Ville de Levallois-Perret

Département des Hauts-de-Seine

Plan Local d'Urbanisme

PLU

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU P.L.U. DE LEVALLOIS

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil de Territoire du 26 juin 2024 approuvant la modification N°3 du PLU

SOMMAIRE

1. Présentation contextuelle 4

1.1. Rappel 4

1.2. Objet de la modification 5

2. Justification du choix et compatibilité de la procédure 6

Une procédure de modification de droit commun 6

Une absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale 8

3. Contenu du rapport de présentation 8

Volet 1 – Exposé du diagnostic 9

1. Localisation de la commune et des secteurs concernés par la modification 10

1.1. La commune 10

1.2. Les secteurs concernés par la modification n°3 11

2. Occupation de sol 12

2.1. Occupation de sol communale 12

2.2. Occupation du sol des futurs secteurs de plan masse prévus par la modification n°3 13

3. Population et habitat 15

3.1. Démographie 15

3.2. Logements 19

4. Emplois 23

5. Transports et mobilité 25

5.1. Les liaisons cyclables 25

5.3 Maîtrise de l'automobile 26

5.4 Stationnement public et privé 26

5.5. Etat du réseau de transports en commun 27

6. Document d'urbanisme de portée supérieure 28

6.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.) 28

6.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris 28

Volet 2 – Etat Initial de l'Environnement 33

1. Milieu physique 34

1.1. Topographie 34

1.2. Hydrologie et hydrogéologie 35
2. Milieu naturel 37
2.1. Espaces naturels protégés 37
2.2. Schéma Régional de Cohérence Ecologique 39
2.3. Zones humides 40
3. Patrimoine culturel et architectural 41
3.1. Monuments historiques 41
3.2. Sites inscrits et classés 42
3.3. Patrimoine mondial de l'UNESCO 43
3.4. ZPPAUP / AVAP / SPR 43
4. Risques et nuisances 44
4.1. Bruit 44
4.2. Risques naturels 46
4.3. Risques technologiques 47

Volet 3 : Exposés des motifs des changements apportés aux documents règlementaires 50
1. Présentation et exposé des motifs des modifications apportées aux documents graphiques 51
1.1. Plan de zonage – Création de deux secteurs de plan masse 51
1.2. Plan des hauteurs et gabarits en zone UA (Pièce n°5.2 du PLU) 54
2. Présentation et exposé des motifs des modifications apportées au règlement 56
2.1. Introduction de deux nouveaux secteurs de plan de masse en UA 56
2.2. Modification de la servitude en vue de la réalisation de programmes de logements assurant une mixité sociale sur le secteur 1 (pièce 4.2.1.) 61

Volet 4 : Incidences des modifications du Plan sur l'environnement 62
1. Incidences sur le cadre de vie 63
2. Incidences sur la forme urbaine 63
3. Incidences sur le milieu naturel 63
4. Incidences sur les ressources naturelles 64

1. Présentation contextuelle

1.1. Rappel

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

Il a depuis fait l'objet de modifications simplifiées et de modifications de droit commun.

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

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

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

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

Le P.L.U. protège et développe la nature en ville par une série de mesures et notamment :

- Protection stricte, de la Seine et de ses rives, (classées « corridor écologique » et paysager d'intérêt national), ainsi que du site de l'île de la Jatte, classé « Espace naturel sensible » par le Département.
- Maintien et développement, à l'échelon communal, de la trame verte constituée du réseau de jardins publics et privés. Ainsi le P.L.U. impose à chaque terrain de maintenir une proportion d'espaces libres et d'y planter au moins 1 arbre pour 100m². De cette façon les jardins privés

sont conservés, et de nouveaux sont créés en cœur d'îlot. Cette trame verte est complétée par la réalisation de deux importants parcs publics : le parc Collange, déjà ouvert en partie au public et le parc Alsace inauguré à l'automne 2012. En outre, les espaces verts publics font l'objet de mesures de protection au titre des espaces boisés classés ou de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme qui permet d'identifier et de localiser des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

- Obligation de maintenir des proportions de pleine terre, pour assurer la qualité des plantations et pour diminuer le phénomène de ruissellement des eaux pluviales et donc lutter contre les inondations
- Recensement sur le plan de zonage et des servitudes et protection dans le règlement des arbres les plus intéressants en raison de leur essence, leur âge ou leur valeur paysagère.
- Obligation de végétaliser les toitures-terrasses, afin de retenir les eaux pluviales, favoriser l'isolation de la construction en hiver, limiter les effets de surchauffe en été, et favoriser la biodiversité.
- Application des contraintes règlementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (plan départemental adopté par le Préfet en 2004 et modifié le 11 juillet 2022), qui est annexé au P.L.U. (mise à jour dans le PLU en octobre 2022) et contient les mesures de prévention du risque d'inondation lié aux crues de la Seine.

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

Depuis l'approbation du P.L.U. en janvier 2012, de nouvelles opportunités en matière de foncier mutable ont conduit la Ville à modifier son document d'urbanisme.

1.2. Objet de la modification

L'objet de la présente modification n°3 est la création de deux nouveaux secteurs de plan masse UPM2 et UPM3 sur des sites dont la vocation dominante actuelle est l'activité et voués en partie désaffectés et dont la mutation est imminente afin d'encadrer leur évolution en définissant des gabarits de bâtiments plus adaptés à leur environnement, de proposer des espaces de respiration dans des secteurs très denses et en quasi-totalité artificialisés, et de végétaliser ces sites, afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants. L'objectif est également de définir des projets d'ensemble cohérents.

Les ambitions communales de création de logements sociaux sont également revues à la hausse sur le futur secteur UPM2 et sur plusieurs parcelles adjacentes situées rue Aristide Briand.

Ces nouvelles orientations entraînent des modifications sur les pièces suivantes :

- **1. Rapport de présentation**

  Un additif vient compléter le rapport de présentation du P.L.U. Il contient des compléments à l'état initial de l'environnement et au diagnostic, ainsi que l'exposé et la justification des modifications apportées et les incidences des évolutions contenues dans la présente modification n°3 du P.L.U.

- **4. Règlement**

  Le règlement de la zone UA est complété avec les deux nouveaux secteurs de plan masse UPM2 et UPM3. Des dérogations spécifiques aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 sont prévues pour chaque secteur de plan masse UPM.

  La servitude en vue de la réalisation de programmes de logements assurant une mixité sociale (pièces 4.2.1.) est également revue sur les secteurs UPM2 et 4 parcelles adjacentes situées rue Aristide Briand en augmentant la part de logements sociaux sur ces ilots afin d'accentuer l'effort communal.

- **5. Documents graphiques**

  Le plan de zonage global (pièce 5.1.) et le plan des hauteurs de la zone UA (pièce 5.2.) sont modifiés pour intégrer les 2 nouveaux secteurs de plan masse.

2. Justification du choix et compatibilité de la procédure

Nota : Conformément à l'article 12 IV du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le contenu modernisé du P.L.U. ne s'applique qu'aux P.L.U. élaborés ou faisant l'objet d'une révision générale postérieurement au 1er janvier 2016. Les P.L.U. dont le contenu est issu des dispositions en vigueur avant la réforme et qui font l'objet de procédures de modification, de mise en compatibilité ou de révision allégée (lancées avant ou après le 1er janvier 2016) continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision générale.

La Commune de Levallois n'a pas lancé de procédure de révision de son P.L.U. depuis son approbation le 30 janvier 2012. Le P.L.U. continue ainsi d'appliquer les dispositions règlementaires en vigueur au 31 décembre 2015.

Pour conserver la cohérence entre les articles réglementaires et législatifs du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. continue également d'appliquer les dispositions de la partie législative du Code de l'Urbanisme avant recodification à droit constant par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Une procédure de modification de droit commun

La modification du P.L.U s'inscrit dans le cadre des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Selon les dispositions prévues par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, combinées avec les dispositions de l'article L. 153-31, un P.L.U. peut faire l'objet d'une modification à condition que cette procédure :

a) Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
c) Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne fasse pas l'objet d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
d) N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
e) Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

Ces différentes conditions sont respectées par la modification. En effet :

a) Elle ne change par les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables puisque les modifications ne vont pas à l'encontre des objectifs fixés par ce document.
b) Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle ou forestière.
c) Elle ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels et ne fait l'objet d'aucune évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
d) Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.
e) Elle ne crée pas d'orientation d'aménagement et de programmation, valant création de ZAC.

Par ailleurs, le projet de modification du P.L.U. est soumis à enquête publique (réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement) lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Le projet de modification n°3 du P.L.U. de Levallois vient, par la création des deux secteurs de plan masse, encadrer et réduire légèrement la constructibilité sur ceux-ci par rapport aux possibilités du P.L.U. en vigueur, et ce, afin de créer des espaces de respiration sous forme d'espaces verts et de permettre une bonne insertion urbaine en cas d'évolution future sur ces parcelles.

De ce fait, le projet est soumis à enquête publique.

Une absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Le projet de modification n°3 du PLU de Levallois a été transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île de France, qui a rendu un avis conforme le 29 juin 2023 concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Une délibération a été prise en Conseil de Territoire de POLD le 26 septembre 2023 pour approuver et suivre l'avis conforme de la MRAe.

3. Contenu du rapport de présentation

Compte tenu de la portée limitée des différents objets de la modification du P.L.U. exposés ci-avant, le présent rapport constitue un simple additif au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012, au même titre que les additifs élaborés pour les modifications simplifiées n°1 approuvée en juin 2013 et n°2 approuvée en avril 2015, la modification de droit commun en décembre 2016 et la modification simplifiée n°3 en décembre 2020. Ces divers documents sont consultables dans leur version dématérialisée sur le site internet de la Ville de Levallois : www.ville-levallois.fr ou dans leur version papier à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de Levallois au 66 bis rue du Président Wilson à Levallois.

Cet additif est présenté en 6 volets reprenant les chapitres prévus à l'ancien article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme qui reste applicable pour les procédures de modifications, avec le contenu règlementaire applicable lors de l'élaboration du P.L.U., conformément à l'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

- **Volet 1** : Exposé du diagnostic : *Les divers éléments permettant de percevoir le diagnostic de la commune de Levallois-Perret figurent dans le deuxième volet du rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2012. Ces données ont été complétées dans le cadre de la modification n°1 approuvée en 2016.*
- **Volet 2** : Analyse de l'état initial de l'environnement : *Les divers éléments permettant de percevoir l'état initial de l'environnement pour la commune de Levallois-Perret figurent dans le premier volet du rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2012. Ces données ont été complétées dans le cadre de la modification n°1 approuvée en 2016.*
- **Volet 3** : Exposés des motifs des changements apportés aux documents règlementaires : *Les choix retenus pour établir les modifications des différentes pièces du PLU sont présentés dans le quatrième volet du rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2012, ainsi que dans les additifs de 2013, 2015, 2016 et 2020. Les modifications apportées aux documents règlementaires dans le cadre de la modification n°3 du P.L.U. sont justifiées dans le présent additif.*
- **Volet 4 :** Incidences des modifications du Plan sur l'environnement : *Les incidences des orientations du Plan sur l'environnement sont présentées dans le cinquième volet du rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2012, ainsi que dans les additifs de 2013 et 2015. Les incidences des modifications apportées aux documents règlementaires dans le cadre de la modification n°3 du P.L.U. sont exposées dans le présent additif.*

Volet 1 – Exposé du diagnostic

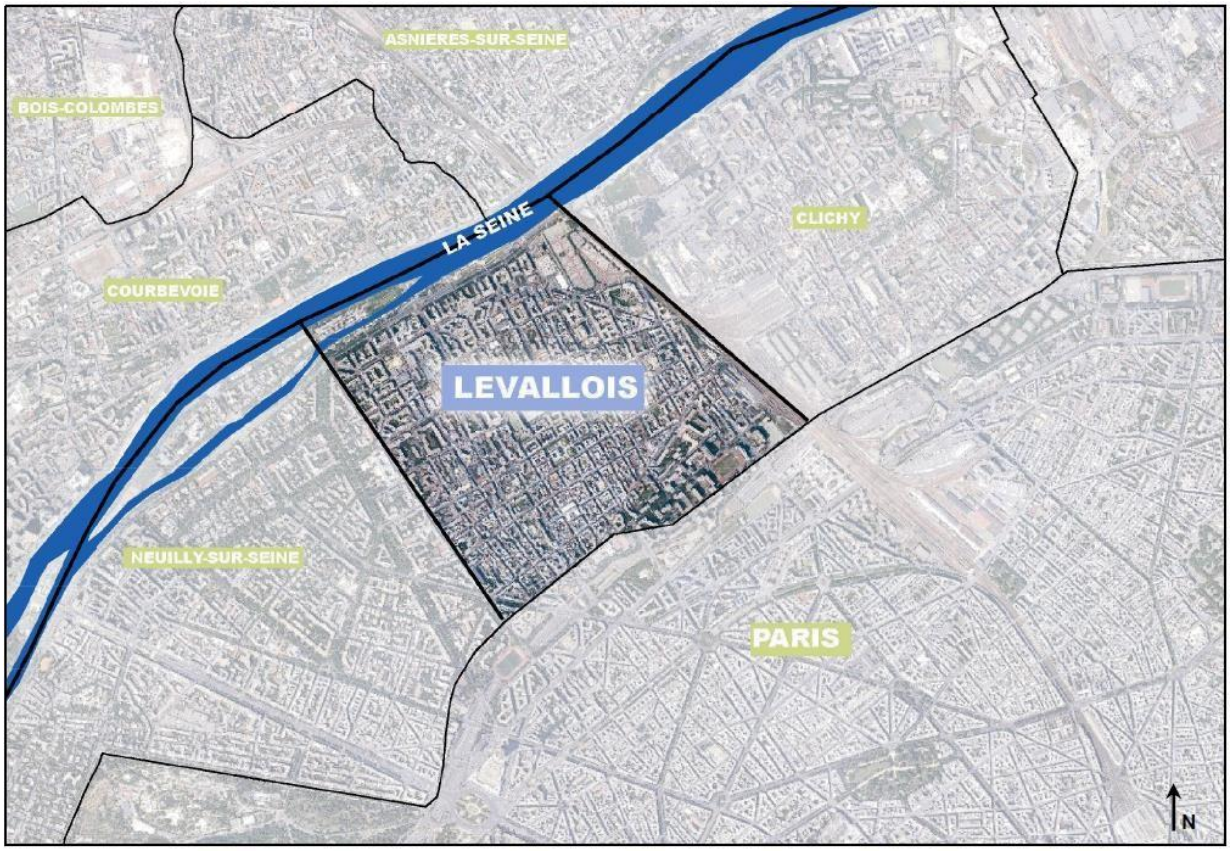
1. Localisation de la commune et des secteurs concernés par la modification

1.1. 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, même si une partie du 17ème arrondissement s'étend au-delà de cette tranchée et forme un tissu urbain plus continu avec la Ville de Levallois (entre les rues Jacques Ibert, Maurice Ravel et Curnonsky),
- 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.



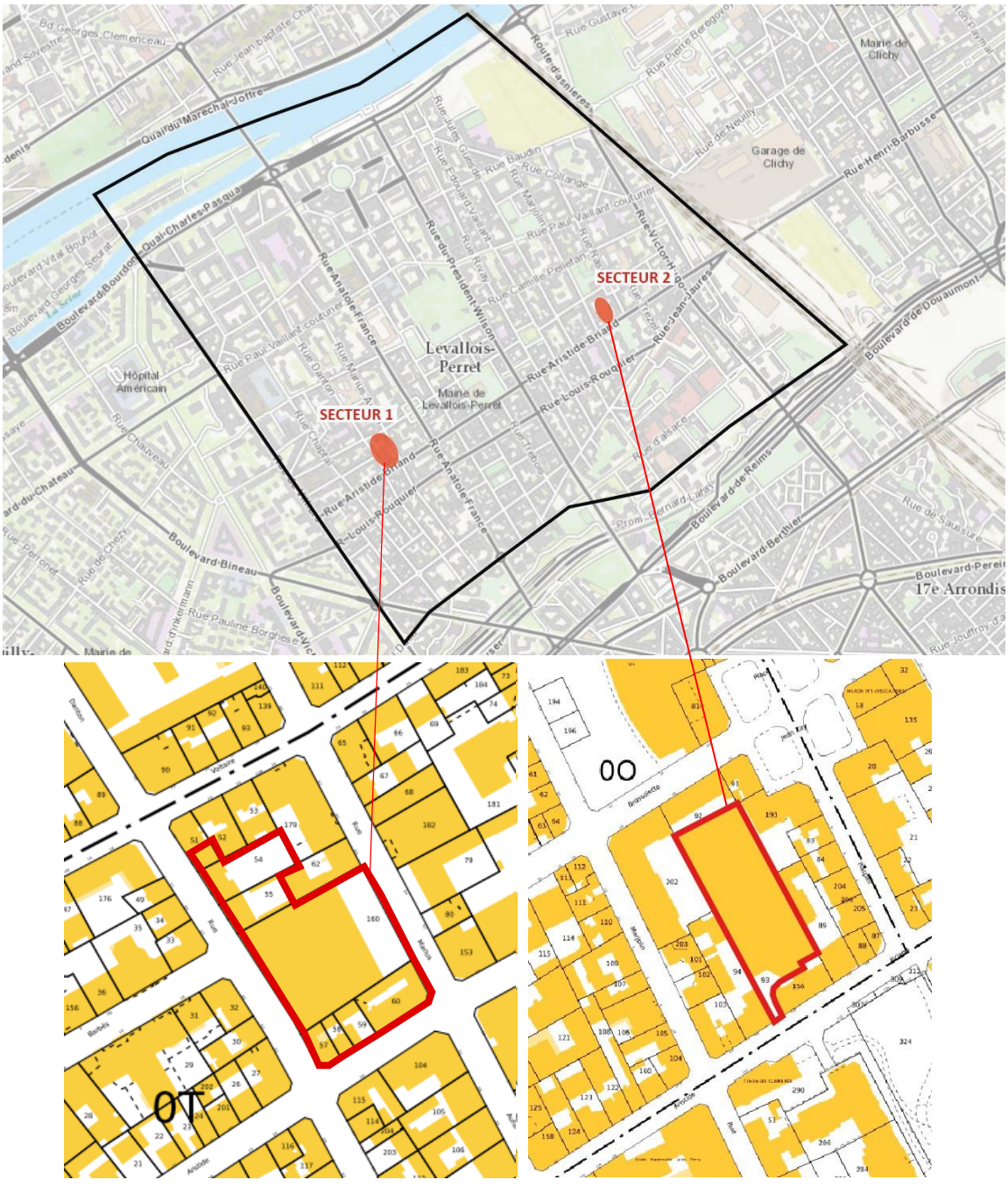
Localisation de la commune de Levallois-Perret (Source : Rapport de présentation, PLU)

La commune de Levallois-Perret appartient à l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Ouest La Défense qui compte 11 communes.

1.2. Les secteurs concernés par la modification n°3

La présente modification du PLU concerne deux secteurs dont la vocation dominante actuelle est l'activité, en partie désaffectés et dont la mutation est imminente :

- Le secteur 1 situé rue Marius Aufan, rue Danton et rue Aristide Briand, comprenant un futur secteur de plan masse UPM2 d'une superficie totale de 3 275 m² (parcelles T51 en partie « basse », T54, T55 et T160 », ainsi que 4 parcelles situées rue Aristide Briand et rue Danton (T57, T58, T59 et T60).
- Le secteur 2 situé rue Aristide Briand, entre les rues Marjolin et Raspail, d'une superficie totale de 2 321 m² (parcelle O93), futur secteur de plan masse UPM3.



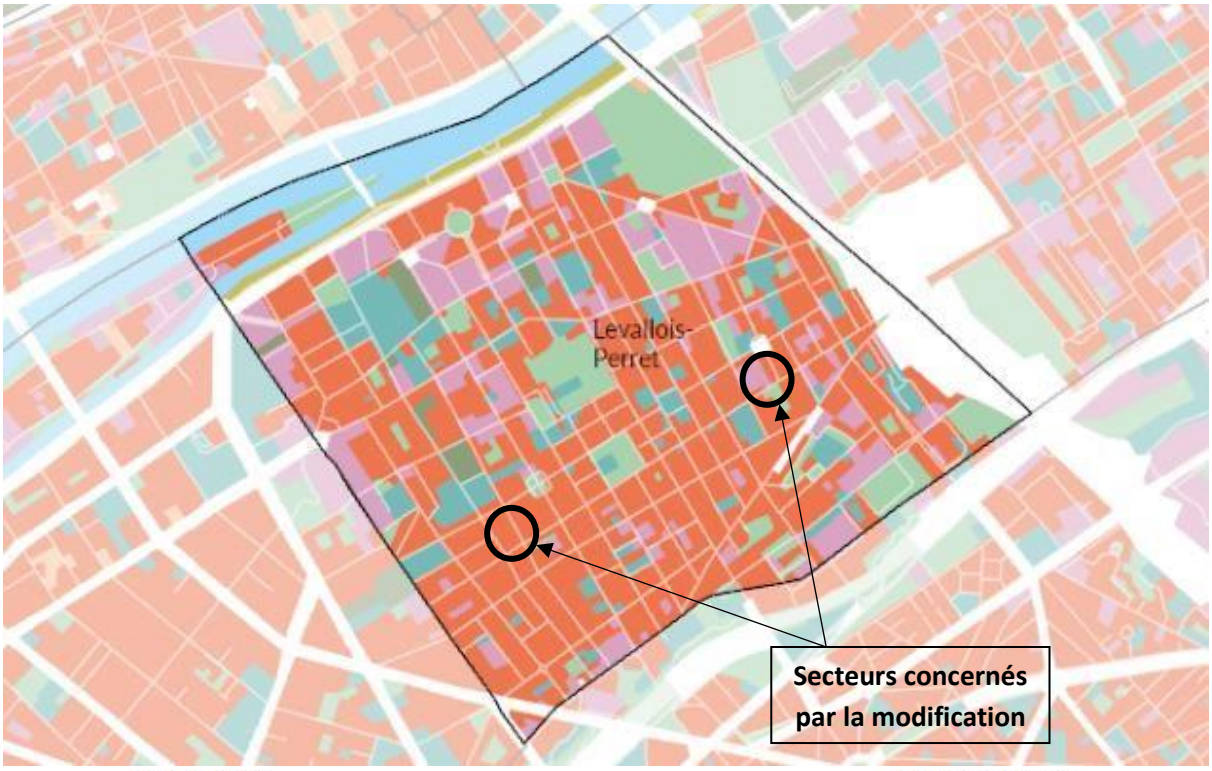
Localisation des secteurs concernés par la modification

2. Occupation de sol

2.1. Occupation de sol communale

La commune est en quasi-totalité urbanisée avec :

- 93% d'espaces artificialisés principalement de l'habitat collectif (51% du territoire communal), de l'activité (15%), des espaces ouverts artificialisés (11%) et des équipements (9%).
- 7% d'espaces naturels, agricole et forestiers : il s'agit principalement de la Seine qui passe au nord du territoire et de ses abords.



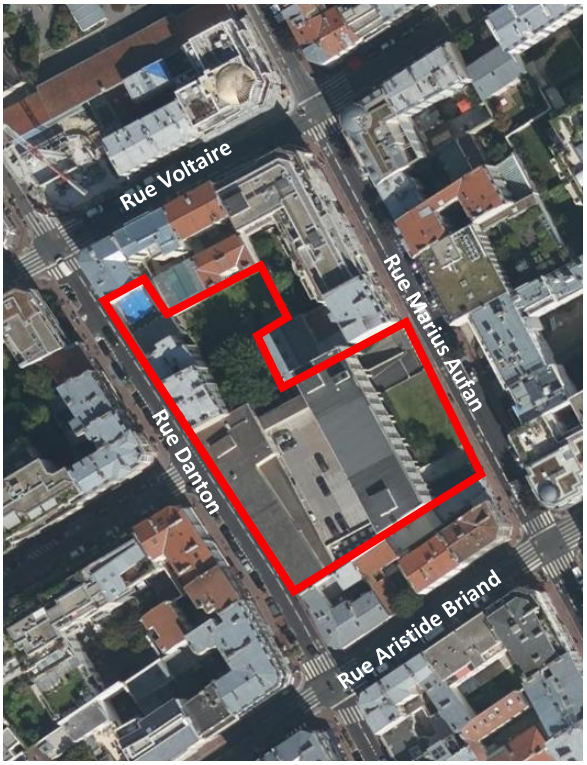
Levallois-Perret — Surfaces en hectares

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	0.0	0.0	0.0
Milieux semi-naturels	4.2	4.2	4.2
Espaces agricoles	0.0	0.0	0.0
Eau	12.57	12.57	12.57
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**16.77**	**16.77**	**16.77**
Espace ouverts artificialisés	27.0	27.26	26.4
Habitat individuel	0.14	0.14	0.14
Habitat collectif	124.22	123.87	122.56
Activités	35.82	36.75	34.56
Équipements	22.85	22.85	22.49
Transport	13.2	12.57	15.65
Carrières, décharges et chantiers	1.77	1.56	3.17
Total espaces artificialisés	**224.98**	**224.98**	**224.98**
Total communal	**241.75**	**241.75**	**241.75**

MOS 2021 (Source : Institut Paris Région)

2.2. Occupation du sol des futurs secteurs de plan masse prévus par la modification n°3

La vocation dominante actuelle des futurs secteurs de plan masse (UPM2 et UPM3) prévus par la modification n°3 est l'activité mais le futur secteur UPM2 comprend actuellement une diversité de fonctions avec de l'habitat et ponctuellement des commerces en rez-de-chaussée. Il s'agit de sites très fortement artificialisés.



Futur secteur de plan masse UPM2

Futur secteur de plan masse UPM3

■ Futur secteur de plan masse UMP2 situé rues Marius Aufan et Danton, entre les rues Voltaire et Aristide Briand

Le futur secteur de plan masse UMP2 présente une mixité de fonction avec :

- **les bureaux de la société Hutchinson**, au 61 rue Marius Aufan, (société spécialisée dans la production et la transformation de caoutchouc industriel). Il s'agit d'un ensemble de deux bâtis sur cour centrale, l'un en R+5 sur sous-sol (sur la rue Marius Aufan) et l'autre en R+2 sur cour, relié au premier par une circulaire de simple rez-de-chaussée, sur la rue Danton (accès secondaire). La surface utile pondérée arrondie reprise de l'avis domaine du 19 novembre 2004 est de 5 181 m². La cour asphaltée entre les deux bâtiments comporte une trentaine de places de parking (dont quelques-unes sous auvent).

  Ce bâtiment présente un recul important par rapport à la voie et un gabarit qui diffère dans son environnement principalement résidentiel. L'immeuble n'est par ailleurs plus que partiellement occupé.

- **de l'habitat avec ponctuellement du commerce en rez-de-chaussée** sur le reste de l'ilot :

    - au 80 rue Danton : Immeuble de 1880 en R+6 sur caves, à usage de logements pour la plupart libres. A l'arrière se trouve une petite cour avec remises en très mauvais état.

    - au 82-84 rue Danton : Bâtiment de 1900 en R+4 pour le n°82 et R+1 pour le n°84 dont le rez-de-chaussée comprend le porche d'entrée voitures. A l'arrière se trouve un terrain en friche. L'ensemble est à usage de logements (vacants à l'exception du 1er étage) avec deux commerces occupés en rez-de-chaussée.

    - au 86 rue Danton : Immeuble de 1880 en R+1 : l'immeuble appartenait à un ensemble en copropriété avec le n°88 ; une scission de propriété a été réalisée. Le bâtiment comprend un commerce et de l'habitation au R+1, le tout utilisé comme local associatif.

    Les bâtiments présentent une diversité de hauteurs et notamment des hauteurs très faibles au 84-86 rue Danton (R+1) qui détonnent dans leur environnement. Des permis de démolir ont été accordés pour les bâtiments situés entre le 80 et le 86 rue Danton, pour un total de près de 1 258 m² de surface démolie.

La partie sud du futur secteur de plan masse UMP2, occupée par le bâtiment d'activité, est totalement artificialisée, tandis que la partie nord dispose d'un cœur d'ilot végétalisé que la commune souhaite maintenir.

Hutchinson, 61 rue Marius Aufan

76 rue Danton

82-84 rue Danton

86 rue Danton

■ **Futur secteur de plan masse UPM3 situé rue Aristide Briand, entre les rues Marjolin et Raspail**

Le futur secteur de plan masse UPM3 est aujourd'hui totalement artificialisé avec la présence d'un grand bâtiment occupant la totalité de la parcelle, occupé par le concessionnaire automobile Charles Pozzi. Celui-ci est accessible depuis la rue Aristide Briand et la surface construite est de 4 489 m². Une partie de l'activité du concessionnaire a déménagé rue Curnonsky à Paris.

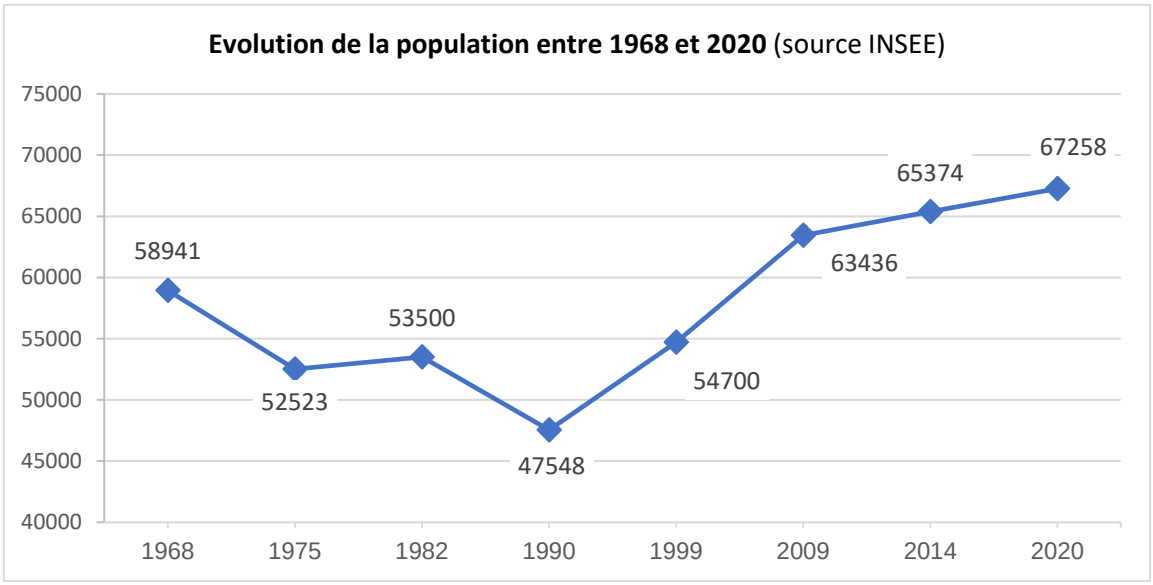
Accès depuis la rue Aristide Briand

3. Population et habitat

3.1. Démographie

■ **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 67 258 habitants entre 1968 et 2020, soit une croissance de 14,1% durant cette période.



Néanmoins, l'évolution de la population, dans la seconde moitié du XXème 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.

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 3ème plus forte croissance démographique observée en Île-de-France entre 1990 et 1999.

Avec 54 700 habitants recensés en 1999, Levallois-Perret se classe au 24ème rang des villes les plus peuplées de la région.

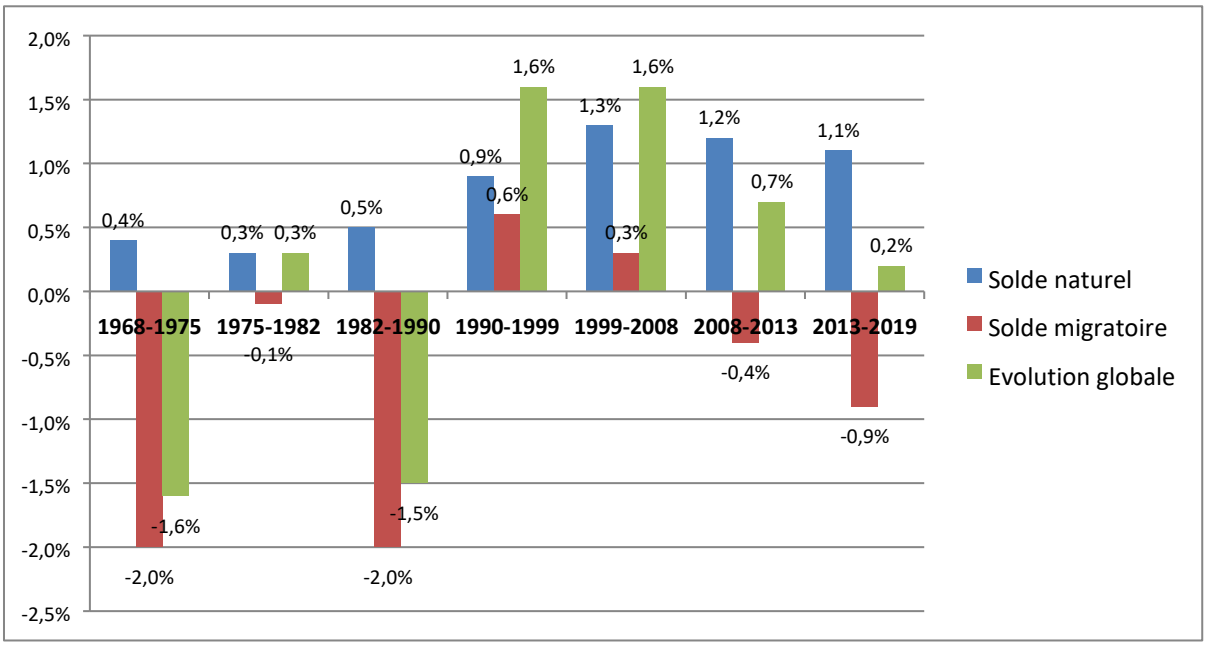
Cette croissance se poursuit de façon plus limitée depuis 2009 avec une augmentation de 3 822 habitants entre 2009 et 2020, soit une hausse de 0,5 % par an sur cette période contre 1,8% par an entre 1990 et 2008.

Le PADD affiche l'ambition à horizon 2020 d'atteindre 65 000 à 68 000 habitants. L'objectif a donc été atteint.

■ Les facteurs d'évolution

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

- Une augmentation du solde naturel jusqu'à la période 1999-2008, qui reste important depuis
- Un retournement du solde migratoire qui devient positif à partir de 1990. Malgré son retour dans le négatif depuis 2008, le solde naturel important suffit à le compenser et à maintenir une croissance du nombre d'habitants.



Indicateurs démographiques en historique depuis 1968 (Source : INSEE)

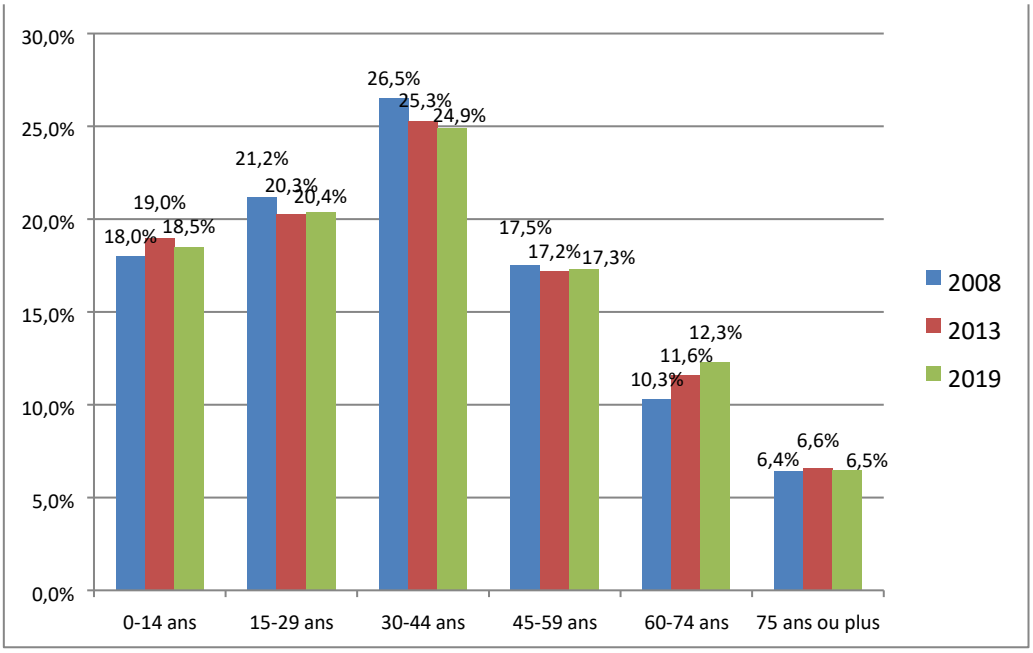
La population de Levallois continue d'augmenter du fait d'un solde naturel (différence entre naissances et décès) qui s'est accru sensiblement entre 1975 et 2008. En effet, la variation annuelle de la population du au solde naturel est passé de +0,3% entre 1975 et 1982, à +0,5% entre 1982 et 1990, à +0,9% entre 1990 et 1999 et à +1,3% entre 1999 et 2008. Ce solde naturel temps à diminuer ces dernières années mais reste important, ce qui permet de maintenir une croissance plus faible de la population communale.

Le solde migratoire a opéré un retournement assez spectaculaire en devenant largement positif à partir de 1990, ce qui ne s'était pas produit à Levallois depuis plus de 30 ans. Il atteint +0,6% entre 1990 et 1999 contre -2,0% entre 1982 et 1990. Le solde migratoire est cependant redevenu négatif depuis 2008 mais est compensé par un solde naturel qui reste important.

Le recensement de l'INSEE de 2019 indique que 60% des levalloisiens ont emménagés depuis moins de 10 ans. Ce renouvellement de la population est lié à 2 phénomènes : un rythme soutenu de livraison de nouveaux logements accueillant des nouveaux résidents mais également une rotation importante des ménages dans l'existant.

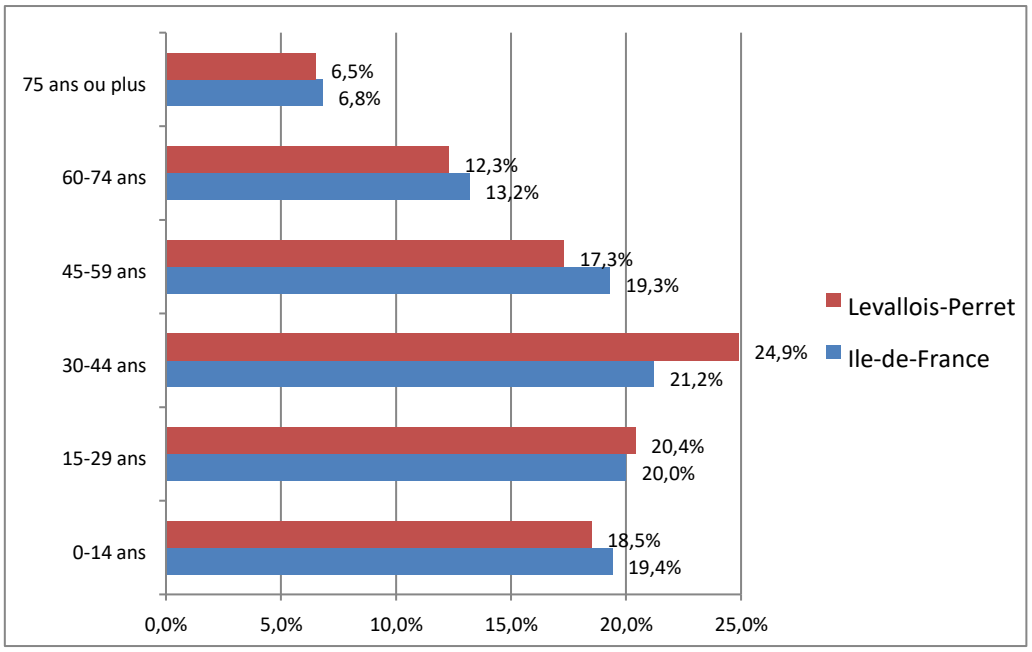
■ Un léger vieillissement de la population

Entre les recensements de 2008 et 2019, la population a sensiblement vieilli : les classes d'âges ayant le plus diminué sont les 15-29 ans (-0,8%) et les 30-44 ans (-1,6%) et celles ayant le plus augmenté sont les 60-74 ans (+2,0%).



Répartition de la population par classes d'âges de 2008 à 2019

La pyramide des âges de la population levalloisienne de 2019 diffère sensiblement de la moyenne régionale et se distingue cependant principalement par une surreprésentation des 30-44 ans.



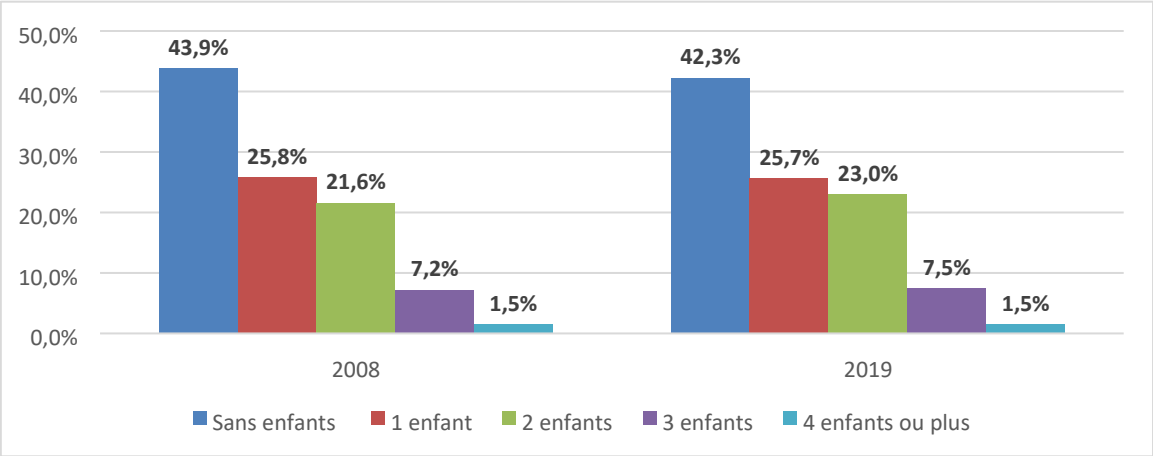
Répartition de la population par classes d'âges de 2008 à 2019 (Source : INSEE)

■ Une stabilisation de la taille moyenne des ménages

En 2019, on comptait 31 850 ménages sur la commune, contre 31 026 ménages en 2008. La taille des ménages est plutôt stable depuis 1975, autour de 2,05 personnes par ménage. Au dernier recensement de 2019, elle était de 2,07.

Le nombre de ménages avec familles a augmenté de 1,8% en onze ans.

	2008	2019
Ménages d'une personne	**45,8%**	**44,4%**
Ménages avec familles dont :	**51,2%**	**53,0%**
Couples sans enfant	20,3%	19,2%
Couples avec enfants	23,0%	24,4%
Familles monoparentales	7,9%	9,4%



Répartition des familles selon le nombre d'enfants de 2008 à 2019 (Source : INSEE)

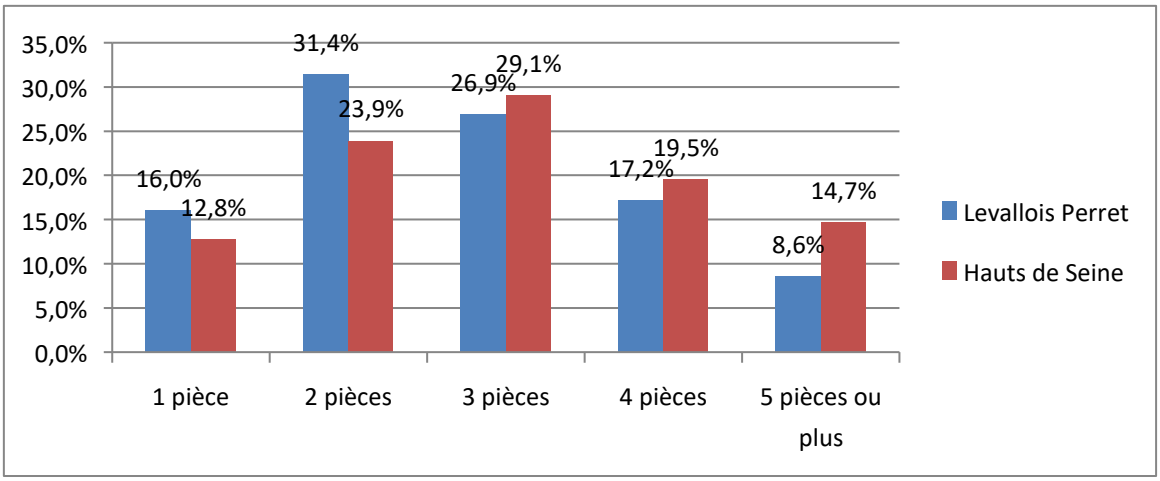
3.2. Logements

■ Un habitat presque exclusivement collectif

Commune dense de proche couronne, Levallois-Perret possède un parc de logements presque exclusivement collectif (97,4 %), comme les communes limitrophes. Avec 303 maisons individuelles en 2019, Levallois est la ville qui en compte le moins dans les Hauts-de-Seine.

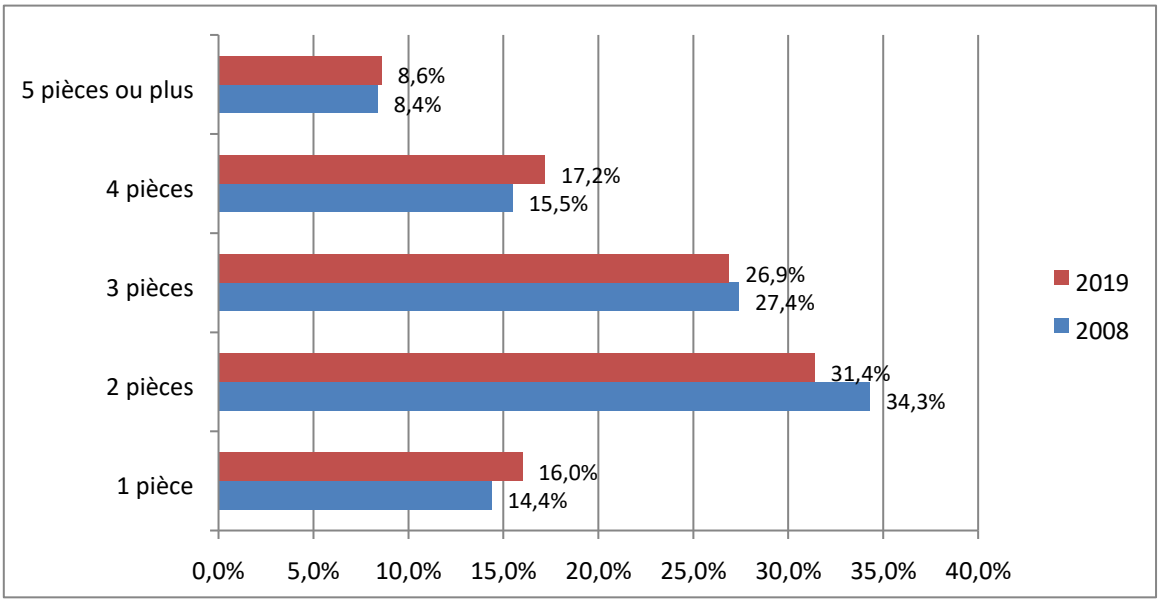
■ Une majorité de petits logements

En 2019, le parc de résidences principales est composé en majorité de petits logements avec plus de 47 % de 1 et 2 pièces. La taille moyenne des logements reste globalement plus faible par rapport à la moyenne départementale.



Taille moyenne des logements en 2019 *(Source : INSEE)*

La taille moyenne des résidences principales a augmenté depuis 2008. En effet la part des 1 et 2 pièces est passée de 48,7% à 47,4% tandis que la part des 4 pièces ou plus est passée de 23,9% à 25,8%.



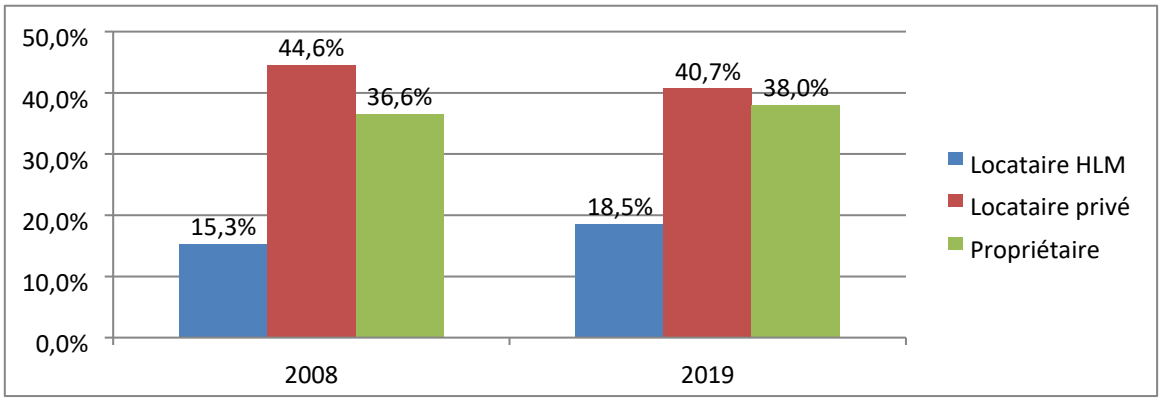
Evolution de la taille moyenne des logements entre 2008 et 2019 *(Source : INSEE)*

■ Un parc locatif qui se maintient

Les locataires sont majoritaires (59,2 % dans les résidences principales). C'est une proportion supérieure à la moyenne départementale (54,9%).

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 2019 recense 2,8 % des habitants logés gratuitement.



Evolution du statut d'occupation des logements entre 2008 et 2019 (Source : INSEE)

La part des propriétaires occupants a augmenté entre 2008 et 2019 en passant de 36,6 % à 38,0%.

Les locataires HLM sont passés de 15,3 % à 18,5 % des habitants de la commune entre 2008 et 2019.

■ Le taux de logements sociaux

Le pourcentage de logements sociaux sur le total du parc de résidences principales a augmenté en dix ans de plus de 22%. On compte 6 405 logements sociaux sur la commune en 2020, soit environ 115 logements supplémentaires construits chaque année depuis dix ans.

Les logements sociaux représentent 20,33% du parc de résidences principales (INSEE au 1er janvier 2022).

La Ville est déficitaire en matière de taux légal de logements sociaux, au regard des obligations de la loi S.R.U. Elle est soumise à un rattrape, avec une obligation de réaliser un nombre minimal de logements de 25%.

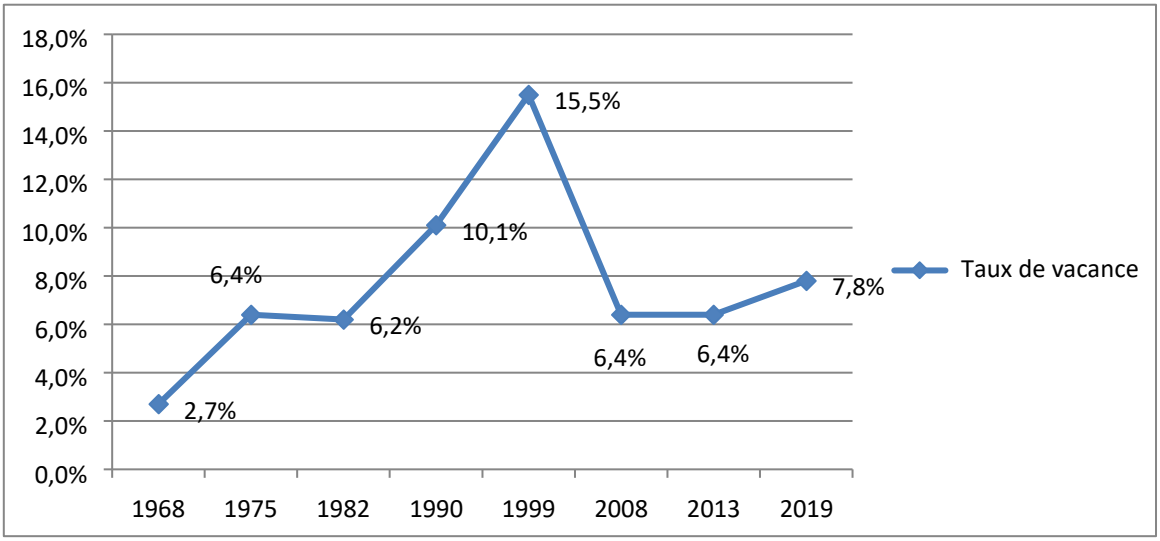
Levallois-Perret va donc poursuivre ses efforts en termes de production de logements sociaux et même les accentuer à travers la présente modification qui augmente la part de logements sociaux sur le secteur de plan de masse UPM2.

Il est également rappelé que les obligations législatives applicables à toute commune carencée impose aux porteurs de projets de logements, de plus de 800m² ou 12 logements, la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.

■ Le taux de vacance

Le nombre et la part des logements vacants ont crû régulièrement depuis 1962 : au recensement de 1999, plus de 15% des logements sont vacants, ce qui constituait le taux le plus élevé du département des Hauts-de-Seine. Depuis cette vacance a fortement diminué : 6,4%, en 2008, il a légèrement augmenté depuis (7,8% en 2019). Le taux de vacance de la commune est légèrement supérieur à celui du département (6,5%).

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).



Evolution du taux de vacance entre 1968 et 2019 (Source : INSEE)

Les données INSEE présentées ci-dessus sont cependant à nuancer. En effet, sont considérés comme logements vacants tout logement inoccupé sans distinguer la vacance longue :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur ou profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste…).

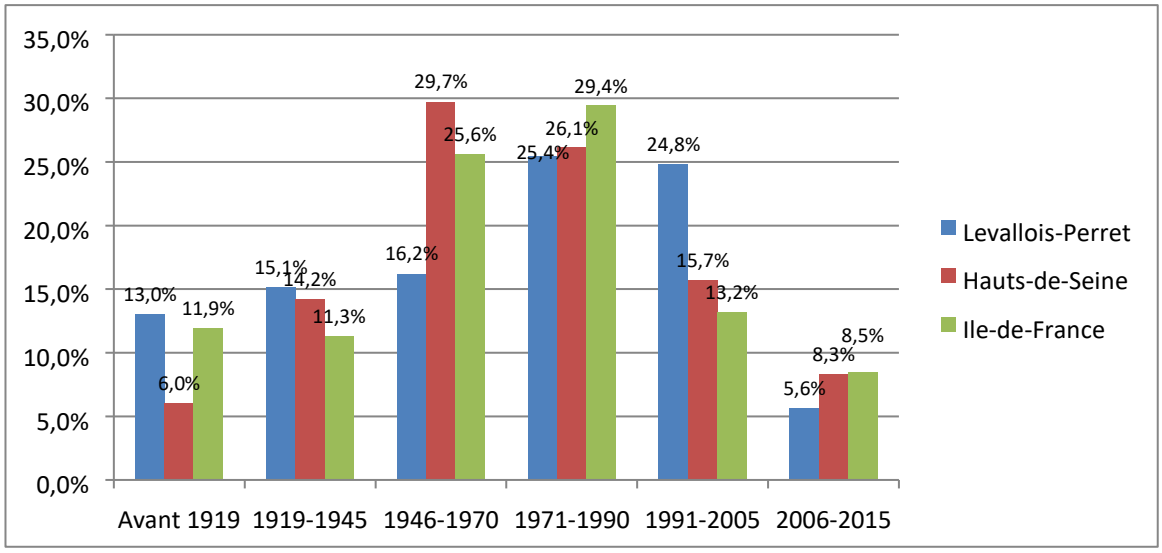
Dans les deux premiers cas, la vacance est dite « frictionnelle » dans la mesure où la période d'inoccupation du logement est a priori de courte durée ; dans les autres cas, elle est qualifiée de « structurelle », de longue durée. Or, c'est sur la vacance de longue durée qu'il y a un enjeu réel de résorption.

Dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants, des données sur les logements vacants permettent de différencier le taux de vacance total et le taux de vacance de longue durée (au moins 2 ans). En 2020, Levallois-Perret présente un taux de 9,4 % de vacance totale (2 878 logements), 7,9 % de vacance de moins de 2 ans (2 436 logements) et 1,4 % de vacance de longue durée (442 logements).

■ Un parc de logements relativement récent

Les logements de Levallois-Perret ont été construits en majorité entre 1971 et 2005 (50%), ce qui est relativement récent en comparaison avec le département et la région dont la majorité des logements ont été construits entre 1946 et 1990 (environ 55% des logements construits).

La commune conserve cependant une part importante de logements anciens (28,1% construits avant 1945) en comparaison avec les Hauts-de-Seine (20,2%) et l'Ile-de-France (23,2%).



Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement

■ Etat de la production de logements

Entre 2012 et 2020, 2702 logements ont été construits, soit 300 logements, en moyenne par an.

L'objectif de construction de logements indiqué dans le PADD du P.L.U. a été atteint, puisque l'objectif était de 2 000 à 2 500 nouveaux logements à horizon 2020.

■ Rapport entre surfaces d'habitat et surfaces d'emploi construites

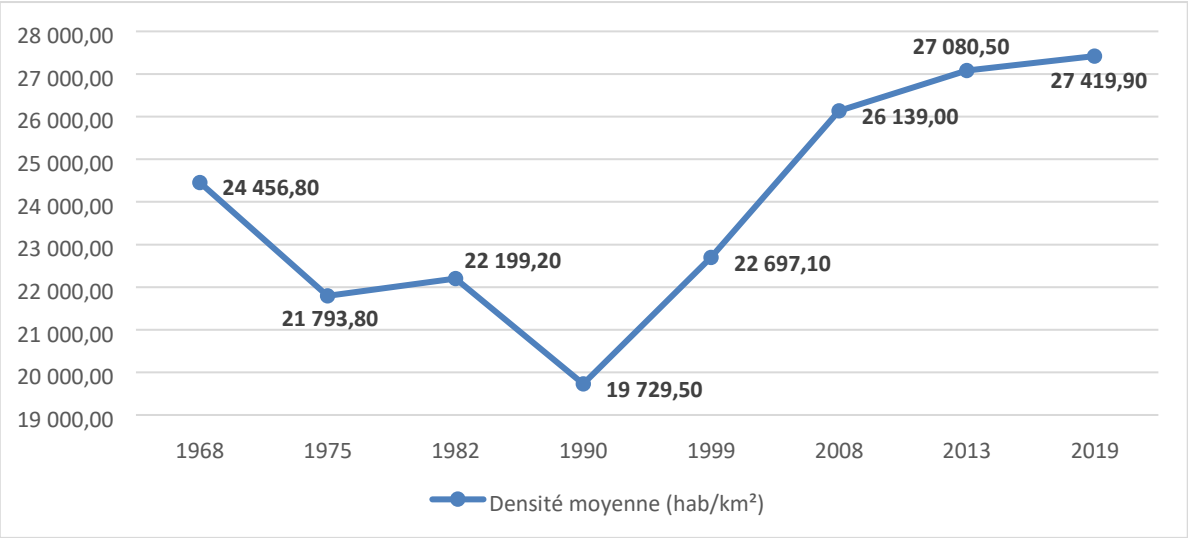
Le PADD fixait un objectif de développement de l'emploi et de l'habitat équilibré entre ces deux fonctions.

En effet, entre 1995 et 2004, les mètres carrés de logements construits étaient 2,5 fois supérieurs aux mètres carrés de bureaux.

Entre 2011 et 2020, on comptait 1,08m² dédié au logement pour 1m² dédié au bureau, soit 174 777m² de logements et 161 590m² de bureaux. En prenant en compte les demandes autorisées annulées et les démolitions sur la période 2009-2019, le ratio réel est autour de 5,6m² de logements (214 552m²) pour 1m² de bureau (38 113 m²).

■ Une densité qui ne cesse d'augmenter

Depuis 1990, la densité de population est en croissance continue sur la commune. En onze ans, la densité de population a augmenté de 4,9%. En 2019, on compte 27 419,9 habitants par hectare.

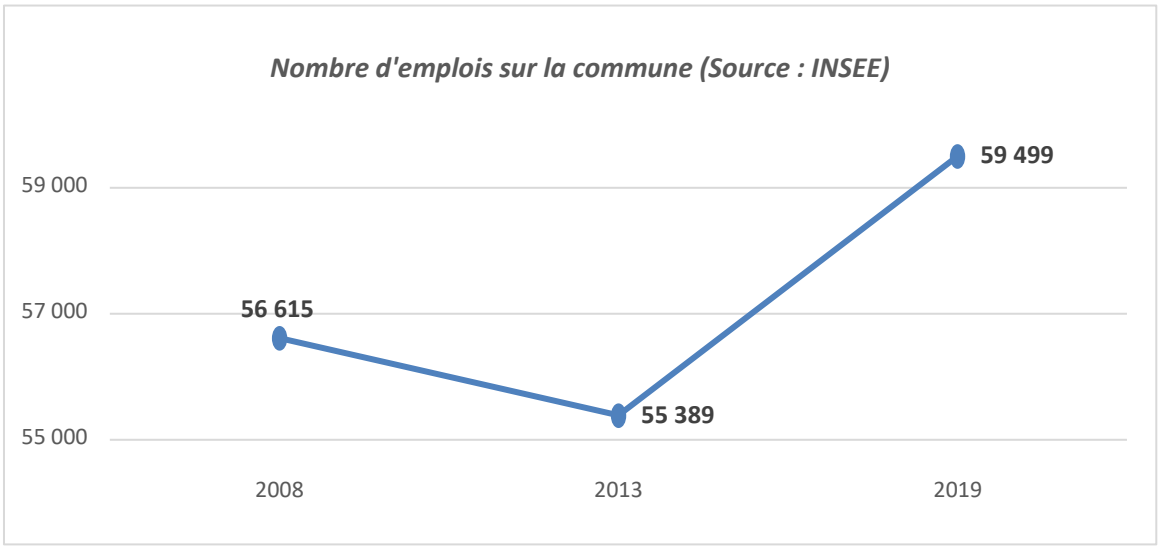


La Ville de Levallois a participé à la dynamique métropolitaine, avec une densité qui s'est accentuée de 4,6% en 11 ans. **Cette densité très importante est mal vécue par les habitants. La Municipalité ne souhaite pas densifier davantage afin de préserver le cadre de vie des habitants**. La présente modification a notamment pour objectif d'encadrer la densité sur deux secteurs de projet, par rapport à la densité potentielle autorisée au P.L.U. en vigueur avant Modification n°3, afin de créer des espaces de respiration bénéfiques pour la qualité de vie des habitants.

4. Emplois

■ Nombre d'emplois sur la commune

Le nombre d'emplois sur la commune a fortement progressé en cinq ans. Après une baisse de 2,1% entre 2008 et 2013, le nombre d'emplois a fortement augmenté entre 2013 et 2019 : + 7,4%.



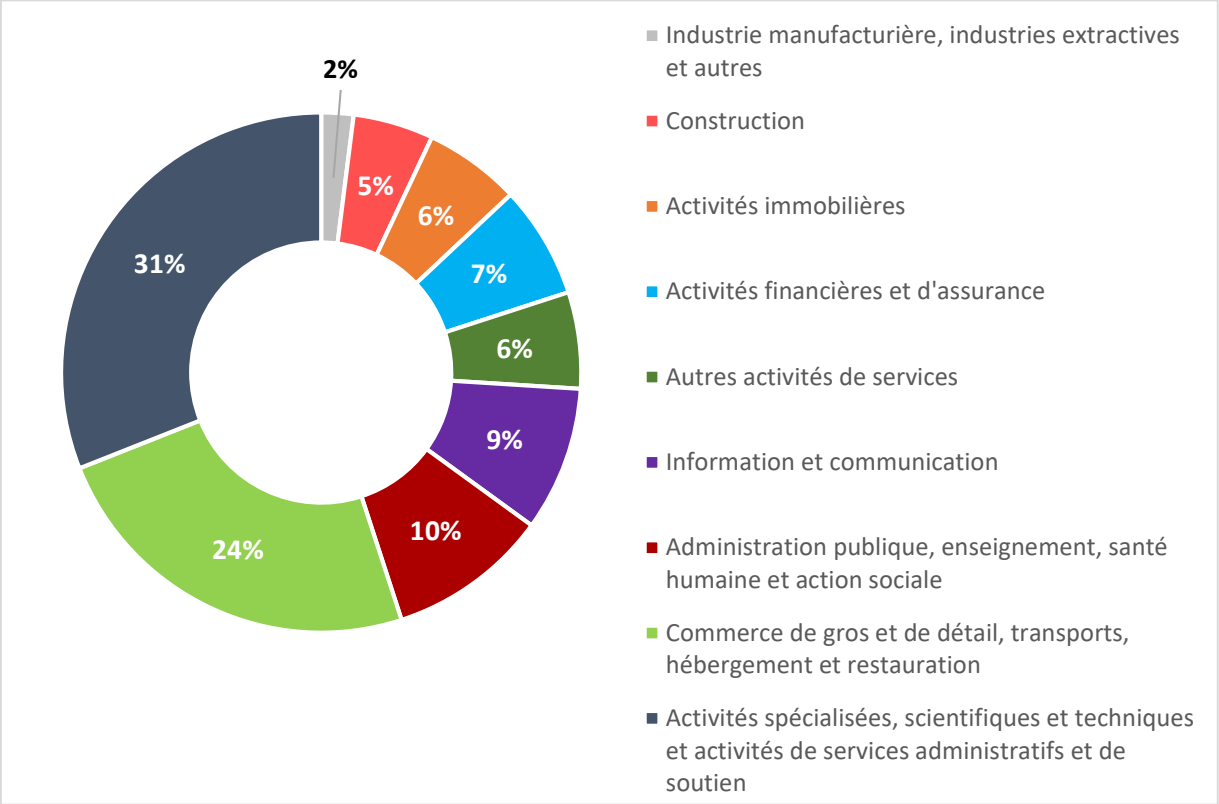
■ Programmation économique

La part des cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté de près de 4 pts, représentant quasiment la moitié des emplois, tandis que les parts des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers ont diminué respectivement de 1,4pts, 1,5pts et 1,2pts.

	2008	2019	Variation 2008-2019
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3,8%	4,2%	+0,4 pts
Cadres et professions intellectuelles supérieures	45,1%	48,8%	+3,7 pts
Professions intermédiaires	25,3%	23,9%	-1,4 pts
Employés	19,7%	18,2%	-1,5 pts
Ouvriers	6,1%	4,9%	-1,2 pts

Répartition des emplois par catégorie socioprofessionnelle (Source : INSEE)

Le détail des établissements actifs au 31 décembre 2020 indique que 93% ont une activité tertiaire.



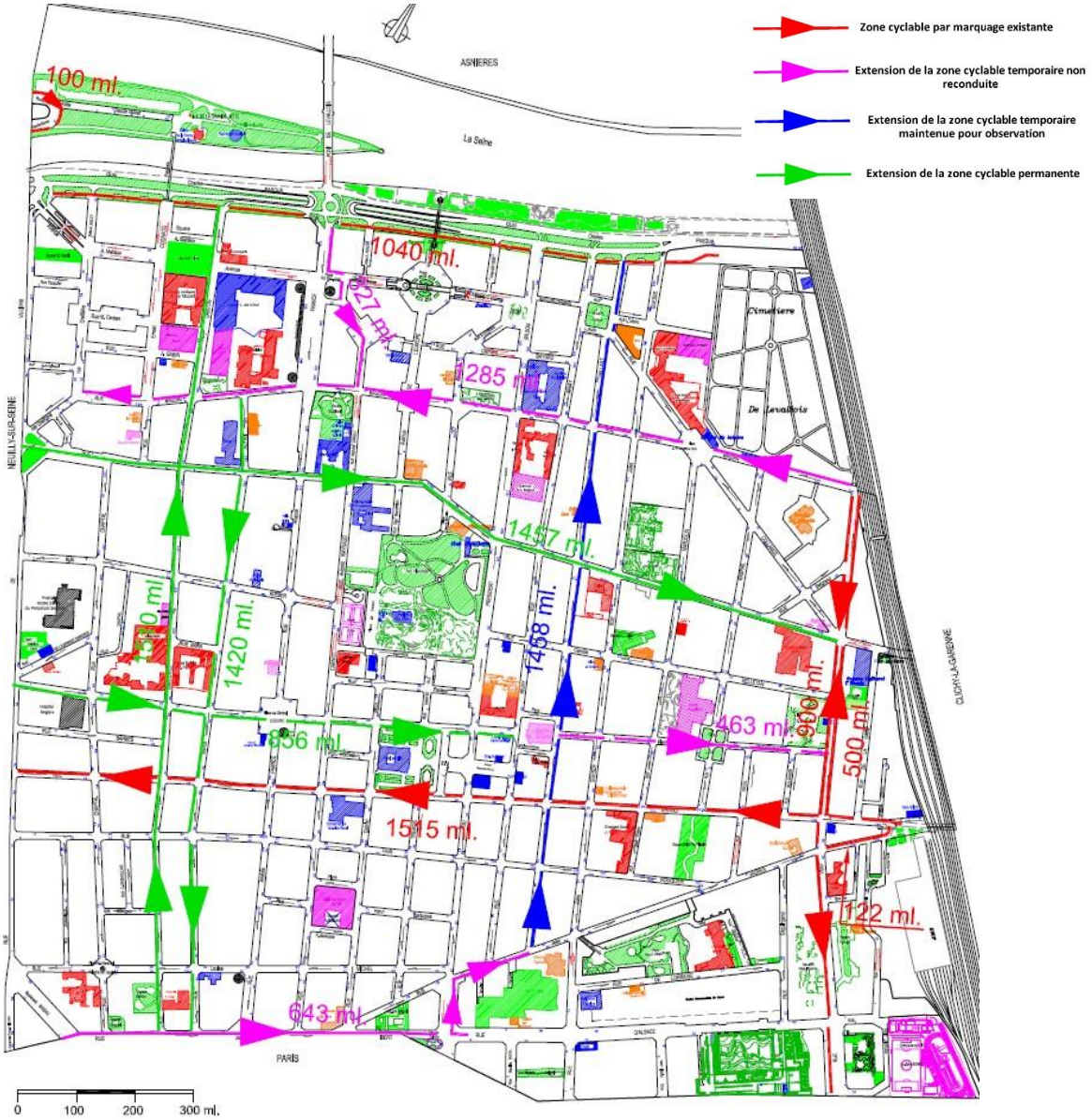
Répartition des établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020 (Source : INSEE)

5. Transports et mobilité

5.1. Les liaisons cyclables

Le réseau de liaisons cyclables présent sur la commune a été complété par des pistes cyclables temporaires mises en place suite au premier confinement lié à la pandémie de Covid-19 en mai 2020. Certaines de ces pistes sont devenues des aménagements permanents et d'autres ont été maintenues pour observations.

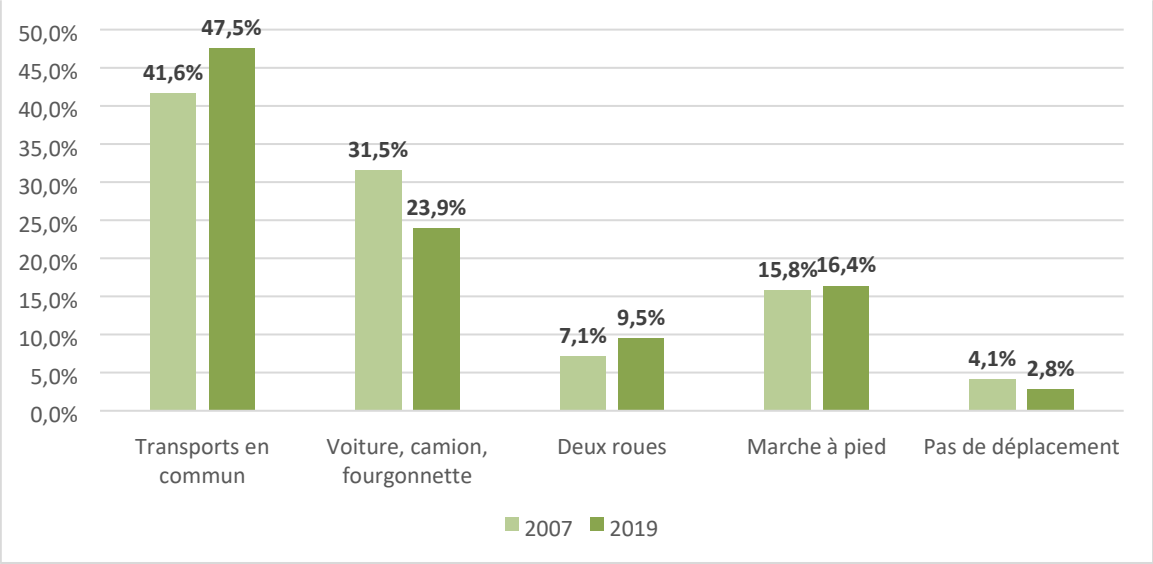
8 pistes et voies cyclables ont été aménagées depuis 2011 dont 4 en 2020 : quai Charles-Pasqua, rue Aristide Briand, rue d'Alsace, place du 8 mai 1945, rue Paul-Vaillant Couturier, rue Voltaire, rue Marius Aufan et rue Danton. Ces aménagements permettent de bien mailler le territoire communal par des liaisons nord-sud et est-ouest.



Carte des pistes cyclables de Levallois Perret (Source : Ville de Levallois Perret)

5.3 Maîtrise de l'automobile

L'usage des transports en commun dans le cadre des déplacements domicile-travail a fortement augmenté en 12 ans : +5,9%, à l'instar de la marche à pied et de l'usage des deux roues qui ont respectivement augmenté de +0,6% et +2,4%. L'utilisation de la voiture a chuté (-7,6%).



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019 (Source : INSEE)

Le taux de motorisation des ménages a fortement diminué en dix ans (-5%). En 2008, 59,1% des Levalloisiens possédaient au moins une voiture, ils sont 54,0% en 2019.

5.4 Stationnement public et privé

En 2008, 47,3% des résidences principales avaient au moins une place de stationnement, et 3 663 ménages possédant une voiture n'avaient pas de place de stationnement.

En 2019, 47,5% des résidences principales ont au moins une place de stationnement, et 2 071 ménages possédant une voiture n'ont pas de place de stationnement.

Les places de stationnement public en surface ont diminué de 11%. On dénombrait 3 778 places en 2008, contre 3 380 en 2021. La Ville dispose de 1 687 places gratuites pour les motos.

On compte également 21 parkings publics souterrains pour 8 456 places de stationnement, soit une augmentation de 51% par rapport à 2008 (17 parkings pour 5 600 places).

Les Levalloisiens disposent de tarifs préférentiels. De plus, l'abonnement « résident » ou « point vert » permet de stationner gratuitement en voirie pour les véhicules 100% électriques.

5.5. Etat du réseau de transports en commun

A l'approbation du P.L.U., on recensait sur la commune :

- 10 lignes de bus RATP
- 2 lignes communales (Les Abeilles)
- Un arrêt de Transilien à la gare de Clichy-Levallois
- 14 stations Vélib'

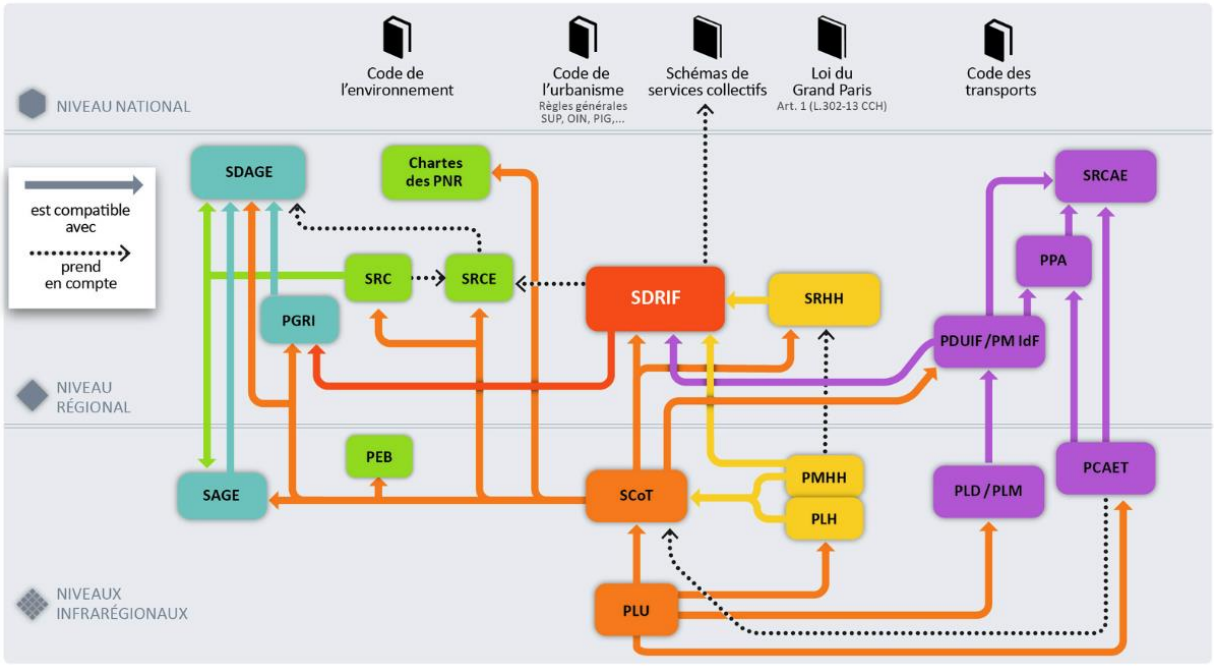
Le P.L.U. précédent indique que les abords de la gare de Clichy-Levallois ne sont pas aménagés, et un projet d'escale bateau.

En 2021 on recense sur la commune :

- 13 lignes de bus RATP
- 2 lignes communales (Les Abeilles)
- Une meilleure connexion avec la gare Clichy-Levallois : 2 lignes en desserte directe (174, 341) + 1 ligne à 150m (94)
- 11 stations Vélib'

6. Document d'urbanisme de portée supérieure

Rappel de la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme (source IPR 2022) :



PCAET : Plan climat-air-énergie territorial / PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France / PEB : Plan d'exposition au bruit / PGRI : Programme de gestion du risque d'inondation / PLD : Plan local de déplacements / PMHH : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement / PMIdF : Plan de mobilité Île-de-France / PLH : Programme local de l'habitat / PLM : Plan local de mobilité / PLU : Plan local d'urbanisme / PNR : Parc naturel régional / PPA : Plan de protection de l'Atmosphère / SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux / SCoT : Schéma de cohérence territoriale / SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux / SDRIF : Schéma directeur de la Région Île-de-France / SRC : Schéma régional des carrières / SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie / SRCE : Schéma régional de cohérence écologique / SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

© Région Île-de-France 2022

Source : L'Institut Paris Region, mars 2022 - Conception Wedodata, L'Institut Paris Region

6.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)

Ce schéma constitue un document d'orientations générales qui a pour principal objectif de donner un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il identifie les enjeux et les orientations de la Région afin d'assurer une cohérence entre les politiques publiques sectorielles des différentes échelles du territoire.

Depuis l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris, approuvé en Conseil Métropolitain du 13 juillet 2023, le P.L.U. de Levallois n'a plus à être directement compatible avec le S.D.R.I.F. (voir 6.2.)

6.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris a été approuvé lors du Conseil Métropolitain du 13 juillet 2023.

Le SCOT de la Métropole du Grand Paris est compatible avec le S.D.R.I.F (voir 6.1.) et le P.L.U. de Levallois doit être compatible avec le SCOT.

La Métropole définit son projet de territoire à travers son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui porte la vision partagée du territoire métropolitain. Il met en cohérence l'ensemble des politiques d'aménagement et de développement durables métropolitaines et fixe les objectifs.

Le PADD de la Métropole du Grand Paris se décline en 4 grands axes :

- **Affirmer son rang de métropole-monde**
- **Aménager la Métropole des continuités**
- **Promouvoir la Métropole inclusive**
- **Construire une métropole résiliente et sobre**

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est la mise en œuvre du PADD et constitue son « volet règlementaire ». Il définit 12 grandes orientations (déclinant 136 prescriptions) :

1. **Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique**
2. **S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique**
3. **Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde**
4. **Conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions**
5. **Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible**
6. **Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement**
7. **Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains**
8. **Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité**
9. **Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures**
10. **Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets**
11. **Organiser la transition énergétique**
12. **Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales**

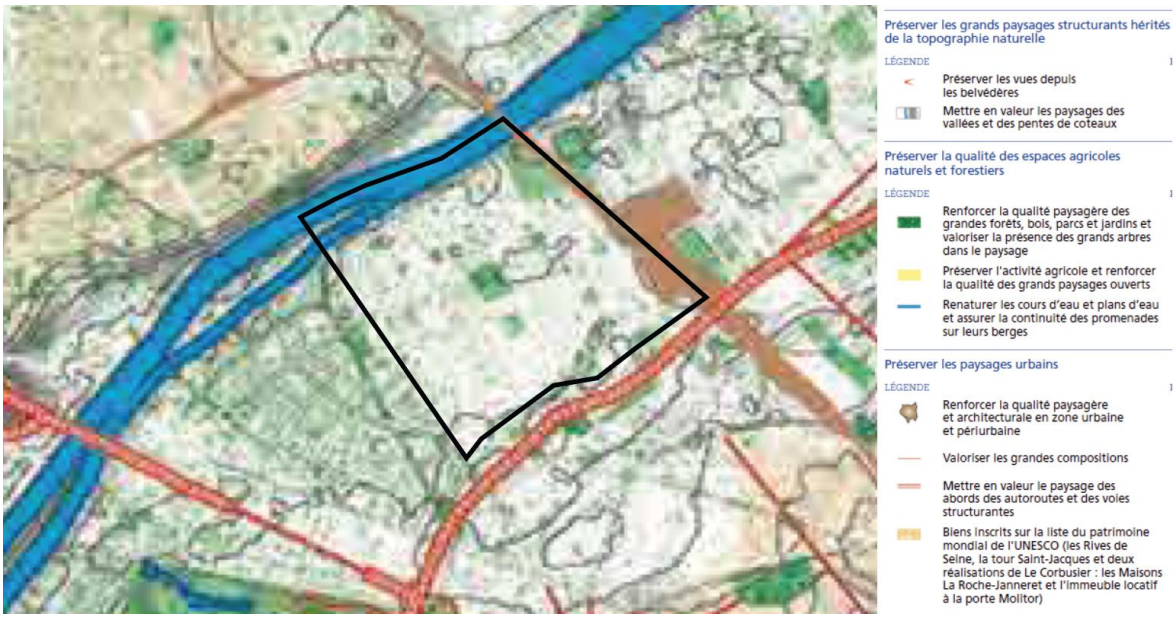
Le projet de modification n°3 du P.L.U. de Levallois est compatible avec le SCOT Métropolitain car il permettra de participer à l'objectif de production de logements métropolitain, notamment au cœur des villes et à proximité des transports collectifs structurants, et qu'il permettra également de préserver et de renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis tout en préservant le paysage urbain.

Ces orientations sont également déclinées sous formes de cartes thématiques.

CARTE 1 : Protéger et mettre en valeur les grands paysages urbains de la Métropole

Cette carte identifie sur la commune les objectifs suivants :

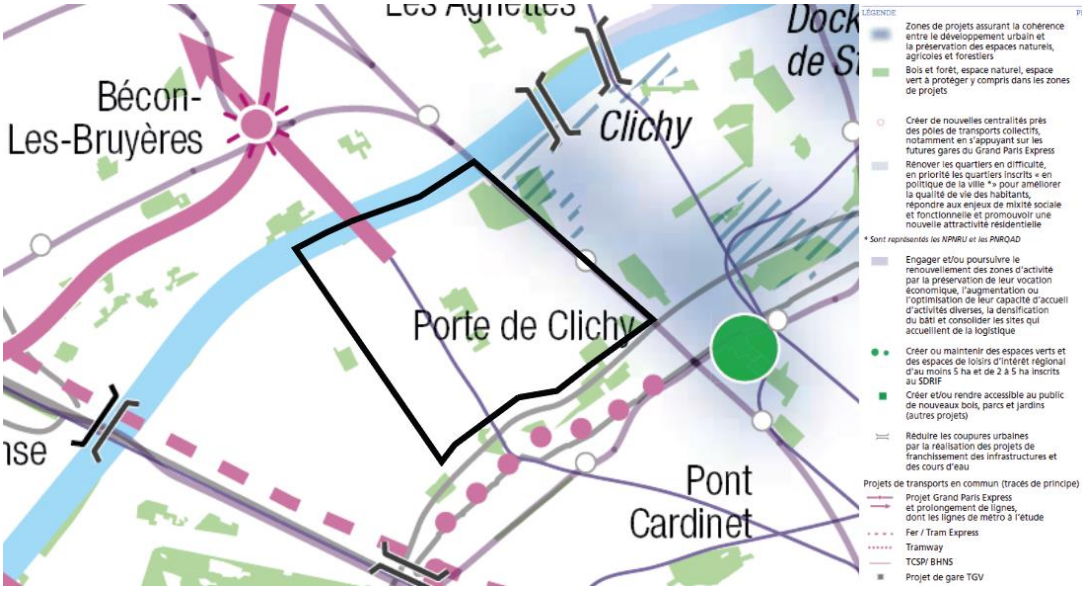
- Renforcer la qualité paysagère des parcs et jardins et valoriser la présence des grands arbres dans le paysage. Cet objectif concerne sur la commune : le cimetière, le Parc de la Planchette, le complexe sportif Louison Bobet, le Parc d'Alsace et la place de la mairie ;
- Assurer une continuité des promenades sur les berges de la Seine.



CARTE 2 : Veiller à un développement équilibré dans des zones d'intensité urbaines sur le territoire métropolitain

Cette carte identifie sur la commune les objectifs suivants :

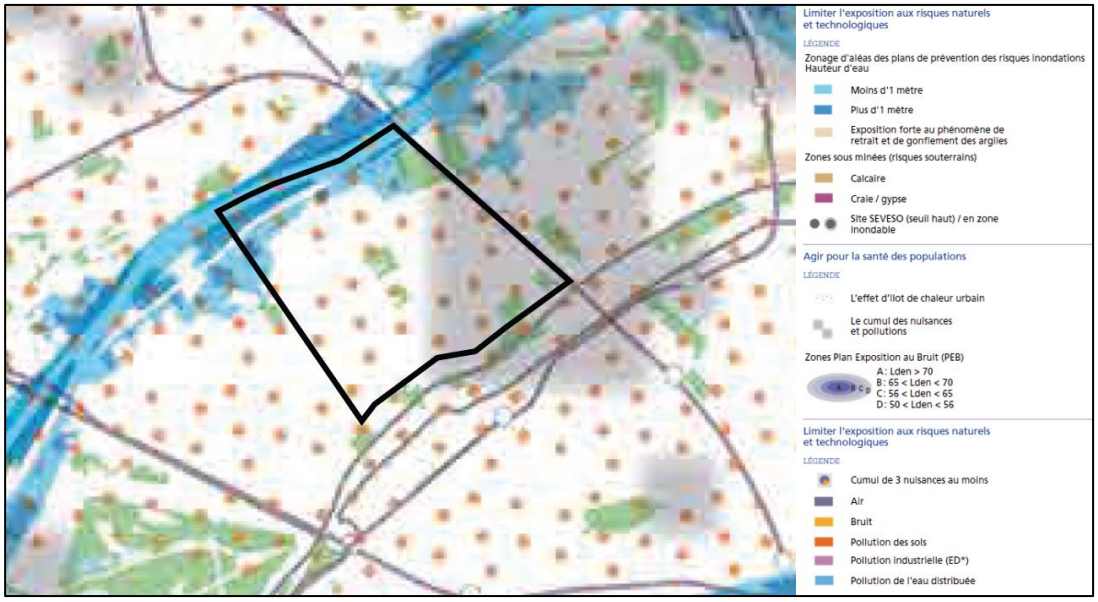
- Des espaces verts et naturels à protéger sur le cimetière, le Parc de la Planchette, le complexe sportif Louison Bobet, le Parc d'Alsace et la place de la mairie ;
- Le prolongement de la ligne 3 du métro depuis la station « Pont de Levallois Bécon ».



CARTE 3 : Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales

La carte identifie plusieurs enjeux sur la commune :

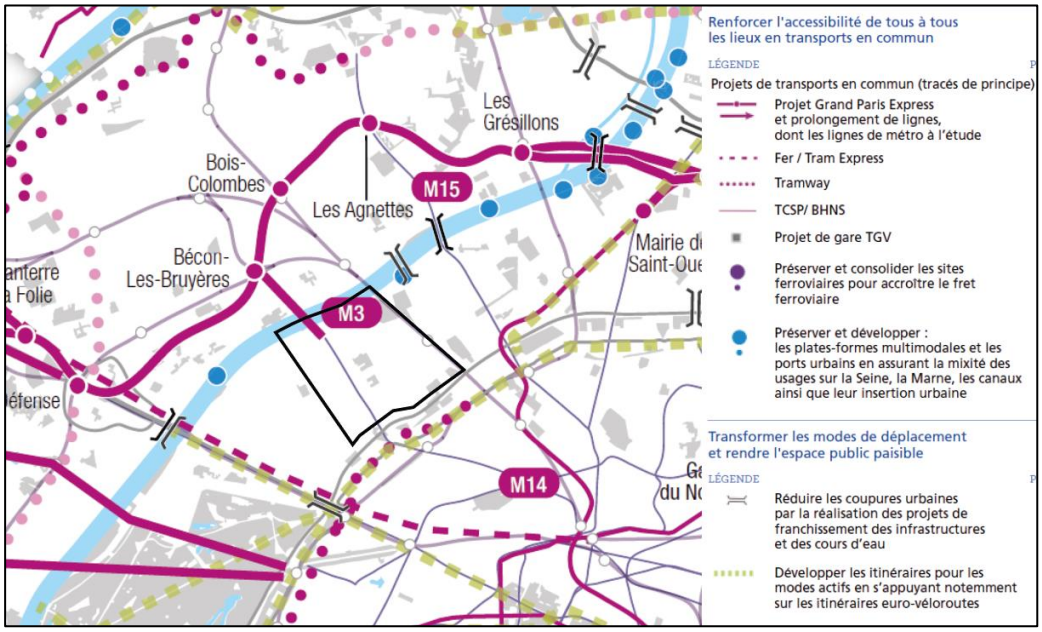
- la partie nord de la commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) ;
- Levallois est une commune en quasi-totalité artificialisée et dense et est donc soumise à l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- L'Est de la commune est concerné par le cumul des nuisances et pollutions, notamment liées au cumul des infrastructures de transport.



CARTE 4 : Tisser des liens entre territoires

La carte correspondante identifie l'enjeu suivant sur la commune :

- Le prolongement de la ligne 3 du métro depuis la station « Pont de Levallois Bécon » jusqu'à la gare « Bécon-Les-Bruyères » qui sera également desservie par la ligne 15 du Grand Paris Express.



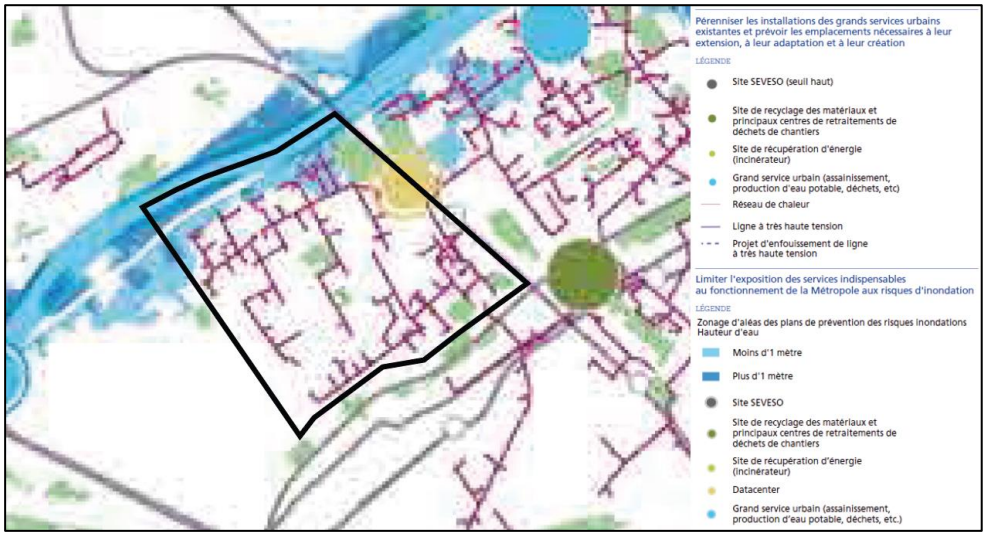
CARTE 5 : Renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue

La carte correspondante identifie les enjeux suivants :

- Protéger la Seine et ses abords, les renaturer et créer une continuité ;
- Préserver les parcs et jardins : le cimetière, le Parc de la Planchette, le complexe sportif Louison Bobet, le Parc d'Alsace et la place de la mairie ;
- Protéger les alignements d'arbres le long de la RD908 et accroitre leur présence.
- Créer des continuités écologiques aux abords des voies ferrées situées à l'est de la commune.

<u>CARTE 6 : Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets</u>

Cette carte affiche l'objectif de limiter l'exposition des services indispensables au fonctionnement de la Métropole aux risques inondations. La commune de Levallois-Perret est soumise à ce risque sur sa partie nord. Un datacenter situé sur la commune de Clichy, en limite de Levallois Perret fait partie des services indispensables au fonctionnement de la métropole, exposé à ce risque.



Le projet de Modification n°3 du P.L.U. est également compatible avec les prescriptions des cartographies du SCOT Métropolitain.

Volet 2 – Etat Initial de l'Environnement

1. Milieu physique

1.1. Topographie

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.

Topographie du territoire (Source : topographic-map.com)

La topographie des secteurs concernés par la présente modification est peu marquée.

1.2. Hydrologie et hydrogéologie

■ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) réglementairement en vigueur est le SDAGE 2022-2027 approuvé le 6 avril 2022. Il fixe notamment les objectifs du bassin à l'horizon 2027 en matière de protection et de reconquête de la qualité des cours d'eau, nappes, zones humides, captages destinés à l'eau potable.

Des objectifs de qualité et de quantité sont définis pour l'ensemble des rivières, plans d'eau, nappes phréatiques et eaux littorales. Le SDAGE fixe en particulier comme objectif que plus de la moitié des cours d'eau aient atteint le « bon état écologique » (qui recouvre des indicateurs biologiques et physico-chimiques et doit permettre la vie dans les rivières) d'ici 2027. La qualité de l'eau destinée à produire l'eau potable est notamment concernée. Par ailleurs, les pollutions issues de l'usage excessif d'engrais qui cause un développement anormalement élevé d'algues dans les eaux littorales doivent être réduites et maîtrisées d'ici 2027.

Le SDAGE 2022-2027 compte 28 orientations et 124 dispositions qui sont organisées autour de 5 orientations fondamentales :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir sur le bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le PDM 2022-2027 présente les mesures contribuant à la réalisation des objectifs d'état des masses d'eau du SDAGE et la mise en œuvre de ses dispositions ainsi qu'une fiche synthétique pour chaque unité hydrographique du bassin, résumant les enjeux principaux, les mesures "clefs" ; et les objectifs retenus pour les masses d'eau concernées.

■ Les eaux superficielles

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 Paris.

Les secteurs concernés par la présente modification sont éloignés de la Seine (900 mètres environ).

■ 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.

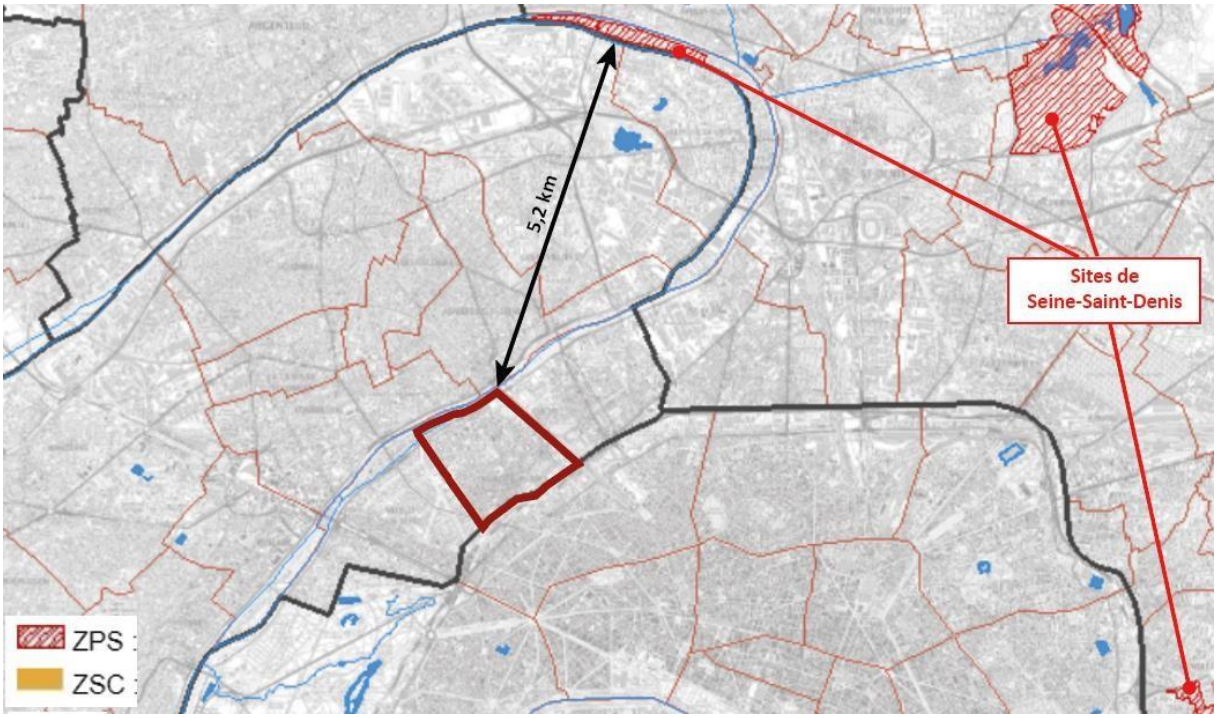
2. Milieu naturel

2.1. Espaces naturels protégés

■ Réseau Natura 2000

La commune de Levallois-Perret ne comprend aucun site Natura 2000 dans son périmètre.

Le site Natura 2000 le plus proche correspond à la ZPS (Zone de Protection Spéciale) des sites de Seine-Saint-Denis FR1112013 **(Parc départemental de l'Ile-Saint-Denis)** Directive oiseaux qui se situe à environ **5,2 km au Nord de la limite communale.**

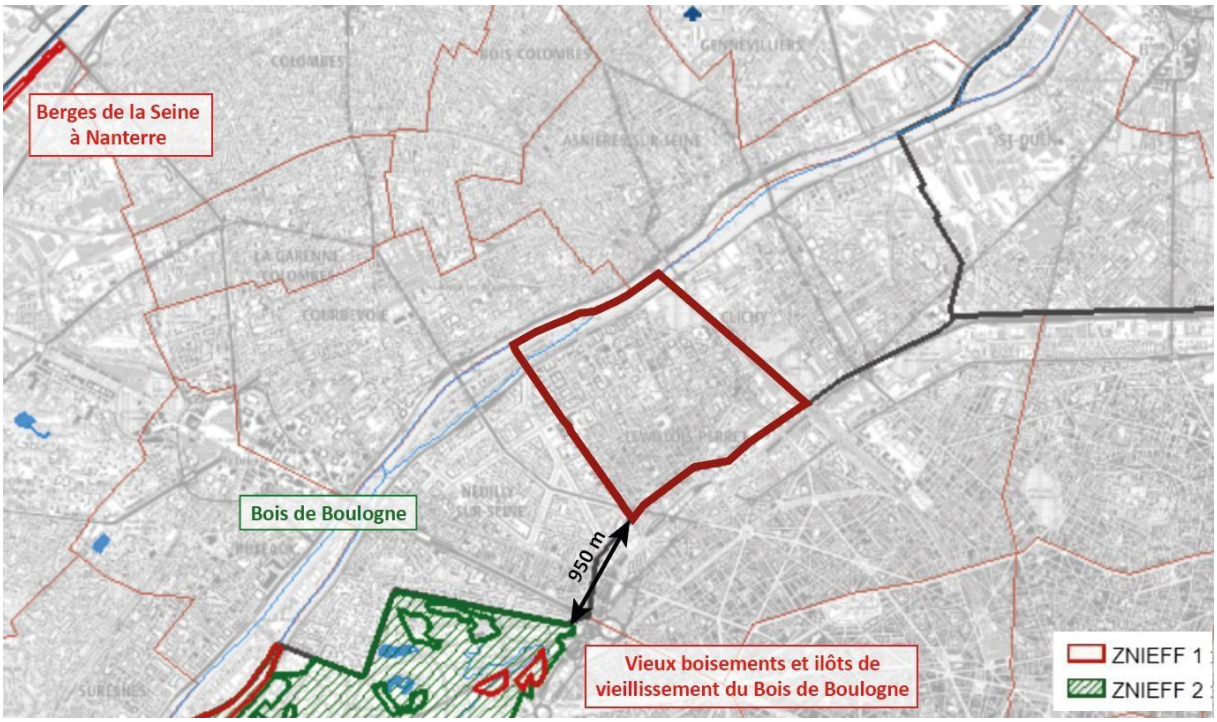


Sites Natura 2000 (Source : DRIEAT)

Les secteurs concernés par la présente modification ne se situent donc pas à proximité d'un site Natura 2000.

■ Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune de Levallois-Perret n'est pas directement concernée par une ZNIEFF. La plus proche est la ZNIEFF de type 2 « Bois de Boulogne » située à 900 m au sud-ouest du territoire communal.



Sites Natura 2000 (Source : DRIEAT)

Les secteurs concernés par la présente modification ne sont donc pas concernés par une ZNIEFF.

■ Arrêté préfectoral de biotope

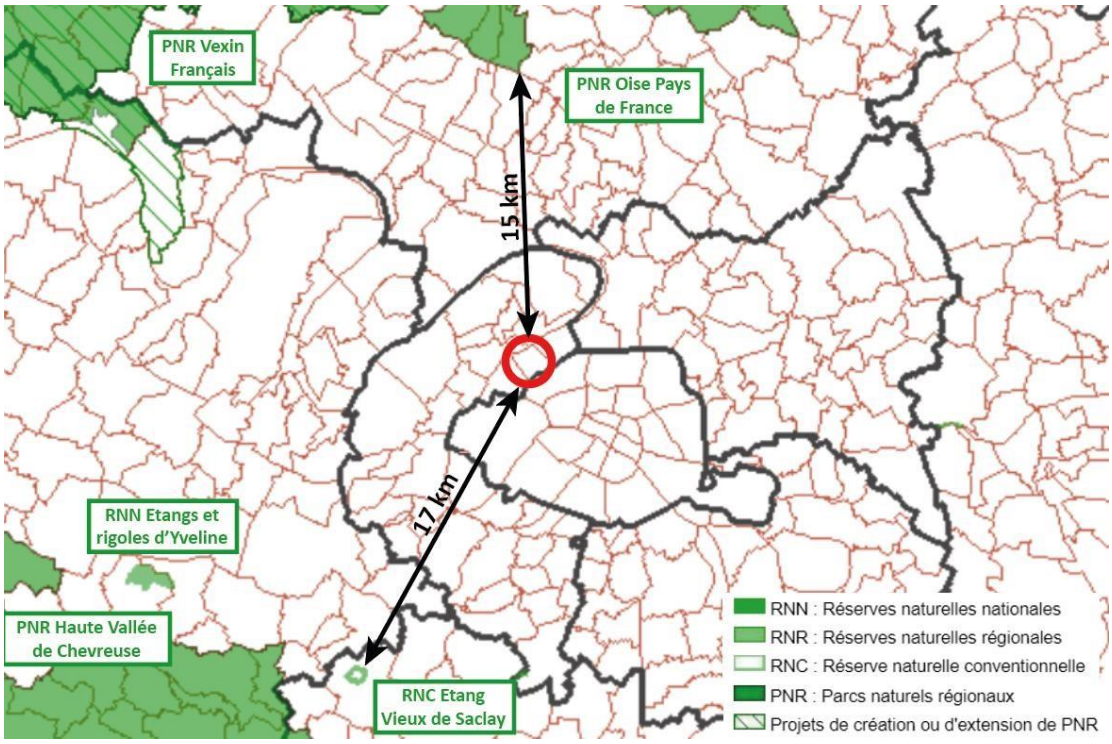
L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou *APB* ou *APPB*, est en France un arrêté, pris par le préfet, pour protéger un habitat naturel ou biotope abritant une ou plusieurs espèces animales et/ou végétales sauvages et protégées. L'APB promulgue l'interdiction de certaines activités susceptibles de porter atteinte à l'équilibre biologique des milieux et/ou à la survie des espèces protégées y vivant.

Le territoire communal de Levallois-Perret ne comprend pas et n'est pas situé à proximité d'un site classé Protection du Biotope.

■ Les parcs et réserves

Les Parcs Naturels Régionaux sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Peut être classé "Parc naturel régional" un territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile.

Le territoire de Levallois-Perret ne compte aucune Réserve naturelle ou PNR. Le PNR le plus proche est celui de « Oise Pays de France » situé à 15 kilomètres au Nord-Ouest de la commune.



Parcs et réserves naturelles (Source : DRIEAT IdF)

Les secteurs concernés par la présente modification ne se situent donc pas à proximité d'un parc ou d'une réserve.

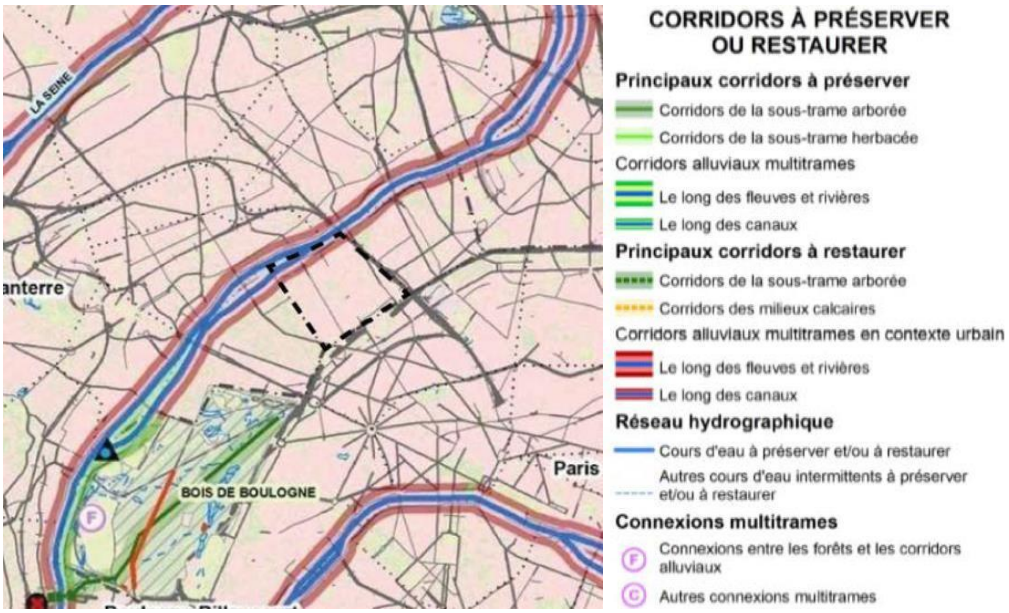
2.2. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (S.R.C.E.), approuvé par la délibération du Conseil régional du 26 octobre 2013, est un document cadre qui présente les stratégies et projets de l'État et des collectivités. C'est la pierre angulaire de la démarche trames verte et bleue à l'échelle régionale, en articulation avec les autres échelles de mise en œuvre. Il est élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional « trames verte et bleue » (C.R.T.V.B.) créé dans chaque région. Le S.R.C.E. a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

- Il identifie les composantes des trames verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques),
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique,
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Sur le territoire de Levallois-Perret, le S.R.C.E. identifie des corridors alluviaux multitrames en contexte urbain le long des fleuves et rivières à préserver, sur la Seine, au nord de la commune.

Les corridors alluviaux sont des corridors multifonctionnels combinant des milieux aquatiques, des formations herbacées et des continuités boisées, contribuant à toutes les sous-trames.



SRCE – Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue

Le SRCE n'identifie pas d'enjeux spécifiques sur les secteurs concernés par la présente modification qui sont éloignés de la Seine.

2.3. Zones humides

Les zones humides jouent un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année (définition de l'article L.211-1 du Code de l'environnement)

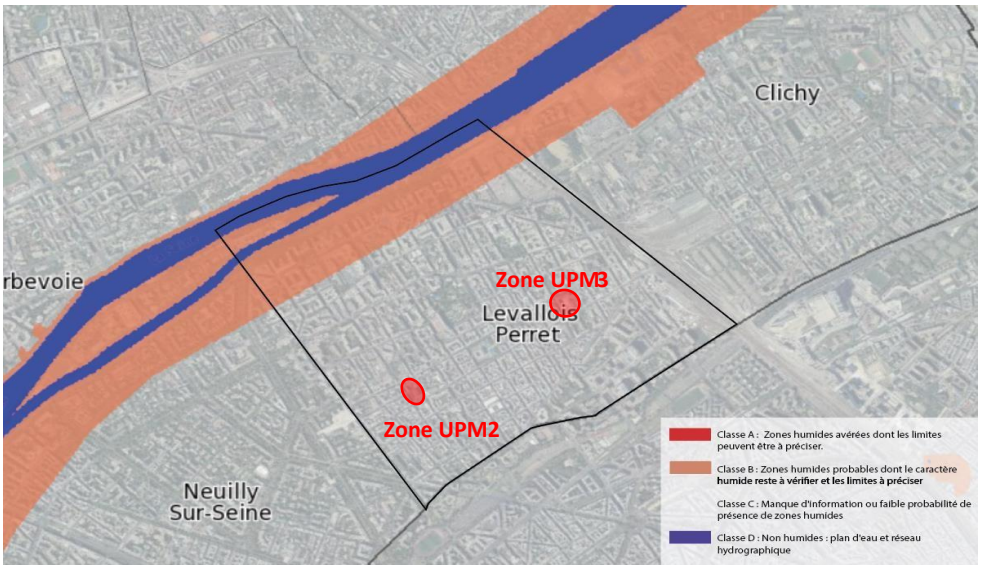
Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEAT a publié en 2021 une cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Ile-de-France.

Ces enveloppes d'alerte zones humides sont réparties en différentes classes de probabilité :

- **Classe A :** Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser.
- **Classe B :** Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
- **Classe C :** Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
- **Classe D :** Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Sur le territoire communal, l'enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe B est localisée aux abords de la Seine, elle-même concernée par la classe D.

Les secteurs concernés par la présente modification se situent en milieu urbain dense et ne sont pas concernées par les zones humides.



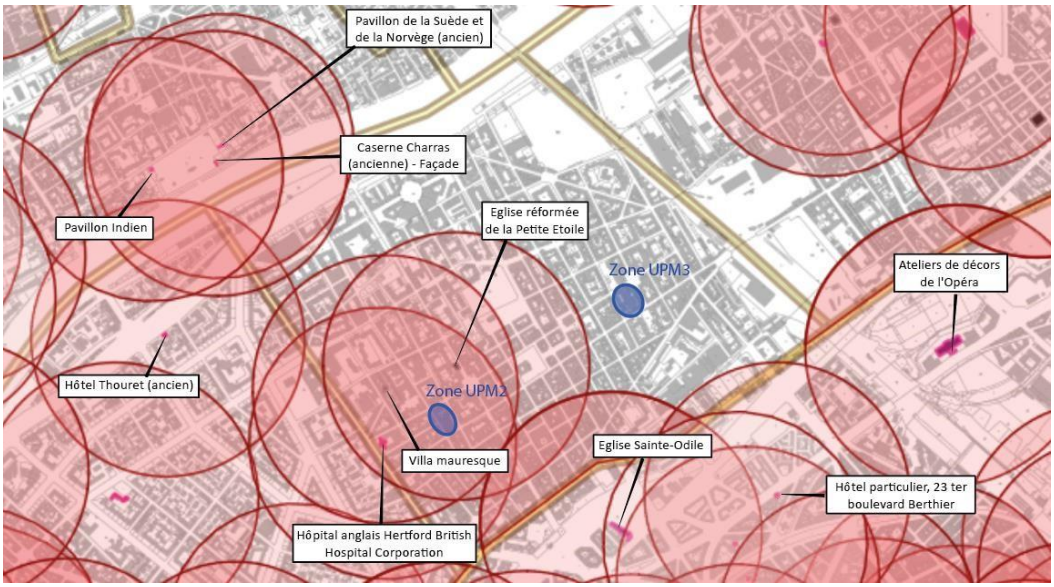
Identification des enveloppes d'alerte des zones humides *(Source : DRIEAT Ile-de-France)*

3. Patrimoine culturel et architectural

3.1. Monuments historiques

Les monuments historiques sont au nombre de trois sur la commune de Levallois-Perret, 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 ».

La commune est également concernée par les périmètres de monuments historiques situés sur des communes voisines : l'ancien Pavillon de la Suède et de la Norvège, l'ancienne Caserne Charras, le Pavillon Indien, l'ancien Hôtel Thouret, l'Eglise Sainte-Odile, l'Hôtel particulier boulevard Berthier et les ateliers de décors de l'Opéra.



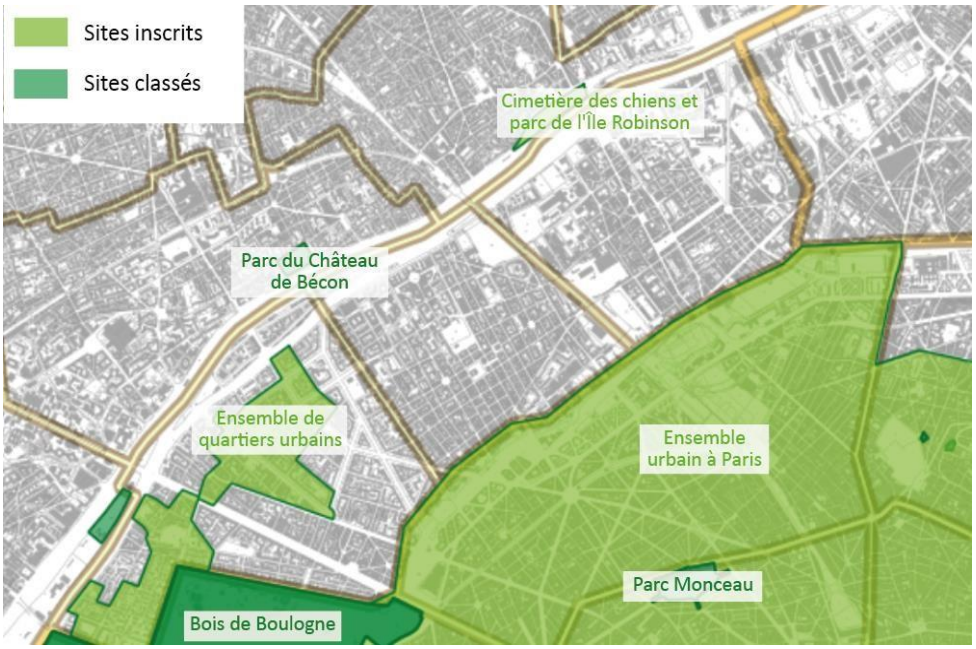
Monuments historiques et périmètres de protection *(Source : Atlas des patrimoines)*

Concernant les secteurs faisant l'objet de la présente modification, le futur secteur de plan masse UPM2 et les parcelles adjacentes rue Aristide Briand sont inclues dans trois périmètres de protection des monuments historiques. Le futur secteur de plan masse UPM3 n'est pas concerné.

3.2. Sites inscrits et classés

La commune n'est pas concernée par un site inscrit ou classé. En limite sud de la commune se trouve le site inscrit « Ensemble urbain à Paris » et en limite nord se trouve le site classé « Parc du Château de Bécon ».

Les secteurs concernés par la présente modification ne sont pas concernés par un site inscrit ou classé.



Sites inscrits et classés *(Source : Atlas des patrimoines)*

3.3. Patrimoine mondial de l'UNESCO

Le patrimoine mondial ou patrimoine mondial de l'UNESCO désigne un ensemble de biens culturels et naturels présentant un intérêt exceptionnel pour l'héritage commun.

Le territoire de Levallois-Perret et les communes à proximité ne sont pas concernés par le classement « Patrimoine de l'UNESCO ».

Les secteurs concernés par la présente modification ne sont donc pas concernés par un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

3.4. ZPPAUP / AVAP / SPR

Le territoire de Levallois-Perret et les communes à proximité ne sont pas concernés par un site patrimonial remarquable.

Le site le plus proche est le « Site patrimonial remarquable des Marchés aux Puces » à 2,4 km à l'ouest.

Les secteurs concernés par la présente modification ne sont pas concernés par un site patrimonial remarquable.

4. Risques et nuisances

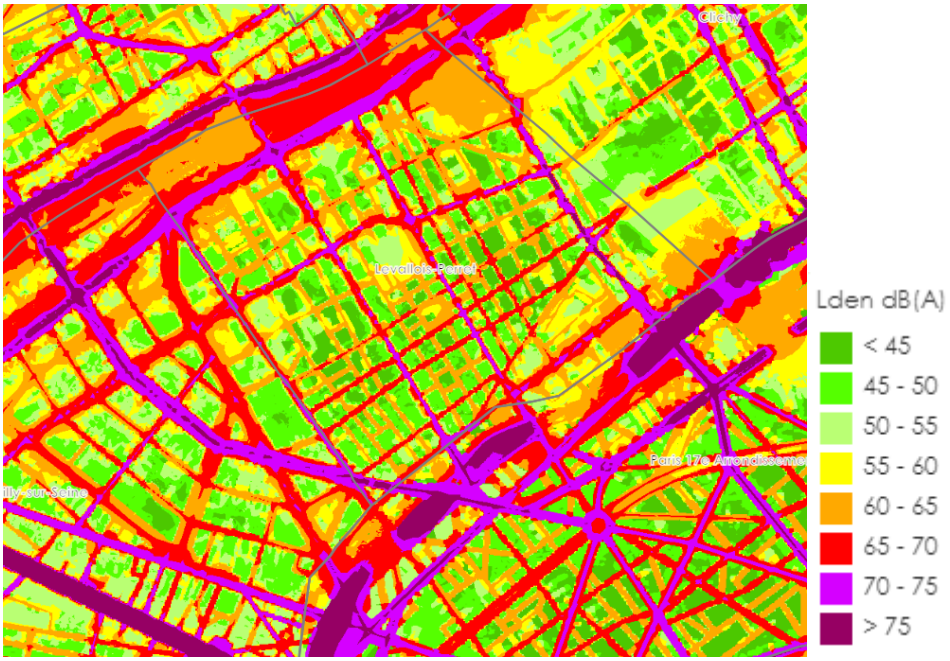
4.1. Bruit

■ Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la MGP

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Métropole du Grand Paris 2019-2024 a été approuvé lors du Conseil Métropolitain du 4 décembre 2019. Il regroupe les actions mises en œuvre pour améliorer la qualité de l'environnement sonore.

Le PPBE Métropolitain comprend notamment :

- une synthèse des résultats de la cartographie du bruit ;
- les objectifs de réduction du bruit dans les zones exposées à un bruit dépassant les valeurs limites ;
- les mesures visant à prévenir ou réduire le bruit dans l'environnement arrêtées au cours des dix années précédentes et prévues pour les cinq années à venir par les autorités compétentes et les gestionnaires des infrastructures ;
- une estimation de la diminution du nombre de personnes exposées au bruit à l'issue de la mise en œuvre des mesures prévues.



Cartographie du bruit sur Levallois-Perret (Source : BruitParif)

■ Plans d'exposition au bruit

La commune de Levallois-Perret n'est pas concernée par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

■ Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

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 (dispositif spécifique du Code de la Construction et de l'Habitation).

Classement sonore des infrastructures de transport terrestres *(Source : Cartélie)*

Le futur secteur de plan masse UPM2 et les parcelles adjacentes rue Aristide Briand sont concernés par le classement en catégorie 2 de la rue Marius Aufan (bande de 250m) et le classement en catégorie 3 de la rue Aristide Briand (bande de 100m).

Le futur secteur de plan masse UPM3 est concerné par le classement en catégorie 3 de la rue Aristide Briand (bande de 100m).

4.2. Risques naturels

■ Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 08 avril 2022 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel.

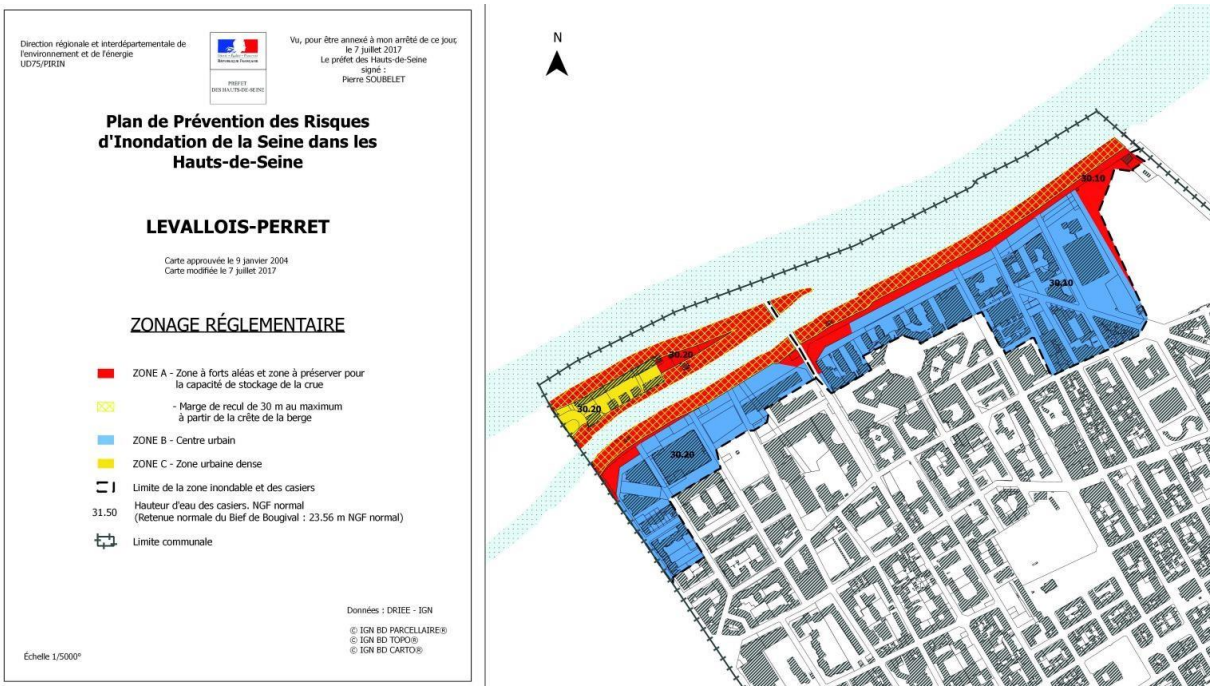
Ce plan fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation :

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

80 dispositions sont définies pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance et culture du risque). Ces dispositions sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs, ...

■ Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine

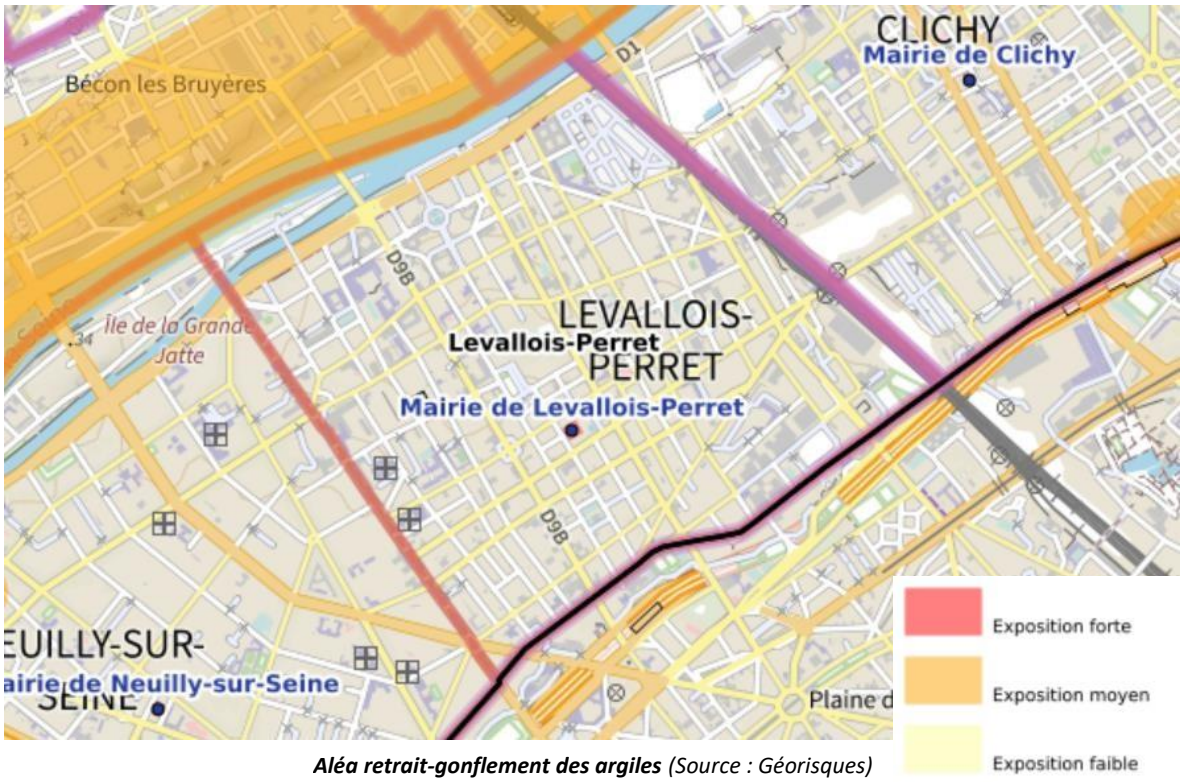
La commune est concernée par le PPRI de la Seine dont la dernière modification date du 11 juillet 2022. Les berges de la Seine sont situées en zone A (à fort aléa). Le zonage s'étend également sur l'ile de la Jatte (zone C) et sur les bâtiments au nord du centre ancien (zone B).



Les secteurs concernés par la présente modification ne sont pas impactés par le zonage du PPRI.

■ Aléa retrait-gonflement des sols argileux

La commune de Levallois Perret n'est pas concernée par l'aléa trait-gonflement des sols argileux. La rive au nord de la Seine est cependant concernée par une exposition moyenne à cet aléa.



Aléa retrait-gonflement des argiles *(Source : Géorisques)*

4.3. Risques technologiques

La commune de Levallois-Perret n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

■ Installations classées

La commune de Levallois-Perret compte 10 ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sur l'ensemble de son territoire, dont aucune n'est classée SEVESO :

Nom de l'établissement	Localisation	Commune	Régime en vigueur	Statut SEVESO
ADYAL GRANDS ENSEMBLES	90/92 RUE BAUDIN	Levallois Perret	Enregistrement	Non Seveso
BNP PARIBAS REPM SAS	32 RUE JACQUES IBERT	Levallois Perret	Enregistrement	Non Seveso
BRILLIE FRERES	48 AV DE LA PORTE DE VILLIERS	Levallois Perret	Autorisation	Non Seveso
CEVE (Ex SDCC)	21 RUE FOURNIER	Clichy	Autorisation	Non Seveso
CRISTALIA	5 RUE JULES VERNE	Levallois Perret	Enregistrement	Non Seveso
KALITA ENERGIES RESEAUX	5 RUE JULES VERNES	Levallois Perret	Enregistrement	Non Seveso
MAISON DE LA PECHE ET DE LA NATURE	Ile de la Jatte	Levallois Perret	Autorisation	Non Seveso
Ministère de l'Intérieur	84 RUE DE VILLIERS	Levallois Perret	Enregistrement	Non Seveso
SNCF	PLACE DU 8 MAI 1945	Levallois Perret	Enregistrement	Non Seveso
SO OFFICE FRANCE SCI	35 RUE D'ALSACE	Levallois Perret	Enregistrement	Non Seveso

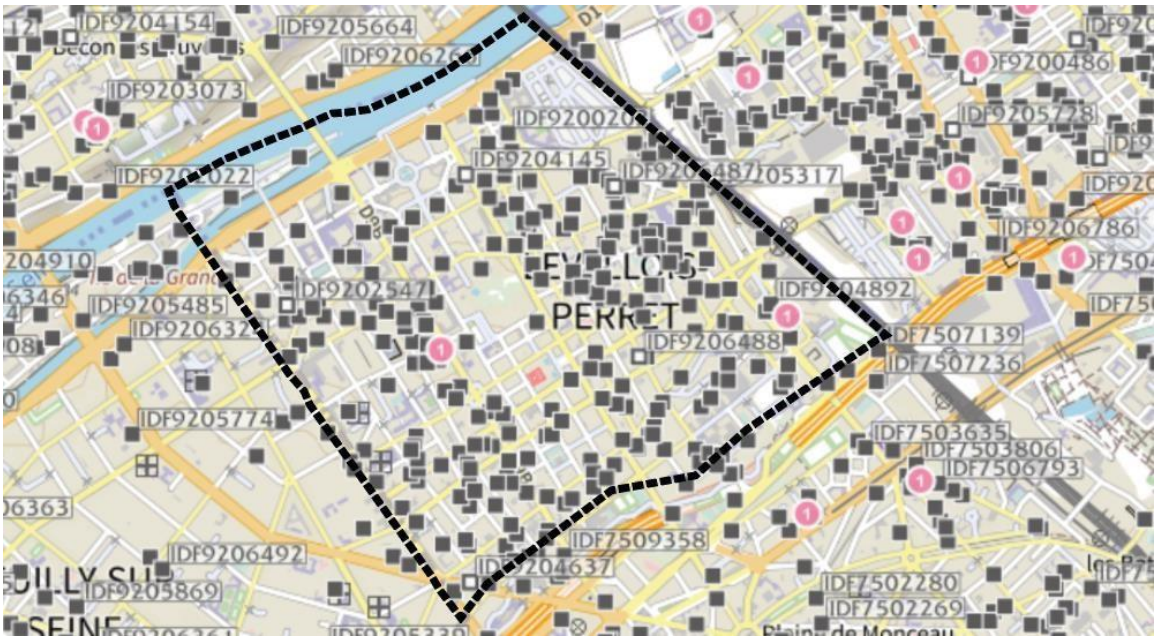
Carte des ICPE (Source : Géorisques)

Aucune ICPE n'est présente sur les secteurs concernés par la présente modification.

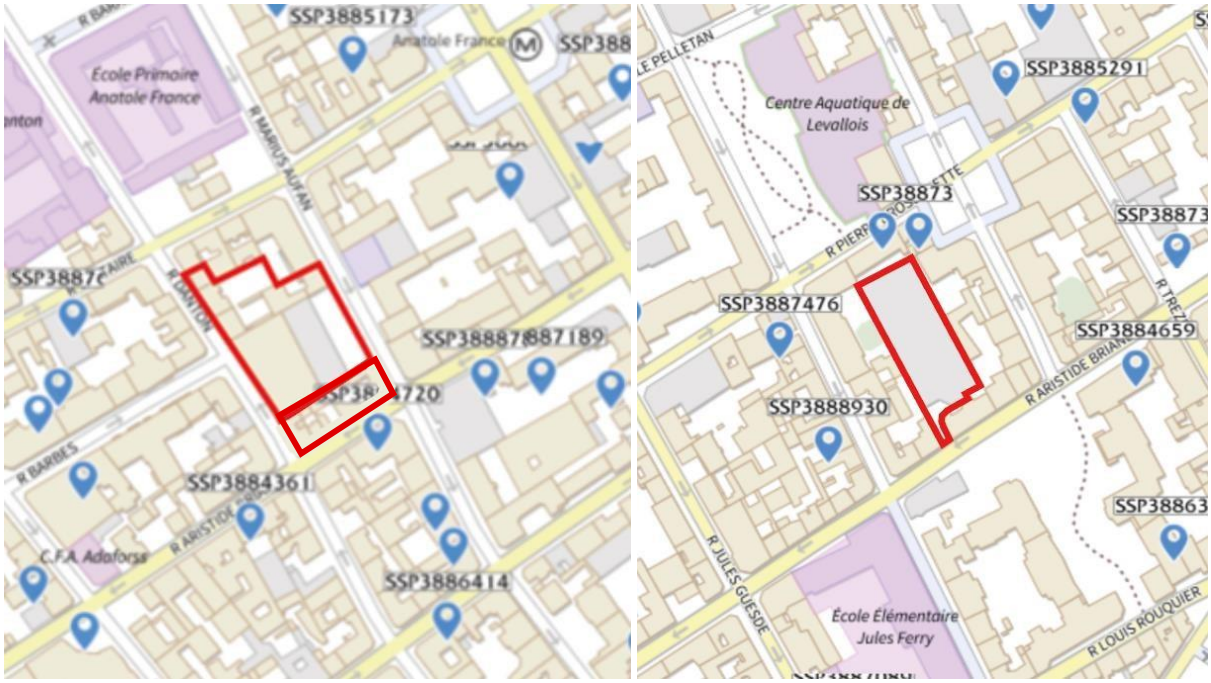
■ Sites et sols pollués : BASOL et BASIAS

La base de données BASIAS, gérée par le BRGM, recense les anciens sites industriels et activités de services qui, relevant de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), peuvent être potentiellement générateurs de pollution des sols et de la nappe.

La commune est concernée par 263 sites répertoriés dans la base de données BASIAS. La commune est également concernée par 2 sites BASOL : KALITA et AUTOPASSION.



Sites BASOL et BASIAS *(Source : Géorisques)*



Les secteurs concernés par la présente modification se trouvent à proximité de plusieurs sites BASIAS mais ne sont pas directement concernées.

Volet 3 : Exposés des motifs des changements apportés aux documents règlementaires

1. Présentation et exposé des motifs des modifications apportées aux documents graphiques

1.1. Plan de zonage – Création de deux secteurs de plan masse

Deux secteurs de plan masse sont créés au sein de la zone UA, zone urbaine la plus étendue des zones du PLU avec plus de 156 hectares soit 65% de la superficie du territoire communal.

Cette dernière correspond au tissu urbain ancien de Levallois (XIXème siècle), évolutif par son découpage parcellaire, et au bâti occasionnellement mutable, rénové sur certains ilots par des opérations d'aménagement aujourd'hui achevées (ZAC Trézel-Briand, ZAC du Front de Paris, ZAC Victor Hugo…).

Cette zone 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 et vise à :

- Permettre les constructions nouvelles en assurant leur intégration dans le tissu existant ;
- Renforcer le verdissement de la ville et les espaces d'aération.

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.

Pour rappel, 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.

Les deux nouveaux secteurs de plan masse, ciblés comme secteurs d'évolution stratégiques, sont créés afin d'encadrer la future requalification de ces sites, pour assurer une bonne intégration dans le tissu existant en en proposant une évolution plus contenue :

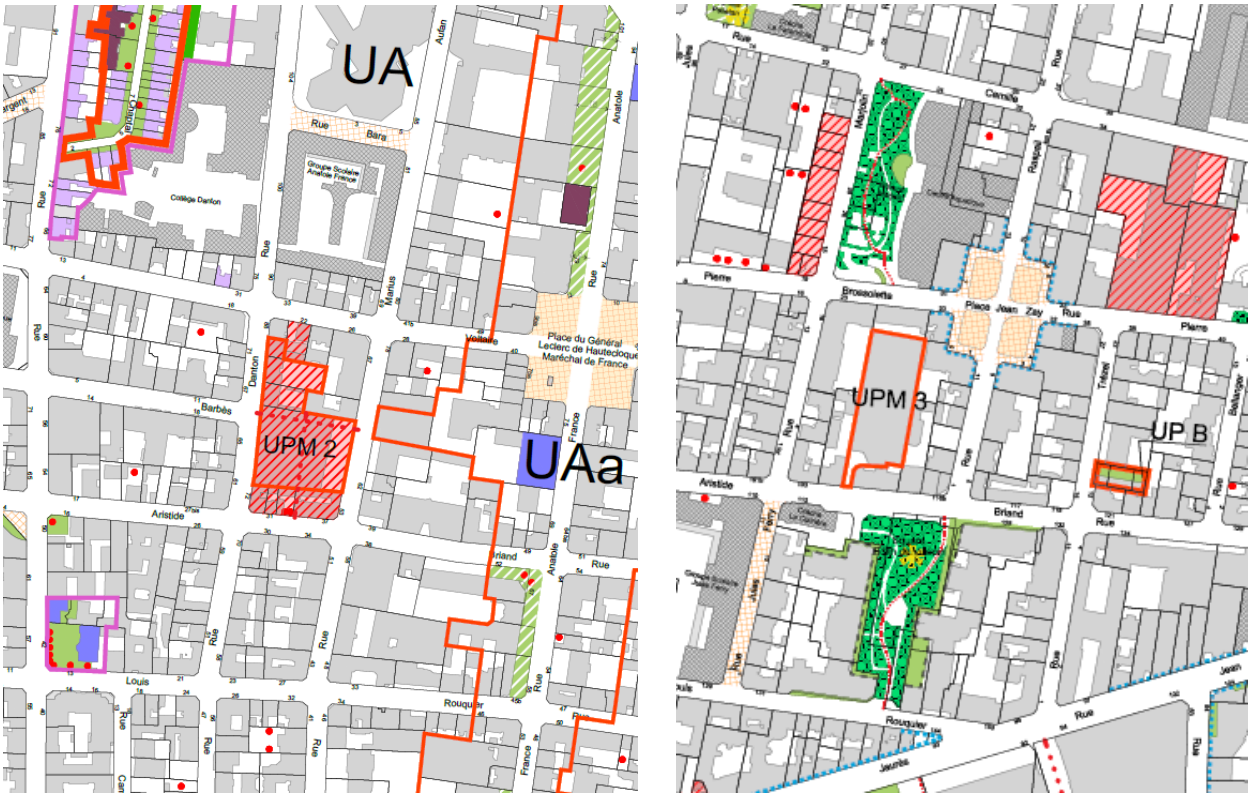
- **UPM2** sur le secteur 1 situé rues Danton et Marius Aufan, entre les rues Voltaire et Aristide Briand. Il comprend les parcelles T51 (en partie « basse »), T54, T55 et T160, pour une superficie de 3 275 m².

- **UPM3** sur le secteur 2 situé rue Aristide Briand, entre les rues Marjolin et Raspail. Il comprend la parcelle O93 d'une superficie de 2 321 m².

Les plans masse sont intégrés dans le règlement de la zone UA (Pièce n°4.1 du PLU).

Une liaison piétonne est également définie entre la rue Barbès et la rue Marius Aufan et depuis le cœur d'ilot du futur secteur UPM2 vers la rue Aristide Briand.

Plan de zonage avant Modification n°3 zoomé sur la localisation des secteurs concernés



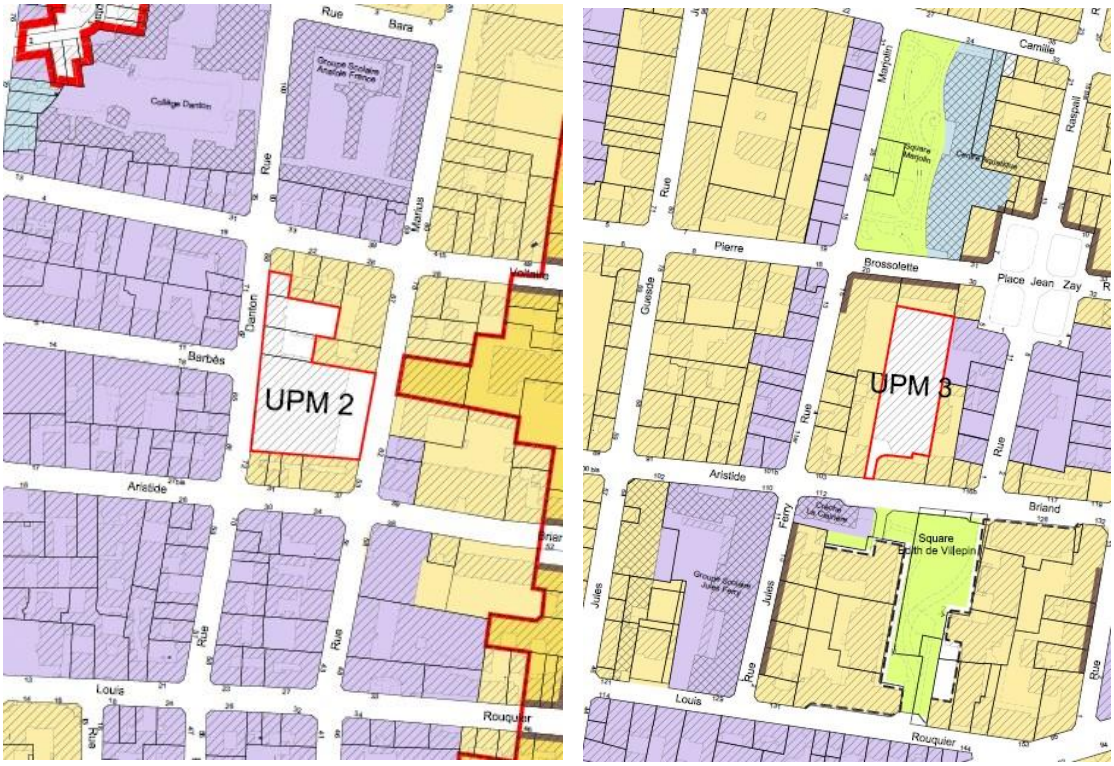
Secteurs de plan de masse créés dans le cadre de la modification n°3 du PLU (Extraits du Plan de zonage)

Légende du plan de zonage (non modifié dans le projet de Modification n°3)

1.2. Plan des hauteurs et gabarits en zone UA (Pièce n°5.2 du PLU)

Les secteurs de plan masses UPM2 et UPM3 sont retirés du plan des hauteurs et gabarits en zone UA car ayant leurs propres règles définies par les plans masse intégrés au règlement.

Extrait du plan des hauteurs en zone UA avant Modification n°3 du PLU



Extrait du plan des hauteurs en zone UA après Modification n°3 du PLU

Délimitation des zones

- Limite de commune
- Limites de la zone UA
- Limite du secteur UAa
- Limites de secteurs de plan de masse inclus en zone UA
- Marges de recul en superstructure

Nota : Les zones UB, UC, UD, UE, UG, UP A, UP B, UP C, UP D, UP E, ainsi que le secteur de plan masse UPM 1 font l'objet de documents spécifiques où figurent les hauteurs autorisées.

Fond de plan

- Bâti équipement
- Bâti

Hauteur plafond des constructions et nombre de niveaux autorisés

- Hauteur plafond : 22,50 m
7 niveaux maximum (R + 6)
- Hauteur plafond : 19,50 m
6 niveaux maximum (R + 5)
- Hauteur plafond : 16,50 m
5 niveaux maximum (R + 4)
- Hauteur plafond : 5 m
1 niveau maximum

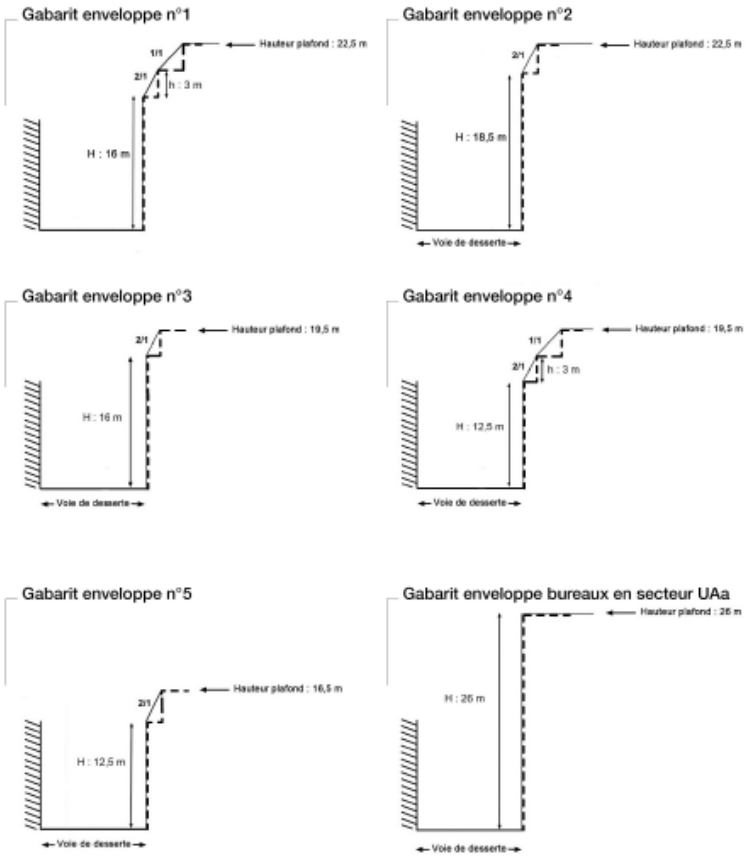
Nota : Ces dispositions concernent les hauteurs maximales sur rue.
Des dispositions particulières figurent à l'article UA10 conduisent dans certains cas à abaisser ces hauteurs plafond au delà d'une certaine distance de la rue.

Dispositions spécifiques au secteur UAa

- La hauteur plafond de 22,50 m est portée à 26 m pour les bureaux
7 niveaux maximum

Gabarits enveloppes en bordure des voies, emprises publiques, marges de recul et marges vertes

- Gabarit n°1
- Gabarit n°2
- Gabarit n°3
- Gabarit n°4
- Gabarit n°5
- Gabarit remplaçant les gabarits n°1 et 2 pour les bureaux en secteur UAa



Légende du plan des hauteurs et gabarits en zone UA (non modifié dans le projet de Modification n°3)

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

2.1. Introduction de deux nouveaux secteurs de plan de masse en UA

Le secteur de plan masse a pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique en trois dimensions. Il définit des règles précises en termes d'implantation, de hauteur et d'emprise.

Les dérogations aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 pour la zone UPM1 sont étendues aux zones UPM2 et UPM3.

Article UA.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 ainsi que dans le reste de la zone UA où figure au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » la mention « Espaces verts, plantations à réaliser », sont admis le changement de destination, le percement de baies, la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes*

Article UA.6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Nota :

Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3, les prescriptions de l'article UA6 sont remplacées par celles du document graphique relatif ~~à ce~~ aux secteurs concernés tels que joints au présent règlement, à l'exception de certains articles ~~(UA 6.3.1., UA 6.5.)~~ indiqués sur les documents graphiques des plans de masse qui continuent à s'appliquer.

Article UA.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nota :

• Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 les prescriptions de l'article UA.7 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement, à l'exception de ~~l'article UA.7.5~~. certains articles indiqués sur les documents graphiques des plans de masse, qui continuent à s'appliquer.

Article UA.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Nota :

Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 les prescriptions de l'article UA 8 sont remplacées par celles du document graphique relatif ~~à ce~~ aux secteurs concernés tels que joints au présent règlement, à l'exception de ~~l'article UA.8.4.4.~~ certains articles indiqués sur les documents graphiques des plans de masse, qui continuent à s'appliquer.

Article UA.9. Emprise au sol*

Nota :

Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 les prescriptions de l'article UA 9 sont remplacées par celles du document graphique relatif ~~à ce~~ aux secteurs concernés tels que joints au présent règlement.

Article UA.10. Hauteur des constructions

Nota :

Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 les prescriptions de l'article UA 10 sont remplacées par celles du document graphique relatif ~~à ce~~ aux secteurs concernés tels que joints au présent règlement, à l'exception de~~s~~ certains articles indiqués sur les documents graphiques des plans de masse ~~suivants~~ qui continuent de s'appliquer.

~~• UA10.1 (pour la destination habitation)~~

~~• UA10.5., excepté le g) du 10.5.1 pour les constructions dont la hauteur maximale est supérieure à 22,50m~~

Article UA.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Nota :

Dans les secteurs de plan de masse UPM1, UPM2 et UPM3, les prescriptions de l'article UA13 sont remplacées par celles du document graphique relatif ~~à ce~~ aux secteurs tels que joints au présent règlement, à l'exception ~~des paragraphes 13.2.2.1. et 13.2.2.3~~ de certains articles indiqués sur les documents graphiques de plans de masse, qui continuent de s'appliquer.

■ Le secteur de plan masse UPM2

Le secteur de plan masse UPM2 définit une hauteur maximale de 22,5m (R+6) ce qui permet de créer une gradation des hauteurs au cœur de l'ilot. Cette hauteur maximum reste cohérente avec le tissu bâti environnant ; la hauteur maximum autorisées de l'autre côté de la rue Marius Aufan est de 22,5m (R+6).

Le gabarit des bâtiments s'inscrira en accord avec l'existant ; le dernier niveau (R+6) est en retrait par rapport à la voie afin de limiter l'impression de hauteur depuis celles-ci. Des retraits ponctuels du bâti depuis l'alignement permettent également de rythmer la modénature de la façade et d'offrir ponctuellement des petits jardinets sur rue.

Le principe d'implantation des bâtiments défini permet de dégager d'importants cœurs d'ilots végétalisés, espaces verts et plantations à réaliser, d'une surface totale d'environ 1 130 m², soit environ 35% de la superficie totale du secteur UPM2 (contre environ 825 m² existant actuellement), et ce afin de limiter l'effet d'ilot de chaleur urbain.

Le projet inscrit l'obligation de créer une perméabilité piétonne sur l'ilot avec la création d'un porche monumental sur 2 niveaux. Les polygones d'emprises bâties du secteur de plan masse UPM imposent l'aménagement d'un mail paysager reliant la rue Danton et la rue Marius Aufan.
Une liaison piétonne est également définie au zonage et au secteur de plan masse UPM2, entre la rue Barbès et la rue Marius Aufan et depuis le cœur d'ilot vers la rue Aristide Briand avec des passages sous porches.

Les effets d'attique en façade et les effets de gradins des bâtiments le long du futur mail piéton permettront de dégager de belles terrasses et des espaces de vie extérieurs pour les habitants à l'abri de la circulation automobile.

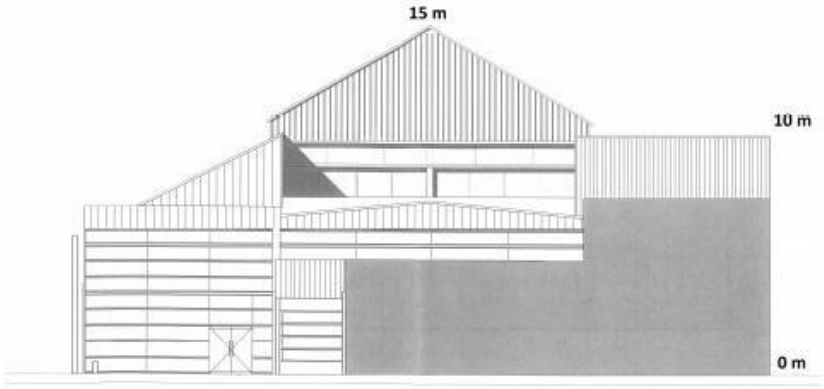
Secteur de plan masse UPM2

■ Le secteur de plan masse UPM3

Le secteur de plan masse UPM3 définit des hauteurs maximums variant entre R+1 (7,5m) et R+3 (13,5m) et restent inférieures à la hauteur du bâtiment existant (*cf coupe ci-dessous*). Ces plafonds de hauteurs variées et très limitées s'inscrivent ainsi parfaitement dans le tissu existant ; ils préservent les vues entre les bâtiments et créent une vraie diversité des volumes bâtis. Deux bâtiments de hauteur plus importante s'implantent au nord en R+2 (avec un retrait plus important afin de préserver les vues) et au centre de l'ilot en R+3 (en appui d'un pignon d'un bâtiment existant de hauteur similaire).

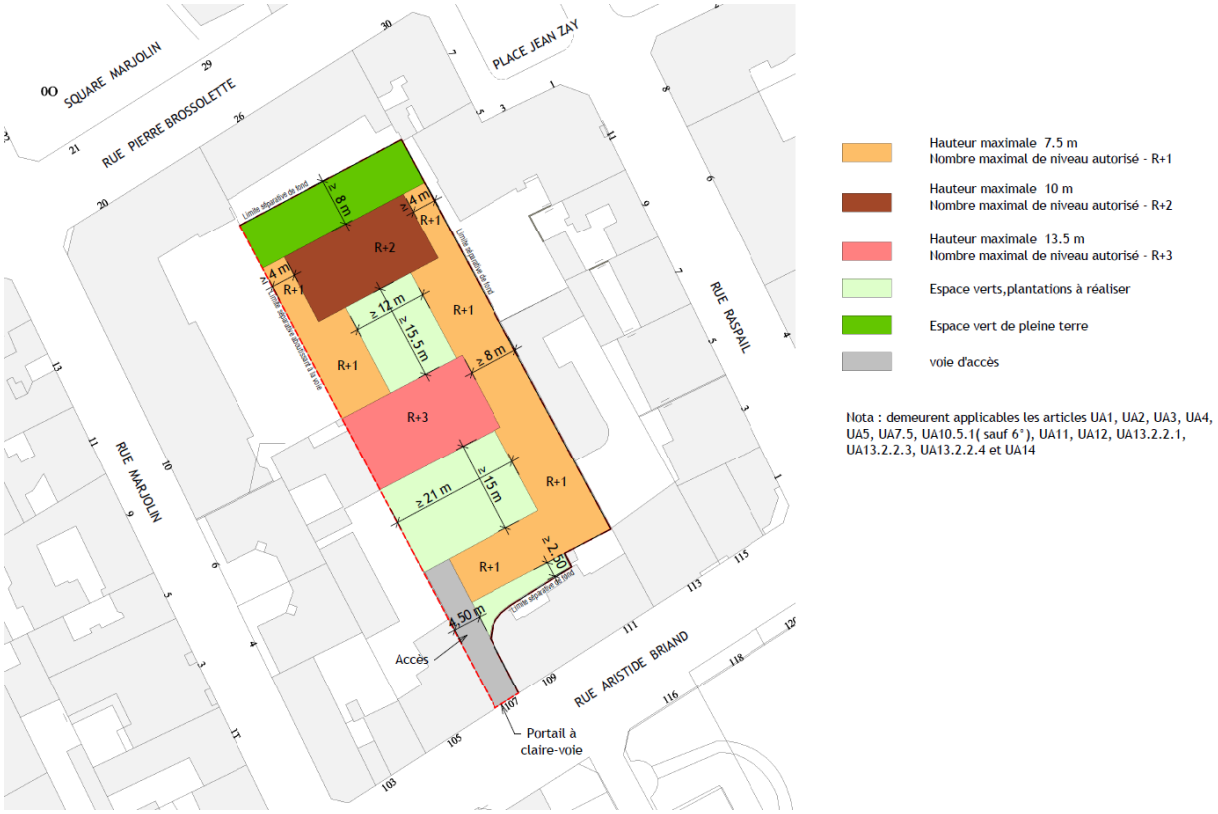
L'accès depuis la rue Aristide Briand est maintenu et permettra d'accéder au stationnement en sous-sol du futur projet.

L’objectif est également de créer des cœurs d’ilots végétalisés sur cet ilot aujourd’hui en totalité artificialisé afin de limiter l’effet d’ilot de chaleur et créer de vrais espaces de respiration au cœur du projet. Le plan impose des espaces verts (surface d’environ 733 m² soit environ 31,5% de la surface totale du secteur UPM3) dont une part d’espace vert de pleine terre (surface d’environ 238 m²) afin de favoriser l’infiltration naturelle des eaux pluviales.



Coupe sur bâtiment existant

Etat actuel du site



Secteur de plan masse UPM 3

2.2. Modification de la servitude en vue de la réalisation de programmes de logements assurant une mixité sociale sur le secteur 1 (pièce 4.2.1.)

Les obligations législatives applicables à toute commune carencée, dont Levallois, imposent aux porteurs de projets de logements de plus de 800m² ou 12 logements, la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux. Cette obligation s'appliquera également sur le secteur de plan de masse UPM3.

Pour répondre à cette obligation, la commune augmente à 30% le pourcentage de surface de plancher attribuée au logement locatif social dans la servitude de mixité sociale sur le secteur de plan masse UPM2 et sur plusieurs parcelles adjacentes situées rue Aristide Briand. Le pourcentage de surface de plancher (SDP) de logements sociaux avant modification était de 25% sur toutes les parcelles.

La modification n°3 du PLU prévoit donc l'augmentation du taux de logements sociaux à 30% de la SDP sur le sud de l'ilot (T57, T58, T59, T60 et T160) et à 100% de la SDP sur la partie nord-ouest (T51 en partie, T54 et T55).

Ainsi, les pourcentages de surface de plancher devraient évoluer comme suit :

Avant la Modification n°3	Après la Modification n°3
o 72 à 74 Danton : 25%	o 72 à 74 Danton : **30%**
o 76 à 86 Danton : 25%	o 76 à 86 Danton : **100%**
o 31 à 37 A. Briand : 25 %	o 31 à 37 A. Briand : **30 %**
o 22, rue Voltaire : 25%	o 22 Voltaire : 25%

Ce qui entrainerait dans le dossier du PLU, les modifications suivantes de la pièce n°4.2.1.

N° Localisation	Références cadastrales	Superficie du ou des terrains	Nature du programme
31~~-33~~-37 rue Aristide Briand 72-74 rue Danton	T57, T58, T59, T60, T160	~~406~~ 3 142 m²	~~25~~ **30 %** de la SDP logement attribuée au logement locatif social
22 rue Voltaire	T52	281 m²	**25 %** de la SDP logement attribuée au logement locatif social
~~74~~76-86 rue Danton~~, 22 rue Voltaire~~	T51 en partie, ~~T52,~~ T54, T55~~, T160~~	~~3 553~~ 953 m²	~~25~~ **100 %** de la SDP logement attribuée au logement locatif social

La servitude de mixité sociale reste inchangée sur les autres terrains du tableau général de la servitude.

Volet 4 : Incidences des modifications du Plan sur l'environnement

1. Incidences sur le cadre de vie

La modification n°3 a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants en encadrant la requalification de secteurs d'activités en partie désaffectés et/ou dont la mutation est imminente.

Cette procédure de modification du PLU instaurant ces 2 zones de plans de masse concourent à limiter la densification de ces îlots, par rapport à la densité potentielle autorisée au P.L.U. en vigueur avant Modification n°3, et les gabarits des bâtiments imposés ont été choisi dans le respect de l'environnement bâti existant.

La création d'espaces verts en cœur d'ilot sur ces secteurs aujourd'hui en quasi-totalité artificialisés participe également à la valorisation du cadre de vie des habitants.

Il est rappelé également dans le PLU que les dispositions réglementaires applicables à toute commune carencée, (dont Levallois), imposent aux porteurs de projets de logements, de plus de 800m² ou 12 logements, la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux. Cette obligation s'appliquera également sur le secteur de plan de masse UPM3.

La présente modification de PLU prévoit l'augmentation du pourcentage de logements sociaux dans la servitude de mixité sociale sur les secteurs de plan masse UPM2 et sur plusieurs parcelles adjacentes situées rue Aristide Briand afin de participer à l'objectif communal d'atteindre 25% de logements sociaux sur le territoire. En effet, la commune est pour le moment déficitaire avec un taux d'environ 20%.

2. Incidences sur la forme urbaine

L'intégration de deux nouveaux secteurs de plan masse (UPM2 et UPM3) vise à encadrer les projets de requalification de deux ilots aujourd'hui à vocation dominante d'activité, en partie désaffectés et dont la mutation est imminente. L'objectif est de maitriser l'organisation bâtie des projets à venir en réduisant légèrement la constructibilité par rapport aux dispositions du PLU en vigueur afin d'assurer une meilleure insertion urbaine et paysagère dans l'existant et d'apporter une cohérence en termes :

- de hauteur : hauteur maximale, épannelage, gradation des hauteurs par rapport aux construction voisines, etc.
- de densité : préservation d'espaces verts en cœur d'ilot, etc.
- d'implantation : alignement sur la voie, retrait du dernier niveau, retrait par rapport aux limites séparatives, etc.

Cette plus faible densité, par rapport à la densité potentielle autorisée au P.L.U. en vigueur avant Modification n°3, vise à créer des espaces de respiration sous forme d'espace vert. Les règles imposées visent également à préserver la qualité de vie et la tranquillité des habitants en définissant des distances suffisantes par rapport aux constructions existantes.

3. Incidences sur le milieu naturel

La modification n°3 du PLU concerne 2 sites aujourd'hui en quasi-totalité artificialisés. Seul un cœur d'ilot végétalisé ainsi qu'une bande engazonnée sont présents sur le secteur de plan masse UPM2.

Ce dernier prévoit la préservation du cœur îlot existant en grande partie ainsi que la création de nouveaux espaces verts et plantations à réaliser, d'une surface totale d'environ 1 130 m², soit environ 35% de la superficie totale du secteur UPM2 (contre environ 825 m² existant actuellement).

Les deux secteurs de plan masse prévoient également de créer de nouveaux espaces verts en cœur d'ilot sur les deux sites afin d'améliorer le cadre de vie, de diminuer l'effet d' « ilot de chaleur », mais également de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
Le secteur de plan masse UPM3 prévoit la création d'environ 733 m² d'espaces verts et plantations (soit environ 31,5% de la surface d'UPM3), dont 238 m² d'espace vert de pleine terre en fond de parcelle contre aucun existant actuellement sur la parcelle.

4. Incidences sur les ressources naturelles

La modification du PLU a peu d'impact sur les ressources naturelles (eau, sol, sous-sol, etc.). Le secteur UPM3 créé dans le cadre de la présente modification vise cependant à recréer un espace de pleine terre sur un site aujourd'hui totalement imperméabilisé et donc à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.