



COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU CONSEIL DE QUARTIER GÉNÉRAL LECLERC

LUNDI 16 OCTOBRE 2023

Le Lundi 16 octobre 2023 à 18h30, les Conseillers du quartier Général Leclerc se sont réunis dans le Salon Ronsard en l'Hôtel de Ville.

Présents :

Élus : Giovanni BUONO, Adjoint délégué du quartier Général Leclerc. Jean-Yves CAVALLINI, Adjoint délégué à l'Urbanisme et aux Grands projets

Intervenantes conviées : Karine BONNAFI-DAVID Directrice Générale Adjointe Urbanisme et Développement territorial. Stéphanie MOISAN, Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Conseillers de quartier :

Thomas ABERLEN, Christiane BIETTE, Laurent CACHEUX, Henri-Louis DELORME, Rémy DUVILLARD, Michel GALIBERT, Salem GAMAR, Céline HECQUET, Virginie LE ROMAIN, François LINDET, Laurent LYON, Clémentine MONPERRUS, Marion POLLET, Stéphane RODIN-LE HUNG, Antoine VIEU-BRASSEUR

Absents excusés : /

Absents : Sabrina BELKAÏD, Isabelle WASSLER

ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION

- 1. Échanges avec Monsieur Jean-Yves CAVALLINI, Adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme et aux Grands projets, et la Direction de l'Urbanisme**
- 2. Retour sur le vide-greniers**
- 3. Autres questions**
- 4. Bilan et renouvellement du Conseil de Quartier**

Monsieur Giovanni BUONO souhaite la bienvenue aux Conseillers de quartier et introduit la séance.

1. Échanges avec Monsieur Jean-Yves CAVALLINI, Adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme et aux Grands projets, et Mesdames Karine BONNAFI-DAVID et Stéphanie MOISAN de la Direction de l'Urbanisme

À la demande du Conseil de quartier Général Leclerc, Monsieur Cavallini et Mesdames Bonnafi-David et Moisan reviennent sur la stratégie de la Ville de Levallois en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Deux documents ont été mis à la disposition des Conseillers : un dossier présentant le PLU (*Plan Local d'Urbanisme*) de la Ville et une carte des ZAC (*Zones d'Aménagement Concertées*) de la Ville, c'est-à-dire des zones qui ont fait l'objet de gros travaux d'aménagement publics.

Monsieur Cavallini souligne que les grands travaux d'aménagement urbain ont eu lieu aux marges de la Ville, côté Seine et côté Paris. Le quartier Général Leclerc, du fait de sa centralité n'a pas fait l'objet de projet de rénovation par la Ville. Cela ne signifie pas qu'il ne fera jamais l'objet, mais rien n'est pour le moment en projet. Il rappelle également que le PLU, bien que datant de 2012, reste d'actualité.

Tout d'abord, lorsqu'il est question de la stratégie de la Ville en matière d'urbanisme et d'aménagement, il est nécessaire de tenir en compte la notion de temps. Lorsqu'on parle d'urbanisme, les habitants vont être sensible à ce qui déroule dans l'immédiat : un arbre abattu, des travaux, un chantier... A l'inverse, la Ville est obligée de se projeter sur une échelle de temps différente : à 15, 20, voire 30 ans. Il faut à la fois regarder vers l'avenir et se souvenir du passé. Ainsi en 40 ans, la Ville de Levallois est passée de 4 hectares d'espace verts à 44 hectares, soit 18,26% du territoire communal. C'est une très belle évolution pour une ville très urbanisée et dense comme Levallois, qui a ainsi multiplié par 12 ses espaces verts en 40 ans.

- *Quelle est la surface d'espace vert par habitant ? La recommandation de l'OMS serait de 12m² par habitant.*

Compte-tenu de la densité de la Ville, il apparaît compliqué d'atteindre ce chiffre mais comme expliqué précédemment, tout est fait pour s'en rapprocher le plus possible, avec les moyens et les contraintes qui sont les nôtres. Au-delà de la surface d'espace vert, il convient aussi d'apprécier le cadre de vie d'une ville avec un ensemble d'autres facteurs tels que les services proposés à la population.

- *Il y a des maisons abandonnées près du square Danton*

La Ville ne fait pas de gestion immobilière mais mène une politique d'urbanisation. Elle ne peut pas décider de l'avenir de ces maisons vides dont elle n'est pas propriétaire.

- *Ce qui nous intéresse c'est de savoir comment va évoluer notre ville avec un focus sur le quartier Général Leclerc.*

Monsieur Cavallini présente aux Conseillers un bref récapitulatif des évolutions en 3 ans, tout en soulignant que 3 ans représentent une période très courte à l'échelle d'une Ville.

En premier lieu, il faut noter que Madame Le Maire et les Maires membres de l'Etablissement Public Territorial POLD (Paris Ouest La Défense) développent un plan d'urbanisme intercommunal. En effet, la Ville de Levallois doit opérer des changements en termes d'urbanisme et pourra les réaliser plus aisément dans un cadre intercommunal. Ainsi depuis plusieurs mois, des études et procédures ont été lancées pour mettre au point un PLU intercommunal. Madame Bonnafi-David indique que compte-tenu de la complexité de l'exercice, cela demandera environ 6 ans. Cette échelle de temps paraît longue mais il faut noter que des concertations sur différents sujets seront menées au fur et à mesure. Le premier grand sujet abordé en 2023-2024 par POLD est ainsi celui de la nature en ville.

Dès 2024, la Ville de Levallois lancera également 2 modifications de son PLU actuel. Monsieur Cavallini rappelle qu'un PLU couvre l'ensemble du territoire de la Ville, et donne des règles d'urbanisation générale et non pas parcelle par parcelle.

La première modification consistera en une enquête publique lancée en janvier, et qui concernera deux parcelles susceptibles d'accueillir des opérations immobilières : une parcelle sur le terrain Hutchinson, et une seconde sur l'emplacement d'un ancien garage, près de la place Jean-Zay.

La parcelle Hutchison concerne un projet de construction. La Ville souhaite limiter les constructions en hauteur et ne pas avoir un gros bloc carré d'urbanisation. Un PLU spécial obligera les constructeurs à prévoir des constructions traversantes, c'est-à-dire prévoir une allée ouverte traversant la parcelle et permettant de se rendre d'un côté à l'autre d'une la rue. La parcelle sera ainsi traversée par une allée menant d'un côté à la rue Barbès et de l'autre à la rue Marius-Aufan.

La seconde parcelle concerne un ancien garage, situé près de la place Jean-Zay. Il s'agit d'un grand hangar qui peut être réaménagé.

Monsieur Cavallini et la Direction de l'Urbanisme invitent les Conseillers de quartier à participer à l'enquête publique lors de son lancement début 2024.

La seconde modification du PLU est plus générale. Elle vise à s'inscrire dans la protection du patrimoine et veille à un juste équilibre entre développement et protection patrimoniale et environnementale. Cela consiste par exemple en la limitation des hauteurs, en l'ajout de "nouveaux" espaces verts à préserver et mettre en valeur afin de limiter l'artificialisation des sols et enfin à conserver des espaces de respiration dans le tissu urbain. Cette modification permettra également **la protection de certains arbres intéressants existants** et de renforcer des protections patrimoniales, en s'appuyant notamment sur la concertation citoyenne engagée en 2021 par la Ville. Cette dernière permettra de prendre en compte au mieux les besoins et attentes des Levalloisiens et de protéger des arbres considérés comme remarquables. Cette liste sera annexée au PLU.

Enfin, indépendamment du PLU, la Ville étudie la mise en œuvre d'une **charte des bonnes pratiques ou guide partenarial à destination des promoteurs immobiliers** afin de les inciter à construire plus durablement. L'objectif est d'améliorer la qualité des logements au bénéfice de l'habitant et de promouvoir un habitat respectueux de l'environnement. Ce n'est malheureusement pas un texte contraignant, les seules contraintes qu'une Ville peut imposer devant s'inscrire dans un PLU.

Questions des Conseillers de quartier

- *Versailles Grand Parc a travaillé sur une cartographie qui délimite et détermine les îlots de chaleur. En fonction de ce qu'ils souhaitent faire comme projet, les architectes fournissent leurs données et la Communauté d'Agglomération intègre le projet pour voir s'il est tenable, compte-tenu des d'îlots de chaleur. Cela pourrait peut-être intéresser la Ville.*

Ce type de cartographie concernerait POLD qui travaille par ailleurs sur le développement des trames verte et noire.

Une *trame verte* est un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour différents milieux. De son côté, une *trame noire* est un réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité. L'objectif des trames noires est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

- *Qu'en est-il du projet au 115 rue Chaptal où sont prévus 65 logements et des arbres ont disparu. Seront-ils remplacés ?*

Tout d'abord, aucun arbre ne sera supprimé. En effet, le PLU impose la règle suivante : tout arbre abattu doit être remplacé.

Monsieur Cavallini rappelle aussi que la fondation Greffülhe n'est pas une société de promotion immobilière privée, mais une fondation d'intérêt public à destination de publics fragiles. Elle étend son activité en développant des projets de logements qui seront dans tous les cas de petite taille. La fondation construit dans son parc, sur sa propriété, et n'a pas fait l'acquisition de nouvelles parcelles. Elle est en droit de le faire. Même si la Ville pouvait intervenir dans le projet, elle ne le fera pas car il s'agit d'une opération utile socialement.

- *Est-ce que la Ville peut faire par le biais du PLU des recommandations pour favoriser la végétalisation ?*

Dans le PLU, toutes les nouvelles constructions (surélévation ou nouveau bâtiment) doivent être végétalisées en toiture. De même, la Ville contraint les promoteurs à respecter les marges vertes inscrites au PLU. Enfin, il a été récemment demandé à un promoteur de retravailler son projet, afin que le futur espace vert en cœur d'îlot soit visible par les passants depuis la rue.

Monsieur Cavallini souligne qu'il est cependant parfois complexe de mettre en place ces marges vertes, du fait de l'alignement parisien des immeubles de la Ville, et des contraintes techniques (conduites d'eau et gaz), qui empêchent l'implantation d'arbres dans certaines zones.

Il rappelle également que la Ville a récemment aménagé une importante marge verte dans le cadre de la rénovation de la Place Jean-Zay. Si l'on prend également en compte les arbres le long de la rue Raspail, la Ville a mis en place une véritable "coulée verte".

- *Dans notre quartier, on voit beaucoup de bâtiments avec des travaux ou des rénovations. Nous trouvons qu'il y a beaucoup trop d'opérations. Est-ce que ça va s'arrêter ?*

Une Ville entièrement construite comme Levallois comptera toujours des travaux car elle ne peut que se reconstruire sur elle-même. Par ailleurs, la Municipalité ne peut juridiquement pas interdire à un propriétaire de vendre son bien et à un autre de l'acheter. Il revient cependant à la puissance publique d'établir et d'imposer un certain nombre de règles qui s'inscrivent dans un objectif d'intérêt général.

- *Sur la rue Gabriel-Péri, un îlot a été racheté pour une opération de logements sociaux et c'est également le cas en face de l'Hôtel Chevallier. En tant que riverains, nous nous retrouvons avec de gros blocs de logements sans information et sans savoir ce que ce sera : des logements, des commerces...*

Monsieur Cavallini informe les Conseillers de quartier que les travaux évoqués ne débiteront pas dans l'immédiat et que la Ville a obtenu certaines modifications des projets de la part des promoteurs. L'immeuble en face de l'Hôtel Chevallier sera de l'habitat social. En ce qui concerne l'immeuble à venir en lieu et place de la mercerie, la Municipalité a obtenu que l'on construise un étage de moins que celui autorisé dans le PLU.

Par ailleurs, le même opérateur immobilier (OPH Levallois) construira sur une parcelle rue Louise-Michel un projet de 7 à 8 appartements. Il leur a été imposé dans le cahier des charges de fabriquer au maximum hors de la ville les différents éléments de ces appartements. Cela signifie donc ne pas utiliser de grue et de béton sur place. La Ville va expérimenter via ce projet un nouvel outil de construction et observer si cela réduit les nuisances des chantiers.

- *Peut-on imposer la construction d'un étage de moins qu'autorisé dans le PLU aux constructeurs ?*

Cela dépend de la zone du PLU dans laquelle se situe le projet. En effet, les hauteurs ne sont pas toutes les mêmes dans l'ensemble de la ville.

- *Si la Ville pouvait imposer des règles contraignantes de construction. Que choisirait-elle ?*

L'objectif de la Ville est de faire en sorte de construire mieux et cela ne signifie pas uniquement opter pour la pierre de taille plutôt que du béton, mais lutter contre la densification, tout en continuant de verdir au maximum. C'est ce qui a été demandé par Madame Le Maire à l'Adjoint au Maire et aux services.

- *Sur les évolutions 2024 et la charte des bonnes pratiques, est-ce que la Ville a des leviers pour encourager le verdissement ?*

Il n'est malheureusement pas possible d'imposer la plantation d'arbres devant les devantures. La Ville est déjà très exigeante à ce sujet dans le PLU. Son autre objectif est de végétaliser en bord des rues sur le domaine privé.

Madame Bonnafi-David rappelle de son côté, les grandes qualités du PLU de 2012, qui était déjà avant-gardiste pour son époque en matière de verdissement. Levallois, tout en étant la commune la plus dense d'Europe a réussi à agrandir considérablement ses espaces verts, et peut être considérée comme une "ville du quart d'heure". C'est-à-dire que les services, les espaces verts et les transports sont accessibles pour tous les habitants en moins de 15 minutes à pied. Elle répond donc déjà aux objectifs du Sdrif (Schéma directeur de la région Île-de-France) en la matière.

- *Au sujet de la végétalisation, un Conseiller de quartier rapporte la suggestion émise par des habitants, de mettre des jardinières sur les zones où il est interdit de stationner, afin de contraindre les usagers à respecter les espaces de stationnement et de livraison.*

Monsieur Buono prend note de cette suggestion. Il propose aux Conseillers de quartier de lui transmettre la liste des lieux qu'ils ont identifiés comme étant propices à l'installation de ces bacs. Les services étudieront ces propositions et expliqueront pour chacune leur faisabilité.

Par ailleurs, il rapporte que la Municipalité mène actuellement une étude sur l'utilisation des places de livraison afin de mieux identifier les points de tension.

- *Des projets de végétalisation sont-ils prévus dans le quartier Général Leclerc ?*

Ce n'est pas à l'ordre du jour. La prochaine opération de végétalisation est prévue rue de la Gare, avec la transformation d'un garage en square.

- *Les Conseillers de quartier rapportent que les habitants de leur quartier sont de plus en plus sensibles aux projets de construction, dont ils déplorent le nombre, et souhaiteraient que l'on développe à la place des projets de verdissement et de piétonnisation des rues.*

Monsieur Cavallini prend note de ces retours. Il rappelle l'âge du PLU, plus de 10 ans et souligne ses réussites : verdissement, mise en place de la Ville "du quart d'heure". Ce dernier doit désormais être réadapté afin prendre en compte au mieux les nouveaux enjeux d'urbanisme et les préoccupations des Levalloisiens. En particulier, celui des espaces dits partagés entre les piétons, les voitures et les cyclistes, qui mobilise particulièrement les services de la Ville et figurera dans le PLUi.

- *Quel est l'intérêt du PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) ?*

Avec la mise en place de POLD, la création d'un PLUi est désormais une obligation légale. Il représente par ailleurs un intérêt car il permet, du fait du nombre de communes inclues, de réaliser des économies d'échelle et de développer des signalétiques communes entre les villes. Cela encouragera également les collectivités à adopter des décisions communes.

- *Pourquoi n'y-a-t-il pas de lycée privé à Levallois ?*

Si un opérateur privé se manifeste, il pourra être accueilli sur le territoire de la commune, mais il y a déjà une belle offre d'enseignement privé sur le territoire francilien proche.

2. Retour sur le vide-greniers

Recueil des doléances des Levalloisiens collectées sur le stand des Conseillers de quartier. Présence de Madame Théodora BOONE, Directrice Générale Adjointe en charge de la Culture et Attractivité économique.

a. Sentiment général des Levalloisiens sur le vide-greniers

- *Le nouveau format en 4 quartiers a été apprécié et a rendu les vide-greniers plus agréables car moins dense.*
- *Les vide-greniers étaient très attendus par les Levalloisiens. C'est un événement qui leur avait manqué.*
- *Est-ce que la Ville a des chiffres de la participation ?*

Le vide-greniers du quartier Général Leclerc a accueilli 171 exposants sur un linéaire total de 570 mètres.

b. Points d'amélioration pour la prochaine édition

- *Un point boissons/buvette a manqué et peu de commerces et cafés étaient finalement ouverts le jour du vide-greniers.*

La Ville a bien noté ce sujet et améliorera les offres de restauration, en collaboration avec les commerçants du quartier et les associations, lors de la prochaine édition.

- *Un point sanisette a également manqué.*

La vraie problématique autour des sanisettes est l'hygiène. En effet, elles ne restent malheureusement pas propres longtemps, ce qui peut poser problème lors d'une manifestation longue comme les vide-greniers. L'intérêt d'un vide-greniers de quartier est que les exposants vivent tout proche. Il est donc possible de s'arranger avec l'exposant voisin, pour se relayer durant une "pause toilettes" le temps de remonter à son domicile.

- *Il y a eu des dysfonctionnements dans les inscriptions sur le site de la Ville. Certains Levalloisiens n'ont pas pu s'inscrire 5 jours avant le vide-greniers. Il faudrait annoncer clairement sur le site le nombre de places restantes, lorsque le nombre de réservations maximum est atteint, mais aussi la date de clôture des inscriptions.*

Nous prenons bonne note de ces retours pour la prochaine édition.

- *Il faudrait informer davantage sur le Point de Collecte et mieux le visualiser. Peut-être en l'indiquant sur une carte au moment de l'inscription sur le site de la Ville. Certains Levalloisiens ne savaient pas où il était localisé, voire même qu'il y en avait un.*

La mise en place d'un Point de Collecte a bien été annoncé lors des inscriptions, et il était identifiable lors du vide-greniers par le biais d'un grand drapeau. Nous prenons cependant bonne note de ces retours.

3. Autres questions

- *Un Conseiller de quartier signale des faits de nuisances sonores récurrentes dans sa rue, émanant de la terrasse d'un café-restaurant. Il suggère qu'un article dédié au bien vivre ensemble et aux nuisances sonores soit publié dans l'Info Levallois, et que soit mise en place une charte sur les nuisances sonores.*

Monsieur Buono prend bonne note de ces retours, mais souligne que le respect des limites de bruit est déjà inscrit dans la loi et dans le règlement des terrasses. Cette problématique ne nécessite donc pas de charte dédiée puisque la Police Municipale a déjà les armes pour agir. De plus, les chartes ne sont jamais contraignantes et donc leur effet peu dissuasif sur un sujet sur lequel les Levalloisiens attendent des actions concrètes.

Monsieur Buono rappelle également la mobilisation constante de la Police Municipale qui verbalise lorsque des plaintes et signalements sont faits par des Levalloisiens.

Concernant la situation précise du bar-restaurant concerné, un point sera fait avec la Police municipale à ce sujet.

- *Il y a beaucoup de terrasses en bois sur les espaces de stationnement. Quel est le bénéfice de ces emplacements par rapport aux places de stationnement ?*

En ce qui concerne les terrasses et les contre-terrasses, c'est-à-dire les terrasses installées le plus souvent sur une place de stationnement, ces dernières avaient été mise en place durant le Covid. Elles ont parfois été pérennisées, car cela permettait à certains commerçants d'augmenter le nombre de couverts disponibles, et ainsi aider les commerçants à se relever de la crise sanitaire, en augmentant la taille de leur activité, notamment au printemps et en été lorsque les terrasses sont prisées.

Monsieur Buono rappelle que les commerçants bénéficient d'un droit de terrasse nominatif. À chaque nouveau gérant, une nouvelle demande doit ainsi être déposée auprès de la Direction de la Voirie.

Par ailleurs, les terrasses sont très réglementées et il faut motiver les restrictions voire suppressions de terrasses et de contre-terrasses par des rapports de la Police Municipale, ou des plaintes de riverains, sous peine de voir cette décision attaquée car abusive. Il est donc plus simple pour la Municipalité de ne pas accorder un droit de contre-terrasse à un nouveau gérant lors d'un changement de propriétaire, quand bien même le précédent en possédait un, que de supprimer un acquis existant. C'est justement ce qui va être fait pour un restaurant qui occasionnait des nuisances importantes en soirée sur sa contre-terrasse et qui vient de changer de propriétaire.

La Ville ne choisira jamais de maintenir une terrasse si cela va à l'encontre de la sécurité et du bien-être des Levalloisiens, et risque de créer des nuisances sonores. En effet, chaque contre-terrasse installée sur la chaussée fait l'objet d'une étude de sécurité préalable. Une demande a par exemple été refusée rue Victor-Hugo, car elle présentait des risques de sécurité. De même, si une contre-terrasse occasionne trop de nuisances sonores, celle-ci peut ne pas être renouvelée. Aucun enjeu financier (opter pour un droit d'une contre-terrasse ou une redevance d'une place de stationnement) n'est donc pris en compte, la différence financière étant plus que minime.

- Dans la portion de la rue Henri-Barbusse située entre les rues Carnot et Gabriel-Péri, il y a des nuisances sonores jusqu'à minuit et demi, dues à la clientèle des cafés et restaurants.
- Dans la partie de la rue Chaptal située entre les rues Aristide-Briand et Voltaire, les vélos, les trottinettes et parfois les vélos remontent en sens interdit pour ne pas avoir à faire un détour.
- Bus Les Abeilles : certains conducteurs freinent ou accélèrent brusquement. Il arrive parfois que des voyageurs soient déséquilibrés.

Nous prenons bonne note de ces retours.

Monsieur Buono invite les Levalloisiens à faire ces signalements directement à la Police Municipale, s'agissant des nuisances sonores, afin que les agents se rendent sur place pour les faire cesser.

Des contrôles seront également mis en place sur la portion de rue de la rue Chaptal concernant les vélos.

Enfin, la remarque sur les bus *Les Abeilles* sera transmise à la Direction du garage municipal.

4. Bilan et renouvellement du Conseil de Quartier

L'événement est relayé par le biais de la Plateforme Participative *Pensons ensemble Levallois* et de sa newsletter, ainsi que sur le site de la Ville, dans l'Info-Levallois, par voie d'affichage municipal, sur les réseaux sociaux de la Ville et sur l'application *Levallois&moi*.

L'appel à candidatures aura lieu du 30 octobre au 30 novembre. Les candidatures pourront être déposées sur la Plateforme Participative.

Pour faire acte de candidature

- Sur la Plateforme Participative de la Ville *Pensons Ensemble Levallois*, <https://pensonsensemble.levallais.fr/> via un formulaire, accompagné d'une lettre de motivation à l'attention de Madame le Maire, comprenant un engagement à œuvrer en faveur de l'intérêt général
- Y joindre également copie CNI ou passeport + justificatif de domicile
- Être majeur et résider dans le quartier concerné, ou contribuer directement à la vie du quartier au titre d'une activité professionnelle.

Monsieur Giovanni BUONO clôture la séance.

CONTACT

conseilsdequartier@ville-levallais.fr

Service Gouvernance et Démocratie locale
Hôtel de Ville - Place de la République
92300 Levallois