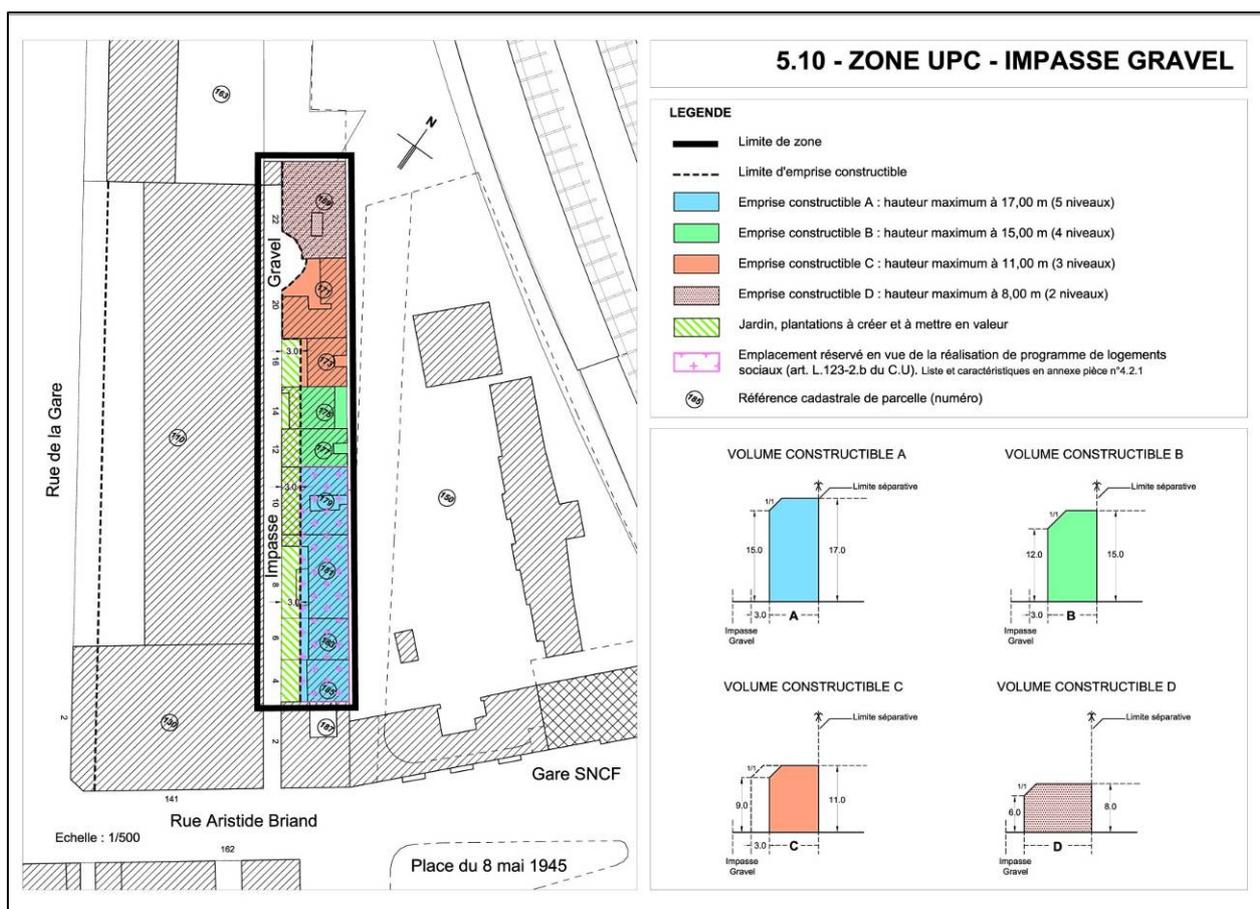
Ce plan de masse fait l'objet d'un document graphique spécifique, n° 5.10 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC » et est accompagné de mesures visant à désenclaver cette zone et à élargir l'impasse, mesures instaurées sur la parcelle voisine en UA.

Certains terrains de la zone sont concernés par une servitude instaurée au titre de l'article L. 123-2.b consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements sociaux.

- **Superficie de la zone**

La zone UPC couvre une superficie de 1 200 m².

- **Dispositions réglementaires applicables à la zone UPC**



2.2.5.4. La zone UPD

La zone UPD correspond à un ensemble urbain présentant une architecture particulière qu'il convient de maintenir : la « Villa Muller ».

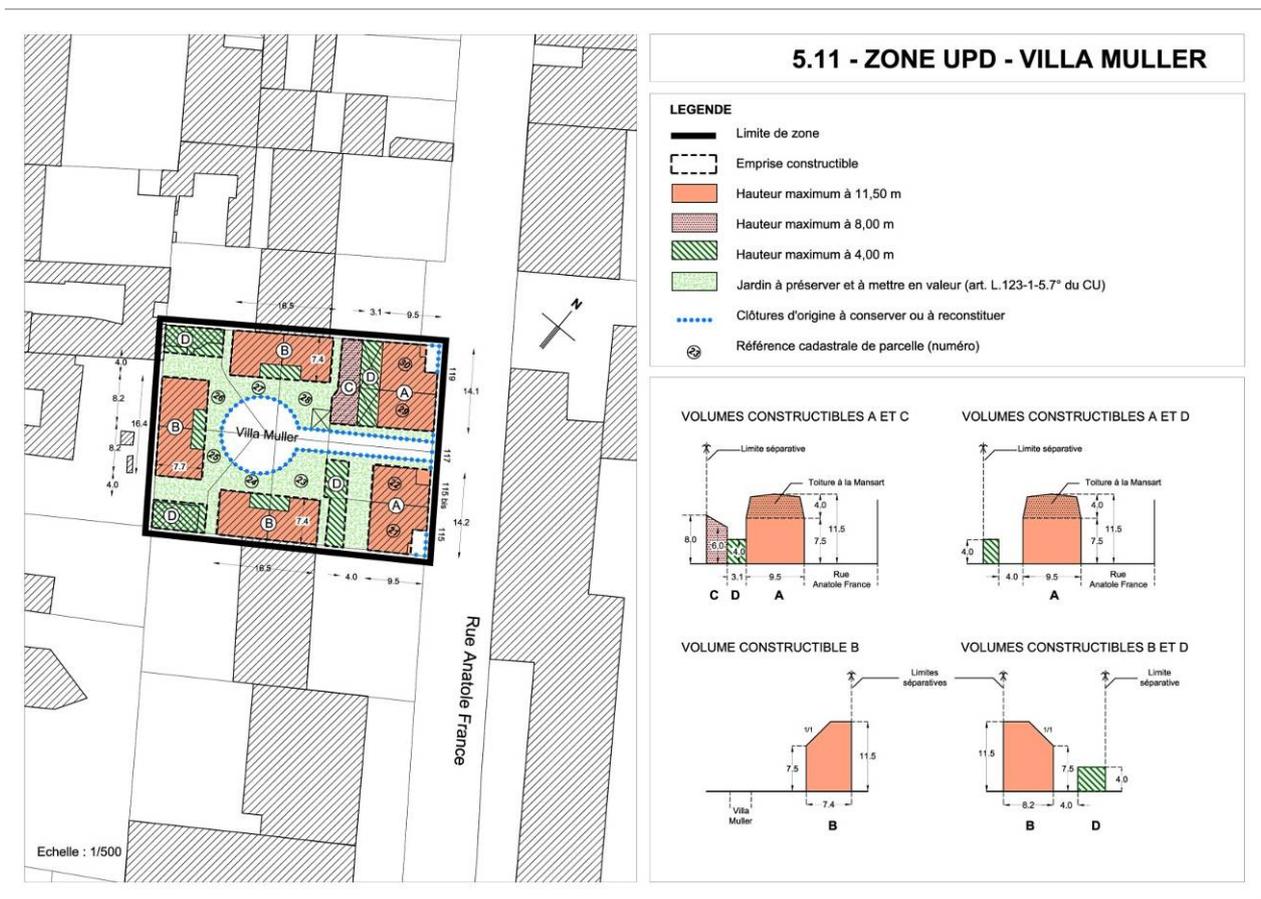
Le caractère spécifique de cet ensemble composé de maisons basses jumelées, ainsi que celui des éléments paysagers qui l'accompagnent (clôtures, jardins,...) amène à le traiter sous la forme d'un plan de masse définissant les principales dispositions volumétriques qui lui sont applicables.

Ce plan de masse fait l'objet d'un document graphique spécifique, pièce n° 5.11 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPD ».

- **Superficie de la zone**

La zone UPD couvre une superficie de 1 538 m².

- **Dispositions réglementaires applicables à la zone UPD**



2.2.5.5. La zone UPE

La zone UPE recouvre la partie levalloisienne de l'Île de la Jatte ainsi que la passerelle qui la relie au reste de la commune.

C'est une zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de loisirs et d'espaces verts.

La composition urbaine et les éléments naturels et végétaux ont conduit à inclure cette zone et ses abords dans un secteur à protéger et à mettre en valeur en application de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme en vigueur au 13 janvier 2011 et tel que figuré au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».

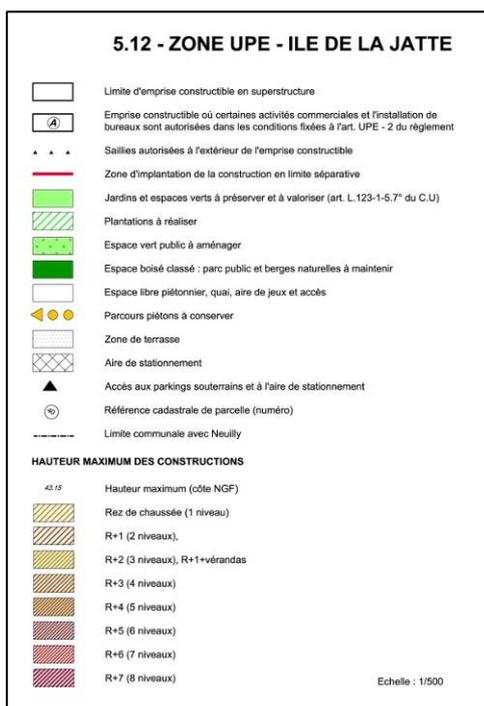
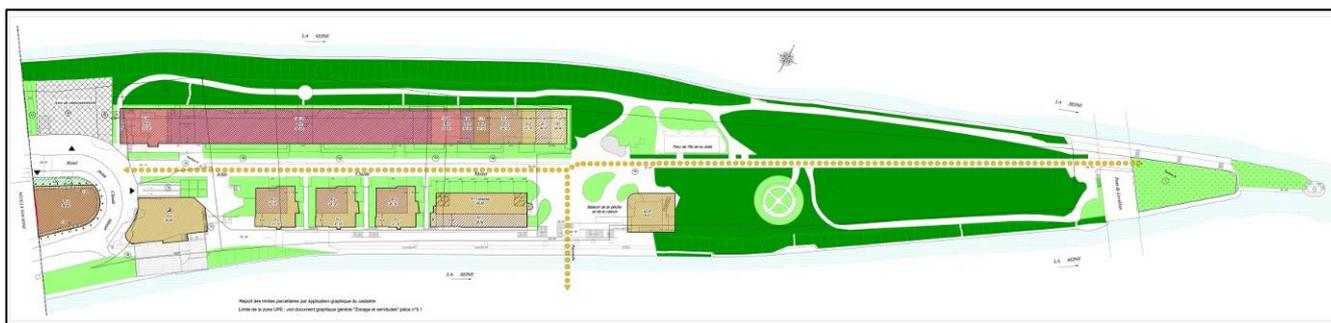
Le caractère spécifique de cet ensemble amène à le traiter sous la forme d'un plan de masse définissant les principales dispositions volumétriques qui lui sont applicables.

Ce plan de masse fait l'objet d'un document graphique n° 5.12 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPE ».

- **Superficie de la zone**

La zone UPE couvre une superficie d'un peu plus de 9 hectares, soit 3,89% du territoire communal.

- **Dispositions réglementaires applicables à la zone UPE**



3. Emplacements réservés et servitudes d'urbanisme : la mise en œuvre des objectifs du PLU

Pour mener à bien les différentes politiques du PLU, la commune utilise les outils proposés par le Code de l'urbanisme.

Ainsi des emplacements réservés et diverses servitudes d'urbanisme figurent au plan de zonage général, pièce n° 5.1, et dans les documents graphiques spécifiques à certaines zones, ainsi que dans les Annexes au Règlement.

3.1. Des servitudes pour la réalisation d'équipements

La Ville a témoigné ces dernières années d'un important effort dans la rénovation ou la construction d'équipements publics (nouveau Conservatoire Maurice Ravel, rénovation-extension du Centre Aquatique, groupe scolaire Saint-Exupéry, collège Louis Blériot, groupe scolaire Buffon...).

Afin de poursuivre cet effort, la Ville prévoit et localise :

- Deux emplacements réservés pour l'école Françoise Dolto, l'un pour extension de la cour rue Danton, l'autre pour extension du centre de loisirs côté rue Marius AUFAN.
- Extension du groupe scolaire Anatole France rue Voltaire.
- Extension de la maison de retraite Les Marronniers, 15 rue Antonin Raynaud.
- Réaménagement d'un bâtiment recensé au Cahier de protection du patrimoine architectural, au 68 rue du Président Wilson. Il s'agit de l'ancien Hôtel des Postes, acquis par la Ville sauf le rez-de-chaussée qui continue d'être occupé par l'activité de la poste. Il est prévu d'y installer des activités liées à la mairie toute proche.
- Création d'une médiathèque dans le cadre de la ZAC Collange, à l'angle des rues Collange et Jules Guesde.

3.2. Des servitudes pour développer le patrimoine végétal

Le PLU localise deux nouveaux parcs urbains et une extension de square :

- La 2^{ème} tranche du parc Collange dans la ZAC Collange (rues Marjolin, Jules Guesde et Baudin) d'environ 6 000 m².
- Le parc de la ZAC Gustave Eiffel rue d'Alsace (14 000 m²).
- L'extension du square de la Gare (218 m²).

Ces projets seront confortés par les aménagements plantés prévus sur les élargissements de trottoirs, placettes et parvis à réaliser sur la trame viaire.

3.3. Des servitudes pour aménager le réseau viaire

La Ville porte un effort particulier sur l'aménagement des espaces libres publics, avec l'objectif prioritaire de faciliter les déplacements piétons, mais aussi de désenclaver certains secteurs, d'aérer et de végétaliser les rues. Ces servitudes sont :

3.3.1. En zone UA

- Une placette piétonne prévue à l'angle du 14 rue Aristide Briand – rue Louis Rouquier, destinée à recevoir des arbres en pendant de l'angle arboré en vis-à-vis.
- Une portion de voie à réaliser pour relier l'impasse Gravelle à la rue de la Gare, et ainsi désenclaver et éclairer cette impasse actuellement réduite à 3 mètres de largeur.
- Un élargissement de 3 mètres sur la partie mutable mitoyenne de l'impasse Gravelle.
- Une liaison piétonne de 4 mètres de large reliant la rue Jules Verne au square Victor Hugo, afin de prolonger le réseau piéton existant vers l'opération d'aménagement de la Gare et ses logements.
- Un élargissement ponctuel de la rue Jacques Ibert.
- Quatre emplacements réservés pour régularisation foncière (un rue Victor Hugo, deux sur la rue du Président Wilson et un sur la rue Paul Vaillant-Couturier).

3.3.2. En zone UC

- Elargissement de 3 mètres et plus rues Jules Guesde, Marjolin et Baudin, pour agrandir et paysager les trottoirs en relation avec le parc Collange

3.3.3. En zone UD

- Elargissement de 5 mètres des trottoirs le long de la rue Paul Vaillant-Couturier et d'une partie de la rue Marius AUFAN, pour en faire des trottoirs plantés ou paysagers.
- Elargissement du trottoir rue Anatole France de 13 mètres et 11 mètres.
- Elargissement du trottoir de la rue Baudin de 1 mètre.

3.3.4. En zone UE

- Requalification des rues de Lorraine, Deguingand et de la rue d'Alsace (entre les rues Jules Guesde et Deguingand) en relation avec la rénovation du Centre Commercial Eiffel.
- Création d'un parvis public piéton de 800 m² minimum au pied de l'immeuble Courcellor I, qui doit accueillir un complexe cinématographique après sa réhabilitation.

3.3.5. En zone UG

Le quartier de la Gare est le lieu d'un projet d'opération d'aménagement visant à réintégrer dans la vie urbaine les terrains bordant la voie ferrée. Dans cette perspective, des servitudes sont instaurées pour :

- Elargir de 5 mètres la rue Jules Verne (la portant ainsi à 12 mètres) et réaménager son carrefour avec la rue Pablo Neruda.
- Créer un nouvel embranchement de la rue Jules Verne débouchant place de la Gare afin de permettre une circulation à double sens de cette rue.
- Trois placettes ponctueront les parties réaménagées afin d'aérer l'espace du piéton, et un élargissement de la place de la Gare est également prévu dans la perspective de son futur réaménagement.

3.4. Des servitudes pour améliorer le stationnement

Afin de regagner l'espace public de surface au bénéfice des piétons, la Ville poursuit la mise en œuvre de parcs publics de stationnement souterrains :

- En zone UC un parc d'environ 250 places,
- En zone UG un parc d'environ 250 places,
- En zone UE un parc d'environ 2 100 places.

3.5. Des servitudes pour respecter les objectifs de mixité sociale

En application de l'article L123-2.b du Code de l'urbanisme, le PLU réserve 26 emplacements où 100 % de la SHON affectée au logement devra se réaliser en logement locatif social, et 2 autres emplacements au pourcentage inférieur.

3.6. Une servitude pour un projet d'aménagement global sous délai de 5 ans

Le Code de l'urbanisme prévoit à l'article L123-2.a la possibilité de délimiter un périmètre dans lequel, pour une durée au plus égale à 5 ans, et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations sont interdites au-delà d'un seuil défini par le règlement.

En application de cet article, le PLU délimite un périmètre dans l'îlot formé par les rues Voltaire, Marius AUFAN, Aristide Briand et Danton.

Ce périmètre est caractérisé par la présence d'une parcelle traversante entre les rues Danton et Marius AUFAN, importante par sa superficie (2 300 m²), occupée par un immeuble de bureau au bâti obsolète. Ce terrain a donc une forte potentialité de mutation et peut ainsi être la base d'un aménagement d'ensemble sur l'îlot.

Par ailleurs la Ville, consciente de cet enjeu à terme, s'est déjà investie foncièrement et est copropriétaire majoritaire des immeubles du 80 rue Danton, 84 rue Danton, du 86-88 rue Danton. Elle est également propriétaire en bordure du périmètre de la totalité du 31 et 33 rue Aristide Briand, du 72 rue Danton, et copropriétaire majoritaire du 35-37 rue Aristide Briand.

Cet ensemble de circonstances permet à la ville d'envisager un projet global dont l'étude sera menée et approuvée dans un délai maximum de cinq ans.

Dans l'attente de ce projet, et afin de ne pas le compromettre, le règlement du PLU, dans son article 2, limite les extensions de constructions existantes à 1 % de la SHON existante sur chaque unité foncière.

Par ailleurs, outre les emplacements réservés et servitudes proprement dites, le PLU utilise les possibilités prévues par le Code de l'urbanisme à l'article L123-1-5, 6° et 7° pour l'identification de certains éléments urbains : ces outils permettent d'identifier ces éléments (voies de circulation, patrimoine) et d'encadrer les prescriptions souhaitées.

Ces éléments sont localisés par le PLU de Levallois sur le plan de zonage général.

3.7. Des outils de protection du patrimoine bâti et des ensembles urbains et paysagés

L'article L123-1-5, 7° permet aux PLU d' « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection. ».

Le PLU répertorie sur le document de zonage général (zones UA, UB et UPE) les bâtiments possédant une valeur patrimoniale pour leur architecture et leur historique, ainsi que des ensembles paysagers où se mêlent les éléments bâtis, espaces publics et végétaux remarquables de la ville.

Ces éléments figurent aussi dans l'annexe n° 4.2.2 du Règlement et sont présentés avec leurs caractéristiques, leur historique et leur intérêt dans l'annexe 4.2.3.

Les articles réglementaires 11 (pour le bâti) et 13 (pour le végétal) des zones concernées par ces éléments définissent des mesures de protection.

3.8. Des outils pour promouvoir les circulations douces

Outre les divers emplacements réservés et servitudes décrits ci-dessus pour les aménagements futurs, le PLU donne une importance particulière à toutes les actions en faveur des déplacements piétons.

Pour cela, en application de l'article L. 123-1-5, 6°, le PLU fait figurer sur le plan de zonage général (zones UA, UB, UC, UE, UPE) :

- Les voies et places comportant des aménagements en faveur du piéton à conserver dans l'avenir (rues piétonnes notamment mais aussi zones de ralentissement),
- Les espaces publics où des réaménagements à court ou plus long terme pourront donner plus de confort ou d'agrément aux déplacements piétons (place du Général Leclerc, place du 8 mai 1945, place de Verdun, espace public à qualifier au débouché de la rue Jules Verne et devant le complexe sportif Louison Bobet),
- Les cheminements piétons à conserver : très empruntés par les habitants, ils traversent les parcs, jardins et îlots et permettent de cheminer au calme, formant en certains cas de véritables promenades (cheminement depuis le futur parc Eiffel, traversant le parc Youri Gagarine, le square Edith de Villepin, le square Marjolin, le parc Collange pour aboutir aux berges de Seine),
- Les cheminements à créer.

Volet 5 – Incidences des orientations du Plan sur l'environnement

Sommaire

1. Incidences du PLU sur l'environnement architectural, urbain et paysager.....	316
1.1. Le patrimoine naturel préservé et développé au sein du tissu urbain.....	316
1.2. L'évolution des différents tissus et paysages urbains	318
1.3. Le patrimoine architectural	324
2. Incidences du PLU en matière de préservation et gestion des ressources naturelles.....	325
2.1. La qualité de l'air	325
2.2. La gestion de la ressource en eau	330
2.3. La protection de la biodiversité.....	331
2.4. La gestion des déchets.....	333
3. Incidences du PLU en matière de risques et nuisances	335
3.1. Les nuisances sonores.....	335
3.2. Le risque d'inondation	335
3.3. Les risques technologiques	336
4. Les incidences du PLU sur la Santé	337

Préambule

Le diagnostic du rapport de présentation a permis de dégager les principaux enjeux d'aménagement du territoire levalloisien, ainsi que les caractéristiques environnementales de la commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit lui un ensemble d'orientations générales et de prescriptions qui traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus. Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences sur l'environnement de la ville. Selon les dispositions de l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation [...] évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. [...] ».

A noter que le PLU de Levallois-Perret n'est pas concerné par le renforcement des exigences relatives au contenu des évaluations suite à la transposition en droit interne de la directive européenne 2001/42/CE par l'ordonnance du 3 juin 2004 en ce qu'il ne répond pas aux conditions suivantes de l'article L. 121-10 du Code de l'urbanisme :

« ...font l'objet d'une évaluation environnementale renforcée :

- les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement en particulier ceux qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000 ; (le territoire communal ne présente pas de site Natura 2000, le plus proche est celui la Seine-Saint-Denis classé Zone de Protection Spéciale (ZPS), FR1112013, situé à plus de 10 km du territoire. Le PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur ce site.).
- les PLU énumérés ci-dessous lorsqu'ils concernent des territoires non couverts par un SCOT ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il s'agit des PLU :
 - d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ; (Levallois Perret accueille 63 225 habitants en 2007 sur une superficie de 240 hectares)
 - qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;
 - qui envisagent, en zone de montagne, la réalisation d'unités touristiques nouvelles (UTN) soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
 - créant, dans les communes littorales, des zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares dans des secteurs agricoles ou naturels.
- les PLU comprenant les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés aux articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. Cette disposition est applicable depuis le 14 juillet 2010... »

Ainsi, dans ce volet du rapport de présentation et en prenant pour base l'analyse de l'état initial de l'environnement, seront successivement étudiées :

- Les incidences du PLU sur l'environnement architectural, urbain et paysager,
- Les incidences du PLU en matière de préservation et gestion des ressources naturelles,
- Les incidences du PLU en matière de risques et nuisances,
- Les incidences du PLU sur la santé.

Si le PLU a pris des mesures très diversifiées pour la protection et la mise en valeur de l'environnement, certaines mesures sont relayées par d'autres documents comme par exemple le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Ils pourront être évoqués ici.

1. Incidences du PLU sur l'environnement architectural, urbain et paysager

Levallois est une commune très urbanisée, à près de 83 %, et compte environ 42 hectares d'espaces verts, publics et privés, répartis en différentes entités plus ou moins étendues dans la ville.

Le contexte explique que milieu urbain et milieu végétal sont envisagés de manière concomitante dans cette première partie afin de se fondre en une approche globale en termes de paysage urbain et de qualité de vie.

1.1. Le patrimoine naturel préservé et développé au sein du tissu urbain

L'ensemble du territoire communal est couvert au plan de zonage par des zones urbaines dites U qui intègrent les espaces verts. On note l'absence de zone N, strictement naturelle. Les orientations prises dans le PADD visent à organiser un développement qui permet à la commune de participer à la croissance de la métropole parisienne tout en continuant à préserver une certaine qualité de vie qui suppose le maintien et le développement d'un patrimoine naturel et végétal, de véritables espaces de respiration sur ce territoire dense.

Ainsi, l'objectif poursuivi par le PLU est de poursuivre l'amélioration constante de la proportion d'espaces verts au sein de la commune (les espaces verts publics et privés représentent 17,21 % du territoire communal contre 14,85 % en 1994). Pour cela, des mesures sont mises en œuvre à travers les documents règlementaires. Ces mesures sont détaillées dans la partie justification des servitudes d'urbanisme du présent rapport, elles sont rappelées ici plus succinctement :

1.1.1. Des mesures pour protéger les éléments remarquables du patrimoine végétal

Un ensemble de protections est repéré au document graphique n°5.1 « zonage et servitudes ». Ce document délimite des espaces boisés classés, boisements les plus remarquables comme le parc de l'Île de la Jatte, le parc de la Planchette, le parc Youri Gagarine... Il signale la valeur paysagère de certains ensembles urbains et paysagers à préserver et mettre en valeur comme l'Hôtel de ville et ses jardins dans lesquels s'appliquent des règles de protection spécifiques. Il délimite des espaces verts à préserver et à mettre en valeur notamment au bord des rues.

Les espaces boisés classés sont par ailleurs en augmentation : représentant une superficie de 3,8 hectares au POS partiel n° 1 de 2009, ils s'étendent désormais sur une superficie de 11,07 hectares au PLU. On compte donc 7,27 hectares d'Espaces Boisés Classés supplémentaires.

Les arbres recensés comme intéressants au regard de leur dimension, de leur âge et de leur essence sont aussi protégés et repérés au plan de zonage.

Afin de conserver les cœurs d'îlots du tissu ancien de la zone UA, symbole de la topographie particulière « du village » imaginé par Nicolas Levallois au XIX^{ème} siècle, la règle de hauteur impose des hauteurs dégressives pour les bâtiments arrières : plus le bâti avance au centre de l'îlot, plus la hauteur diminue, conservant ainsi des cœurs d'îlots aménagés en espaces verts.

Sur la zone UB du Front de Seine, les cœurs d'îlots publics comme privés sont également préservés par une interdiction des constructions et extensions sur ces espaces préservant ainsi les jardins. Enfin, sur la zone UD, le secteur Baudin, les emprises constructibles visent à préserver une fois de plus les cœurs d'îlots.

En zone UA, des « marges vertes » à végétaliser, existantes ou à créer, sont repérées au plan de zonage comme inconstructibles. Le tracé de ces marges vertes résulte des acquis des anciens plans d'alignement qui imposaient en effet un recul des constructions par rapport aux rues Anatole France et Paul Vaillant-Couturier ; certains de ces reculs sont ainsi conservés et identifiés sous la forme de « marges vertes » afin de contribuer au verdissement des rues. Le tracé de ces « marges vertes » a été défini à la parcelle à la suite d'une étude réalisée dans le cadre de l'enquête publique préalable à la suppression des plans d'alignement, en fonction notamment de l'avancement de la réalisation des plans d'alignement et de l'évolution du tissu urbain. Le règlement UA précise que ces marges vertes devront maintenir l'acquis des plantations existantes.

1.1.2. Des mesures pour développer le patrimoine végétal

Il s'agit d'accroître et de végétaliser les espaces libres ; pour cela, le règlement de la zone UA, qui couvre la majorité de la ville, impose le maintien d'une proportion minimale d'espaces libres lors de constructions nouvelles. En outre, sur toute la ville, il est imposé que ces espaces libres soient traités principalement en espaces verts. De plus, afin d'augmenter la proportion d'arbres dans la ville, la plantation d'un arbre à grand ou moyen développement pour 100 m² d'espaces libres est exigée.

Afin de poursuivre le verdissement des rues, il est imposé en zone UA que les retraits des constructions neuves soient traités en espaces verts sauf en présence de commerces en rez-de-chaussée. De même en zone UE, les espaces libres en bordure de voies ou emprises publiques seront paysagers. Dans la zone UD, des élargissements de trottoirs (5 mètres) seront destinés à paysager et végétaliser les rues Marius AUFAN et Paul Vaillant-Couturier.

De nouvelles marges vertes viendront conforter celles existantes et créer des séquences vertes le long des rues Anatole France et Paul Vaillant-Couturier.

Les règlements de zones favorisent aussi le verdissement des toitures en imposant la végétalisation des toitures-terrasses.

Enfin, le PLU contribue au développement du patrimoine végétal en prévoyant l'agrandissement de parcs existants (Collange, square de la Gare) et la création d'un parc urbain d'1,7 hectare dans la ZAC Eiffel. En complément et grâce à ces deux grands projets, la ville prévoit de mettre en valeur un parcours-promenade reliant le futur parc de la ZAC Eiffel aux berges de la Seine.

1.1.3. Evaluation des incidences

Les espaces verts publics et privés comptent pour 41,97 hectares dont 39 hectares d'espaces verts publics, soit 17,21 % de la superficie du territoire communal, intégrant la superficie du parc Collange en cours de réalisation.

Aussi, l'objectif du PLU est bien, à travers les différentes mesures explicitées, de consolider et renforcer ces espaces verts en dessinant une trame verte au sein du tissu urbain.

Par ailleurs, cette trame verte s'inscrit dans un contexte plus large avec notamment les deux nouveaux espaces verts en limite du territoire communal :

- L'aménagement sur 10 hectares du parc « Clichy – Batignolles – Martin Luther King » dans la ZAC Batignolles dans le XVII^{ème} arrondissement de Paris, livré partiellement en juillet 2007 pour 4,3 hectares et en voie d'achèvement.
- La création du parc départemental de 5,5 hectares dans le quartier du Bac d'Asnières à Clichy-La-Garenne en limite nord-est de Levallois inauguré en 2010

La proportion d'espaces verts dans la ville et leur connexion vont donc dans le sens d'une amélioration.

1.2. L'évolution des différents tissus et paysages urbains

L'évolution des tissus et paysages urbains est une conséquence majeure du projet de développement de Levallois-Perret. Les orientations du PADD s'accordent entre une évolution du tissu urbain nécessaire pour que la ville participe à la croissance du cœur de la métropole et la préservation de ses identités et de son cadre de vie. De plus, la rareté des terrains disponibles, et les coûts particulièrement élevés du foncier imposent une gestion optimale de l'espace.

Le choix a été de cibler des secteurs d'évolution stratégiques, à la fois mutables et à proximité des transports en commun et de proposer une évolution plus contenue du tissu urbain ancien de Levallois notamment dans la zone UA qui couvre une très grande partie du territoire communal mais aussi dans les zones UP dont les tissus doivent être préservés.

1.2.1. Des secteurs de projets

La construction nouvelle résultera essentiellement des constructions réalisées sur ces secteurs stratégiques. Ces secteurs de projets font l'objet de zones spécifiquement identifiées au plan de zonage et des servitudes (zones UC, UD et UG) et d'orientations d'aménagement et de programmation visant à encadrer leur développement. Ils concernent le secteur de la Gare, le quartier Collange et le secteur cerné par les rues Baudin, Danton, Paul Vaillant-Couturier et Anatole France dit « secteur Baudin ».

1.2.1.1. Le secteur Baudin

Ce secteur, situé aux abords de la station de métro Pont de Levallois constitue une interface entre la zone UB du Front de Seine et le centre-ville en zone UA et bénéficie d'un positionnement stratégique où des mutations sont attendues.

Ce secteur constitue la zone UD du PLU et fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les objectifs sont à la fois :

- de signaler le Levallois-Perret du XXI^{ème} siècle,
- d'assurer une transition entre le tissu urbain ancien caractérisé par des îlots réguliers et fermés dont les hauteurs ne dépassent que ponctuellement les 24 mètres et le Front de Seine où le tissu urbain est caractérisé par des voies et îlots assez larges avec des immeubles pouvant dépasser 30 mètres.
- de garantir une répartition fonctionnelle équilibrée sur cette zone mixte.

Ainsi, les orientations d'aménagement veillent à prendre en compte la position charnière du site à la croisée de deux tissus urbains identitaires de la ville. Du nord au sud, en limite du tissu ancien, les hauteurs seront dégressives (33 mètres au nord pour les bureaux, 22,50 mètres au sud) de manière à garantir l'insertion du projet à la volumétrie environnante.

La mixité fonctionnelle du secteur est axée sur l'activité tertiaire et l'habitat. Les documents graphiques accompagnant le règlement de la zone UD, spécifiques à ce site, veillent à une répartition fonctionnelle sur le secteur en déclinant les commerces et l'activité tertiaire au nord des îlots et l'accueil résidentiel au sud respectant ainsi le statut des rues (la rue Marius AUFAN est par exemple plus résidentielle).

Afin de créer un cadre de vie agréable, les orientations d'aménagement et de programmation visent entre autres à améliorer le confort du piéton par l'élargissement des trottoirs des rues Paul Vaillant-Couturier, Anatole France, Marius AUFAN et Baudin. Elles poursuivent également le verdissage de la ville grâce à la création de trottoirs plantés et paysagers sur les rues Paul Vaillant-Couturier, Marius AUFAN et Anatole France.

Globalement, il s'agit de constituer un nouveau pôle urbain sur ce site stratégique aujourd'hui mal exploité, permettant sa restructuration, sa densification et la revalorisation du bâti obsolète par des constructions économes en énergie.

1.2.1.2. Le quartier Collange

Le secteur fait partie de la vaste opération d'aménagement globale « Collange – Front de Seine », étudiée par la ville pour revaloriser le quartier nord-est de la commune.

Ces terrains s'organisent autour :

- de deux îlots de forme triangulaire au parcellaire traditionnel, occupés d'immeubles d'habitations majoritairement anciens et de quelques bâtiments d'activités et d'hôtels ;
- d'un îlot de grande taille occupé par deux immeubles datant des années 1970 et accueillant bureaux, restaurants d'entreprises et concessions automobiles. La première partie du parc Collange, espace vert situé à l'extrême sud, a été réalisée dans le cadre de la ZAC et livrée en 2009. Cet îlot constitue la zone UC du PLU et fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ce secteur constitue un maillon essentiel de la trame verte de la ville dans un quartier résidentiel calme, localisé à proximité du centre-ville, et bien desservi par les transports en commun (gare SNCF, bus). Une fois l'immeuble central de 15 étages démoli, le programme portera donc sur la réalisation de logements et de la deuxième tranche du parc.

Les orientations d'aménagement et le règlement de la zone UC viennent consolider l'ossature végétale du secteur par l'inscription de l'extension du Parc Collange en « parc urbain à créer », et un traitement paysager des marges de recul qui maintient la continuité verte en front de rue. Des hauteurs dégressives sont imposées pour le bâtiment situé rue Marjolin et s'ouvrant sur le parc, permettant ainsi de former un dégradé de terrasses vers le parc. Il est également imposé dans le règlement de la zone UC que les toitures-terrasses soient végétalisées et que 35 % de la superficie du plancher bas du dernier niveau soient traités en terrasses plantées.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement veillent aussi à garantir la place du piéton et ses possibilités d'accès au parc à travers l'inscription d'un principe de maillage traversant l'îlot et l'élargissement des trottoirs en périphérie du site et en particulier au nord, rue Baudin.

Les orientations d'aménagement et le règlement de la zone UC orientent le développement du secteur vers un accueil résidentiel mixte alliant haute qualité environnementale et qualité architecturale : cascade de terrasses ouvrant sur le parc, composition des façades respectant un jeu de césures volumétriques.

L'étude d'impact de la ZAC Collange montre que « la réalisation du parc urbain prévue dans le cadre de l'opération constitue la principale source de modification du paysage urbain en formalisant un véritable espace public bénéfique à la qualité de vie du quartier » : la végétalisation du secteur participe ainsi largement à la trame verte de la ville.

1.2.1.3 Le secteur Gare

Le périmètre du secteur gare est délimité par l'emprise ferrée et les rues Jean Jaurès et Jules Verne en incluant la place du 8 mai 1945. Plusieurs facteurs concourent à sa restructuration : son rôle légitime dans le renforcement de la dynamique métropolitaine par sa fonction même de pôle gare et des terrains mutables qui se révèlent insuffisamment reliés au reste de la commune.

Ce secteur constitue la zone UG du PLU et fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Celles-ci permettent une reconversion du bâti et une restructuration du tissu urbain autorisant une nouvelle composition de l'espace public. Les orientations d'aménagement proposent le désenclavement du secteur par un remodelage de la desserte locale et la création de cheminements piétons vers les espaces publics. La rue Jules Verne sera recalibrée afin d'y permettre une circulation à double sens. De plus, un cheminement piéton permettra de relier cette rue au square Victor Hugo et au maillage piéton existant. Un effort important sera ainsi porté sur la requalification des espaces publics, notamment sur la place du 8 mai 1945. Ils seront repensés et renforcés pour en faire des lieux partagés de tous.

Le projet du quartier de la gare se structure autour de la réalisation d'immeuble de bureaux contribuant à valoriser le pôle économique existant. La recomposition intègre des modifications apportées au tissu urbain consistant à construire des immeubles de hauteurs

R+7 à R+8, soit légèrement plus élevés que le tissu environnant. Ces nouvelles constructions viendront cadrer les espaces publics et voies créés. La place du 8 mai 1945 est ainsi redéfinie par les nouveaux fronts bâtis que constituent les nouveaux immeubles de bureaux, le linéaire face à la gare et l'immeuble proue à la jonction des rues Aristide Briand et Jean Jaurès à l'ouest. La requalification générale de la place permettra une meilleure lisibilité sur cet espace favorisant la pratique de la multimodalité (bus, train, vélo) et ayant un impact positif sur les circulations douces.

L'aménagement du quartier respectera une logique de mixité fonctionnelle présentant des dominantes habitat ou activités tertiaires selon les secteurs. Au sud, la façade urbaine est composée d'un secteur à dominante logement, les façades nord accueillent un programme à dominante tertiaire.

Le secteur présente un grand enjeu de développement durable de la ville par sa relation directe avec la gare SNCF et le potentiel d'accueil de fonctions économiques et résidentielles qu'il offre. La restructuration de ce pôle urbain valorisera l'image urbaine de cette entrée de ville située à l'interface de Clichy.

1.2.2. L'évolution sur les Zones d'Aménagement Concerté du Front de Seine et du quartier Eiffel

1.2.2.1. La restructuration du quartier Eiffel

Le PLU accompagne le remodelage de ce quartier en y permettant une requalification considérable qui passe par la reconstruction du centre commercial Eiffel, le remodelage des immeubles de bureaux et d'activités existants et la création du parc Eiffel. Cet aménagement bâti s'accompagne d'une requalification des espaces publics (rues d'Alsace, Lorraine et Deguingand) et de la création d'un parvis de 800 m². Cette zone est identifiée UE dans le PLU.

1.2.2.2 Les évolutions de la ZAC Front de Seine

Le paysage de la ZAC Front de Seine, identifiée en zone UB de manière à prendre en compte les spécificités de sa structure urbaine (découpage en îlots, continuité bâtie sur rue et dégageant des jardins en cœur d'îlots) est amené à évoluer. Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) autorisait la construction de 2 tours d'une hauteur maximum de 165 mètres (195 m NGF). Les dispositions du PLU limitent, quant à elles, la hauteur maximum à 40 mètres (70 m NGF), impactant moins le paysage. Cependant, le nouveau projet devrait influencer le paysage urbain actuel par sa modernité, par rapport aux constructions existantes, mais sans rompre avec la morphologie existante, notamment en termes de hauteur et de volumétrie.

Le PLU veille ainsi à préserver les espaces verts bordant le quai Michelet, leurs arbres séquenceront la vision depuis les rives. Ces espaces sont d'ailleurs inscrits en espaces verts de qualité à préserver et mettre en valeur.

1.2.3. Le renouvellement du tissu traditionnel levalloisien en maîtrisant son évolution

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 contribuent à rendre la ville agréable. A l'intérieur de ce tissu, l'évolution est donc maîtrisée : le principe du gabarit enveloppe existant au POS est conservé et complété, les hauteurs sont rehaussées de manière à permettre une plus grande hauteur sous plafond dans les logements et les bureaux, une mesure qui vise à permettre l'installation de nouveaux dispositifs de standards techniques et de performance énergétique et à donner plus de confort au logement. Le nombre de niveaux autorisés reste quant à lui le même.

Des mesures règlementaires viennent assurer la pérennité du tissu ancien en le maintenant avec ses qualités morphologiques propres tout en permettant son entretien, l'isolation des bâtiments et des travaux qui permettront aux bâtiments de répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique. Parmi ces mesures, on peut citer les articles 7 et 8 du règlement UA qui autorisent un dépassement des prospectifs pour des travaux ou aménagements visant à améliorer l'isolation thermique des bâtiments.

1.2.4. Les tissus préservés

Les ensembles urbains présentant une composition urbaine particulière constituent les zones UP pour lesquelles des secteurs de plans masse ont été identifiés et des prescriptions détaillées pour prendre en compte leurs caractéristiques volumétriques et garantir leur protection.

Afin d'améliorer l'environnement urbain de la zone UPC (impasse Gravel), le PLU prévoit des mesures pour désenclaver, élargir et verdir l'impasse.

1.2.5. Les perspectives urbaines

La mise en œuvre du PLU permettra de conserver les grandes perspectives urbaines (berges de Seine, vitrines depuis le Boulevard Périphérique et le faisceau ferré de la gare Saint Lazare, vue de l'église Saint-Justin depuis la place du Général Leclerc, vue de l'Hôtel de ville depuis l'avenue du Général De Gaulle...).

Les secteurs de projets intègrent des traitements architecturaux particuliers au niveau des carrefours, traitements qui sont inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sur certaines rues (Anatole France, Paul Vaillant-Couturier, Jean Jaurès), les disparités d'implantations sont en grande partie issues de l'application des plans d'alignement départementaux approuvés dans les années 1930 et dont les acquis ont été repris dans le cadre de la procédure de modification du POS partiel n° 1 par l'instauration de « marges vertes ». Le PLU maintient cette notion de « marges vertes » déjà végétalisées ou « à végétaliser » et inconstructibles. Le maintien et la création de ces marges constituent un réel intérêt pour la structure urbaine et paysagère de Levallois.

Sur les rues Paul Vaillant-Couturier et Anatole France et aux angles de certaines voies les croisant (rues du Président Wilson et Kléber), les « marges vertes » instaurées permettent de préserver et valoriser les espaces de retrait en bordure de rue, de poursuivre

l'élargissement des trottoirs de part et d'autre de la rue selon des séquences homogènes et d'assurer leur plantation.

L'image de la rue dans le centre-ville en zone UA sera également préservée par l'inscription du volume des constructions dans un gabarit enveloppe.

1.2.6. La consommation d'espaces

L'article L123-1-2 du Code de l'urbanisme dans sa dernière rédaction issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle 2 précise que « le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Aujourd'hui, Levallois est une ville entièrement urbanisée, couverte uniquement par des zones urbaines dite « U » au plan de zonage. Ce contexte de rareté du foncier explique que le PLU tende vers une gestion optimale et maîtrisée du foncier sur les espaces urbanisés tout en renforçant l'environnement végétal indispensable à la qualité de vie de ses habitants.

La volonté d'une gestion maîtrisée de l'espace est ainsi rendue possible grâce à un règlement adapté pour chaque zone. Des secteurs mutables et situés stratégiquement à proximité des transports en commun voient leur foncier rentabilisé durablement par la construction de bureaux et de logements neufs permettant de rapprocher le couple habitat-travail tandis que le tissu de la zone UA et des zones UP est préservé.

Le PLU propose enfin un renforcement de la trame végétale avec une augmentation des Espaces Boisés Classés.

1.2.7. Evaluation des incidences

Pour être durable, le développement de l'Île-de-France doit répondre à trois défis : celui de l'attractivité économique, celui de la solidarité sociale et territoriale et celui de la préservation de la qualité environnementale et des ressources. La ville de Levallois-Perret cherche à travers les différentes orientations de son PLU à répondre à ce triple objectif.

Le PLU permet ainsi la restructuration des derniers espaces mutables de la ville déjà très urbanisée permettant d'achever ses grandes transformations. Sur des secteurs ciblés, ces projets sont ambitieux pour la ville, ils introduisent de nouveaux paysages urbains qui rompent avec ceux plus traditionnels du tissu constitué (UA) et rappelle la capacité de la ville à être aussi contemporaine.

La construction d'immeubles de bureaux est destinée à inscrire des signaux forts dans le grand paysage urbain et répond à l'enjeu de participer au développement francilien. Ils participent à renforcer notablement l'attractivité économique de la commune.

L'ensemble de ces projets valorise durablement le foncier sur des secteurs stratégiques permettant en contrepartie de préserver des tissus traditionnels : UA mais aussi les ensembles urbains patrimoniaux UP : UPA, la Villa Chaptal ; UPB, la Villa Trézel ; UPC, l'impasse Gravel ; UPD, la villa Müller et l'Île de la Jatte en UPE garantissant la qualité de vie sur ces quartiers et leurs identités morphologiques.

L'ensemble des zones du PLU organise une mixité des fonctions urbaines qui contribue à renforcer les liens sociaux et l'animation de la vie des quartiers.

1.3. Le patrimoine architectural

La diversité du cadre bâti de Levallois issue de différentes phases de son urbanisation est prise en compte à travers le zonage du PLU qui distingue le tissu urbain ancien de la zone UA de quartiers plus récents : années 1970-1980 de la zone UE et années 1990-2000 de la zone UB. Les règlements de zones du PLU édictent des prescriptions visant à préserver tant la forme urbaine que la qualité et les spécificités du cadre de bâti.

Le plan de zonage et servitudes identifie également :

- les bâtiments répertoriés à l'inventaire des monuments historiques,
- les bâtiments remarquables à préserver et pour lesquels la volumétrie existante devra être conservée,
- les bâtiments et ensembles urbains à valoriser pour lesquels des travaux sont autorisés à condition de respecter l'esprit du bâtiment d'origine,
- des ensembles urbains et paysagers à préserver et mettre en valeur qui devront faire l'objet de soin particulier lors de tous travaux.

Un cahier de protection du patrimoine architectural est annexé au PLU, il indique les caractéristiques des bâtiments, leurs historiques et intérêts et propose des mesures de protection.

Evaluation des incidences

Les orientations définies au plan et leurs traductions réglementaires en matière de protection du patrimoine architectural et urbain sont de nature à assurer sa protection et à contribuer à sa mise en valeur.

2. Incidences du PLU en matière de préservation et gestion des ressources naturelles

2.1. La qualité de l'air

Au terme de l'état initial de l'environnement, les principales sources de pollution atmosphérique à Levallois sont dues aux émissions des activités résidentielles et de bureaux et à la circulation routière.

La loi du 30 Décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie a modifié le Code de l'urbanisme. Les modifications portent notamment sur :

- une rationalisation de la demande de déplacements (L. 110)
- une obligation plus explicite de maîtriser les besoins de déplacements (L. 121-10)
- la prise en compte des orientations du plan de déplacement urbain (PDU) (L. 123.1).

Des Plans Climat Territoriaux sont aussi introduits par la première version du Plan Climat national en 2004. Il s'agit de démarches volontaires à l'initiative des collectivités qui développent des actions afin de maîtriser les consommations d'énergie, augmenter la production d'énergie de sources renouvelables, et réduire les émissions de gaz à effet de serre. La loi Grenelle 2 rend obligatoire l'élaboration de Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) pour les collectivités locales de plus de 50 000 habitants.

La Ville, qui a présenté en 2010 un rapport sur sa situation en matière de développement durable, va lancer les études nécessaires à la réalisation de son bilan carbone pour 2011, étape préalable à la réalisation de son PCET pour la fin 2012.

Dans le cadre du PLU, le PADD affiche clairement la volonté d'améliorer les transports et les déplacements, de développer les liens entre les quartiers et avec les communes voisines afin de participer à la réduction de ces émissions. A ce titre, des actions sont mises en œuvre à travers le PLU :

2.1.1. La promotion d'un urbanisme de proximité

Les principes fondamentaux du PLU sont d'une part la gestion raisonnée de l'espace, d'autre part la mixité fonctionnelle de la ville.

Le PLU prévoit dans chaque quartier l'implantation des logements, équipements, commerces et activités, ce qui favorise la réduction des déplacements motorisés au profit des déplacements piétons et cyclistes, participant ainsi à la réduction de la pollution atmosphérique.

Dans cette même perspective, le PLU optimise l'espace notamment à proximité de la gare et des stations de métro en y privilégiant l'implantation des immeubles de bureaux.

2.1.2. La maîtrise de l'usage de l'automobile

Les incidences du plan en matière de circulation découleront également des projets d'aménagement prévus. Une étude de circulation en date du 2 Février 2011, et modifiée en novembre de la même année, a été réalisée en lien avec les projets : projet du Front de Seine, secteur Baudin, Eiffel, Projet Collange, la Gare, Projet Bac d'Asnières. Des hypothèses de génération du trafic sont proposées pour chaque projet puis sont synthétisées à travers une projection des trafics futurs. On observe ainsi une augmentation des trafics futurs sur certains axes : Quai Michelet, rue Anatole France, rue du président Wilson et rue d'Alsace essentiellement. L'étude de circulation juge par ailleurs du fonctionnement des grands carrefours de la ville en Heure de Pointe du Matin et en Heure de Pointe du Soir en fonction des trafics futurs, les réserves de capacités sont jugées correctes pour l'ensemble de ceux-ci à l'exception du secteur Pont de Levallois – Quai Michelet pour lequel toutefois les réserves de capacités sont jugées admissibles en heure de pointe du matin.

En matière de circulation, il convient également de rappeler que le diagnostic du PLU compare les études de circulation réalisées en 2006 puis 2011 et constate une stabilité générale du trafic routier avec certains axes, ou tronçons, qui ont vu leur flux se modifier, à la hausse comme à la baisse. Ces évolutions s'expliquent par les nouveaux aménagements qui ont eu lieu depuis 2006. Aussi, si les projets prévus sur la commune vont sans doute générer des trafics supplémentaires, le diagnostic rappelle que les aménagements prévus notamment sur le quai Michelet devraient améliorer les flux.

Le PLU incite à l'usage des modes alternatifs par la réduction des normes de stationnements pour les bureaux afin d'éviter le recours excessif à l'automobile dans les déplacements domicile – travail. Ainsi, dans un rayon de 300 mètres autour des stations de métro et de la gare, la réalisation d'une place pour 150 m² est prescrite pour les constructions nouvelles et, au-delà, le PLU impose une place pour 120 m² de bureaux contre une pour 70 m² auparavant. Pour le logement, la norme est réduite comparée au POS avec une place pour 85 m² au lieu de 75 m².

On note également la prise en compte des livraisons des marchandises en vue de réduire leur impact sur la circulation tout en garantissant le bon fonctionnement des activités de proximité.

Le PLU anticipe par ailleurs le développement possible de la voiture électrique en imposant, pour toute construction à destination d'habitation comportant au minimum 2 logements et de bureau, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2.1.3. Le développement des modes de circulation douces

Ce développement se traduit par une place plus importante qui est faite aux piétons et vélos sur l'espace public : élargissement des trottoirs et voies facilitant les déplacements piétons et vélos, créations de liaisons piétonnes, aménagements en faveur du piéton, projet de piste cyclable sur le quai Michelet...

Les aires de stationnement pour les vélos prévues à l'occasion des nouvelles constructions de bureaux et de logements, s'offriront également comme des mesures incitatives pour la pratique des modes doux.

Enfin, afin de redonner l'espace public aux piétons, le PLU impose des aires de stationnement en sous-sol pour tous les véhicules motorisés (autos, motos).

Déplacements



Aménagement de voies, places et trottoir

- Aménagements en faveur du piéton à conserver
- Aménagements en faveur du piéton à recomposer ou à réaliser
- Parcours piéton existant à conserver
- Liaison piétonne à créer (tracé indicatif)
- Réaménagement du Quai Michelet
- Voie publique à créer ou à élargir

Paysage urbain, patrimoine et environnement

- Espace ouvert au public
- Parc urbain en création ou en extension
- Cimetière

Transports

- Station Vélib' existantes
- Station Autolib' projetée
- Pistes cyclables existantes
- Piste cyclable à aménager en bord de Seine
- Navette fluviale (station projetée)
- Station de métro
- Accès gare SNCF

Stationnement

- Parkings ouverts au public existants
- Parkings ouverts au public projetés
- Normes de stationnement allégées dans un rayon de 300 m autour des stations de transport en commun

Fond de plan

- Bâti équipement
- Bâti équipement en projet
- Limite communale

2.1.4. La valorisation des énergies renouvelables ou des énergies non polluantes

Le tissu urbain est à l'origine d'une grande part des émissions de gaz à effet de serre, issus notamment du chauffage. Dans le cadre d'une démarche globale de réduction des consommations, des techniques doivent être progressivement généralisables dans la construction neuve et la réhabilitation du patrimoine. Sur la commune, un réseau de chaleur est opérationnel permettant aux constructions de s'y raccorder progressivement, un réseau de froid est également en cours de réalisation.

Ainsi, à l'article 4 des règlements de zones, il est rappelé que l'utilisation des énergies renouvelables est privilégiée pour l'approvisionnement énergétique. Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de chaleur et de froid est d'ailleurs imposé lorsque des périmètres de développement prioritaires existent.

De même, les gaines techniques et câblages nécessaires au rechargement des véhicules électriques devront être installés dans les parkings des immeubles de bureaux et logements.

2.1.5. La réduction des gaz à effet de serre

Dans le cadre de nouvelles constructions et d'opérations de réhabilitation, le PADD indique que la ville s'attachera à réaliser des bâtiments performants en termes d'isolation thermique en anticipant sur les futures réglementations techniques.

La ville de Levallois œuvre ainsi à la diminution d'émission des gaz à effet de serre à travers son PLU.

Le PLU apporte de nombreuses mesures règlementaires qui facilitent pour les habitants, les travaux sur le bâti ancien (aménagement des prospects, possibilité d'aménager les combles...). Des prospects réduits permettront également de revoir l'isolation des bâtiments existants. Par ailleurs, l'augmentation de la hauteur sous plafond va permettre un meilleur éclairage naturel et une meilleure ventilation des constructions en général, ainsi que l'utilisation des dernières techniques nécessaires aux immeubles de bureaux. Enfin, des dépassements de la hauteur plafond sont également autorisés pour la pose de capteurs solaires.

Le PLU permet, en zone UA, la reconstruction à SHON identique des immeubles de bureaux, permettant ainsi le remplacement de bureaux obsolètes et énergivores par de nouvelles constructions économes en énergie.

Les constructions nouvelles devront respecter la Réglementation Thermique de 2012 qui a pour objectif de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs. Ces consommations d'énergie primaire devront être inférieures à 50 kWh/m²/an en fonction de la localisation géographique.

Enfin, la création de pôles tertiaires à proximité directe des transports en commun (métro, train) favorisera leur utilisation permettant ainsi de réduire les déplacements en voiture. Cette politique aura donc un effet direct sur la réduction des gaz à effet de serre.

2.1.6. Evaluation des incidences

Les principales sources de pollution atmosphérique étant dues aux émissions des constructions et à la circulation routière, le PLU vise à compenser la pollution générée et globalement améliorer la qualité de l'air.

Ainsi, si les projets d'aménagement risquent d'impacter la circulation routière, le PLU s'attache à en réduire les nuisances à travers les différentes mesures évoquées plus tôt (réduction des normes de stationnement, aménagements en faveur des modes de déplacements doux...)

Il faut également rappeler que selon les données INSEE, issues du recensement de 2007, les transports en commun constituent le premier mode de déplacement utilisé par les actifs travaillant à Levallois. Ainsi, sur l'ensemble des 35 298 actifs levalloisiens, 42% déclarent utiliser les transports en commun en 2007. Pour comparaison en 1999, seuls 36,1 % de la population n'utilisaient que les transports en commun pour se rendre au travail. L'usage des modes alternatifs à la voiture apparaît donc en augmentation, un report modal qui pourrait encore augmenter dans l'avenir et dont il faut tenir compte.

S'agissant des émissions des constructions, le PLU permettra leur réduction grâce à l'ensemble des mesures favorisant l'amélioration et la réhabilitation de l'existant.

Les constructions neuves, quant à elles, bénéficieront de l'ensemble des dispositions évoquées précédemment pour être économes en énergie et générer moins de gaz à effet de serre.

De plus, la part croissante consacrée au végétal dans ce plan pourra jouer un rôle de régulation : les espaces verts influenceront sur le taux de CO₂ de l'air et permettront la captation des poussières par les arbres et l'absorption de polluants chimiques gazeux.

Ainsi, au regard de l'ensemble des mesures mises en œuvre tant pour favoriser les transports alternatifs et réduire les déplacements que pour garantir une plus grande performance énergétique du bâti contribuant à réduire les gaz à effet de serre générés par les bâtiments, le PLU vise à améliorer la qualité de l'air.

Les actions mises en œuvre à travers le PLU poursuivent par ailleurs les objectifs définis par le Plan Climat des Hauts-de-Seine et par le Plan Région pour la Qualité de l'Air PRQA d'Île-de-France, approuvé le 31 mai 2000, qui fixe comme priorités la maîtrise de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat et les activités.

2.2. La gestion de la ressource en eau

Le volume d'eau consommée à Levallois s'élevait à 4 759 000 m³ en 2007, une diminution de 8,1 % par rapport à 2001 (source SEDIF). Au regard de la population de 2007 (63 225 habitants), le ratio de consommation d'eau était en 2007 d'environ 75,27 m³/hab. En 2020, les projections démographiques du PLU prévoient 4 200 habitants supplémentaires, soit 67 400 habitants sur le territoire communal. La consommation d'eau pourrait atteindre les 5 073 255 m³ si l'on reste sur le ratio de 2007.

Le PADD indique la volonté de la commune de gérer de manière optimale la ressource en eau en poursuivant des actions déjà engagées en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales. Suivant cet objectif des mesures sont mises en place à travers le PLU :

2.2.1. La maîtrise des rejets d'eaux usées

La ville de Levallois s'est engagée depuis plusieurs années dans une maîtrise des rejets d'eaux usées dans le réseau communal, cette maîtrise contribuant à l'amélioration de la qualité des cours d'eau notamment de la Seine (principal pourvoyeur d'eau potable). En décembre 2008, le réseau d'assainissement communal a ainsi été certifié ISO 14001, certification qui concerne la maîtrise des rejets des entreprises, le contrôle des déversements dans le milieu naturel, la surveillance du réseau. Un Système de Management Environnemental du réseau communal est en application sur la commune et de nombreuses actions de sensibilisation et de prévention sont engagées auprès des entreprises et commerces (pressings, restaurateurs,...) par le service Voirie et réseaux.

Les règlements de zones imposent à l'article 4, le branchement sur ce réseau public d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et cours d'eau est interdite et le rejet des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

D'autre part, afin de respecter les prescriptions du SDAGE Seine-Normandie et suivant les exigences de la Police de l'eau (assurée par la Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement et de l'énergie), le règlement du schéma départemental d'assainissement impose un débit limite pour les rejets des eaux de ruissellement. Il est prévu à ce titre de respecter dans la règlementation du PLU, la convention avec le Conseil Général des Hauts-de-Seine en matière de limitation du débit de rejet au réseau départemental, en imposant à l'article 4 que le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé à 2 litres par seconde et par hectare pour toute construction nouvelle.

2.2.2. Inciter à l'optimisation de la gestion des eaux pluviales

Imposée dans les documents d'urbanisme depuis 1999, la végétalisation des toitures-terrasses dans un tissu urbain très imperméable permet d'améliorer la rétention des eaux pluviales et ainsi atteindre les débits fixés. Les eaux pluviales sont stockées par les végétaux et leur substrat. La toiture-terrasse végétalisée joue un rôle de régulateur, par un retard de l'évacuation de l'eau de pluie. Le règlement du PLU impose la végétalisation de toitures-terrasses à l'article 11 des zones.

Le règlement incite à l'installation d'ouvrages de récupération des eaux, ces ouvrages faisant partie des éléments admis à dépasser la hauteur plafond.

La gestion des eaux pluviales et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols permettent de réduire le risque d'inondation. Le PLU intègre les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine approuvé le 9 janvier 2004 dans les Hauts-de-Seine.

2.2.3. Favoriser l'infiltration des eaux pluviales

Il est important de favoriser l'infiltration des eaux pluviales directement dans le sol, pour alimenter les nappes phréatiques et milieux aquatiques. Depuis de nombreuses années, les documents d'urbanisme de la ville de Levallois-Perret imposent, pour tout projet de construction, de maintenir un pourcentage de pleine terre. Cette mesure permet également de limiter le ruissellement des eaux pluviales sur les surfaces imperméables (cours, trottoirs, rues,...) et l'engorgement des réseaux de collecte des eaux usées, tout en offrant un meilleur enracinement des arbres à grand développement.

A l'article 13 du règlement UA figure une obligation de traitement en pleine terre pour l'aménagement des espaces libres présentant une superficie de plus de 100 m² en dehors de la bande de 20 mètres :

- pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure ou égale à 2 000 m², il sera exigé au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière, soit en pleine terre, soit en surface d'une profondeur minimum de 2 mètres de terre végétale (non comprise la couche drainante) ;
- pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2 000 m², il sera exigé en pleine terre au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Le projet du quartier Collange réduit de façon non négligeable la surface imperméabilisée à l'intérieur de son périmètre (zone pleine terre) et par conséquent entraîne une réduction des rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement bordant le site.

2.2.4. Evaluation des incidences

De nombreuses actions sont ainsi mises en place à travers le PLU afin de protéger les ressources en eau. Le PLU intègre par ailleurs les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine approuvé le 9 janvier 2004 dans les Hauts-de-Seine qui encadre aussi l'installation de nouvelles activités susceptibles de générer des pollutions sur l'eau.

Les analyses effectuées par le service santé et environnement de la DDASS des Hauts-de-Seine en 2007 révèlent que l'eau potable distribuée sur la commune est de bonne qualité.

2.3. La protection de la biodiversité

« La biodiversité est une dimension essentielle du vivant. Elle est porteuse du potentiel évolutif qui garantit la capacité d'adaptation des espèces et des écosystèmes face au changement global ». (Ministère de l'Écologie et du Développement Durable)

A l'échelle de Levallois, la Seine et ses berges constituent le principal « foyer » de biodiversité qui abrite une flore et une faune spécifiques. L'état initial de l'environnement met également en évidence une biodiversité relativement riche sur le territoire mais qui demeure fragile en raison notamment du morcellement des espaces. Cette fragmentation des écosystèmes a pour conséquence de limiter le déplacement nécessaire des espèces, au point de provoquer leur régression et même leur disparition.

Pour préserver la biodiversité, le PLU préserve et développe le patrimoine végétal, créant des liaisons entre ces espaces et facilitant le passage de la faune.

Plusieurs orientations sont retenues pour participer directement à la biodiversité sur la commune pour le maintien et le développement des espaces verts publics et privés :

- La préservation des alignements d'arbres, des marges de recul végétalisées le long des rues, leur confortement ou leur création.
- Le développement des parcs et jardins comme espaces d'agrément et de convivialité dans la ville sur le secteur de Collange, le secteur Eiffel et rue de la Gare.
- Le maintien des cœurs verts d'îlots et d'une proportion obligatoire de pleine terre pour les espaces libres de constructions des parcelles privées (afin de faciliter une diversité et la vie des essences arborées).
- La végétalisation des toitures-terrasses.

Ces mesures contribuent à créer un espace propice au développement de la faune et de la flore. Selon l'état initial de l'environnement pas moins de 1 200 000 abeilles ont d'ailleurs élu domicile au sein des 24 ruches implantées dans le parc de l'Île de la Jatte qui est identifié au PLU en Espace Boisé Classé.

Afin de protéger le corridor écologique de la Seine et ses berges, l'urbanisation est aussi strictement maîtrisée sur l'Île de la Jatte qui fait l'objet d'un plan masse UPE et sur les rives de la Seine en zone UB.

La charte paysagère, en cours de réflexion, proposera un ensemble de préconisations et d'informations pédagogiques sur les essences végétales favorisant leur diversité.

Evaluation des incidences

Dans le cadre de sa politique d'amélioration du cadre de vie et de développement des espaces naturels, le Conseil Général des Hauts-de-Seine a approuvé son Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles le 27 avril 2001.

La politique des espaces naturels sensibles a pour vocation :

- de protéger les milieux riches en faune et en flore des aménagements qui pourraient leur être dommageables ;
- de favoriser, là où cela est possible, la biodiversité sur des espaces fortement soumis à l'action de l'homme, par une gestion plus respectueuse de l'environnement ;
- de préserver et mettre en place des liaisons entre ces différents espaces permettant d'assurer la survie à long terme de la faune et de la flore ;
- de valoriser ces sites par des actions de communication et de sensibilisation à l'environnement.

Une partie des berges de l'Île de la Jatte est classée en espace naturel sensible par le Département.

Le PLU respecte le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles et met en œuvre des mesures favorisant la biodiversité.

2.4. La gestion des déchets

Le projet de ville exprime l'objectif de poursuivre et d'amplifier les actions de gestion différenciée des déchets. La ville assure, en plus de la collecte sélective des déchets des particuliers, une collecte de jour pour les entreprises et les commerces (à ce jour, plus de 800 établissements sont concernés).

L'accueil de nouveaux emplois et habitants générera une augmentation du volume des déchets. Le PLU prend en compte cette augmentation par diverses mesures. Le règlement demande :

- que toutes les constructions nouvelles comportent des locaux de stockage des déchets,
- que les locaux soient suffisamment dimensionnés au regard de la taille de la construction,
- que les locaux soient adaptés à la destination de la construction et qu'en cas de mixité, ils répondent aux besoins de chaque destination,
- qu'ils satisfassent aux besoins de la collecte sélective en porte à porte.

Evaluation des incidences

Le contenu du PLU vise à favoriser le recyclage des déchets et va dans le sens du Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) qui fixe l'objectif d'augmenter de 60 % le recyclage des déchets ménagers à l'horizon 2019.

Le PLU prend ainsi en compte les contraintes liées aux déchets en favorisant la collecte sélective, le recyclage et la valorisation des déchets.

3. Incidences du PLU en matière de risques et nuisances

3.1. Les nuisances sonores

Le PADD préconise d'adapter les projets aux risques et aux nuisances. A Levallois, la circulation routière constitue la principale source de nuisance sonore.

Pour cela, la commune a engagé la réalisation d'une carte stratégique du bruit visant à évaluer l'exposition au bruit dans l'environnement (niveaux de bruits, population exposée, quantification des nuisances et élaboration d'un plan d'action). Néanmoins, l'augmentation des trafics routiers et des nuisances sonores dépend surtout de la réalisation des nouveaux projets. Sur ce point, on a pu mettre en exergue dans les chapitres précédents les mesures mises en œuvre par le PLU pour réduire la circulation automobile, en créant une ville de proximité et en valorisant les modes alternatifs. Il faut y ajouter les aménagements prévus sur les voies visant à fluidifier le trafic automobile.

Le PLU décline aussi des dispositions permettant de réduire les désagréments liés aux nuisances sonores pour ces habitants :

Le classement acoustique des infrastructures de transport terrestre fait par l'Etat est ainsi reporté en annexe du PLU et prescrit l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement situés dans les secteurs affectés par le bruit. Les règlements de PLU facilitent par ailleurs les travaux d'isolation phonique des bâtiments en autorisant des dépassements de prospects.

Le PLU privilégie également l'implantation des bureaux aux abords des voies les plus bruyantes (rue Anatole France, quai Michelet et voies SNCF) et favorise parallèlement la localisation des habitations aux abords des axes davantage préservés de la circulation.

Afin d'éviter des points de blocage du trafic lié aux opérations de livraison de marchandises engendrant des nuisances sonores, les règlements de zones intègrent certaines prescriptions à l'article 12 relatif au stationnement. Notamment, pour les surfaces de bureaux et commerces importantes, il est imposé des aires de livraison à l'intérieur des constructions. Ainsi, la rénovation du centre Eiffel en zone UE a notamment permis de résoudre les problèmes de livraison liés au centre commercial en les imposant en sous-sol.

Evaluation des incidences

Le PLU met en place des mesures visant à réduire le trafic automobile et à éviter aux habitants de subir les désagréments de cette principale nuisance sonore.

3.2. Le risque d'inondation

La commune de Levallois est exposée à un risque d'inondation lié aux crues de la Seine.

Le PLU intègre ainsi les dispositions du PPRI de la Seine approuvé en 2004 qui est annexé au dossier. Le risque d'inondation est donc pris en compte.

Par ailleurs, des mesures sont mises en œuvre à travers le PLU pour réduire ce risque en limitant le débit de rejet à 2 litres par seconde et par hectare pour toute construction nouvelle. Afin de favoriser cet objectif, plusieurs moyens sont mis en œuvre :

- Végétalisation des toitures-terrasses imposée par le règlement,
- Obligations de pleine terre,
- Possibilité d'installer des bacs de rétention d'eau en dépassement du plafond des hauteurs,
- Lutte contre l'imperméabilisation des sols en développant les espaces verts sur le territoire.

Evaluation des incidences

Le PLU répond ainsi aux objectifs du SDAGE et au schéma départemental d'assainissement qui propose de renforcer l'infiltration des eaux pluviales limitant ainsi le risque d'inondation.

3.3. Les risques technologiques et la pollution des sols

Aucune des installations classées présentes sur le territoire de Levallois ne nécessite la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit par la loi n° 2003-6999 du 30 Juillet 2003. Le PLU prend en compte les risques liés aux canalisations de transport de gaz à haute pression répertoriées dans une liste annexée au PLU.

De plus, les dispositions du PLU interdisent sur l'ensemble du territoire communal :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, combustibles solides, entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains.
- Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner pour le voisinage une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables.

Evaluation des incidences

Le PLU ne génèrera pas de risque technologique. Il ne prévoit pas d'orientation spécifique visant directement à la réduction de la pollution des sols mais limite de nouvelles pollutions en interdisant les constructions de certaines destinations.

Les deux sites pollués qui avaient été identifiés par le Ministère de l'écologie et du développement durable en 2000 ont fait l'objet d'un traitement approprié et sont aujourd'hui libres de toute restriction.

De plus, les opérations d'aménagement prévues peuvent être considérées comme des opportunités. Les travaux d'aménagement, les obligations juridiques liées aux transactions à réaliser (ventes et achats de terrains) rendront incontournable la neutralisation des éventuelles pollutions des sols.

4. Les incidences du PLU sur la Santé

Sujet transversal, l'exposé des incidences sur la santé renvoie à la qualité de l'air, de l'eau, la qualité de vie, détaillées dans les paragraphes précédents.

Comme on a pu le voir, de nombreuses actions sont mises en places à travers le PLU afin de protéger les ressources en eau. La maîtrise des rejets d'eaux usées dans le réseau communal contribue à l'amélioration de la qualité des cours d'eau notamment de la Seine (principal pourvoyeur d'eau potable). En décembre 2008, le réseau d'assainissement communal a aussi été certifié ISO 14001, les analyses effectuées par le service santé et environnement de la DDASS des Hauts-de-Seine en 2007 révèlent d'ailleurs que l'eau potable distribuée sur la commune est de bonne qualité.

L'interdiction des canalisations en plomb pour l'alimentation d'eau potable dans les immeubles pour toutes les installations neuves ou rénovées et leur branchement a été fixée par le décret 95-363 du 5 avril 1995. Par ailleurs, le décret n° 2003-462 du 21 mai 2003, a retranscrit la directive européenne (98/83/CE du 3 novembre 1998) fixant les seuils à 25 µg/l fin 2003 et 10 µg/l fin 2013.

Comme le rappelle l'état initial, afin de respecter le taux de 25 µg/l au robinet, l'eau pourra être traitée par les producteurs ou les distributeurs d'eau potable (notamment un traitement par orthophosphates fait par la SAGEP). Aucun procédé technique ne permettant aujourd'hui de garantir le taux de 10 µg/l dès lors que les canalisations sont en plomb, il faut donc envisager d'ici 2013 le traitement (chemisage ou remplacement) des branchements et canalisations comportant du plomb (distributeurs et particuliers).

Les mesures mises en œuvres par le PLU visent par ailleurs à améliorer la qualité de l'air en réduisant significativement les émissions de carbone tant par la volonté de favoriser la qualité d'isolation des immeubles, que par le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat et les activités et par la volonté de réduire les déplacements automobiles et d'inciter à l'usage de modes alternatifs.

Parmi les facteurs ayant un impact sanitaire sur les habitants se trouve la formation des îlots de chaleur urbains, phénomène lié aux villes au tissu très constitué stockant de l'énergie solaire et la restituant sous forme de chaleur.

L'importance des surfaces minérales et la diminution de la vitesse du vent engendrent une augmentation de la chaleur, ressentie par l'organisme humain, surtout lors des canicules.

Une des solutions pour diminuer ces îlots de chaleur (ICU) passe par l'apport d'une végétalisation diversifiée : jardins, parcs, arbres d'alignement, toitures vertes... sachant que l'aménagement d'un parc arboré de 100 m² au cœur d'un îlot urbain bordé par des immeubles de 15 mètres de hauteur permet d'abaisser la température de 1° dans les rues adjacentes.

Les végétaux, outre l'ombre qu'ils apportent, augmentent le taux d'humidité de l'air, rafraichissent l'atmosphère par évapotranspiration et participent aussi à une meilleure qualité de l'air.

Cette priorité donnée à la place du végétal peut s'accompagner de diverses mesures : présence de l'eau, utilisation de matériaux clairs réfléchissants au sol, isolation des bâtiments etc...

Evaluation des incidences

Le PLU s'attache particulièrement à renforcer la trame végétale publique et privée de la ville en favorisant le développement quantitatif et qualitatif des plantations, en protégeant les espaces verts et les arbres existants et en imposant partout les toitures-terrasses végétalisées : voir le détail des mesures en première partie du présent volet 5.

On peut enfin ajouter que le renouvellement du bâti ancien par le neuf autorisé par le PLU permet la valorisation énergétique des bâtiments et l'amélioration des conditions d'habitabilité venant ainsi réduire les risques inhérents à l'état des bâtiments comme l'insalubrité, l'exposition à l'amiante. Au dernier recensement, le taux d'inconfort avait déjà diminué en raison du renouvellement du bâti ancien, mais également de la mise à niveau d'une grande partie du patrimoine bâti ancien.

Le PLU intègre également les servitudes liées au plomb. L'ensemble du département des Hauts-de-Seine a en effet été classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 16 mai 2000, ce qui rend obligatoire la réalisation d'un état des risques d'accessibilité au plomb lors de la vente de biens immobiliers à usage d'habitation construits avant 1948, à compter du 1^{er} octobre 2000.

Le PLU, relayé par les textes règlementaires, propose ainsi des mesures visant à limiter et encadrer les risques pour la santé de ses concitoyens.