
Délibération n°41 - 75/2024

Objet : Levallois-Perret - Modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme

Présents :

ADAM Raphaël, AZZOUZ Imed, BEAUVAL Sébastien, BECART Jeanne, BERDOATI Eric, BERTHET Olivier, BERTRAND Mireille, BODIN Béatrice, BOUDJEMAÏ Zahra, BOUDY Guillaume, BOURDET-MATHIS Laurence, BOUTEILLE Monique, BULTEAU Fabrice, BUONO Giovanni, CECCALDI-RAYNAUD Joëlle, CESARI Éric, CHEYMOL Rémi, COHEN-SOLAL Sandrine, COULTER Perrine, D'ALIGNY Sybille, DE LARMINAT Ségolène, DESCHIENS Sophie, D'ESTAINTOT Philippe, D'ORSAY Emmanuelle, DRANSART Jean-François, DU SARTEL Capucine, DUMONT Jean-Philippe, FRANCHI Vincent, FROMANTIN Jean-Christophe, GABRIEL Denis, GAILLABAUD Geneviève, GARRETA Vincent, GELLÉ Ariane, GIMONET Patrick, GOMEZ Pierre, GUERRA Bruno, HAMZA Henda, HMANI Hassan, JACQUELINE Véronique, JARRY Patrick, JATHIÈRES Jean-Luc, KARKULOWSKI Jérôme, KELLER DE SCHLEITHEIM Franck, KOSSOWSKI Jacques, LAUNAY Philippe, LE FLOC'H Marie-Claude, LIMOGE Marie-Pierre, MADRID Raymonde, MARTIN Alexis, MAURIN FOURNIER Florence, MESSATFA Liès, MOREAU-LUCHAIRE Pascal, NGIMBOUS BATJÔM Thérèse, OLLIER Patrick, PINAULDT Brigitte, POTTIER-DUMAS Agnès, RAIMBAULT Monique, REBER Elodie, RICHARD Muriel, STUDNIA Sidney, TAQUILLAIN Aurélie, THIERRY Carole, WEÏSS David-Xavier

Pouvoirs :

CHAMPENOIS Lucie a donné pouvoir à JATHIÈRES Jean-Luc
CHAOUI-EL OUASDI Fatima a donné pouvoir à GABRIEL Denis
CORDON Valérie a donné pouvoir à GOMEZ Pierre
COVILLE Isabelle a donné pouvoir à LAUNAY Philippe
DJEBBARI Charazed a donné pouvoir à BEAUVAL Sébastien
FLAVIEN Cédric a donné pouvoir à GIMONET Patrick
HUMRUZIAN Pascal a donné pouvoir à LIMOGE Marie-Pierre
JUVIN Philippe a donné pouvoir à GAILLABAUD Geneviève
KASMI Samia a donné pouvoir à BOUDJEMAÏ Zahra
LE CLEC'H François a donné pouvoir à THIERRY Carole
POIZAT Vincent a donné pouvoir à MARTIN Alexis
SAIDJ Samia a donné pouvoir à NGIMBOUS BATJÔM Thérèse
SGARD Frédéric a donné pouvoir à BOUTEILLE Monique
SOARES Stéphanie a donné pouvoir à D'ALIGNY Sybille
TAYEB Rachid a donné pouvoir à JARRY Patrick

Absent(s) excusé(s) :

BEDIN Camille, COLLET Frédérique, FLORENNES Isabelle, GAHNASSIA Bernard, GUILLEMAUD Alexandre, HAUTBOURG Christophe, IACOVELLI Xavier, JEANMAIRE François, KASHEMA Rachel Feza, LAÏDI Amirouche, VOLE Frederic

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Levallois-Perret a été approuvé par délibération du conseil municipal le 30 janvier 2012 et a, depuis, fait l'objet de plusieurs évolutions

092-200057982-20240704-DEL75_2024-DE
Date de télétransmission : 04/07/2024
Date de réception préfecture : 04/07/2024

L'établissement public territorial Paris Ouest La Défense a lancé une procédure de modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret dont l'objet est :

- La création de deux secteurs de plan masse (UPM2 et UPM3) sur des sites en partie désaffectés dont la vocation dominante actuelle est l'activité avec des contraintes plus fortes que le PLU en vigueur, afin d'anticiper leurs mutations éventuelles, en définissant des gabarits de constructions adaptés à leur environnement, des espaces de respiration et une végétalisation, permettant d'offrir un cadre de vie plus agréable aux habitants.
- L'augmentation des ambitions communales en matière de création de programmes de logements sociaux sur le futur secteur UPM2 et sur plusieurs parcelles adjacentes situées rue Aristide Briand.

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme et compte tenu de la nature des évolutions apportées par le projet de modification n°3 du PLU de Levallois-Perret, cette modification entre dans le champ d'application de la modification dite de droit commun et a ainsi fait l'objet d'une enquête publique.

Conformément aux dispositions des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, et préalablement à l'enquête publique, l'EPT Paris Ouest La Défense a transmis le projet de modification n°3 du PLU de Levallois-Perret à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), qui a rendu un avis conforme le 29 juin 2023, concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet.

En conséquence, l'EPT Paris Ouest La Défense a, par délibération n°15-82/2023 du conseil de territoire du 26 septembre 2023, pris acte de cet avis conforme et a décidé en conséquence de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour cette procédure de modification.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, l'EPT Paris Ouest La Défense a notifié le projet de modification n°3 du PLU de Levallois-Perret aux personnes publiques associées le 9 octobre 2023, ainsi qu'à madame le maire de Levallois-Perret le 11 octobre 2023.

L'EPT Paris Ouest La Défense a reçu quatre courriers de personnes publiques associées avant le début de l'enquête publique, tous versés au dossier :

- avis favorable de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) des Hauts-de-Seine en date du 17 octobre 2023,
- absences de remarque de la SNCF et du conseil départemental des Hauts-de-Seine précisées par courriers en date respectivement des 15 et 22 novembre 2023,
- avis défavorable de monsieur le préfet des Hauts-de-Seine en date du 29 décembre 2023.

Dans son avis défavorable, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine met en avant :

- l'absence de diagnostic approfondi justifiant l'impossibilité de réhabilitation des bâtiments existants sur les deux secteurs de plan masse,
- l'absence d'indication sur la surface de plancher créée, sur le nombre de logements envisagés et sur leurs typologies,
- l'absence de mention, sur le secteur de plan masse UPM3, de l'obligation de réaliser un taux minimal de 30% de logements locatifs sociaux s'appliquant à toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, disposition découlant de l'arrêté préfectoral de carence pris le 21 décembre 2023 sur le territoire communal,
- l'insuffisante mise en œuvre des outils en faveur de l'amélioration du taux SRU de la commune,
- l'absence de réflexion, dans le cadre de ce projet, sur l'instauration d'outils supplémentaires prévus par le code de l'urbanisme en faveur du logement et du logement social.

Suite à cet avis défavorable, une réunion a été organisée avec les services de la préfecture et ceux de la ville lors de laquelle il a été rappelé que l'objet de la modification du PLU se limite à deux secteurs de la ville, avec pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants, en trouvant le juste équilibre entre la densité et la nature en ville, Levallois-Perret étant une ville très dense. Il a également été rappelé que, l'élaboration du PLU de l'EPT Paris Ouest La Défense sera l'occasion de réévaluer et de définir de nouvelles règles et orientations, notamment en matière de logement et de mixité sociale, en cohérence avec le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) en cours d'élaboration et en comptabilité avec le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement) SRHH et le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF-e), également en cours d'élaboration.

En réponse aux observations du préfet des Hauts-de-Seine, la ville a rappelé que :

- Le PLU n'a pas vocation à prévoir un diagnostic de l'état du bâti existant, ce type de diagnostic relevant d'un permis de construire ou d'une ZAC, et que ni la ville de Levallois-Perret ni l'EPT ne portent de projet sur les secteurs UPM2 et UPM3, créés par la procédure de modification n°3 du PLU de Levallois-Perret.

- Date d'affichage
le 04/07/2024
- L'établissement de ces secteurs de plan masse n'empêche ni la réhabilitation des bâtiments en bureaux, ni la réhabilitation avec un changement de destination pour du logement ;
 - L'ancienneté et la vétusté du bâti, sur ces deux secteurs, inciteront, cependant, de façon prévisible les propriétaires à le vendre ou à le démolir et que, dans ce contexte, la ville de Levallois-Perret et l'EPT Paris Ouest La Défense se doivent d'anticiper de tels changements, en imposant des contraintes plus fortes que le PLU en vigueur, en matière d'espaces verts, de réduction d'îlots de chaleur, d'ouvertures et de transparence vers les cœurs d'îlots, de percées visuelles pour les piétons, de retraits par rapport aux rues et de contrôle et réduction des hauteurs ;
 - L'arrêté préfectoral de carence reprend les obligations législatives applicables à toute commune carencée, dont Levallois-Perret, et que ces dispositions s'imposent ainsi aux porteurs de projets de logements de plus de 800m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, et que, par conséquent, elles s'appliqueront également aux terrains situés dans le plan masse UMP3 ;
Concernant le secteur UPM2, les emplacements réservés en vue de la création de programmes de logements assurant une mixité sociale existaient déjà dans le PLU en vigueur et que l'objet de la modification est de renforcer cette servitude, plus contraignante que les obligations législatives et indépendante de l'arrêté préfectoral de carence et de toute évolution législative.

Par décision N°E23000053/95 en date du 19 octobre 2023, le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné monsieur Philippe ROCARD en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°3 du PLU de Levallois-Perret et monsieur Olivier JACQUE en tant que commissaire enquêteur suppléant.

Par un arrêté n°37/2023 du 1er décembre 2023, le président de l'EPT Paris Ouest La Défense a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à cette procédure, qui s'est déroulée du 8 janvier au 9 février 2024 inclus, soit 33 jours consécutifs, à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la mairie de Levallois-Perret ainsi qu'en ligne, sur la plateforme dédiée : <https://www.registre-numerique.fr/modification-3-du-plu-levallois-perret>

L'enquête publique s'est déroulée conformément au dispositif législatif et réglementaire applicable en l'espèce.

Le commissaire enquêteur a remis à l'EPT Paris Ouest La Défense, par courriel reçu le 29 février 2024, son rapport d'enquête publique, qui expose le déroulement de l'enquête publique et l'examen des observations recueillies, ainsi que ses conclusions motivées.

D'après le rapport du commissaire enquêteur, la consultation du public, dans le cadre de cette enquête publique, a été significative, totalisant une trentaine de consultations du dossier au siège de l'enquête, 253 visites sur la plateforme dédiée, 13 personnes s'étant présentées aux permanences du commissaire enquêteur, et un total de 19 contributions du public déposées.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable, assorti d'une réserve et de cinq recommandations suivantes :

Réserve :

- prendre en compte, pour le secteur UPM3, l'obligation de réaliser un taux minimal de 30% de logements locatifs sociaux s'appliquant à toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, disposition découlant de l'arrêté préfectoral de carence du 21 décembre 2023 ;

Recommandations :

- étudier la limitation de la hauteur maximale des constructions sur le secteur de plan masse UPM2 à R+6 comme dans le PLU en vigueur ;
- demander, au moment des permis de construire, aux architectes du projet sur UPM2 de prévoir des façades non linéaires et une architecture diversifiée sur l'îlot ;
- limiter l'accès aux toitures-terrasses à proximité des fenêtres de l'immeuble sis 1-3--5 place Jean Zay et plus généralement, d'étudier la possibilité d'agrandir légèrement l'espace en pleine terre au droit de cet immeuble ;
- étudier si quelques mètres carrés supplémentaires pourraient être définis en pleine terre par exemple au droit de l'immeuble sis 1-3-5 place Jean Zay ;
- mettre en œuvre le souhait de l'EPT Paris Ouest La Défense de rendre accessible au public les liaisons piétonnes à créer dans le secteur UPM2 et d'étudier les possibilités de rendre accessibles au public les espaces verts adjacents aux liaisons piétonnières prévues dans ce secteur sous réserve de régler les questions de sécurité.

Soucieux de prendre en compte les observations formulées par les personnes publiques associées, par le public et par le commissaire enquêteur, l'EPT Paris Ouest La Défense a décidé d'apporter quelques adaptations au projet de modifications n°3 du PLU après l'enquête publique et portant notamment sur :

- la réduction de la hauteur maximale des constructions sur le secteur de plan masse UPM2 à R+6 ;

Accusé de réception en préfecture
N°2024-0404
Date de télétransmission : 04/07/2024
Date de réception préfecture : 04/07/2024

- la précision dans l'additif au rapport de présentation, que le secteur UPM3 est concerné par l'obligation de réaliser un taux minimal de 30% de logements locatifs sociaux s'appliquant à toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, disposition découlant de l'arrêté préfectoral de carence du 21 décembre 2023.

Date d'affichage
le 04/07/2024

Après étude des possibilités d'adaptation du projet, il n'est pas donné de suite favorable aux autres recommandations du commissaire enquêteur ni aux autres observations des personnes publiques associées.

Les réponses aux questions et recommandations du commissaire enquêteur ont été préalablement apportées dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, transmis par l'EPT Paris Ouest La Défense le 27 février 2024.

Ainsi, il est proposé au conseil de territoire d'approuver le dossier de modification n°3 du PLU de la commune de Levallois-Perret, tenant compte des modifications précitées.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48 et R. 153-20 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles R.123-2 à R.123-27 et L.123-3 à L.123-18,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi NOTRe et notamment son article 59,

Vu le décret n° 2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Nanterre,

Vu le décret n°2016-110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Levallois-Perret, approuvé par délibération n°15 du conseil municipal du 30 janvier 2012, modifié les 24 juin 2013 et 13 avril 2015 par délibérations n°86 et n°33 du conseil municipal, et les 15 décembre 2016 et 15 décembre 2020 par délibérations n°19(93/2016) et n°27-126/2020 du conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense,

Vu l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Île-de-France n°MRAE AKIF-2023-080 en date du 29 juin 2023, concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification n°3 du PLU de Levallois-Perret,

Vu la délibération n°15-82/2023 approuvée par le conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense le 26 septembre 2023, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret,

Vu la décision du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise n°E23000053/95 du 19 octobre 2023 portant désignation du commissaire enquêteur titulaire et du commissaire enquêteur suppléant en vue de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°3 du PLU de Levallois-Perret,

Vu l'arrêté n°37/2023 du président de l'EPT Paris Ouest La Défense en date du 1^{er} décembre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Levallois-Perret,

Vu les courriers de notification du projet de modification n°3 du PLU de Levallois-Perret aux personnes publiques associées ainsi qu'à madame le maire de Levallois-Perret, en date du 18 septembre 2023,

Vu les avis favorables reçus par courrier, de la CCI des Hauts-de-Seine, du conseil départemental des Hauts-de-Seine et de la SNCF,

Vu l'avis défavorable de la préfecture des Hauts-de-Seine sur le projet de modification n°3 du PLU d'urbanisme de Levallois-Perret en date du 29 décembre 2023,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 janvier 2024 au 9 février 2024 inclus, selon les modalités fixées par arrêté n°37/2023 du 1^{er} décembre 2023,

Vu les observations du public inscrites sur le registre d'enquête ainsi que celles transmises par courriel ou par voie postale,

les transmissions par courriel ou par
092-200057982-20240704-DEL75_2024-DE
Date de télétransmission : 04/07/2024
Date de réception préfecture : 04/07/2024

Vu le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, reçu en mairie de Levallois-Perret et à l'EPT Paris Ouest La Défense le 13 février 2024,

Date d'affichage
le 04/07/2024

Vu le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, transmis à monsieur ROCARD, par l'EPT Paris Ouest La Défense, le 27 février 2024,

Vu le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur reçus en mairie de Levallois-Perret et l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense le 29 février 2024, annexé à la présente délibération,

Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 29 février 2024, assorti de 5 recommandations et d'une seule réserve,

Vu le dossier de modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Levallois-Perret, annexé à la présente délibération,

Considérant que le projet de modification n°3 peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et, le cas échéant, des résultats de l'enquête publique,

Considérant qu'il convient donc d'apporter des modifications au dossier de modification n°3 de droit commun du PLU, tel que soumis à enquête publique, pour tenir compte des avis des personnes publiques associées joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, sans remettre en cause l'économie générale du projet,

Considérant, cependant, qu'il n'est pas donné de suite favorable à certaines observations de la préfecture des Hauts-de-Seine, le PLU. n'ayant pas vocation à prévoir un diagnostic de l'état du bâti existant d'une part, et l'établissement des nouveaux secteurs de plan masse n'empêchant ni la réhabilitation des bâtiments en bureaux, ni la réhabilitation avec un changement de destination pour du logement, d'autre part,

Considérant également que la ville de Levallois-Perret et l'EPT Paris Ouest La Défense se doivent d'anticiper les mutations éventuelles sur ces sites, en imposant, sur ces secteurs, des contraintes plus fortes que le PLU en vigueur,

Considérant que les emplacements réservés en vue de la création de programmes de logements assurant une mixité sociale existent dans le PLU de Levallois-Perret en vigueur et que l'objet de la modification est de renforcer cette servitude, plus contraignante que les obligations législatives, et indépendante de celle de l'arrêté préfectoral de carence et de toute évolution législative,

Considérant que les recommandations du commissaire enquêteur n'ont pu, pour certaines, être retenues, ne trouvant pas d'application dans les outils du PLU et ont, pour d'autres, été écartées car le projet de modification n°3 du PLU impose déjà une part importante d'espaces verts en cœur d'îlot et des hauteurs limitées sur le secteur UPM3, permettant un juste équilibre entre les futures constructions et la nature en ville,

Considérant que le dossier de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Levallois-Perret, tel que présenté au conseil de territoire, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré, le conseil de territoire,

APPROUVE la modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Levallois-Perret, tel qu'annexé à la présente délibération.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité obligatoires en application des articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme.

DIT que le dossier de modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret est tenu à la disposition du public à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Levallois-Perret au 66 bis, rue du Président Wilson aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune,

DIT que dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication et/ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du territoire Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Date d'affichage
le 04/07/2024

Délibération adoptée par

Vote(s) pour : 78

Vote(s) contre : 00

Abstention(s) : 00

N'ayant pas pris part au vote : 00

Le Président,



Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
Maire de Puteaux

Le secrétaire de séance,



Carole THIERRY
Conseillère de territoire
Ville de Rueil-Malmaison