DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DÉFENSE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEVALLOIS-PERRET

3 mars 2025 au 4 avril 2025

Arrêté n° 3/2025 du 5 février 2025 de Madame le Président de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense

Enquête publique n° E24000061/95 Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

Commissaire enquêteur : Philippe Zeller, Ministre Plénipotentiaire hors classe (R)

_____

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Note du commissaire enquêteur.

L'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Levallois-Perret a été organisée du lundi 3 mars 2025 à 08.30 au vendredi 4 avril 2025 à 18.00, avec siège à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la mairie de Levallois-Perret.

La société Publilégal a géré le registre numérique propre à la présente enquête sous le numéro de série 2397. Le maître d'ouvrage y a eu accès en même temps que le commissaire enquêteur.

La synthèse des observations recueillies pendant l'enquête a été transmise par le commissaire enquêteur par voie électronique le mercredi 9 avril 2025 à Madame Marion Roncalli, Chef de service adjoint, Pôle juridique et administratif, chargée de la planification et de la gestion administrative, direction de l'urbanisme et de l'aménagement, à l'attention de Monsieur Éric Berdoati, président de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense (EPT POLD)[1], de Madame Monique Raimbault, vice-président de l'EPT POLD en charge de l'urbanisme réglementaire, du plan local d'urbanisme intercommunal et des mobilités, et de Madame Agnès Pottier-Dumas, maire de Levallois-Perret. Le même document a été remis le jeudi 10 avril 2025 à 09.30 par le commissaire enquêteur à Monsieur Jean-Yves Cavallini, adjoint au maire de Levallois-Perret, délégué à l'urbanisme et aux grands projets, à Madame Karine Bonnafi David, directrice générale adjointe pour l'urbanisme et le développement territorial, et à Madame Marion Roncalli lors d'une réunion organisée au siège de l'enquête.

L'EPT Paris Ouest La Défense, maître d'ouvrage, a adressé le mardi 22 avril 2025 au commissaire enquêteur un mémoire en réponse aux observations recueillies par ce dernier ainsi qu'à ses propres questions telles que consignées dans le procès-verbal de synthèse des observations.

Le commissaire enquêteur a adressé son rapport le jeudi 1er mai 2025 au maître d'ouvrage par voie électronique. En parallèle, il a adressé copie de son rapport par voie électronique au Greffe du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise pour remise à Monsieur le Président de ce Tribunal.

⅄⅄⅄

[1] Monsieur Éric Berdoati, maire de Saint-Cloud, a succédé le 4 mars 2025 à Madame Joëlle Ceccaldi-Raynaud, maire de Puteaux, à la présidence de l'EPT Paris Ouest La Défense.

Sigles

La liste ci-dessous comporte les sigles apparaissant dans le présent rapport ou dans le procès-verbal de synthèse des observations, mais non l'ensemble des sigles utilisés dans les documents du dossier d'enquête.

Ae	Autorité environnementale
ALUR	(Loi portant) Accès au Logement et Urbanisme Rénové
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CGCT	Code général des collectivités locales
CINASPIC	Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif
DUP	Déclaration d'utilité publique
EPT	Établissement public territorial
ER	Emplacement réservé
MGP	Métropole du Grand Paris
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
NGF	Nivellement général de la France
NOTRe	(Loi portant) Nouvelle organisation territoriale de la République
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PDMIF	Plan des mobilités en Île-de-France
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
POLD	Paris Ouest La Défense
PPRI	Plan de prévention des risques d'inondation
PVSO	Procès-verbal de synthèse des observations
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDP	Surface de plancher
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDRIF	Schéma directeur de la région Île-de-France (Horizon 2030)

SDRIF-E	Schéma directeur de la région Île-de-France- Environnement (Horizon 2040)
SIS	Système d'information sur les sols
SRU	(Loi relative) à la solidarité et au renouvellement urbains
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Présentation de la structure d'ensemble et du plan du rapport.

Structure du rapport.

L'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret s'est tenue du lundi 3 mars 2025 à 08.30 au vendredi 4 avril 2025 à 18.30 soit une durée de 33 jours.

Le présent rapport, qui rend compte de l'organisation, de la tenue et des conclusions de cette enquête, est structuré en quatre parties et complété par des annexes, dont le procès-verbal de synthèse des observations comprenant les réponses du maître d'ouvrage.

La Partie A rappelle ce qu'est une enquête publique et plus précisément qui en sont les acteurs, en général, puis au cas de la présente enquête, dont elle trace ensuite brièvement le cadre juridique; l'articulation avec les autres documents-cadre de la planification territoriale est mentionnée. Puis sont exposées la structure d'un plan local d'urbanisme et les particularités propres à celui de Levallois-Perret qu'éclaire notamment un rappel chronologique. Après une présentation succincte des modalités d'évolution d'un PLU, celle d'une modification de droit commun, retenue par le maître d'ouvrage, est explicitée et justifiée.

La Partie B est d'abord consacrée à l'objet de l'enquête publique. Les différentes formulations pour définir cet objet sont comparées entre elles. La liste des pièces figurant au dossier d'enquête est rappelée. Puis sont analysés dans le détail et à l'aide de tableaux les éléments du PLU amendés par la modification n°2, tout particulièrement le rapport de présentation, le règlement écrit et certaines de ses annexes, et différents documents constitutifs du règlement graphique. Les incidences de la modification n°2 sur l'environnement sont également présentées sous forme d'un tableau. Cette partie se termine par la présentation des dispositions pratiques prises pour le bon déroulement de l'enquête.

La Partie C traite en premier lieu du déroulement de l'enquête publique. Puis, reprenant le procès-verbal des observations, elle inventorie les observations des personnes publiques associées et celles du public et les analyse selon les quatre thèmes identifiés (intégration des constructions dans leur environnement, renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural, renforcement de la nature en ville, autres dispositions prévues ou non par la modification n°2 du PLU). S'appuyant sur ces observations, le commissaire enquêteur est conduit à poser 54 questions, auxquelles le maître d'ouvrage a bien voulu répondre; ces réponses donnent à leur tour lieu à de brefs commentaires du commissaire enquêteur.

Dans la Partie D, le commissaire enquêteur, s'appuyant sur l'analyse des observations émises, présente ses conclusions motivées au regard des questions de forme et des thèmes de fond abordés dans le cadre de l'enquête publique, s'agissant tout spécifiquement des amendements aux documents constitutifs du PLU, mais aussi des autres opinions recueillies. Ces conclusions motivées sont suivies de son avis final.

Il y a 5 annexes :

Annexe A : Arrêtés, publications de presse, affichage (8 documents).

Annexe B : Avis des PPA (5 avis).

Annexe C : Pièces jointes aux avis déposés sur le registre électronique (8 pièces jointes).

Annexe D : Registre papier (Photos des 9 pages)[2]

Annexe E : Procès-verbal de synthèse des observations avec réponses du maître d'ouvrage et lettre de transmission du maître d'ouvrage au commissaire enquêteur.

Structure électronique du rapport.

Selon les règles fixées par le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise à compter de 2023 et rappelées par message du 2 janvier 2025 de sa greffière en chef, l'ensemble constitué par le rapport et les annexes dont le PVSO est présenté sous forme exclusivement dématérialisée.

En conséquence de l'explicitation ci-dessus de la structure du rapport, la présentation électronique de ce dernier se présente ainsi :

🗎 Rapport du commissaire enquêteur.

Le document électronique, intitulé « Rapport du commissaire enquêteur » comporte les quatre Parties A, B, C, D.

🗁 Annexe A : Arrêtés, publications de presse, affichage (8 documents).

🗁 Annexe B : Avis des PPA (5 avis).

🗁 Annexe C : Pièces jointes aux avis déposés sur le registre électronique (8 pièces jointes).

🗁 Annexe D : Registre papier (Photos des 9 pages)

🗁 Annexe E : Procès-verbal de synthèse des observations avec réponses du maître d'ouvrage et lettre de transmission du maître d'ouvrage au commissaire enquêteur.

[2] Le registre papier a été clôturé et remis au maître d'ouvrage le 4 avril 2025 à 18.00 par le commissaire enquêteur.

Plan du rapport.

Partie A

p.10 A1. L'enquête publique et ses acteurs.

p.10 A1.1. Les acteurs d'une enquête publique.

p.12 A1.2. Application à la présente enquête publique.

p.15 A2. Cadre juridique de la présente enquête publique.

p.15 A2.1. Le cadre juridique.

p.18 A2.2. L'articulation avec les autres documents-cadre de planification territoriale.

p.18 A3. Le plan local d'urbanisme, sa structure et son évolution.

p.18 A3.1. La structure d'un plan local d'urbanisme.

p.20 A3.2. Application au PLU de Levallois-Perret.

p.20 A3.2.1. Rappel chronologique et dates de référence.

p.22 A3.2.2. Structure et particularités du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret.

p.27 A4. Les modalités d'évolutions du plan local d'urbanisme.

p.28 A4.1. Les différentes procédures d'évolution d'un plan local d'urbanisme.

p.28 A4.2. Au cas présent, choix de la procédure de modification de droit commun.

Partie B

p.30 B1. Objet de la modification n°2 du PLU de Levallois-Perret, tel que présenté dans les différents documents de référence.

p.34 B2. Liste des pièces figurant au dossier d'enquête.

p.35 B3. Quels sont les éléments du PLU amendés par la modification n°2 ?

p.36 B3.1. Les compléments au rapport de présentation.

p.38 B3.2. Les corrections matérielles aux OAP.

p.39 B3.3. Les amendements apportés au règlement dans ses versions écrite (y compris ses annexes) et graphique.

p.55 B3.4. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement.

p.58 B4. Dispositions matérielles pratiques préalables à l'enquête publique.

p.58 B4.1. Avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale.

p.59 B4.2. Recueil des avis des personnes publiques associées.

p.59 B4.3 Dispositions d'organisation de l'enquête publique.

Partie C

p.65 C1. Déroulement de l'enquête publique.

p.68 C2. Inventaire des observations des personnes publiques associées et de celles du public.

p.69 C2.1. Observations des personnes publiques associées.

p.71 C2.2. Observations du public.

p.89 C3. Analyse thématique de l'ensemble des observations; questions posées par le commissaire enquêteur; réponses du maître d'ouvrage; commentaires du commissaire enquêteur.

p.90 C3.1. Observations de forme sur les composantes du dossier d'enquête.

p.96 C3.2. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement.

p.96 C3.2.1. Observations du commissaire enquêteur.

p.97 C3.2.2. Observations des intervenants.

p.106 C3.3. Thème : Protection et valorisation du patrimoine architectural.

p.107 C3.3.1. Observations du commissaire enquêteur.

p.111 C3.3.2. Observations des intervenants.

p.118 C3.4. Thème : Renforcement de la nature en ville.

p.118 C3.4.1. Observations du commissaire enquêteur.

p.120 C3.4.2. Observations des intervenants.

p.128 C3.5. Thème : Autres dispositions prévues ou non dans la modification du PLU.

p.128 C3.5.1. Observations du commissaire enquêteur.

p.129 C3.5.2. Observations des intervenants.

Partie D

p.139 D1. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur : sur l'organisation générale de l'enquête et sur la procédure de modification de droit commun.

p.142 D2. Sur l'atteinte des objectifs fixés par la modification n°2.

p.149 Avis final.

Les mentions apparaissant, au long du présent rapport, en couleur violette, marquent des renvois entre paragraphes ou entre éléments d'analyses.

Partie A

La Partie A rappelle ce qu'est une enquête publique et plus précisément qui en sont les acteurs, en général, puis au cas de la présente enquête, dont elle trace ensuite brièvement le cadre juridique; l'articulation avec les autres documents-cadre de la planification territoriale est mentionnée. Puis sont exposées la structure d'un plan local d'urbanisme et les particularités propres à celui de Levallois-Perret qu'éclaire notamment un rappel chronologique. Après une présentation succincte des modalités d'évolution d'un PLU, celle d'une modification de droit commun, retenue par le maître d'ouvrage, est explicitée et justifiée.

A1. L'enquête publique et ses acteurs.

A1.1. Les acteurs d'une enquête publique.

Source : Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs.

Article L.123-4 du code de l'Environnement (extrait) : « L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif […] parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Le président du tribunal administratif […] nomme également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête, qui n'interviennent qu'en cas de remplacement, selon un ordre d'appel préalablement défini par la juridiction au moment du choix du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ».

L'enquête publique, prévue et organisée par des textes précis, est une procédure publique préalable à la prise de certaines décisions ou à la réalisation de projets, plans ou programmes clairement définis.

Plusieurs acteurs concourent à sa mise en œuvre, qu'il s'agisse des modalités de son organisation ou de celles de son déroulement. Plus précisément, cinq principaux acteurs interviennent au long du processus de l'enquête :

- Le responsable du projet, plan ou programme nécessitant l'enquête. Il est souvent appelé le « maître d'ouvrage ». C'est une personne physique ou morale, entité porteuse d'un besoin dont elle est le commanditaire, qui définit un projet, plan ou programme, son calendrier prévisionnel ainsi que ses diverses modalités.

- L'autorité organisatrice de l'enquête. C'est l'autorité qui arrête l'ouverture de l'enquête publique. En pratique, lorsque l'enquête porte sur un projet, un plan, un programme ou un autre document de

planification d'une collectivité territoriale, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité. C'est à l'autorité organisatrice de l'enquête que le commissaire enquêteur remet l'original de son rapport et de ses conclusions motivées; l'autorité organisatrice doit mettre ces documents à la disposition du public pendant un an. Dans le cas d'une enquête portant sur l'élaboration, la révision ou l'évolution d'un plan local d'urbanisme, le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice de l'enquête sont la même entité, en l'occurrence l'autorité exécutive de la collectivité territoriale compétente en matière de prescription dudit PLU.

- Le président du Tribunal administratif. Il désigne, à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, un commissaire enquêteur, ou une commission d'enquête s'il le juge nécessaire au regard de la complexité et de la difficulté du projet, plan ou programme. Depuis la loi n°2023-175, article 11, du 10 mars 2023, cette désignation est complétée par celle de suppléants, qui n'interviennent qu'en cas de remplacement. Le président du Tribunal administratif est tenu informé de tout incident grave pouvant perturber l'enquête. A l'issue de cette dernière, il est destinataire d'une copie du rapport du commissaire enquêteur, ou de la commission d'enquête, et il en évalue le contenu.

- Le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête. Désigné par le président du Tribunal administratif qui le choisit sur une liste d'aptitude départementale arrêtée chaque année, il est indépendant des décideurs et des parties prenantes et neutre vis-à-vis du sujet traité comme des arguments exprimés. Il certifie auprès du président du Tribunal administratif qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet concerné. Il intervient lors des différentes phases de l'enquête publique et se doit de faciliter et recueillir l'expression du public, dont il assure la prise en compte de la parole dans la décision finale. Il adresse au porteur du projet, du plan ou du programme un procès-verbal de synthèse des observations du public (abrégé en « PVSO »), et le porteur de projet produit un mémoire en réponse indiquant, le cas échéant, les évolutions qu'il apporte au projet. En fin d'enquête publique, le commissaire enquêteur intègre ce mémoire en réponse au rapport qu'il rédige, et formule, dans un document séparé, des conclusions motivées en donnant son avis personnel sur le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Cet avis doit être pris en compte par le responsable du projet et par l'autorité qui prend la décision d'autoriser ou de refuser la réalisation du projet. L'ensemble de ces dispositions sont transférées à l'identique au cas d'une commission d'enquête.

- Le public participant à l'enquête. Acteur majeur de l'enquête, le public – au sens large – comprend les élus, usagers, associations, acteurs économiques, et tous les citoyens concernés ou intéressés par le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Une catégorie particulière du « public » est constituée par des personnes publiques associées (PPA) dont l'avis est obligatoirement requis avant que ne débute l'enquête.

A1.2. Application à la présente enquête publique.

Dans le cas de la présente enquête publique sur le plan local d'urbanisme de Levallois-Perret :

- Le responsable du projet, soit, en substance, de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Levallois-Perret, est le président de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

Cette disposition résulte de l'effet combiné

- de la loi ALUR 2014-336 du 24 mars 2014 qui a instauré le transfert automatique de la compétence en matière de PLU des communes aux communautés de communes et communautés d'agglomération au plus tard le 27 mars 2017 (sauf opposition de 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population);

- de la loi 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite « loi NOTRe ») qui, dans le cadre de la Métropole du Grand Paris, a créé les Établissements publics territoriaux (EPT), qui assurent une mission de coopération intercommunale et dont les périmètres ont alors été fixés par décret. Cette réforme a pris effet le 1er janvier 2016.

Source : https://www.parisouestladefense.fr/les-missions-et-services/amenagement/urbanisme-reglementaire/

En l'occurrence, le périmètre de l'établissement public territorial POLD a été fixé par le décret 2015-1657 du 11 décembre 2015 entré en vigueur le 1er janvier 2016, avec siège à Nanterre, 88 rue du 8-mai-1945[3]. Ce périmètre a été composé des 11 communes suivantes : Courbevoie, Garches, La Garenne-Colombes, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Suresnes, Vaucresson. L'EPT a pris le nom de EPT Paris Ouest La Défense[4]. Il a une superficie de 59,4 km², soit 5940 hectares. En 2022, sa population légale était de 567 546 habitants. La commune de Levallois-Perret est la 10ème des 11 communes s'agissant de la superficie, la 4ème s'agissant de la population et la 1ère s'agissant de la densité.

La décision d'engagement d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret a été prise par arrêté du 26 juillet 2021 du président de POLD. Le signataire de cet arrêté est Monsieur Guillaume Boudy, troisième vice-président, maire de Suresnes.

POLD était présidé jusqu'au 4 mars 2025 (deuxième jour de la présente enquête publique) par Madame Joëlle Ceccaldi-Raynaud, maire de Puteaux, à laquelle a succédé, à la même date, Monsieur Éric Berdoati, maire de Saint-Cloud. Le vice-président en charge de l'urbanisme réglementaire, du plan local d'urbanisme intercommunal et des mobilités est Madame Monique Raimbault, maire de La Garenne-Colombes. Madame Agnès Pottier-Dumas, maire de Levallois-Perret, est vice-président en charge de l'habitat et du logement.

- L'autorité organisatrice de l'enquête est également le président de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

Par arrêté 3/2025 du 5 février 2025, qui avait été soumis au contrôle de légalité de la préfecture des Hauts-de-Seine et n'avait pas fait l'objet d'observations, Madame Joëlle Ceccaldi-Raynaud, alors

[3] Les locaux administratifs sont situés à Puteaux, 91 rue Jean Jaurès.

[4] Les Hauts-de-Seine comportent trois autres EPT créés par la loi NOTRe : Vallée Sud Grand Paris, Grand Paris Seine Ouest, Boucle Nord de Seine (intégrant également Argenteuil, Val-d'Oise).

président de l'EPT POLD, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, et en a fixé les dates, 3 mars 2025 à 08.30 au 4 avril 2025 à 18.00.

L'arrêté ne mentionne pas explicitement le siège de l'enquête publique, mais :

- la lettre du 24 décembre 2024 de demande de désignation d'un commissaire enquêteur, adressée au président du Tribunal administratif par le vice-président de l'EPT en charge de l'urbanisme réglementaire, précise que l'enquête publique se déroulera à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville de Levallois-Perret, 66 bis rue du Président Wilson.

- parallèlement au recours à la voie électronique, toutes les dispositions relatives à la mise à disposition du public du dossier et du registre d'enquête (articles 3 et 6), à l'usage d'un poste informatique (article 5), aux permanences (article 7), mentionnent la même adresse.

- l'accès public au registre numérique géré par la société Publilégal mentionne également la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville de Levallois-Perret comme siège de l'enquête :

En complément de cette observation sur le siège de l'enquête, il convient de préciser que c'est bien la même direction qui a assumé, pour le compte de l'EPT POLD, l'intégralité de la rédaction du projet de dossier et des étapes de la préparation de l'enquête publique, puis, en liaison avec le commissaire enquêteur, en a assuré le bon déroulement matériel et les suites pratiques et réglementaires nécessaires[5]. Madame Karine Bonnafi David, directrice générale adjointe urbanisme et développement territorial, Madame Stéphanie Moisan, directrice de l'urbanisme et de l'aménagement[6], et Madame Marion Roncalli, chef de service adjoint chargé de la planification, de l'aménagement et de la gestion administrative, ont été les interlocutrices du commissaire enquêteur, notamment lors d'une première réunion de prise de contact le 13 janvier 2025, présidée par Monsieur Jean-Yves Cavallini, adjoint au maire délégué à

[5] Les dispositions existant entre les établissements publics territoriaux et les communes membres des EPT incluent des mises à disposition croisées des personnels en charge des dossiers d'urbanisme et d'aménagement.
[6] Appelée à d'autres fonctions dans le courant de l'enquête.

l'urbanisme et aux grands projets, puis lors de plusieurs échanges téléphoniques avant le début de l'enquête, puis encore lors de la remise du PVSO. Le commissaire enquêteur les en remercie.

- Le président du Tribunal administratif est le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Comme mentionné ci-dessus, le vice-président de l'EPT a demandé par lettre du 24 décembre 2024 au président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur.

- Le commissaire enquêteur désigné le 30 décembre 2024 par le président du Tribunal administratif, est Monsieur Philippe Zeller. Monsieur Philippe Rocard est désigné comme commissaire enquêteur suppléant. Tous deux sont inscrits sur la liste départementale Hauts-de-Seine d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2025, publiée le 13 décembre 2024 par la direction de la légalité et de la citoyenneté de la préfecture des Hauts-de-Seine[7].

- Le public a été invité à participer à l'enquête publique en recourant aux différentes modalités possibles : registre papier à feuillets non mobiles; registre dématérialisé; mail; correspondance; rencontre avec le commissaire enquêteur lors de trois permanences d'une durée de trois heures. Parallèlement au « public », 12 personnes publiques associées ont été invitées à participer à l'enquête.

A2. Le cadre juridique de la présente enquête publique.

Article R.123-8 du code de l'environnement : Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins : […]

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; […].

A2.1. Le cadre juridique.

Après avoir mentionné d'emblée la loi NOTRe, (cf paragraphe A1.2 ci-dessus), l'arrêté d'organisation de la présente enquête publique vise ensuite successivement :

. Le code général des collectivités locales, sans précision d'articles; on peut rappeler que le Chapitre IX « Métropole du Grand Paris » du Livre II « La coopération intercommunale » de la Cinquième Partie « La coopération locale » de la Partie Législative du CGCT, notamment les articles L.5219-1, L.5219-

[7]https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/contenu/telechargement/25957/182010/file/liste_aptitude_expurgee_CE_2025.pdf

2 et L.5219-5 retrace le cadre général de la réforme de l'organisation de la Région Parisienne et la création des Établissements publics territoriaux. L'arrêté d'engagement de la procédure de modification du PLU de Levallois-Perret du 27 juillet 2021 mentionnait l'article L.5219-5.

. Le code des relations entre le public et l'administration.

. Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, c'est-à-dire la Section 6 « Modification du plan local d'urbanisme » du Chapitre III « Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme » du Titre V « Plan local d'urbanisme » du Livre Ier « Règlementation de l'urbanisme » de la Partie législative de ce code.

. Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, c'est-à-dire la Section 1 « champ d'application et objet de l'enquête publique » du Titre II « Information et participation des citoyens » du Chapitre III « Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement » du Livre Ier « Dispositions communes » de la Partie législative de ce code, ainsi que les dispositions réglementaires mettant en application cette partie législative.

Quelques-unes de ces références sont rappelées dans le document 1 « Additif au rapport de présentation » du dossier d'enquête, s'agissant notamment des procédures de modification d'un PLU; à la référence aux articles L.153-36 et suivants est d'ailleurs ajoutée celle à l'article L.153-31, qui traite de la révision du plan local d'urbanisme. L'article L.151-15 du code de l'urbanisme est référencé lorsqu'il s'agit des servitudes qui avaient été instaurées en vue de la réalisation de programmes de logements assurant une mixité sociale (mais qui, en pratique, sont supprimées dans le cadre de la présente modification du PLU dès lors que les programmes en question ont été dûment réalisés). L'article L.151-41 du même code de l'urbanisme est référencé lorsque sont mentionnées des modifications à apporter aux emplacements réservés.

La référence aux articles rappelés ci-dessus du code de l'urbanisme et du code de l'environnement est évidemment pertinente et d'ailleurs classique dans le cas des enquêtes publiques relatives aux PLU. Fussent-elles « limitées », ces modifications de PLU participent à leur mesure à la part croissante prise depuis au moins une vingtaine d'années par les questions environnementales et d'habitat dans les documents de planification urbaine et d'aménagement. En traitant d'évolution maîtrisée des constructions et de renforcement d'espaces de respiration au sein du tissu urbain, la présente modification de PLU participe d'un mouvement d'ensemble, tel que décrit ci-dessous.

Prenant la suite des anciens plans d'occupation des sols, les plans locaux d'urbanisme créés par la Loi solidarité et renouvellement urbains de décembre 2000 ont considérablement évolué au fil des réformes intervenues pendant ce premier quart du XXIème siècle. Ils sont désormais le cadre de la définition du projet de territoire de la commune (PLU) ou de l'intercommunalité (PLUi) et doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie… Ils sont ainsi devenus, en vingt-cinq ans et dans les contextes du changement climatique global et de la nécessité de préservation de la biodiversité, le reflet de la volonté sociétale d'articuler la préoccupation première de la protection de l'environnement au sens global du terme avec l'organisation de l'espace local mis au service des nécessités humaines.

Il est donc logique que le cadre juridique d'ensemble de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme relève, pour l'essentiel mais de manière non exclusive, de deux blocs législatifs et réglementaires : le code de l'environnement d'une part, le code de l'urbanisme d'autre part.

Il est toutefois nécessaire, à ce stade de l'analyse du cadre juridique de la présente enquête publique, d'apporter la précision suivante.

Il y a eu fin 2015 une importante évolution des parties législative et réglementaire du code de l'urbanisme :

- la partie législative du code a été modifiée par une ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015.

- la partie réglementaire a été recodifiée par décret 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Mais ce décret comprenait également de nouvelles dispositions visant à « moderniser le contenu du PLU » avec plus de souplesse dans sa rédaction et en renforçant sa vocation énergétique et environnementale, dans le sens rappelé ci-dessus. Toutefois, ces nouvelles dispositions, entrées en vigueur le 1er janvier 2016, ne s'appliquent[8] que lors d'une élaboration ou d'une révision générale du PLU[9]. En conséquence, et comme le précise le dossier de la présente enquête publique (pages 8 et 9 du document 1 « Additif au rapport de présentation »), s'il n'y a pas eu de révision générale du PLU depuis le 1er janvier 2016, mais qu'il y a eu des procédures de modification, de mise en compatibilité ou de révision allégée (lancées avant ou après le 1er janvier 2016), alors continuent à s'appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à une prochaine éventuelle révision générale. Pour conserver la cohérence entre les articles réglementaires et législatifs du code de l'urbanisme, le PLU continue alors également d'appliquer, pour son contenu, les dispositions de la partie législative avant la recodification à droit constant opérée par l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015.

En pratique, cela signifie que la commune de Levallois-Perret, puis l'EPT compétent soit POLD, n'ont pas été tenus – et ne le sont toujours pas - d'appliquer, en tout cas à la lettre, les évolutions législatives et réglementaires relatives à la « modernisation du contenu du PLU » intervenues depuis 2015, par exemple celles mentionnées dans l'encadré ci-dessus (ainsi : évaluation environnementale systématique des PLU, lutte contre l'artificialisation des sols…). Ce qui n'empêche pas d'instruire des modifications du PLU répondant par exemple, en tout ou partie, à l'esprit des évolutions en faveur de la protection de l'environnement, ou encore d'actualiser les documents annexes du PLU quand il s'agit de documents avec lesquels le PLU doit être compatible[10].

On peut enfin rappeler que, quoi qu'il en soit, l'avenir du PLU de Levallois-Perret est d'être remplacé par le futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de POLD, lequel intègrera bien entendu

[8] Article 12 IV du décret 2015-1783.

[9] Sauf si les organes délibérants des collectivités qui ont lancé des procédures d'élaboration ou de révision avant cette date optent pour appliquer les nouveaux articles R.151-1 à R.151-55 du CU. Ce n'est pas le cas s'agissant de Levallois-Perret.

[10] Comme le précise l'Additif au rapport de présentation (page 7), document 1 du dossier de l'enquête publique, le PLU de Levallois-Perret a ainsi été mis à jour, de 2017 et 2022, en matière de Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), de secteurs d'information sur les sols (SIS), de règlement local de publicité intercommunal.

toutes les évolutions positives actualisées applicables à la planification et à l'aménagement urbains. Cette démarche majeure a été entamée par POLD le 27 juin 2023.

A2.2. L'articulation avec les autres documents-cadre de planification territoriale.

Dans le contexte de la présente enquête publique, on peut s'en tenir à rappeler que l'article L.131-4 du code de l'urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 du même code; […]

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat.

S'agissant de la commune de Levallois-Perret, elle est incluse dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris et son PLU doit donc être compatible avec le SCoT de la MGP, lequel doit à son tour être compatible avec le Schéma directeur de la région Île-de-France – Environnement (SDRIF-E). Le SCoT de la MGP a été adopté par le conseil métropolitain le 13 juillet 2023 et le SDRIF-E a été adopté par le conseil régional le 11 septembre 2024 (mais reste, à la date de la présente enquête publique soit mars 2025, soumis à l'examen du Conseil d'État puis à la parution d'un décret).

A3. Le plan local d'urbanisme, sa structure et son évolution.

A3.1. La structure d'un plan local d'urbanisme.

Cadrage juridique : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement; articles L.101-1 à L.101-3, L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme.

Source : Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs.

Sans préjudice des observations faites au paragraphe A2.1 ci-dessus quant au cas particulier des PLU adoptés avant le 1er janvier 2016 et qui n'ont pas fait l'objet depuis d'une révision générale, et selon l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, un plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation;

- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD);

- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP);

- un règlement et des plans de secteurs, souvent regroupés sous l'appellation unique « règlement (écrit et graphique) »;

- des annexes;

- des plans de secteurs.

Le rapport de présentation est un document complet d'exposé des diagnostics, objectifs, dynamiques et choix d'orientations. Il expose notamment les motifs de délimitation des zones et des règles qui y sont applicables. Il évalue les incidences du plan sur l'environnement. Il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation du plan. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui doit être un document relativement court, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans des documents graphiques. Les OAP peuvent comporter des orientations relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou réaménager. Elles peuvent comporter des échéanciers prévisionnels, par exemple d'ouverture à l'urbanisation de secteurs à urbaniser ou de réalisation d'équipements. Elles peuvent concerner des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser.

Le règlement, complété et illustré par les plans de secteurs, est un document opposable aux tiers. Il s'impose en termes de conformité. Il définit les règles applicables, en conformité avec le PADD, à l'intérieur des zones urbaines (zones U), des zones à urbaniser (zones AU), des zones agricoles (zones A), des zones naturelles et forestières (zones N). Il comprend généralement un document écrit et des documents cartographiques. Ces derniers délimitent les zones U, AU, A et N, mais également les éléments de paysage, l'espace boisé classé, les zones inondables et les emplacements réservés.

Les annexes sont présentées sous forme de documents graphiques, de schémas ou de textes incluant tout ou partie des documents mentionnés aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme (ainsi des servitudes d'utilité publique). Certaines peuvent avoir un caractère d'opposabilité.

A3.2. Application au PLU de Levallois-Perret.

A3.2.1. Rappel chronologique et dates de référence.

Le tableau simplifié ci-dessous – établi notamment à partir de la pièce n°1 « Additif au rapport d'enquête » du dossier de l'enquête publique - retrace le fil chronologique du PLU de Levallois-Perret.

Date	Étape	Autorité compétente	Observations
Période antérieure au PLU (avant 2012)	Application du POS	Conseil municipal de Levallois-Perret	Les paragraphes 1.1 « Du POS au PLU » et 2.1 « Une opportunité de simplifier l'application du droit des sols à travers un document d'urbanisme unique » aux pages, respectivement, 3 et 6 du rapport de présentation donnent un aperçu intéressant sur le POS qui a précédé le PLU.
30 janvier 2012	Approbation du PLU	Délibération n° 15 du conseil municipal de Levallois-Perret	
24 juin 2013	Modification simplifiée n°1	Délibération n° 86 du conseil municipal de Levallois-Perret	
13 avril 2015	Modification simplifiée n°2	Délibération n° 33 du conseil municipal de Levallois-Perret	
1er janvier 2016			Transfert à POLD de la compétence en matière de PLU par application combinée de la loi ALUR (Titre IV) et de la loi NOTRe
15 décembre 2016	Modification de droit commun n°1	Délibération n° 93/2016 du conseil de territoire de POLD	
15 décembre 2020	Modification simplifiée n°3	Délibération n° 126/2020 du conseil de	

		territoire de POLD	
26 juillet 2021	Arrêté n° 2021-41 du 26 juillet 2021 portant engagement d'une procédure de modification n°2 du PLU de Levallois-Perret	Arrêté du président de POLD	
27 juin 2023		Délibération du conseil de territoire de POLD	Décision d'élaboration d'un PLU intercommunal POLD
26 juin 2024	Modification de droit commun n° 3	Délibération du conseil de territoire de POLD	
5 février 2025	Arrêté n° 3/2025 du 5 février 2025 du Président de l'Établissement public territorial POLD prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret	Arrêté du président de POLD	

☺ Mais pourquoi la modification n°3 du PLU est-elle intervenue (en 2024) avant la modification n°2, objet de la présente enquête publique ?

Cette question a été posée à plusieurs reprises au commissaire enquêteur par des membres du public. Le commissaire enquêteur, lui-même quelque peu désorienté par ce fait, a bénéficié d'explications orales de la part de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville, qu'il a proposé de formaliser par la première question posée dans le cadre du PVSO :

Question n° 1. La modification n°2 du PLU de Levallois-Perret intervient après la modification n°3, ce qui est déroutant à première lecture et a d'ailleurs donné lieu à question de la part de certains membres du public reçus en permanence (cf observation Perm3b). Quelle est la raison de cet enchaînement de numérotation ? En quoi la modification n°3 a-t-elle purgé une partie des objectifs de l'arrêté du 26 juillet 2021 du président de POLD engageant une modification d'ensemble du PLU ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Comme évoqué oralement avec le Commissaire Enquêteur, et comme expliqué lors du Conseil municipal du 3 février dernier [*2025*], ainsi que pendant la procédure de la modification n°3, approuvée en 2024, la Modification n°2 [*qui faisait l'objet de l'arrêté du 26 juillet du président de* POLD] a nécessité du temps pour être élaborée, au regard du nombre de modifications et de la technicité du règlement. En parallèle de la modification n°2, deux secteurs mutables ont été repérés, le site Hutchinson et le site Pozzi Ferrari, comme pouvant rapidement évoluer et faire l'objet d'éventuels projets de construction. Aussi, afin

d'encadrer plus rapidement l'évolution de ces secteurs, il a été décidé de réaliser une procédure distincte de la Modification n°2. Compte tenu de son objet limité à 2 secteurs de plan masse, la procédure a été plus rapidement terminée. La Modification n°3 est bien distincte des objectifs de la Modification n°2.

A3.2.2 Structure du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret.

Dans le cadre de l'enquête publique consacrée au projet de modification n°2 du PLU de Levallois-Perret, quatre remarques majeures s'imposent à qui souhaite, tout à fait logiquement, avoir une vue d'ensemble préalable de la composition de ce PLU avant examen du projet de modification.

Première remarque

Le PLU de Levallois-Perret, dans son état avant la modification n°2, n'a pas été inséré en tant que tel au dossier de la présente enquête publique, ni en version électronique, ni en version papier (ce qui aurait consisté en une masse considérable de pages et plans).

Pour en prendre connaissance dans sa version électronique, il faut se rendre sur le site web de la Ville : PLU - Ville de Levallois ou https://www.ville-levallois.fr/services/urbanisme/plu/.

Cette consultation est quasi immédiate en tapant « PLU » dans le cartouche « Faire une recherche » de la page d'accueil de https://www.ville-levallois.fr.

La consultation de chaque partie du PLU est ensuite facilitée par une présentation qui donne également immédiatement accès à l'élément du PLU que l'on souhaite consulter, complété, à droite du cartouche correspondant, par la liste des pièces qui constituent cet élément.

Par exemple, et comme le montrent les deux copies d'écran ci-dessous, la consultation du rapport de présentation se décline en une seule pièce, le rapport lui-même. La consultation du règlement graphique se déroule en 21 pièces.

Deuxième remarque

S'agissant plus précisément du rapport de présentation, qui comprend 338 pages, il est resté dans son état résultant de l'adoption initiale du PLU en 2012[11]. Les actualisations ultérieures de ce rapport de présentation, apportées par les 3 modifications simplifiées et les 2 modifications de droit commun n'ont pas été intégrées au document, mais sont venues s'y « additionner » au fur et à mesure de leurs adoptions successives. D'où la présence, en dessous du cartouche « Rapport de présentation » d'un cartouche « Les Additifs au rapport de présentation des diverses modifications », lequel, quand on le met en surbrillance, fait apparaître cinq pièces qui sont les Additifs qui ont fait l'objet des cinq modifications intervenues à ce jour.

[11] A sa lecture, on voit ainsi souvent apparaître des expressions du type « d'ici 2019 », « à l'horizon de 2020 »…

Il en résulte que la consultation intégrale du rapport de présentation nécessite d'inclure la lecture des parties pertinentes des Additifs adoptés entre 2013 et 2024. Généralement, comme l'a expliqué au commissaire enquêteur l'autorité organisatrice de l'enquête, on y trouve des données statistiques actualisées portant principalement sur les thématiques couvertes par les modifications successives, par exemple des données sur l'habitat, sur les espaces verts, …

On relèvera toutefois que la structure même de ces Additifs crée un sentiment assez déroutant au premier abord et peut introduire une certaine confusion à première lecture. Ces Additifs sont en effet constitués :

- de premières parties qui sont en quelque sorte des introductions faites de présentations contextuelles et de justificatifs du choix de la procédure de modification,

- puis de deuxièmes parties où l'on expose les compléments apportés au rapport de présentation,

- puis de troisièmes parties où l'on présente de manière détaillée les amendements que la modification va apporter aux autres éléments du PLU, singulièrement le règlement écrit et le règlement graphique.

On se place donc, dans le même document dit « Additif », sur quatre niveaux cognitifs successifs :

- une présentation de la structure de cet « Additif »;

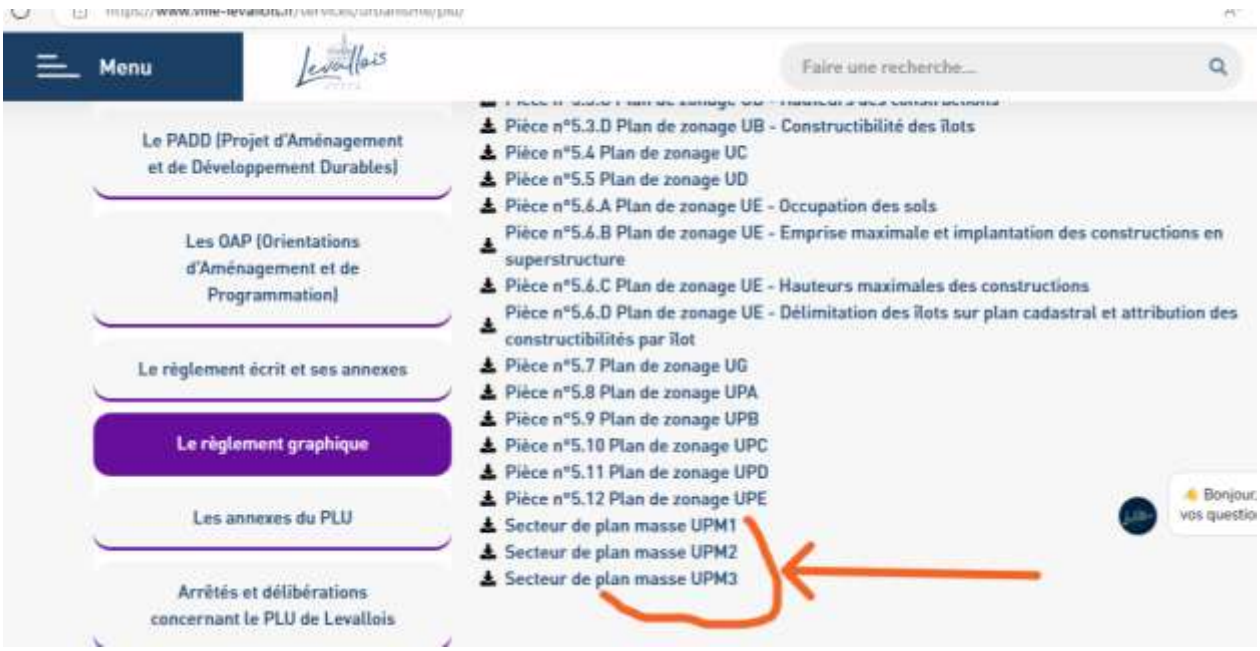
- un éclairage juridique quant au choix du mode d'évolution du PLU;

- le récit des apports documentaires qui vont être faits au rapport de présentation;

- l'exposé rigoureux des amendements apportés aux différents autres éléments du PLU que le rapport de présentation, par exemple : OAP, règlement écrit, règlement graphique.

Troisième remarque

A la différence du rapport de présentation, tous les autres éléments constitutifs du PLU, tels qu'on peut les consulter avant le traitement de la modification n°2, incluent les amendements apportés dans le texte par les modifications successives, sans qu'il soit nécessaire de consulter les Additifs. Autrement dit, ces amendements ont bien été intégrés directement aux textes des éléments constitutifs, ce qui permet de s'assurer que ces éléments sont bien à jour en « droit positif ». Cela vaut aussi pour les éléments constitués de documents distincts, comme le règlement graphique : quand on met en surbrillance le cartouche « Le règlement graphique », on voit bien apparaître toutes les pièces constitutives, dont les trois secteurs de plan masse adoptés en 2024 lors de la modification n°3.



C'est au regard de ces trois premières remarques que l'on peut noter que la Misson régionale de l'Autorité environnementale, dans son avis conforme MRAe AKIF-2024-070 du 4 septembre 2024, évoque « le plan local d'urbanisme de Levallois-Perret approuvé le 24 juin 2024[12] », tout simplement pourrait-on dire car correspondant à l'état du plan après la délibération du conseil territorial POLD du même jour intégrant la modification n°3.

[12] « Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Levallois-Perret (92) approuvé le 24 juin 2024 ».

Quatrième remarque

Dans le cadre de la présente enquête publique, « limitée » à une modification du PLU, il n'y a pas lieu de faire de commentaires généraux sur le contenu de chacun des éléments du PLU.

Leur lecture, à commencer par celle du rapport de présentation, n'en est pas moins très instructive :

- elle permet d'avoir connaissance de l'histoire de Levallois-Perret : quoiqu'émaillée d'une ou deux coquilles[13], la partie historique (pages 24 à 37) est évidemment d'un grand intérêt pour qui s'intéresse à la création (en 1867) et à l'évolution démographique de la Ville, à son ancien patrimoine industriel prestigieux, à son organisation spatiale géométrique (quadrillage régulier), mais aussi aux différentes échelles de politique urbaine qu'il a fallu mettre en œuvre pour intégrer plusieurs des parties périphériques de la commune (limites de Paris et de Clichy, front de Seine). Viennent ensuite de tout autant intéressants développements sur le patrimoine immobilier et ses différents styles, éclairant plusieurs décennies de planification urbaine et d'aménagement et mettant en lumière tous les outils qu'il a fallu développer pour ce faire, singulièrement le règlement écrit et le règlement graphique.

- elle permet par la lecture du PADD de prendre la mesure des enjeux de l'aménagement d'une commune longtemps composée d'une partie industrielle (Nord-Ouest) à proximité de la rive de la Seine et d'une partie résidentielle (Sud-Est) à proximité de Neuilly-sur-Seine et Paris, que le POS puis le PLU ont eu pour objectifs de mieux intégrer l'une par rapport à l'autre au fur et à mesure que l'industrie le cédait au tertiaire dans le Nord-Ouest et que l'habitat ne cessait de croître dans le Centre et le Sud-Est.

- elle permet par la lecture (par échantillons) du règlement écrit de noter combien le PLU est allé dans le détail des exigences d'intégration des règles complexes de la construction, de l'urbanisme et de la gestion de la densité des bâtiments.

- elle permet, par l'examen attentif des documents graphiques, à commencer par la carte zonale, de suivre les étapes de l'identification détaillée non seulement des formes principales de l'urbanisme, de l'habitat et de la voirie, mais aussi des différents périmètres nécessitant un traitement ou une protection de nature particulière.

A4. Les modalités d'évolution du plan local d'urbanisme.

Cadrage juridique : code de l'Urbanisme articles L.153-31 à L.153-33 pour la révision; articles L.153-34 pour la révision dite allégée; articles L.153-41 à L.153-44 pour la modification de droit commun; articles L.153-45 à L.153-48 pour la modification simplifiée; articles L.153-54 à L.153-59 pour la mise en compatibilité.

Source : Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs.

[13] A priori, c'est en 1866 et non en 1946 qu'est identifié un hameau « Village Levallois » sur le terrain de la commune de Clichy ; la date de circulation du premier train de la ligne ferroviaire Paris-Versailles est évidemment 1837 et non 1937.

A4.1. Les différentes procédures d'évolution d'un plan local d'urbanisme.

Le code de l'urbanisme prévoit plusieurs procédures d'évolution d'un PLU : la révision, la révision dite allégée, la modification de droit commun, la modification simplifiée, la mise en compatibilité, l'abrogation. Une enquête publique doit être organisée quand une de ces trois premières procédures est mise en œuvre.

Il ne convient pas ici de détailler ces différentes procédures, au recours desquelles le code de l'urbanisme fixe un certain nombre d'obligations et de modalités. Les procédures de révision ou de révision allégée s'imposent lorsque, par exemple, il y a changement des orientations définies par le PADD ou ouverture à l'urbanisation d'une zone urbanisable créée il y a plus de neuf ans (révision) ou encore, sans porter atteinte au PADD, lorsqu'il y a réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone agricole, naturelle ou forestière, ou réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances ou de la qualité des sites et paysages (révision allégée).

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme. Elle s'applique lorsqu'il y a modification du règlement et/ou des orientations d'aménagement et de programmation.

Plus précisément, la modification de droit commun, régie par les articles L.153-41 à L.153-44, est mise en œuvre lorsque le projet de modification a pour effet, 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, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. La modification de droit commun n'oblige pas à une concertation préalable, mais elle emporte enquête publique. Elle est engagée à l'initiative du maître d'ouvrage qui est aussi autorité organisatrice de l'enquête, qu'il s'agisse du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, qui établit le projet de modification et le notifie, avant l'ouverture de l'enquête, au préfet et aux personnes publiques associées. L'avis de l'Autorité environnementale (Ae) est requis.

A4.2. Au cas présent, choix de la procédure de modification de droit commun.

Article L.153-41 du code de l'urbanisme : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire 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 […].

L'Additif au rapport de présentation relatif à la modification n°2 (pièce n°1 du dossier d'enquête) justifie (en pages 8 à 10) le recours à la modification de droit commun en deux temps.

Dans un premier temps, est démontré qu'aucune des mesures envisagées ne rentre dans les cinq cas de révision tels qu'énoncés aux articles L.153-31 à L.153-33 du code de l'urbanisme. En particulier, il n'y a pas de changement des orientations définies par le PADD, il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser, ou encore il n'y a pas de création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté. Donc, le projet de modification n°2 rentre bien dans le champ de la modification de droit commun, applicable en particulier lorsqu'il y a modification du règlement ou d'orientations d'aménagement et de programmation.

Dans un second temps, est relevé que, parmi les objectifs de la modification numéro 2, il y a de facto une « diminution des possibilités de construire » - cas explicitement cité par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme –, en l'occurrence parce que « le projet vient, par la réduction des hauteurs de façon ponctuelle en zone UA, ainsi que par l'ajout de bâtiments à préserver ou à valoriser et d'espaces verts à préserver et à mettre en valeur, encadrer et réduire légèrement la constructibilité en zone UA par rapport aux possibilités du P.L.U. en vigueur, et ce, afin de permettre une évolution mesurée des constructions ». Cette seule condition suffit à soumettre le projet à une enquête publique, organisée selon les dispositions du chapitre III du Titre II du Livre 1er du code de l'environnement.

Partie B

La Partie B est d'abord consacrée à l'objet de l'enquête publique. Les différentes formulations pour définir cet objet sont comparées entre elles. La liste des pièces figurant au dossier d'enquête est rappelée. Puis sont analysés dans le détail et à l'aide de tableaux les éléments du PLU amendés par la modification n°2, tout particulièrement le rapport de présentation, le règlement écrit et certaines de ses annexes, et différents documents constitutifs du règlement graphique. Les incidences de la modification n°2 sur l'environnement sont également présentées sous forme d'un tableau. Cette partie se termine par la présentation des dispositions pratiques prises pour le bon déroulement de l'enquête.

B1. Objet de la modification n°2 du PLU de Levallois-Perret, tel que présenté dans les différents documents de référence.

L'objet de la modification n°2 du PLU de Levallois-Perret est présenté dans quatre documents de référence, soit par ordre chronologique :

. L'arrêté d'engagement d'une procédure de modification n°2 du 26 juillet 2021 (1)

. L'arrêté d'organisation du 5 février 2025 (2)

. Le paragraphe 1.1 de la partie I (« Présentation contextuelle ») de l'Additif au rapport de présentation (3).

. La présentation du dossier d'enquête faite sur les sites électroniques de POLD et de la Ville (4).

L'arrêté d'engagement d'une procédure de modification n°2 du 26 juillet 2021 présente ainsi le projet de modification :

ARRÊTE

Article 1er Une procédure de modification du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret suivant les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme est engagée.

Article 2 Le projet de modification portera sur :

- la complétude ou la modification de certains articles de la zone UA en vue de permettre sur la zone UA une évolution mesurée des constructions existantes afin de renforcer les espaces de respiration au sein du tissu urbain dense de la commune,
- l'amélioration de l'expression règlementaire de certaines dispositions,
- la complétude de la liste des bâtiments à protéger, présentant un intérêt patrimonial, architectural ou urbain
- la mise à jour avec des documents ou réglementations externes au PLU,
- la mise à jour d'emplacements réservés et d'éléments ponctuels sur les pièces graphiques,
- la rectification d'erreurs matérielles,

L'arrêté d'organisation du 5 février 2025 présente ainsi l'objet de la modification n°2, dont le champ d'application a été légèrement réduit du fait des thèmes traités par la modification n°3 intervenue en 2024 (cf paragraphe A3.2.1 ci-dessus) :

☞ Permettre une évolution maîtrisée des constructions, pour une meilleure intégration du bâti, en tenant compte des souhaits des habitants,

☞ Poursuivre la protection des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, architectural et urbain,

☞ Renforcer les espaces de respiration au sein du tissu urbain communal,

☞ Actualiser le règlement pour intégrer les nouvelles règlementations,

☞ Corriger des erreurs matérielles et actualiser les pièces graphiques et règlementaires.

Le paragraphe 1.1 de la partie I (« Présentation contextuelle ») de la pièce n°1 du dossier d'enquête (« Additif au rapport de présentation ») présente la modification à apporter au PLU en reprenant, à une forme grammaticale très légèrement différente près, la formulation de l'arrêté du 26 juillet 2021 :

- compléter ou modifier certains articles de la zone UA en vue de permettre sur cette zone une évolution mesurée des constructions existantes afin de renforcer les espaces de respiration au sein du tissu urbain dense de la commune,

- améliorer l'expression réglementaire de certaines dispositions,

- compléter la liste des bâtiments à protéger, présentant un intérêt patrimonial, architectural ou urbain,

- mettre à jour les documents ou réglementations externes au P.L.U.,

- mettre à jour les emplacements réservés et d'autres éléments ponctuels sur les pièces graphiques,

- rectifier des erreurs matérielles.

Enfin, la présentation du dossier d'enquête faite sur les sites électroniques de POLD et de la Ville de Levallois-Perret est la suivante :

Pourquoi ce projet de modification du PLU de Levallois ?

Cette modification vise à adapter le document d'urbanisme aux enjeux actuels du territoire, notamment en matière de :

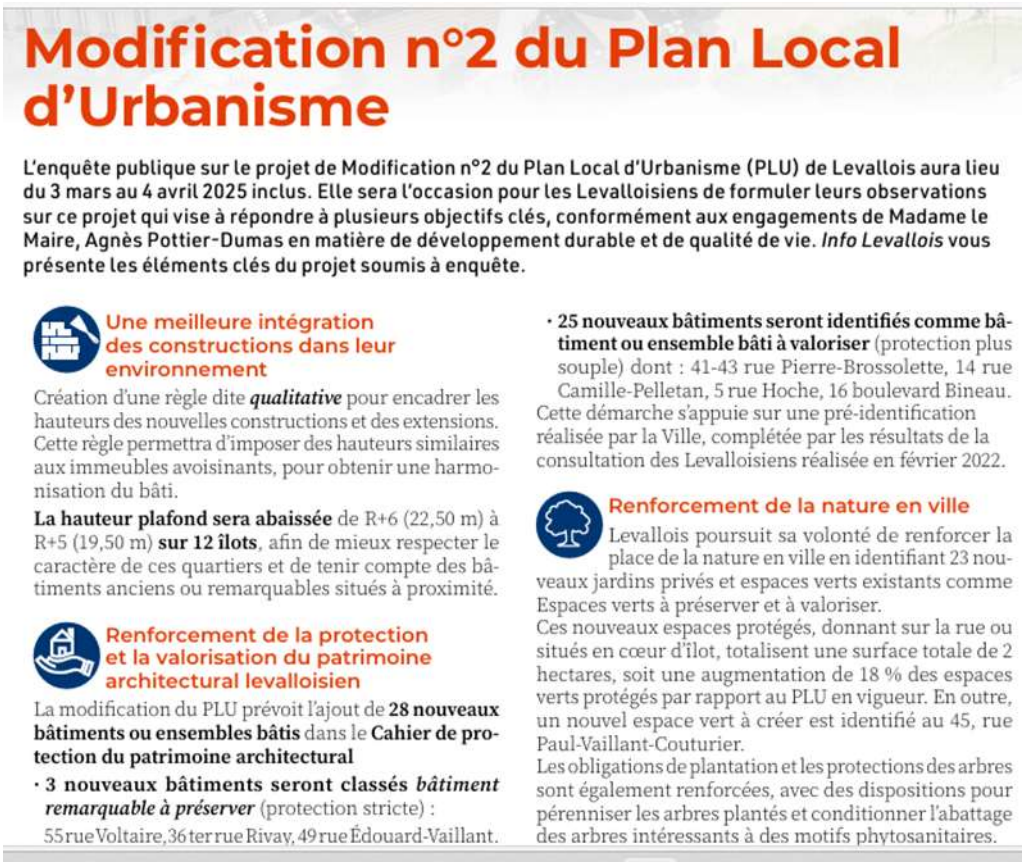
- L'ajout d'une règle qualitative et l'abaissement du plafond des hauteurs sur 12 ilots pour permettre une évolution maîtrisée des constructions et une meilleure intégration du bâti,
- L'ajout de 28 bâtiments remarquables, à préserver ou à valoriser, pour poursuivre la protection des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, architectural et urbain,
- L'ajout d'espaces verts protégés et à créer pour renforcer les espaces de respiration au sein du tissu communal,
- L'actualisation du règlement pour intégrer de nouvelles règlementations et corriger des erreurs matérielles, graphiques et règlementaires.

On relève donc quelques nuances de rédaction entre ces quatre présentations, notamment entre la première (ensemble la troisième) et la deuxième, qui ont toutes deux un caractère réglementaire. La première précise que « l'évolution mesurée des constructions existantes » porte sur la zone UA, ce que ne mentionne pas la deuxième, laquelle, en revanche, introduit une référence aux « souhaits des habitants ». Le « renforcement des espaces de respiration au sein du tissu urbain dense de la commune », inclus dans le sous-objet relatif à la seule zone UA dans l'arrêté d'engagement de la procédure, devient un sous-objet en soi dans la deuxième présentation, ce qui peut faire penser que cet objectif ne concerne pas seulement les bâtiments mais aussi les espaces verts. La deuxième présentation précise la nécessité de « mettre à jour les emplacements réservés ». Bien que ne relevant pas du domaine réglementaire, c'est sans doute la quatrième présentation, d'ailleurs à usage direct du public, qui est sans doute la plus immédiatement lisible; elle a en outre l'avantage de donner deux nombres parlants : le nombre d'îlots (de la zone UA) concernés par l'abaissement du plafond des hauteurs et le nombre de nouveaux bâtiments remarquables : respectivement 12 et 28.

Le commissaire enquêteur a interrogé le maître d'ouvrage sur ces nuances (*Question n°2* posée dans le PVSO). La *réponse du maître d'ouvrage* a été la suivante :

Certains termes et rédactions de l'arrêté initial, comme celui de « mise à jour », ont été reformulés, pour plus de clarté, et pour ne pas porter à confusion, notamment avec une procédure de mise à jour. Ces nuances n'entravent pas l'atteinte des objectifs initiaux prévus dans l'arrêté de prescription de la Modification n°2.

Au demeurant, une cinquième présentation de l'objet de l'enquête publique est parue dans le numéro de mars du mensuel Info Levallois :



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

L'enquête publique sur le projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Levallois aura lieu du 3 mars au 4 avril 2025 inclus. Elle sera l'occasion pour les Levalloisiens de formuler leurs observations sur ce projet qui vise à répondre à plusieurs objectifs clés, conformément aux engagements de Madame le Maire, Agnès Pottier-Dumas en matière de développement durable et de qualité de vie. *Info Levallois* vous présente les éléments clés du projet soumis à enquête.

Une meilleure intégration des constructions dans leur environnement

Création d'une règle dite ***qualitative*** pour encadrer les hauteurs des nouvelles constructions et des extensions. Cette règle permettra d'imposer des hauteurs similaires aux immeubles avoisinants, pour obtenir une harmonisation du bâti.

La hauteur plafond sera abaissée de R+6 (22,50 m) à R+5 (19,50 m) **sur 12 îlots**, afin de mieux respecter le caractère de ces quartiers et de tenir compte des bâtiments anciens ou remarquables situés à proximité.

Renforcement de la protection et la valorisation du patrimoine architectural levalloisien

La modification du PLU prévoit l'ajout de **28 nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis** dans le **Cahier de protection du patrimoine architectural**

- **3 nouveaux bâtiments seront classés *bâtiment remarquable à préserver*** (protection stricte) : 55 rue Voltaire, 36 ter rue Rivay, 49 rue Édouard-Vaillant.
- **25 nouveaux bâtiments seront identifiés comme bâtiment ou ensemble bâti à valoriser** (protection plus souple) dont : 41-43 rue Pierre-Brossolette, 14 rue Camille-Pelletan, 5 rue Hoche, 16 boulevard Bineau.

Cette démarche s'appuie sur une pré-identification réalisée par la Ville, complétée par les résultats de la consultation des Levalloisiens réalisée en février 2022.

Renforcement de la nature en ville

Levallois poursuit sa volonté de renforcer la place de la nature en ville en identifiant 23 nouveaux jardins privés et espaces verts existants comme Espaces verts à préserver et à valoriser.

Ces nouveaux espaces protégés, donnant sur la rue ou situés en cœur d'îlot, totalisent une surface totale de 2 hectares, soit une augmentation de 18 % des espaces verts protégés par rapport au PLU en vigueur. En outre, un nouvel espace vert à créer est identifié au 45, rue Paul-Vaillant-Couturier.

Les obligations de plantation et les protections des arbres sont également renforcées, avec des dispositions pour pérenniser les arbres plantés et conditionner l'abattage des arbres intéressants à des motifs phytosanitaires.

Cette présentation, complétée de photos d'illustration et d'un graphisme agréable, était de nature à inviter les habitants de Levallois-Perret à prendre connaissance du dossier d'enquête.

Pour l'exploitation des observations des personnes publiques associées et du public, le commissaire enquêteur a finalement fait le choix, en reprenant le vocabulaire utilisé dans les différentes présentations mentionnées ci-dessus, de retenir les quatre thématiques suivantes (cf Partie C) :

① Intégration des constructions dans leur environnement.

② Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.

③ Renforcement de la nature en ville.

④ Autres dispositions prévues ou non par la modification du PLU.

B2. Liste des pièces figurant au dossier d'enquête.

P.L.U. Levallois-Perret – Modification n°2

LISTE DES PIECES

Pièce n°1 – Additif au rapport de présentation

Pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°4.1 – Règlement

Pièce n°4.2.1 – Liste des emplacements réservés et des servitudes

Pièce n°4.2.2 – Liste des « Bâtiments remarquables à préserver », des « Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser », et des « Ensembles urbains et paysagers à préserver et à mettre en valeur »

Pièce n°4.2.3 – Cahier de protection du patrimoine architectural

Pièce n°5.1 – Plan de zonage

Pièce n°5.2 – Plan des hauteurs en zone UA

Pièce n°5.7 – Plan zone UG

Pièce n°5.9 – Plan zone UPB

Pièce n°5.10 – Plan zone UPC

Pièce n°5.11 – Plan zone UPD

B3. Quels sont les éléments du PLU amendés par la modification n°2 ?

En substance, pour mesurer dans le détail la portée de la modification n°2, autant examiner la liste précise des amendements et modifications apportés aux différents éléments constitutifs du PLU. C'est l'objet du Volet 3 de l'Additif (« Exposé des motifs des changements apportés aux documents réglementaires »).

Pour ce faire, le document « Additif » du dossier de l'enquête publique, donne, en son paragraphe 1.3 « Les pièces modifiées » (page 8), la liste suivante :

1. Rapport de présentation de l'élaboration du PLU de 2012 : Le présent Additif vient compléter le rapport de présentation initial du PLU. Il contient des compléments à l'exposé du diagnostic et à l'état initial de l'environnement, ainsi que l'exposé et la justification des modifications apportées et les incidences des évolutions contenues dans la présente modification n°2 du P.L.U.

2. [*Le point 2 est volontairement omis, ce qui signifie que le plan d'aménagement et de développement durable [PADD] n'est pas amendé, selon l'explication donné au commissaire enquêteur par le maître d'ouvrage*].

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation Les OAP, et notamment le secteur Gare.

4. Règlement [*La numérotation mentionnée correspond à la numérotation des pièces constitutives de l'ensemble des documents constituant le PLU de Levallois-Perret]* :

. 4.1 : Le règlement.

. L'annexe 4.2.1 relative aux emplacements réservés et aux servitudes.

. L'annexe 4.2.2 relative à la liste des « bâtiments remarquables à préserver », « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser » et des « ensembles urbains et paysagers à préserver et à mettre en valeur ».

. L'annexe 4.2.3 relative au « cahier de protection du patrimoine architectural ».

5. Documents graphiques

. Le plan « zonage et servitudes » (pièce 5.1.).

. Le plan « hauteurs et gabarits en zone UA » (pièce 5.2.).

. Le plan « dispositions réglementaires applicables à la zone UG » (pièce 5.7.).

. Les plans des zones UPB et UPD (pièces 5.9. et 5.11.).

. Le plan « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC » (pièce 5.10.).

B3.1. Les compléments au rapport de présentation.

Comme explicité dans la « Deuxième remarque » du paragraphe A3.2.2 ci-dessus, le rapport de présentation n'est pas en soi amendé, puisque le choix a été fait au fil des modifications de le maintenir dans sa version de 2012, mais complété en ce que les différentes considérations incluses notamment dans les parties « diagnostic » et « état initial de l'environnement » de ce rapport de présentation sont en fait actualisées par les Additifs successifs[14], et donc ici par le sixième d'entre eux. Ces actualisations concernent plus particulièrement les domaines du rapport de présentation qui ont un lien, plus ou moins direct, avec les amendements aux autres éléments du PLU tels que concrètement proposés par la modification soumise à enquête publique.

Dans le cas présent, on peut donc faire les rapprochements non exhaustifs suivants entre les apports au rapport de présentation présentés aux pages 12 à 35 (Volet 1 : Exposé du diagnostic) puis 36 à 52 (Volet 2 : État initial de l'environnement) et les quatre thématiques retenues pour définir de manière simplifiée l'objet de la modification n°2. Il n'est toutefois pas aisé de savoir s'il s'agit d'informations ou de données nouvelles, ou bien d'éléments qui figuraient déjà dans le PLU initial ou dans les précédents Additifs.

	Diverses informations données ou consolidées dans l'Additif	Rattachements à l'objet de l'EP
Volet 1 Exposé du diagnostic		
Localisation de la commune (p13)	Superficie de la commune : 2,41 km².	
Occupation du sol du territoire communal (p14-15)	93 % d'espaces artificialisés dont 51% habitat, 15% activités, 11% espaces ouverts artificialisés, 9% équipements; les nouvelles constructions se font en renouvellement urbain. 7% d'espaces naturels (essentiellement bord de Seine); pas d'évolution depuis 2012; consommation d'espaces naturels inexistante.	Intégration des constructions dans leur environnement (Permettre une évolution maitrisée des constructions). Renforcement de la nature en ville.
Population et habitat (p15 à 25)	Forte croissance de la démographie depuis 1990 : de 47 548 en 1990 à 67 258 en 2020. Léger vieillissement de la population.	Intégration des constructions dans leur environnement (Permettre une évolution maitrisée des constructions).

[14] On retrouve ici l'analyse faite au paragraphe A2.1 ci-dessus : un PLU élaboré et adopté avant le 1er décembre 2016 et qui n'a pas fait depuis l'objet d'une révision n'est pas tenu de suivre les nouvelles règles de forme et de contenu adoptées depuis lors. Ainsi l'exposé du diagnostic et l'état initial de l'environnement, tels que figurant au PLU de Levallois-Perret, n'ont pas été amendés quant à la forme de leur contenu, bien que soient intervenues depuis dix ans des dispositions législatives et réglementaires renforçant la pertinence de ces parties-là du rapport de présentation, notamment en matière de sobriété énergétique, d'artificialisations des sols, de protection de l'environnement. Par contre, ils sont complétés par diverses actualisations incluses dans les Additifs successifs.

	Une densité de population importante et qui ne cesse d'augmenter. 27 908 h/km², ville la plus dense de la MGP et du 92. Notamment : livraison continue de nouveaux logements. Densité particulièrement élevée dans l'Est de la commune. Citation p.25 : « La Ville de Levallois a participé à la dynamique métropolitaine, avec une densité qui s'est accentuée d'environ 4,2% 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. Les enjeux de la présente modification n°2 répondent en partie à cette volonté de préserver le cadre de vie des habitants en préservant des espaces verts « véritables espaces de respiration dans la ville » et en limitant la densification du tissu urbain en réduisant ponctuellement les hauteurs plafonds de certains îlots en zone UA ». Habitat presque exclusivement collectif (97,3 %), mais avec majorité de petits logements (47% entre 1 et 2 pièces). Parc de logements relativement récent. Environ 300 logements construits par an. Parc locatif qui se maintient : 59,6% dans les résidences principales. Taux de logements sociaux SRU : 20,37% au 1er janvier 2023. Citation p.22 : « Levallois-Perret va donc poursuivre ses efforts en termes de production de logements sociaux ».	Autres dispositions : suppression et création d'emplacements réservés pour logement social.
Emplois	Nombre d'emplois sur la commune : 60 624 en 2020.	
Transports et mobilités	État des liaisons cyclables. Le taux de motorisation des habitants est passé de 59 % en 2009 à 52 % en 2020. Le nombre de lignes de bus RATP est passé de 10 à 13 de 2012 à 2021. Il y a toujours 2 lignes communales (« Abeilles »). Arrêt de transiliens à la gare Clichy-Levallois.	Autres dispositions : mise à jour des liaisons cyclables.
Documents d'urbanisme de portée supérieure	Cf paragraphe A2.2 ci-dessus. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris a été approuvé le 13 juillet 2023. La mise en	L'Additif présente des extraits, ciblés sur Levallois-Perret, des cartes thématiques du PADD du SCoT de la MGP, dont :

	œuvre de son PADD passe par 12 grandes orientations, dont l'orientation 4 (« Conforter une Métropole […] économe en espace […] ») et l'orientation 8 (« Renforcer la présence de la nature » […]).	- une carte 2 « Veiller à un développement équilibré dans des zones d'intensité urbaine sur le territoire métropolitain » : des espaces verts sont visibles sur la carte comme le cimetière, le parc de la Planchette, le complexe sportif Louison Bobet, le parc d'Alsace et la place de la mairie; - une carte 3 « Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales » : elle fait apparaître la partie Nord de la commune concernée par le plan de prévention des risques inondation (PPRI), les zones à effet de chaleur urbain et les zones de cumul de nuisances et pollutions notamment liées au cumul des infrastructures de transport (partie Nord-Ouest de la commune). - une carte 5 « Renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue » avec notamment la préservation des parcs et jardins, et la création de continuités écologiques aux abords des voies ferrées situées à l'Est de la commune.
Volet 2 État initial de l'environnement		
Milieu physique	Description du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine 2022-2027.	
Milieu naturel	Pas de site Natura 2000, de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), de site de protection de biotope. Sensibilité à la protection des zones humides s'agissant des abords de la Seine.	Autres dispositions : dispositions relatives au rejet des eaux pluviales.
Patrimoine culturel, architectural et archéologique	3 monuments historiques (Hôpital anglais, Villa mauresque, Temple La petite Etoile). Plusieurs périmètres de monuments historiques situés sur des communes voisines. Pas de site inscrit ou classé sur le territoire de la commune.	Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
Risques et nuisances	Un nouveau classement préfectoral sonore des voies ferroviaires et routières a été adopté en 2023	

B3.2 Les corrections matérielles aux OAP.

Dans la liste mentionnée au début du présent paragraphe B3 des pièces du PLU modifiées, telles que listées dans l'Additif en page 8, il est indiqué s'agissant des OAP :

« 3. Les orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP, et notamment le secteur Gare ».

Plus loin dans le même document (page 113), l'explicitation de cette modification est présentée de la manière suivante :

III. METTRE A JOUR ET CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES 113

3.1. Mise à jour et correction des erreurs matérielles graphiques 113

■ Présentation et exposé des motifs des modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : correction d'une erreur matérielle sur le périmètre de l'OAP Gare 113

En pratique, il apparaît donc qu'en fait une seule OAP, sur les trois existantes, est modifiée; cette modification n'est pas liée à l'un des trois objectifs principaux de la modification n°2 du PLU, mais à une erreur matérielle constatée relative au périmètre de la seule OAP « Gare », tel qu'il est expliqué en page 113 de l'Additif à travers les plans comparés avant/après; le périmètre de cette OAP est agrandi vers le Sud- Ouest. En conséquence logique, la carte générale des OAP doit elle-même être ajustée en conséquence : la pièce n°3 du PLU, présentant les OAP, est de facto corrigée et actualisée en conséquence, respectivement aux pages 7 (plan d'ensemble des OAP) et 15 (plan de l'OAP Gare).

Le commissaire enquêteur a interrogé le maître d'ouvrage sur ce point matériel (Question n°3 posée dans le PVSO), dès lors que dans la présentation des pièces du PLU modifiées par la modification n°2 (page 8 de l'Additif au rapport de présentation) étaient citées les « Orientations d'aménagement et de programmation, et notamment le secteur Gare ».

La réponse du maître d'ouvrage a été la suivante :

Les OAP ne sont en effet modifiées que sur la carte générale des OAP, qui était en incohérence avec le périmètre de l'OAP Gare. Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle.

Le commissaire enquêteur suggère au maître d'ouvrage de saisir l'occasion pour corriger une coquille orthographique au haut de la page 19 du même document : « polarité » au lieu de « pôlarité ».

B3.3. Les amendements apportés au règlement dans ses versions écrite (y compris ses annexes) et graphique.

Les amendements apportés au règlement écrit constituent le noyau central de la modification n°2 au PLU. Ils répondent aux objectifs:

- de poursuivre l'effort de qualification du cadre de vie levalloisien :

☞ *en permettant une évolution maîtrisée des constructions pour une meilleure intégration du bâti,*

☞ *en poursuivant la volonté de protéger les bâtiments présentant un intérêt patrimonial, architectural et urbain.*

- de poursuivre l'effort en matière de ville durable :

☞ *en renforçant les espaces de respiration au sein du tissu urbain levalloisien,*

☞ *en adaptant le PLU de la ville aux nouvelles réglementations et aux souhaits des habitants.*

Ces objectifs et sous-objectifs sont mis en œuvre par les moyens et modalités ci-dessous, qu'explicitent ensuite 4 tableaux détaillés (un 5ème tableau récapitule des mesures d'ordre strictement matériel) :

Objectifs et sous-objectifs	Moyens	Modalités	Tableau d'explicitation
Poursuivre l'effort de qualification du cadre de vie levalloisien.			
☞ *En permettant une évolution maîtrisée des constructions pour une meilleure intégration du bâti.*			
	Modifications apportées au règlement, partie UA.	22 amendements à la partie UA du règlement du PLU.	Tableau 1
	Encadrer les hauteurs et gabarits au plan graphique.	Modifications au document graphique 5.2 du PLU.	Tableau 1
☞ *En poursuivant la volonté de protéger les bâtiments présentant un intérêt patrimonial, architectural et urbain.*			
	Ajout de bâtiments ou ensembles bâtis à préserver ou à valoriser.	Modifications du cahier de protection du patrimoine architectural (annexe 4.2.2 au règlement). Modification du document graphique 5.1 du PLU « Plan des zonages et servitudes ».	Tableau 2

		Modification des documents graphiques UPB et UPD relatifs aux villas Trézel et Muller.	
	Adaptation de dispositions réglementaires concernant les bâtiments à protéger ou à valoriser.	Amendements à la partie UA du règlement (article UA11), ainsi qu'aux parties UPB et UPD du règlement.	Tableau 2
Poursuivre l'effort en matière de ville durable.			
☞ *En renforçant les espaces de respiration au sein du tissu urbain levalloisien.*			
	Préservation et ajout de nouveaux espaces verts au plan de zonage.	Modifications apportées au règlement graphique 5.1 « Plan des zonages et servitudes » du PLU.	Tableau 3
	Ajout d'un arbre intéressant.	Modification apportée au règlement graphique 5.1 « Plan des zonages et servitudes » du PLU.	Tableau 3
	Clarifier les dispositions réglementaires sur les espaces libres et plantations dans les zones UA et UB.	Amendements à la partie UA du règlement (article UA13), à la partie UB du règlement (article UB13) ainsi qu'au lexique du règlement.	Tableau 3
☞ *En adaptant l'évolution de la ville aux nouvelles réglementations et aux souhaits des habitants.*			
	Adaptations réglementaires s'appliquant à plusieurs zones	Amendement à l'article 4, paragraphe 4.2.2, pour l'ensemble des zones décrites dans le règlement. Amendement à l'article 4, paragraphe 4.5.1, pour l'ensemble des zones décrites dans le règlement à l'exception des zones UPA à UPE.	Tableau 4

		Amendement de forme à l'article 6, paragraphe 6.2 pour les zones UA, UB et UD du règlement.	
	Modifications sur les dépassements des hauteurs autorisés et travaux d'isolation.	Amendements à l'article UA7 du règlement, paragraphe 7.5.2.3. Amendements à l'article UA8 du règlement, paragraphe 8.4.5. Compléments à l'article UA10 du règlement, paragraphes 10.5.1, 10.6.1 et 10.6.2.1. Ajout d'un paragraphe 10.7.2 à l'article UA10 du règlement. Amendement à l'article UB10 du règlement, paragraphe 10.2.2. Ajout d'un paragraphe 10.3 à l'article UB10 du règlement.	Tableau 4
	Mises à jour des emplacements réservés et des servitudes.	Mise à jour des pièces 5.1 « Zonages et servitudes » et 5.7 (zone UG) du PLU.	Tableau 4
	Mise à jour des liaisons cyclables.	Mise à jour de la pièce 5.1 du PLU.	Tableau 4

Tableau 1

Poursuivre l'effort de qualification du cadre de vie levalloisien.

Permettre une évolution maîtrisée des constructions pour une meilleure intégration du bâti.

	Nature des modifications	Objet, précisions apportées, commentaires
Modifications apportées à la partie UA du règlement écrit.		
UA6 concerne l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	UA6 : ajout d'un 6.5.2 et amendement au 6.5.3.	Les dispositions du règlement concernant les saillies et encorbellements s'appliquent également aux pans coupés (6.5.2.). Les saillies et encorbellements sont autorisés dans les marges vertes dans les mêmes conditions que dans les marges de recul.
UA7 concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	UA7 : amendement au Nota initial.	Il est précisé que le calcul des prospects des constructions pour l'article UA7, y compris pour les zones UPM1, UPM2 et UPM3, s'entend à partir du nu de la façade (saillies exclues) et perpendiculairement.
	UA7 : amendement au 7.1.2.	Suppression d'une précision relative aux limites séparatives. Cette modification ne porte pas atteinte au règlement, le code civil interdisant toute création d'une ouverture en limite séparative.
	UA7 : amendement au 7.1.3.2.	Pour assurer une tranquillité des riverains, la règle précise que la distance d'au moins égale à 4 mètres s'applique y compris pour les murs ou parties de façades aveugles.
	UA7 : amendement au 7.1.3.3.	Une souplesse est apportée à la règle afin qu'elle ne s'applique pas aux circulations verticales des constructions au 6ème et 7ème niveau des façades arrière.
	UA7 : amendement au 7.3.2.1.	L'article 7.3.2.1 est mis en cohérence. En effet, au début de l'article on parle de possibilité (« pourra ») tandis qu'à la fin on parle d'obligation (« l'obligation de limitation de la profondeur et l'obligation de recul »). Le terme « pourra » est donc remplacé par « devra ». Le titre du schéma correspondant est corrigé en conséquence : le terme « possibilités » est remplacé par « principe ». Par ailleurs, il est ajouté une disposition afin de permettre la réalisation de baies principales dans le cas où la distance par rapport aux limites séparatives est conforme à l'article 7.2.2 et permet donc de préserver la qualité de vie des habitants.
	UA7 : amendement au 7.4.1.	Au-delà de la référence à la profondeur visée à l'article 7.1.1.1 (implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies), une référence visée à l'article 7.1.3.1 (dispositions spécifiques aux constructions à destination principale d'habitation ou de CINASPIC sur des unités foncières d'une profondeur inférieure ou égale à 20 mètres) est ajoutée.

	UA7 : amendement au 7.5.1.	Sur les constructions existantes, le règlement actuel ne permet pas de percer des baies secondaires au-delà de 7,5m de hauteur à moins de 3m de la limite séparative. Or, il est possible dans le cas général et donc pour les constructions neuves de percer des baies secondaires en R+2. L'article est donc modifié pour permettre le percement de baies en R+2 (11m au lieu de 7,5m).
	UA7 : amendement au 7.5.2.2.	Concerne les constructions d'une hauteur supérieure à 7,5 mètres mesurés à partir du terrain naturel. Afin d'assurer une cohérence entre les articles, ce dernier est complété par un renvoi au nouvel article 10.8 relatif aux dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs. Une précision est apportée pour les constructions implantées en retrait d'une voie ou emprise publique.
UA8 concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	UA8 : amendement au Nota initial.	Afin de se mettre en cohérence avec l'article UA7, il est ajouté en nota de l'article UA8, y compris pour les zones UPM1, UPM2 et UPM3, que l'application des prospects s'entend à partir du nu de la façade (saillies exclues) et perpendiculairement (cf exposé des motifs précisé pour UA7).
	UA8 : amendements au 8.4 et au 8.4.1.	La règle s'applique pour toutes les constructions et non plus uniquement pour les constructions à destination principale d'habitation. Il est précisé que l'article 8.4.1 concerne également les constructions existantes implantées en retrait d'une voie ou d'une emprise publique. Cet article évolue pour prendre en compte les dispositions du nouvel article 10.8.
UA10 concerne la hauteur des constructions.	UA10 : amendements au 10.1.1.1 et au 10.1.1.4.	La même règle de gabarit enveloppe s'applique désormais pour les constructions nouvelles et les constructions existantes.
	UA10 : amendement au 10.1.3.	Afin d'assurer une cohérence entre les articles, cet article est complété par un renvoi au nouvel article 10.8 relatif aux dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs.
	UA10 : amendement au 10.3.2.2	Il est précisé pour les CINASPIC que la règle s'applique quel que soit le nombre de niveaux. La règle cherche à maitriser le volume des constructions au-delà de la bande de 20 mètres et non le nombre de niveaux.
	UA10 : amendement au 10.4.1.3.	Cette disposition est ajoutée afin de limiter l'impact de la hauteur des constructions au-delà de la bande de 20 mètres en limite de propriété à 7,5m et à 10m pour les CINASPIC, ce qui permet d'avoir une hauteur dégressive entre le front de rue et le cœur d'îlot.

	UA10 : amendement aux 10.7 et 10.7.1.	Il est précisé que les dispositions spécifiques de l'article 10.7 ne s'appliquent plus uniquement aux constructions à destination d'habitation.
	UA10 : ajout d'un 10.8.	Afin d'assurer une meilleure intégration des constructions dans leur environnement bâti et de permettre un bon raccordement aux constructions immédiates voisines, des dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs sont ajoutées pour garantir un épannelage harmonieux et mieux maîtriser l'évolution du tissu urbain dense de la commune. Cette règle « qualitative », prévu par le code de l'urbanisme au titre de l'article R-151-12, vise à proposer un dispositif réglementaire basé sur des règles morphologiques et de bonne insertion dans le tissu existant déjà constitué et permet une adaptation du règlement au contexte local.
UA11 concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	UA11 : ajout à 11.2.4.	Pour le rez-de-chaussée d'une construction à usage commercial ou artisanal, la hauteur du bandeau ou sa proportion devra respecter le règlement local de publicité intercommunal Paris Ouest La Défense.
	UA11 : amendement à 11.2.8.2.	Concerne les toitures-terrasses. Vise à assurer une plus grande pérennité de la végétation sur les toitures-terrasses.
	UA11 : amendement à 11.2.8.2.3.	Dans le but d'assurer une meilleure qualité des rénovations des constructions existantes, de nouveaux dispositifs sont ajoutés en cas de transformation de la toiture d'un immeuble.
	UA11 : ajout à 11.3.	Dans le but d'assurer une meilleure qualité des rénovations des constructions existantes et mieux encadrer les travaux autorisés, de nouveaux dispositifs sont ajoutés au règlement sur la pose de coffres de volets roulants.
UA12 concerne les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	UA12 : amendement à 12.3.	La règle est réécrite pour une meilleure compréhension. Une dérogation est ajoutée afin de ne pas entraver le changement de destination à rez-de-chaussée en front de rue.
Encadrer les hauteurs et gabarits au plan graphique : modifications apportées au document graphique 5.2 du PLU		
	Document graphique 5.2 du PLU dénommé	Quatre étapes : A) Premier temps : définition d'une ligne directrice dans le cadre de la modification n°2 : « Afin de

	« Hauteurs et gabarits en zone UA »	préserver un cadre de vie agréable, d'assurer une meilleure intégration des constructions dans leur environnement bâti et de maîtriser l'évolution du tissu urbain dense tout en assurant une continuité avec le tissu urbain existant, la hauteur plafond a été ponctuellement abaissée sur 12 îlots en zone UA, passant de R+6 (hauteur plafond 22,50 mètres) à R+5 (hauteur plafond : 19,50 mètres) ». (cf Additif, p.67). B) Délimitation des 12 îlots concernés, visible sur l'extrait pertinent (zoom sur la partie Sud de la ville) du document graphique 5.2. (cf Additif, p.67). C) Identification graphique et photographique de chacun des 12 îlots concernés (pp 68 à 74 de l'Additif). D) Modification en conséquence du document graphique par passage de la couleur jaune orangé (hauteur plafond 22,5 m; 7 niveaux maximum; R+6) à la couleur mauve (hauteur plafond 19,5 m; 6 niveaux maximum; R+5).

Tableau2

Poursuivre l'effort de qualification du cadre de vie levalloisien.

Poursuivre la volonté de protéger les bâtiments ou ensembles bâtis à préserver ou à valoriser.

	Documents modifiés	Modalités des modifications
Ajout de bâtiments ou ensembles bâtis à préserver ou à valoriser		
	Annexe 4.2.2 du règlement écrit « Liste des « Bâtiments remarquables à préserver », des « Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser », et des « Ensembles	Mise à jour et complément de la liste des bâtiments ou ensembles bâtis à préserver (au nombre de 3) ou à valoriser (au nombre de 25).

	urbains et paysagers à préserver et à mettre en valeur ».	
	Annexe 4.2.3 du règlement écrit « Cahier de protection du patrimoine architectural ».	Mise à jour et complément de la liste des bâtiments ou ensembles bâtis à préserver (au nombre de 3) ou à valoriser (au nombre de 25), avec notice et photo pour chacun d'entre eux. Les « mesures spécifiques » de protection sont supprimées pour les bâtiments « à préserver », car ces derniers font l'objet d'une préservation dans leur ensemble. Ces mesures spécifiques de protection sont en revanche maintenues pour les bâtiments « à valoriser » et ajoutées pour les nouveaux bâtiments identifiés dans cette catégorie.
	Document graphique 5.1 du PLU dénommé « Zonages et servitudes »	Mise à jour du document graphique par ajout de couleur bleu ciel (bâti à préserver) ou mauve (bâti à valoriser) des parcelles portant les nouveaux bâtiments identifiés.
	Document graphique 5.9 du PLU « Plan de zonage UPB ».	Cas particulier des trois villas du 14 rue Trézel classées dans une zone spécifique UPB (donc distincte de la zone UA) faisant l'objet d'un document graphique particulier et qui apparaissent nouvellement comme bâtiments à valoriser (Préservation et mise en valeur des jardins. Limitation des hauteurs et définition d'une emprise constructible).
	Document graphique 5.11 du PLU « Plan de zonage UPD ».	Cas particulier de l'ensemble de villas Muller du 117 rue Anatole France classées dans une zone spécifique UPD (donc distincte de la zone UA) faisant l'objet d'un document graphique particulier et qui apparaissent nouvellement comme bâtiments à valoriser (Préservation des jardins. Conserver ou reconstituer les clôtures d'origine. Limitation des hauteurs et définition d'une emprise constructible. Conserver le fronton en ferronnerie au-dessus du portail d'entrée).
Adapter les dispositions réglementaires des bâtiments à protéger ou à valoriser		
UA11 concerne l'aspect extérieur des	Restructuration du 4.1 de l'article UA11 du règlement.	Le paragraphe 4.1 est réorganisé en 3 sous-paragraphes 4.1.1, 4.1.2 et 4.1.3 exposant,

constructions et l'aménagement de leurs abords.		s'agissant des bâtiments à protéger ou à valoriser, les prescriptions générales, puis celles relatives aux bâtiments à protéger, puis celles relatives aux bâtiments à valoriser.
	Ajout d'un paragraphe 11.3 aux articles UPB11 et UPD11 du règlement relatifs aux cas particuliers des zones UPB (villas Trézel) et UPD (villas Muller)	Dans les deux cas, le paragraphe 11.3 est réorganisé en 3 sous-paragraphes 11.3.1, 11.3.2 et 11.3.3 exposant, s'agissant des bâtiments à protéger ou à valoriser, les prescriptions générales, puis celles relatives aux bâtiments à protéger, puis celles relatives aux bâtiments à valoriser.

Tableau 3

Poursuivre l'effort en matière de ville durable.

Renforcer les espaces de respiration au sein du tissu urbain levalloisien.

	Documents modifiés	Modalités des modifications
Préservation et ajout de nouveaux espaces verts au plan de zonage		
	Règlement graphique pièce 5.1 du PLU « Plan zonage et servitudes »	2 espaces verts qui figuraient en vert appuyé sur le plan de la pièce 5.1 comme étant « à réaliser » deviennent en vert clair « à préserver » car ayant été réalisés : à l'arrière de la villa Chaptal (zone UA) et le long des 4 au 10 de l'impasse Gravel (zone UPC). 1 espace vert est créé en vert appuyé sur le plan de la pièce 5.1 car devant être réalisé au 45 rue Paul Vaillant-Couturier. 18 espaces verts (total 6673 m²) côté rue sont identifiés en vert clair avec différentes recommandations de protection et mise en valeur.

		5 espaces verts (total 13 479 m²) côté cour sont identifiés en vert clair.
Ajout d'un arbre intéressant.		
	Règlement graphique pièce 5.1 du PLU « Plan zonage et servitudes »	Un nouvel arbre intéressant est identifié à l'angle de la rue de Villiers et de la rue Paul Vaillant-Couturier. Cet arbre marque l'entrée de ville.
Clarifier les dispositions règlementaires sur les espaces libres et plantations dans les zones UA et UB.		
UA13 concerne, en zone UA, les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.	Les paragraphes 13.2.2.2, 13.2.2.4, 13.3.1 de l'article UA13 du règlement sont amendés. Un paragraphe 13.5 est ajouté.	Dans les trois premiers cas, il s'agit de préciser les modalités de répartition de la pleine terre végétale sur une unité foncière, de privilégier la localisation sur les espaces non privatifs de la plantation d'arbres dans un nouvel ensemble immobilier, et de mieux garantir la pérennité, la qualité et la force des arbres intéressants. Dans le dernier cas, il s'agit d'expliciter les modalités de travaux et aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments.
UB13 concerne, en zone UB, les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.	Le paragraphe 13.2 de l'article UB13 du règlement est amendé.	Substitution à « arbre de pleine tige » de « arbre de grand développement », en cohérence avec le lexique du règlement.
	Le lexique du règlement est amendé à la rubrique « Espaces verts ».	Il est précisé que les accès sont compris dans la définition d'un espace vert.

Tableau 4

Poursuivre l'effort en matière de ville durable.

Adapter l'évolution de la ville aux nouvelles réglementations et aux souhaits des habitants.

	Documents modifiés	Modalités des modifications
Adaptations réglementaires s'appliquant à plusieurs zones.		
	Pour l'ensemble des zones décrites dans le règlement, article 4 : amendement au paragraphe 4.2.2 « Eaux pluviales ».	Le rejet des eaux pluviales devra s'effectuer dans le réseau d'assainissement et dans le respect du règlement d'assainissement intercommunal de l'EPT POLD. Il est précisé que cette disposition s'applique pour toute construction nouvelle, reconstruction, mais également dans le cadre de réhabilitations[15].
	Pour l'ensemble des zones décrites dans le règlement à l'exception des zones UPA à UPE, article 4 : amendement au paragraphe 4.5.1	Les modifications apportées à cet article générique sur l'ensemble des zones hors UPA à UPE permettent de renvoyer aux conditions de raccordement aux réseaux de distribution de chaleur et de froid, lesquelles peuvent être amenées à évoluer.
	Pour les zones UA, UB et UD, article 6 : amendement de forme au paragraphe 6.2.	Mise à jour du nom du conseil départemental.
Modifications sur les dépassements des hauteurs autorisés et travaux d'isolation.		

[15] Cette disposition a fait l'objet d'un avis négatif de la PPA Département des Hauts-de-Seine : sujet traité au paragraphe C3.5.2 ci-dessous.

UA7 concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Amendements à l'article UA7 du règlement, paragraphe 7.5.2.3.	Afin d'encourager la rénovation thermique et acoustique des constructions existantes, l'article 7.5.2.3 est complété afin d'autoriser des dérogations aux prospects définis aux articles 7.1 à 7.4 pour les travaux d'isolation dans la limite de 30 centimètres par rapport à l'implantation de la construction existante.
UA8 concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	Amendements à l'article UA8 du règlement, paragraphe 8.4.5.	Afin d'encourager la rénovation thermique et acoustique des constructions existantes et pour assurer la mise en œuvre d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, l'article 8.4.5 est complété afin d'autoriser des dérogations aux prospects définis aux articles 8.1 et 8.2 pour les travaux dans la limite de 30 centimètres par rapport à l'implantation de la construction existante.
UA10 concerne la hauteur des constructions.	Complément à l'article UA10 du règlement, paragraphe 10.5.1.	Afin de préserver la tranquillité des habitants et d'encourager à l'agriculture urbaine, des dispositions sont ajoutées afin d'autoriser le dépassement de la hauteur plafond et de la hauteur maximale des secteurs UPM pour les pare-vues (dans les limites de 1,90 mètre) ainsi que pour les serres, locaux et installations liées à l'agriculture urbaine.
	Complément à l'article UA10 du règlement, paragraphe 10.6.1.	S'agissant des unités foncières inférieures à 2000 m², des dispositions sont ajoutées afin d'autoriser le dépassement de la hauteur plafond pour les pare-vues dans la limite de 1,90 m de hauteur afin de préserver la tranquillité des habitants et d'autoriser la réalisation d'un ascenseur dans le cadre du réaménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant.
	Complément à l'article UA10 du règlement, paragraphe 10.6.2.1.	S'agissant des unités foncières supérieures à 2000 m², des dispositions sont ajoutées afin d'autoriser le dépassement de la hauteur plafond pour les pare-vues dans la limite de 1,90 m de hauteur afin de préserver la tranquillité des habitants et d'autoriser la réalisation d'un ascenseur dans le cadre du réaménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant.
	Ajout d'un paragraphe 10.7.2 à l'article UA10 du règlement.	Afin d'encourager la rénovation thermique et acoustique des constructions existantes, l'article 10.7 est complété afin d'autoriser des dérogations aux prospects définis aux articles 10.1, 10.2, 10.3 et 10.4 pour les travaux d'isolation dans la limite de 30 centimètres par

		rapport au gabarit et à la hauteur de la construction existante. Un dépassement de 1 mètre est également autorisé pour les travaux visant à végétaliser une toiture-terrasse existante.
UB10 concerne la hauteur des constructions.	Amendement à l'article UB10 du règlement, paragraphe 10.2.2.	Afin de s'adapter aux éventuelles évolutions des normes en vigueur sans avoir à modifier le P.L.U à chaque fois, le règlement faire référence à la « hauteur minimum fixée dans les normes en vigueur ». Par ailleurs, cette règle s'applique à l'ensemble des garde-corps (accessibles ou non).
	Ajout d'un paragraphe 10.3 à l'article UB10 du règlement.	Afin d'encourager la rénovation thermique des constructions existantes, le règlement permet désormais un dépassement des hauteurs et gabarits définis, dans la limite de 30 cm par rapport au volume existant, y compris pour les immeubles qui dépassent déjà les gabarits et hauteurs autorisées.
Mettre à jour les emplacements réservés et les servitudes instituées pour tenir compte des projets réalisés ou nouveaux à venir.		
	Mise à jour du plan de la pièce 5.1 du PLU (« Zonages et servitudes ») pour toutes les modifications apportées (suppressions / instaurations) Mise à jour spécifique de la pièce 5.10 du PLU (zone UPC) relativement à la suppression de l'ER 7 et à	Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics : . suppression des ER 3, 6 et 7 . ajout des ER 9 et 10 (élargissement de voierie et d'espace public aux angles de l'hôpital franco-britannique au 3 rue Barbès). Emplacements réservés aux installations d'intérêt général : . suppression de l'ER 2 et de l'ER 3. Servitudes de logement social : . suppression de 7 servitudes (sur les programmes réalisés). . instauration de 3 servitudes 100% logement locatif social en zone UA (sur parcelles S137; N71; 148 et 149) et instauration d'1 servitude 100 % logement locatif social en zone UPC (parcelles P177 et P175).

	l'ajout de l'ER sur les parcelles P177 et P175 Mise à jour spécifique de la pièce 5.7 du PLU (zone UG) relativement à la suppression de 3 servitudes pour installations d'intérêt général	Servitudes en vue de localiser les équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général : . suppression de 3 servitudes en zone UG. . suppression d'1 servitude en zone UA.
Mise à jour des liaisons cyclables.		
	Mise à jour du plan de la pièce 5.1 du PLU (« Zonages et servitudes »)	Les liaisons cyclables existantes sur la commune sont reportées sur le plan de zonage 5.1 et identifiées par la légende « piste cyclable à préserver ».

Tableau 5

Mise à jour et correction des erreurs matérielles graphiques		
	Mises en cohérence : . de la pièce n°4.2.3 annexée au règlement portant cahier de protection du patrimoine architectural . de la pièce n°4.2.2 annexée au règlement portant liste des bâtiments remarquables . de la pièce 5.1 du PLU (« plan des zonages et servitudes ») . des documents graphiques du PLU concernant des « bâtiments ou	Il s'agit de corriger les erreurs matérielles présentes sur le plan de zonage et servitudes (pièce n°5.1) et le cahier de protection du patrimoine (pièce n°4.2.3), afin de mettre en cohérence ces deux pièces identifiant ces éléments de patrimoine. La pièce n°4.2.2 « Liste des Bâtiments remarquables à préserver, des Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser et des Ensembles urbains et paysagers à préserver et à mettre en valeur » est mise à jour en conséquence. En pratique, il s'agit de bâtiments situés : - aux 13 et 17 rue Kléber - au 68 rue Chaptal (qui ne fait pas l'objet d'une protection) - au 78 rue Chaptal (qui présente un intérêt architectural)

	ensembles bâtis à valoriser ».	- au 66bis et 68 de la rue du Président Wilson (hôtel des Postes) (qui est un bâtiment à préserver).
	Secteurs de plan masse	Dans le secteur de plan masse UPM2, le nota sur la hauteur du bâtiment Hutchinson existant est enlevé pour plus de clarté, ce dernier n'étant pas nécessaire au plan.
Mise à jour et correction des erreurs matérielles règlementaires		
UA1 concerne les occupations et utilisations du sol interdites.	Amendement au paragraphe 1.7 de l'article UA1 du règlement.	Cette modification vise à corriger une erreur matérielle. Le paragraphe 1.7. de l'article UA1 renvoie à l'article UA.2.1.1.2.5 relatif aux marges vertes et non UA.2.1.1.2.6 relatif aux espaces verts et aux plantations à réaliser.
UA2 concerne les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	Amendement au paragraphe 2.1.1.2.5 de l'article UA2 du règlement.	Cette modification vise à corriger une erreur matérielle en réorganisant correctement la phrase.
UA10 concerne la hauteur des constructions.	Amendement au paragraphe 10.4.2.3 de l'article UA10 du règlement.	Cette modification vise à corriger le terme « hauteur maximale » par « hauteur maximum » pour plus de lisibilité.
UA13 concerne, en zone UA, les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.	Amendement au paragraphe 13.3.3 de l'article UA13 du règlement.	Cette modification vise à corriger une erreur matérielle. Le paragraphe 13.3.3 renvoie à l'article UA.2.1.1.2.5 relatif aux marges vertes et non UA.2.1.1.2.6 relatif aux espaces verts et aux plantations à réaliser.
	Amendement à l'article UPC2 du règlement.	Cette modification vise à corriger une erreur matérielle de rédaction. Il s'agit ici en effet de la zone UPC et non de la zone UPB.
	Amendement à l'article UPC10 du règlement.	Cette modification vise à corriger une erreur matérielle. En effet, l'article 10 de la zone UPC du PLU en vigueur fixe une hauteur maximum de 14 mètres dans la zone B tandis que dans cette même zone, le document graphique 5.10 fixe une hauteur maximum de 15 mètres. Aussi, cette modification vise à mettre en cohérence ces deux documents en retenant une hauteur maximum de 15 mètres.
	Modification dans les dispositions générales (titre I) o Article 3 – Division du territoire en zones	Cette modification vise à corriger une erreur de rédaction dans les dispositions générales (titre I) sur les secteurs de plan masse UPM omise dans le cadre de la modification précédente.

B3.4. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement.

La dernière partie de l'Additif est consacrée à une analyse des modifications du PLU de Levallois-Perret induites par la modification n°2, en distinguant les incidences sur le milieu naturel et paysager, sur le milieu naturel stricto sensu et sur les risques. Cette analyse a aussi l'intérêt d'illustrer de manière synthétique les principales dispositions de cette modification n°2.

Cette analyse peut être récapitulée par le tableau suivant.

Types d'incidences	Pas d'incidences	Mentions d'incidences
Incidences sur le milieu naturel et paysager		
Topographie et géologie	X	
Eau	X	
Incidences sur le paysage		Les modifications envisagées ont pour but d'améliorer l'insertion des constructions dans l'environnement communal par un encadrement plus qualitatif des dispositions esthétiques, volumétriques et architecturales des constructions : réduction de hauteurs sur 12 îlots identifiés en zone UA; protection et préservation des bâtiments remarquables existants et identification de nouveaux bâtiments; préservation et création de nouveaux espaces verts; identification d'un nouvel arbre intéressant, limitation de de la hauteur plafond des constructions au regard des pignons des constructions voisines situées en limites séparatives en zone UA.
Incidences sur le milieu naturel		
Inventaire des protections	X	
Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité	X	
Zones humides	X	
Incidences sur les risques naturels et technologiques		
Risques naturels	X	
Risques technologiques	X	

Pollutions des sols	X	
Incidences sur le patrimoine culturel, architectural et archéologique		
Incidences sur les monuments historiques et la patrimoine bâti	X	Pour rappel, toute construction située dans un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques classés et inscrits devra faire l'objet d'une consultation pour avis simple ou conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
Incidences sur le patrimoine bâti hors servitude d'utilité publique		. Ajout de 28 nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis, présentant un intérêt architectural et urbain, à la liste des bâtiments à préserver et à mettre en valeur au sein du « Cahier de protection du patrimoine architectural » (3 à préserver et 25 à valoriser). . Reformulation des règles concernant les bâtiments listés à valoriser, afin d'assurer une meilleure préservation du patrimoine bâti communal. . Modification du règlement de la zone UA, notamment en vue d'y intégrer une règle qualitative, permettant de mieux encadrer l'évolution des hauteurs et des volumes des constructions, dans leur environnement et de façon cohérente par rapport aux constructions voisines, de garantir un épannelage harmonieux et d'assurer ainsi une meilleure intégration du bâti. Cette règle « qualitative » vise à proposer un dispositif réglementaire basé sur des règles morphologiques et de bonne insertion dans le tissu existant déjà constitué. . Diminution, d'un niveau, de la hauteur plafond sur 12 îlots ciblés de la zone UA, afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine sur ces secteurs et de mieux intégrer les constructions existantes et nouvelles dans leur environnement. Ces 12 îlots concernés par cette diminution représentent une surface restreinte d'environ 6,3 ha, soit environ 2,6% de la surface du territoire communal. . Ajout de nouveaux espaces verts existants à préserver, dont une grande partie liée à des bâtiments nouvellement préservés au sein du « Cahier de protection du patrimoine architectural », dans une logique de préservation bâtie et paysagère. Le projet de modification n°2 du PLU a pour objectifs de préserver davantage le patrimoine bâti communal et d'encadrer l'évolution des constructions afin qu'elles s'insèrent au mieux dans le tissu existant et qu'elles respectent le caractère des bâtiments environnants. Elle n'est pas de nature à impacter visuellement l'environnement notamment patrimonial et n'engendre pas d'incidences négatives sur la protection du patrimoine bâti, venant même la renforcer ponctuellement.

Incidences sur les sites classés et inscrits.	X	
Incidences sur le Patrimoine mondial de l'UNESCO.	X	
Incidences sur un site patrimonial remarquable	X	
Incidences sur le bruit		
Plan de prévention du bruit dans l'environnement de la MGP	Pas de commentaire	
Plans d'exposition au bruit	Pas de commentaire	
Classement sonore des infrastructures de transport terrestres		Le projet de modification n°2 du PLU, qui porte principalement sur des enjeux de préservation du cadre de vie et du bâti en instaurant de nouvelles règles morphologiques pour les constructions nouvelles, plus en adéquation avec le tissu urbain existant, n'est pas susceptible d'entraîner des nuisances supplémentaires par rapport aux nuisances actuelles (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives, etc.). Sur certains secteurs ciblés, par la protection du patrimoine bâti et l'abaissement d'un niveau sur 12 îlots, l'exposition des populations aux risques est même atténuée, puisque la constructibilité est légèrement diminuée sur ces secteurs.
Incidences sur le cadre de vie		. Mêmes commentaires que ceux formulés ci-dessus. . La présente modification prévoit également l'augmentation du pourcentage de logements sociaux dans la servitude de mixité sociale sur le secteur UA (« plan de zonage et servitudes ») afin de participer à l'objectif communal d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux sur le territoire. En effet, la commune est pour le moment déficitaire avec un taux d'environ 20%. . Ainsi, les présentes évolutions du projet de modification n°2 du PLU ne présentent pas d'incidences négatives sur le cadre de vie des habitants de Levallois-Perret et visent au contraire à l'améliorer par la préservation renforcée du patrimoine bâti et paysager et l'encadrement des évolutions des hauteurs et des volumes des constructions, dans leur environnement.
Incidences sur le milieu naturel		. Le PLU protège et développe la nature en ville par une série de mesures de protection. La présente modification vise notamment à maintenir et développer, à l'échelon communal, la trame verte constituée de réseaux de jardins publics et privés. 24 jardins privés et espaces verts existants, sur rue ou en cœur d'îlot, sont identifiés comme « espaces verts à préserver et à valoriser », dont 1 avec des plantations

		à réaliser. La superficie totale des nouveaux « espaces verts à préserver et à mettre en valeur » en cœur d'îlot et sur rue est d'environ 2 ha, soit une augmentation d'environ 18% de ces espaces par rapport au PLU en vigueur. La superficie des « espaces verts et plantation à réaliser » est d'environ 0,12 ha. . Le projet de modification n°2 du PLU n'a pas d'incidence négative sur la protection des arbres identifiés comme intéressants et vise à les protéger davantage, par la préservation et la mise en valeur de nouveaux espaces verts et par le renforcement des règles de la zone UA concernant les obligations de plantation d'arbres et de préservation des arbres intéressants identifiés au zonage. . La modification n°2 présente une incidence positive sur le milieu naturel.
Incidences sur les ressources naturelles		Certaines évolutions du PLU ont un impact positif sur les ressources notamment celles qui instaurent de nouveaux espaces verts à protéger. Ces espaces conserveront la perméabilité des sols et favoriseront l'infiltration des eaux pluviales.

B4. Dispositions matérielles pratiques préalables à l'enquête publique.

B4.1. Recueil de l'avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale.

Par avis conforme MRAe AKIF-2024-070 du 4 septembre 2024, la Mission régionale de l'Autorité environnementale, qui avait été saisie par l'EPT POLD le 4 juillet 2024, a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Levallois-Perret.

En effet, après s'être référée à l'article L.104-3 du code de l'Urbanisme qui prévoit que pour déterminer si une évolution d'un document d'urbanisme est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement il convient de tenir compte des critères mentionnés à l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, la MRAe mentionne les objectifs de la modification n°2 et considère que les évolutions prévues dans le cadre de cette modification correspondent à des ajustements ponctuels de portée réduite ou bénéfiques pour l'environnement, sans incidences notables sur l'environnement ou sur la santé humaine.

B4.2 Recueil des avis des personnes publiques associées.

Selon les indications données au commissaire enquêteur par la direction de l'urbanisme et de l'aménagement, la saisine des personnes publiques associées s'est faite par courrier du 10 octobre 2024. Au vu des réponses telles que disponibles dans le dossier d'enquête, le tableau suivant peut être dressé.

Avis reçus ou non reçus		
Préfecture des Hauts-de-Seine	20 décembre 2024	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, UD 92
Conseil départemental des Hauts-de-Seine	27 décembre 2024	Pôle attractivité, culture et territoire, Direction du développement et de la stratégie
Établissement public local Paris La Défense	20 novembre 2024	Directeur général
Chambre des métiers et de l'artisanat des Hauts-de-Seine		
Chambre de commerce et d'industrie départementale des Hauts-de-Seine	8 novembre 2024	Président
Conseil régional d'Île-de-France		
Métropole du Grand Paris		
Chambre d'agriculture de la Région Île-de-France		
Île-de-France Mobilités		
SNCF	13 novembre 2024	SNCF Immobilier / Direction immobilière Île-de-France / Pôle développement et planification / Urbanisme
RATP		
Voies Navigables de France		

B4.3. Dispositions d'organisation de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a été associé par la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville de Levallois-Perret à la finalisation, dans la semaine du 13 au 17 janvier 2025, du projet d'arrêté de prescription de l'ouverture de l'enquête publique. Cet arrêté a été signé le 6 février 2025 par Madame le Président de l'EPT POLD. Il figure en annexe A au présent rapport.

L'autorité organisatrice de l'enquête a choisi la société Publilégal comme prestataire des services liés à la préparation et au déroulement de l'enquête.

Il est rendu compte ici du respect des obligations réglementaires de publicité et des mesures complémentaires prises pour l'information du public.

a) Les publications de presse ont été effectuées à dues échéances dans le quotidien Le Parisien (édition 92) (14 février 2025, 3 mars 2025) et dans l'hebdomadaire Affiches Parisiennes (14 février 2025, 7 mars 2025) (Annexe A au présent rapport).

66 bis rue du Président Wilson

b) L'affichage de l'avis d'enquête publique été effectué le 14 février 2025 sur les 19 panneaux d'affichage administratif de la Ville, ainsi qu'au siège de l'EPT POLD à Nanterre. Une affiche a également été apposée à l'entrée du bâtiment du 66bis rue du Président Wilson où se trouvent les locaux de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement et où ont été tenues les trois permanences.

Photos prises le 16 février 2025 par le commissaire enquêteur, respectivement à l'angle des rues Voltaire et Chaptal et place du Général Leclerc. Comme on peut le constater, le plan d'affichage est identique d'un panneau à l'autre.

Le commissaire enquêteur a transmis à l'autorité organisatrice, le 17 février 2025, une observation orale qui lui avait été faite par un habitant de la ville, selon laquelle l'affiche jaune était située, dans les panneaux, à trop grande hauteur pour pouvoir en lire aisément le texte détaillé. L'affiche inférieure à celle de l'avis étant consacrée à une rencontre sportive organisée quelques jours plus tard, le commissaire enquêteur a suggéré que le plan d'affichage soit modifié après la date de cette rencontre pour que l'affiche jaune se retrouve un peu plus bas mais toujours au milieu de la partie gauche des panneaux d'affichage administratif. La photo ci-contre du panneau d'affichage situé à l'arrière de la mairie, côté rue Gabriel Péri, qu'il a prise le 4 avril 2025, montre que cela n'a pas été fait.

c) La Ville dispose de panneaux lumineux d'information et des messages ont été dûment diffusés pendant toute la durée de l'enquête.

d) Tant le site web de l'EPT POLD que celui de la mairie de Levallois-Perret ont publié à compter du 14 février 2025 les informations relatives à l'enquête publique, avec reprise de l'arrêté d'organisation et de l'affiche jaune. Des commentaires, faciles à parcourir, expliquaient succinctement l'objet de la modification du PLU et incitaient à une participation à l'enquête, en en donnant clairement les modalités.

- https://www.parisouestladefense.fr/
- https://www.parisouestladefense.fr/avis-denquete-publique-modification-n2-du-plu-de-levallois/
- https://www.ville-levallois.fr/
- https://www.ville-levallois.fr/enquete-publique-sur-la-modification-n2-du-plu-de-levallois/

Pourquoi ce projet de modification du PLU de Levallois ?

Cette modification vise à adapter le document d'urbanisme aux enjeux actuels du territoire, notamment en matière de :

- L'ajout d'une règle qualitative et l'abaissement du plafond des hauteurs sur 12 îlots pour permettre une évolution maîtrisée des constructions et une meilleure intégration du bâti,
- L'ajout de 28 bâtiments remarquables, à préserver ou à valoriser, pour poursuivre la protection des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, architectural et urbain,
- L'ajout d'espaces verts protégés et à créer pour renforcer les espaces de respiration au sein du tissu communal,
- L'actualisation du règlement pour intégrer de nouvelles règlementations et corriger des erreurs matérielles, graphiques et règlementaires.

Extrait des publications sur les sites de POLD et de la Ville de Levallois-Perret (cf également paragraphe B1 ci-dessus).

e) Comme évoqué au paragraphe B1 ci-dessus, dans le numéro de mars du mensuel d'information Info Levallois, a été publiée sur 2 pages une présentation de l'objet de l'enquête publique et des modalités de participation. Cette publication au graphisme agréable invitait à prendre connaissance du dossier

d'enquête (Annexe A au présent rapport). Quelques-unes des personnes reçues en permanence ont indiqué au commissaire enquêteur que c'est cette publication qui leur avait permis d'être informées de l'existence de l'enquête.

f) Au cours de l'enquête publique, le maître d'ouvrage a fait savoir au commissaire enquêteur que la procédure d'enquête publique et l'objet de la modification n°2 avaient également été présentés aux Conseils de quartier du 11 mars 2025. Seize représentants des Conseils de quartier étaient présents ainsi que quatre élus.

g) Le dossier d'enquête en version papier, comprenant également le registre des observations écrites, a été disponible dans les locaux de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement, pendant les heures d'ouverture des bureaux, tout au long de la durée de l'enquête publique.

Était également disponible une version intégrale du plan local d'urbanisme, dans sa version de 2012 complétée par les Additifs successifs jusqu'à celui de la modification n°3 approuvée le 26 juin 2024. Un panneau de la carte des zones et servitudes (Pièce 5.1 du PLU) à jour de cette dernière modification était également disposé et facilement consultable.

Un écran de consultation électronique était aussi mis à disposition du public.

Selon les indications de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement, le nombre de personnes étant venues consulter le dossier est néanmoins resté minimal.

h) L'accès au registre numérique ouvert dans le cadre du contrat signé avec la société Publilégal pour recueillir les observations déposées par voie électronique permettait de consulter le dossier d'enquête dans sa version électronique, à condition de bien identifier la rubrique « Le dossier » dans le bandeau supérieur de la page d'accueil.

Le commissaire enquêteur précise que le registre numérique a été géré sous la référence 2397 par la société Publilégal.

Le commissaire enquêteur n'a donc pas d'observation à faire sur les dispositions pratiques prises pour l'organisation de l'enquête publique.

⅄ ⅄ ⅄

Partie C

La Partie C traite en premier lieu du déroulement de l'enquête publique. Puis, reprenant le procès-verbal des observations, elle inventorie les observations des personnes publiques associées et celles du public et les analyse selon les quatre thèmes identifiés (intégration des constructions dans leur environnement, renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural, renforcement de la nature en ville, autres dispositions prévues ou non par la modification n°2 du PLU). S'appuyant sur ces observations, le commissaire enquêteur est conduit à poser 54 questions, auxquelles le maître d'ouvrage a bien voulu répondre; ces réponses donnent à leur tour lieu à de brefs commentaires du commissaire enquêteur.

C1 Déroulement de l'enquête publique.

Il est ici rendu compte du déroulement de l'enquête publique selon les différentes modalités de recueil des observations du public.

a) Permanences tenues par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a tenu, dans les locaux de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis rue du Président Wilson, les trois permanences annoncées dans l'arrêté d'organisation de l'enquête :

Samedi 15 mars 2025 de 09.00 à 12.00.

Mercredi 19 mars 2025 de 16.00 à 19.00.

Vendredi 4 avril 2025 de 11.00 à 14.00.

La première permanence a été tenue au 4ème étage, dans la vaste pièce d'accueil du public de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement. La deuxième a été tenue au 3ème étage, dans une petite salle de réunion plus apte à des entretiens discrets. La troisième a été tenue dans un bureau provisoirement non occupé au 4ème étage.

Deux personnes (couple) se sont présentées lors de la première permanence.

Quatre personnes se sont présentées au long de la deuxième permanence.

Trois personnes (une personne, puis deux personnes simultanément) se sont présentées lors de la troisième permanence, l'une d'entre elles s'étant déjà présentée lors de la deuxième permanence.

Il n'y a pas eu d'incidents lors de ces permanences. Après discussion souvent longue avec le commissaire enquêteur, presque toutes les personnes (à l'exception d'une seule) ont décliné l'invitation à

déposer une observation écrite ou un document dactylographié sur le registre papier mais ont accepté la rédaction par le commissaire enquêteur d'un résumé de leurs propos.

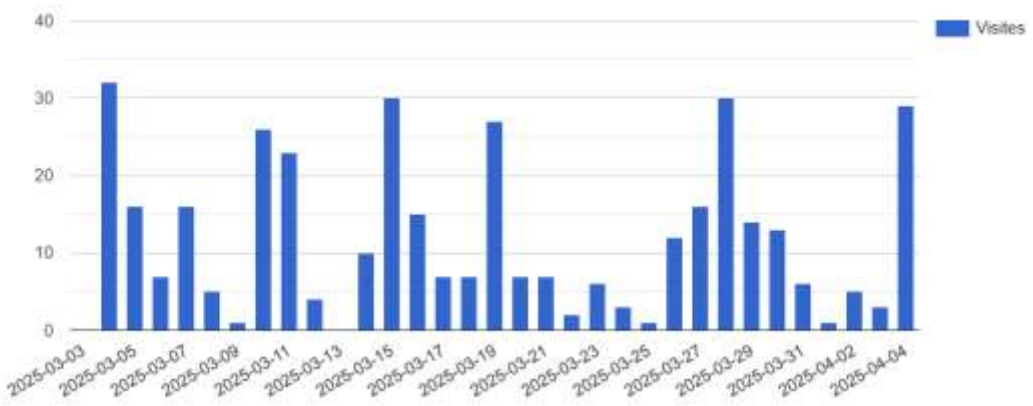
b) Recueil d'observations sur le registre papier déposé dans les locaux de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement.

6 observations ont été déposées sur le registre papier, dont 4 rédigées par des personnes venues en dehors des permanences; les 2 dernières sont en fait les 2 courriers mentionnés au point d) ci-dessous et que le commissaire enquêteur a fait agrafer au registre.

c) Recueil d'observations sur le registre électronique.

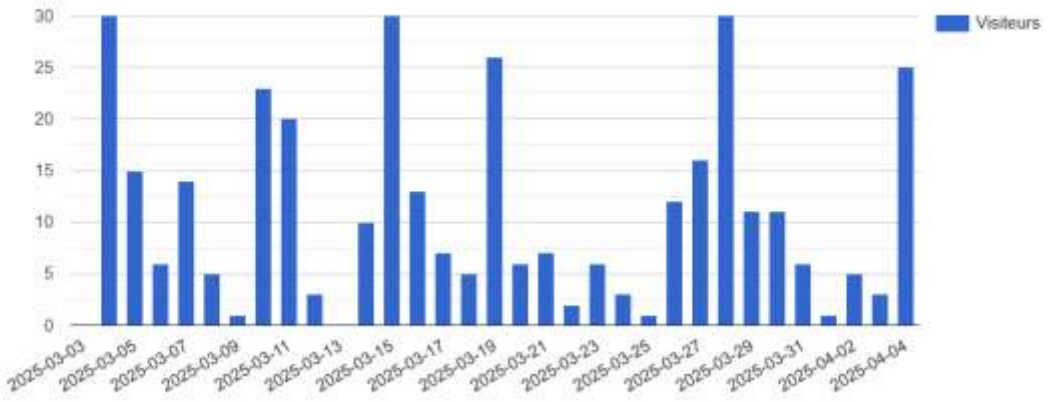
Quant à la consultation par voie électronique, les chiffres globaux suivants ont été livrés par le site de l'opérateur Publilégal :

Nombre total de visites[16] : 344.

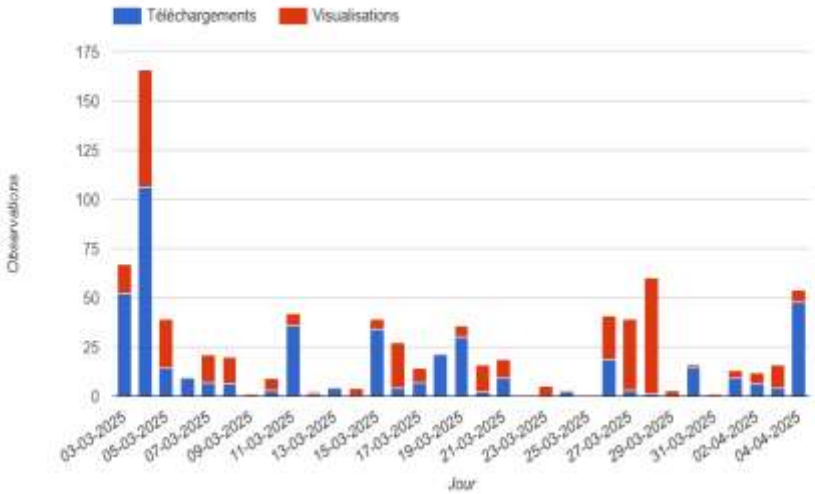


Nombre total de visiteurs : 223.

[16] Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes : le nombre de visiteurs n'augmentera pas mais le nombre de visites augmentera. Un visiteur génère donc plusieurs visites et non l'inverse.



Les nombres totaux de visualisations et téléchargements de documents ont été les suivants : 366 visualisations et 452 téléchargements.



22 observations ont été déposées sur le registre électronique, dont 15 par dépôt direct et 7 par mail. Les 3 premières (2 par mail et 1 par dépôt direct) ont le même contenu. Une autre observation ne portait que sur l'accès matériel au dossier électronique. Ce sont donc 19 observations de substance qu'il convient de prendre en compte.

d) Autres voies de recueil d'observations.

Le public avait également la possibilité d'adresser un courrier postal au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, ou de le déposer en ces lieux.

Un courrier a été remis au commissaire enquêteur lors de la deuxième permanence par la personne reçue sous référence Perm2a. Le commissaire enquêteur en a accusé réception sur une copie, à

la demande de l'intervenante. Il a fait agrafer l'original de ce courrier au registre papier de l'enquête publique sous la référence Reg2.

Une lettre manuscrite a été déposée le 31 mars 2025 au siège de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur, qui l'a fait porter au registre papier où elle figure sous la référence Reg6.

e) Une observation matérielle a été émise sur registre électronique pendant l'enquête.

Par @8, une personne a indiqué ne trouver via le registre numérique que l'arrêté d'organisation de l'enquête et l'avis d'enquête. Par une réponse mail et en accord avec le commissaire enquêteur, la direction de l'urbanisme et de l'aménagement lui a précisé comment consulter les pièces du dossier en activant la mention « Le dossier » du bandeau supérieur de la page d'accueil du registre numérique. Il n'a pas été possible de savoir ultérieurement si cette personne avait effectivement accédé au dossier.

f) En faisant abstraction des différents doublons, on peut donc considérer que ce sont 30 personnes ou groupes de personnes qui ont formulé des observations par tous moyens.

g) Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur a pris connaissance de deux documents :

Le Guide Habitat durable à destination des acteurs de la promotion immobilière, rédigé de 2021 à 2024 par le CAUE 92 en partenariat avec la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville, disponible au public et accessible en version électronique sur le site de la Ville.

Un article du Parisien édition Hauts-de-Seine daté du 28 mars 2025 et titré « Levallois protège (enfin) ses bâtiments remarquables », ne citant néanmoins aucun des nouveaux bâtiments remarquables identifiés via la modification n°2 du PLU.

C2. Inventaire des observations des personnes publiques associées et de celles du public.

Pour analyser les observations des personnes publiques associées, puis, ultérieurement, celles du public, et comme déjà évoqué au paragraphe B1 ci-dessus, quatre axes principaux ont été définis, reprenant la présentation du dossier d'enquête faite sur les sites électroniques de POLD et de la Ville de Levallois-Perret. Certes cette classification est quelque peu réductrice par rapport aux différentes expressions (elles-mêmes non strictement uniformes) de l'objet de l'enquête telles que données par l'arrêté du 26 juillet 2021 (engagement de la procédure de modification n°2), par l'arrêté du 5 février 2025 (organisation de l'enquête), ou encore par l'Additif (pièce 1 du dossier d'enquête), mais ce choix simplificateur est fait au regard du petit nombre global d'observations déposées. Ce choix a d'ailleurs recueilli l'assentiment du maître d'ouvrage lors de la présentation par le commissaire enquêteur de son procès-verbal de synthèse. La grille d'exploitation des observations est donc la suivante :

① Intégration des constructions dans leur environnement.

② Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.

③ Renforcement de la nature en ville.

④ Autres dispositions prévues ou non par la modification du PLU.

C2.1. Observations de personnes publiques associées.

Les observations des personnes publiques ont été codifiées sous forme générique PPA x.

	①	②	③	④	
PPA 1 **Préfecture des Hauts-de-Seine**				X	Avis favorable, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes (la première observation est l'expression d'une satisfaction; les deux autres sont présentées comme des demandes). . Appréciation de la création de 4 nouveaux emplacements réservés permettant la mise en production de 100 % de logements locatifs sociaux, dans un contexte où : ↳ La commune comptait 20,37 % de logements sociaux au 1.1.2023 et a fait l'objet d'un arrêté de carence au titre de la période triennale 2023-2025. ↳ Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) du 7 mai 2024 impose à l'EPT POLD la production annuelle de 2482 à 3045 logements sociaux. ↳ 5625 ménages demandeurs de logement locatif social ont placé Levallois-Perret en premier choix en 2023 et seuls 346 logements sociaux ont été attribués. . L'emplacement réservé au 22 rue Voltaire ne prévoit que 25 % de la surface de plancher en logement locatif social, alors que la parcelle est de petite taille (281 m²). ↳ Demande d'étude de la possibilité de produire une opération 100 % sociale sur le site. . La programmation des 3 OAP Baudin, Collange et Gare prévoient une mixité non chiffrée des statuts de logements (logements libres et aidés). ↳ Demande qu'un taux de 30 % de logements locatifs sociaux soit explicitement exigé dans la programmation de ces 3 OAP.

PPA 2 **Département des Hauts-de-Seine**			X	X	Le Département des Hauts-de-Seine formule une série d'observations sous trois approches : espaces de nature, mobilité, gestion de l'eau. <u>Espaces de nature</u> Le Département se réjouit de l'engagement de de la commune à sanctuariser un plus grand nombre d'espaces naturels et suggère d'annexer au PLU une carte des itinéraires de promenades et de randonnées (mentionnée comme pièce jointe). Toutefois, il demande à ne pas classer en « espaces verts et plantations à réaliser » l'emprise d'environ 1228 m² du parvis de l'ancien hospice Antonin Raynaud, actuel siège social de Hauts-de-Seine Habitat, au 45 rue Paul Vaillant-Couturier, et préfèrerait le recours à d'autres outils existant dans le PLU tel l'identification « d'arbres intéressants ». Il en appelle à une discussion préalable entre services. <u>Mobilité</u> Le Département suggère que l'article 12.2.1 du règlement écrit du PLU précise les références des articles applicables du code de construction et habitat. Il suggère par ailleurs qu'il soit explicitement fait référence dans le règlement écrit aux règles de stationnement des vélos, telles que définies par le PDUIF (plan de déplacements urbains en Île-de-France) et que les articles 12.1.5.2 et 12.1.5.3 du règlement soient amendés en conséquence. De même, il faudrait préciser que la règle de l'article 12.3 du règlement rendant possible de supprimer des places de stationnement situées en front de rue à rez-de-chaussée des immeubles collectifs d'habitation en cas de changement de destination vers un commerce ne s'applique pas au domaine public routier. <u>Gestion des eaux</u> Le Département accueille favorablement les nouvelles règles insérées au règlement concernant la gestion des eaux pluviales. Il propose de retirer de l'article 4.2.2 du règlement écrit la mention « et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement », alors, précisément, que les règlements d'assainissement de POLD et du Département des Hauts-de-Seine imposent le zéro rejet des eaux pluviales au réseau public. Il est aussi suggéré de mentionner ce règlement d'assainissement du Département dans les articles du règlement écrit qui encadrent les sujets d'eaux pluviales et d'eaux usées et de l'annexer au PLU.
PPA 3					Pas de remarques.

Établissement public local Paris La Défense					
PPA 4 **Chambre de commerce et d'industrie départementale des Hauts-de-Seine**					Avis favorable sans remarque.
PPA 5 **SNCF**					Pas de remarque.

C2.2. Observations du public.

Les codifications suivantes ont été retenues :

PermX = observation recueillie lors d'une des trois permanences (x = rang de la permanence).

RegX = courrier reçu en mairie (lors d'une permanence ou hors permanence) et agrafé au registre papier déposé en mairie.

@X ou EX = observation déposée sur le registre numérique, par dépôt direct (@) ou via un e-mail (E).

	①	②	③	④	
					Observations recueillies lors des permanences
Perm1 = Reg1		X			**Mme Fery**, demeurant 14 rue Camille Pelletan, a bien noté que cet immeuble était proposé pour classement dans la catégorie « bâti à valoriser ». Sur proposition du commissaire enquêteur, elle prend connaissance de la fiche ad hoc du cahier des protections patrimoniales (pièce 4.2.3 du PLU) et notamment des mesures spécifiques de protection. Elle signale qu'elle a procédé à des recherches sur l'histoire de cet immeuble et pense qu'il

					est antérieur à 1900 (date mentionnée sur la fiche) : en tout cas, un bâti existait déjà à cet emplacement en 1885. Il est néanmoins possible que, comme le mentionne la fiche descriptive, l'immeuble ait été construit en deux phases (maçonnerie enduite pour RDC et R+1, puis usage de briques dont décoratives pour les étages supérieurs). L'appartement qu'elle possède dans cet immeuble dispose de décorations d'intérêt, mais non visibles depuis la rue. L'intervenante mentionne également qu'à l'arrière de l'immeuble se trouve une petite cour qui donne à son tour accès à un second immeuble, dont la façade est fort semblable à celle sur rue (*cf. désignation de l'emplacement de cette façade par la flèche rouge ci-contre)*. Elle demande si les mesures de protection s'appliqueront également à cette façade, non visible depuis la voie publique. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.

50. IMMEUBLE 14 RUE CAMILLE PELLETAN

Perm2a		X			**Mme F Huguet**, représentant **l'Indivision familiale nue-propriétaire** de la parcelle sur laquelle est notamment édifiée la maison sise 21 rue Aristide Briand remet au commissaire enquêteur un courrier, daté du 19 mars 2025, relatif à la proposition de classement de cette maison dans la catégorie des « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser ». Le commissaire enquêteur agrafe ce courrier de 3 pages au registre papier de l'enquête publique. Ce courrier mentionne tout d'abord des références à un « article 11.4.3.[17] « Bâtiments et ou ensembles bâtis à valoriser » puis à la pièce 4.2.3 du dossier d'enquête (Cahier de protection du patrimoine architectural). Il aborde ensuite 5 points successifs, ici résumés : a) En l'absence d'indications sur les critères retenus pour le classement dans la catégorie « à valoriser » de 25 nouveaux bâtiments, ce classement est jugé arbitraire, laisse planer le doute sur l'origine de cette initiative et n'a jamais été porté à la connaissance des propriétaires. b) Les propriétaires n'ont pas été avisés des raisons des dispositions ainsi proposées dans la modification du PLU. Il n'y a pas de respect du droit de propriété. c) L'introduction dans le PLU, par la modification n°2, d'un nouvel article UA 10.8 « Dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs » est surprenant car il existe déjà un article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » qui encadre précisément les constructions visées. Au demeurant, cette nouvelle disposition

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	Maison R+1+C d'inspiration néoclassique avec chaine d'angles pilastres et encadrement de fenêtre en relief pour la composition verticale. Pour la composition horizontale on trouve un Bandeau bourrelet au-dessus du soubassement, un bandeau au-dessus des fenêtres du 1er étage, une corniche cheneau sous-toiture. Le comble est éclairé par une lucarne rampante. Façade avec joints pour reprendre la hauteur des pierres formant la chaine d'angle.
HISTORIQUE	Construction en 1885
INTERET	Patrimoine architectural et urbain
MESURES SPECIFIQUES DE PROTECTION	Garde-corps 1er étage, chaînages d'angle, rythme des ouvertures sur rue.

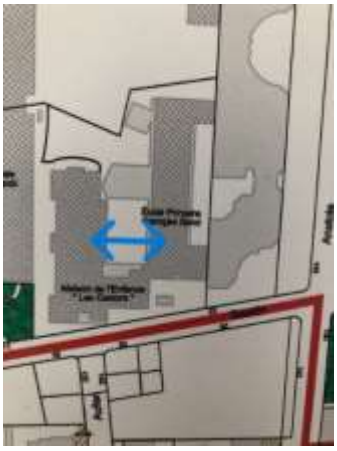
21 rue Aristide Briand

[17] Il s'agit du futur article 11.4.3., tel que rédigé dans le cadre des dispositions nouvelles introduites dans le PLU en cas d'adoption de la modification n°2.

					d'urbanisme relèverait plutôt d'une révision du PLU que d'une modification. [Mme Huguet a ajouté oralement que cet argument tenait au fait que « *l'introduction de l'article UA 10.8 avait pour effet de diminuer de plus de 10 % la possibilité de réduction de la constructibilité en zone UA* »]. d) Le bâtiment du 23 rue Aristide Briand est un immeuble à 4 niveaux construit en retrait de l'alignement. Le propriétaire, s'il souhaitait revenir à l'alignement, pourrait se soustraire aux servitudes imposées à ses voisins, notamment aux dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs. e) Un projet de surélévation de la maison avait été envisagé en 2008 et avait donné lieu à la délivrance d'un permis de construire le 24 septembre 2008. Un projet identique serait-il possible selon les dispositions nouvelles arrêtées si la modification n°2 du PLU devait être adoptée? Serait-il encore possible de surélever la maison ? Ou de la détruire et d'en construire une nouvelle à basse consommation d'énergie? En conclusion, l'Indivision conclut à la restriction du droit à construire et du droit à disposer de son bien et, en conséquence, formule la demande que le classement proposé soit refusé. En complément, l'intervenante a fait part de la présence d'un marronnier sur cette parcelle. Après vérification sur le plan de zonage, cet arbre est déjà identifié comme « arbre intéressant » au titre de l'article 13.2.2 du règlement écrit. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
Perm2b			X		**Mme Affortit** présente la situation de la parcelle K143 qui figure en vert hachuré « marge verte » sur le plan zonal et qui est constituée d'éléments de pelouse et plantée d'arbustes en haies basses limitrophes et d'arbres (marronniers), l'ensemble au pied d'un immeuble en copropriété (appelée Les Cordeliers) sis au 8 rue Paul Vaillant-Couturier, au carrefour des rues Paul Vaillant-Couturier et Danton. Cette parcelle appartiendrait au département des Hauts-de-Seine qui aurait proposé il y a quelques semaines de la vendre (ou céder?) à la Ville, cette dernière ayant alors à son tour saisi le syndic de copropriété (alors en fonction) pour faire demander à la copropriété si elle souhaiterait acquérir cette parcelle enherbée. Cette parcelle serait, jusqu'à présent, entretenue de facto par la copropriété. L'intervenante fait part de la perplexité de la

					copropriété, qui ne serait pas nécessairement en mesure d'assumer la dépense, mais ne souhaiterait pas non plus que la Ville, devenue propriétaire, saisisse l'occasion pour aménager cet espace vert en question dans le cadre de l'orientation « renforcement de la nature en ville » et en fasse notamment un espace aménagé avec bancs accessibles au public, ainsi qu'aux animaux de compagnie. Thème : Renforcement de la nature en ville.
Perm2c		X			**Mme Thin**, demeurant 36ter rue Rivay, a pris connaissance fortuitement (via un flyer) de l'intention de la Ville d'inclure cet immeuble dans la liste des bâtiments et ensembles bâtis à valoriser. 24. IMMEUBLE AU 36 TER RUE RIVAY CARACTERISTIQUES PRINCIPALES HISTORIQUE INTERET Elle estime opportun ce projet, mais pose néanmoins plusieurs questions : a) Pourquoi la copropriété n'a-t-elle pas été avisée de cette intention ? Le sera-t-elle officiellement ? b) Ce classement vaut-il pour la seule façade de la rue Rivay ou vaut-il également pour la façade de l'immeuble qui donne sur la place d'Estienne d'Orves? Question d'autant plus à préciser que la façade de la rue Rivay est en fait constituée en deux parties : une partie Est en pierre de taille et une partie Ouest en briques, laquelle se poursuit en retour d'angle sur la place d'Estienne d'Orves. Par ailleurs, ce classement vaut-il pour la partie inférieure du bâtiment, occupée par des locaux commerciaux (banque)? c) Quelles seront les contraintes pour les copropriétaires qui souhaitent engager des travaux du type changement des fenêtres (pose de fenêtres à double vitrage)? A quelle échéance ces nouvelles dispositions prendront-elles effet? L'intervenante doit-elle prendre contact avec la direction de l'urbanisme et de l'aménagement ? d) Dans quelle mesure ce classement crée-t-il, dès à présent et pour le futur, des obligations (notamment en hauteur) à respecter pour le bâtiment situé en vis-à-vis le long de la rue Rivay ? Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
Perm2d					**M. Forsyth** est propriétaire de la parcelle sur laquelle est sise la maison du 19 rue Aristide Briand.

					 Il a pris connaissance des propositions de la modification n°2 consistant au classement comme « à valoriser » des maisons du 19 mais aussi du 21 de la rue. Il est également propriétaire de l'immeuble sis au 23 de la même rue. Il s'interroge sur les conséquences du classement quant aux mesures spécifiques de protection, s'agissant en particulier de la clôture (le commissaire enquêteur relève d'ailleurs que c'est la seule partie visible sur la photo, la maison proprement dite, en retrait, ne l'étant pas). Il s'interroge également sur les conséquences du classement de deux maisons voisines, auxquelles les propriétaires respectifs n'entendent pas nécessairement donner le même avenir. Ses questions portent notamment sur les possibilités restantes d'élévation et de modification, voire de destruction/reconstruction éventuelles sur les deux parcelles, et sur les conséquences éventuelles sur la parcelle du 23, dont le bâti ne sera pas classé, mais pourrait donner lieu à travaux dans le respect des dispositions propres à la zone UA. Il est par ailleurs propriétaire de l'immeuble du 57 rue Aristide Briand, dont il prend connaissance qu'il entrera dans l'îlot numéroté 5 (page 70 de l'Additif) où sera unifiée la règle de hauteur à R+5. Il n'écarte pas des travaux relatifs à l'aménagement de la terrasse de ce bâtiment. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
Perm 3a					**M. Forsyth** souhaite savoir si le dossier de la situation des bâtiments de la rue Aristide Briand, notamment des bâtiments à valoriser, telle qu'il l'a exposée lors de la deuxième permanence, a évolué. Il souhaite rappeler via l'enquête publique l'importance des questions induites par le classement simultané des bâtiments du 19 et du 21 rue Aristide Briand en bâtis à valoriser. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
Perm3b	X		X	X	Deux personnes représentant **Levallois Avenir** évoquent les points suivants, résumés avec leur accord par le commissaire enquêteur : . Pourquoi cette modification n°2 du PLU intervient-elle après une modification n°3 du PLU ?

					. La limitation à R+5 des nouvelles constructions potentielles, telle que proposée par la modification n°2 sur un certain nombre de parcelles représentant 62 832 m² au total, est intéressante mais, dans l'idéal, aurait dû être élargie à une superficie nettement plus importante, partout où elle devrait être possible, en zone UA mais aussi en zone UB.  . En particulier, elle pourrait être étendue au site de l'emprise de la Maison de l'enfance et de l'école primaire George Sand, le long de la rue Baudin, site qui se trouve en zone UB et qui doit faire l'objet d'une restructuration (dont extension d'un espace vert) avec, notamment un projet immobilier. . L'objectif de végétalisation est majeur, au regard des températures constatées en période caniculaire et augmentées par les équipements de plus en plus nombreux en climatiseurs. La notion d'îlot de chaleur est très prégnante à Levallois-Perret. Il faut faire preuve de solutions plus imaginatives et créatives, notamment lors des constructions et rénovations d'immeubles (terrasses prééquipées en jardinières à alimentation aisée en eau). . La rue Louise Michel fait l'objet d'un projet de « verdissement », qui devrait être poursuivi dans le sens vers le Nord (en direction de Clichy). Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville. Thème : Autres dispositions prévues par la modification du PLU.
					Observations recueillies sur le registre papier
Reg1 = Perm1					Équivalent à Perm1 ci-dessus.
Reg2 = Perm2a		X			Il s'agit du courrier de l'indivision familiale nue-propriétaire de la parcelle et des biens immobiliers sis au 21 rue Aristide Briand, dont le contenu a été résumé ci-dessus sous Perm2a. Cette lettre a été agrafée au registre après sa remise par Mme Huguet au commissaire enquêteur lors de la permanence du 19 mars 2025. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
Reg3	X		X		**M. Galibert** de Levallois-Perret relève les points suivants tirés de la pièce n°1 Additif au rapport de présentation : . Un triste record de densité dans le monde et le département « mal vécu par les habitants » (page 25). . Une surface d'espaces verts de 6,5 m² par personne (44 ha / 67 000 habitants) très inférieure aux 10 m² recommandés par l'OMS. . Des hauteurs d'immeubles inadaptées aux rues étroites. . Par canicule la ville est un four et met la vie des habitants en danger.

					. Les espaces verts à préserver et à mettre en valeur sont ridiculement petits : 6674 m² + 13479 m² soit 0,3 m² par habitant. . Ce PLU ne remédie en rien à cette densité et au manque d'espaces verts. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville.
Reg4				X	**M. Huet** de Levallois-Perret : Les liaisons cyclables sont présentées dans l'Additif au rapport de présentation. Deux zones cyclables ont été mises en place pour observation dans le sens Paris-Banlieue et inversement rue Edouard Vaillant et rue Marius Anfan. En réalité, ces zones sont très peu fréquentées. Il conviendrait de les déporter rue du Président Wilson er rue Anatole France, beaucoup plus utilisées par les cyclistes qui y seraient en sécurité. Thème : Autres dispositions prévues par la modification du PLU.
Reg5	X				**Mme Boivin** de Levallois-Perret : La densité de la population de Levallois est déjà très élevée. Surélever encore les bâtiments existants pour « homogénéité » n'est pas une bonne mesure. Pollution visuelle pour les voisins, pollution sonore et environnementale. Risque pour les piétons aussi pour les travaux. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement.
Reg6		X	X		**Mme Sauviat**, de Levallois-Perret, appelle, par courrier reçu en mairie le 31 mars 2025, l'attention sur deux priorités : . Accélérer la végétalisation de la ville, en accélérant les priorités municipales, utiliser des espaces dégagés pour créer un square (exemple : supprimer bibliothèque provisoire Albert Camus), mettre des plantes vertes dans les bâtiments municipaux, végétaliser certains murs… . Protéger et sanctuariser le bâti traditionnel de Levallois (bien menacé par la prolifération des immeubles modernes trop massifs, bétonnés, identiques!) qu'il s'agisse de maisons particulières, quartiers ouvriers (ex. : îlot C Jay), façades des bâtiments publics ou privés. Tout ceci afin que Levallois demeure agréable à vivre et garde son « âme propre », or ceci tend à s'émousser. Je ne sais si ma modeste contribution sera lue, prise en compte, mais je suis disposée à approfondir mes suggestions. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural. Thème : Renforcement de la nature en ville.
					Observations recueillies sur le registre électronique
E1 E2 @3		X			**M. Dubois, président du conseil syndical de l'immeuble 48 rue Rivay**.

					En tant que président du syndic de copropriété du 48 rue Rivay, j'aimerais vous signaler que notre immeuble mériterait de figurer dans la liste des 25 bâtiments à valoriser. Ce dernier est déjà répertorié et classé (depuis 2012) comme ouvrage d'angle en brique par la région Île-de-France. Voir lien si besoin : https://inventaire.iledefrance.fr/illustration/IVR11_20129200051NUC4A). Serait-il possible de l'ajouter à votre inventaire ? Sachant que ce dernier a été complètement ravalé en 2020. PJ : comportant la photo du bâtiment. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
@4				X	Par courrier daté du 12 janvier 2025 et remis au commissaire enquêteur par voie électronique le 3 mars 2025 sous @4, **le directeur général de Office public de l'habitat Rives de Seine**, 91 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux, fait part au commissaire enquêteur de la décision de l'OPH de se désengager du projet d'acquisition de l'immeuble situé 4 rue Camille Pelletan. Il est estimé que les charges grevant cet immeuble obligent à réaliser un équipement public destiné essentiellement aux enfants en bas âge, ce qui n'est pas compatible avec la réalisation de logements sociaux. PJ : lettre du directeur général de l'OPH Rives de Seine. Thème : Autres dispositions prévues par la modification du PLU/ Emplacements réservés.
E5		X			**Mme Lefranc** de Levallois-Perret : Je viens de lire l'article du magazine Info Levallois et je m'aperçois que j'habite dans un des bâtiments identifiés comme 'bâti à valoriser'. Pouvez-vous me dire quel impact cela a sur notre immeuble ? Je viens d'emménager et je n'étais pas au courant de ce changement de PLU. *Ce message ne précisait pas de quel immeuble il s'agissait. En accord avec le commissaire enquêteur, la direction de l'urbanisme et de l'aménagement a pris contact téléphoniquement avec l'intervenante, qui a précisé qu'il s'agissait de l'immeuble sis 14 rue Camille Pelletan.* Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
@6			X		**Une anonyme** de Levallois-Perret : a/s Ajout d'un espace vert à protéger. Un grand espace de nature a été oublié parmi ceux classés dans l'actuel projet. Il apparaît nécessaire de le protéger au même titre que les autres compte-tenu de la très forte densité bâtie de Levallois. Cet espace se situe au cœur de l'îlot bordé par la rue Camille Pelletan, la rue Rivay, la rue Paul Vaillant-Couturier, et la rue Édouard Vaillant.

					Pour reprendre les sur-zonages prévus dans le PLU, cet espace serait à classer ainsi : « Espaces verts existants à préserver et à mettre en valeur » sur rue : pour les fonciers situés à l'intersection de la rue Edouard-Vaillant et de la rue Paul Vaillant-Couturier (emprises partielles des parcelles cadastrées section I n°163, n°129, n°124), dans le prolongement de la « Marge verte", existante ou à créer, à valoriser » qui longe la rue Paul Vaillant-Couturier et qui est déjà instaurée dans le PLU en vigueur. « Espaces verts existants à préserver et à mettre en valeur » en cœur d'îlot : pour les fonciers situés au cœur de l'îlot bâti bordé par la rue Edouard-Vaillant, la rue Paul Vaillant-Couturier, la rue Rivay, et la rue Camille Pelletan (emprises partielles des parcelles cadastrées section I n°111, n°41, n°165, n°163, n°166, n°124, et n°129), In fine, l'ensemble de ces emprises constituent un seul et même « Espace vert existant à préserver et à mettre en valeur » (voir plan), qui participera directement à répondre aux ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville, notamment ses axes : « Préserver les éléments remarquables du paysage urbain, naturel et architectural de notre commune » : agrément perçu depuis l'espace public et depuis le cœur d'îlot, « Agir en faveur de la biodiversité » : préservation des arbres et des sols qui accueillent et nourrissent la biodiversité, « Protéger et valoriser la ressource en eau » : infiltration des eaux pluviales favorisée, « Adaptons notre projet aux risques, aux nuisances et aux effets du changement climatique » : préservation d'un îlot de fraicheur. <u>PJ</u> : <u>extrait du plan zonal.</u> Thème : Renforcement de la nature en ville.
@7			X		**Un anonyme** de Levallois-Perret : a/s Espace vert 2 rue de la Gare. Nous ne comprenons pas l'intérêt de créer un parc supplémentaire alors qu'il y en a déjà un au bout de la rue. C'est une dépense inutile. Surtout pour le coût des travaux. Cet argent pourrait servir à autre chose. Thème : Renforcement de la nature en ville.
@8					**Un anonyme** : a/s Accès au projet détaillé?

					Je ne vois pas sur ce site de lien pour accéder au projet de modification soumis à enquête. Ne s'y trouvent que l'arrêté et l'avis d'enquête. *En accord avec le commissaire enquêteur, la direction de l'urbanisme et de l'aménagement a précisé par mail à l'intervenant les modalités de consultation électronique du dossier de l'enquête publique sur le site du Registre Numérique.*
@9			X		**Un anonyme** de Levallois-Perret : a/s Apaiser et verdir la circulation rue Chaptal. Nous habitons rue Chaptal en face de l'Hôpital. A cet endroit, l'accélération des véhicules est forte et bruyante étant donné la largeur de la rue. Au-delà du bruit, cela est dangereux notamment pour les enfants. Il y a également énormément de stationnements en double file du fait de la largeur actuelle de la rue. Actuellement les gens accrochent leurs vélos aux barrières des trottoirs gênant la circulation des piétons. Il serait opportun de réduire la largeur de la rue en : - mettant des stationnements complémentaires de vélos - verdissant / plantant des arbres mi-hauteur sur un côté de la rue C'est un endroit de Levallois très minéral et qui souffre de la chaleur en été. Il nécessite un verdissement. Thème : Renforcement de la nature en ville. Thème : Autres sujets.
@10			X		**M. Lindet** de Levallois-Perret : a/s Sauvegarde d'espaces verts avec fleurs et arbustes. Il serait vraiment dommage que ces espaces verts disparaissent à la faveur de la construction d'immeubles. Voir photos en PJ 39 - 41 rue Danton 59 rue Marius Aufan (Hutchinson) *Les PJ annoncées comme jointes ne le sont pas.* Thème : Renforcement de la nature en ville.
@11	X		X		**M. Lindet** de Levallois-Perret : a/s Construction d'immeubles pâté de maison ex-Hutchinson (rue Danton / rue Voltaire / rue Marius Aufan / rue A Briand). Il ne faudrait pas que les immeubles prévus soient trop hauts (pas plus de 5 étages) ni qu'ils soient construits en bordure de trottoir mais avec un retrait significatif qui pourrait être végétalisé.

					Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville.
@12	X				**M. Désira** de Levallois-Perret : a/s Proposition de règles pour le PLU de Levallois-Perret. Afin de trouver une harmonie et un abaissement de la ville la plus dense de France (au moins) je propose : - de ne construire les nouveaux habitats en faisant reculer les façades si le trottoir actuel n'est pas à minima de 1,5 m et si la chaussée ne permet pas de circuler avec une voie voiture, une voie vélo et des emplacements de parking. - la hauteur des bâtiments devra être au maximum moins deux étages des niveaux des bâtiments en proximité (les 2 côtés et en face) sauf si cela n'excède pas 3 étages. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement.
@13	X				**M. Cardinet** de Levallois-Perret : Préciser sur un plan les différentes zones r+5 et r+6. Autrement tout à fait d'accord avec les propositions. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement.
@14	X		X		**Mme Billiet** de Levallois-Perret : Agir pour la prévention des ressources. > <u>En matière de gestion durable de l'eau.</u> Contexte : - L'Île-de-France subit un stress hydrique modéré mais croissant : -14 % de recharge des nappes phréatiques entre 1990 et 2020 (BRGM). - Levallois est très imperméabilisée (>85 % de surfaces bâties), ce qui limite l'infiltration naturelle des eaux. Quelques propositions : - Déploiement de noues paysagères et de chaussées drainantes : 5 000 m² d'espaces à désimperméabiliser d'ici 2028. - Citerne de récupération d'eau de pluie pour les bâtiments publics : réduction de 40 % de la consommation d'eau potable pour l'arrosage. - Systèmes de goutte-à-goutte intelligents pour les plantations. Objectif : économie de 25 000 m³ d'eau/an à l'échelle communale. > <u>En matière de protection des bâtiments face au changement climatique</u>. Contexte : - 1 bâtiment sur 2 à Levallois est exposé à un risque de surchauffe (source : Cerema). - Les températures peuvent excéder les 45°C en surface urbaine en été, accentuant l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU). Quelques propositions :

					- Toitures végétalisées sur tous nouveaux bâtiments publics et incitations pour les copropriétés (objectif : 15 000 m² végétalisés d'ici 2030). - Façades isolées + bardage biosourcé pour les équipements municipaux (écoles, gymnases…). - Audit énergétique de tous les bâtiments publics d'ici 2026, suivi d'un plan de rénovation thermique. - Mise en place de cours d'école "oasis" (cours rénovées qui proposent des espaces plus naturels, davantage de végétation, une meilleure gestion de l'eau de pluie et des points d'eau, des aménagements plus ludiques et adaptés aux besoins des enfants, des coins calmes et une meilleure répartition de l'espace). > <u>En matière de renaturation de la ville</u>. Contexte : - Levallois a un ratio d'espaces verts de seulement 2,8 m²/habitant, contre les 10 m² recommandés par l'OMS. - Les zones végétalisées peuvent réduire la température locale jusqu'à -4°C (Ademe). Quelques propositions : - Création de micro-forêts urbaines - Végétalisation participative des pieds d'arbres et rues - Développement de corridors écologiques : connexion entre les grands parcs - Création de rues végétalisées semi-piétonnes dans les quartiers denses - Intégration de quotas de pleine terre dans chaque projet urbain <u>Propositions "bonus"</u> : - Lancement d'un Observatoire local du climat et de la biodiversité, avec publication annuelle d'indicateurs. - Ateliers d'écologie urbaine dans les écoles et les associations de quartier, type "La Fresque du climat" Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville.
E15	X		X		**M. Le Flem** de Levallois-Perret : Suggestions pour le PLU n°2 de Levallois-Perret. 1 - La végétalisation des toits des nouvelles constructions étant désormais devenue obligatoire, les futurs bâtiments devront donc être équipés d'ascenseurs (ou autres moyens) autorisant l'accès au toit (suffisamment dimensionnés pour permettre de transporter des outils de jardinage volumineux (tondeuses électriques, brouettes, par exemple), ainsi que l'évacuation des déchets. La végétalisation des toits (*participant à la lutte contre l'élévation des températures due à la bétonisation de la ville*) profitera à tous les Levalloisiens. L'entretien des toits végétalisés pourrait donc être assuré par les services de jardinage municipaux,

					au même titre que les jardins municipaux actuels. En plus de la végétalisation, l'ajout de panneaux photovoltaïques permettrait de fournir de l'électricité à coût réduit. Deux situations : ○ **Toit plat**. Si la végétalisation du toit n'est pas possible ou peu aisée, une couche de peinture blanche permettrait la réflexion des rayons du soleil (technique déjà utilisée dans de nombreux pays chauds). Il est également possible de prévoir l'implantation des panneaux photovoltaïques. ○ **Toit pentu**. Dans ce cas, afin de ne pas dénaturer l'aspect extérieur de l'immeuble, le positionnement des panneaux photovoltaïques devrait être envisagé du côté cour, côté opposé à la rue. 2 – Lorsque la construction d'un nouveau bâtiment sera envisagée, incluant des parties végétalisées au sol, il serait nécessaire de prévoir un système de récupération des eaux pluviales, permettant d'assurer l'arrosage gratuit, ainsi que le nettoyage des parties bitumées au sol (entrée d'immeuble, pente d'accès au parking, parkings souterrains, etc.). 3 – Il est désolant de constater que des travaux de voirie peuvent se répéter aux mêmes endroits à quelques mois d'intervalle. La circulation routière (et les nuisances sonores) en est affectée. Les sociétés impliquées sont connues de la mairie, et leurs interventions éventuelles sont programmées généralement plusieurs mois à l'avance. En divisant la ville par quartier, tous les ans (ou 6 mois), il devrait donc être possible de leur demander si elles envisagent de lancer des travaux, à quel(s) endroit(s) et pour quelle durée ? Dès lors, il deviendrait alors possible de cumuler plusieurs interventions en une seule opération de terrassement. Selon l'importance (et l'urgence) des travaux, mutualiser les coûts de terrassement (à la charge de la ville) devrait permettre de réduire les factures des intervenants dont les coûts de terrassement sont facturés individuellement à chaque intervention. La durée de blocage des rues en serait limitée si plusieurs sociétés pouvaient travailler en même temps aux mêmes endroits. PJ : suggestions pour le PLU n°2. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville. Thème : Autres sujets.
@16	X		X		**Un anonyme** de Levallois-Perret : Préservation du patrimoine et verdissement. Le projet de modification du PLU prévoit de mieux respecter le caractère des quartiers anciens ou remarquables pour 12 îlots en abaissant les

					hauteurs de construction. Il conviendrait d'ajouter à ces îlots les abords de la villa Chaptal et la villa Chaptal, qui sont dès à présent menacés par le projet d'extension de l'hôpital Franco-britannique dont la hauteur prévue correspond au PLU actuel. C'est incohérent. Dans ce même quartier de la villa Chaptal le verdissement ne cesse de reculer à chaque nouvelle construction. Rappelons que le bâtiment des Hespérides, comme l'espace qui sert de parking extérieur en face des maisons des 88 à 78 rue Chaptal devait devenir un jardin public (dans les années 1980 en contrepartie de la construction de l'hôpital). Un verdissement de la rue de l'Aspirant Dargent et du tronçon de la rue Chaptal entre les rues Voltaire et Kléber serait bienvenu, à l'image du tronçon de la rue Chaptal entre les rues Kléber et Paul Vaillant-Couturier. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville.
E17				X	**M. Davet** de Levallois-Perret : Valorisation de la place d'Estienne d'Orves et du bâtiment 36 ter rue Rivay classé remarquable donnant partiellement sur ladite place d'Estienne d'Orves. Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Levallois, je souhaite apporter ma contribution à la consultation en mettant l'accent sur l'intérêt collectif qu'il y aurait à rendre à la place d'Estienne d'Orves sa fonction originelle à partir de son aménagement à l'usage exclusif des piétons et bicyclettes, cela avec un apport en matière de sécurité, sans coût substantiel pour la commune : Ce qu'il faut retenir en préambule : Concrètement, supprimer treize places de stationnement seulement (!) place d'Estienne d'Orves (facilement absorbables par les parkings de la mairie à proximité) suffirait pour offrir aux Levalloisiens un espace piétonnier et aux vélos une bande sécurisée rejoignant naturellement la rue Édouard Vaillant, où une voie leur est spécialement dédiée jusqu'au quai de Seine. Le projet d'aménagement de la place d'Estienne d'Orves comporte plusieurs avantages en matière de contribution environnementale et de qualité de vie, de sécurité et de valorisation architecturale. PJ : 4 photos.

					Thème : Autres dispositions prévues par la modification du PLU.
@18	X		X	X	**M. Aberlen** de Levallois-Perret : 1/ <u>Respecter et faire respecter le PLU actuel</u>. Que l'urbanisme cesse déjà de favoriser et signer des dérogations pour les promoteurs immobiliers sur l'abatage d'arbres centenaires ou l'autorisation de ne pas construire de places de parking conformément au PLU actuel. 2/<u>Levallois est de plus en plus urbanisé / bétonné /dense et donc étouffe</u>. La circulation voiture et trottoir devient impossible. Ainsi que le stationnement. Le PLU doit : -contenir les hauteurs. -contenir les largeurs (arrêter d'autoriser les balcons qui surplombent la voie publique ; sentiment d'étouffement, nuisances sonores).

					-accroitre les capacités de stationnement extérieur et intérieur. Chaque bâtiment doit être autosuffisant sur le nombre de places de parking / nombres d'appartements ou de bureaux. - accroitre le stationnement livraisons à côté des établissements qui en ont besoin et mettre en place des dispositifs permettant d'assurer que ces places soient libres au moment nécessaire. - fluidifier la circulation véhicule. - accroitre et imposer le verdissement extérieur de tous les nouveaux immeubles / bureaux (visible de la rue et non en cour intérieure) pour augmenter le verdissement et rafraichissement de la ville (limiter canicule). - Imposer des retraits des nouvelles constructions sur les trottoirs (1 ou 2 m) afin de favoriser le verdissement, la circulation trottoir ou utiliser le retrait pour des places de stationnement ou voies vélo. - imposer le verdissement des toitures. - favoriser l'évacuation des eaux et étudier les capacités de changement de revêtement, par des revêtements perméables. Afin de limiter inondation et chaleur (peut être laisser des bandes de terre sur les rebords de trottoirs) ? - remplacer le bitume actuel, progressivement par du bitume insonorisé (déjà fait sur certaines zones) Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville. Thème : Autres sujets.
E19	X	X	X		**Mme Crouzat-Trillaud** : Voici mes observations à la suite de votre enquête : - préserver le patrimoine et cesser de détruire des bâtiments témoins d'une époque tels Banque de France rue Louise Michel, maison particulière angle A.Briand et Carnot, etc. - limiter la hauteur des constructions nouvelles. - augmenter végétalisation des rues avec arbres et faire des îlots de verdure et /ou jardins au lieu de constructions neuves. - la ville étant déjà très urbanisée - augmenter pistes cyclables. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural. Thème : Renforcement de la nature en ville.
@20				X	**Un anonyme** de Levallois-Perret : Dans le cadre de cette modification, en lien avec l'objectif indiqué dans le dossier de « poursuivre l'effort de qualification du cadre de vie levalloisien », je m'interroge sur le devenir du site accueillant la Poste, rue Paul Vaillant Couturier, Marius Aufan. Ce bâtiment apparaît inoccupé. Dans le cadre des réflexions en cours, il pourrait être intéressant de réfléchir à la possibilité d'accueillir sur ce site un équipement sportif pour conforter l'attractivité sportive de Levallois. Cela permettrait de rester sur

					la ville pour la pratique du sport et limiter les déplacements, faute de place dans les équipements sportifs existants pour les habitants de la Ville. Il pourrait être proposé par exemple d'identifier une servitude de localisation d'équipements d'intérêt général sur les potentiels secteurs. Thème : Autres dispositions prévues par la modification du PLU.
@21	X		X		**M. Ramage** : Tout d'abord je souhaite remercier ceux qui ont permis de rendre public ce dossier qui concerne tous les habitants de la ville. Je souhaite vous faire part de commentaires généraux par rapport aux objectifs mis en avant: 1. Densifier le foncier urbain mal exploité. 2. Améliorer le cadre de vie (verdir les rues). 3. Améliorer le confort des piétons, élargissement des trottoirs. 4. Accueil de bureaux. 1. Nous avons la plus forte densité urbaine, hors Monaco, il serait temps de la limiter en améliorant par la qualité de vie. En prenant exemple sur l'impasse Gravel, limiter à R+5 toute création ou rénovation, ce qui n'est pas le cas avec même encore des R+7 dans ce qui est projeté. 2. Je ne vois pas beaucoup d'exemples de verdissement à part préserver les propriétés privées qui ont de la verdure, angle Chaptal/ Louis Rouquier. Pour information la Mairie me répond que l'on ne peut mettre d'arbres rue Chaptal car cela enlève des places de parking, mais il est autorisé de poser des "terrasses" pour commerces de bouche !? 3. Je ne vois pas où sont élargis des trottoirs, à part sur un carrefour. C'est là une priorité avec des trottoirs majoritairement étroits équipés de "barrières" qui empiètent et où s'accrochent les vélos, quand ce ne sont pas les tables de "bistrots", un parcours du combattant pour les mamans avec voitures d'enfant, les personnes handicapées. 4. Nous avons un nombre de bureaux très important, avec des taux d'occupation sans doute très variables avec les cycles économiques, il conviendrait là aussi de privilégier la qualité plutôt que le toujours plus. A ce sujet les petits locaux commerciaux de rue ne donnent pas une image très valorisante tant il y en a de fermés. Pour terminer, demeurant 45 rue Chaptal, j'ai toujours pensé que le quadrilatère Villiers/ Barbès/ Chaptal/ Ibert n'était pas l'objet de beaucoup d'attention, serait-il possible d'avoir une situation de ce qui y est prévu? Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville.
@22	X				**Un anonyme** de Levallois-Perret :

					Souhaits concernant l'évolution de l'urbanisation. Levalloisien depuis 28 ans, j'ai pu constater au cours de ces années que la ville s'est d'une part beaucoup densifiée et que cela s'est fait d'autre part avec des constructions stéréotypées et sans charme (qui finissent hélas avec le temps à ressembler à des constructions HLM). Personnellement, je souhaiterais dans le sens de ce nouveau PLU : - Un arrêt de la densification de la ville. - L'arrêt de la destruction des dernières maisons et des petits immeubles qui faisaient le charme de cette ville. - Si construction il y a, un changement radical de l'architecture des nouveaux bâtiments, respectant l'historique comme on peut commencer à le voir avec le retour de la brique (les quelques nouveaux bâtiments en cours sont plutôt effet brique mais c'est un début). - L'arrêt du grignotage des trottoirs par ces nouvelles constructions, tout comme l'arrêt des balcons qui limitent la vue sur le ciel (ces balcons ne sont au demeurant jamais utilisés). Cela permettrait « d'aérer » les rues. - La création de nouveaux espaces verts plutôt que le remplacement de bâtiments vacants. Rendre du charme à la ville, c'est lui redonner de la valeur. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement.

C3. Analyse thématique de l'ensemble des observations; questions posées par le commissaire enquêteur; réponses du maître d'ouvrage; commentaires du commissaire enquêteur.

Sont successivement analysées au regard des 4 thèmes majeurs identifiés :

- Des observations présentées par le commissaire enquêteur. Il s'agit d'observations de forme ou de principe, ou encore de synthèse d'observations générales faites par les intervenants, c'est pourquoi elles sont abordées avant celles des intervenants, afin de mieux éclairer ces dernières.
- Les observations des PPA, du public, et, le cas échéant, du commissaire enquêteur, abordées selon la structure simplifiée de l'objet de l'enquête (Intégration des constructions dans leur environnement, Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural, Renforcement de la nature en ville, Autres dispositions prévues ou non par la modification du PLU).

Certaines observations ont abordé plusieurs thèmes; elles sont alors analysées sous chacun des thèmes pertinents.

Des questions ont été posées en tant que nécessaire au maître d'ouvrage et un cartouche de taille modulable lui a été proposé pour répondre, à sa convenance. Le commissaire enquêteur a pris acte de ces réponses avec d'éventuels commentaires.

C3.1. Observations de forme sur les composantes du dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur a souhaité évoquer quelques points de forme du dossier d'enquête, ce qui l'a conduit à poser les questions suivantes.

Question n° 1.

La modification n°2 du PLU de Levallois-Perret intervient après la modification n°3, ce qui est déroutant à première lecture et a d'ailleurs donné lieu à question de la part de certains membres du public reçus en permanence (cf observation Perm3b).

Quelle est la raison de cet enchaînement de numérotation ? En quoi la modification n°3 a-t-elle purgé une partie des objectifs de l'arrêté du 26 juillet 2021 du président de POLD engageant une modification d'ensemble du PLU ?

Question n° 2.

Le commissaire enquêteur a relevé quelques nuances de rédaction entre les quatre présentations de l'objet de l'enquête publique, telles que figurant, par ordre chronologique, dans l'arrêté d'engagement d'une procédure de modification n°2 du 26 juillet 2021 (1), dans l'arrêté d'organisation du 5 février 2025 (2), dans le paragraphe 1.1 de la partie I (« Présentation contextuelle ») de l'Additif au rapport de présentation (3), et dans la présentation du dossier d'enquête faite sur les sites électroniques de POLD et de la Ville (4), auxquelles on pourrait ajouter la présentation grand public faite dans le numéro de mars du mensuel Info Levallois.

Les nuances apparaissent notamment entre la première (ensemble la troisième) et la deuxième présentations, qui ont toutes deux un caractère réglementaire. La première précise que « l'évolution mesurée des constructions existantes » porte sur la zone UA, ce que ne mentionne pas la deuxième, laquelle, en revanche, introduit une référence aux « souhaits des habitants ». Le « renforcement des espaces de respiration au sein du tissu urbain dense de la commune », inclus dans le sous-objet relatif à la seule zone UA dans l'arrêté d'engagement de la procédure, devient un sous-objet en soi dans la deuxième présentation, ce qui peut faire penser que cet objectif ne concerne pas seulement les bâtiments mais aussi les espaces verts. Le premier arrêté précise la nécessité de « mettre à jour les emplacements réservés », ce que ne fait pas le second. Bien que de nature non réglementaire, c'est sans doute la quatrième présentation, d'ailleurs à usage direct du public, qui paraît la plus immédiatement lisible; elle a en outre l'avantage de donner deux nombres illustratifs : le nombre d'îlots (de la zone UA) concernés par l'abaissement du plafond des hauteurs et le nombre de nouveaux bâtiments remarquables : respectivement 12 et 28.

Le maître d'ouvrage souhaite-t-il commenter ces différentes nuances ?

Question n° 3.

Dans la présentation des pièces du PLU modifiées par la modification n°2 (page 8 de l'Additif au rapport de présentation), sont citées les « Orientations d'aménagement et de programmation, et notamment le secteur Gare ».

Sauf erreur le commissaire enquêteur n'a pas identifié de référence ultérieure aux autres OAP dans l'Additif; d'ailleurs, la table des matières de l'Additif, page 5, ne paraît introduire de correction qu'au seul périmètre de l'OAP Gare.

III. METTRE A JOUR ET CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES 113

3.1. Mise à jour et correction des erreurs matérielles graphiques 113

■ Présentation et exposé des motifs des modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : correction d'une erreur matérielle sur le périmètre de l'OAP Gare 113

De fait, en page 113, n'est-il question que de la seule OAP Gare.

Il est certain cependant que la correction ainsi apportée impacte, du point de vue graphique, la carte d'ensemble des OAP telle qu'elle figure à la page 7 du document du PLU qui leur est consacré.

Le commissaire enquêteur saisit l'occasion pour proposer de substituer « *polarités* » à « *pôlarités* » au haut de la page 19 de ce document.

Question n° 4.

Le commissaire enquêteur émet l'observation suivante relative à la partie II « Choix de la procédure » de la pièce n°1 « Additif au rapport de présentation » (page 8).

De manière parfaitement opportune, est cité l'article 12 du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Toutefois, la référence précise mentionne le IV de cet article 12.

Or cette sous-partie IV de l'article 12 en question se lit : « *IV. - Les dispositions de l'article R. 122-13 du code de l'urbanisme résultant de l'article 1er du présent décret s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er janvier 2016* ».

Cette disposition ne paraît pas pertinente dans le contexte de la présente enquête publique.

Ne faudrait-il pas plutôt faire référence à la sous-partie VI, où l'on lit notamment : « *Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité* » ?

Question n° 5.

De même que, dans l'Additif, sont précisés les paragraphes pertinents du règlement qui doivent être amendés, de même pourrait-il être mentionné de manière globale au début de la partie relative aux emplacements réservés et servitudes (haut de la page 105) que les modifications proposées (suppressions et instaurations) conduisent à amender l'annexe 4.2.1 au règlement, laquelle récapitule l'ensemble des emplacements réservés et des servitudes.

Question n° 6.

Le commissaire enquêteur appelle l'attention du maître d'ouvrage sur les trois difficultés matérielles suivantes relatives au Volet 3 (« Exposé des motifs des changements apportés aux documents réglementaires ») de l'Additif, et plus particulièrement sur le paragraphe 2.2 de la partie II de ce volet (pages 100 à 112).

↳ La liste du contenu de ce paragraphe 2.2 (tel qu'apparaissant en page 5 de l'Additif), fait un distinguo entre un ■ intitulé « Modification sur les dépassements des hauteurs autorisés et travaux d'isolation […] » et un ■ simplement intitulé « Pour la zone UB ». Ces deux points successifs pourraient être traités sous un seul ■ dénommé « Modification sur les dépassements des hauteurs autorisés et travaux d'isolation » avec suppression de […], de manière à traiter successivement de la zone UA puis de la zone UB.

↳ Le nouveau paragraphe, numéroté 10.3, ainsi ajouté à l'article UB10 du règlement renvoie à des paragraphes 10.1, 10.2, 10.3 et 10.4 de cet article. Or, si les paragraphes 10.1 et 10.2 préexistent bien, ce n'est pas le cas d'un paragraphe 10.3 préexistant et a fortiori d'un paragraphe 10.4. Le texte de ce nouveau paragraphe 10.3 devrait donc être modifié en conséquence.

↳ Lorsqu'est traité le point ■ « Mettre à jour les emplacements réservés et les servitudes instituées pour tenir compte des projets réalisés ou nouveaux à venir », n'est nullement mentionnée la pièce 4.2.1 annexe au règlement « Emplacements réservés et servitudes », qui en fait précisément l'inventaire descriptif (sans schéma). Pourrait donc être ajouté, dans la partie initiale de ce point (qui développe ensuite les précisions apportées aux différents cas d'emplacements réservés et de servitudes), et donc après le paragraphe « Des modifications sont également apportées aux servitudes instituées au titre de l'article L.151-41, L.151-42 et L.151-15 du code de l'urbanisme », le paragraphe suivant :

« Les modifications graphiques induites sont portées à la pièce annexe 4.2.1 au règlement, qui tient à jour la liste détaillée et actualisée de l'ensemble des emplacements réservés et servitudes, et, selon les cas, à la pièce 5.1 du PLU (plan des zonages et servitudes) et à la pièce 5.7 du PLU (« Dispositions réglementaires applicables à la zone UG ») ».

Question n° 7.

Il est dit en page 126 de l'Additif : « Dans le cadre de la présente modification, des modifications substantielles sont apportées à la zone UB et un des nouveaux espaces verts « à préserver et à mettre en valeur est identifié sur le plan de « zonage et servitudes » dans la zone du PPRI. Néanmoins, ces

modifications ne présentent pas d'incidences sur le PPRI ». Ne faut-il pas préciser que ces modifications ont en revanche des incidences sur la zone UB ?

Question n° 8.

En page 114 et suivantes de l'Additif, traitant de la mise à jour du Cahier de protection du patrimoine architectural bâti (pièce n° 4.2.3), de la liste des bâtiments remarquables […], du plan de zonage et servitudes (pièce 5.1) et des documents graphiques du PLU concernant des « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser », deux observations peuvent être faites :

. Comme le montrent, en page 114 de l'Additif, les extraits du plan de zonage « avant » et « après », le plan de zonage et servitudes est mis à jour s'agissant des bâtiments situés aux 13 et 17 rue Kléber, mais quid du bâtiment situé au numéro 22 de la même rue ? Il est pourtant cité en même temps que les deux premiers à la rubrique 32 « Les abords de la villa Chaptal, rue Chaptal et rue Kléber » des « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser » (Cahier 4.2.3).

. L'adresse du bâtiment de la chocolaterie Louit pourrait être précisée en page 117.

Question n° 9.

S'agissant du Bureau d'octroi, sis à l'amorce côté Clichy de l'historique rue Paul Vaillant-Couturier, il est mentionné au singulier en rubrique 25 (page 6) du Cahier 4.2.3, mais au pluriel sur la carte de la page 8 du même Cahier. Par ailleurs, cette rubrique 25 fait suite aux trois rubriques 22 (55 rue Voltaire), 23 (49 rue Edouard Vaillant), 24 (36 ter rue Rivay) correspondant aux trois nouveaux bâtiments remarquables à préserver qu'introduit la modification n°2. Mais l'Octroi n'apparaît pas à la page 77 de l'Additif présentant les photos des nouveaux bâtiments remarquables. En définitive, ce (ou ces ?) Bureau d'octroi, sans aucun doute intéressant du point de vue de l'histoire de Levallois-Perret, faisait-il déjà partie de la liste des bâtiments à préserver ou est-il introduit dans cette liste à l'occasion de la présente modification n°2 ?

Question n° 10.

En fin de page 118 de l'Additif, les explications relatives aux corrections matérielles s'appliquant aux légendes des secteurs de plan de masse ne sont pas très aisées à comprendre en première lecture. Peuvent-elles être explicitées par le maître d'ouvrage, s'agissant notamment des mots en rouge « hors accès » et du nota sur la hauteur du bâtiment Hutchinson?

Réponses du maître d'ouvrage.

Question n°1 :

Comme évoqué oralement avec le Commissaire Enquêteur, et comme expliqué lors du Conseil municipal du 3 février dernier, ainsi que pendant la procédure de la modification n°3, approuvée en 2024, la

Modification n°2 a nécessité du temps pour être élaborée, au regard du nombre de modifications et de la technicité du règlement.

En parallèle de la modification n°2, deux secteurs mutables ont été repérés, le site Hutchinson et le site Pozzi Ferrari, comme pouvant rapidement évoluer et faire l'objet d'éventuels projets de construction.

Aussi, afin d'encadrer plus rapidement l'évolution de ces secteurs, il a été décidé de réaliser une procédure distincte de la Modification n°2. Compte tenu de son objet limité à 2 secteurs de plan masse, la procédure a été plus rapidement terminée.

La Modification n°3 est bien distincte des objectifs de la Modification n°2.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette clarification est utile quant à une donnée quelque peu perturbante au premier abord.

Question n°2 :

Certains termes et rédactions de l'arrêté initial, comme celui de « mise à jour », ont été reformulés, pour plus de clarté, et pour ne pas porter à confusion, notamment avec une procédure de mise à jour. Ces nuances n'entravent pas l'atteinte des objectifs initiaux prévus dans l'arrêté de prescription de la Modification n°2.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur partage l'avis selon lequel la reformulation intervenue dans l'arrêté d'organisation de l'enquête publique reste compatible avec celle utilisée pour l'arrêté de prescription.

Question n°3 :

Les OAP ne sont en effet modifiées que sur la carte générale des OAP, qui était en incohérence avec le périmètre de l'OAP Gare. Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette confirmation.

Questions 4, 5 et 6 :

L'EPT POLD prend note de ces demandes concernant des coquilles ou des problèmes de forme et veillera à intégrer ces demandes de modifications.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et en rappellera les termes dans une brève recommandation d'ordre pratique.

Question 7 :

Ce paragraphe analyse les effets de la modification sur le risque inondation uniquement, et le chapitre traite de l'incidence du projet sur les risques naturels.

Commentaires du commissaire enquêteur

L'emploi du terme « substantielles » pour qualifier les modifications apportées à la zone UB introduit une certaine ambiguïté dès lors que ces modifications sont illustrées ici par la mesure d'identification d'un nouvel espace vert à préserver, lequel préexistait et sera seulement mieux entretenu. Le commissaire enquêteur comprend néanmoins la réponse apportée par le maître d'ouvrage, car, de fait, l'identification de ce nouvel espace vert dans cette zone UB n'a pas d'effet sur le risque d'inondation proprement dit.

Question 8 :

Cette modification vise à corriger une erreur matérielle, tel qu'explicité dans l'additif page 114 : les bâtiments situés au 13 et au 17 rue Kléber sont bien identifiés dans le Cahier de protection du Patrimoine du PLU en vigueur, mais n'ont pas été reportés, à tort, sur le plan de zonage. Le projet de modification les identifie donc sur le plan de zonage.

Le bâtiment situé au 22 rue Kleber est déjà identifié, à la fois sur le plan de zonage et dans le cahier de protection du patrimoine architectural du PLU en vigueur.

L'EPT POLD indiquera l'adresse de la Chocolaterie Louit en page 117 de l'Additif. Cependant celle-ci est déjà précisée dans le Cahier de protection du Patrimoine en vigueur : 148, rue Victor Hugo.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est bien pris note de cette réponse précise.

Question 9 :

Les deux bureaux d'octroi font effectivement partie des bâtiments déjà « à préserver » dans le PLU en vigueur. Cependant il y a bien eu une erreur de mise à jour des numérotations sur la carte, le point 22 à l'Est de la carte doit être le point 25, car il s'agit du 2ème bureau d'Octroi.

L'EPT modifiera donc la carte en page 8 ainsi que la liste des bâtiments à « préserver » en page 6 du Cahier pour faire apparaître correctement les deux bureaux d'octroi.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et en rappellera les termes dans une brève recommandation d'ordre pratique.

Question 10 :

Tel qu'indiqué dans l'Additif page 118, cette correction matérielle, concernant la légende des espaces verts sur les plans masse approuvés au titre de la modification 3, vise à harmoniser celle-ci, vis-à-vis du plan masse UPM1, antérieur aux plans masse UPM2 et UPM3.

Concernant la hauteur du bâtiment Hutchinson, la référence à celle-ci est retirée, ayant un caractère purement indicatif sur l'existant, et pouvant porter à confusion par rapport aux autres éléments graphiques ayant, eux, une portée règlementaire.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

C3.2. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement.

C3.2.1 Observations du commissaire enquêteur.

Question n° 11.

Le maître d'ouvrage peut-il préciser la portée de la modification de l'article UA 6 du règlement écrit, par laquelle est introduit un sous-article 6.5.2 relatif aux saillies et encorbellements sur pans coupés. En particulier, en quoi est-il nécessaire de distinguer ces saillies et encorbellements sur pan coupé de celles portant sur le domaine public, pour finalement établir que les dispositions seront les mêmes pour ces deux catégories de saillies et encorbellements ?

Question n° 12.

S'agissant du nouveau sous-article 10.8 introduit dans l'article UA 10 (Hauteur des constructions) (page 63 de l'Additif), il est indiqué que, dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues par le règlement peut être imposée dans certains cas qui sont explicités.

Le premier cas vise une construction ou l'extension d'une construction qui serait inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions « dont les hauteurs sont différentes de celles prévues par le règlement ».

Cela veut-il dire qu'il s'agit de constructions datant d'avant l'adoption du PLU, donc avant 2012?

Il est ensuite dit que « l'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle ». Le maître d'ouvrage peut-il préciser les circonstances dans lesquelles cette disposition serait appliquée?

Le second cas précise que la disposition générale mentionnée ab initio peut s'appliquer « pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale identifiées comme bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser ». Cette phrase est un peu complexe à comprendre à première lecture, notamment du fait de l'usage doublé du mot « identifiées » : à quoi s'applique le second « identifiées » ? A la qualité urbaine et architecturale ? Ou aux constructions ? Auquel cas, on pourrait ajouter « *et, à ce titre,* » entre « architecturale » et « identifiées comme… ».

En complément, le maître d'ouvrage peut-il préciser pourquoi sont ici mentionnés les seuls bâtis à valoriser et non les bâtis remarquables à préserver ?

Enfin, cette nouvelle disposition est présentée comme de nature à proposer « un dispositif réglementaire basé sur des règles morphologiques et de bonne insertion dans le tissu existant déjà constitué » et permettant une adaptation du règlement au contexte local. Le maître d'ouvrage peut-il préciser le « contexte local » dont il s'agit ? Cette nouvelle disposition ne mériterait-elle pas, dès lors, d'être aussi inscrite en zone UB ?

C3.2.2. Observations des intervenants.

Il n'y a pas eu d'observation négative quant à l'une des mesures principales de la modification n°2, à savoir l'abaissement du plafond de hauteur passant de R+6 à R+5, sur 12 îlots de la zone UA.

a) Plusieurs intervenants (Reg3, Reg5, @18, E19, @21, @22) proposent des réflexions d'ordre général ou, parfois plus détaillées, ne s'appliquant toutefois pas strictement au contenu précis de la modification n°2 du PLU. Reg3 considère que « ce PLU ne remédie en rien à [la] densité de la ville ». Reg5 estime que « surélever encore les bâtiments existants pour « homogénéité » n'est pas une bonne mesure ». @18 invite à « respecter et faire respecter le PLU actuel » et juge que « Levallois est de plus en plus urbanisé, bétonné, dense, et étouffe », puis donne des exemples de lignes directrices d'aménagement en zones densément peuplées. @21 évoque plus particulièrement les trottoirs où sont autorisées des terrasses de lieux de restauration. @22 relève que « rendre du charme à la ville, c'est lui redonner de la valeur ».

Le commissaire enquêteur note l'intérêt de ces contributions tout en relevant qu'elles ne comportent pas, strictement parlant, de suggestions d'amendements précis au règlement écrit du PLU, mais qu'elles rejoignent l'exposé général du PADD.

Il convient toutefois de relever l'intervention Perm3b qui regrette que la mesure d'abaissement du plafond n'ait pas été appliquée à l'ensemble des zones UA et UB. Cette observation est rejointe par l'observation @21 qui, prenant exemple sur l'impasse Gravel, propose de limiter à R+5 toute création ou rénovation, ce qui n'est pas le cas avec même encore des R+7 dans ce qui est projeté.

Question n°13.

L'attention du maître d'ouvrage est en particulier appelée sur les observations Perm3b et @21 suggérant une extension nettement plus large de la limitation du plafonnement à R+5.

Observations éventuelles du maître d'ouvrage

Question 11 :

Cette modification vise à clarifier la règle suite à l'instruction des saillies sur pans coupés, pour prendre en compte le retour d'expérience du service instructeur.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur comprend donc qu'il s'agit d'une précision apportée, au vu de l'expérience de l'instruction des dossiers d'urbanisme, pour que le cas des pans coupés soit aligné sur celui des façades sur rue en matière de saillies et encorbellements.

Questions 12 et 13 :

Le nouvel article 10.8 vise les constructions dont les hauteurs, à date d'approbation de la modification n°2 (septembre 2024), sont différentes de celles prévues par le règlement et notamment le plafond des hauteurs dans 2 cas :

1er cas la nouvelle construction s'inscrit dans une rue ou la hauteur des constructions existantes, à date d'approbation de la modification n°2, sont différentes (supérieurs ou inférieures) de celles prévues par le règlement et notamment le plafond des hauteurs.

2ème Cas : la construction est identifiée au titre des bâtiments remarquables comme à valoriser

La règle qualitative signifie que, il sera possible de moduler la hauteur de la nouvelle construction à la baisse ou à la hausse **sans dépasser la hauteur plafond autorisée**, dans l'objectif d'une meilleure intégration urbaine du projet. Cette meilleure intégration urbaine s'apprécie soit au regard de l'épannelage de la rue, soit par rapport aux deux constructions voisines, plus hautes ou plus basses que la hauteur plafond.

L'application de cette règle qualitative suppose une approche fine du milieu environnant dans lequel le projet a vocation à s'insérer, dans la recherche d'une harmonie de l'épannelage de la hauteur des constructions, notamment au sein des fronts urbains constitués le long des voies. A ce titre, il convient de ne pas tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle, c'est-à-dire de constructions existantes dont la hauteur serait disproportionnée par rapport, d'une part au gabarit général du bâti environnant le projet de construction et, d'autre part, de la règle de hauteur fixée dans la zone. De ce fait, le milieu environnant s'en trouve valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée

Son application devra répondre aux conditions cumulatives énumérées dans la règle :

1/ poursuivre l'objectif d'une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant

2/ répondre à une des situations particulières, expressément prévues par le règlement, qui peuvent rendre la règle générale inapplicable ou inappropriée avec, en l'espèce, une hauteur respectant la hauteur plafond mais au détriment de l'harmonie urbaine de la séquence dans laquelle s'insère la nouvelle construction.

La liste des bâtiments ou ensembles urbains remarquables à valoriser est identifiée dans le règlement. Les bâtiments à préserver ne nécessitent pas d'y être mentionnés car leur protection est, de fait, plus stricte. Ils n'ont pas vocation à évoluer dans leur volumétrie.

Cette règle ne s'applique qu'à la seule zone UA, qui, par son tissu mixte, comportant des bâtiments anciens, présente des enjeux plus importants de préservation de la qualité architecturale et urbaine.

Généraliser cette règle à toute les zones, pourrait remettre en cause l'économie générale du projet initial, portée par le PADD, et ne pourrait rentrer dans le cadre d'une simple modification.

La zone UB est constituée d'un tissu plus récent, dont une grande partie de bureaux, s'agissant du périmètre de la ZAC Front de Seine (supprimée en 2023). Les constructions ont donc déjà atteint, pour la plupart, les hauteurs prévues au sein des plans de la zone UB. Il est utile de rappeler les orientations du PADD en ce sens (préserver les valeurs urbaines des quartiers p. 21 et suivants)

Enfin, il faut préciser que Levallois, au même titre que toutes les villes du Grand Paris, a l'obligation de continuer participer à l'effort de production et de construction de logements imposée par les règlementations supérieures (Loi TOL, SCOT, SDRIF-E, SRHH…), ce qui empêche de contraindre davantage les possibilités de construction sur la commune.

C'est pour cela que l'EPT a choisi de cibler des secteurs particuliers, en abaissant les hauteurs plafond sur des îlots délimités et en introduisant la règle dite qualitative (UA10.8).

Les règles de hauteurs seront réétudiées sur l'ensemble du territoire de l'EPT POLD lors de l'élaboration du PLUi.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour sa réponse détaillée aux deux questions conjuguées, tirées aussi bien de réflexions du public que de celles du commissaire enquêteur.

Par cette réponse, le maître d'ouvrage explique bien que l'un des aspects majeurs de la modification n°2 est constituée de l'attelage de deux mesures : l'une, à savoir le plafonnement de la construction dans 12 îlots nouvellement dessinés sur le plan graphique, est aisée à identifier; l'autre qui est l'introduction du nouvel article UA10.8 dans la seule zone UA nécessite de fait une explication technique pour bien en comprendre la philosophie. Dans le détail, cette explication est clarifiée si l'on lit au premier cas : « la nouvelle construction s'inscrit dans une rue où la hauteur des constructions existantes, à date d'approbation de la modification n°2, est différente (supérieure ou inférieure) de celle prévue par le règlement et notamment le plafond des hauteurs ». Quant au second cas, il vise d'éventuels aménagements et notamment surélévations de bâtiments faisant l'objet d'une protection du type « à valoriser ».

La réponse du maître d'ouvrage ouvre ainsi des possibilités de gestion modulée des hauteurs autorisées pour la ou les nouvelles (re)constructions ou les nouveaux aménagements afin de tenir compte de l'harmonie générale des épannelages de l'environnement urbain immédiat. Il est bien noté que cette

disposition est jugée rester conforme au PADD et ne concernera donc pas la zone UB (ceci répondant à une question du public), et qu'elle ne pouvait aller plus loin en termes de généralisation en zone UA du fait du cumul des contraintes en matière d'augmentation de l'offre de nouveaux logements qu'imposent les réglementations supérieures dont le SCoT de la MGP et le SDRIF-E.

b) Observation Perm3b.

Les intervenants suggèrent l'extension de la mesure de plafonnement à R+5 à un îlot supplémentaire constitué par le site de l'emprise de la Maison de l'enfance et de l'école primaire George Sand[18], le long de la rue Baudin, site qui se trouve en zone UB et qui doit faire l'objet d'une restructuration (dont extension d'un espace vert) avec, notamment un projet immobilier.

Question n°14.

Avis du maître d'ouvrage sur cette proposition ?

Réponse du maître d'ouvrage.

En complément des réponses apportées aux questions 12 et 13, l'EPT souhaite souligner que le tissu bâti autour de l'école George Sand située en zone UB est composé de constructions plus récentes que le centre-ville en zone UA avec des hauteurs égales ou supérieures à R+5 et que le bâti à proximité immédiate est constitué d'immeubles de bureaux et d'équipements publics.

Par ailleurs, la zone UB dispose de son propre plan de limitation des hauteurs plafond en mètres NGF plafond (Pièce n°UB.5.3.C du PLU en Vigueur). L'îlot comprenant l'école George Sand est limité à 51 mètres NGF, ce qui correspond à environ R+5 au maximum par rapport à la côte NGF indiquée à proximité de l'îlot sur le plan (les hauteurs plafonds seront précisées par des mesures topographiques réalisées dans le cadre du projet).

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse ainsi apportée par le maître d'ouvrage aux intervenants de Perm3b. Cette réponse vient effectivement en complément, voire en illustration, de celles données aux questions 12 et 13.

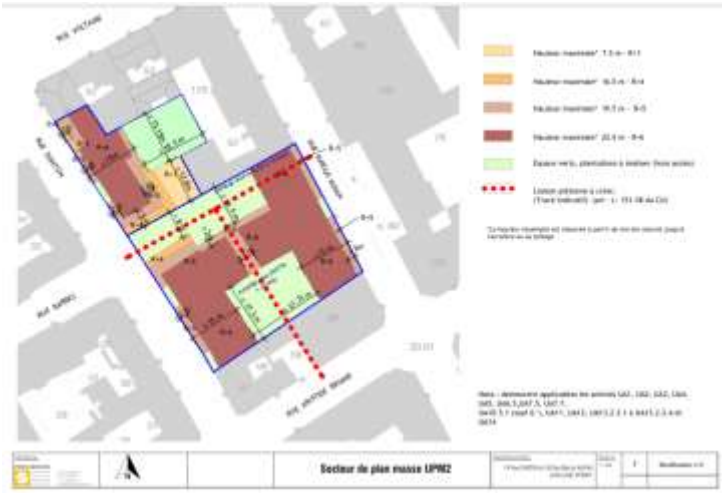
c) Observation @11.

L'intervenant fait référence à la construction d'immeubles sur le périmètre dit « ex-Hutchinson » délimité par les rues Danton, Voltaire, Aufan et Briand.

[18] Le commissaire enquêteur saisit l'occasion pour suggérer que le nom de cette école soit correctement orthographié sur le plan zonal : «George Sand » au lieu de « Georges Sand ».

Il recommande que les immeubles prévus ne soient pas trop hauts (pas plus de 5 étages) ni qu'ils soient construits en bordure de trottoir, mais avec un retrait significatif qui pourrait être végétalisé.

Le commissaire enquêteur estime qu'est évoqué ici le secteur de plan masse UPM2, qui n'est pas traité par la présente modification n°2 du PLU. Il relève que les hauteurs maximales autorisées pour les immeubles d'habitat prévus varient de R+1 à R+6, ce qui ne semble donc pas correspondre au vœu émis par l'intervenant. Il relève également que quelques espaces verts de toute petite taille paraissent prévus en bordure de voirie.



Secteur de plan masse UPM2.

Question n°15.

Quels commentaire le maître d'ouvrage souhaite-t-il donner en réponse, s'agissant d'un sujet qui ne relève pas de la présente modification n°2 du PLU?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, ce sujet ne relève pas de la présente Modification n°2 du PLU de Levallois.

Les hauteurs du plan masse ont été étudiées et adoptée dans la Modification n°3, approuvée le 23 septembre 2024, dont l'enquête publique s'est déroulée du 8 janvier 2024 au 9 février 2024. L'additif présentant l'objet de la modification 3 est consultable dans le dossier du PLU en vigueur, depuis son approbation en septembre 2024.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur rejoint le maître d'ouvrage dans l'appréciation selon laquelle la question n'entre pas strictement dans le cadre de la présente modification n°2 et qu'elle a en fait été traitée dans la modification n°3.

d) Observation n°12.

L'intervenant propose :

- de construire les nouveaux habitats en faisant reculer les façades si le trottoir actuel n'est pas à minima de 1,5 m et si la chaussée ne permet pas de circuler avec une voie voiture, une voie vélo et des emplacements de parking.

- que la hauteur des bâtiments devra être au maximum moins deux étages des niveaux des bâtiments en proximité (les 2 côtés et en face) sauf si cela n'excède pas 3 étages.

S'agissant du premier point, il faut sans doute comprendre qu'il s'agirait de décaler (vers l'intérieur des parcelles) les façades des nouveaux immeubles d'habitation si deux conditions n'étaient pas remplies préalablement au projet : un trottoir actuel d'une largeur minimale de 1,5 mètre; une voirie comportant une voie voiture, une voie vélo et un emplacement de parking longitudinal.

S'agissant du second point, la hauteur des immeubles serait plafonnée à une hauteur inférieure de 2 étages par rapport aux immeubles en vis-à-vis, une hauteur de 3 étages restant possible dans tous les cas.

Il est certain que cette mesure – dont le commissaire enquêteur comprend qu'elle vaudrait pour toutes les zones du plan graphique zonal – aurait un effet fort sur la limitation des hauteurs de l'ensemble des nouveaux programmes immobiliers susceptibles d'être envisagés. Elle nécessiterait toutefois d'amender de nombreux articles du PLU.

Question n° 16.

Le maître d'ouvrage est-il en mesure d'envisager l'approche générale exposée par la présente observation ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette question très généraliste semble déjà traitée dans certaines règles du PLU (marges vertes sur certaines axes, …).

Concernant l'abaissement des hauteurs généralisée à R+3 ou R+4 sur toute la ville ne paraît pas réalisable. D'une part cela remettrait globalement en cause le PADD, ce qui aurait un impact sur le type de procédure d'évolution du PLU, et d'autre part, comme expliqué précédemment en réponse aux questions 12 et 13 , Levallois, au même titre que toutes les villes du Grand Paris, a l'obligation de continuer participer à l'effort de production et de construction de logements imposée par les règlementations supérieures (Loi TOL, SCOT, SDRIF-E, SRHH…), ce qui empêche de contraindre davantage les possibilités de construction sur la commune.

Cependant, les règles introduites dans cette modification, dont la règle qualitative en zone UA, qui concerne la zone la plus étendue du territoire communal, vise à prendre en compte les hauteurs des bâtiments voisins et la séquence urbaine de chaque projet.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur convient avec le maître d'ouvrage que l'ampleur de la perspective de modification des règles d'urbanisme à Levallois-Perret qu'impliquerait le projet décrit par l'intervenant dépasse largement la modification n°2. Le maître d'ouvrage a néanmoins raison de rappeler que, d'une certaine manière, la présente modification n°2 va – à échelle limitée – dans le sens évoqué par la question.

e) Observation @13.

L'intervenant, qui marque son accord au projet de modification n°2 du PLU, demande que soient précisées sur un plan les différentes zones R+5 et R+6. Il ne précise pas si sa demande porte sur l'ensemble du plan zonal de la Ville ou sur une partie seulement (zones UA et UAa).

Pour le commissaire enquêteur, le plan zonal actualisé après adoption attendue de la modification n°2 répond à cette demande et il serait sans doute aventureux de s'engager sur un document graphique complémentaire dont le caractère réglementaire serait douteux. Il faut toutefois reconnaître que la lecture d'un document comme le plan graphique n'est pas facile au premier abord pour identifier distinctement les hauteurs autorisées, a fortiori si des zonages complémentaires viennent s'ajouter. A terme, il faudra sans doute envisager une application informatique visuelle permettant de pointer sur écran une parcelle donnée et d'obtenir immédiatement la liste de toutes les règles auxquelles elle est soumise, comme les EPT de la métropole du Grand Paris qui ont d'ores et déjà adopté leur PLUi sont en train de la mettre en service.

Question n°17.

Que pense le maître d'ouvrage de la suggestion de l'intervenant ?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, cette observation n'est pas assez précise pour y apporter une réponse.

Le plan des hauteurs et gabarits de la zone UA et les divers plans de zones font apparaître les hauteurs plafonds (en légende ou sur le plan selon les documents) de façon suffisamment précise.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage rejoint le commissaire enquêteur sur le fait que la demande formulée trouve déjà implicitement sa réponse dans les documents graphiques existants et qui seront amendés à l'issue du processus d'adoption de la présente modification n°2. La pièce 5.2 du PLU telle qu'elle apparaîtra à l'issue du processus de modification n°2 en cours et qui figure d'ores et déjà au dossier d'enquête répond de facto à la requête de l'intervenant.

Le commissaire enquêteur rappelle l'intérêt qu'il y aura à mettre en vigueur dans le futur PLUi de POLD, comme viennent de le faire d'autres EPT des Hauts-de-Seine, l'outil de consultation informatique immédiate de toutes les règles concernant une parcelle donnée.

f) Observation @14.

Analysant l'intégration des constructions dans leur environnement sous l'angle de la gestion optimale de l'eau et de l'adaptation au changement climatique, notamment au risque de chaleurs excessives, l'intervenante propose une série d'actions s'appliquant à l'aménagement des voiries et du bâti (notamment toitures et façades), et concernant notamment les équipements publics (ex : cours d'école), après audits énergétiques. Elle suggère la création d'un Observatoire local du climat et de la biodiversité et l'organisation d'ateliers d'écologie urbaine par quartier. Le commissaire enquêteur relève que ces différentes propositions ne paraissent pas s'inscrire, strictement parlant, dans le cadre de la modification n°2 du PLU en ce qu'il n'y a pas de propositions d'amendements du règlement écrit ou des différentes pièces du PLU, mais qu'elles rejoignent les préoccupations exposées dans le cadre du PADD et qu'il ne fait pas de doute qu'elles peuvent guider l'action de la Ville dans l'atténuation des effets du changement climatique.

Question n° 18.

Le maître d'ouvrage estime-t-il que certaines des propositions listées dans cette contribution peuvent conduire à modifier ou compléter les amendements au règlement écrit, tels qu'ils sont proposés dans le cadre de la modification n°2 ? Au-delà, comment les différentes propositions peuvent-elles être prises en considération, aujourd'hui et dans le futur, dans la politique de la Ville en matière d'atténuation des effets du changement climatique ?

Réponse du maître d'ouvrage.

En effet, de l'avis de l'EPT POLD, ces recommandations ne concernent pas spécifiquement les modifications apportées par le projet de modification n°2 du PLU.

Certaines propositions sont déjà traitées dans le PLU en vigueur (toitures végétalisées, pleine terre,), d'autres sont hors du champs d'application du PLU (observatoire local du climat, ateliers, …), d'autres enfin sont hors champ d'application du PLU mais font l'objet d'orientations incitatives citées dans le Guide Habitat Durable (récupération d'eau …).

L'effort en matière d'atténuation des effets du changement climatique sera poursuivi à travers le PLUi.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maître d'ouvrage, qu'il partage.

g) Observation E15.

L'intervenant formule des observations sur les modalités pratiques de végétalisation des toits ainsi que sur la gestion de la récupération des eaux pluviales.

Question n° 19.

Le maître d'ouvrage estime-t-il que certaines des propositions listées dans cette contribution peuvent conduire à modifier ou compléter les amendements au règlement écrit, tels qu'ils sont proposés dans le cadre de la modification n°2 ? Au-delà, comment les différentes propositions peuvent-elles être prises en considération, aujourd'hui et dans le futur, dans la politique de la Ville en matière d'atténuation des effets du changement climatique ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Comme pour la réponse à la question 18, certaines de ces propositions sont déjà permises ou règlementées dans le règlement du PLU en vigueur telles que l'installation de panneaux photovoltaïque ou l'accès aux toiture terrasses.

Concernant la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, elles notamment incitée à travers le Guide Habitat Durable, mais ne peut être exigée dans le PLU, qui doit renvoyer vers le règlement intercommunal d'assainissement.

De l'avis de l'EPT POLD, les autres remarques ne semblent pas concerner directement le champ d'application du PLU ni la présente modification n°2 (entretien des toitures terrasse, travaux de voirie, circulation…).

Concernant les chantiers de voirie, la Ville de Levallois travaille à atténuer davantage les nuisances de chantiers pour les riverains.

L'effort en matière d'atténuation des effets du changement climatique sera poursuivi à travers le PLUi.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maître d'ouvrage, qu'il partage.

h) Observation @16.

L'intervenant propose d'ajouter aux 12 îlots « les abords de la villa Chaptal et la villa Chaptal, qui sont dès à présent menacés par le projet d'extension de l'hôpital Franco-britannique dont la hauteur prévue correspond au PLU actuel ».

Question n° 20.

Avis du maître d'ouvrage sur cette proposition ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Les abords de la villa Chaptal ainsi que la Villa Chaptal sont identifiés dans le cahier de protection du patrimoine architectural en tant que bâti à valoriser.

La Villa Mauresque, qui se trouve au cœur de la Villa Chaptal est un Monument Historique et tout projet de construction dans son périmètre fait l'objet d'un avis simple, en cas d'absence de covisibilité et conforme en cas de covisibilité de l'Architecte des Bâtiments de France. Seul l'ABF apprécie la covisibilité.

Les abords de la Villa Chaptal font aussi partis d'un « Ensemble urbain et paysager à préserver et mettre en valeur » article 11.6 de la zone UA : *« De façon générale, le style, les éléments de construction spécifiques et les éléments décoratifs des bâtiments présents dans ces ensembles devront être préservés ou réinterprétés, afin de conserver la cohérence historique, urbaine et paysagère des lieux. Plus particulièrement dans ces ensembles viennent s'ajouter localement des prescriptions particulières relatives : Aux bâtiments remarquables à valoriser, précisées à l'article UA 11.4. Aux végétaux, précisées à l'article UA 13.3.4.2. Aux espaces publics, précisées à l'article UA 11.5. »*

Concernant les abords, en zone UA, les évolutions du bâti pourront avoir lieux à condition de respecter les mesures de préservation du patrimoine architectural à l'article 11.4., telles qu'indiquées page 87 de l'additif : éviter toute dénaturation, mise en valeur de ce patrimoine, respect de l'esprit du bâtiment d'origine (dont la proportion des niveaux de construction).

La Villa Chaptal est également soumise à un plan de zone dédié, celui de la zone UPA. Ce dernier prévoit des hauteurs limitées à 8 mètres et 13,50 mètres.

De l'avis de l'EPT POLD, la menace sur ces îlots paraît donc limitée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pris due note de ces références aux différentes protections préservant déjà le caractère effectivement remarquable de la Villa Mauresque et, plus largement, de la Villa Chaptal. Il n'y a donc pas nécessité d'ajout de ce site aux 12 îlots dont les normes de hauteur seront modifiées par la présente enquête publique.

C3.3. Thème : Protection et valorisation du patrimoine architectural.

C3.3.1 Observations du commissaire enquêteur.

Plusieurs observations ont porté sur la protection et la valorisation du patrimoine bâti. Certaines (Reg6, @19) sont d'ordre général, d'autres abordent des situations précises.

Avant de reprendre ces dernières dans leur détail, le commissaire enquêteur souhaite poser les questions suivantes au maître d'ouvrage.

Question n° 21.

La Ville de Levallois-Perret dispose-t-elle d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine au sens de l'article L.631-4 du code de l'urbanisme ?

Question n° 22.

Le maître d'ouvrage peut-il préciser la composition du groupe de travail qui a dressé la liste des nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser et à quelle date cette liste a été finalisée ?

Question n° 23.

Quelles ont été les modalités de la « consultation des Levalloisiens de février 2022 » (article de Levallois Info de mars 2025); une liste indicative des bâtiments susceptibles d'être classés dans la catégorie « à valoriser » a-t-elle alors été dressée et communiquée aux propriétaires et copropriétaires susceptibles d'être concernés?

Plus précisément, les propriétaires ou copropriétaires des bâtiments concernés ont-ils été explicitement informés, avant l'enquête publique, du projet du maître d'ouvrage d'ajouter ces bâtiments aux listes ad hoc du PLU, soit les pièces 4.2.2 et 4.2.3 annexées au PLU ?

Question n° 24.

Nonobstant l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, y a-t-il d'autres dispositions du PLU dans ses rédactions actuelle et future (après intégration de la nouvelle rédaction de l'article 11.4) qui soient spécifiquement applicables aux bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser ?

S'il n'y a pas d'autres dispositions applicables, on ne peut que relever qu'une interdiction de démolition des bâtiments concernés n'est pas explicitement posée par le PLU dans sa rédaction future. Le maître d'ouvrage peut-il formuler un commentaire sur ce point ?

Question n° 25.

Des photos de nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis proposés « à valoriser », telles que figurant aux pages 78 à 84 de l'Additif, reprises dans les pages pertinentes du cahier du patrimoine, sont peu explicites quant à l'apparence des bâtiments en question, du fait d'éléments de murs sur rue, portails et/ou végétation. C'est le cas pour les bâtiments du 8 rue Vergniaud, du 19 rue Aristide Briand, du 26 rue Rivay (plusieurs maisons semble-t-il, mais il n'est question que d'une seule façade), du 117 rue Anatole France (ensemble des villas Muller, en zone UPD), du 14 rue Trézel (ensemble de villas, zone UPD), et, dans une certaine mesure du 44 rue Danton.

Cette situation apparaît peu satisfaisante. S'agissant d'une enquête publique et de mesures de classement à venir de caractère également public, il n'est pas possible au public lecteur du dossier d'enquête de prendre connaissance des caractéristiques des façades en question, partant de la justification

du classement proposé et des mesures de protection également proposées. Cela peut créer un déséquilibre par rapport à l'interprétation que l'on peut faire de « l'originalité » des dites façades par rapport à celles des autres bâtiments. Le groupe de travail compétent a-t-il eu des accès à ces bâtiments autres que la simple vue, apparemment obstruée, depuis la rue ?

Question n° 26.

L'article 11.4.1 (non amendé par la présente modification n°2) du règlement écrit prévoit que les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés doivent être conçus dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. Il n'est pas fait de distinction, dans cette phrase, entre les monuments historiques, les bâtiments à préserver et les bâtiments à valoriser. La disposition citée est-elle justifiée s'agissant de ces derniers et ne risque-t-elle pas d'être d'application conflictuelle?

Réponses du maître d'ouvrage.

Question 21 :

Levallois ne dispose pas d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine au sens de l'article L.631-4 du code de l'urbanisme.

Question 22 :

Un premier repérage des nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser a d'abord été établi par la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement (DGA, Directeur, Instructeurs, bureau d'études, chargé de la planification) ainsi que les Élus communaux.

Cette liste a ensuite été complétée, suite aux propositions des levalloisiens, dans le cadre de la consultation réalisée en 2022.

La liste a été finalisée avant la demande d'avis conforme à l'Autorité Environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Question 23 :

Concernant les modalités de consultation des levalloisiens sur ce sujet, ces derniers ont été invités à formuler des propositions de bâtiments à protéger sur la plateforme de participation citoyenne de la Ville, du 17 janvier au 17 février 2022. Ils pouvaient y proposer des bâtiments à protéger, et/ou voter pour les propositions des autres levalloisiens.

Au préalable, une information a été faite au sein des Conseils de quartiers pour expliquer le contenu et la portée de cette protection.

Ensuite, une comparaison a été faite, au sein de la Direction de l'Urbanisme et avec les élus, entre les bâtiments déjà repérés par la Direction de l'Urbanisme de Levallois et ceux proposés par les levalloisiens.

Pour les bâtiments proposés par les levalloisiens, absents du 1er réparage, il a été fait un travail d'examen minutieux des qualités architecturales et urbaines de ces derniers. Certains ont été écartés et d'autres conservés.

L'EPT souhaite rappeler que cette consultation préalable n'était pas obligatoire.

Concernant l'information aux propriétaires ou copropriétés des bâtiments concernés, l'EPT confirme qu'ils n'ont pas été informés préalablement à l'enquête publique. C'est précisément l'objet de l'enquête publique que d'informer chaque habitant des évolutions du document d'urbanisme.

En effet, la jurisprudence confirme que la phase d'enquête publique conformément aux dispositions du code de l'environnement, permet à la population d'émettre ses observations sur le projet de PLU, que ce soit sur un registre, par courrier, par voie électronique ou auprès d'un commissaire enquêteur.

Ceci a été confirmé par une réponse ministérielle du 6 février 2025 : https://www.senat.fr/questions/base/2024/qSEQ241001789.html

Elargir ces moyens à des notifications individuelles n'est pas adapté à des actes réglementaires de portée collective, et conduirait à un risque de rupture d'égalité entre chaque habitant non informé de telle ou telle évolution de la règle d'urbanisme (évolution des règles de hauteurs par exemple).

Cependant, l'EPT souhaite souligner qu'afin d'attirer l'attention de la population, et notamment des propriétaires, plusieurs moyens de communication ont été mobilisés :

- le Levallois Info du mois de mars 2025 ainsi que le contenu des sites internet (Ville et POLD), de l'arrêté d'ouverture d'enquête, et de l'Avis d'enquête affiché, mentionnaient « l'ajout de 28 bâtiments remarquables, à préserver ou à valoriser » ;

- lors du Conseil Municipal du 3 février 2025 et des conseils de quartier du 11 mars 2025, l'objet de l'Enquête publique sur la Modification n°2 a été présenté à titre informatif, dont l'ajout de 28 nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis à préserver ou à valoriser.

Question 24

Concernant la démolition, elle n'est en effet pas expressément interdite à l'article 11.4., cependant :

- Tous les travaux sur ces bâtiments remarquables devront éviter toute dénaturation concernant leur qualité architecturale et être conçus pour leur mise en valeur;

- Concernant les bâtiments « à préserver » : les interventions sur ces bâtiments devront être réalisées dans le respect strict des caractéristiques originelles du bâtiment et contribuer à leur restauration et à leur mise en valeur. La volumétrie devra être conservée dans ses caractéristiques générales.

Question 25

S'agissant de propriétés privées, bien que les photos soient parfois peu explicites sur le document, il paraissait inapproprié de diffuser une photo prise « au-dessus » des éléments de clôture.

Cependant, une analyse de terrain, la banque de photos de la Direction de l'Urbanisme, ainsi que les photos à diverses époques de sites internet comme Géoportail ou Google Maps, ont permis de qualifier justement ces bâtiments.

Question 26

Cet article ne s'applique pas aux monuments historiques.

L'article 11.4.1 correspond au « cas général » des « bâtiments faisant l'objet d'une protection grâce aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme permettant d'identifier et de localiser les éléments de paysage, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. ».

Par ailleurs, il indique bien « les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés … » faisant référence à cette protection.

Pour l'EPT, cette disposition est suffisamment justifiée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour l'ensemble des précisions ainsi apportées sur un sujet qui, assez fréquemment, soulève des points de vue polémiques lors des modifications, révisions et même adoptions de PLU ou PLUi. La référence à la réponse ministérielle donnée à une question écrite posée au Sénat est, de ce point de vue, intéressante, quoique ne traitant pas explicitement du patrimoine bâti à préserver ou à valoriser.

Les précisions sur les modalités antérieures d'information voire de consultation du public de Levallois-Perret sont opportunes. Sans doute auraient-elles pu être apportées dès le document Additif, aux pages 75 et 76 qui expliquent la volonté poursuivie de préserver les bâtiments présentant un intérêt patrimonial, architectural et urbain; la réalité reste tangible selon laquelle des propriétaires des bâtiments concernés ont traversé les mailles de tous les filets d'information préalable et sont surpris de découvrir l'inscription de leur bâtiment, souvent parce que telle ou telle personne plus au fait des procédures d'urbanisme a appelé leur attention à cette occasion; l'effet de surprise demeure donc.

Malgré le recours possible à des outils comme google maps, le commissaire enquêteur maintient son opinion – d'ailleurs d'expérience puisque des cas pratiques de ce type lui ont été soumis précisément pendant l'enquête - selon laquelle il n'est guère opportun que les fiches descriptives présentent des photos occultant la façade des bâtiments identifiés, ne serait-ce que parce que, précisément, l'enquête publique reste l'ultime moyen d'informer le public des dispositions prises sur ces bâtiments dont le premier trait de caractère remarquable est bien celui de la façade. Il recommande qu'à tout le moins des angles de vue plus explicites puissent permettre de mettre en valeur le caractère véritablement remarquable des

bâtiments concernés. Il relève d'ailleurs que la réponse ministérielle mentionnée ci-dessus n'écarte pas « les risques de contentieux, pouvant être liés à des documents insuffisamment précis ».

C3.3.2 Observations des intervenants.

a) Observation Perm1.

Question n° 27.

L'intervenante, copropriétaire au 14 rue Camille Pelletan, satisfaite de l'inscription de ce bâtiment à la liste des bâtis à valoriser, a mentionné qu'à l'arrière de l'immeuble se trouve une petite cour qui donne à son tour accès à un second immeuble, dont la façade est fort semblable à celle sur rue. Elle demande si les mesures de protection (en substance : Conservation de l'esprit de la polychromie de la façade. Décor de la façade : briques vernissées, frises, consoles, corniche, ferronnerie. Portails, portes et pilastres) s'appliqueront également à cette façade, non visible depuis la voie publique.

Pour sa part, le commissaire enquêteur relève que, quoique proposé au classement « bâtiments ou bâtis à valoriser », l'immeuble en question n'appartient pas à un périmètre définissant un ensemble urbain à préserver ou valoriser. Il relève également que la fiche ad hoc du cahier de protection du patrimoine architectural (fiche 50) ne mentionne que la façade sur rue.

Réponse du maître d'ouvrage.

L'ensemble du bâtiment est pris en considération.

L'EPT examinera la proposition concernant une identification précise du second immeuble en fond de parcelle, qui semble présenter une qualité architecturale similaire à celui donnant sur la rue Camille Pelletan.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'examen complémentaire qui sera mené par le maître d'ouvrage.

b) Observation Perm2a, ensemble Reg2 (courrier du 19 mars 2025 remis au commissaire enquêteur et classé au registre papier).

Plusieurs points sont soulevés par cette observation, dont le texte exhaustif, en forme de courrier remis au commissaire enquêteur le 19 mars 2025, figure à l'annexe C au présent PVSO.

Les deux premiers rejoignent les questions 21 à 26 soulevées ci-dessus par le commissaire enquêteur, auxquelles le maître d'ouvrage a bien voulu répondre de manière détaillée.

Le troisième point porte sur le nouveau futur article UA10.8 (Dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs) du règlement qui est examiné au regard de l'article existant UA 11 (Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords). L'intervenante en tire une interrogation sur le recours à la voie de la modification du PLU plutôt qu'à celle de la révision.

Le quatrième point porte sur les possibilités d'évolution du bâtiment connexe au 23 de la rue Aristide Briand, « qui pourrait se soustraire aux servitudes imposées à ses voisins ».

Le cinquième point pose la question de savoir si le classement en « bâti à valoriser » permettra ou non une évolution du devenir de la maison vers un agrandissement (comme cela avait été envisagé en 2008), une surélévation ou une destruction/reconstruction.

En conclusion, l'intervenante et l'indivision familiale nue-propriétaire au nom de laquelle elle s'exprime demandent le retrait de la maison en question de la liste élargie des bâtiments à valoriser.

Question n° 28.

Il est demandé au maître d'ouvrage de bien vouloir répondre à l'ensemble des points ainsi soulevés et à la question finale sur le retrait de la liste élargie des bâtiments à valoriser.

Réponse du maître d'ouvrage.

Concernant les deux premiers points soulevés par cette contribution, l'EPT souhaite souligner le caractère non arbitraire de l'identification des bâtiments à préserver ou à valoriser, cette identification se basant sur les qualités architecturales et urbaines (volumes, implantation…) des bâtiments sélectionnés.

Elle été réalisée selon les modalités décrites en réponse aux questions 22 et 23 du commissaire enquêteur.

Les critères d'identification des bâtiments à préserver et à valoriser sont définis dans le rapport de présentation du PLU, approuvé en 2012 :

- (p. 37) il s'agit de « bâtiments remarquables, édifices institutionnels, bâtiments d'activités témoins du passé industriel **ou d'un patrimoine plus ordinaire de maisons individuelles, dernières traces du passé résidentiel. »**

- (p. 273) « Les Bâtiments remarquables à préserver […] **ont été recensés pour leur intérêt historique et leurs qualités architecturales et ornementales** significatives méritant la prise de mesures conservatoires.

Il s'agit d'édifices institutionnels et de fondation, de bâtiments industriels ou d'activités, **de maisons ou hôtels particuliers**, ou encore d'édifices témoins (bureau octroi). »

Concernant spécifiquement le bâtiment situé 21 rue Aristide-Briand, son identification n'est pas issue de la consultation des levalloisiens : il avait déjà été identifié par la Direction de l'Urbanisme et les élus pour ses qualités architecturales et urbaines (composition du bâti sur la parcelle et volumes du bâtiment).

Concernant l'information aux propriétaires, c'est justement l'objet de la présente enquête publique. L'EPT a apporté les éléments de réponses à la question n°23.

Concernant l'introduction d'une règle qualitative sur la zone UA, de l'avis de l'EPT POLD, cette dernière ne remet pas en cause le PADD. Aussi, comme expliqué en page 10 de l'Additif dans le chapitre justifiant du choix de la procédure, les modifications apportées sont réalisées par une procédure de Modification de droit commun, notamment parce que cette règle peut réduire la constructibilité en zone UA par rapport aux possibilités du PLU en vigueur.

Concernant le bâtiment situé au 23 rue Aristide Briand, il n'a pas été identifié au sein des bâtiments à préserver ou à valoriser. En cas de projet sur ce bâtiment, les bâtiments adjacents identifiés seront néanmoins pris en compte, à travers l'application des articles 10.8 et 11.4 du règlement (mise en valeur des bâtiments remarquables et intégration dans la séquence urbaine).

Concernant les évolutions permises des bâtiments à valoriser, les surélévations ou extensions peuvent être autorisées dans les conditions stipulées à l'article 11.4 de la zone UA.

L'identification des constructions à valoriser apparait justifiée et permet une évolution du bâti dans le respect de l'environnement.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour les précisions ainsi apportées aux questions posées par l'intervenante (dont il rappelle qu'elles l'ont été non seulement lors d'un entretien en permanence mais aussi par un courrier déposé à l'occasion de cette permanence et qui a été annexé au registre des contributions écrites). Il appartiendra à l'intervenante et aux ayants-droits au nom desquelles elle s'est exprimée d'examiner la portée de ces réponses au regard de la situation qu'elle a décrite dans son courrier.

c) Observation Perm2c.

L'intervenante, demeurant au 39ter rue Rivay a pris connaissance fortuitement du projet de classement proposé de l'immeuble concerné en tant que « bâtiment remarquable à préserver ». Elle convient de ce classement, mais pose quatre questions :

a) Pourquoi la copropriété n'a-t-elle pas été avisée de cette intention ? Le sera-t-elle officiellement ?

b) Ce classement vaut-il pour la seule façade de la rue Rivay ou vaut-il également pour la façade de l'immeuble qui donne sur la place d'Estienne d'Orves? Question d'autant plus à préciser que la façade de la rue Rivay est en fait constituée en deux parties : une partie Est en pierre de taille et une partie Ouest en briques, laquelle se poursuit en retour d'angle sur la place d'Estienne d'Orves. Par ailleurs, ce classement vaut-il pour la partie inférieure du bâtiment, occupée par des locaux commerciaux (banque)?

c) Quelles seront les contraintes pour les copropriétaires qui souhaitent engager des travaux du type changement des fenêtres ? A quelle échéance ces nouvelles dispositions prendront-elles effet? Au cas particulier, l'intervenante a prévu à court terme la pose de nouvelles fenêtres à double vitrage : doit-elle se rapprocher dès à présent de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement?

d) Dans quelle mesure ce classement crée-t-il, dès à présent et pour le futur, des obligations (notamment en hauteur) à respecter pour le bâtiment situé en vis-à-vis le long de la rue Rivay ?

Question n° 29.

Les quatre séries de questions ainsi posées sont soumises à l'attention du maître d'ouvrage. La première rejoint les questions posées par le commissaire enquêteur. Au regard de la quatrième, le commissaire enquêteur relève la disposition déjà existante au PLU selon laquelle « les projets situés à proximité des bâtiments ainsi protégés doivent être conçus dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine ».

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant l'information aux propriétaires, l'EPT a apporté les éléments de réponses à la question n°23.

Cette identification vaut pour l'ensemble du bâtiment.

Concernant les changements de fenêtre, dès lors que des travaux envisagés ont un impact sur l'aspect extérieur du bâtiment, ils sont soumis à autorisation d'urbanisme, qu'ils soient ou non identifiés comme remarquables.

Concernant le bâtiment situé en face du 36 ter Rivay, les règles de hauteur restent inchangées sur ce secteur, hormis l'ajout de la règle qualitative 10.8.

Les deux bâtiments, font également déjà partie d'un « Ensemble urbains et paysagers à préserver et mettre en valeur » à l'article 11.6 de la zone UA :
« De façon générale, le style, les éléments de construction spécifiques et les éléments décoratifs des bâtiments présents dans ces ensembles devront être préservés ou réinterprétés, afin de conserver la cohérence historique, urbaine et paysagère des lieux. Plus particulièrement dans ces ensembles viennent s'ajouter localement des prescriptions particulières relatives : Aux bâtiments remarquables à valoriser, précisées à l'article UA 11.4. Aux végétaux, précisées à l'article UA 13.3.4.2. Aux espaces publics, précisées à l'article UA 11.5. ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions, pertinentes, de l'intervenante. Il est donc acté que l'identification du bâtiment comme « à préserver » vaut aussi pour la façade côté église. Il appartiendra à l'intervenante d'examiner la portée des réponses du maître d'ouvrage au regard des travaux de changement de fenêtre qu'elle doit mener.

d) Observations Perm2d et Perm3a.

L'intervenant a pris connaissance du classement à valoriser de son bien au 19 de la rue Aristide Briand, mais aussi de la maison voisine au 21 de la même rue. Il est également propriétaire du bâtiment du 23 de la même rue.

Question n° 30.

L'intervenant s'interroge sur les conséquences du classement de son bien au 19 de la rue quant aux mesures spécifiques de protection, s'agissant en particulier de la clôture.

Il s'interroge également sur les conséquences du classement de deux maisons voisines, auxquelles les propriétaires respectifs n'entendent pas nécessairement donner le même avenir. Ses questions portent notamment sur les possibilités restantes d'élévation et de modification, voire de destruction/reconstruction éventuelles sur les deux parcelles, et sur les conséquences éventuelles sur la parcelle du 23, dont le bâti ne sera pas classé, mais pourrait donner lieu à travaux dans le respect des dispositions propres à la zone UA.

Pour sa part, le commissaire enquêteur a relevé ci-dessus (question n° 25) que la photo à l'Additif et au cahier ne permettait pas de visualiser la façade de la maison sise au 19 de la rue Aristide Briand.

Réponse du maître d'ouvrage

L'EPT renvoie aux réponses apportées à la question n°28.

Concernant la photographie elle pourra être actualisée par l'EPT sous réserve d'une meilleure prise de vue depuis l'espace public.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pris connaissance de la réponse du maître d'ouvrage qui renvoie à celle donnée ci-dessus à la question n°28, le classement comme bâtiments à préserver des deux maisons concernées (19 et 21 rue Aristide Briand) créant effectivement des interactions entre les projets potentiels respectifs des deux propriétaires ou copropriétaires concernés. Il appartiendra à l'intervenant d'examiner la portée de ces réponses au regard de la situation actuelle et future qu'il a décrite au commissaire enquêteur lors de deux permanences successives.

e) Observation Reg6.

L'intervenante juge prioritaire de protéger et sanctuariser le bâti traditionnel de Levallois, qu'il s'agisse de maisons particulières, quartiers ouvriers (ex. : îlot C. Jay), façades des bâtiments publics ou privés. Elle estime que ce bâti traditionnel est menacé par la prolifération des immeubles modernes et que Levallois doit demeurer agréable à vivre et garder son « âme propre ».

Question n° 31.

Le commissaire enquêteur relève que ce commentaire rejoint de manière générale l'un des objets de la modification n°2 du PLU.

Un exemple précis est donné : îlot C. Jay (sans doute : Cognacq-Jay), présenté comme « quartier ouvrier » : quel est l'avis du maître d'ouvrage quant à la prise en compte éventuelle de cet îlot dans la liste des différents bâtis remarquables ?

Observations éventuelles et réponse du maître d'ouvrage.

L'EPT POLD déduit que l'intervenante fait référence à la Fondation Cognac Jay, au 3-5 et 4-6 rue Baudin. Cette dernière fait déjà partie des bâtiments remarquables à préserver (fiche n°7).

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris note de la réponse, l'intervenante étant ainsi informée de ce que sa suggestion de classement comme bâti remarquable a déjà été prise en compte lors d'une version antérieure du PLU.

f) Observation E1, ensemble E2 et @3.

Le président du conseil syndical de l'immeuble 48 rue Rivay exprime le souhait que cet immeuble figure à la liste des bâtiments à valoriser.

Le président du conseil syndical renvoie à la référence Architectures de brique en Ile-de-France, 92, Levallois-Perret, immeuble, 48 rue Rivay. Élévation de la façade de brique sur l'angle. (IVR11_20129200051NUC4A) - Inventaire Général du Patrimoine Culturel, qui est un site « Inventaire » de

la Région Île-de-France. L'immeuble est présenté comme « immeuble d'angle en brique ». La date de construction n'est pas précisée. En revanche est indiqué que l'immeuble a été entièrement ravalé en 2020.

Google Maps mars 2025 (cliché pris en juillet 2020).

Question n° 32.

En page 75 de l'Additif, il est dit que l'ajout de nouveaux bâtiments remarquables à préserver et de nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser participe à la volonté de préserver le cadre de vie des Levalloisiens, en identifiant davantage de bâtiments à préserver et à valoriser ayant un intérêt architectural et urbain, et vient confirmer l'orientation définie dans le cadre du PADD relative à la

préservation et à la valorisation du patrimoine bâti. Au regard des critères du PADD et de l'esprit de la modification n°2, cet immeuble pourrait-il être ajouté à la liste arrêtée?

Dans ce cas, il va de soi que l'annexe 4.2.2 relative à la liste des « bâtiments remarquables à préserver », « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser » et des « ensembles urbains et paysagers à préserver et à mettre en valeur » et l'annexe 4.2.3 relative au « cahier de protection du patrimoine architectural » seraient à compléter en conséquence.

Réponse du maître d'ouvrage.

L'EPT POLD, prend note de cette suggestion et étudiera l'ajout de ce bâtiment à la liste des bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser, au regard des éléments soulevés par l'intervenant.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris note de l'intention du maître d'ouvrage de procéder à un examen approfondi de la proposition d'identifier le bâtiment concerné comme étant à valoriser.

g) Observation E5.

L'intervenante se préoccupe de ce que le bâtiment dans lequel elle vient d'emménager figure dans la liste complémentaire de « bâtiments à valoriser ». Elle ne précisait pas le bâtiment dont il s'agissait, mais un contact ultérieur établi par la direction de la construction et de l'aménagement a permis d'identifier le 14 rue Camille Pelletan, par ailleurs déjà traité sous Perm1.

Il n'y pas eu de questions supplémentaires posées par l'intervenante, la personne ayant formulé des observations sous référence Perm1 s'étant par ailleurs proposée d'informer l'intervenante des préconisations relatives à cet immeuble.

Observation éventuelle du maître d'ouvrage.

Pas d'observation supplémentaire.

C3.4. Thème : Renforcement de la nature en ville.

C3.4.1 Observations du commissaire enquêteur.

Question n° 33.

En référence à la page 99 de l'Additif, il est proposé un amendement au lexique du règlement écrit, par l'insertion du mot « les accès » dans la définition d'un espace vert.

Cette précision vaut-elle bien pour les espaces verts de toutes les zones du territoire de la ville telles que décrites à l'article 3 du règlement écrit ? En particulier la zone UP E (Île de la Jatte) ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le lexique concerne les termes repérés par une astérisque dans le corps du règlement écrit s'appliquant à la zone considérée.

Commentaire du commissaire enquêteur

La question portait implicitement sur le point de savoir si les accès à l'île de la Jatte, en particulier la « passerelle de la Jatte », étaient concernés.

Question n° 34.

Y a-t-il déjà à Levallois-Perret des exemples d'agriculture urbaine en terrasse telle qu'elle est évoquée dans l'amendement à l'article UA 10 du règlement (page 102 de l'Additif) ? La végétalisation d'une toiture-terrasse existante, telle qu'évoquée au nouveau sous-article 10.7.2 proposé en page 104 de l'Additif, relève-t-elle de l'agriculture urbaine ? Si oui, peut-il y avoir application cumulative des sous-articles 10.5.1 et 10.7.2 tels qu'appelés à figurer au règlement écrit après l'adoption de la modification n°2?

Sauf erreur de lecture, il ne semble pas que ces dispositions relatives à l'agriculture urbaine et à la végétalisation soient applicables en zone UB. Or, a priori, c'est une zone où les bâtiments d'entreprises sont susceptibles de porter des toits-terrasses plus vastes que ceux des immeubles d'habitation. Le choix est-il fait d'écarter la zone UB de ce type de dispositions ?

Réponses du maître d'ouvrage

L'ajout concernant l'agriculture urbaine à l'article UA10.5 vise spécifiquement les dépassements de hauteur autorisés pour les locaux et installations destinés à l'agriculture urbaine, comme par exemple les serres. Cela n'a pas, de l'avis de l'EPT POLD, de lien direct avec les travaux d'isolation et végétalisation des terrasses telles que rédigées à l'article 10.7.2.

Il n'existe aujourd'hui pas d'exemples d'installation de ce type à Levallois, hormis celle installée sur le toit de l'immeuble So Ouest en 2018 (pas de serre).

Par ailleurs la zone UB dispose déjà d'obligations en matière de végétalisation des toitures terrasse au sein du règlement.

L'EPT ne souhaite pas ajouter de dispositions supplémentaires au sein de à la zone UB, ces dernières n'ayant pas été soumises à l'autorité environnementale, aux PPA, ni aux habitants dans le cadre de l'enquête publique.

Ceci pourra cependant être réétudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les précisions apportées par le maître d'ouvrage sont utiles, notamment en ce qu'elles distinguent clairement la végétalisation d'une toiture-terrasse de l'agriculture urbaine. Cette dernière reste donc extrêmement limitée à Levallois-Perret, mais il n'est peut-être pas inutile de prévoir à l'avance des dispositions en ce domaine.

Le commissaire enquêteur note que l'indication selon laquelle l'EPT ne souhaite pas ajouter de dispositions supplémentaires au sein de la zone UB est quelque peu contradictoire avec la mention de « modifications substantielles apportées à la zone UB » en page 126 « Risques naturels » de l'Additif.

C3.4.2 Observations des intervenants.

a) Plusieurs interventions se félicitent en termes généraux de la protection apportée aux espaces de nature, politique souvent appelée « verdissement » : PPA 2, Perm3b, Reg3, @18, E19, @21, @22.

b) Observation PPA 2.

Le Conseil Général des Hauts-de-Seine demande à ne pas classer en « espaces verts et plantations à réaliser » l'emprise d'environ 1228 m² du parvis de l'ancien hospice Antonin Raynaud, actuel siège social de Hauts-de-Seine Habitat, au 45 rue Paul Vaillant-Couturier et préfèrerait le recours à d'autres outils existant dans le PLU tel l'identification « d'arbres intéressants ». Il en appelle à une discussion préalable entre services.

Le commissaire enquêteur relève qu'à défaut de connaître l'essence des deux arbres visibles sur la vue Google Map, il est difficile de les qualifier d'emblée d'arbres intéressants.

Vue extraite de Google Map.

Question n° 35.

Avis du maître d'ouvrage sur cette demande ?

La rencontre suggérée en décembre 2024 par le Département est-elle intervenue depuis lors ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Des échanges ont eu lieu avec le Département, qui a explicité son questionnement. L'EPT veillera à ce que l'objectif poursuivi de valoriser en espace vert le site, dont les constructions sont déjà identifiées comme remarquables, soit compatible avec un usage de stationnement (perméabilité des places de stationnement, maintien des arbres, végétalisation).

Commentaire du commissaire enquêteur

L'enquête publique et son volet préalable relatif aux PPA a donc été utile pour faire progresser la négociation sur le sujet. La perméabilité des places de stationnement est un élément intéressant de l'accord en vue.

c) Observation Perm2b.

Il s'agit de la parcelle K143 qui figure en vert hachuré sur le plan zonal et qui est constituée d'éléments de pelouse et plantée d'arbustes en haies basses limitrophes et d'arbres (marronniers), l'ensemble au pied d'un immeuble en copropriété (appelée Les Cordeliers) sis au 8 avenue Paul Vaillant-Couturier, au carrefour des rues Paul Vaillant-Couturier et Danton. Cette parcelle appartiendrait au Département des Hauts-de-Seine qui aurait proposé il y a quelques semaines de la vendre (ou céder?) à la Ville, cette dernière ayant alors à son tour saisi le syndic de copropriété (alors en fonction) pour faire demander à la copropriété si elle souhaiterait acquérir cette parcelle enherbée. Cette parcelle serait, jusqu'à présent, entretenue de facto par la copropriété. L'intervenante fait part de la perplexité de la copropriété, qui ne serait pas nécessairement en mesure d'assumer la dépense, mais ne souhaiterait pas non plus que la Ville, devenue propriétaire, saisisse l'occasion pour aménager cet espace vert en question dans le cadre de l'orientation « renforcement de la nature en ville » et en fasse notamment un espace aménagé avec bancs accessibles au public, ainsi qu'aux animaux de compagnie.

Pour sa part, en visualisant le plan zonal postérieurement à l'entretien, le commissaire enquêteur a pu constater que la parcelle en question est d'ores et déjà comprise dans la marge verte à valoriser en application de l'article UA 6 du règlement. Il a également pris note de la disposition du PADD (page 20) de « *mettre en valeur, notamment, la rue Paul Vaillant-Couturier, à la suite de la suppression des plans d'alignement départementaux, par des mesures réglementaires adaptées, dénommées « marges vertes ». Les emprises, initialement prévues pour les élargissements de voirie, seront ainsi maintenues et désormais destinées à la création d'espaces verts publics ou privés et de cheminements piétonniers* ».

Question n° 36.

Le sujet abordé par l'intervenante n'entre donc pas directement dans l'objet de la modification n°2 du PLU, mais concerne toutefois la gestion future d'une marge verte en ville. Le commissaire enquêteur suggère au maître d'ouvrage de bien vouloir apporter les clarifications nécessaires à ce dossier, qui doit être prochainement abordé lors de l'assemblée générale de la copropriété de la résidence Les Cordeliers.

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, cette question n'est en effet pas liée à l'objet de la modification n°2 du PLU, cet espace étant déjà identifié en tant que marge verte. Aucune modification n'est prévue sur cette parcelle.

Pour information du Commissaire Enquêteur, la Ville de Levallois suit ce sujet depuis plusieurs années, en lien avec la copropriété citée et le Département. Ce dernier est, à ce jour, propriétaire de la parcelle. La Ville entretient déjà une partie de l'espace comprenant des jardinières, ainsi qu'une partie de la haie. Les autres espaces enherbés sont entretenus par la copropriété.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage des éléments d'information apportés. Le sujet ne relève effectivement pas de la présente modification de droit commun du PLU, et la question reste ouverte de la gestion future de cette parcelle, actuellement entretenue par des parties prenantes (Ville et copropriété) non propriétaires.

d) Observation Perm3b.

Les intervenants suggèrent la poursuite d'un projet de verdissement de la rue Louise Michel, dans le sens vers le Nord (en direction de Clichy).

Pour sa part, le commissaire enquêteur ne situe pas sur le plan zonal de quel projet il peut s'agir. A priori, il n'y a pas de marge verte, existante ou à créer.

Question n° 37.

Avis du maître d'ouvrage ?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, cette observation n'a pas de lien direct avec l'objet de la Modification du PLU.

Une réflexion élargie sur le verdissement des rues pourra cependant être menée à l'occasion du PLUi.

Commentaire du commissaire enquêteur

Accord avec la réponse du maître d'ouvrage.

e) Observation Reg6.

L'intervenante propose de supprimer la bibliothèque provisoire Albert Camus pour y créer un square.

Question n° 38.

Avis du maître d'ouvrage ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Le site de la médiathèque provisoire Albert Camus fait l'objet d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de logements sociaux conformément à une déclaration d'utilité publique.

Commentaire du maître d'ouvrage

Il est bien pris acte de la destination finale du site de cette médiathèque provisoire qui est donc d'ores et déjà actée dans le PLU.

f) Observation @6.

L'intervenant signale l'espace interne dont photo aérienne ci-dessous, qui ne paraît pas identifié comme espace vert existant à valoriser. Cet espace se situe au cœur de l'îlot bordé par la rue Camille Pelletan, la rue Rivay, la rue Paul Vaillant-Couturier, et la rue Édouard Vaillant, et en identifie les parcelles cadastrées supports.

Extrait du plan zonal 5.1.

Question n° 39.

Quel est l'avis du maître d'ouvrage sur cette proposition ?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, cette proposition intéressante sera étudiée, au regard du cadrage méthodologique d'identification d'espaces verts à valoriser.

Commentaire du maître d'ouvrage

Il est pris bonne note de la suite qu'entend donner le maître d'ouvrage sur cette proposition, et le commissaire enquêteur reprendra cette perspective dans ses recommandations.

g) Observation @7.

Cette observation n'est pas facile à interpréter. Elle mentionne la création d'un « parc au 2 rue de la Gare, alors qu'il y en a déjà un au bout de la rue ».

La lecture et la consultation combinées des page 89 et 95 de l'Additif, du plan zonal et de la carte Google amènent aux constats suivants :

- Au 2 de la rue de la Gare, il y a une terrasse de restaurant.
- Il y a une bande d'espace vert le long de l'immeuble du 4 de la rue de la Gare, dont il est proposé (page 89) qu'elle soit désormais considérée « en vert clair » comme existante à préserver et mettre en valeur, et non plus « en vert foncé » comme devant être à créer. Il

semble toutefois que plus que d'un espace vert, il s'agisse plutôt de quelques arbustes qui ne semblent pas occuper une profondeur de 4 mètres comme indiqué sur le plan de zonage.

- L'Additif mentionne à nouveau la rue de la Gare, page 95, pour évoquer un espace vert existant en cœur d'îlot (8 au 24 rue de la Gare), donc en retrait de la voirie, et dont on ne peut vraiment dire qu'il est « au bout de la rue ».

Question n° 40.

Comment le maître d'ouvrage interprète-t-il précisément l'observation faite ? Cette observation conduit-elle à envisager un amendement des dispositions prévues en matière d'espaces verts par la modification n°2 et relatives à la rue de la Gare ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande concerne une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en cours, ayant l'objectif de la création d'un espace vert au 2 rue de la Gare à Levallois.

Le Conseil Municipal de Levallois du 19 juin 2024 a voté une délibération n°54 portant « Demande de Déclaration d'Utilité Publique pour la création d'un nouveau square public et l'aménagement de l'allée Cécile Vannier ».

Cette observation n'est donc pas en lien avec l'objet de la Modification n°2 du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse qui renvoie à un sujet hors modification en cours du PLU (même si le sujet porte, à terme, sur un projet d'espace vert à créer).

h) Observation @9.

L'intervenant traite essentiellement de l'aménagement de la voirie de la rue Chaptal. En conclusion, il propose notamment « de réduire la largeur de la rue en verdissant / plantant des arbres mi-hauteur sur un côté de la rue. C'est un endroit de Levallois très minéral et qui souffre de la chaleur en été. Il nécessite un verdissement ».

Le commentaire semble concerner plus particulièrement la portion centrale de la rue (« en face de l'hôpital »).

Le commissaire enquêteur relève le projet de protection de trois espaces verts en cœur d'îlot dans l'ilot constitué par les rues Chaptal, Aristide Briand, Louis Rouquier et de Villiers.

Question n° 41.

Commentaires du maître d'ouvrage sur l'observation faite ? Les espaces verts identifiés en cœur d'îlot sont-ils accessibles au public ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Les espaces verts identifiés en cœur d'îlot ne sont pas accessibles au public.

Ces observations ne semblent pas directement liées au projet de Modification n°2 du PLU. Il semble s'agir d'un sujet lié au stationnement et à la circulation, ainsi qu'à la plantation d'arbres sur la voie publique.

L'EPT POLD transmettra cette observation aux services concernés à la Ville de Levallois.

Commentaire du maître d'ouvrage

Le commissaire enquêteur conclut donc au fait que le sujet traité ne relève pas de la modification n°2 du PLU mais pourra être transmis pour examen aux services compétents de la Ville.

i) Observations @10 et 11.

L'intervenant mentionne qu'il serait dommage que des espaces verts disparaissent à la faveur de la construction d'immeubles. Il souhaitait illustrer son propos par des photos en pièces jointes, qui ne l'ont toutefois pas été.

Il mentionne les deux sites suivants :

39 - 41 rue Danton

59 rue Marius Aufan (Hutchinson)

Les vues sur Google Map qui apparaissent au regard de ces deux adresses sont les suivantes :

Le même intervenant évoque également la construction d'immeubles sur l'îlot ex-Hutchinson et propose un retrait significatif pour ces immeubles, retrait « qui pourrait être végétalisé ».

Question n° 42.

Commentaires éventuels du maître d'ouvrage ?

Réponse du maître d'ouvrage.

L'adresse citée par cet intervenant est en effet l'îlot dit Hutchinson, dont le plan masse (UPM2) prévoit un cœur d'îlot vert.

Ce plan masse est entré en vigueur lors de l'approbation de la Modification n°3 du PLU ainsi qu'il a déjà été répondu ci-avant.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de l'avis du maître d'ouvrage selon lequel le dossier évoqué a déjà été traité dans le cadre de la modification n°3 du PLU actée en 2024.

j) Observation @16.

L'intervenant, jugeant que dans le quartier de la villa Chaptal le verdissement ne cesse de reculer à chaque nouvelle construction, rappelle que le bâtiment des Hespérides comme l'espace qui sert de parking extérieur en face des maisons des 88 à 78 rue Chaptal devaient devenir un jardin public (dans les années 1980 en contrepartie de la construction de l'hôpital). Il propose un verdissement de la rue de l'Aspirant Dargent et du tronçon de la rue Chaptal entre les rues Voltaire et Kléber, à l'image du tronçon de la rue Chaptal entre les rues Kléber et Paul Vaillant-Couturier.

Question n° 43.

Avis du maître d'ouvrage ?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, ces observations n'ont pas de lien direct avec le projet de Modification n°2 du PLU, mais semblent plutôt en lien avec les autres observations relatives au voisinage de l'Hôpital Franco-Britannique, objet d'un permis de construire délivré en vue de son extension, qui fait l'objet de recours devant le tribunal administratif.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris acte de la réponse et du fait que la question soulevée ne peut être traitée dans le cadre de la présente modification du PLU.

k) Observation @21.

L'intervenant évoque des échanges avec la Mairie, selon lesquels, on ne peut pas mettre d'arbres rue Chaptal car cela enlève des places de parking, mais il est autorisé de poser des "terrasses" pour commerces de bouche.

Question n° 44.

Avis éventuel de la mairie ?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, ces observations n'ont pas de lien direct avec le projet de Modification n°2 du PLU mais concernent les places de stationnement sur rue ainsi que les terrasses (hors cadre du PLU).

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris acte de la réponse et du fait que la question soulevée ne peut être traitée dans le cadre de la présente modification du PLU.

C3.5. Thème : Autres dispositions prévues ou non dans la modification du PLU.

Ce dernier thème regroupe une série d'observations qui relèvent d'autres thèmes que les trois principaux (hauteurs, patrimoine, espaces verts) mais qui peuvent s'appliquer à certains amendements techniques au règlement écrit proposés par la modification n°2. Plus largement, plusieurs intervenants évoquent des sujets qui, d'une manière ou d'une autre, concernent le PLU dans son ensemble.

C3.5.1 Observations du commissaire enquêteur.

Sans objet.

C3.5.2 Observations des intervenants.

a) Observation PPA 1.

Les observations de l'État sont consacrées au logement social.

➲ L'État se félicite d'abord de la création de 4 nouveaux emplacements réservés avec 100 % de logements locatifs sociaux. Il se réfère ainsi aux pages 109 et 110 de l'Additif, où est prévue « l'instauration de servitudes liées à la réalisation de programmes de logements assurant une mixité sociale » avec la précision qu'il s'agit de 100 % de logement locatif social; les emplacements sont les suivants :

Parcelle S 137 aux 67 rue Louis Rouquier et 25 rue Gabriel Péri (dit Hôtel Chevallier).

Parcelles P 177 et P 175 aux 12-14 impasse Gravel. Ces parcelles sont incluses dans la zone UPC, ce qui conduit à modifier également le plan zonal pertinent (pièce 5.10 du PLU), déjà impacté par les actualisations selon lesquelles la voirie de l'impasse Gravel a été élargie et que des logements sociaux ont déjà été réalisés dans cet ensemble.

Parcelle N71 au 4 rue Camille Pelletan.

Parcelles 148 et 149 aux 67 et 69 rue Paul Vaillant-Couturier.

➲ L'État émet ensuite des demandes pour que :

. soit étudiée la possibilité que l'emplacement réservé au 22 rue Voltaire soit entièrement consacré à du logement locatif social (et non pas seulement 25 % des 281 m² de surface foncière de la parcelle T52);

. qu'un taux de 30 % de logements locatifs sociaux soit explicitement exigé dans la programmation des 3 OAP Baudin, Collange et Gare, alors que ces OAP prévoient une mixité non chiffrée des statuts des logements.

Question n° 45.

Le commissaire enquêteur relève que le projet de modification n°2 du PLU tel que présenté par le maître d'ouvrage n'aborde pas ces perspectives spécifiques relatives à la parcelle T52 et aux OAP, même s'il n'omet pas d'aborder la question d'ensemble de la conformité au SRU, notamment par une référence ad hoc dans l'ajout au rapport de présentation. Néanmoins, le maître d'ouvrage entend-il donner suite aux demandes ainsi faites par l'État dans le cadre de la présente enquête publique, ou envisage-t-il de les aborder dans un autre cadre que celui de cette enquête, qui pourrait être celui de l'élaboration en cours

du PLUi de POLD, où la question de la production du logement social sera nécessairement abordée au niveau intercommunal comme à celui de chacune des 11 communes membres ?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, ces demandes ne semblent pas directement liées à l'objet de la Modification n°2 du PLU.

- Concernant l'emplacement réservé au 22 rue Voltaire, ce dernier a déjà été réalisé (construction livrée en 2021).

- Concernant la demande d'exiger explicitement un taux de de 30 % de logements locatifs sociaux dans la programmation des 3 OAP, d'une part, les sites d'OAP sont déjà en grande partie réalisé (notamment l'OAP Gare et Baudin) et, d'autre part, la commune de Levallois faisant l'objet d'une carence prononcée par arrêté préfectoral, cette obligation s'impose déjà pour tous les projets de logements de plus de 800m² ou 12 logements sur toute la ville et donc, également, aux terrains situés dans les OAP.

Ce point a d'ailleurs été précisé dans l'additif de la modification n°3 consultable dans le PLU en vigueur (pièce 1-6). « 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 12logements, la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur partage l'avis du maître d'ouvrage selon lequel les perspectives de création de logements sociaux, évoquées par l'État (en dehors même du cas de la construction déjà livrée au 22 rue Voltaire) ne relèvent pas de la présente enquête publique. Il ne doute pas que l'échange ainsi intervenu entre l'État et la Ville contribuera plus largement au dialogue relatif à la politique suivie pour faire progresser le taux de logements sociaux vers un taux plus élevé que celui actuellement constaté dans le diagnostic de carence.

b) Observation PPA 2.

Les observations du Département des Hauts-de-Seine, hors espaces verts, concernent la mobilité et la gestion des eaux pluviales.

Mobilité

Le Département suggère que l'article 12.2.1 du règlement écrit du PLU précise les références des articles applicables du code de construction et habitat. Il suggère par ailleurs qu'il soit explicitement fait référence dans le règlement écrit aux règles de stationnement des vélos, telles que définies par le PDUIF (plan de déplacements urbains en Île-de-France) et que les articles 12.1.5.2 et 12.1.5.3 du règlement soient amendés en conséquence. De même, il faudrait préciser que la règle de l'article 12.3 du règlement rendant possible de supprimer des places de stationnement situées en front de rue à rez-de-chaussée des immeubles collectifs d'habitation en cas de changement de destination vers un commerce ne s'applique pas au domaine public routier.

Gestion des eaux

Le Département accueille favorablement les nouvelles règles insérées au règlement concernant la gestion des eaux pluviales. Il propose de retirer de l'article 4.2.2 du règlement écrit la mention « et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement », alors, précisément, que les règlements d'assainissement de POLD et du Département des Hauts-de-Seine imposent le zéro rejet des eaux pluviales au réseau public.

Il est aussi suggéré de mentionner ce règlement d'assainissement du Département dans les articles du règlement écrit qui encadrent les sujets d'eaux pluviales et d'eaux usées et de l'annexer au PLU.

Question n° 46.

Quel est l'avis du maître d'ouvrage sur ces différentes suggestions qui, pour celles qui pourraient être retenues, pourraient venir s'ajouter aux amendements au règlement écrit d'ores et déjà proposées par la modification n°2 ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Concernant la demande de retrait de la mention erronée concernant le règlement d'assainissement à l'article 4.2.2., l'EPT POLD acceptera cette demande modification dans le cadre de la Modification n°2 du PLU de Levallois.

Concernant les autres suggestions, de l'avis de l'EPT, notamment concernant les mobilités, elles n'ont pas de lien direct avec l'objet de la Modification n°2 du PLU et seront intégrées au moment de l'élaboration du PLUi.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de ce que l'observation du Département des Hauts-de-Seine était pertinente s'agissant de l'inopportunité de la mention dans le règlement d'une évacuation des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement, contraire précisément aux propres prescriptions de POLD en ce domaine. Note est également prise de ce que les autres suggestions du Département des Hauts-de-Seine seront examinées dans le cadre de l'élaboration du PLUi de POLD.

c) Observation Reg4.

L'intervenant mentionne que deux zones cyclables ont été mises en place pour observation dans le sens Paris-Banlieue et inversement rue Edouard Vaillant et rue Marius Anfan. En réalité, estime-t-il, ces zones sont très peu fréquentées. Il conviendrait de les déporter rue du Président Wilson et rue Anatole France, beaucoup plus utilisées par les cyclistes qui y seraient en sécurité.

Le commissaire enquêteur interprète les mots « pour observation » comme signifiant que les zones cyclables évoquées auraient été mises en place de manière provisoire et expérimentale. De fait et sous le contrôle du maître d'ouvrage, il y a bien sur le plan zonal le tracé d'un cheminement cyclable sur la rue Marius Anfan dans le sens Levallois-Paris (1er extrait ci-joint), mais il n'en n'apparaît pas sur la rue Edouard Vaillant (2ème extrait ci-joint).

Question n° 47.

Avis du maître d'ouvrage sur cette suggestion ? Y a-t-il lieu d'apporter des modifications sur le plan graphique pour actualiser les cheminements cyclables de la ville?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, cette suggestion est sans lien direct avec l'objet de la Modification n°2 du PLU mais pourra être réétudiée dans le cadre du PLUi, en lien avec les orientations en termes de déplacements et de mobilité sur l'ensemble du territoire du futur PLUi.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur pense qu'il faudrait néanmoins vérifier à court terme le dire de l'intervenant s'agissant de l'existence ou non d'un cheminement cyclable rue Edouard Vaillant, lequel n'apparaît pas sur le plan zonal : soit l'intervenant se trompe, soit il a raison, auquel cas le plan zonal pourrait être modifié dès la présente modification n°2, sans attendre le PLUi. En revanche, il est clair que le PLUi est bien la perspective temporelle pour examiner l'opportunité des cheminements cyclables à Levallois-Perret entre la Seine et Paris.

d) Observation @4.

Par courrier daté du 12 janvier 2025 et remis au commissaire enquêteur par voie électronique le 3 mars 2025, le directeur général de Office public de l'habitat Rives de Seine, 91 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux, fait part au commissaire enquêteur de la décision de l'OPH de se désengager du projet d'acquisition de l'immeuble situé 4 rue Camille Pelletan. Il est estimé que les charges grevant cet immeuble

Parcelle N71 sise 4 rue Camille Pelletan : 100% de logement locatif social

obligent à réaliser un équipement public destiné essentiellement aux enfants en bas âge, ce qui n'est pas compatible avec la réalisation de logements sociaux.

Question n° 48.

La pièce 4.2.1 de l'Additif (Liste des emplacements réservés et des servitudes), page 10, mentionne de fait au 4 rue Camille Pelletan (parcelle N71, 163 m²) un projet dont 100 % de la SDP doit être consacré au logement locatif social, mais ne mentionne pas particulièrement un équipement public destiné aux enfants. Aucune autre pièce du dossier d'enquête ne semble apporter de précisions sur cette « contrainte ».

Le maître d'ouvrage peut-il clarifier l'enjeu de ce dossier, lequel, s'il devait ne pas prospérer, obèrerait la politique fixée en matière d'objectifs de nombre de logements sociaux ?

Le retrait de la parcelle N71 de la liste des emplacements réservés doit-il être envisagé ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le courrier de l'OPH Rive de Seine Habitat fait référence à un projet de logements sociaux, initialement prévu à l'adresse du 4 rue Camille Pelletan, qui ne pourra être réalisé, du fait d'une charge sur ce bien, existante dans le cadre d'un legs à la Commune, qui impose la réalisation d'un équipement public destiné essentiellement aux enfants en bas âge.

Au moment de l'élaboration du projet de la Modification n°2 du PLU, la Ville de Levallois pensait pouvoir lever cette charge, ce qui explique pourquoi le dossier d'enquête ne précisait rien à ce sujet, et pourquoi il était envisagé un emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs sociaux uniquement.

La réalisation d'une opération de logements sociaux n'étant pas conforme à la charge grevant le bien, obligeant à un équipement de petite enfance uniquement, l'EPT POLD envisage donc le retrait de ce projet d'ER dans la présente modification du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est utile de connaître le fond de cette affaire, qui justifie effectivement que la présente modification du PLU soit utilisée pour retirer l'emplacement concerné de la liste des emplacements réservés.

e) Observation @9.

Émise par un intervenant habitant rue Chaptal « en face de l'hôpital » donc dans la portion centrale de la rue Chaptal, l'observation porte sur les éléments suivants :

A cet endroit, l'accélération des véhicules est forte et bruyante étant donné la largeur de la rue. Au-delà du bruit, cela est dangereux notamment pour les enfants.

Il y a également énormément de stationnements en double file du fait de la largeur actuelle de la rue.

Actuellement les gens accrochent leurs vélos aux barrières des trottoirs, gênant la circulation des piétons.

Il serait opportun de réduire la largeur de la rue en :

- mettant des stationnements complémentaires de vélos

- réduisant la largeur de la rue en verdissant / plantant des arbres mi-hauteur sur un côté de la rue. C'est un endroit de Levallois très minéral et qui souffre de la chaleur en été. Il nécessite un verdissement.

☞ Question n° 49.

Commentaires du maître d'ouvrage sur les aménagements proposés de la voirie de la rue Chaptal ?

Réponse éventuelle du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, ces observations n'ont pas de lien direct avec le projet de Modification n°2 du PLU mais concernent des thématiques hors cadre du PLU (stationnement vélo sur l'espace public, voirie).

Commentaire du commissaire enquêteur

Dès lors, les observations ainsi recueillies, qui ne relèvent effectivement pas de la présente modification du PLU, pourraient être transmises au service compétent (voirie) de la Ville.

f) Observation E15.

L'intervenant traite de deux sujets distincts :

- Des mesures pratiques à prendre consécutives aux incitations à végétaliser les toitures, selon que les toits sont pentus ou plats et qu'ils sont facilement ou non accessibles, y compris pour y acheminer du matériel d'entretien. Il suggère un possible entretien par le service municipal d'entretien des espaces verts. Il suggère également la mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales.

- La répétition gênante de travaux de voirie à quelques mois d'intervalle ; ces travaux pourraient être mieux anticipés et coordonnés.

Question n° 50.

Avis du maître d'ouvrage sur ces deux séries distinctes de suggestions ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Ces observations n'ont, de l'avis de l'EPT, pas de lien direct avec le projet de Modification n°2 du PLU. Certaines dispositions sont déjà intégrées au PLU en vigueur (concernant la végétalisation et l'accès des toitures par exemple), et les autres concernent des thématiques hors cadre du PLU (entretien des espaces verts, travaux de voirie, récupération des eaux de pluies).

Commentaire du commissaire enquêteur

Accord avec le maître d'ouvrage. Les suggestions concernant les thématiques hors cadre du PLU pourraient néanmoins être transmises pour information au service compétent de la Ville.

g) Observation E17.

L'intervenant formule une proposition de valorisation de la place d'Estienne d'Orves avec retrait de la possibilité de circulation et stationnement des véhicules et aménagements à l'usage exclusif des piétons et cyclistes.

Le commissaire enquêteur note que cette place est incluse dans un périmètre d'Ensemble urbain et paysager à préserver et à mettre en valeur (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).

Question n° 51.

Avis du maître d'ouvrage sur cette proposition ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette suggestion n'a, de l'avis de l'EPT, pas de lien direct avec le projet de Modification n°2 du PLU mais concernent des thématiques hors cadre du PLU (aménagement de voirie, circulation et stationnement sur l'espace public). L'EPT transmettra néanmoins ces suggestions aux services compétentes de la Ville de Levallois.

Commentaire du commissaire enquêteur

Accord avec le maître d'ouvrage. Les suggestions concernant les thématiques hors cadre du PLU pourraient utilement être transmises pour information aux services compétents de la Ville.

h) Observation @18.

L'intervenant suggère une série d'aménagements pratiques, parmi lesquels :

. ne plus autoriser les balcons qui surplombent la voie publique.

. augmenter les capacités de stationnement intérieur et extérieur.

. aménager les stationnements pour livraisons.

. utiliser du bitume insonorisé.

Question n° 52.

Avis du maître d'ouvrage sur ces suggestions et la possibilité, si ce n'est pas déjà le cas, de les insérer ou de les préciser dans le PLU ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Concernant le stationnement, l'EPT souhaite rappeler que les règles d'un PLU doivent respecter les normes supra-communales, issues du Code de la Construction et de l'Habitation, et du document supérieur régissant les mobilités en vigueur (plafonds imposés dans le PDUIF). Lorsque le PDMIF en cours d'élaboration sera approuvé, les documents d'urbanisme en tiendront compte dans le délai prévu par le code de l'urbanisme.

Concernant les autres sujets, ils ne sont, de l'avis de l'EPT, pas en lien direct avec les dispositions de la Modification n°2 du PLU et hors des sujets traités dans un PLU.

Cependant, l'EPT souhaite souligner que la Ville de Levallois s'engage sur ces diverses thématiques et que le détail des actions engagées peut être consulté sur le Rapport sur la situation en matière de Développement Durable à Levallois de 2024.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note des réponses du maître d'ouvrage. Il faudra effectivement attendre l'approbation définitive du PDMIF pour s'assurer des éventuelles nouvelles règles, prescriptives ou non, applicables au stationnement des véhicules motorisés et des cycles en zone urbaine. Le commissaire enquêteur prend connaissance, à l'occasion de cette réponse, de l'existence d'un rapport sur la situation en matière de développement durable à Levallois-Perret.

i) Observation @20.

L'intervenant pose la question du devenir des locaux d'une (ancienne ?) poste rues rue Paul Vaillant Couturier, et Marius Aufan. Ce bâtiment apparaît inoccupé. Il pourrait être intéressant selon lui d'y accueillir un équipement sportif pour conforter l'attractivité sportive de Levallois. Cela permettrait de rester sur la ville pour la pratique du sport et limiter les déplacements, faute de place dans les équipements sportifs existants pour les habitants de la Ville. Il pourrait être proposé par exemple d'identifier une servitude de localisation d'équipements d'intérêt général sur les potentiels secteurs.

Question n° 53.

☞ Avis du maître d'ouvrage sur cette suggestion ?

Réponse du maître d'ouvrage.

L'EPT estime que cette proposition sera étudiée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'intention du maître d'ouvrage d'examiner cette proposition mais à un horizon plus lointain que celui de la présente modification n° 2 du PLU.

j) Observation @21.

L'intervenant aborde deux questions :

- celle du nombre important de bureaux, avec des taux d'occupation sans doute très variables avec les cycles économiques : « il conviendrait de privilégier la qualité plutôt que le toujours plus ». « A ce sujet les petits locaux commerciaux de rue ne donnent pas une image très valorisante tant il y en a de fermés ».

- celle du quadrilatère Villiers/ Barbès/ Chaptal/ Ibert qui lui semble ne pas faire l'objet de beaucoup d'attention : « serait-il possible d'avoir une situation de ce qui y est prévu? ».

Question n° 54.

Avis du maître d'ouvrage sur les deux points évoqués ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette suggestion n'a pas de lien direct avec le projet de Modification n°2 du PLU. Cette question pourra être réétudiée à l'occasion de l'élaboration du PLUi en lien avec les orientations du PADD.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur partage l'avis du maître d'ouvrage et note son intention de traiter les observations de l'intervenant dans le cadre de l'élaboration du PLUi de POLD, notamment lors de la mise au point du PADD du PLUi.

⅄ ⅄ ⅄

Partie D

Dans la Partie D, le commissaire enquêteur, s'appuyant sur l'analyse des observations émises, présente ses conclusions motivées au regard des questions de forme et des thèmes de fond abordés dans le cadre de l'enquête publique, s'agissant tout spécifiquement des amendements aux documents constitutifs du PLU, mais aussi des autres opinions recueillies. Ces conclusions motivées sont suivies de son avis final.

D1. Sur l'organisation générale de l'enquête publique et sur la procédure de modification de droit commun du PLU.

a) Sur la procédure préparatoire à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur apprécie :

- D'avoir été associé par le maître d'ouvrage à la finalisation de l'arrêté d'organisation de l'enquête du 5 février 2025.

Le commissaire enquêteur note :

- Que les dispositions légales de publicité préalables à l'enquête ont été dûment respectées par le maître d'ouvrage (publications dans la presse, affichage municipal) et que toutes les mesures complémentaires qui pouvaient être prises pour faire connaître l'actualité de l'enquête l'ont été (panneaux lumineux d'information, sites web de l'EPT et de la Ville, numéro de mars de Levallois Info), dont une communication ad hoc lors d'une réunion des conseils de quartier pendant la première phase de l'enquête.

- Que le dossier de l'enquête était accessible de manière matérielle au siège de l'enquête et de manière électronique via le site « Registre Numérique », auquel conduisaient les sites de la Ville et de l'EPT. Une consultation électronique sur ordinateur était également disponible au siège de l'enquête.

Le commissaire enquêteur constate :

- Que, comme le prévoit la procédure de modification de droit commun, la Mission régionale de l'Autorité environnementale a été dûment saisie le 4 juillet 2024; que celle-ci a, par avis conforme MRAe AKIF-2024-070 du 4 septembre 2024, conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale, tout en évoquant le caractère bénéfique pour l'environnement de certains ajustements introduits dans le PLU.

- Que 12 personnes publiques associées ont été destinataires d'un courrier de saisine le 10 octobre 2024, auquel 5 ont répondu, dont 2 (État et Conseil départemental des Hauts-de-Seine) ont traité de sujets de substance. Aucune désapprobation de la modification n°2 n'a été enregistrée.

b) Sur le déroulement de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur constate :

- Que l'enquête a donné lieu à une consultation par voie électronique quantitativement non négligeable des documents accessibles par voie électronique, comme le montrent les statistiques, dont le nombre de « visiteurs », soit 233, sans qu'il ne soit néanmoins possible de déterminer à combien de reprises ces « visiteurs » ont consulté le site.

- Que le nombre de visiteurs demandant à consulter le dossier papier au siège de l'enquête a été des plus limités.

- Que le nombre de personnes (ou groupes de personnes) qui ont déposé une observation, d'une manière ou d'une autre (permanences, registre papier, registre électronique) a été de 30 en neutralisant les différents doublons[19].

- Qu'aucun incident n'est à signaler durant l'ensemble de la période d'enquête.

c) Sur la procédure choisie de modification de droit commun.

Le commissaire enquêteur considère :

- Que le choix de la procédure de nouvelle modification du PLU de Levallois-Perret a été dûment justifié par le maître d'ouvrage tant dans l'arrêté de prescription du 26 juillet 2021 que dans le paragraphe pertinent de l'Additif (II Justification du choix de la procédure, pp 8 à 10). C'est tout principalement la (légère) diminution de la constructibilité en zone UA qui justifie le choix de la procédure de modification de droit commun.

- Que ce choix permettait d'éviter une refonte en profondeur de l'architecture complexe du PLU telle qu'arrêtée en 2012 et non révisée depuis, en application des dispositions de l'article 12 IV du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme, selon lesquelles le contenu modernisé du PLU ne s'applique qu'aux PLU élaborés ou faisant l'objet d'une révision générale postérieurement au 1er janvier 2016. Si révision générale du PLU il y avait eu, la procédure aurait été particulièrement complexe (avec notamment modification du PADD) et aurait surpassé les

[19] Soit environ 0,05 % de la population de la Ville âgée de plus de 20 ans (cf Additif p.19).

objectifs de modification prescrits en 2021, entraînant le maître d'ouvrage dans un exercice de portée trop large au regard des nécessités identifiées d'apporter des amendements à différentes pièces du PLU.

- Que ce choix n'a pas empêché que la décision prise en 2021 permette de traiter, à travers finalement deux modifications de droit commun successives, plusieurs volets de l'évolution urbanistique de Levallois-Perret répondant aux enjeux généraux d'intégration des constructions dans leur environnement, de renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural et de renforcement de la nature en ville; sans oublier la possibilité ainsi ouverte d'apporter des précisions à des articles techniques du PLU dont la mise en œuvre ou l'interprétation avaient pu soulever des difficultés dans le dialogue entre le service d'instruction des procédures d'urbanisme et les usagers; et également de corriger des erreurs matérielles.

- Que ce choix n'a non plus pas empêché de traiter, dans la cadre de cette nouvelle modification de droit commun, de thèmes qui, par ailleurs, ont pris toute leur importance dans la mise en œuvre à partir de 2016 de la modernisation des plans locaux d'urbanisme, notamment en matière de dispositions de protection de l'environnement ou d'habitat social : nature en ville, gestion des eaux pluviales, emplacements réservés pour la construction de logements sociaux…

- Qu'en toute hypothèse et que du fait que la procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal a d'ores et déjà, depuis le 27 juin 2023, été initiée au sein de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense, la présente modification n°2 du PLU de Levallois-Perret est très probablement la dernière évolution qui aura été apportée au PLU de la Ville.

Le commissaire enquêteur considère également :

- Que par sa réponse à la question n°1 le maître d'ouvrage a clarifié aux yeux du public et du commissaire enquêteur (mais aussi, comme il l'a précisé, à ceux du conseil municipal et des conseils de quartier) l'ambiguïté créée par la numérotation des modifications de droit commun, la numéro 3, adoptée en 2024 et issue elle aussi de l'arrêté de prescription de juillet 2021, précédant la numéro 2. Il s'agissait de traiter plus rapidement les dispositions réglementaires concernant deux secteurs mutables en dotant chacun d'entre eux d'un plan-masse.

Le commissaire enquêteur constate :

- Que ce choix du recours à une modification de droit commun conduit certes le maître d'ouvrage à écarter des suggestions émises par plusieurs intervenants à l'enquête qui formulaient des propositions plus larges (voire plus systématiques) de principes devant guider l'urbanisme de la Ville (exemples : observations Reg3, Reg5, @18, E19, @21, @22). Pour autant, le maître d'ouvrage a assuré, dans ses réponses, qu'il tiendrait compte de ces propositions dans l'élaboration en cours du PLUi de l'EPT Paris Ouest La Défense, appelé à se substituer aux plans locaux actuellement en vigueur dans les onze communes de POLD.

Le commissaire enquêteur considère donc que, par là-même, une réponse d'intérêt, qui pourra être suivie d'effets dans le PLUi, a été apportée plus précisément à des intervenants évoquant, par exemple, l'atténuation des effets du changement climatique (observations @14; E15), la végétalisation des

toitures-terrasses et l'agriculture en ville pour ce qui est de la zone UB, le verdissement des rues (observation Perm3b), le stationnement des vélos (observation PPA 2), les cheminements cyclables (observation Reg4), les bureaux et locaux commerciaux (observation @21). Sur le sujet d'ensemble des règles de hauteur, le maître d'ouvrage a également indiqué qu'elles seraient réétudiées sur l'ensemble du territoire de POLD lors de l'élaboration du PLUi.

d) Sur quelques détails.

☞ Recommandation n° 1.

Le maître d'ouvrage a bien voulu donner acte au commissaire enquêteur, en réponse aux questions n°4, n°5, n°6, n°8 et n°9, de procéder à quelques corrections de forme relatives à l'Additif. Dès lors que ce dernier devient partie intégrante du rapport de présentation dans son ensemble, le commissaire enquêteur recommande de dûment donner suite à ces corrections. Il s'agit notamment de la référence exacte à la sous-partie pertinente de l'article 12 du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, de l'adresse du bâtiment de la Chocolaterie Louit en p 117 de l'Additif, ou encore de clarifications du traitement écrit et cartographique des deux bâtiments d'Octroi.

D2. Sur l'atteinte des objectifs fixés par la modification n°2.

a) Thème : Intégration des constructions dans leur environnement.

Le commissaire enquêteur constate :

- Que ce thème dont le traitement passe par un grand nombre d'amendements techniques au règlement dans ses versions écrite et graphique n'a pas donné lieu à des observations des personnes publiques associées ou du public qui pourraient conduire le maître d'ouvrage à modifier, à l'issue de la présente enquête publique, certaines formulations de ces amendements.

- Qu'en particulier les deux principales mesures – introduction d'un article UA 10.8 dans la partie du règlement relative à la zone UA et délimitation de 12 îlots supplémentaires rejoignant la règle de limitation en zone UA à R+5 de la hauteur des bâtiments en cas de mutation du foncier et de destruction/reconstruction ou encore de surélévation – n'ont été ni contestées ni même formellement commentées par le public.

- Que si la mesure relative à la délimitation des 12 îlots, soumis désormais à un plafonnement à R+5, est plus immédiatement compréhensible, celle relative à l'article UA 10.8 demande une lecture attentive pour bien l'assimiler; mais qu'au vu des réponses du maître d'ouvrage, il apparaît que cette mesure ouvre, en zone UA, des possibilités de gestion modulée des hauteurs autorisées pour la ou les

nouvelles (re)constructions afin de tenir compte de l'harmonie générale des épannelages de l'environnement urbain immédiat. Il est bien noté que cette disposition est jugée rester conforme au PADD et ne concernera donc pas la zone UB (ceci répondant à une question du public), et qu'elle ne pouvait aller plus loin en termes de généralisation en zone UA du fait du cumul des contraintes en matière d'augmentation de l'offre de nouveaux logements qu'imposent les réglementations supérieures dont le SCoT de la MGP et le SDRIF-E. Pour autant, elle entre dans le champ de modulations possibles ouvert par le code de l'urbanisme (article R.151-12).

Le commissaire enquêteur constate également :

- Que le maître d'ouvrage s'est attaché à donner des réponses argumentées aux questions plus ponctuelles posées par les intervenants du public, par exemple :

Observation Perm3b sur un plafonnement des hauteurs dans l'îlot en mutation du site de la Maison de l'enfance et de l'école primaire George Sand (zone UB).

Observation @11 sur le périmètre « ex-Hutchinson ».

Observation @20 sur la Villa Chaptal et ses abords.

Ainsi qu'aux questions d'ordre plus général relatives aux évolutions urbaines, à travers des réponses qui pourront venir illustrer les travaux d'élaboration du PLUi de POLD.

Le commissaire enquêteur considère en outre :

- Qu'en réponse à l'observation @13, le plan des hauteurs et des gabarits en zone UA, tel que consultable comme document actualisé 5.2 du règlement graphique, présent dans le dossier d'enquête, répond à la demande d'avoir une vision claire des futures limitations des hauteurs en zone UA.

Le commissaire enquêteur conclut en conséquence :

- Que s'agissant du thème de l'intégration des constructions dans leur environnement, il n'y a pas lieu, à l'issue de la présente enquête publique, d'apporter des suggestions de modifications des changements apportés par l'Additif aux différents documents réglementaires du PLU.

- Que ces changements contribueront à l'objectif de la Ville de « permettre une évolution mesurée des constructions existantes afin de renforcer les espaces de respiration au sein du tissu urbain dense de la commune », tout en notant que cette évolution ne pourra être que lente puisque soumise aux opportunités ou aléas d'éventuels aménagements limités ou mutations foncières dans une ville où, lorsqu'on la parcourt, l'apparence générale du bâti apparaît actuellement et pour longtemps de bonne facture.

b) Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.

Le commissaire enquêteur constate :

- Que ce thème a donné lieu à sept observations émanant du public, dont quelques-unes l'ont conduit à interroger le maître d'ouvrage sur les modalités qui avaient conduit ce dernier à proposer l'identification comme bâtis remarquables à préserver de trois nouveaux bâtiments et bâtis remarquables à valoriser de vingt-cinq nouveaux bâtiments ou ensembles de bâtiments, portant ainsi leurs nombres respectifs à vingt-deux et trente-quatre.

- Que le maître d'ouvrage a apporté des réponses précises à ces questions, réponses qui pourront éclairer les intervenants à la lecture du présent rapport.

- Que les intervenants reçus lors des permanences ont généralement exprimé leur surprise de ne pas avoir été informés antérieurement des propositions figurant ainsi dans le projet de modification n°2 du PLU. Pour certains, ces propositions sont positives, mais, dans un cas a été exprimée une insatisfaction (observation Perm2a, ensemble Reg2) avec questionnement sur les conséquences de cette identification quant aux projets personnels relatifs à l'évolution possible du bâtiment concerné.

Le commissaire enquêteur estime :

- Que le maître d'ouvrage a dûment apporté une réponse à chacun des intervenants.

- Que deux cas d'examens complémentaires apparaissent nécessaires : observation Perm1 (14 rue Camille Pelletan); observation E1, ensemble E2 et @3 (48 rue Rivay).

- Que les situations évoquées à travers les observations Perm2a, ensemble Reg2 (avec courrier remis au commissaire enquêteur classé au registre papier) d'une part, Perm2d et Perm3a d'autre part, auxquelles le maître d'ouvrage a bien voulu répondre par des considérations précises et complètes, méritent de maintenir, s'ils le souhaitent, un dialogue avec les intervenants pour les aider à prendre les décisions les plus adéquates quant à l'évolution de leurs biens respectifs.

- Qu'il n'y a pas eu d'observations quant à l'ensemble des autres inscriptions envisagées de bâtiments remarquables sur les listes des bâtiments ou ensembles à préserver ou à valoriser.

Le commissaire enquêteur estime enfin :

- Qu'il ne parait pas adéquat que les fiches descriptives de certains bâtiments identifiés comme nouvellement remarquables présentent des photos occultant la façade des bâtiments identifiés, ne serait-ce que parce que, précisément, l'enquête publique reste l'ultime moyen d'informer le public des dispositions prises sur ces bâtiments dont le premier trait de caractère est celui de la façade. Il recommande qu'à tout le moins des angles de vue plus explicites puissent permettre au grand public de constater le caractère véritablement remarquable des bâtiments concernés.

Le commissaire enquêteur émet donc trois recommandations :

☞ Recommandation n° 2.

Le commissaire enquêteur recommande que soient bien menés l'examen complémentaire évoqué par le maître d'ouvrage s'agissant du bâtiment du 14 rue Camille Pelletan et l'examen de la demande formulée par le président du conseil syndical de l'immeuble du 48 rue Rivay. Si les éléments nécessaires pouvaient être réunis à temps, les ajustements nécessaires de la liste du bâti remarquable à préserver pourraient être introduits dès la présente modification du PLU.

☞ Recommandation n° 3.

Le commissaire enquêteur recommande que le maître d'ouvrage reste à l'écoute à court terme des préoccupations des propriétaires respectifs des maisons des 21 et 19 de la rue Aristide Briand, en tenant compte de ce que la demande formelle de retrait de la liste des bâtis à préserver relative à la maison sise au 21 mérite d'être éclairée par les arguments apportés en réponse s'agissant en particulier des possibilités d'évolution de cette maison (surélévation ou extension) dans les conditions stipulées aux articles 10.8 et 11.4 du règlement (mise en valeur des bâtiments remarquables, en l'occurrence potentiellement la maison sise au 21, et intégration dans la séquence urbaine, ce dernier volet concernant l'ensemble de la séquence des bâtiments des 19, 21 et 23 rue Aristide Briand).

☞ Recommandation n° 4.

Le commissaire enquêteur recommande que, dans le cas où les photographies figurant aux annexes 4.2.2 et 4.2.3 du PLU, ne présentent pas de manière explicite les nouveaux bâtiments à préserver ou à valoriser parce que leur façade est occultée par un portail ou de la végétation ou d'autres raisons, il soit procédé, dans toute la mesure du possible, à des photographies plus explicites. C'est le cas pour les bâtiments du 8 rue Vergniaud, du 19 rue Aristide Briand, du 26 rue Rivay (plusieurs maisons semble-t-il, mais il n'est question que d'une seule façade), du 117 rue Anatole France (ensemble des villas Muller, en zone UPD), du 14 rue Trézel (ensemble de villas, zone UPD), et, dans une certaine mesure du 44 rue Danton.

c) Thème : Renforcement de la nature en ville.

Le commissaire enquêteur considère :

- Que les deux questions qu'il a posées sur l'insertion des accès dans le périmètre de définition des espaces verts et sur la végétalisation des toitures-terrasses ont reçu des réponses précises de la part du maître d'ouvrage.

- Que le thème du renforcement de la nature en ville a été salué par plusieurs observations générales (PPA 2, Perm3b, Reg3, @18, @21, @22).

- Que deux situations faisant l'objet d'observations (PPA 2 et Perm2b) restent soumises à des discussions ultérieures entre le Département des Hauts-de-Seine (pour le compte de Hauts-de-Seine Habitat dans le premier cas) et la Ville, la seconde n'entrant pas dans le cadre de la modification n°2, à la différence de la première où le point est de savoir si l'espace concerné est maintenu ou non comme « espaces verts et plantation à réaliser ».

- Que le maître d'ouvrage s'engage à examiner la proposition @6 d'identification comme espace vert à valoriser d'un espace interne situé au cœur de l'îlot bordé par les rues Camille Pelletan, Rivay, Paul Vaillant-Couturier et Édouard Vaillant. Si cet examen d'opportunité était mené à temps, il pourrait être inclus dans la modification n°2.

- Que les autres observations (@7; @9; @10 et 11; @16; @21) ne relèvent pas de la modification n°2, la première traitant d'une procédure de déclaration d'utilité publique en cours, la troisième ayant été traitée par la modification n°3 du PLU.

- Qu'il n'y a pas eu d'autres observations d'une part sur la pérennisation et le renforcement d'espaces verts identifiés, d'autre part sur l'ensemble des propositions d'adaptation de dispositions réglementaires sur les espaces libres, plantations et marges vertes des zones UA et UB pour permettre, notamment, de clarifier certaines règles afin de lever toute ambiguïté et protéger les plantations. Ainsi, par exemple, des dispositions de répartition de la pleine terre sur une unité foncière, des règles de choix d'emplacement de plantation d'arbres, des règles de plantation d'arbres de grand développement.

Le commissaire enquêteur émet donc une recommandation :

☞ Recommandation n° 5.

Le commissaire enquêteur recommande pour mémoire qu'une décision formelle soit prise quant à l'espace du 45 rue Paul Vaillant-Couturier propriété du département des Hauts-de-Seine pour le compte de Hauts-de-Seine Habitat, dans la mesure où son identification comme nouvel « espace vert et plantations à réaliser » est formellement incluse dans la version à adopter de la modification n°2.

d) Thème : Autres dispositions prévues ou non par la modification du PLU.

Le commissaire enquêteur considère :

- Que l'avis émis par l'Etat consacré à la conformité à la loi SRU n'a pas d'effet sur la modification n°2, la seule localisation précise mentionnée (emplacement réservé au 22 rue Voltaire) ayant déjà donné lieu à livraison d'habitat social; et que le maître d'ouvrage estime que l'exigence d'un taux de 30 % de logements locatifs sociaux est bien l'objectif imposé pour tous les programmes de logements de plus de 800 m² ou plus de 12 logements.

- Que l'avis émis par le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine sur la question de la gestion des eaux pluviales génère la nécessité de retirer de l'article 4.2.2 du règlement écrit la mention « et devant garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ». Les autres suggestions sont renvoyées à un examen dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi.

- Que, sur suggestion de l'OPH Rives de Seine et pour des raisons partagées par le maître d'ouvrage, l'emplacement réservé inscrit comme servitude sur la parcelle N71 doit être retiré de la liste des servitudes.

- Que l'observation @Reg4 mériterait une vérification sur le terrain pour savoir si, comme l'indique l'intervenant, est matérialisé sur le sol de la rue Édouard Vaillant un cheminement cyclable qu'il faudrait alors reporter sur le plan zonal dès la présente modification, nonobstant la réflexion ultérieure à mener sur les cheminements cyclables sur le territoire communal.

- Que les autres observations émises (@9; E15; E17; @18; @20) n'ont pas d'impact sur la modification n°2, mais peuvent être transmises aux différents services compétents de la Ville et, pour certaines, pourront être prises en compte dans le cadre de la préparation du PLUi.

Le commissaire enquêteur constate également :

- Qu'il n'y a pas eu d'autres observations sur, notamment, plusieurs amendements à des règles, qui malgré leur apparence très technique, entraînent des conséquences non négligeables sur le voisinage entre habitats proches, s'agissant des limites séparatives, des prospects, du recul des constructions, des pare-vues, de la pose de coffrages de volets roulants. Ou bien tiennent compte des évolutions techniques en matière d'aménagements de dispositifs d'isolation et de rénovation thermique et acoustique.

- Qu'il n'y a pas eu d'autres observations sur les mises à jour des emplacements réservés et les servitudes instituées pour tenir compte des projets réalisés ou nouveaux à venir. Ni sur l'ensemble des corrections matérielles appliquées aux différents documents constitutifs du PLU, y compris graphiques.

Le commissaire enquêteur émet donc trois recommandations :

☞ Recommandation n° 6.

Le commissaire enquêteur recommande pour mémoire le retrait, dès la présente modification n°2 du PLU, de la phrase « et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ».

☞ Recommandation n° 7.

Le commissaire enquêteur recommande pour mémoire le retrait de l'emplacement réservé pesant sur la parcelle N71, dès la présente modification n°2 du PLU.

☞ Recommandation n° 8.

Le commissaire enquêteur recommande pour mémoire une vérification sur le terrain pour constater si, comme l'indique un intervenant, est matérialisé sur le sol de la rue Édouard Vaillant un cheminement cyclable qu'il faudrait alors reporter sur le plan zonal dès la présente modification du PLU.

En conséquence, le commissaire enquêteur,

↳ Après avoir :

- pris connaissance de manière exhaustive de l'ensemble du dossier d'enquête, dont spécifiquement les documents constitutifs du plan local d'urbanisme tels qu'ils auront été modifiés à l'issue du processus d'adoption de la modification n°2;

- pris connaissance des avis et observations des personnes publiques associées qui ont répondu aux sollicitations du maître d'ouvrage, dont ceux de l'État et du Département des Hauts-de-Seine; de l'avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale;

- recueilli l'ensemble des observations et avis exprimés par le public lors des trois permanences tenues au siège de l'enquête publique, par voie électronique sur le site dédié ou par voie dactylographique ou manuscrite sur le registre ouvert au siège de l'enquête, y compris des pièces jointes annexées à ces avis; les avoir classés et traités par thèmes; avoir rédigé et remis au maître d'ouvrage un procès-verbal de l'ensemble de ces observations et l'avoir invité à bien vouloir répondre aux questions de synthèse rédigées à son endroit à partir de ces observations;

- pris connaissance des réponses du maître d'ouvrage, les avoir commentées et en avoir dûment tenu compte pour rédiger des conclusions motivées;

- apprécié l'ensemble de la démarche menée depuis 2021 par le maître d'ouvrage POLD, ensemble la Ville de Levallois-Perret, pour procéder à ce qui sera vraisemblablement une ultime modification du PLU de la Ville; démarche menée dans la continuité avec l'architecture du PLU de 2012, au risque parfois de rendre difficile la compréhension pleine et entière de cette architecture; mais démarche répondant à la volonté de la Ville de Levallois-Perret d'utiliser au mieux les marges de manœuvre ouvertes par une modification de droit commun pour apporter au PLU des amendements et des compléments permettant, selon les termes mêmes du maître d'ouvrage, de répondre au triple objectif de meilleure intégration des constructions dans un environnement où la priorité est désormais donnée au plafonnement des hauteurs, de renforcement de la protection du patrimoine bâti remarquable, et de renforcement de la nature en ville; sans négliger pour autant l'articulation avec les contraintes fixées par les documents supérieurs de planification urbaine;

- apprécié l'ensemble de la mission ainsi méticuleusement menée depuis 2021 par la municipalité et les services de la Ville de Levallois-Perret pour le compte du maître d'ouvrage;

- rédigé en conséquence des conclusions motivées assorties de huit recommandations simples portant suggestions d'amendements sur quelques points très précis de la modification n°2, sans remettre en cause le caractère parfaitement acceptable en l'état ce cette modification de droit commun;

➔Émet un :

Avis FAVORABLE

sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret.

A Levallois-Perret, le 1er mai 2025,

Le commissaire enquêteur,

Philippe ZELLER

⅄ ⅄ ⅄

Annexe A

Paris Ouest
La Défense

Établissement public territorial
Métropole du Grand Paris
Immeuble Le Lumina - 91 rue Jean Jaurès
CS 30050 - 92806 Puteaux CEDEX
Tél. 01 55 69 31 50
www.parisouestladefense.fr

DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté portant engagement d'une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Levallois-Perret

N° 2021/ 41

DATE D'AFFICHAGE : 27 JUIL. 2021

LE PRESIDENT,

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.5219-5-II,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

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

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

Vu l'arrêté territorial n°45/2017 du 13 octobre 2017 portant mise à jour des annexes du plan local d'urbanisme de la commune de Levallois-Perret,

Vu l'arrêté territorial n°07/2020 du 12 février 2020 portant mise à jour des annexes du plan local d'urbanisme de la commune de Levallois-Perret,

Vu l'arrêté n°34/2021 du Président portant subdélégation à Monsieur Guillaume Boudy, 3ème Vice-Président, du 15 au 29 juillet 2021 inclus, pour la signature des décisions relevant des attributions déléguées par le conseil de territoire au Président

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Levallois-Perret doit être modifié en vue de permettre sur la zone UA une évolution mesurée des constructions existantes afin de renforcer les espaces de respiration au sein du tissu urbain dense de la commune, d'améliorer l'expression règlementaire de certaines dispositions, de mettre à jour des documents externes au PLU et de rectifier des erreurs matérielles,

Considérant que cette modification relève de la procédure de modification de droit commun au sens des dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme,

Considérant que conformément aux dispositions des articles L153-41 et suivants du code de l'urbanisme, le projet fera l'objet d'une enquête publique d'une durée minimale d'un mois en vertu des articles R153-8 et suivants du code de l'urbanisme et qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet sera

Accusé de réception préfecture
092-200057982-20210726-AR41-2021-AR
Accusé de réception en préfecture
Date de réception préfecture : 26/07/2021

éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique,

ARRÊTE

Article 1er Une procédure de modification du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret suivant les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme est engagée.

Article 2 Le projet de modification portera sur :

- la complétude ou la modification de certains articles de la zone UA en vue de permettre sur la zone UA une évolution mesurée des constructions existantes afin de renforcer les espaces de respiration au sein du tissu urbain dense de la commune,
- l'amélioration de l'expression règlementaire de certaines dispositions,
- la complétude de la liste des bâtiments à protéger, présentant un intérêt patrimonial, architectural ou urbain
- la mise à jour avec des documents ou réglementations externes au PLU,
- la mise à jour d'emplacements réservés et d'éléments ponctuels sur les pièces graphiques,
- la rectification d'erreurs matérielles,

Article 3 Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées.

Article 4 Le présent arrêté sera affiché au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense et à la mairie de Levallois-Perret pendant un mois.

Article 5 Le Président et le Directeur Général des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre des arrêtés de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

Fait à Puteaux, le 26 JUIL. 2021

Le Président, par délégation

Établissement public territorial Paris Ouest La Défense

Guillaume BOUDY
3ème Vice-Président
Maire de Suresnes

Délais et voies de recours : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux, auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa notification et de sa transmission en Préfecture.

Accusé de réception en préfecture
092-200057982-20210726-AR41-2021b-AR
Date de télétransmission : 26/07/2021
Date de réception préfecture : 26/07/2021

AR Préfectoral le 05/02/2025
Acte Exécutoire sous référence :
092-200057982-20250205-AR4386H1-AR

Affiché le 05/02/2025

PARIS OUEST LA DÉFENSE

Arrêté
prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret

N° 3/2025

LE PRÉSIDENT,

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code des relations entre le public et l'administration,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants,

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

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

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Levallois-Perret, approuvé par délibération n°15 du conseil municipal du 30 janvier 2012, modifié les 24 juin 2013 et 13 avril 2015 par délibérations n°86 et n°33 du conseil municipal, et les 15 décembre 2016, 15 décembre 2020 et 26 juin 2024, par délibérations n°19(93/2016), n°27-126/2020 et n°41-75/2024 du conseil de territoire de l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense,

Vu le projet de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret,

Vu l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Île-de-France n°MRAe AKIF-2024-070 en date du 4 septembre 2024, concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret,

Vu la délibération n°19-96/2024 approuvée par le conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense le 23 septembre 2024, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret,

Vu la décision du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise n°E24000061/95 du 30 décembre 2024 portant désignation du commissaire enquêteur titulaire et du commissaire enquêteur suppléant en vue de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Levallois-Perret,

Considérant que les objectifs du projet de modification de droit commun n°2 sont les suivants :

- permettre une évolution maîtrisée des constructions, pour une meilleure intégration du bâti, en tenant compte des souhaits des habitants,
- poursuivre la protection des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, architectural et urbain,
- renforcer les espaces de respiration au sein du tissu urbain communal,
- actualiser le règlement pour intégrer les nouvelles règlementations,
- corriger des erreurs matérielles et actualiser les pièces graphiques et règlementaires.

AR Préfectoral le 05/02/2025
Acte Exécutoire sous référence :
092-200057982-20250205-AR4386HT-AR

Affiché le 05/02/2025

Considérant que les évolutions apportées par le projet de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret entrent dans le cadre d'une procédure de modification dite de droit commun,

Considérant qu'à ce titre, le projet est soumis à enquête publique,

ARRÊTE

Article 1er Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Levallois-Perret, pour une durée d'un mois, du 3 mars 2025 à 8h30 au 4 avril 2025 à 18h00 inclus.

Article 2 Monsieur Philippe ZELLER, ministre plénipotentiaire hors classe en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise et Monsieur Philippe ROCARD, administrateur de sociétés et professeur, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 Le dossier soumis à enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête sous format papier, seront tenus à la disposition du public à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la commune de Levallois située 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois-Perret (92300), pendant toute la durée de l'enquête, du 3 mars au 4 avril 2025 inclus, du lundi au vendredi, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi que pendant les trois permanences mentionnées à l'article 7 du présent arrêté, soit pendant 33 jours consécutifs.

Article 4 Le dossier soumis à enquête publique ainsi que le registre d'enquête publique dématérialisés seront également consultables sans interruption du 3 mars 2025 à 8h30 au 4 avril 2025 à 18h00, à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/modif2-plu-levallois-perret , adresse accessible via le site Internet de la commune de Levallois-Perret www.ville-levallois.fr et celui de l'EPT Paris Ouest La Défense www.parisouestladefense.fr/

Article 5 Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible via un poste informatique situé à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois-Perret du 3 mars au 4 avril 2025 inclus, du lundi au vendredi, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi que pendant les trois permanences mentionnées à l'article 7 du présent arrêté.

Article 6 Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier ou dématérialisé, ou les adresser :
- par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante avec la mention « à ne pas ouvrir » sur l'enveloppe : **À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU -**
Mairie de Levallois-Perret - Direction de l'urbanisme et de l'aménagement -
66 bis, rue du Président Wilson - 92300 LEVALLOIS-PERRET
- par courriel à l'adresse suivante :
modif2-plu-levallois-perret@mail.registre-numerique.fr

Article 7 Le commissaire enquêteur recevra le public lors de ses permanences à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la commune au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois-Perret (92300), 4ème étage, les jours suivants :
- samedi 15 mars 2025 de 9h00 à 12h00
- mercredi 19 mars 2025 de 16h00 à 19h00
- vendredi 4 avril 2025 de 11h00 à 14h00

Article 8 Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Il sera également publié sur le site internet de la commune de Levallois-Perret www.ville-levallois.fr et celui de l'EPT Paris Ouest La Défense www.parisouestladefense.fr/

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, au siège de l'EPT Paris Ouest La Défense, à la mairie de Levallois-Perret, ainsi que sur les panneaux d'affichage de la ville prévus à cet effet.

Article 9 À l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1er, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur et assorti, le cas échéant, des documents annexés par le public.

AR Préfectoral le 05/02/2025
Acte Exécutoire sous référence :
092-200057982-20250205-AR4386H1-AR
Affiché le 05/02/2025

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au président de l'EPT Paris Ouest La Défense le dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 10 Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise et au préfet des Hauts-de-Seine.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège administratif de l'EPT Paris Ouest La Défense, à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Levallois-Perret et à la préfecture, pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la ville de Levallois : www.ville-levallois.fr

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Article 11 L'organe délibérant de l'EPT Paris Ouest La Défense se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret ; il pourra, au vu des avis ayant été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, décider, s'il y a lieu, d'apporter des modifications au projet de modification du plan local d'urbanisme en vue de cette approbation.

Article 12 Toute information sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret peut être demandée à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Levallois-Perret située au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois-Perret (92300) ou par mail à l'adresse suivante urbanisme_administratif@ville-levallois.fr ou au 01-47-15-77-27.

Article 13 Le président est chargé de l'exécution du présent arrêté qui est inscrit sur le registre des arrêtés de l'établissement public territorial.

Article 14 Ampliation du présent arrêté sera adressée à :
- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le commissaire enquêteur et son suppléant,
- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise,
- Madame le Maire de Levallois-Perret.

Fait à Puteaux, le 05 février 2025

Le Président,

Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
Maire de Puteaux

Délais et voies de recours : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux, auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise sis 2-4 Bd de l'Hautil, 95000 Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa notification et de sa transmission en préfecture. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Signé électroniquement le
05/02/2025 à 14:55
par Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

Transports Ces stations de métro où la fraude est plus forte P. XII

Commerce Le « discount chic », ça marche aussi à Levallois P. V

92

Hauts-de-Seine • Vendredi 14 février 2025 • N° 25031 • 3,90 €

Le Parisien

+ Vos magazines Week-end et TV

International L'Ukraine joue sa survie P. 8 et 9

REUTERS/V.OGIRENKO

Les aveux de l'ado qui a tué Elias

« On a vraiment fait une dinguerie… »

Le 24 janvier dernier, dans le XIVe arrondissement de Paris, le jeune collégien avait été mortellement blessé à la suite d'un coup de machette de 40 cm à la sortie de son entraînement de foot. Nous avons reconstitué l'enchaînement du drame à partir du récit glaçant des deux mineurs impliqués.

Fait du jour • P. 2 à 4

LP/OLIVIER LEJEUNE

AFP/VALERY HACHE

Zidane, Mbappé, PSG… Deschamps se confie

Sports • P. 18 et 19

PUBLICITÉ

Le Parisien
R 20174 - 214 - 3,90 €

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2025 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60– 75 -77– 78 – 91– 92– 93 - 94- 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication du 22 décembre 2024 est la suivante pour les départements d'habilitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : (SA) 395 €HT- (SAS) 197€HT- (SASU) 141€ HT - (SNC) 218€ HT - (SARL) 147€HT- (EURL) 123€ HT - (SOCIETE CIVIL) 220 €HT– (SCI) 189€HT. Démission,nomination, cessation de fonction de CAC -Transfert du siège social -Changement de gérant– Modification de la date d'ouverture ou clôture de l'exercice social, de la date de commencement de l'activité et de la prorogation – reconstitution du capital : 108€ HT- Réduction du capital social - Modification du capital social - Nomination de l'AJ: 135€ HT – Changement de dénomination – Transformation de la formesociale –Mouvements -cessions d'actions – résiliation du bail commercial :197€HT - Dissolution des sociétés civiles ou commerciales: 152€ HT -Clôture de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales: 110€ HT - Changement de patronyme : 57€ HT. Tarification au caractère (espace inclus) pour certaines modifications voir arrêté du 22 décembre 2025 : 60 (0,193€ HT) - 75/92/93/94 (0,237€HT) - 91/77/78/95 (0,225€)

LES MARCHÉS PUBLICS
Consultez aussi nos annonces sur
http://avisdemarches.leparisien.fr

Marchés + de 90 000 Euros

VILLE DE Rueil MALMAISON

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur :

COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON

Type de Numéro national d'identification : SIRET
N° National d'identification : 21920063100014
Ville : Rueil-Malmaison
Code Postal : 92501
Groupement de commandes : Non

Section 2 : Communication
Lien vers le profil d'acheteur : https://Marches.maximilien.fr
Identifiant interne de la consultation : 24199_201_F_MAT_VOIRIE
Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : Oui
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : Non
Nom du contact : Ibrahima COULIBALY
Adresse mail du contact : Marches.publics@mairie-rueilmalmaison.fr
Numéro de téléphone du contact : +33 147325703

Section 3 : Procédure
Type de procédure : Procédure adaptée ouverte
Conditions de participation :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle - conditions / moyens de preuve : Cf. article 5.1 du RC
Capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve : Cf. article 5.1 du RC
Capacités techniques et professionnelles - conditions / moyens de preuve : Cf. article 5.1 du RC
Technique d'achat :Accord-cadre
Date et heure limite de réception des plis :
11 mars 2025 à 12 h 00
Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite
Réduction du nombre de candidats : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
L'acheteur exige la présentation de variantes : Non
Identification des catégories d'acheteurs intervenant (si accord-cadre) : Commune de Rueil-Malmaison
Critères d'attribution : Conformément à l'article L.2152-7 du code de la Commande publique, les offres sont appréciées lot par lot. Les critères de sélection sont indiqués à l'article 7.2 du Règlement de la Consultation.

Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : Fourniture et livraison de matériaux de voirie (3 LOTS)
Code CPV principal
Descripteur principal : 44114200
Type de marché : Fournitures
Description succincte du marché : Les présents contrats ont pour objet la fourniture et la livraison de matériaux de voirie.
Lieu principal d'exécution du marché : Rueil-Malmaison
Durée du marché (en mois) : 48
Valeur estimée (H.T.) : 150000 euros
La consultation comporte des tranches : Non
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : Non
Marché alloti : Oui

Section 5 : Lots
Description du lot : Lot n°1 : Fourniture et livraison de matériaux de maçonnerie et matériaux composés de béton
Code CPV principal : 44114200
Estimation de la valeur hors taxes du lot : 50000 euros
Lieu d'exécution du lot :
RUEIL-MALMAISON
Description du lot : Lot n°2 : Fourniture et livraison d'enrobés froids noirs et rouges et produits d'absorbants
Code CPV principal : 44113300
Estimation de la valeur hors taxes du lot : 50000 euros
Lieu d'exécution du lot :
RUEIL-MALMAISON
Description du lot : Lot n°3 : Fourniture et livraison de sel de déneigement
Code CPV principal : 34927100
Estimation de la valeur hors taxes du lot : 50000 euros
Lieu d'exécution du lot :
RUEIL-MALMAISON

Section 6 : Informations Complémentaires
Visite obligatoire : Non
Autres informations complémentaires : Il s'agit des contrats de Fournitures.
Le CCAG de référence est celui applicable aux marchés publics de fournitures et services (FCS) issu de l'arrêté du 30 mars 2021 (JO du 01/04/2021) tel que modifié par l'arrêté du 30/09/2021.
Les prestations sont réalisées dans le cadre d'accords-cadres mono-attributaire, qui s'exécutent au fur et à mesure des besoins de l'acheteur par le biais de bons de commande et/ou par marchés subséquents.
Le lot 1 et le lot 2 ne comportent pas de montant minimum; leurs montants maximums par lot, sur leurs durées totales, sont les suivants :
- Lot n°1 : 65 000 euro(s) HT,
- Lot n°2 : 65 000 euro(s) HT,
Le lot 3 est conclu avec un minimum en quantité et un montant maximum en valeur sur sa durée totale. Son minimum en quantité pour 4 ans est fixé à 240 Tonnes et son montant maximum sur 4 ans à 65 000 euro(s) HT.
Le montant estimatif par lot est fixé à 50 000 euros HT, soit 150 000 euros HT, tous lots confondus et sur la durée totale du contrat.
Chaque contrat est conclu pour une durée initiale d'un (1) an à compter de sa date de notification.
Ils peuvent être reconduit tacitement par périodes successives d'un (1) an, au maximum trois (3) fois, sans que la durée totale d'exécution du contrat ne puisse excéder quatre (4) ans.
COMPOSITION DU DCE :
Le dossier de consultation comprend :
- le règlement de la consultation (RC), commun aux trois lots et son annexe : « fiche de vérification »
- le Cahier des Clauses Particulières (C.C.P) commun aux trois lots,
- l'acte d'engagement, propre à chaque lot et son annexe « bordereau des prix » (BPU) propre à chaque lot, à remplir par le soumissionnaire,
- le cadre de réponse technique (CRT) à compléter intégralement par le soumissionnaire pour chaque lot.
MODIFICATION DU DCE
L'acheteur se réserve le droit d'apporter, au plus tard jusqu'au 4 mars 2025 inclus, des renseignements complémentaires et des modifications de détail au dossier de consultation. Les soumissionnaires doivent alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet. Afin de pouvoir respecter ce délai, il est demandé aux soumissionnaires de bien vouloir poser toute question par écrit (plate-forme de dématérialisation) au plus tard jusqu'au 28 février 2025 inclus.
MODALITES DE FINANCEMENT : art. 3.1 du RC
AVANCE : art. 3.2 du RC
REGLEMENT PARTIEL DEFINITIF : art. 3.3 du RC
COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE : art. 5.1 du RC
COMPOSITION DU DOSSIER D'OFFRE : art. 5.2 du RC
REMISE DES PLIS : art. 6 du RC
NEGOCIATION : art. 8 du RC
PIECES A FOURNIR PAR L'ATTRIBUTAIRE PRESSENTI : art. 9 du RC.
Date d'envoi du présent avis : 11/02/2025
Mots clés: Matériaux routiers Sel de déneigement

Divers société

FRAYSSE CONSEIL
SASU au Capital de 100 Euros
SIEGE SOCIAL : 6 ALLEE DES RIVES DE BAGATELLE, 92150 SURESNES
RCS NANTERRE 982 243 263
L'AGE du 31/12/2024, après que les comptes de liquidations aient été approuvés, a donné quitus au liquidateur pour sa gestion et le décharge de son mandat à compter du 31 décembre 2024, date à laquelle est constatée la clôture de la liquidation.
Radiation RCS nanterre

CONNECTICKET
SASU au capital de 1 000 €
Siège social : 259 RUE DES GROS GRÈS 92700 COLOMBES
RCS NANTERRE 939 145 686
L'assemblée générale extraordinaire du 22/01/25 a décidé à compter du 22/01/2025 d'augmenter le capital social de 110 000 € par Apport en nature en le portant de 1 000 € à 111 000 €.
Article 7 des statuts modifié en conséquence.
Modification au RCS NANTERRE.

BV IT CONSULTING
Société à responsabilité limitée à associé unique
Au capital de : 2 000 euros
Siège social : 18 Rue de Bezons 92400 Courbevoie
RCS Nanterre 788 644 722

Aux termes du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 29 janvier 2025 et à compter du même jour, il a été décidé de transférer le siège social à l'adresse suivante : 10 Rue de la Paix 75002 PARIS.
En conséquence, la société fera l'objet d'une nouvelle immatriculation au RCS de PARIS.
Pour avis.

Enquête publique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DU 03 MARS 2025 AU 04 AVRIL 2025 INCLUS
PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

COMMUNE DE LEVALLOIS

(EPT PARIS OUEST LA DÉFENSE)

Le président de l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Levallois-Perret.

L'enquête publique se déroulera du lundi 3 mars 2025 à 8h30 au vendredi 4 avril 2025 inclus à 18h00 (33 jours).

Monsieur Philippe ZELLER, ministre plénipotentiaire hors classe en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise et Monsieur Philippe ROCARD, administrateur de sociétés et professeur, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par un avis conforme n° MRAe AKIF-2024-070 du
4 septembre 2024, consultable via le site internet suivant : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-conformes-de-la-mrae-ile-de-france-en-2024-a1342.html, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification n° 2 du PLU.

Le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête sous format papier, seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement située 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois (92300) pendant toute la durée de l'enquête, du 3 mars 2025 à 8h30 au 4 avril 2025 à 18h00 inclus, du lundi au vendredi, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi pendant les 3 permanences mentionnées dans le présent avis.

Le dossier soumis à enquête publique et le registre d'enquête publique dématérialisés seront également consultables, sans interruption, du 3 mars 2025 à 8h30 au 4 avril 2025 à 18h00 inclus, à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/modif2-plu-levallois-perret, adresse accessible via le site Internet de la commune de Levallois www.ville-levallois.fr et celui de l'EPT Paris Ouest La Défense www.parisouestladefense.fr.

Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible via un poste informatique situé à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois, du lundi 3 mars 2025 à 8h30 au vendredi 4 avril 2025 à 18h00 inclus, du lundi au vendredi, aux horaires d'ouverture habituels ainsi que pendant les trois permanences mentionnées dans le présent avis.

Le commissaire enquêteur recevra le public lors de ses permanences à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois, 4ème étage, les jours suivants :
- le samedi 15 mars 2025 de 9h00 à 12h00
- le mercredi 19 mars 2025 de 16h00 à 19h00
- le vendredi 4 avril 2025 de 11h00 à 14h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier ou dématérialisé, ou les adresser :
- par écrit à l'adresse suivante avec la mention « à ne pas ouvrir » sur l'enveloppe :
À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU
Mairie de Levallois
Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
66 bis, rue du Président Wilson, 92300 LEVALLOIS
- par courriel à l'adresse suivante : modif2-plu-levallois-perret@mail.registre-numerique.fr

À l'issue de l'enquête publique, copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège administratif de l'EPT Paris Ouest La Défense, à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Levallois et à la Préfecture des Hauts-de-Seine, pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la Ville de Levallois : www.ville-levallois.fr

Après l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n° 2 du PLU de la commune de Levallois, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par délibération du conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense.

Insertions diverses

En complément de la publication de cessation de garantie et conformément aux articles 22-1, 44 et 45 du décret du 20 juillet 1972, GALIAN-SMABTP – Société anonyme d'Assurance – RCS 423 703 032, située au 89, rue la BOETIE, 75008 PARIS, informe que SOCAF, en qualité de nouveau garant financier, a justifié reprendre avec tous ses effets, à compter de la cessation effective de la garantie, les engagements précédemment octroyés par GALIAN-SMABTP, à
A.C.I.L.
6 RUE GABRIEL PERI
92320 CHATILLON
RCS : 487543001
Ex-client N° 41002 S
Pour l'activité :
TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE
En conséquence, les créances, s'il en existe, devront être produites (dans les trois mois de cet avis) au siège du nouveau garant :
- SOCAF 26 avenue de SUFFREN 75015 PARIS

Publiez vos annonces judiciaires et légales dans
Le Parisien
du lundi au samedi

Collectivités territoriales

Le bon réflexe, c'est Le Parisien

Publiez vos annonces dans Le Parisien

Le Parisien est le seul quotidien habilité sur l'ensemble des départements d'Ile-de-France et Oise.
Votre contact pour vos annonces : 01 87 39 82 96 - legales2@leparisien.fr

ANNONCES DIVERS

Hauts-de-Seine

SEQENS
Groupe Action Logement

Vend à **CLICHY (92110) – 17 rue du Père Talvas - Un appartement T2 de 52,10 m2** – Au 1er étage - **Prix : 293.810 €** - Honoraires à la charge du vendeur - **Classe énergie : D** – **Classe climat : C** – Montant des dépenses énergétiques estimé à 1.200 €/an (prix moyen des énergies indexé au 01/01/2023, abonnement compris) – Réf. 103460 – Lot n°67 – Copropriété de 81 lots sans procédure en cours – Charges de copropriété estimées à 2.121 €/an – Annexe : parking en sous-sol.
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques (**www.georisques.gouv.fr).** Sous réserve de priorité conformément aux dispositions de l'article L443-11 du CCH relatif aux ventes de logements sociaux. **Visite sur rendez-vous. Contact : QUADRAL TRANSACTIONS – Brice PREVITERA – 01 55 43 49 98 – brice.previtera@quadral.fr**. Remise des offres d'achat au plus tard 1 mois à compter de la parution de cette annonce, par e-mail et selon les dispositions consultables sur : **https://www.quadral.fr/pub-vacants** (AL41815)

SEQENS
Groupe Action Logement

Vend à **CLAMART (92140) – 201 avenue Victor Hugo - Un appartement T2 de 51,80 m2** – Au 1er étage - **Prix : 261.600 €** - Honoraires à la charge du vendeur - **Classe énergie : E** – **Classe climat : E** – Montant des dépenses énergétiques estimé à 1.510 €/an (prix moyen des énergies indexé au 01/01/2023, abonnement compris) – Réf. 402663 – Lot n°392 – Copropriété de 80 lots sans procédure en cours – Charges de copropriété estimées à 1.820 €/an – Annexe : cave et parking en sous-sol.
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques (**www.georisques.gouv.fr).** Sous réserve de priorité conformément aux dispositions de l'article L443-11 du CCH relatif aux ventes de logements sociaux. **Visite sur rendez-vous. Contact : QUADRAL TRANSACTIONS – Delphine EBALA – 01 55 43 49 98 – delphine.ebala@quadral.fr**. Remise des offres d'achat au plus tard 1 mois à compter de la parution de cette annonce, par e-mail et selon les dispositions consultables sur : **https://www.quadral.fr/pub-vacants** (AL41811)

SEQENS
Groupe Action Logement

Vend à **CLAMART (92140) – 199 avenue Victor Hugo - Un appartement T5 de 96,30 m2** – Au 9e étage - **Prix : 457.700 €** - Honoraires à la charge du vendeur - **Classe énergie : E** – **Classe climat : E** – Montant des dépenses énergétiques estimé à 2.340 €/an (prix moyen des énergies indexé au 01/01/2021, abonnement compris) – Réf. 402653 – Lot n°382 – Copropriété de 80 lots sans procédure en cours – Charges de copropriété estimées à 3.150 €/an – Annexe : cave et parking en sous-sol.
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques (**www.georisques.gouv.fr).** Sous réserve de priorité conformément aux dispositions de l'article L443-11 du CCH relatif aux ventes de logements sociaux. **Visite sur rendez-vous. Contact : QUADRAL TRANSACTIONS – Delphine EBALA – 01 55 43 49 98 – delphine.ebala@quadral.fr**. Remise des offres d'achat au plus tard 1 mois à compter de la parution de cette annonce, par e-mail et selon les dispositions consultables sur : **https://www.quadral.fr/pub-vacants** (AL41867)

SEQENS
Groupe Action Logement

Vend à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) - 9 boulevard Jean Jaurès - Un appartement T6 de 116,30 m² - Au 9e étage - **Prix : 985.700 €** - Honoraires à la charge du vendeur – **Classe énergie : E** - **Classe climat : E** - Montant des dépenses d'énergie pour un usage habituel estimé à 3.740 €/an (prix moyens des énergies indexés au 01/01/2023, abonnements compris) - Réf. 355727 - Lot n° 82 - Copropriété de 240 lots sans procédure en cours - Charges de copropriété estimées à 5.473 €/an – Annexes : cave et parking en sous-sol.
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques (**www.georisques.gouv.fr).** Sous réserve de priorité conformément aux dispositions de l'article L443-11 du CCH relatif aux ventes de logements sociaux. **Visite sur rendez-vous. Contact : QUADRAL TRANSACTIONS – Brice PREVITERA – 01 55 43 49 98 – brice.previtera@quadral.fr**. Remise des offres d'achat au plus tard 1 mois à compter de la parution de cette annonce, par e-mail et selon les dispositions consultables sur : **https://www.quadral.fr/pub-vacants** (AL41818)

SEQENS
Groupe Action Logement

Vend à MEUDON (92190) – 1 quater rue Basse de la Terrasse - Un appartement T5 de 87,75 m² - Au 3e étage - **Prix : 499.000 €** - Honoraires à la charge du vendeur – **Classe énergie : C** - **Classe climat : A** - Montant des dépenses d'énergie pour un usage habituel estimé à 1.600 €/an (prix moyens des énergies indexés au 01/01/2023, abonnements compris) - Réf. 360689 - Lot n°189 - Copropriété de 87 lots sans procédure en cours - Charges de copropriété estimées à 2.058 €/an – Annexes : cave et parking en sous-sol.
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques (**www.georisques.gouv.fr).** Sous réserve de priorité conformément aux dispositions de l'article L443-11 du CCH relatif aux ventes de logements sociaux. **Visite sur rendez-vous. Contact : QUADRAL TRANSACTIONS – Delphine EBALA – 01 55 43 49 98 – delphine.ebala@quadral.fr**. Remise des offres d'achat au plus tard 1 mois à compter de la parution de cette annonce, par e-mail et selon les dispositions consultables sur : **https://www.quadral.fr/pub-vacants** (AL41782)

URBANISME

Hauts-de-Seine

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 03 mars 2025 au 04 avril 2025 inclus
Projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU)
COMMUNE DE LEVALLOIS (EPT Paris Ouest La Défense)

Le président de l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la COMMUNE DE LEVALLOIS-PERRET.

L'enquête publique se déroulera

du lundi 3 mars 2025 à 8h30 au vendredi 4 avril 2025 inclus à 18h00 (33 jours)

M. Philippe ZELLER, ministre plénipotentiaire hors classe en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE et M. Philippe ROCARD, administrateur de sociétés et professeur, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par un avis conforme n° MRAe AKIF-2024-070 du 4 septembre 2024, **consultable via le site internet suivant :**

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-conformes-de-la-mrae-ile-de-france-en-2024-a1342.html,

la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification n° 2 du PLU.

Le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête sous format papier, seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement située 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois (92300) pendant toute la durée de l'enquête, du 3 mars 2025 à 8h30 au 4 avril 2025 à 18h00 inclus, du lundi au vendredi, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi pendant les 3 permanences mentionnées dans le présent avis.

Le dossier soumis à enquête publique et le registre d'enquête publique dématérialisés seront également consultables, sans interruption, du 3 mars 2025 à 8h30 au 4 avril 2025 à 18h00 inclus, à l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/modif2-plu-levallois-perret,

adresse accessible via le site Internet de la COMMUNE DE LEVALLOIS :

www.ville-levallois.fr

et celui de l'EPT Paris Ouest La Défense

www.parisouestladefense.fr

Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible via un poste informatique situé à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois, du lundi 3 mars 2025 à 8h30 au vendredi 4 avril 2025 à 18h00 inclus, du lundi au vendredi, aux horaires d'ouverture habituels ainsi que pendant les trois permanences mentionnées dans le présent avis.

Le commissaire enquêteur recevra le public lors de ses permanences à :

La Direction de l'urbanisme et de l'aménagement

66 bis rue du Président Wilson

92300 LEVALLOIS

4ème étage, les jours suivants :

- le samedi 15 mars 2025 de 9h00 à 12h00
- le mercredi 19 mars 2025 de 16h00 à 19h00
- le vendredi 4 avril 2025 de 11h00 à 14h00

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier ou dématérialisé, ou les adresser :

- par écrit à l'adresse suivante avec la mention « à ne pas ouvrir » sur l'enveloppe :

À l'attention de M. le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique

relative à la modification n° 2 du PLU

MAIRIE DE LEVALLOIS

Direction de l'urbanisme et de l'aménagement

66 bis rue du Président Wilson

92300 LEVALLOIS

- par courriel à l'adresse :

modif2-plu-levallois-perret@mail.registre-numerique.fr À l'issue de l'enquête publique, copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège administratif de l'EPT Paris Ouest La Défense, à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la VILLE DE LEVALLOIS et à la Préfecture des HAUTS-DE-SEINE, pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la VILLE DE LEVALLOIS : www.ville-levallois.fr Après l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n° 2 du PLU de la COMMUNE DE LEVALLOIS, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par délibération du conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense. (EP41366)

Périph, A 1, A 13 Les voies réservées, ça débute ce lundi P. II

Immobilier Où investir à moins de 45 minutes de la gare Saint-Lazare P. IX

92

Hauts-de-Seine • Lundi 3 mars 2025 • N° 25045 • 2,20 €

Le Parisien

«LE RÉPUBLICAIN LORRAIN»/MAXPPP/P. HECKLER

Herbert Léonard

Il ne chantera plus pour le plaisir

Culture & Loisirs • P. 28

Adoptions illégales Le scandale étouffé des bébés volés P. 12 et 13

POOL/AFP/JUSTIN TALLIS

Sommet

L'Europe fait bloc derrière l'Ukraine

International • P. 4 et 5

Centres de santé

La bonne idée des médecins volants

Pour pallier la pénurie de généralistes, des praticiens, souvent à la retraite, se relaient chaque semaine dans des centres montés par l'association Médecins solidaires.

Fait du jour • P. 2 et 3

ISTOCK

PUBLICITÉ

TSFJAZZ.COM
TSFJAZZ ET LIVE NATION
en accord avec Montuno
PRÉSENTENT LA 2ème ÉDITION DU
TSF JAZZ CHANTILLY FESTIVAL
SAMEDI 5 ET DIMANCHE 6 JUILLET 2025
DANS LE PARC DU CHÂTEAU DE CHANTILLY
15 CONCERTS,
100 ARTISTES DONT MARCUS MILLER, SAMARA JOY ET AVISHAI COHEN
Le Parisien · Ville de Chantilly Ville d'Art et d'Histoire · Château de Chantilly INSTITUT DE FRANCE · Région Hauts-de-France
www.tsfjazzchantillyfestival.com

Le Parisien
R 20174 - 303 - 2,20 €

Avis de Décès

HERMÉ (77)
Une pensée pour M. Michel VILLARD,
son époux,
Fabrice VILLARD,
Véronique VILLARD et Éric,
Laurent et Sandrine VILLARD,
ses enfants,
Ses petits-enfants,
et arrière-petits-enfants,
Mme Claudine LORIOT,
sa sœur,
Ainsi que toute la famille,

ont la tristesse de vous faire part du décès de

Mme Nicole VILLARD
née BIAUDET

survenu à Provins, le vendredi 28 février 2025, à l'âge de 78 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée en l'église d'Hermé, le mercredi 5 mars 2025, à 14H30, suivie de l'inhumation dans le caveau de famille.

Un registre à signatures tiendra lieu de condoléances.

Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

POMPES FUNÈBRES BRIOIS
GOUAIX & PROVINS
01 64 00 03 92
BRAY-SUR-SEINE
01 64 01 07 03

Le Parisien
Publiez vos avis de décès, remerciements et hommages
Rendez-vous sur
odella.fr/lp/leparisien

Hommage

CHAMPCUEIL (91)
En mémoire de

Mme Bernadette COLLIERE

qui nous quittait dans sa 91 ème année, en 2024, les Petits Frères des Pauvres ont une pensée reconnaissante pour leur bienfaitrice.

PETITS FRÈRES DES PAUVRES
19, CITÉ VOLTAIRE
75011 PARIS
WWW.PETITSFRERESDESPAUVES.FR

PETITS FRÈRES DES PAUVRES
Non à l'isolement de nos aînés

LE PRÉ-SAINT-GERVAIS (93)
En mémoire de

M. Marcel LACROIX

qui nous quittait dans sa 85 ème année, en 2024, les Petits Frères des Pauvres ont une pensée reconnaissante pour leur bienfaiteur.

PETITS FRÈRES DES PAUVRES
19, CITÉ VOLTAIRE
75011 PARIS
WWW.PETITSFRERESDESPAUVES.FR

PETITS FRÈRES DES PAUVRES
Non à l'isolement de nos aînés

Remerciements

GUERCHEVILLE (77)
Véronique AUGÉ, son épouse,
Hugo et Eugénie AUGÉ,
Jehanne et Edouard CABOT,
Bertille et Charles de HILLERIN,
ses enfants,
Baudouin, Eulalie,
Ombeline et Marguerite,
ses petits-enfants,

profondément touchés des marques de sympathie et d'amitié que vous leur avez témoignées lors du décès de

M. Gilles AUGÉ

vous remercient très sincèrement.

POMPES FUNÈBRES PREVAUTAT
45390 PUISEAUX
02 38 33 61 66
WWW.PFPREVAUTAT.FR

CUCHARMOY (77)
LE PLESSIS-AUX-TOURNELLES (77)
Ses enfants, petits-enfants
et arrière-petits-enfants,

très touchés des nombreuses marques de sympathie qui leur ont été témoignées lors des obsèques de

Mme Marie-Thérèse FLORIN
née LE NAOUR

remercient toutes les personnes qui se sont associées à leur peine et les prient de trouver ici l'expression de leur vive reconnaissance.

POMPES FUNÈBRES BRIOIS
GOUAIX & PROVINS
01 64 00 03 92
BRAY-SUR-SEINE
01 64 01 07 03

GOUAIX (77)
Claudine BEURGGRAVE, sa sœur,
Chantal et Jean-Marc CHÉREAU,
sa belle-sœur et son beau-frère,
Christophe BEURGGRAVE,
Guenaelle et Romuald BEDU,
Soisic CHÉREAU et Frédéric JAMAUX,
ses neveux et nièces,
Louane, Titouan, Tom, Maxence,
sa petite-nièce et ses petits-neveux,

très touchés des nombreuses marques de sympathie qui leur ont été témoignées lors des obsèques de

Jean-Claude LAUVERGNE

remercient toutes les personnes qui se sont associées à leur peine et les prient de trouver ici l'expression de leur vive reconnaissance.

POMPES FUNÈBRES BRIOIS
GOUAIX & PROVINS
01 64 00 03 92
BRAY-SUR-SEINE
01 64 01 07 03

PROVINS (77)
QUIMPER (29)
MÉNIL-HERMEI (61)
Toute la Famille HOTIN,

très touchée des marques de sympathie et d'amitié que vous leur avez témoignées lors des obsèques de

Mme Paulette, Madeleine HOTIN

vous adresse ses sincères remerciements.

P.F. PRADOUX-CHEVRIOT
77160 PROVINS
01 64 00 01 93
WWW.PRADOUX-CHEVRIOT.FR

ANNONCES 92 | JUDICIAIRES ET LÉGALES

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2025 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60– 75 -77– 78 – 91– 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication du 16 décembre 2024 est la suivante pour les départements d'habilitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : (SA) 395 €HT- (SAS) 197€HT- (SASU) 141€ HT - (SNC) 218€ HT - (SARL) 147€HT- (EURL) 123€ HT - (SOCIETE CIVIL) 220 €HT– (SCI) 189€HT. Démission,nomination, cessation de fonction de CAC -Transfert du siège social -Changement de gérant– Modification de la date d'ouverture ou clôture de l'exercice social, de la date de commencement de l'activité et de la prorogation – reconstitution du capital : 108€ HT- Réduction du capital social - Modification du capital social - Nomination de l'AJ: 135€ HT – Changement de dénomination – Transformation de la formesociale –Mouvements -cessions d'actions – résiliation du bail commercial :197€HT - Dissolution des sociétés civiles ou commerciales: 152€ HT – Clôture de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales: 110€ HT - Changement de patronyme : 57€ HT- Tarification au caractère (espace inclus) pour certaines modifications voir arrêté du 16 décembre 2024 : 60 (0,193€ HT) – 75/92/93/94 (0,237€HT) – 91/77/78/95 (0,225€).

Enquête publique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DU 03 MARS 2025 AU 04 AVRIL 2025 INCLUS
PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

COMMUNE DE LEVALLOIS

(EPT PARIS OUEST LA DÉFENSE)

Le président de l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Levallois-Perret.

L'enquête publique se déroulera du lundi 3 mars 2025 à 8h30 au vendredi 4 avril 2025 inclus à 18h00 (33 jours).

Monsieur Philippe ZELLER, ministre plénipotentiaire hors classe en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise et Monsieur Philippe ROCARD, administrateur de sociétés et professeur, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par un avis conforme n° MRAe AKIF-2024-070 du
4 septembre 2024, consultable via le site internet suivant : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-conformes-de-la-mrae-ile-de-france-en-2024-a1342.html, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification n° 2 du PLU.

Le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête sous format papier, seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement située 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois (92300) pendant toute la durée de l'enquête, du 3 mars 2025 à 8h30 au 4 avril 2025 à 18h00 inclus, du lundi au vendredi, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi pendant les 3 permanences mentionnées dans le présent avis.

Le dossier soumis à enquête publique et le registre d'enquête publique dématérialisés seront également consultables, sans interruption, du 3 mars 2025 à 8h30 au 4 avril 2025 à 18h00 inclus, à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/modif2-plu-levallois-perret, adresse accessible via le site Internet de la commune de Levallois www.ville-levallois.fr et celui de l'EPT Paris Ouest La Défense www.parisouestladefense.fr.

Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible via un poste informatique situé à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois, du lundi 3 mars 2025 à 8h30 au vendredi 4 avril 2025 à 18h00 inclus, du lundi au vendredi, aux horaires d'ouverture habituels ainsi que pendant les trois permanences mentionnées dans le présent avis.

Le commissaire enquêteur recevra le public lors de ses permanences à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois, 4ème étage, les jours suivants :
- le samedi 15 mars 2025 de 9h00 à 12h00
- le mercredi 19 mars 2025 de 16h00 à 19h00
- le vendredi 4 avril 2025 de 11h00 à 14h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier ou dématérialisé, ou les adresser :
- par écrit à l'adresse suivante avec la mention « à ne pas ouvrir » sur l'enveloppe :
À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU
Mairie de Levallois
Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
66 bis, rue du Président Wilson, 92300 LEVALLOIS
- par courriel à l'adresse suivante : modif2-plu-levallois-perret@mail.registre-numerique.fr

À l'issue de l'enquête publique, copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège administratif de l'EPT Paris Ouest La Défense, à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Levallois et à la Préfecture des Hauts-de-Seine, pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la Ville de Levallois : www.ville-levallois.fr

Après l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n° 2 du PLU de la commune de Levallois, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par délibération du conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense.

ferrari publicité©
Toutes nos annonces en scannant ce QRC
Ferrari&Cie Agence de Publicité Légale, Judiciaire, Institutionnelle et Formalités des sociétés
7, Rue Sainte-Anne – 75001 Paris
Pour vos publications contactez-nous : agence@ferrari.fr Tél. 01 42 96 05 50 www.ferrari.fr

Collectivités territoriales
Le bon réflexe, c'est Le Parisien

Publiez vos annonces dans Le Parisien
Le Parisien est le seul quotidien habilité sur l'ensemble des départements d'Ile-de-France et Oise.
Votre contact pour vos annonces :
01 87 39 82 96
legales2@leparisien.fr

des particuliers, des entreprises et de tout établissement public ou privé ; - La participation active à la conduite de la politique et au contrôle des filiales ; La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en locationgérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ; Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe. **Exercice du droit de vote :** Tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective. Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. **Agrément :** Les cessions d'actions au profit d'associés ou de tiers sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés. **Président :** Monsieur Sébastien, Régis, Michel FOURNEL, demeurant 13 Rue des Pins Sylvestres, 94320 THIAIS. Directrice Générale : Madame Nathalie TAILLE, demeurant 13 Rue des Pins Sylvestres 94320 THIAIS. La Société sera **immatriculée** au Registre du commerce et des sociétés de CRETEIL. **Pour avis.** Le Président (L25578714)

Modifications

LES LABORATOIRES COSMETIQUES ET PARFUMEURS ASSOCIES LCPA

SARL au capital de 38 112,25 €
Siège social : 17 Chemin des Boulangers
78530 BUC
404 201 915 R.C.S. Versailles

Aux termes d'une délibération en date du 27 janvier 2025, la collectivité des associés de la Société susvisée, - constituée pour une durée de 99 ans à compter du 27 juin 2011 - ayant pour objet social : L'étude, la conception, la commercialisation de tous produits et articles à caractère cosmétique ou de parfumerie. - Et un capital d'un montant de 38 112,25 € a décidé de **transférer le siège** social et de modifier corrélativement l'article 4 des statuts. A compter du 1er février 2025, le siège social est désormais au 3 Rue Gabriel Péri à Valenton (94 460). Gérant : Monsieur Stéphane LAW YEE, de nationalité française, demeurant 1210 Chemin du Bau Rouge à Carqueiranne (83 320). En conséquence, la Société qui est immatriculée au RCS de Versailles fera l'objet d'une nouvelle immatriculation au R.C.S. de Créteil, désormais compétent à son égard. Pour avis Le Gérant (L25585946)

CD ORA

SAS au capital de 1000 €
Siège social :
8 av boileau
94500 Champigny-sur-Marne
978 093 334 RCS de Créteil

Aux termes de l'AGE en date du 01/02/2025 l'associé unique a décidé : - de modifier l'objet social qui devient : Toutes activités de plomberie et chauffage : installation, entretien, maintenance, équipement de chauffage et sanitaire - d'ajouter un nom commercial comme suit : L'artisan'eau plombier Mention au RCS de Créteil (L25589649)

JEY & LENKEL

JEY & LENKEL

71 boulevard Malesherbes
75008 Paris 8e Arrondissement

LABORATOIRE DE PROTHESE DENTAIRE LIM

SAS au capital de 3000 €
Siège social :
135 av du general leclerc
94700 Maisons-Alfort
517 547 055 RCS de Créteil

Aux termes de l'AGE en date du 28/10/2024 les associés ont décidé la **continuation** de la société malgré un actif net inférieur à la moitié du capital social. Mention au RCS de Créteil (L25589171)

LUCCHESI & Associés | AUDIT CONSEIL EXPERTISE

7, avenue Ile de France
13008 MARSEILLE

SASU MGP CONSEILS

SAS au capital de 500 €
Siège social :
39 av de la source
94130 Nogent-sur-Marne
527 478 291 RCS de Créteil

Aux termes de l'AGE en date du 30/05/2024 l'associé unique a décidé la **continuation** de la société malgré un actif net inférieur à la moitié du capital social. Mention au RCS de Créteil (L25587359)

SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE PARIS SUD SOGIPAS

SARL au capital de 24.391,84
Siège social : 3, allée des Blés d'Or
94440 MAROLLES-EN-BRIE
302 535 802 RCS CRETEIL

L'associée unique a décidé le 25 février 2025, en application de l'article L.223-42 du Code de Commerce et nonobstant les pertes sociales, la poursuite de l'activité de la société. Mention au RCS de CRETEIL. (L25581044)

PRESSE SERVICES FRANCE

SARL au capital de 22.272
Siège social : 5, rue du Tourneau
94150 RUNGIS
393 441 100 RCS CRETEIL

Lors de l'A.G.E. du 15 novembre 2024, les associés ont décidé, en application de l'article L.223-42 du Code de Commerce et nonobstant les pertes sociales, la poursuite de l'activité de la société. Mention au RCS de CRETEIL. (L25581019)

ETABLISSEMENTS DEPLANCHE-LAUBERYE

SAS au capital de 525000 €
Siège social :
VIANDE 511 2 RUE DE L AUBRAC MIN
94150 Rungis
572 017 424 RCS de Créteil

L'AGE du 28/02/2025 a décidé la **continuation** de la société malgré un actif net inférieur à la moitié du capital social. Mention au RCS de Créteil (L25581290)

www.annoncelegale.com

VIA TRANSPORTS

SASU au capital de 1 122 930 €
Siège social :
Sogaris Bât M 31 Gare Routière
94150 RUNGIS
435 404 256 RCS CRETEIL

DAU du 20.07.2021 : **Nomination** du **commissaire aux comptes** titulaire : CABINET ESCOFFIER, SAS sise à LYON (69009), 40 rue Laure Diébold, 968 503 078 RCS LYON. (L25586258)

QUEEN NAILS

SAS au capital de 1000 €
Siège social :
45 av du general de gaulle
94700 Maisons-Alfort
921 843 421 RCS de Créteil

Aux termes de l'AGE en date du 01/01/2024 l'associé unique a décidé la **continuation** de la société malgré un actif net inférieur à la moitié du capital social. Mention au RCS de Créteil (L25587529)

Dissolutions - Clôtures

AJSP

SAS au capital de 1000 €
Siège social :
19 bd john kennedy
94000 Créteil
899 557 318 RCS de Créteil

Aux termes de l'AGE en date du 31/12/2024 l'associé unique a approuvé les comptes de liquidation, donné quitus au liquidateur, M. COHEN Prosper, demeurant 19 boulevard John Kennedy 94000 Créteil pour sa gestion et l'a déchargé de son mandat, et constaté la clôture des opérations de liquidation à compter du même jour. Les comptes de clôture seront déposés au greffe du tribunal de commerce de Créteil. Radiation au RCS de Créteil (L25587177)

SCI LES PETITS CARREAUX

SCI au capital de 45735 €
Siège social :
23 av du colonel fabien
94380 Bonneuil-sur-Marne
428 250 773 RCS de Créteil

Aux termes de l'AGE en date du 20/02/2025 les associés ont décidé la dissolution de la société et sa mise en liquidation amiable à compter du même jour, nommé liquidateur Mme Annie BEYNIER, demeurant 52, rue Mozart 78140 Vélizy-Villacoublay, et fixé le siège de liquidation au siège social. Mention au RCS de Créteil (L25589413)

AJSP

SAS au capital de 1000 €
Siège social :
19 bd john kennedy
94000 Créteil
899 557 318 RCS de Créteil

Aux termes de l'AGE en date du 31/12/2024 l'associé unique a décidé la dissolution et sa mise en liquidation amiable à compter du même jour, nommé liquidateur M. COHEN Prosper, demeurant 19 boulevard John Kennedy 94000 Créteil, et fixé le siège de liquidation au siège social. Mention au RCS de Créteil (L25587167)

ETANCHEITE DIARRA

SARL au capital de 2.000 €
sise 14 RUE DES PEUPLIERS
94190 VILLENEUVE ST GEORGES
838629889 RCS de CRETEIL

Par décision de l'AGE du 31/12/2024, il a été décidé la dissolution anticipée de la société, nommé liquidateur M. DIARRA SAYON 14 Rue des Peupliers chez Sarre Fanta 94190 VILLENEUVE ST GEORGES , et fixé le siège de liquidation au siège social où seront également notifiés actes et documents. Mention au RCS de CRETEIL. (L25588201)

URBANISME

Hauts-de-Seine

PARIS OUEST LA DÉFENSE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 03 mars 2025 au 04 avril 2025 inclus
Projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU)
COMMUNE DE LEVALLOIS (EPT Paris Ouest La Défense)

Le président de l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la COMMUNE DE LEVALLOIS-PERRET.

L'enquête publique se déroulera

du lundi 3 mars 2025 à 8h30 au vendredi 4 avril 2025 inclus à 18h00 (33 jours)

M. Philippe ZELLER, ministre plénipotentiaire hors classe en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE et M. Philippe ROCARD, administrateur de sociétés et professeur, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par un avis conforme n° MRAe AKIF-2024-070 du 4 septembre 2024, **consultable via le site internet suivant :**

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-conformes-de-la-mrae-ile-de-france-en-2024-a1342.html

la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification n° 2 du PLU.

Le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête sous format papier, seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement située 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois (92300) pendant toute la durée de l'enquête, du 3 mars 2025 à 8h30 au 4 avril 2025 à 18h00 inclus, du lundi au vendredi, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi pendant les 3 permanences mentionnées dans le présent avis.

Le dossier soumis à enquête publique et le registre d'enquête publique dématérialisés seront également consultables, sans interruption, du 3 mars 2025 à 8h30 au 4 avril 2025 à 18h00 inclus, à l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/modif2-plu-levallois-perret,

adresse accessible via le site Internet de la COMMUNE DE LEVALLOIS :

www.ville-levallois.fr

et celui de l'EPT Paris Ouest La Défense

www.parisouestladefense.fr

Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible via un poste informatique situé à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois, du lundi 3 mars 2025 à 8h30 au vendredi 4 avril 2025 à 18h00 inclus, du lundi au vendredi, aux horaires d'ouverture habituels ainsi que pendant les trois permanences mentionnées dans le présent avis.

Le commissaire enquêteur recevra le public lors de ses permanences à :

La Direction de l'urbanisme et de l'aménagement

66 bis rue du Président Wilson

92300 LEVALLOIS

4ème étage, les jours suivants :

- le samedi 15 mars 2025 de 9h00 à 12h00
- le mercredi 19 mars 2025 de 16h00 à 19h00
- le vendredi 4 avril 2025 de 11h00 à 14h00

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier ou dématérialisé, ou les adresser :

- par écrit à l'adresse suivante avec la mention « à ne pas ouvrir » sur l'enveloppe :

À l'attention de M. le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique

relative à la modification n° 2 du PLU

MAIRIE DE LEVALLOIS

Direction de l'urbanisme et de l'aménagement

66 bis rue du Président Wilson

92300 LEVALLOIS

- par courriel à l'adresse :

modif2-plu-levallois-perret@mail.registre-numerique.fr

À l'issue de l'enquête publique, copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège administratif de l'EPT Paris Ouest La Défense, à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la VILLE DE LEVALLOIS et à la Préfecture des HAUTS-DE-SEINE, pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la VILLE DE LEVALLOIS : www.ville-levallois.fr

Après l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n° 2 du PLU de la COMMUNE DE LEVALLOIS, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par délibération du conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense. (EP41375)

Légal digital
ANNONCES & FORMALITÉS
Vous êtes un professionnel du chiffre ?
Experts-comptables, **améliorez votre productivité** Externalisez vos formalités juridiques et vos annonces légales en nous en déléguant la gestion. **Découvrez nos services :**
• **Annonces légales**
• **Formalités juridiques**
legal2digital.fr

VENTES AUX ENCHÈRES

Vente aux enchères publiques

le Mercredi 09 avril 2025 à 10 H 00
au **Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES**,
rue des Mazières.

UN TERRAIN à SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700)
3 rue du Plessis

à BÂTIR, de 02 ares et 97 centiares – LIBRE au 03/08/2023
(date du PVD)

MISE A PRIX : 44.000 Euros
(outre les charges)

Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9 H 00 à 12 H 00, où il a été déposé sous la Référence Greffe 23/00181, **sur rendez-vous obligatoire par email à** : **saisieimmo.tj-evry@justice.fr**, à la SELARL AD LITEM JURIS, représentée par **Maître Jean-Sébastien TESLER**, Avocat à RIS-ORANGIS (91130), 16 place Jacques Brel, à **Maître Jérôme HOCQUARD, SELARL ELOCA**, Avocats à PARIS (75006), 79 boulevard du Montparnasse, **Tél. : 01 43 26 82 98 de 10 H à 12 H** - Sur Internet : **www.eloca.fr**
VISITE SUR PLACE le Jeudi 27 mars 2025 de 10 H 30 à 11 H 30
(ADJ42379)

Vente aux enchères publiques

le Mercredi 09 avril 2025 à 10 H 00
au **Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES**,
rue des Mazières. **En un lot**

UN APPARTEMENT à GRIGNY (91)

2 rue Lavoisier

de 85,95 m² (hors loggia ou balcon). Bâtiment N3, au 14ème étage, en face à droite, en sortant de l'ascenseur, comprenant : entrée/dégagement/couloir, double séjour, 3 chambres (dont suite parentale avec dressing et salle d'eau), cuisine, w.-c., salle de bain, loggia ou balcon. Avec **une CAVE** et **un PARKING** – Occupé

VISITE sur place uniquement
le Lundi 31 mars 2025 de 09 H 00 à 10 H 00

MISE A PRIX : 15.100 Euros (outre les charges)
Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9 H 00 à 12 H 00, où il a été déposé sous la Référence Greffe 22/00086, **sur rendez-vous obligatoire par email à : saisieimmo.tj-evry@justice.fr**, à **Maître Frédéric SAMÉ**, SCP Samé Avocats, Avocat à GRIGNY (91350), 8 avenue Emile Aillaud, **à Maître Serge PELLETIER**, Avocat associé de RESCUE, Société d'Avocats à PARIS 16ème, 17 rue Dumont d'Urville, dépositaire d'une copie du cahier des conditions de vente, consultable sur l'URL : **https://rescue.law/expertises/droit-immobilier/nos-ventes-en-cours/**
Sur **Vench.fr** (documents anonymisés)
(ADJ42367)

Légal digital

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

L'enquête publique sur le projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Levallois aura lieu du 3 mars au 4 avril 2025 inclus. Elle sera l'occasion pour les Levalloisiens de formuler leurs observations sur ce projet qui vise à répondre à plusieurs objectifs clés, conformément aux engagements de Madame le Maire, Agnès Pottier-Dumas en matière de développement durable et de qualité de vie. *Info Levallois* vous présente les éléments clés du projet soumis à enquête.

Une meilleure intégration des constructions dans leur environnement

Création d'une règle dite ***qualitative*** pour encadrer les hauteurs des nouvelles constructions et des extensions. Cette règle permettra d'imposer des hauteurs similaires aux immeubles avoisinants, pour obtenir une harmonisation du bâti.

La hauteur plafond sera abaissée de R+6 (22,50 m) à R+5 (19,50 m) **sur 12 îlots**, afin de mieux respecter le caractère de ces quartiers et de tenir compte des bâtiments anciens ou remarquables situés à proximité.

Renforcement de la protection et la valorisation du patrimoine architectural levalloisien

La modification du PLU prévoit l'ajout de **28 nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis** dans le **Cahier de protection du patrimoine architectural**

- **3 nouveaux bâtiments seront classés *bâtiment remarquable à préserver*** (protection stricte) : 55 rue Voltaire, 36 ter rue Rivay, 49 rue Édouard-Vaillant.
- **25 nouveaux bâtiments seront identifiés comme bâtiment ou ensemble bâti à valoriser** (protection plus souple) dont : 41-43 rue Pierre-Brossolette, 14 rue Camille-Pelletan, 5 rue Hoche, 16 boulevard Bineau.

Cette démarche s'appuie sur une pré-identification réalisée par la Ville, complétée par les résultats de la consultation des Levalloisiens réalisée en février 2022.

Renforcement de la nature en ville

Levallois poursuit sa volonté de renforcer la place de la nature en ville en identifiant 23 nouveaux jardins privés et espaces verts existants comme Espaces verts à préserver et à valoriser.

Ces nouveaux espaces protégés, donnant sur la rue ou situés en cœur d'îlot, totalisent une surface totale de 2 hectares, soit une augmentation de 18 % des espaces verts protégés par rapport au PLU en vigueur. En outre, un nouvel espace vert à créer est identifié au 45, rue Paul-Vaillant-Couturier.

Les obligations de plantation et les protections des arbres sont également renforcées, avec des dispositions pour pérenniser les arbres plantés et conditionner l'abattage des arbres intéressants à des motifs phytosanitaires.

36 ter rue Rivay

55 rue Voltaire

Participer à l'enquête publique et s'informer sur le projet

Le dossier de Modification n°2 du PLU sera consultable librement **du lundi 3 mars 2025 à 8h30 au vendredi 4 avril 2025 à 18h** :

- **À la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de Levallois**, 66 bis rue du Président Wilson (4e étage), pendant les horaires d'ouverture, ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur. Le **commissaire enquêteur** désigné par le Tribunal Administratif tiendra **3 permanences** pour recueillir les observations du public, à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement :
- Samedi 15 mars de 9h à 12h
- Mercredi 19 mars de 16h à 19h
- Vendredi 4 avril de 11h à 14h

- **Sur la plateforme numérique dédiée** : https://www.registre-numerique.fr/modif2-plu-levallois-perret

Pour formuler des observations

- **En ligne** sur la plateforme https://www.registre-numerique.fr/modif2-plu-levallois-perret,
- **Dans le registre papier**, mis à disposition à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement.
- **Par courriel** : modif2-plu-levallois-perret@mail.registre-numerique.fr
- **Par courrier postal**, à l'adresse suivante :

À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU
Mairie de Levallois
Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
66 bis, rue du Président Wilson - 92300 Levallois-Perret

Et après l'enquête publique ?

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rédigera un rapport et formulera ses conclusions tenant compte des observations du public, et des avis des Personnes Publiques Associées. Le projet définitif de modification n°2 du PLU, éventuellement adapté pour tenir compte de ce rapport et de toutes les observations, sera ensuite soumis **à l'approbation du Conseil de Territoire de l'EPT POLD**, prévue en fin d'année 2025.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

VILLE DE LEVALLOIS

Direction de l'Urbanisme et
de l'Aménagement

CERTIFICAT D'AFFICHAGE ET DE PUBLICATION

Je soussignée, Madame Agnès POTTIER-DUMAS, Maire de Levallois, certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Levallois-Perret, a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage en Mairie et sur tous les panneaux administratifs de la Commune de Levallois, du 14 février 2025 jusqu'au 4 avril 2025 inclus ;
- Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial (E.P.T.) Paris Ouest La Défense sis 1 place du 27 mars 2002 à Nanterre en l'Hôtel de Ville, du 14 février 2025 jusqu'au 4 avril 2025 inclus ;
- Publications sur le site Internet de l'E.P.T. Paris Ouest La Défense, et sur le site Internet de la Ville de Levallois, du 14 février 2025 jusqu'au 4 avril 2025 inclus ;
- Publications dans le journal « Le Parisien » édition des Hauts-de-Seine, le 14 février 2025 et le 3 mars 2025 ;
- Publications dans le journal « Les Affiches Parisiennes » le 14 février 2025 et le 7 mars 2025 ;
- Publication dans le journal municipal de Levallois « Info Levallois » du mois de mars 2025, paru le 1er mars 2025 ;
- Affichage sur les panneaux lumineux de la Commune de Levallois du 3 mars 2025 jusqu'au 4 avril 2025 inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Levallois, le 7 avril 2025

Madame le Maire,

VILLE DE LEVALLOIS-PERRET (Hauts-de-Seine)

Agnès POTTIER-DUMAS
Vice-présidente du Conseil Départemental
des Hauts-de-Seine

66 bis rue du Président Wilson - 92300 LEVALLOIS
TEL : 01 47 15 77 27 - FAX : 01 47 15 77 47
www.ville-levallois.fr

Annexe B

CCI HAUTS-DE-SEINE
PARIS ILE-DE-FRANCE

Président

Courrier arrivé le
0 8 NOV. 2024
Paris Ouest La Défense

Madame Monique RAIMBAULT
Vice-présidente en charge de l'urbanisme réglementaire, du PLUi et des mobilités
EPT Paris Ouest la Défense
Maire de La Garenne-Colombes
Immeuble Le Luminis
91 rue Jean Jaurès - CS 30050
92806 PUTEAUX CEDEX

BF/RB/11-24
Contact : M BENOIST
06 99 13 16 67- rbenoist@cci-paris-idf.fr

Courbevoie, le 6 novembre 2024

Objet : Avis sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Levallois-Perret

Madame la Vice-Présidente,

Dans le cadre du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Levallois-Perret, vous avez sollicité l'avis de la Chambre du Commerce et d'Industrie (CCI) Hauts-de-Seine, et je vous en remercie.

Les objectifs principaux de cette présente modification sont d'adapter le règlement pour répondre aux enjeux identifiés dans le PADD, et de corriger les erreurs matérielles identifiées dans le PLU.

Il est prévu dans ce projet de modification de :

- *Poursuivre les efforts menés pour améliorer le cadre de vie des habitants*, en maîtrisant l'évolution du bâti, notamment en encadrant la hauteur des constructions et gabarits en plan graphique. Il est aussi prévu dans ce grand axe d'intégrer au PLU 28 nouveaux bâtiments ou ensemble à la liste des bâtiments à préserver ou à valoriser.
- *Poursuivre les efforts entrepris par la ville en matière de « Ville durable »*, en renforçant les espaces de respiration en sein du tissu urbain, et en adaptant l'évolution de la ville aux nouvelles réglementations.
- *Mettre à jour et corriger des erreurs matérielles*, notamment en corrigeant une erreur matérielle identifiée dans l'OAP Gare, ou en mettant à jour les documents relatifs aux « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser ».

Au vu de la nature des évolutions apportées, la CCI Hauts-de-Seine n'a pas de remarque particulière et émet un avis favorable sur le présent projet de modification n°2 du PLU de Levallois-Perret.

Je vous prie, Madame la Vice-Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Benoît FEYTIT

Chambre de commerce et d'industrie départementale des Hauts-de-Seine
Cœur Défense Tour A - 110 esplanade du Général de Gaulle
92931 Paris La Défense Cedex

hauts-de-seine
LE DÉPARTEMENT

Pôle Attractivité, Culture et Territoire
Direction du Développement et de la Stratégie

Suivi par : Alexis Gastauer
Contributeur : Nicolas Tabary

PACT/DDS/SDU-2024-44

LRAR n°2C 152 090 3988 1

Madame Monique Raimbault
Maire de La Garenne-Colombes
Vice-présidente en charge de l'Urbanisme Réglementaire, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et des Mobilités
Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense
91, rue Jean Jaurès
92 806 Puteaux cedex

Puteaux, le 27 NOV. 2024

Madame la Présidente,

Par courrier du 10 octobre 2024, vous avez notifié au Département des Hauts-de-Seine le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Levallois-Perret.

Ce projet prévoit notamment d'apporter des précisions à certaines dispositions réglementaires, de corriger des erreurs matérielles, d'ajouter des protections à des espaces de nature et d'actualiser diverses servitudes.

Si les évolutions sont dans l'ensemble cohérentes avec les documents-cadres et les orientations stratégiques du Département, certaines d'entre elles appellent des ajustements ou des précisions, dont je vous remercie de bien vouloir tenir compte avant l'approbation définitive de votre projet de modification.

<u>En matière d'espaces de nature :</u>

Le Département se réjouit de l'engagement de la commune à sanctuariser un plus grand nombre d'espaces naturels. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la stratégie départementale des espaces de nature et réaffirme l'ambition partagée de concilier développement territorial et respect de l'environnement.

La préservation de ces espaces permettra notamment de renforcer la valeur paysagère des itinéraires de promenade et de randonnée qui maillent le territoire, et qu'il importe de valoriser à l'heure des mobilités décarbonées. À cet effet, il serait utile d'annexer au dossier de PLU une carte de ces itinéraires pour faciliter leur connaissance et leur prise en compte (voir pièce jointe).

Toutefois, le Département demande que soit reconsidéré le classement en « espaces verts et plantations à réaliser » d'une emprise d'environ 1 228 m² sur le parvis de l'ancien hospice Antonin Raynaud, actuel siège social de Hauts-de-Seine Habitat, situé au 45 rue Paul Vaillant Couturier.
Bien que le Département partage l'ambition de protéger les arbres existants et de valoriser ce bâtiment remarquable, le choix de l'outil réglementaire n'apparaît pas adapté à l'usage et à l'histoire de ce site. D'autres outils existants dans le PLU pourraient par exemple être envisagés telle que l'identification « d'arbres intéressants ». Ce choix nécessite des discussions préalables entre nos services.

En matière de mobilité :

La présente modification du PLU n'impacte pas les projets portés par le Département. Pour autant, il est suggéré plusieurs recommandations, principalement au sujet du stationnement :

- L'article 12.2.1 du règlement écrit, s'il se réfère au Code de la construction et de l'habitation pour définir les règles pour le stationnement vélo, pourrait préciser les références des articles dudit Code. Par ailleurs, les règles de stationnement des vélos doivent être compatibles avec celles définies par le plan de déplacements urbain d'Île-de-France (PDUIF), dont il serait également utile de faire référence dans le règlement écrit (ce PDUIF est en cours de révision avec un objectif d'approbation en 2025 sous le nom de plan des mobilités en Île-de-France).

  Les porteurs de projet devront veiller à prendre en compte à la fois le cadre réglementaire national récemment mis à jour, ainsi que le cadre réglementaire régional en cours d'actualisation :

	Articles du Code de la construction et de l'habitation en vigueur (Mis à jour par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments)	**Plan de déplacements urbain d'Île-de-France en vigueur** (Approuvé le 19 juin 2014)	**Plan des mobilités en Île-de-France à venir** (Projet arrêté le 27 mars 2024 mais non encore approuvé)
Bâtiment industriel ou tertiaire	15 % de l'effectif total des salariés accueillis en simultané	Bureaux : 1,5 m² / 100 m² de SDP Locaux d'activités > 500 m² de SHON : au moins 1 place pour 10 employés + stationnement visiteurs	Bureaux : 1 place / 70 m² de SDP Artisanat : 1/500 m² de SDP Industrie : 1/400 m² de SDP Entrepôt : 1/1 000 m² de SDP
Ensemble commercial	10 % capacité du parc de stationnement avec un plafond de 100 emplacements	Locaux commerciaux > 500 m² de SHON : au moins 1 place pour 10 employés + stationnement visiteurs	1/500 m² de SDP

- L'article 12.1.5.2 semble ne pas être conforme au PDUIF, car il ne précise pas que les ratios de places de stationnement automobile par surface de plancher sont des plafonds ;

- L'article 12.1.5.3, qui réglemente les aires de déchargement, pourrait être modifié pour tenir compte des recommandations de l'association des acteurs de l'immobilier logistique et industriel AFILOG, et du projet arrêté du plan des mobilités en Île-de-France qui prévoit un seuil de 1 000 m² de surface commerciale pour imposer la réalisation d'aires de déchargement ;

- L'article 12.3, relatif aux stationnements pour les véhicules motorisés, prévoit la possibilité de supprimer des places de stationnement situées en front de rue à rez-de-chaussée des immeubles collectifs d'habitation en cas de changement de destination vers un commerce par exemple. Afin d'éviter toute ambiguïté, il serait utile de préciser que cette règle s'applique hors du domaine public routier.

<u>En matière de gestion de l'eau :</u>

Concernant la gestion des eaux pluviales :

Le Département accueille favorablement trois nouvelles évolutions en faveur de la bonne gestion des eaux pluviales :

- Augmentation de l'épaisseur minimale du substrat des toitures végétalisées en zone UA, qui permet un abattement plus important des pluies courantes ;
- Ajout d'espaces verts à préserver, à mettre en valeur ou à créer, qui permet le maintien d'espaces de pleine terre et ainsi la meilleure infiltration des eaux de pluie ;
- Ajout de précisions sur la règle de gestion des eaux pluviales, désormais applicable aux projets de réhabilitation dans toutes les zones, qui permet de mettre en conformité les constructions existantes.

Cependant, il importe de retirer de l'article 4.2.2, du règlement écrit, la mention « *et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement* », qui est contraire aux règlements d'assainissement de Paris Ouest La Défense ainsi qu'à celui du Département des Hauts-de-Seine. Ils imposent en effet le zéro rejet des eaux pluviales au réseau public.

Par ailleurs, afin de garantir la bonne information des porteurs de projets, il est suggéré de :

- Mentionner le règlement d'assainissement du Département des Hauts-de-Seine dans les articles du règlement écrit qui encadrent les sujets d'eaux pluviales et d'eaux usées : par exemple à l'article 4.2.2 de la zone UB, en complément de la référence au règlement d'assainissement de Paris Ouest La Défense ;
- Annexer au PLU, un plan des réseaux ainsi que le règlement d'assainissement du Département des Hauts-de-Seine (voir pièces jointes).

À titre indicatif, ledit règlement d'assainissement sera mis à jour en fin d'année 2024. Sa nouvelle version vous sera communiquée dans les meilleurs délais.

Concernant les risques de déversement ou de débordement du réseau départemental d'assainissement :

Le secteur Neuilly-Levallois-Clichy est peu exposé aux risques de débordements. Seule une zone située au niveau de l'intersection du quai Charles Pasqua (RD 1) et de la rue Anatole France (RD 9B), présente un risque de débordement lors d'une pluie ayant une période de retour de 10 ans. Une partie importante du collecteur unitaire départemental (eaux pluviales/eaux usées) étant déjà en charge dans ce secteur, voire proche de sa capacité maximale, il importe donc de limiter tout apport supplémentaire.

De manière générale, et conformément aux règlements d'assainissement, il est essentiel de poursuivre les actions visant à réduire davantage les quantités d'eaux pluviales raccordées au réseau d'assainissement, afin d'éviter les risques de débordement et de diminuer les volumes d'eaux unitaires déversés vers la Seine lors des épisodes pluvieux.

Le Service Développement Urbain du Département se tient à la disposition de vos services pour préciser techniquement ces différentes remarques.

Vous remerciant par avance de toute l'attention que vous voudrez bien porter au présent courrier, je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

Alexandre Bernusset

Directeur Général Adjoint
Responsable du Pôle Attractivité,
Culture et Territoire

PJ : 3

Copie : Madame Agnès Pottier-Dumas, Maire de Levallois-Perret

PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France
Unité départementale des Hauts-de-Seine

Nanterre, le 20 DEC. 2024

Madame la Présidente,

Par courrier du 10 octobre 2024, vous m'avez saisi pour avis sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Levallois-Perret.

Je salue cette modification qui permet la création de 4 nouveaux emplacements réservés avec 100 % de logements locatifs sociaux. La commune de Levallois-Perret comptait au 1er janvier 2023, 20,37 % de logements sociaux, qu'elle est donc déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU et qu'elle fait l'objet d'un arrêté de carence au titre de la période triennale 2023-2025. En outre, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) signé le 07 mai 2024 par le Préfet de la Région d'Ile-de-France, impose à l'EPT Paris Ouest La Défense la production annuelle de 2 482 à 3 045 logements sociaux.
En 2023, 5625 ménages demandeurs de logement locatif social ont placé Levallois-Perret en premier choix et seuls 346 logements sociaux ont été attribués cette même année. A ce rythme, un ménage devra attendre en moyenne 16 ans pour obtenir un logement social.

Il demeure un emplacement réservé, au 22 rue Voltaire, qui ne prévoit que 25 % de la surface de plancher en logement locatif social, alors que la petite taille de la parcelle - 281 m² de surface foncière - rend difficile un programme mixte privé/social.
Par conséquent, je demande à ce que soit étudiée la possibilité de produire une opération 100 % sociale sur le 22 rue Voltaire.

Dans la même optique, je demande qu'un taux de 30% de logements locatifs sociaux soit explicitement exigé dans la programmation des trois OAP Baudin, Collange et Gare qui prévoient une mixité, non chiffrée, des statuts de logements (logements libres et aidés).

Au regard des éléments précités, j'émets un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations ci-avant la modification n°2 du PLU de Levallois-Perret.

Le préfet

Pour le préfet et par délégation
le secrétaire général

Pascal GAUCI

Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
Présidente de l'EPT Paris Ouest La Défense
91 rue Jean Jaurès
92800 PUTEAUX

Copie : Madame le Maire de Levallois-Perret

167-177, avenue Joliot-Curie
92013 NANTERRE cedex
Tél : 01 40 97 20 00
http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/

DAJP/2024-11-20

Paris Ouest La Défense

Madame Monique Raimbault
Vice-Présidente
91, rue Jean-Jaurès
CS30050
92806 Puteaux cedex

Paris La Défense, le 20 novembre 2024

Le Directeur Général

Objet : Consultation projet modification n°2 PLU Levallois-Perret

Copie à Mesdames Marion RONCALLI et Stéphanie MOISAN – Ville de Levallois mroncalli@ville-levallois.fr smoisan@ville-levallois.fr

Madame La Vice-Présidente,

L'établissement public est consulté sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Levallois-Perret.

Après examen de ces pièces, j'ai le plaisir de vous informer que l'établissement public n'émet pas de remarque sur ces documents.

Je vous prie d'agréer, Madame la Vice-Présidente, l'expression de mes salutations respectueuses.

Pierre-Yves Guice

Signé électroniquement par
Pierre-Yves GUICE
le 20 novembre 2024

Affaire suivie par Brigitte ONDET – Direction des Affaires Juridiques et Patrimoniales – bondet@parisladefense.com
Paris La Défense · Cœur Défense Tour B · 110 esplanade du Général-de-Gaulle · 92932 Paris La Défense Cedex France
T +33 (0) 1 46 93 19 00 · Siret 833 718 794 00013 · Siren 833 718 794 · NAF 41 10C · **parisladefense.com**

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE ILE-DE-FRANCE
PÔLE DEVELOPPEMENT ET PLANIFICATION
Urbanisme
10 rue Camille Moke – CS20012
93212 La Plaine Saint-Denis
TÉL. : +33 (0)1 85 58 25 52

EPT Paris Ouest La Défense
91, rue Jean Jaurès
CS 30050
92806 Puteaux Cedex

Objet : Commune de Levallois – Modification n°2 du PLU

- Affaire suivie par : Manal TABRIKI – Marion RONCALLI – Stéphanie MOISAN
- ----------
- N/Réf. : DIIDF/URBA/COURBEVOIE
- Affaire suivie par : Ali LOUNI / Urbane LEDESERT

La Plaine Saint-Denis, le 13/11/2024 :

Madame le Maire,

Par courrier en date du 10 octobre 2024, vous m'avez consulté afin de connaître les remarques de SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de modification n°2 pour la commune de Levallois.

Après consultation du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que SNCF n'a pas de remarque particulière à formuler sur cette modification.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Urbane LEDESERT
Chargée d'urbanisme
Urbane Ledesert

Annexe C

OPH
RIVES DE SEINE HABITAT

À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU

Mairie de Levallois

Direction de l'urbanisme et de l'aménagement

66 bis, rue du Président Wilson
92300 LEVALLOIS

Puteaux, le 12 janvier 2025

Opération : 4 rue Camille Pelletan

Objet : Abandon du projet d'acquisition de l'immeuble situé au 4 rue Camille Pelletan

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de notre mission en tant qu'Office Public de l'Habitat (OPH) et dans l'objectif de développer l'offre de logements sociaux sur la commune de Levallois-Perret, nous avons étudié l'acquisition de l'immeuble situé 4 rue Camille Pelletan.

Nous prenons note que la Ville de Levallois-Perret procède actuellement à une modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et nous vous confirmons, par la présente, notre désengagement du projet d'acquisition de cet immeuble.

En effet, après analyse approfondie du projet et des charges grevant cet immeuble obligeant à réaliser un équipement public destiné essentiellement aux enfants en bas âge, le projet envisagé de réaliser des logements sociaux doit être abandonné.

Le projet de nouvel emplacement réservé prévu au 4 Camille Pelletan ne peut être mis en œuvre.

Restant à votre disposition pour toute précision complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

RIVES DE SEINE HABITAT OPH

Le Directeur Général

M. Olivier Haumant

Rue Paul Vaillant-Couturier
Rue Edouard-Vaillant
Podologue du sport Levallois
Espace vert existante préserver et à mettre en valeur
Rue Rivay
Rue Camille Pelletan

Suggestions pour le PLU N° 2 de Levallois-Perret

1 - La végétalisation des toits des nouvelles constructions étant désormais devenue obligatoire, les futurs bâtiments devront donc être équipés d'ascenseurs (ou autres moyens) autorisant l'accès au toit (suffisamment dimensionnés pour permettre de transporter des outils de jardinage volumineux (tondeuses électriques, brouettes, par exemple), ainsi que l'évacuation des déchets. La végétalisation des toits (*participant à la lutte contre l'élévation des températures due à la bétonisation de la ville*) profitera à tous les levalloisiens. L'entretien des toits végétalisés pourrait donc être assuré par les services de jardinage municipaux, au même titre que les jardins municipaux actuels. En plus de la végétalisation, l'ajout de panneaux photo- voltaïques permettrait de fournir de l'électricité à coût réduit.

Deux situations :

- **Toit plat**. Si la végétalisation du toit n'est pas possible ou peu aisée, une couche de peinture blanche permettrait la réflexion des rayons du soleil (technique déjà utilisée dans de nombreux pays chauds). Il est également possible de prévoir l'implantation des panneaux photovoltaïques.
- **Toit pentu** . Dans ce cas, afin de ne pas dénaturer l'aspect extérieur de l'immeuble, le positionnement des panneaux photovoltaïques devrait être envisagé du côté cour, côté opposé à la rue

2 – Lorsque la construction d'un nouveau bâtiment sera envisagée, incluant des parties végétalisées au sol, il serait nécessaire de prévoir un système de récupération des eaux pluviales, permettant d'assurer l'arrosage gratuit, ainsi que le nettoyage des parties bitumées au sol (entrée d'immeuble, pente d'accès au parking, parkings souterrains, etc.)

3 – Il est désolant de constater que des travaux de voirie peuvent se répéter aux mêmes endroits à quelques mois d'intervalle. La circulation routière (et les nuisances sonores) en est affectée.

Les sociétés impliquées sont connues de la mairie, et leurs interventions éventuelles sont programmées généralement plusieurs mois à l'avance. En divisant la ville par quartier, tous les ans (ou 6 mois), il devrait donc être possible de leur demander si elles envisagent de lancer des travaux, à quel(s) endroit(s) et pour quelle durée ? Dès lors, il deviendrait alors possible de cumuler plusieurs interventions en une seule opération de terrassement.

Selon l'importance (et l'urgence) des travaux, mutualiser les coûts de terrassement (à la charge de la ville) devrait permettre de réduire les factures des intervenants dont les coûts de terrassement sont facturés individuellement à chaque intervention.

La durée de blocage des rues en serait limité si plusieurs sociétés pouvaient travailler en même temps aux mêmes endroits.

Asten

Annexe D

Chantal SAUVIAT
23 rue M. Cardan
92 300 Levallois

(6)

- Plan d'urbanisme -
(Observations).

2 priorités :

- accélérer la végétalisation de la ville :
en accélérant les priorités municipales, utiliser des espaces dégagés pour créer un square (ex. suppression bibliothèque provisoire / A camus), mettre plantes vertes dans bâtiments municipaux, végétaliser certains murs...

- protéger & sanctuariser le bâti traditionnel de Levallois (bien menacé par prolifération immeubles modernes trop manifs, bétonnés, identiques !!!) qu'il s'agisse de maisons particulières, quartiers ouvriers (ex. ilôt C. Jay), façades de bâtiments publics ou privés

tout ceci afin que Levallois demeure agréable à vivre et garde son "âme propre", or ceci tend à s'émousser

Je ne sais si ma modeste contribution sera lue, prise en compte mais je suis disposée à approfondir mes suggestions.

Bien à vous.

Ch Sauviat

le 28/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
RAS

le 31/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
RAS

le 01/04/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
R.A.S.

le 02/04/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
RAS

le 03/04/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00

5) La densité de la population de Levallois est déjà très élevée. surelever encore les bâtiments existants pour "homogénéité" n'est pas une bonne mesure - Pollution visuelle pour les voisins, pollution sonore et environnemental - Risque pour les piétons aussi pour ces travaux - S. Boivin - Rue Marjolin -

le 04/04/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00

Lors de sa permanence de 11.00 à 14.00, le commissaire enquêteur prend connaissance du courrier adressé par Madame SAUVIAT, dont copie ci-jointe.
(courrier arrivée le 31 mars 2025)

le 20/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
RAS

le 21/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
RAS

le 24/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
RAS

le 25/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
R.A.S

③ le 26/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
Document Modification n°2 Pièce 1 Additif
- Un triste record de densité dans le monde et le département. "...mal vécu par les habitants" page 25.
- Une surface d'espace vert de 6,5 m² par personne (44ha/67000hab) très inférieure aux 10 m² recommandés par l'OMS (6,5 m² = un carré de 3 pas de côté !)
- Des hauteurs d'immeuble inadaptées aux rues étroites
- Par canicule la ville est un four et met la vie des habitants en danger
- Les espaces verts à préserver et à mettre en valeur sont ridiculement petits (6674 m² + 13479 m² soit 0,3 m² par habitant)
- Ce PLU ne remédie en rien à cette densité et au manque d'espaces verts
M. Galibert 15 rue Louis Rouquier

le 27/03/2025 de 8h30 à 12h30 et 13h30 à 18h00

④ Les liaisons cyclables sont présentées dans l'additif au rapport de présentation.
Deux zones cyclables ont été mises en place pour observation dans le sens Paris-Banlieue et inversement rue Edouard Vaillant et rue Marius Aufan.
En réalité ces zones sont très peu fréquentées.
Il conviendrait de les déporter rue du Président Wilson et rue Marcelle France, beaucoup plus utilisées par les cyclistes qui y seraient en sécurité. M. Huet 142 rue du Président Wilson.

Donc, si nous souhaitons réaliser cette surélévation ou même vendre notre maison à une personne qui voudrait détruire et reconstruire, notamment pour des raisons de défis environnementaux qui visent des nouvelles maisons passives ou à basses consommations, comment pouvons nous nous projeter dans l'avenir ?
Pourrons nous procéder à la surélévation de notre maison dans les mêmes conditions que le permis de construire que nous avons obtenu le 24 septembre 2008?
Pourrons nous démolir et reconstruire une maison passive ou à basse consommation qui par nécessité environnementale n'aura pas les mêmes caractéristiques que la maison existante ?
Jusqu'où vont les mesures de protection ? Serons nous libres de disposer de notre terrain pour le céder à un juste prix à un promoteur ?
Que pourrons nous faire pour valoriser notre bien à titre familial ?

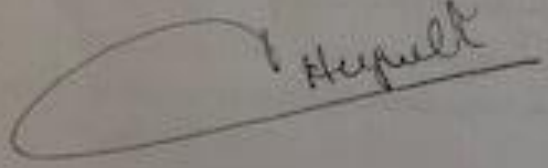
En conclusion, la simple existence de ce classement va donc restreindre notre droit à construire et à disposer de notre bien et cela change énormément la valeur de notre propriété et porte atteinte à la valeur foncière de notre bien.

De plus, la procédure adoptée de modification du PLU est tout à fait contestable compte tenu des dispositions visées.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération notre refus concernant le classement de notre maison dans les "Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser", et vous encourageons à émettre un avis défavorable à cette nouvelle "modification" du PLU.

Nous vous remercions d'avoir pris connaissance de nos doléances et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de notre respectueuse considération.

Florence HUGUET



Nous souhaitons donc porter à votre connaissance les observations suivantes :

1. En observant avec attention la liste des "Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser" dans la pièce N°4.2.3., assortie de photos de chaque bâtiment, il est impossible de définir les critères retenus pour ces classements.
   Ce classement semble tout à fait arbitraire et on se pose la question légitime de savoir sur quelles bases il a été réalisé.
   Il y a environ trois ans, il y a eu une concertation citoyenne sur le projet de PLU. Le classement a-t-il été fait à partir des aspirations de tel ou tel citoyen ? Certains ont-ils demandé le classement de tel ou tel bâtiment de leur voisin ?
   Ce classement apparaît tout à fait arbitraire et ne relève d'aucun critère précis, déterminé, ou connu des citoyens et en tout état de cause jamais porté à la connaissance des propriétaires de ces bâtiments visés.

2. Aucune information préalable des propriétaires des bâtiments visés n'a été effectuée. Ces propriétaires n'ont pas été en mesure de savoir pourquoi leur bâtiment est visé par ces dispositions. Pour ma part, c'est par hasard qu'un ami agent immobilier m'a dit que je devrais m'intéresser à cette enquête publique, ce que j'ai fait. J'ai pu constater l'existence de toutes ces mesures jamais portées à notre connaissance ! Aucun respect du citoyen, aucun respect du propriétaire et du droit de propriété qui existe encore dans notre droit français !

3. Dans la modification n°2 du PLU un article 10.8 "dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs" a été introduit.
   Cela est très surprenant car il existe déjà l'article 11 "Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords" qui encadre très précisément les constructions visées.
   Cette mesure qualitative de l'article 10.8 est une disposition d'urbanisme nouvellement introduite à l'occasion de la modification n°2 du PLU
   Cependant, une telle disposition d'urbanisme me semble relever d'une révision du PLU et non d'une modification du PLU, et devrait donc faire l'objet d'une tout autre procédure.
   De plus cette mesure présente un caractère complètement appréciatif et donc un risque d'arbitraire.

4. Concernant notre maison sise 21 rue Aristide Briand à Levallois Perret, nous sommes entourés :
   - à gauche d'un immeuble sur 4 niveaux, construit en retrait de l'alignement. Ce bâtiment n'est pas classé. Le propriétaire, s'il souhaite revenir à l'alignement, pourra donc se soustraire aux servitudes imposées à ses voisins, notamment les dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs.
   - à droite, d'une maison construite en retrait de l'alignement faisant elle aussi l'objet du classement "Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser".
   Que va-t-il ressortir de cette situation ? Jusqu'où vont les mesures de protection ? Les servitudes instituées ne tranchant pas précisément toutes ces questions, il s'en suit une insécurité juridique totale et un risque d'arbitraire.

5. Nous avions prévu de procéder à la surélévation de notre maison et avions obtenu un permis de construire de la mairie de Levallois en date du 24 septembre 2008 (PC 92044 08 0738). Notre projet a été interrompu pour des raisons familiales et personnelles mais il est toujours d'actualité dans un futur proche.
   Le nouveau PLU semble prévoir une démolition-reconstruction à l'identique mais les servitudes ne tranchent pas précisément.

(2)

HUGUET Michel
21 rue Aristide Briand
92300 Levallois Perret
en qualité d'usufruitier

HUGUET Florence
HUGUET Fabienne épouse YDRAC
BOUCHET Magalie
JOANNOU Alexandre
JOANNOU Victoria
YDRAC Pauline
YDRAC Mathis
en qualité de nus propriétaires

Représentés aux présentes par Florence HUGUET

Monsieur le commissaire enquêteur
Mairie de Levallois
Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
66 bis rue du Président Wilson
92300 LEVALLOIS PERRET

Lettre remis en main propre à
Monsieur le Commissaire Enquêteur

Levallois le 19 mars 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

A la suite de la consultation du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Levallois Perret, nous avons eu la surprise de constater que notre maison sise 21 rue Aristide Briand à Levallois Perret va être classée "Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser", sans que nous n'en ayons été préalablement informés.

L'article 11.4.3. indique : *"Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser"*
Les interventions, surélévations ou extension horizontale des bâtiments répertoriés en annexe au présent règlement en tant que « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser » pourront être autorisées à condition de respecter l'esprit du bâtiment d'origine. Une attention particulière sera portée :
• Au respect du nombre et des proportions des ouvertures par niveaux existants et pour tout nouveau niveau de construction.
• A la composition et au traitement général des façades.
• A la proportion des niveaux de construction et à leur réinterprétation en cas de surélévation.
• Aux détails d'ornementation qui pourront être restaurés ou remis à jour à l'occasion de travaux."

La pièce n°4.2.3. Annexes au règlement indique en page 49 :
"Caractéristiques principales Maison R+1+C d'inspiration néoclassique avec chaine d'angles pilastres et encadrement de fenêtre en relief pour la composition verticale. Pour la composition horizontale on trouve un bandeau bourrelet au-dessus du soubassement, un bandeau au-dessus des fenêtres du 1er étage, une corniche cheneau sous-foiture. Le comble est éclairé par une lucarne rampante. Façade avec joints pour reprendre la hauteur des pierres formant la chaine d'angle.
Mesures spécifiques de protection : Garde-corps 1er étage, chaînages d'angle, rythme des ouvertures sur rue."

17/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
R.A.S

18/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
R.As

19/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00

Permanence tenue par le commissaire enquêteur de 16.00 à 19.00.
4 visiteurs dont 1 remet le document agrafé aux pages 4 à 6 inclusives

PR ZELLER

Les 3 mars 2025 de 8 heures 30 à 12 heures 30
et de 13 heures 30 à 18 heures.

Observations de M[1]

03,03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
R.A.S

04.03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
R.A.S

05.03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
R.A.S

06/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
RAS

07/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
R.A.S

10/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
R.A.S

11/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
R.A.S

12/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
R.A.S

13/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
R.A.S

14/03/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00

(1) 15/03/2025 Permanence tenue par le commissaire enquêteur de 09.00 à 12.00

- M. et Mme F., demeurant 14 rue Camille Pelletan, ont évoqué les mesures spécifiques de protection applicables dès lors que cet immeuble entrerait effectivement dans la liste des bâtiments "à valoriser".

- Une personne, membre d'un conseil de quartier, pris par le temps, reviendra lors d'une autre permanence.

Ph Zellor

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Levallois-Perret

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 31 2025 en date du 5 février 2025 de

~~Le Président~~ ~~La Présidente~~ : Le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense, ~~Madame~~ Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Membres titulaires : M. Philippe ZELLER qualité ministre plénipotentiaire

M ~~qualité~~ hors classe, en retraite

M qualité

M qualité

Membres suppléants : M. Philippe ROCARD qualité administrateur de sociétés

M ~~qualité~~ et professeur

M qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du lundi 3 mars 2025 à 8h30 au vendredi 4 avril 2025 à 18h00

- de lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
- le samedi 15 mars 2025 de 9h00 à 12h00 et de à
- le mercredi 19 mars 2025 de 16h00 à 19h00 et de à
- le vendredi 4 avril 2025 de 11h00 à 14h00

Siège de l'enquête : Direction de l'Urbanisme de Levallois-Perret, 66 bis rue du Président Wilson 92300 Levallois-Perret

Autres lieux de consultation du dossier : https://www.registre-numerique.fr/modif2-plu-levallois-perret

Registre d'enquête :

comportant 36 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Mairie de Levallois-Perret - Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, 66 bis rue du Président Wilson - 92300 LEVALLOIS-PERRET ou par courriel : modif2-plu-levallois-perret@mail.registre-numerique.fr.

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à l'hôtel de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense, à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de Levallois-Perret et à la Préfecture. Ils seront mis sur le site internet de la Ville de Levallois : www.ville-levallois.fr aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

- le samedi 15 mars 2025 de 9h00 à 12h00 et de à
- le mercredi 19 mars 2025 de 16h00 à 19h00 et de à
- le vendredi 4 avril 2025 de 11h00 à 14h00 et de à
- le de à et de à
- le de à et de à
- le de à et de à

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

en page 28

Annexe E

PARIS OUEST
LA DÉFENSE

Réf : MR 15/2025
Affaire suivie par :
Marion RONCALLI
Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
Ville de Levallois – 01 47 15 77 27
mroncalli@ville-levallois.fr

Monsieur Philippe ZELLER
Commissaire Enquêteur
33 rue Cartault
92800 PUTEAUX

Puteaux, le 22 AVR. 2025

Objet : Mémoire en réponse au procès-verbal du Commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de Modification n°2 du P.L.U. de Levallois-Perret

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En préalable, je tiens à vous remercier pour la transmission de votre procès-verbal de synthèse, dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Levallois-Perret, qui s'est déroulée du 3 mars au 4 avril 2025.

J'ai l'honneur de vous transmettre, par ce courrier, un mémoire apportant les éléments de réponse à votre procès-verbal.

Vous assurant mon entière collaboration ainsi que celle de mes services, je vous de prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le vice-président en charge de l'urbanisme réglementaire,
du plan local d'urbanisme intercommunal
et des mobilités,

Monique RAIMBAULT
Maire de La Garenne-Colombes

PJ : Mémoire en réponse au procès-verbal du Commissaire enquêteur

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LEVALLOIS-PERRET

Réponses de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense dans le corps du procès-verbal de synthèse des observations remis par le Commissaire Enquêteur

22 avril 2025

DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DÉFENSE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEVALLOIS-PERRET

3 mars 2025 au 4 avril 2025

Arrêté n° 3/2025 du 5 février 2025 de Madame le Président de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense

Enquête publique n° E24000061/95 Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

---

Commissaire enquêteur : Philippe Zeller, Ministre Plénipotentiaire hors classe (R)

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Procès-verbal de synthèse des observations

Cadrage juridique : Article R.123-18, alinéa 2, du code de l'environnement : « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur […] rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur […] du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

Le présent procès-verbal de synthèse des observations (PVSO) présente successivement :

- le procès-verbal proprement dit de remise des observations, dressé le 10 avril 2025.

- les modalités de recueil des avis et observations des personnes publiques associées, puis leur contenu.

- les observations du commissaire enquêteur sur les conditions d'accès du public au dossier d'enquête publique et sur sa participation.

- les modalités de recueil des avis et observations du public, puis leur contenu.

- l'analyse synthétique des observations émises par les personnes publiques associées et par le public, complétée, le cas échéant, par des questions posées par le commissaire enquêteur.

Des espaces encadrés modulables ont été ouverts pour recueillir les réponses et observations de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense, maître d'ouvrage, ensemble la Ville de Levallois-Perret.

Quatre annexes sont jointes au présent procès-verbal, dont elles font partie intégrante :

- Dossier A : Courriers des personnes publiques associées.

- Dossier B : Pièces jointes annexées aux observations déposées au registre électronique.

- Dossier C : Photo des pages actives du registre papier ouvert au siège de l'enquête.

- Dossier D comportant 8 sous-annexes, soit l'arrêté d'engagement de la procédure de modification du PLU, l'arrêté de prescription de l'enquête publique, l'avis au public (affiche jaune), les 4 publications dans la presse, 2 pages publiées dans le n° 245 d'Info Levallois de mars 2025, le certificat d'affichage signé par Madame le Maire.

⅄⅄⅄

Selon les règles fixées par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise à compter de 2023 et renouvelées dans une communication du 2 janvier 2025, l'ensemble de ces quatre documents (PVSO + quatre annexes) est présenté sous forme électronique.

Département des Hauts-de-Seine

Établissement Public Paris Ouest La Défense

Commune de Levallois-Perret

Enquête publique relative à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Levallois-Perret

3 mars 2025 au 4 avril 2025

Arrêté n° 3/2025 du 5 février 2025 de Madame le Président de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense / Enquête publique n° E24000061/95 Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

Commissaire enquêteur : Philippe Zeller, Ministre Plénipotentiaire hors classe (R)

Procès-verbal de remise de la synthèse des observations au maître d'ouvrage

Destinataires : Monsieur Éric Berdoati, président de l'Établissement Public Territorial Paris-Ouest La Défense; Madame Agnès Pottier-Dumas, maire de Levallois-Perret; Monsieur Jean-Yves Cavallini, adjoint au maire, délégué à l'urbanisme et aux grands projets.

La synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est clôturée le vendredi 4 avril 2025 à 18.00 a été remise le jeudi 10 avril 2025 à 09.30 par Monsieur Philippe Zeller, commissaire enquêteur, à Monsieur Jean-Yves Cavallini, adjoint au maire de Levallois-Perret, délégué à l'urbanisme et aux grands projets. Le même document, en forme de document de travail, avait été remis le 9 avril 2025 par voie électronique à Madame Marion Roncalli, Chef de service adjoint, Pôle juridique et administratif, chargée de la planification et de la gestion administrative, direction de l'urbanisme et de l'aménagement, Ville de Levallois-Perret (mroncalli@ville-levallois.fr) pour diffusion à qui de droit.

Le présent procès-verbal de synthèse des observations est accompagné de 4 annexes A, B, C, D, l'annexe A regroupant les courriers des personnes publiques associées, l'annexe B regroupant les pièces jointes annexées aux observations déposées au registre électronique, l'annexe C comportant la photographie des pages actives du registre papier ouvert au siège de l'enquête, l'annexe D comportant 8 sous-annexes, soit l'arrêté d'engagement de la procédure de modification du PLU, l'arrêté de prescription de l'enquête publique, l'avis au public (affiche jaune), les 4 publications dans la presse, 2 pages publiées dans le n° 245 d'Info Levallois de mars 2025, le certificat d'affichage signé par Madame le Maire.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage, à savoir l'EPT Paris Ouest La Défense, dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, dans les cases du présent document tracées à cet effet ou dans un mémoire en réponse.

Le 10 avril 2025,

Pour l'EPT POLD et la Ville de Levallois-Perret Le commissaire enquêteur

Table des matières du procès-verbal de synthèse des observations.

p. 5 1. Sur les étapes antérieures à l'enquête publique.

p. 5 1.1. Sur l'avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale.

p. 5 1.2. Sur le recueil des avis des personnes publiques associées.

p. 8 2. Sur l'organisation générale de l'enquête publique.

p. 8 2.1. Sur le respect des obligations légales de publicité préalables à l'enquête.

p. 10 2.2. Sur les autres moyens d'information du public.

p. 11 2.3. Sur la mise à disposition du public du dossier d'enquête.

p. 14 2.4. Sur le recueil des observations du public.

p. 17 3. Sur le contenu des observations du public.

p. 34 4. Analyse synthétique des observations (PPA, public, commissaire enquêteur).

p. 35 4.1. Observations de forme du commissaire enquêteur sur les composantes du dossier d'enquête.

p. 40 4.2. Intégration des constructions dans leur environnement.

p. 40 4.2.1 Observations du commissaire enquêteur.

p. 41 4.2.2 Observations des intervenants.

p. 48 4.3. Protection et valorisation du patrimoine architectural.

p. 48 4.3.1. Observations du commissaire enquêteur.

p. 52 4.3.2. Observations des intervenants.

p. 58 4.4. Renforcement de la nature en ville.

p. 58 4.4.1. Observations du commissaire enquêteur.

p. 59 4.4.2. Observations des intervenants.

p. 67 4.5. Autres dispositions prévues ou non dans la modification du PLU.

p. 67 4.4.1. Observations du commissaire enquêteur.

p.67 4.4.2. Observations des intervenants.

1. Sur les étapes antérieures à l'enquête publique.

1.1. Sur l'avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale.

Par avis conforme MRAe AKIF-2024-070 du 4 septembre 2024, la Mission régionale de l'Autorité environnementale, qui avait été saisie par l'EPT POLD le 4 juillet 2024, a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Levallois-Perret.

En effet, après s'être référée à l'article L.104-3 du code de l'Urbanisme qui prévoit que pour déterminer si une évolution d'un document d'urbanisme est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement il convient de tenir compte des critères mentionnés à l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, la MRAe mentionne les objectifs de la modification n°2 et considère que les évolutions prévues dans le cadre de cette modification correspondent à des ajustements ponctuels de portée réduite ou bénéfiques pour l'environnement, sans incidences notables sur l'environnement ou sur la santé humaine.

1.2. Sur le recueil des avis des personnes publiques associées.

Selon les indications données au commissaire enquêteur par la direction de l'urbanisme et de l'aménagement, la saisine des personnes publiques associées s'est faite par courrier du 10 octobre 2024. Au vu des réponses telles que disponibles dans le dossier d'enquête, le tableau suivant peut être dressé.

Avis reçus ou non reçus		
Préfecture des Hauts-de-Seine	20 décembre 2024	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, UD 92
Conseil départemental des Hauts-de-Seine	27 décembre 2024	Pôle attractivité, culture et territoire, Direction du développement et de la stratégie
Établissement public local Paris La Défense	20 novembre 2024	Directeur général
Chambre des métiers et de l'artisanat des Hauts-de-Seine		
Chambre de commerce et d'industrie départementale des Hauts-de-Seine	8 novembre 2024	Président
Conseil régional d'Île-de-France		
Métropole du Grand Paris		

Chambre d'agriculture de la Région Île-de-France		
Île-de-France Mobilités		
SNCF	13 novembre 2024	SNCF Immobilier / Direction immobilière Île-de-France / Pôle développement et planification / Urbanisme
RATP		
Voies Navigables de France		

Pour analyser les observations des personnes publiques associées, puis, ultérieurement, celles du public, quatre axes principaux ont été définis, reprenant la présentation du dossier d'enquête faite sur les sites électroniques de POLD et de la Ville de Levallois-Perret. Certes cette classification est quelque peu réductrice par rapport aux différentes expressions (elles-mêmes non strictement uniformes) de l'objet de l'enquête telles que données par l'arrêté du 26 juillet 2021 (engagement de la procédure de modification n°2), par l'arrêté du 5 février 2025 (organisation de l'enquête), ou encore par l'Additif (pièce 1 du dossier d'enquête), mais ce choix simplificateur est fait au regard du fort petit nombre global d'observations déposées. La grille d'exploitation des observations est donc la suivante :

① Intégration des constructions dans leur environnement.

② Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.

③ Renforcement de la nature en ville.

④ Autres dispositions prévues ou non par la modification du PLU.

	①	②	③	④	
PPA 1 **Préfecture des Hauts-de-Seine**				X	Avis favorable, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes (la première observation est l'expression d'une satisfaction; les deux autres sont présentées comme des demandes). . Appréciation de la création de 4 nouveaux emplacements réservés permettant la mise en production de 100 % de logements locatifs sociaux, dans un contexte où : ↳ La commune comptait 20,37 % de logements sociaux au 1.1.2023 et a fait l'objet d'un arrêté de carence au titre de la période triennale 2023-2025. ↳ Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) du 7 mai 2024 impose à l'EPT POLD la production annuelle de 2482 à 3045 logements sociaux. ↳ 5625 ménages demandeurs de logement locatif social ont placé Levallois-Perret en premier choix en 2023 et seuls 346 logements sociaux ont été attribués. . L'emplacement réservé au 22 rue Voltaire ne prévoit que 25 % de la surface de plancher en logement locatif social, alors que la parcelle est de petite taille (281 m²).

					↳ Demande d'étude de la possibilité de produire une opération 100 % sociale sur le site. . La programmation des 3 OAP Baudin, Collange et Gare prévoient une mixité non chiffrée des statuts de logements (logements libres et aidés). ↳ Demande qu'un taux de 30 % de logements locatifs sociaux soit explicitement exigé dans la programmation de ces 3 OAP.
PPA 2 **Département des Hauts-de-Seine**			X	X	Le Département des Hauts-de-Seine formule une série d'observations sous trois approches : espaces de nature, mobilité, gestion de l'eau. <u>Espaces de nature</u> Le Département se réjouit de l'engagement de de la commune à sanctuariser un plus grand nombre d'espaces naturels et suggère d'annexer au PLU une carte des itinéraires de promenades et de randonnées (mentionnée comme pièce jointe). Toutefois, il demande à ne pas classer en « espaces verts et plantations à réaliser » l'emprise d'environ 1228 m² du parvis de l'ancien hospice Antonin Raynaud, actuel siège social de Hauts-de-Seine Habitat, au 45 rue Paul Vaillant-Couturier, et préfèrerait le recours à d'autres outils existant dans le PLU tel l'identification « d'arbres intéressants ». Il en appelle à une discussion préalable entre services. <u>Mobilité</u> Le Département suggère que l'article 12.2.1 du règlement écrit du PLU précise les références des articles applicables du code de construction et habitat. Il suggère par ailleurs qu'il soit explicitement fait référence dans le règlement écrit aux règles de stationnement des vélos, telles que définies par le PDUIF (plan de déplacements urbains en Île-de-France) et que les articles 12.1.5.2 et 12.1.5.3 du règlement soient amendés en conséquence. De même, il faudrait préciser que la règle de l'article 12.3 du règlement rendant possible de supprimer des places de stationnement situées en front de rue à rez-de-chaussée des immeubles collectifs d'habitation en cas de changement de destination vers un commerce ne s'applique pas au domaine public routier. <u>Gestion des eaux</u> Le Département accueille favorablement les nouvelles règles insérées au règlement concernant la gestion des eaux pluviales. Il propose de retirer de l'article 4.2.2 du règlement écrit la mention « et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement », alors, précisément, que les règlements

					d'assainissement de POLD et du Département des Hauts-de-Seine imposent le zéro rejet des eaux pluviales au réseau public. Il est aussi suggéré de mentionner ce règlement d'assainissement du Département dans les articles du règlement écrit qui encadrent les sujets d'eaux pluviales et d'eaux usées et de l'annexer au PLU.
PPA 3 **Établissement public local Paris La Défense**					Pas de remarques.
PPA 4 **Chambre de commerce et d'industrie départementale des Hauts-de-Seine**					Avis favorable sans remarque.
PPA 5 **SNCF**					Pas de remarque.

2. Sur l'organisation générale de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a été associé par la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville de Levallois-Perret à la finalisation, dans la semaine du 13 au 17 janvier 2025, du projet d'arrêté de prescription de l'ouverture de l'enquête publique. Cet arrêté a été signé le 6 février 2025 par Madame le Président de l'EPT POLD. Il figure au Dossier D annexé au présent procès-verbal.

L'autorité organisatrice de l'enquête a choisi la société Publilégal comme prestataire des services liés à la préparation et au déroulement de l'enquête.

2.1 Sur le respect des obligations légales de publicité préalables à l'enquête.

a) Les publications de presse ont été effectuées à dues échéances dans le quotidien Le Parisien (édition 92) (14 février 2025, 3 mars 2025) et dans l'hebdomadaire Affiches Parisiennes (14 février 2025, 7 mars 2025) (Dossier D, annexé au présent PVSO).

66 bis rue du Président Wilson

b) L'<u>affichage</u> de l'avis d'enquête publique été effectué le 14 février 2025 sur les 19 panneaux d'affichage administratif de la Ville, ainsi qu'au siège de l'EPT POLD à Nanterre. Une affiche a également été apposée à l'<u>entrée du bâtiment du 66bis rue du Président Wilson</u> où se trouvent les locaux de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement et où ont été tenues les trois permanences.

Photos prises le 16 février 2025 par le commissaire enquêteur, respectivement à l'angle des rues Voltaire et Chaptal et place du Général Leclerc. Comme on peut le constater, le plan d'affichage est identique d'un panneau à l'autre.

Le commissaire enquêteur a transmis à l'autorité organisatrice, le 17 février 2025, une observation orale qui lui avait été faite par un habitant de la ville, selon laquelle l'affiche jaune était

située, dans les panneaux, à trop grande hauteur pour pouvoir en lire aisément le texte détaillé. L'affiche inférieure à celle de l'avis étant consacrée à une rencontre sportive organisée quelques jours plus tard, le commissaire enquêteur a suggéré que le plan d'affichage soit modifié après la date de cette rencontre pour que l'affiche jaune se retrouve au milieu de la partie gauche des panneaux d'affichage administratif. La photo ci-contre du panneau d'affichage situé à l'arrière de la mairie, côté rue Gabriel Péri, qu'il a prise le 4 avril 2025, montre que cela n'a pas été fait.

2.2. Sur les autres moyens d'information du public.

a) La Ville dispose de panneaux lumineux d'information et des messages ont été dûment diffusés pendant toute la durée de l'enquête.

b) Tant le site web de l'EPT POLD que celui de la mairie de Levallois-Perret ont publié à compter du 14 février 2025 les informations relatives à l'enquête publique, avec reprise de l'arrêté d'organisation et de l'affiche jaune. Des commentaires, faciles à parcourir, expliquaient succinctement l'objet de la modification du PLU et incitaient à une participation à l'enquête, en en donnant clairement les modalités.

- https://www.parisouestladefense.fr/
- https://www.parisouestladefense.fr/avis-denquete-publique-modification-n2-du-plu-de-levallois/
- https://www.ville-levallois.fr/
- https://www.ville-levallois.fr/enquete-publique-sur-la-modification-n2-du-plu-de-levallois/

Pourquoi ce projet de modification du PLU de Levallois ?

Cette modification vise à adapter le document d'urbanisme aux enjeux actuels du territoire, notamment en matière de :

- L'ajout d'une règle qualitative et l'abaissement du plafond des hauteurs sur 12 îlots pour permettre une évolution maîtrisée des constructions et une meilleure intégration du bâti,
- L'ajout de 28 bâtiments remarquables, à préserver ou à valoriser, pour poursuivre la protection des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, architectural et urbain,
- L'ajout d'espaces verts protégés et à créer pour renforcer les espaces de respiration au sein du tissu communal,
- L'actualisation du règlement pour intégrer de nouvelles règlementations et corriger des erreurs matérielles, graphiques et règlementaires.

Extrait des publications sur les sites de POLD et de la Ville de Levallois-Perret.

c) Dans le numéro de mars du mensuel d'information Info Levallois, a été publiée sur 2 pages une présentation de l'objet de l'enquête publique et des modalités de participation. Cette publication, d'un graphisme agréable, était de nature à inviter à prendre connaissance du dossier d'enquête (cf. Dossier D annexé au présent PVSO). Quelques-unes des personnes reçues en permanence ont indiqué au commissaire enquêteur que c'est cette publication qui leur avait permis d'être informées de l'existence de l'enquête.

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

L'enquête publique sur le projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Levallois aura lieu du 3 mars au 4 avril 2025 inclus. Elle sera l'occasion pour les Levalloisiens de formuler leurs observations sur ce projet qui vise à répondre à plusieurs objectifs clés, conformément aux engagements de Madame le Maire, Agnès Pottier-Dumas en matière de développement durable et de qualité de vie. *Info Levallois* vous présente les éléments clés du projet soumis à enquête.

Une meilleure intégration des constructions dans leur environnement

Création d'une règle dite ***qualitative*** pour encadrer les hauteurs des nouvelles constructions et des extensions. Cette règle permettra d'imposer des hauteurs similaires aux immeubles avoisinants, pour obtenir une harmonisation du bâti.

La hauteur plafond sera abaissée de R+6 (22,50 m) à R+5 (19,50 m) **sur 12 îlots**, afin de mieux respecter le caractère de ces quartiers et de tenir compte des bâtiments anciens ou remarquables situés à proximité.

Renforcement de la protection et la valorisation du patrimoine architectural levalloisien

La modification du PLU prévoit l'ajout de **28 nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis** dans le **Cahier de protection du patrimoine architectural**

- **3 nouveaux bâtiments seront classés *bâtiment remarquable à préserver*** (protection stricte) : 55 rue Voltaire, 36 ter rue Rivay, 49 rue Édouard-Vaillant.
- **25 nouveaux bâtiments seront identifiés comme bâtiment ou ensemble bâti à valoriser** (protection plus souple) dont : 41-43 rue Pierre-Brossolette, 14 rue Camille-Pelletan, 5 rue Hoche, 16 boulevard Bineau.

Cette démarche s'appuie sur une pré-identification réalisée par la Ville, complétée par les résultats de la consultation des Levalloisiens réalisée en février 2022.

Renforcement de la nature en ville

Levallois poursuit sa volonté de renforcer la place de la nature en ville en identifiant 23 nouveaux jardins privés et espaces verts existants comme Espaces verts à préserver et à valoriser.

Ces nouveaux espaces protégés, donnant sur la rue ou situés en cœur d'îlot, totalisent une surface totale de 2 hectares, soit une augmentation de 18 % des espaces verts protégés par rapport au PLU en vigueur. En outre, un nouvel espace vert à créer est identifié au 45, rue Paul-Vaillant-Couturier.

Les obligations de plantation et les protections des arbres sont également renforcées, avec des dispositions pour pérenniser les arbres plantés et conditionner l'abattage des arbres intéressants à des motifs phytosanitaires.

2.3. Sur la mise à disposition du public du dossier d'enquête.

a) Le dossier d'enquête en version papier, comprenant également le registre des observations écrites, a été disponible dans les locaux de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement, pendant les heures d'ouverture des bureaux, tout au long de la durée de l'enquête publique.

Il était complété par une version intégrale du plan local d'urbanisme, dans sa version de 2012 complétée par les Additifs successifs jusqu'à celui de la modification n°3 approuvée le 26 juin 2024. Un panneau de la carte des zones et servitudes (Pièce 5.1 du PLU) à jour de cette dernière modification était également disposé et facilement consultable.

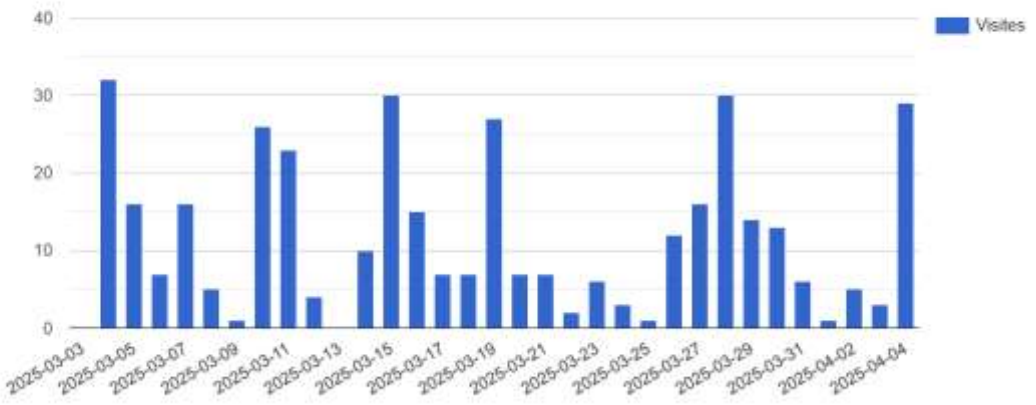
Une borne de consultation électronique était aussi mise à disposition du public.

Selon les indications de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement, le nombre de personnes étant venues consulter le dossier est néanmoins resté minimal.

b) L'accès au registre numérique ouvert dans le cadre du contrat signé avec la société Publilégal pour recueillir les observations déposées par voie électronique permettait de consulter le dossier d'enquête dans sa version électronique, à condition de bien identifier la rubrique « Le dossier » dans le bandeau supérieur de la page d'accueil.

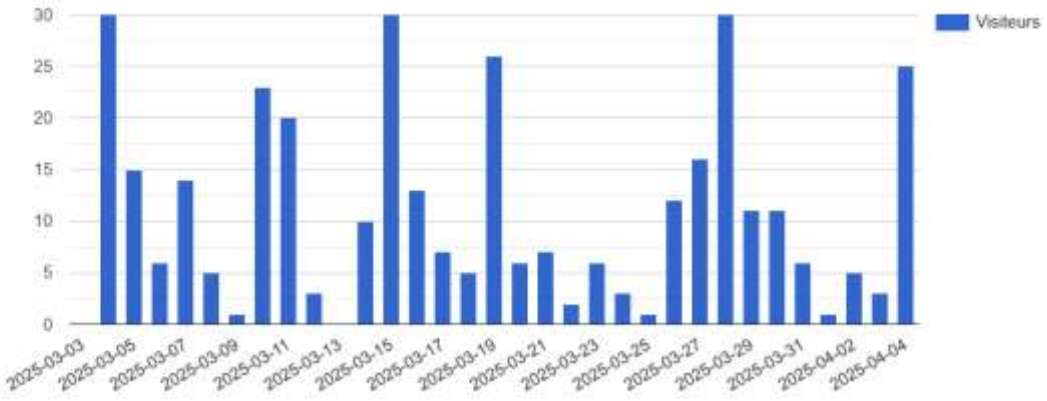
Quant à la consultation par voie électronique, les chiffres globaux suivants ont été livrés par le site de l'opérateur Publilégal, choisi par le maître d'ouvrage comme prestataire de services :

Nombre total de visites[1] : 344.

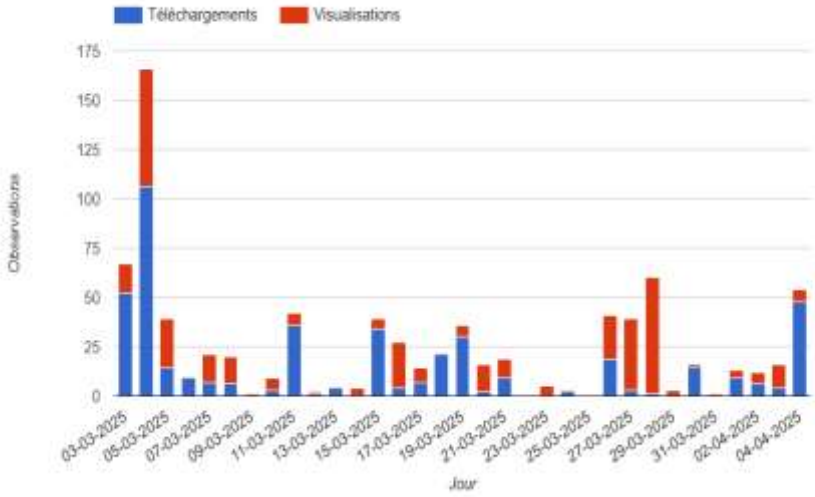


Nombre total de visiteurs : 223.

[1] Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes : le nombre de visiteurs n'augmentera pas mais le nombre de visites augmentera. Un visiteur génère donc plusieurs visites et non l'inverse.



Les nombres totaux de visualisations et téléchargements de documents ont été les suivants : 366 visualisations et 452 téléchargements.



2.4. Sur le recueil des observations du public.

a) Permanences tenues par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a tenu, dans les locaux de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis rue du Président Wilson, les trois permanences annoncées dans l'arrêté d'organisation de l'enquête :

Samedi 15 mars de 09.00 à 12.00.

Mercredi 19 mars de 16.00 à 19.00.

Vendredi 4 avril de 11.00 à 14.00.

La première permanence a été tenue au 4ème étage, dans la vaste pièce d'accueil du public de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement. La deuxième a été tenue au 3ème étage, dans une petite salle de réunion plus apte à des entretiens discrets. La troisième a été tenue dans un bureau provisoirement non occupé au 4ème étage.

Deux personnes (couple) se sont présentées lors de la première permanence.

Quatre personnes se sont présentées au long de la deuxième permanence.

Trois personnes (une personne, puis deux personnes simultanément) se sont présentées lors de la troisième permanence, l'une d'entre elles s'étant déjà présentée lors de la deuxième permanence.

Il n'y a pas eu d'incidents lors de ces permanences. Après discussion souvent longue avec le commissaire enquêteur, presque toutes les personnes (à l'exception d'une seule) ont décliné l'invitation à déposer une observation écrite ou un document dactylographié sur le registre papier mais ont accepté la rédaction par le commissaire enquêteur d'un résumé de leurs propos.

b) Recueil d'observations sur le registre papier déposé dans les locaux de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement.

6 observations ont été déposées sur le registre papier, dont 4 rédigées par des personnes venues en dehors des permanences; les 2 dernières sont en fait les 2 courriers mentionnés au point d) ci-dessous et que le commissaire enquêteur a fait agrafer au registre.

c) Recueil d'observations sur le registre électronique.

22 observations ont été déposées sur le registre électronique, dont 15 par dépôt direct et 7 par mail. Les 3 premières (2 par mail et 1 par dépôt direct) ont le même contenu. Une autre observation ne portait que sur l'accès matériel au dossier électronique. Ce sont donc 19 observations de substance qu'il convient de prendre en compte.

d) Autres voies de recueil d'observations.

Le public avait également la possibilité d'adresser un courrier postal au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, ou de le déposer en ces lieux.

Un courrier a été remis au commissaire enquêteur lors de la deuxième permanence par la personne reçue sous référence Perm2a. Le commissaire enquêteur en a accusé réception sur une copie, à la demande de l'intervenante. Il a fait agrafer l'original de ce courrier au registre papier de l'enquête publique sous la référence Reg2.

Une lettre manuscrite a été déposée le 31 mars au siège de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur, qui l'a fait porter au registre papier où elle figure sous la référence Reg6.

e) Une observation matérielle a été émise sur registre électronique pendant l'enquête.

Par @8, une personne a indiqué ne trouver via le registre numérique que l'arrêté d'organisation de l'enquête et l'avis d'enquête. Par une réponse mail et en accord avec le commissaire enquêteur, la direction de l'urbanisme et de l'aménagement lui a précisé comment consulter les pièces du dossier en activant la mention « Le dossier » du bandeau supérieur de la page d'accueil du registre numérique. Il n'a pas été possible de savoir ultérieurement si cette personne avait effectivement accédé au dossier.

f) En faisant abstraction des différents doublons, on peut donc considérer que ce sont 30 personnes ou groupes de personnes qui ont formulé des observations par tous moyens.

g) Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur a pris connaissance de deux documents :

Le Guide Habitat durable à destination des acteurs de la promotion immobilière, rédigé de 2021 à 2024 par le CAUE 92 en partenariat avec la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville, disponible au public et accessible en version électronique sur le site de la Ville.

Un article du Parisien édition Hauts-de-Seine daté du 28 mars 2025 et titré « Levallois protège (enfin) ses bâtiments remarquables », ne citant néanmoins aucun des nouveaux bâtiments remarquables identifiés via la modification n°2 du PLU.

En conclusion sur les modalités générales de l'enquête publique :

. Les dispositions légales de publicité préalables à l'enquête ont été respectées par le maître d'ouvrage, et toutes les mesures complémentaires qui pouvaient être prises pour faire connaître l'actualité de l'enquête l'ont été.

. Le dossier de l'enquête était accessible de manière matérielle au siège de l'enquête et de manière électronique via le site « Registre Numérique », auquel conduisaient les sites de la Ville et de l'EPT. Une consultation électronique était également disponible au siège de l'enquête.

. L'enquête a donné lieu à une consultation quantitativement non négligeable des documents accessibles, tant au siège que par voie électronique, comme le montrent les statistiques et tout particulièrement le nombre de « visiteurs », soit 233.

. Le nombre de personnes (ou groupes de personnes) qui ont déposé une observation, d'une manière ou d'une autre (permanences, registre papier, registre électronique) a été de 30 en neutralisant les différents doublons.

Observations éventuelles du maître d'ouvrage.

Concernant les autres moyens d'information du public, l'EPT souhaite noter que la procédure d'enquête publique et l'objet de la Modification n°2 ont également été présentés en Conseils de quartier du 11 mars 2025.
16 représentants des Conseils de quartiers étaient présents ainsi que 4 élus.

3. Sur le contenu des observations du public.

Pour analyser les observations du public et parallèlement à celles des PPA, quatre axes principaux ont été définis, reprenant notamment le vocabulaire utilisé dans les différentes présentations de l'objet de l'enquête :

① Intégration des constructions dans leur environnement.

② Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.

③ Renforcement de la nature en ville.

④ Autres dispositions prévues ou non par la modification du PLU.

La première colonne du tableau ci-joint donne la référence alphanumérique de chaque observation émise.

PermX = observation recueillie lors d'une des trois permanences (x = rang de la permanence).

RegX = courrier reçu en mairie (lors d'une permanence ou hors permanence) et agrafé au registre papier déposé en mairie.

@X ou EX = observation déposée sur le registre numérique, par dépôt direct (@) ou via un e-mail (E).

	①	②	③	④	
					Observations recueillies lors des permanences
Perm1 = Reg1		X			**Mme Fery**, demeurant 14 rue Camille Pelletan, a bien noté que cet immeuble était proposé pour classement dans la catégorie « bâti à valoriser ». Sur proposition du commissaire enquêteur, elle prend connaissance de la fiche ad hoc du cahier des protections patrimoniales (pièce 4.2.3 du PLU) et notamment des mesures spécifiques de protection. Elle signale qu'elle a procédé à des recherches sur l'histoire de cet immeuble et pense qu'il est antérieur à 1900 (date mentionnée sur la fiche) : en tout

					cas, un bâti existait déjà à cet emplacement en 1885. Il est néanmoins possible que, comme le mentionne la fiche descriptive, l'immeuble ait été construit en deux phases (maçonnerie enduite pour RDC et R+1, puis usage de briques dont décoratives pour les étages supérieurs). L'appartement qu'elle possède dans cet immeuble dispose de décorations d'intérêt, mais non visibles depuis la rue. L'intervenante mentionne également qu'à l'arrière de l'immeuble se trouve une petite cour qui donne à son tour accès à un second immeuble, dont la façade est fort semblable à celle sur rue (*cf. désignation de l'emplacement de cette façade par la flèche rouge ci-contre)*. Elle demande si les mesures de protection s'appliqueront également à cette façade, non visible depuis la voie publique. 50. IMMEUBLE 14 RUE CAMILLE PELLETAN Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.

Perm2a		X			**Mme F Huguet**, représentant **l'Indivision familiale nue-propriétaire** de la parcelle sur laquelle est notamment édifiée la maison sise 21 rue Aristide Briand remet au commissaire enquêteur un courrier, daté du 19 mars 2025, relatif à la proposition de classement de cette maison dans la catégorie des « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser ». Le commissaire enquêteur agrafe ce courrier de 3 pages au registre papier de l'enquête publique. Ce courrier mentionne tout d'abord des références à un « article 11.4.3.[2] « Bâtiments et ou ensembles bâtis à valoriser » puis à la pièce 4.2.3 du dossier d'enquête (Cahier de protection du patrimoine architectural). Il aborde ensuite 5 points successifs, ici résumés : a) En l'absence d'indications sur les critères retenus pour le classement dans la catégorie « à valoriser » de 25 nouveaux bâtiments, ce classement est jugé arbitraire, laisse planer le doute sur l'origine de cette initiative et n'a jamais été porté à la connaissance des propriétaires. b) Les propriétaires n'ont pas été avisés des raisons des dispositions ainsi proposées dans la modification du PLU. Il n'y a pas de respect du droit de propriété. c) L'introduction dans le PLU, par la modification n°2, d'un nouvel article UA 10.8 « Dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs » est surprenant car il existe déjà un article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » qui encadre précisément les constructions visées. Au demeurant, cette nouvelle disposition d'urbanisme relèverait plutôt d'une révision du PLU que d'une modification. [Mme Huguet a ajouté oralement que cet argument tenait au fait que « *l'introduction de l'article UA 10.8 avait*

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	Maison R+1+C d'inspiration néoclassique avec chaine d'angles pilastres et encadrement de fenêtre en relief pour la composition verticale. Pour la composition horizontale on trouve un Bandeau bourrelet au-dessus du soubassement, un bandeau au-dessus des fenêtres du 1er étage, une corniche cheneau sous-toiture. Le comble est éclairé par une lucarne rampante. Façade avec joints pour reprendre la hauteur des pierres formant la chaine d'angle.
HISTORIQUE	Construction en 1885
INTERET	Patrimoine architectural et urbain
MESURES SPECIFIQUES DE PROTECTION	Garde-corps 1er étage, chaînages d'angle, rythme des ouvertures sur rue.

21 rue Aristide Briand

[2] Il s'agit du futur article 11.4.3., tel que rédigé dans le cadre des dispositions nouvelles introduites dans le PLU en cas d'adoption de la modification n°2.

					pour effet de diminuer de plus de 10 % la possibilité de réduction de la constructibilité en zone UA »]. d) Le bâtiment du 23 rue Aristide Briand est un immeuble à 4 niveaux construit en retrait de l'alignement. Le propriétaire, s'il souhaitait revenir à l'alignement, pourrait se soustraire aux servitudes imposées à ses voisins, notamment aux dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs. e) Un projet de surélévation de la maison avait été envisagé en 2008 et avait donné lieu à la délivrance d'un permis de construire le 24 septembre 2008. Un projet identique serait-il possible selon les dispositions nouvelles arrêtées si la modification n°2 du PLU devait être adoptée? Serait-il encore possible de surélever la maison ? Ou de la détruire et d'en construire une nouvelle à basse consommation d'énergie? En conclusion, l'Indivision conclut à la restriction du droit à construire et du droit à disposer de son bien et, en conséquence, formule la demande que le classement proposé soit refusé. En complément, l'intervenante a fait part de la présence d'un marronnier sur cette parcelle. Après vérification sur le plan de zonage, cet arbre est déjà identifié comme « arbre intéressant » au titre de l'article 13.2.2 du règlement écrit. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
Perm2b			X		**Mme Affortit** présente la situation de la parcelle K143 qui figure en vert hachuré « marge verte » sur le plan zonal et qui est constituée d'éléments de pelouse et plantée d'arbustes en haies basses limitrophes et d'arbres (marronniers), l'ensemble au pied d'un immeuble en copropriété (appelée Les Cordeliers) sis au 8 rue Paul Vaillant-Couturier, au carrefour des rues Paul Vaillant-Couturier et Danton. Cette parcelle appartiendrait au département des Hauts-de-Seine qui aurait proposé il y a quelques semaines de la vendre (ou céder?) à la Ville, cette dernière ayant alors à son tour saisi le syndic de copropriété (alors en fonction) pour faire demander à la copropriété si elle souhaiterait acquérir cette parcelle enherbée. Cette parcelle serait, jusqu'à présent, entretenue de facto par la copropriété. L'intervenante fait part de la perplexité de la copropriété, qui ne serait pas nécessairement en mesure d'assumer la dépense, mais ne souhaiterait pas non plus que la Ville, devenue propriétaire, saisisse l'occasion pour aménager cet espace vert en

					question dans le cadre de l'orientation « renforcement de la nature en ville » et en fasse notamment un espace aménagé avec bancs accessibles au public, ainsi qu'aux animaux de compagnie. Thème : Renforcement de la nature en ville.
Perm2c		X			**Mme Thin**, demeurant 36ter rue Rivay, a pris connaissance fortuitement (via un flyer) de l'intention de la Ville d'inclure cet immeuble dans la liste des bâtiments et ensembles bâtis à valoriser. 24. IMMEUBLE AU 36 TER RUE RIVAY CARACTERISTIQUES PRINCIPALES HISTORIQUE INTERET Elle estime opportun ce projet, mais pose néanmoins plusieurs questions : a) Pourquoi la copropriété n'a-t-elle pas été avisée de cette intention ? Le sera-t-elle officiellement ? b) Ce classement vaut-il pour la seule façade de la rue Rivay ou vaut-il également pour la façade de l'immeuble qui donne sur la place d'Estienne d'Orves? Question d'autant plus à préciser que la façade de la rue Rivay est en fait constituée en deux parties : une partie Est en pierre de taille et une partie Ouest en briques, laquelle se poursuit en retour d'angle sur la place d'Estienne d'Orves. Par ailleurs, ce classement vaut-il pour la partie inférieure du bâtiment, occupée par des locaux commerciaux (banque)? c) Quelles seront les contraintes pour les copropriétaires qui souhaitent engager des travaux du type changement des fenêtres (pose de fenêtres à double vitrage)? A quelle échéance ces nouvelles dispositions prendront-elles effet? L'intervenante doit-elle prendre contact avec la direction de l'urbanisme et de l'aménagement ? d) Dans quelle mesure ce classement crée-t-il, dès à présent et pour le futur, des obligations (notamment en hauteur) à respecter pour le bâtiment situé en vis-à-vis le long de la rue Rivay ? Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
Perm2d					**M. Forsyth** est propriétaire de la parcelle sur laquelle est sise la maison du 19 rue Aristide Briand.

					 Il a pris connaissance des propositions de la modification n°2 consistant au classement comme « à valoriser » des maisons du 19 mais aussi du 21 de la rue. Il est également propriétaire de l'immeuble sis au 23 de la même rue. Il s'interroge sur les conséquences du classement quant aux mesures spécifiques de protection, s'agissant en particulier de la clôture (le commissaire enquêteur relève d'ailleurs que c'est la seule partie visible sur la photo, la maison proprement dite, en retrait, ne l'étant pas). Il s'interroge également sur les conséquences du classement de deux maisons voisines, auxquelles les propriétaires respectifs n'entendent pas nécessairement donner le même avenir. Ses questions portent notamment sur les possibilités restantes d'élévation et de modification, voire de destruction/reconstruction éventuelles sur les deux parcelles, et sur les conséquences éventuelles sur la parcelle du 23, dont le bâti ne sera pas classé, mais pourrait donner lieu à travaux dans le respect des dispositions propres à la zone UA. Il est par ailleurs propriétaire de l'immeuble du 57 rue Aristide Briand, dont il prend connaissance qu'il entrera dans l'îlot numéroté 5 (page 70 de l'Additif) où sera unifiée la règle de hauteur à R+5. Il n'écarte pas des travaux relatifs à l'aménagement de la terrasse de ce bâtiment. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
Perm 3 a					**M. Forsyth** souhaite savoir si le dossier de la situation des bâtiments de la rue Aristide Briand, notamment des bâtiments à valoriser, telle qu'il l'a exposée lors de la deuxième permanence, a évolué. Il souhaite rappeler via l'enquête publique l'importance des questions induites par le classement simultané des bâtiments du 19 et du 21 rue Aristide Briand en bâtis à valoriser. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
Perm3b	X		X	X	Deux personnes représentant **Levallois Avenir** évoquent les points suivants, résumés avec leur accord par le commissaire enquêteur : . Pourquoi cette modification n°2 du PLU intervient-elle après une modification n°3 du PLU ?

					. La limitation à R+5 des nouvelles constructions potentielles, telle que proposée par la modification n°2 sur un certain nombre de parcelles représentant 62 832 m² au total, est intéressante mais, dans l'idéal, aurait dû être élargie à une superficie nettement plus importante, partout où elle devrait être possible, en zone UA mais aussi en zone UB. . En particulier, elle pourrait être étendue au site de l'emprise de la Maison de l'enfance et de l'école primaire George Sand, le long de la rue Baudin, site qui se trouve en zone UB et qui doit faire l'objet d'une restructuration (dont extension d'un espace vert) avec, notamment un projet immobilier. . L'objectif de végétalisation est majeur, au regard des températures constatées en période caniculaire et augmentées par les équipements de plus en plus nombreux en climatiseurs. La notion d'îlot de chaleur est très prégnante à Levallois-Perret. Il faut faire preuve de solutions plus imaginatives et créatives, notamment lors des constructions et rénovations d'immeubles (terrasses prééquipées en jardinières à alimentation aisée en eau). . La rue Louise Michel fait l'objet d'un projet de « verdissement », qui devrait être poursuivi dans le sens vers le Nord (en direction de Clichy). Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville. Thème : Autres dispositions prévues par la modification du PLU.
					Observations recueillies sur le registre papier
Reg1 = Perm1					Équivalent à Perm1 ci-dessus.
Reg2 = Perm2a		X			Il s'agit du courrier de l'indivision familiale nue-propriétaire de la parcelle et des biens immobiliers sis au 21 rue Aristide Briand, dont le contenu a été résumé ci-dessus sous Perm2a. Cette lettre a été agrafée au registre après sa remise par Mme Huguet au commissaire enquêteur lors de la permanence du 19 mars 2025. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
Reg3	X		X		**M. Galibert** de Levallois-Perret relève les points suivants tirés de la pièce n°1 Additif au rapport de présentation : . Un triste record de densité dans le monde et le département « mal vécu par les habitants » (page 25). . Une surface d'espaces verts de 6,5 m² par personne (44 ha / 67 000 habitants) très inférieure aux 10 m² recommandés par l'OMS. . Des hauteurs d'immeubles inadaptées aux rues étroites. . Par canicule la ville est un four et met la vie des habitants en danger. . Les espaces verts à préserver et à mettre en valeur sont ridiculement petits : 6674 m² + 13479 m² soit 0,3 m² par habitant.

					. Ce PLU ne remédie en rien à cette densité et au manque d'espaces verts. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville.
Reg4				X	**M. Huet** de Levallois-Perret : Les liaisons cyclables sont présentées dans l'Additif au rapport de présentation. Deux zones cyclables ont été mises en place pour observation dans le sens Paris-Banlieue et inversement rue Edouard Vaillant et rue Marius Anfan. En réalité, ces zones sont très peu fréquentées. Il conviendrait de les déporter rue du Président Wilson er rue Anatole France, beaucoup plus utilisées par les cyclistes qui y seraient en sécurité. Thème : Autres dispositions prévues par la modification du PLU.
Reg5	X				**Mme Boivin** de Levallois-Perret : La densité de la population de Levallois est déjà très élevée. Surélever encore les bâtiments existants pour « homogénéité » n'est pas une bonne mesure. Pollution visuelle pour les voisins, pollution sonore et environnementale. Risque pour les piétons aussi pour les travaux. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement.
Reg6		X	X		**Mme Sauviat**, de Levallois-Perret, appelle, par courrier reçu en mairie le 31 mars 2025, l'attention sur deux priorités : . Accélérer la végétalisation de la ville, en accélérant les priorités municipales, utiliser des espaces dégagés pour créer un square (exemple : supprimer bibliothèque provisoire Albert Camus), mettre des plantes vertes dans les bâtiments municipaux, végétaliser certains murs… . Protéger et sanctuariser le bâti traditionnel de Levallois (bien menacé par la prolifération des immeubles modernes trop massifs, bétonnés, identiques!) qu'il s'agisse de maisons particulières, quartiers ouvriers (ex. : îlot C Jay), façades des bâtiments publics ou privés. Tout ceci afin que Levallois demeure agréable à vivre et garde son « âme propre », or ceci tend à s'émousser. Je ne sais si ma modeste contribution sera lue, prise en compte, mais je suis disposée à approfondir mes suggestions. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural. Thème : Renforcement de la nature en ville.
					Observations recueillies sur le registre électronique
E1 E2 @3		X			**M. Dubois, président du conseil syndical de l'immeuble 48 rue Rivay**. En tant que président du syndic de copropriété du 48 rue Rivay, j'aimerais vous signaler que notre immeuble mériterait de figurer dans la liste des 25 bâtiments à valoriser. Ce dernier est déjà répertorié et classé (depuis 2012) comme ouvrage d'angle en brique par la région Île-de-France. Voir lien si besoin : https://inventaire.iledefrance.fr/illustration/IVR11_20129200051NUC

					4A). Serait-il possible de l'ajouter à votre inventaire ? Sachant que ce dernier a été complètement ravalé en 2020. PJ : comportant la photo du bâtiment. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
@4				X	Par courrier daté du 12 janvier 2025 et remis au commissaire enquêteur par voie électronique le 3 mars 2025 sous @4, **le directeur général de Office public de l'habitat Rives de Seine**, 91 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux, fait part au commissaire enquêteur de la décision de l'OPH de se désengager du projet d'acquisition de l'immeuble situé 4 rue Camille Pelletan. Il est estimé que les charges grevant cet immeuble obligent à réaliser un équipement public destiné essentiellement aux enfants en bas âge, ce qui n'est pas compatible avec la réalisation de logements sociaux. PJ : lettre du directeur général de l'OPH Rives de Seine. Thème : Autres dispositions prévues par la modification du PLU/ Emplacements réservés.
E5		X			**Mme Lefranc** de Levallois-Perret : Je viens de lire l'article du magazine Info Levallois et je m'aperçois que j'habite dans un des bâtiments identifiés comme 'bâti à valoriser'. Pouvez-vous me dire quel impact cela a sur notre immeuble ? Je viens d'emménager et je n'étais pas au courant de ce changement de PLU. *Ce message ne précisait pas de quel immeuble il s'agissait. En accord avec le commissaire enquêteur, la direction de l'urbanisme et de l'aménagement a pris contact téléphoniquement avec l'intervenante, qui a précisé qu'il s'agissait de l'immeuble sis 14 rue Camille Pelletan.* Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural.
@6			X		**Une anonyme** de Levallois-Perret : a/s Ajout d'un espace vert à protéger. Un grand espace de nature a été oublié parmi ceux classés dans l'actuel projet. Il apparaît nécessaire de le protéger au même titre que les autres compte-tenu de la très forte densité bâtie de Levallois. Cet espace se situe au cœur de l'îlot bordé par la rue Camille Pelletan, la rue Rivay, la rue Paul Vaillant-Couturier, et la rue Édouard Vaillant. Pour reprendre les sur-zonages prévus dans le PLU, cet espace serait à classer ainsi : « Espaces verts existants à préserver et à mettre en valeur » sur rue : pour les fonciers situés à l'intersection de la rue Edouard-Vaillant et de la rue Paul Vaillant-Couturier (emprises partielles des parcelles cadastrées section I n°163, n°129, n°124), dans le prolongement de la « Marge verte", existante ou à créer, à valoriser » qui longe la rue Paul Vaillant-Couturier et qui est déjà instaurée dans le PLU en vigueur. « Espaces verts existants à préserver et à mettre en valeur » en cœur d'îlot : pour les fonciers situés au cœur de l'îlot bâti bordé par la rue

					Edouard-Vaillant, la rue Paul Vaillant-Couturier, la rue Rivay, et la rue Camille Pelletan (emprises partielles des parcelles cadastrées section I n°111, n°41, n°165, n°163, n°166, n°124, et n°129), In fine, l'ensemble de ces emprises constituent un seul et même « Espace vert existant à préserver et à mettre en valeur » (voir plan), qui participera directement à répondre aux ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville, notamment ses axes : « Préserver les éléments remarquables du paysage urbain, naturel et architectural de notre commune » : agrément perçu depuis l'espace public et depuis le cœur d'îlot, « Agir en faveur de la biodiversité » : préservation des arbres et des sols qui accueillent et nourrissent la biodiversité, « Protéger et valoriser la ressource en eau » : infiltration des eaux pluviales favorisée, « Adaptons notre projet aux risques, aux nuisances et aux effets du changement climatique » : préservation d'un îlot de fraicheur. PJ : extrait du plan zonal. Thème : Renforcement de la nature en ville.
@7			X		**Un anonyme** de Levallois-Perret : a/s Espace vert 2 rue de la Gare. Nous ne comprenons pas l'intérêt de créer un parc supplémentaire alors qu'il y en a déjà un au bout de la rue. C'est une dépense inutile. Surtout pour le coût des travaux. Cet argent pourrait servir à autre chose. Thème : Renforcement de la nature en ville.
@8					**Un anonyme** : a/s Accès au projet détaillé? Je ne vois pas sur ce site de lien pour accéder au projet de modification soumis à enquête. Ne s'y trouvent que l'arrêté et l'avis d'enquête. *En accord avec le commissaire enquêteur, la direction de l'urbanisme et de l'aménagement a précisé par mail à l'intervenant les modalités de consultation électronique du dossier de l'enquête publique sur le site du Registre Numérique.*
@9			X		**Un anonyme** de Levallois-Perret : a/s Apaiser et verdir la circulation rue Chaptal. Nous habitons rue Chaptal en face de l'Hôpital.

					A cet endroit, l'accélération des véhicules est forte et bruyante étant donné la largeur de la rue. Au-delà du bruit, cela est dangereux notamment pour les enfants. Il y a également énormément de stationnements en double file du fait de la largeur actuelle de la rue. Actuellement les gens accrochent leurs vélos aux barrières des trottoirs gênant la circulation des piétons. Il serait opportun de réduire la largeur de la rue en : - mettant des stationnements complémentaires de vélos - verdissant / plantant des arbres mi-hauteur sur un côté de la rue C'est un endroit de Levallois très minéral et qui souffre de la chaleur en été. Il nécessite un verdissement. Thème : Renforcement de la nature en ville. Thème : Autres sujets.
@10			X		**M. Lindet** de Levallois-Perret : a/s Sauvegarde d'espaces verts avec fleurs et arbustes. Il serait vraiment dommage que ces espaces verts disparaissent à la faveur de la construction d'immeubles. Voir photos en PJ 39 - 41 rue Danton 59 rue Marius Aufan (Hutchinson) *Les PJ annoncées comme jointes ne le sont pas.* Thème : Renforcement de la nature en ville.
@11	X		X		**M. Lindet** de Levallois-Perret : a/s Construction d'immeubles pâté de maison ex-Hutchinson (rue Danton / rue Voltaire / rue Marius Aufan / rue A Briand). Il ne faudrait pas que les immeubles prévus soient trop hauts (pas plus de 5 étages) ni qu'ils soient construits en bordure de trottoir mais avec un retrait significatif qui pourrait être végétalisé. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville.
@12	X				**M. Désira** de Levallois-Perret : a/s Proposition de règles pour le PLU de Levallois-Perret. Afin de trouver une harmonie et un abaissement de la ville la plus dense de France (au moins) je propose : - de ne construire les nouveaux habitats en faisant reculer les façades si le trottoir actuel n'est pas à minima de 1,5 m et si la chaussée ne permet pas de circuler avec une voie voiture, une voie vélo et des emplacements de parking. - la hauteur des bâtiments devra être au maximum moins deux étages des niveaux des bâtiments en proximité (les 2 côtés et en face) sauf si cela n'excède pas 3 étages.

					Thème : Intégration des constructions dans leur environnement.
@13	X				**M. Cardinet** de Levallois-Perret : Préciser sur un plan les différentes zones r+5 et r+6. Autrement tout à fait d'accord avec les propositions. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement.
@14	X		X		**Mme Billiet** de Levallois-Perret : Agir pour la prévention des ressources. > <u>En matière de gestion durable de l'eau.</u> Contexte : - L'Île-de-France subit un stress hydrique modéré mais croissant : -14 % de recharge des nappes phréatiques entre 1990 et 2020 (BRGM). - Levallois est très imperméabilisée (>85 % de surfaces bâties), ce qui limite l'infiltration naturelle des eaux. Quelques propositions : - Déploiement de noues paysagères et de chaussées drainantes : 5 000 m² d'espaces à désimperméabiliser d'ici 2028. - Citerne de récupération d'eau de pluie pour les bâtiments publics : réduction de 40 % de la consommation d'eau potable pour l'arrosage. - Systèmes de goutte-à-goutte intelligents pour les plantations. Objectif : économie de 25 000 m³ d'eau/an à l'échelle communale. > <u>En matière de protection des bâtiments face au changement climatique</u>. Contexte : - 1 bâtiment sur 2 à Levallois est exposé à un risque de surchauffe (source : Cerema). - Les températures peuvent excéder les 45°C en surface urbaine en été, accentuant l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU). Quelques propositions : - Toitures végétalisées sur tous nouveaux bâtiments publics et incitations pour les copropriétés (objectif : 15 000 m² végétalisés d'ici 2030). - Façades isolées + bardage biosourcé pour les équipements municipaux (écoles, gymnases…). - Audit énergétique de tous les bâtiments publics d'ici 2026, suivi d'un plan de rénovation thermique. - Mise en place de cours d'école "oasis" (cours rénovées qui proposent des espaces plus naturels, davantage de végétation, une meilleure gestion de l'eau de pluie et des points d'eau, des aménagements plus ludiques et adaptés aux besoins des enfants, des coins calmes et une meilleure répartition de l'espace). > <u>En matière de renaturation de la ville</u>. Contexte : - Levallois a un ratio d'espaces verts de seulement 2,8 m²/habitant, contre les 10 m² recommandés par l'OMS. - Les zones végétalisées peuvent réduire la température locale jusqu'à -4°C (Ademe).

					Quelques propositions : - Création de micro-forêts urbaines - Végétalisation participative des pieds d'arbres et rues - Développement de corridors écologiques : connexion entre les grands parcs - Création de rues végétalisées semi-piétonnes dans les quartiers denses - Intégration de quotas de pleine terre dans chaque projet urbain <u>Propositions "bonus"</u> : - Lancement d'un Observatoire local du climat et de la biodiversité, avec publication annuelle d'indicateurs. - Ateliers d'écologie urbaine dans les écoles et les associations de quartier, type "La Fresque du climat" Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville.
E15	X		X		**M. Le Flem** de Levallois-Perret : Suggestions pour le PLU n°2 de Levallois-Perret. 1 - La végétalisation des toits des nouvelles constructions étant désormais devenue obligatoire, les futurs bâtiments devront donc être équipés d'ascenseurs (ou autres moyens) autorisant l'accès au toit (suffisamment dimensionnés pour permettre de transporter des outils de jardinage volumineux (tondeuses électriques, brouettes, par exemple), ainsi que l'évacuation des déchets. La végétalisation des toits (*participant à la lutte contre l'élévation des températures due à la bétonisation de la ville*) profitera à tous les Levalloisiens. L'entretien des toits végétalisés pourrait donc être assuré par les services de jardinage municipaux, au même titre que les jardins municipaux actuels. En plus de la végétalisation, l'ajout de panneaux photovoltaïques permettrait de fournir de l'électricité à coût réduit. Deux situations : ○ **Toit plat**. Si la végétalisation du toit n'est pas possible ou peu aisée, une couche de peinture blanche permettrait la réflexion des rayons du soleil (technique déjà utilisée dans de nombreux pays chauds). Il est également possible de prévoir l'implantation des panneaux photovoltaïques. ○ **Toit pentu**. Dans ce cas, afin de ne pas dénaturer l'aspect extérieur de l'immeuble, le positionnement des panneaux photovoltaïques devrait être envisagé du côté cour, côté opposé à la rue. 2 – Lorsque la construction d'un nouveau bâtiment sera envisagée, incluant des parties végétalisées au sol, il serait nécessaire de prévoir un système de récupération des eaux pluviales, permettant d'assurer l'arrosage gratuit, ainsi que le nettoyage des parties bitumées au sol

					(entrée d'immeuble, pente d'accès au parking, parkings souterrains, etc.). 3 – Il est désolant de constater que des travaux de voirie peuvent se répéter aux mêmes endroits à quelques mois d'intervalle. La circulation routière (et les nuisances sonores) en est affectée. Les sociétés impliquées sont connues de la mairie, et leurs interventions éventuelles sont programmées généralement plusieurs mois à l'avance. En divisant la ville par quartier, tous les ans (ou 6 mois), il devrait donc être possible de leur demander si elles envisagent de lancer des travaux, à quel(s) endroit(s) et pour quelle durée ? Dès lors, il deviendrait alors possible de cumuler plusieurs interventions en une seule opération de terrassement. Selon l'importance (et l'urgence) des travaux, mutualiser les coûts de terrassement (à la charge de la ville) devrait permettre de réduire les factures des intervenants dont les coûts de terrassement sont facturés individuellement à chaque intervention. La durée de blocage des rues en serait limitée si plusieurs sociétés pouvaient travailler en même temps aux mêmes endroits. PJ : suggestions pour le PLU n°2. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville. Thème : Autres sujets.
@16	X		X		**Un anonyme** de Levallois-Perret : Préservation du patrimoine et verdissement. Le projet de modification du PLU prévoit de mieux respecter le caractère des quartiers anciens ou remarquables pour 12 îlots en abaissant les hauteurs de construction. Il conviendrait d'ajouter à ces îlots les abords de la villa Chaptal et la villa Chaptal, qui sont dès à présent menacés par le projet d'extension de l'hôpital Franco-britannique dont la hauteur prévue correspond au PLU actuel. C'est incohérent. Dans ce même quartier de la villa Chaptal le verdissement ne cesse de reculer à chaque nouvelle construction. Rappelons que le bâtiment des Hespérides, comme l'espace qui sert de parking extérieur en face des maisons des 88 à 78 rue Chaptal devait devenir un jardin public (dans les années 1980 en contrepartie de la construction de l'hôpital). Un verdissement de la rue de l'Aspirant Dargent et du tronçon de la rue Chaptal entre les rues Voltaire et Kléber serait bienvenu, à l'image du tronçon de la rue Chaptal entre les rues Kléber et Paul Vaillant-Couturier. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville.
E17				X	**M. Davet** de Levallois-Perret :

Valorisation de la place d'Estienne d'Orves et du bâtiment 36 ter rue Rivay classé remarquable donnant partiellement sur ladite place d'Estienne d'Orves.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Levallois, je souhaite apporter ma contribution à la consultation en mettant l'accent sur l'intérêt collectif qu'il y aurait à rendre à la place d'Estienne d'Orves sa fonction originelle à partir de son aménagement à l'usage exclusif des piétons et bicyclettes, cela avec un apport en matière de sécurité, sans coût substantiel pour la commune : Ce qu'il faut retenir en préambule : Concrètement, supprimer treize places de stationnement seulement (!) place d'Estienne d'Orves (facilement absorbables par les parkings de la mairie à proximité) suffirait pour offrir aux Levalloisiens un espace piétonnier et aux vélos une bande sécurisée rejoignant naturellement la rue Édouard Vaillant, où une voie leur est spécialement dédiée jusqu'au quai de Seine. Le projet d'aménagement de la place d'Estienne d'Orves comporte plusieurs avantages en matière de contribution environnementale et de qualité de vie, de sécurité et de valorisation architecturale.

PJ : 4 photos.

Thème : Autres dispositions prévues par la modification du PLU.

@18	X		X	X	**M. Aberlen** de Levallois-Perret : 1/ <u>Respecter et faire respecter le PLU actuel</u>. Que l'urbanisme cesse déjà de favoriser et signer des dérogations pour les promoteurs immobiliers sur l'abatage d'arbres centenaires ou l'autorisation de ne pas construire de places de parking conformément au PLU actuel. 2/<u>Levallois est de plus en plus urbanisé / bétonné /dense et donc étouffe</u>. La circulation voiture et trottoir devient impossible. Ainsi que le stationnement. Le PLU doit : -contenir les hauteurs. -contenir les largeurs (arrêter d'autoriser les balcons qui surplombent la voie publique ; sentiment d'étouffement, nuisances sonores). -accroitre les capacités de stationnement extérieur et intérieur. Chaque bâtiment doit être autosuffisant sur le nombre de places de parking / nombres d'appartements ou de bureaux. - accroitre le stationnement livraisons à côté des établissements qui en ont besoin et mettre en place des dispositifs permettant d'assurer que ces places soient libres au moment nécessaire. - fluidifier la circulation véhicule. - accroitre et imposer le verdissement extérieur de tous les nouveaux immeubles / bureaux (visible de la rue et non en cour intérieure) pour augmenter le verdissement et rafraichissement de la ville (limiter canicule). - Imposer des retraits des nouvelles constructions sur les trottoirs (1 ou 2 m) afin de favoriser le verdissement, la circulation trottoir ou utiliser le retrait pour des places de stationnement ou voies vélo. - imposer le verdissement des toitures. - favoriser l'évacuation des eaux et étudier les capacités de changement de revêtement, par des revêtements perméables. Afin de limiter inondation et chaleur (peut être laisser des bandes de terre sur les rebords de trottoirs) ? - remplacer le bitume actuel, progressivement par du bitume insonorisé (déjà fait sur certaines zones) Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville. Thème : Autres sujets.
E19	X	X	X		**Mme Crouzat-Trillaud** : Voici mes observations à la suite de votre enquête : - préserver le patrimoine et cesser de détruire des bâtiments témoins d'une époque tels Banque de France rue Louise Michel, maison particulière angle A.Briand et Carnot, etc. - limiter la hauteur des constructions nouvelles. - augmenter végétalisation des rues avec arbres et faire des îlots de verdure et /ou jardins au lieu de constructions neuves. - la ville étant déjà très urbanisée

					- augmenter pistes cyclables. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine architectural. Thème : Renforcement de la nature en ville.
@20				X	**Un anonyme** de Levallois-Perret : Dans le cadre de cette modification, en lien avec l'objectif indiqué dans le dossier de « poursuivre l'effort de qualification du cadre de vie levalloisien », je m'interroge sur le devenir du site accueillant la Poste, rue Paul Vaillant Couturier, Marius Aufan. Ce bâtiment apparaît inoccupé. Dans le cadre des réflexions en cours, il pourrait être intéressant de réfléchir à la possibilité d'accueillir sur ce site un équipement sportif pour conforter l'attractivité sportive de Levallois. Cela permettrait de rester sur la ville pour la pratique du sport et limiter les déplacements, faute de place dans les équipements sportifs existants pour les habitants de la Ville. Il pourrait être proposé par exemple d'identifier une servitude de localisation d'équipements d'intérêt général sur les potentiels secteurs. Thème : Autres dispositions prévues par la modification du PLU.
@21	X		X		**M. Ramage** : Tout d'abord je souhaite remercier ceux qui ont permis de rendre public ce dossier qui concerne tous les habitants de la ville. Je souhaite vous faire part de commentaires généraux par rapport aux objectifs mis en avant: 1. Densifier le foncier urbain mal exploité. 2. Améliorer le cadre de vie (verdir les rues). 3. Améliorer le confort des piétons, élargissement des trottoirs. 4. Accueil de bureaux. 1. Nous avons la plus forte densité urbaine, hors Monaco, il serait temps de la limiter en améliorant par la qualité de vie. En prenant exemple sur l'impasse Gravel, limiter à R+5 toute création ou rénovation, ce qui n'est pas le cas avec même encore des R+7 dans ce qui est projeté. 2. Je ne vois pas beaucoup d'exemples de verdissement à part préserver les propriétés privées qui ont de la verdure, angle Chaptal/ Louis Rouquier. Pour information la Mairie me répond que l'on ne peut mettre d'arbres rue Chaptal car cela enlève des places de parking, mais il est autorisé de poser des "terrasses" pour commerces de bouche !? 3. Je ne vois pas où sont élargis des trottoirs, à part sur un carrefour. C'est là une priorité avec des trottoirs majoritairement étroits équipés de "barrières" qui empiètent et où s'accrochent les vélos, quand ce ne sont pas les tables de "bistrots", un parcours du combattant pour les mamans avec voitures d'enfant, les personnes handicapées.

					4. Nous avons un nombre de bureaux très important, avec des taux d'occupation sans doute très variables avec les cycles économiques, il conviendrait là aussi de privilégier la qualité plutôt que le toujours plus. A ce sujet les petits locaux commerciaux de rue ne donnent pas une image très valorisante tant il y en a de fermés. Pour terminer, demeurant 45 rue Chaptal, j'ai toujours pensé que le quadrilatère Villiers/ Barbès/ Chaptal/ Ibert n'était pas l'objet de beaucoup d'attention, serait-il possible d'avoir une situation de ce qui y est prévu? Thème : Intégration des constructions dans leur environnement. Thème : Renforcement de la nature en ville.
@22	X				**Un anonyme** de Levallois-Perret : Souhaits concernant l'évolution de l'urbanisation. Levalloisien depuis 28 ans, j'ai pu constater au cours de ces années que la ville s'est d'une part beaucoup densifiée et que cela s'est fait d'autre part avec des constructions stéréotypées et sans charme (qui finissent hélas avec le temps à ressembler à des constructions HLM). Personnellement, je souhaiterais dans le sens de ce nouveau PLU : - Un arrêt de la densification de la ville. - L'arrêt de la destruction des dernières maisons et des petits immeubles qui faisaient le charme de cette ville. - Si construction il y a, un changement radical de l'architecture des nouveaux bâtiments, respectant l'historique comme on peut commencer à le voir avec le retour de la brique (les quelques nouveaux bâtiments en cours sont plutôt effet brique mais c'est un début). - L'arrêt du grignotage des trottoirs par ces nouvelles constructions, tout comme l'arrêt des balcons qui limitent la vue sur le ciel (ces balcons ne sont au demeurant jamais utilisés). Cela permettrait « d'aérer » les rues. - La création de nouveaux espaces verts plutôt que le remplacement de bâtiments vacants. Rendre du charme à la ville, c'est lui redonner de la valeur. Thème : Intégration des constructions dans leur environnement.

4. Analyse synthétique des observations (PPA, public, commissaire enquêteur).

Sont successivement analysées au regard des 4 thèmes majeurs identifiés :

- Des observations de forme présentées par le commissaire enquêteur.
- Les observations des PPA, du public, et, le cas échéant, du commissaire enquêteur, abordées selon la structure simplifiée de l'objet de l'enquête (Intégration des constructions dans leur environnement, Renforcement de la protection et de la valorisation du

patrimoine architectural, Renforcement de la nature en ville, Autres dispositions prévues ou non par la modification du PLU).

Certaines observations ont abordé plusieurs thèmes; elles sont alors analysées sous chacun des thèmes pertinents.

Des questions sont posées en tant que nécessaire au maître d'ouvrage et un cartouche de taille modulable lui est proposé pour répondre, à sa convenance.

4.1. Observations de forme sur les composantes du dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur souhaite évoquer quelques points de forme du dossier d'enquête, ce qui le conduit à poser les questions suivantes.

Question n° 1.

La modification n°2 du PLU de Levallois-Perret intervient après la modification n°3, ce qui est déroutant à première lecture et a d'ailleurs donné lieu à question de la part de certains membres du public reçus en permanence (cf observation Perm3b).

Quelle est la raison de cet enchaînement de numérotation ? En quoi la modification n°3 a-t-elle purgé une partie des objectifs de l'arrêté du 26 juillet 2021 du président de POLD engageant une modification d'ensemble du PLU ?

Question n° 2.

Le commissaire enquêteur a relevé quelques nuances de rédaction entre les quatre présentations de l'objet de l'enquête publique, telles que figurant, par ordre chronologique, dans l'arrêté d'engagement d'une procédure de modification n°2 du 26 juillet 2021 (1), dans l'arrêté d'organisation du 5 février 2025 (2), dans le paragraphe 1.1 de la partie I (« Présentation contextuelle ») de l'Additif au rapport de présentation (3), et dans la présentation du dossier d'enquête faite sur les sites électroniques de POLD et de la Ville (4), auxquelles on pourrait ajouter la présentation grand public faite dans le numéro de mars du mensuel Info Levallois.

Les nuances apparaissent notamment entre la première (ensemble la troisième) et la deuxième, qui ont toutes deux un caractère réglementaire. La première précise que « l'évolution mesurée des constructions existantes » porte sur la zone UA, ce que ne mentionne pas la deuxième, laquelle, en revanche, introduit une référence aux « souhaits des habitants ». Le « renforcement des espaces de respiration au sein du tissu urbain dense de la commune », inclus dans le sous-objet relatif à la seule zone UA dans l'arrêté d'engagement de la procédure, devient un sous-objet en soi dans la deuxième présentation, ce qui peut faire penser que cet objectif ne concerne pas seulement les bâtiments mais aussi les espaces verts. Le premier arrêté précise la nécessité de « mettre à jour les emplacements réservés », ce que ne fait pas le second (cela a-t-il été traité par la modification n°3?). Bien que de nature non réglementaire, c'est sans doute la quatrième présentation, d'ailleurs à usage direct du public, qui paraît la plus immédiatement lisible; elle a en outre l'avantage de donner deux nombres illustratifs : le nombre d'îlots (de la zone UA) concernés par l'abaissement du plafond des hauteurs et le nombre de nouveaux bâtiments remarquables : respectivement 12 et 28.

Le maître d'ouvrage souhaite-t-il commenter ces différentes nuances ?

Question n° 3.

Dans la présentation des pièces du PLU modifiées par la modification n°2 (page 8 de l'Additif au rapport de présentation), sont citées les « Orientations d'aménagement et de programmation, et notamment le secteur Gare ».

Sauf erreur le commissaire enquêteur n'a pas identifié de référence ultérieure aux autres OAP dans l'Additif; d'ailleurs, la table des matières de l'Additif, page 5, ne paraît introduire de correction qu'au seul périmètre de l'OAP Gare.

III. METTRE A JOUR ET CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES 113

3.1. Mise à jour et correction des erreurs matérielles graphiques 113

■ Présentation et exposé des motifs des modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : correction d'une erreur matérielle sur le périmètre de l'OAP Gare 113

De fait, en page 113, n'est-il question que de la seule OAP Gare.

Il est certain cependant que la correction ainsi apportée impacte, du point de vue graphique, la carte d'ensemble des OAP telle qu'elle figure à la page 7 du document du PLU qui leur est consacré.

Le commissaire enquêteur saisit l'occasion pour proposer de substituer « *polarités* » à « *pôlarités* » au haut de la page 19 de ce document.

Question n° 4.

Le commissaire enquêteur émet l'observation suivante relative à la partie II « Choix de la procédure » de la pièce n°1 « Additif au rapport de présentation » (page 8).

De manière parfaitement opportune, est cité l'article 12 du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Toutefois, la référence précise mentionne le IV de cet article 12.

Or cette sous-partie IV de l'article 12 en question se lit : « *IV. - Les dispositions de l'article R. 122-13 du code de l'urbanisme résultant de l'article 1er du présent décret s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er janvier 2016* ».

Cette disposition ne paraît pas pertinente dans le contexte de la présente enquête publique.

Ne faudrait-il pas plutôt faire référence à la sous-partie VI, où l'on lit notamment : « *Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité* » ?

Question n° 5.

De même que, dans l'Additif, sont précisés les paragraphes pertinents du règlement qui doivent être amendés, de même pourrait-il être mentionné de manière globale au début de la partie relative aux emplacements réservés et servitudes (haut de la page 105) que les modifications proposées (suppressions et instaurations) conduisent à amender l'annexe 4.2.1 au règlement, laquelle récapitule l'ensemble des emplacements réservés et des servitudes.

Question n° 6.

Le commissaire enquêteur appelle l'attention du maître d'ouvrage sur les trois difficultés matérielles suivantes relatives au Volet 3 (« Exposé des motifs des changements apportés aux documents réglementaires ») de l'Additif, et plus particulièrement sur le paragraphe 2.2 de la partie II de ce volet (pages 100 à 112).

↳ La liste du contenu de ce paragraphe 2.2 (tel qu'apparaissant en page 5 de l'Additif), fait un distinguo entre un ■ intitulé « Modification sur les dépassements des hauteurs autorisés et travaux d'isolation […] » et un ■ simplement intitulé « Pour la zone UB ». Ces deux points successifs pourraient être traités sous un seul ■ dénommé « Modification sur les dépassements des hauteurs autorisés et travaux d'isolation » avec suppression de […], de manière à traiter successivement de la zone UA puis de la zone UB.

↳ Le nouveau paragraphe, numéroté 10.3, ainsi ajouté à l'article UB10 du règlement renvoie à des paragraphes 10.1, 10.2, 10.3 et 10.4 de cet article. Or, si les paragraphes 10.1 et 10.2 préexistent bien, ce n'est pas le cas d'un article 10.3 préexistant et a fortiori d'un article 10.4. Le texte de ce nouveau paragraphe 10.3 devrait donc être modifié en conséquence.

↳ Lorsqu'est traité le point ■ « Mettre à jour les emplacements réservés et les servitudes instituées pour tenir compte des projets réalisés ou nouveaux à venir », n'est nullement mentionnée la pièce 4.2.1 annexe au règlement « Emplacements réservés et servitudes », qui en fait précisément l'inventaire descriptif (sans schéma). Pourrait donc être ajouté, dans la partie initiale de ce point (qui développe ensuite les précisions apportées aux différents cas d'emplacements réservés et de servitudes), et donc après le paragraphe « Des modifications sont également apportées aux servitudes instituées au titre de l'article L.151-41, L151-42 et L151-15 du Code de l'urbanisme », le paragraphe suivant :

« Les modifications graphiques induites sont portées à la pièce annexe 4.2.1 au règlement, qui tient à jour la liste détaillée et actualisée de l'ensemble des emplacements réservés et servitudes, et, selon les cas, à la pièce 5.1 du PLU (plan des zonages et servitudes) et à la pièce 5.7 du PLU (« Dispositions réglementaires applicables à la zone UG ») ».

Question n° 7.

Il est dit en page 126 de l'Additif : « Dans le cadre de la présente modification, des modifications substantielles sont apportées à la zone UB et un des nouveaux espaces verts « à préserver et à mettre en valeur » est identifié sur le plan de « zonage et servitudes » dans la zone du PPRI. Néanmoins, ces modifications ne présentent pas d'incidences sur le PPRI ». Ne faut-il pas préciser qu'elles (ces modifications) ont en revanche des incidences sur la zone UB ?

Question n° 8.

En page 114 et suivantes de l'Additif, traitant de la mise à jour du Cahier de protection du patrimoine architectural bâti (pièce n° 4.2.3), de la liste des bâtiments remarquables […], du plan de zonage et servitudes (pièce 5.1) et des documents graphiques du PLU concernant des « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser », deux observations peuvent être faites :

. Comme le montrent, en page 114 de l'Additif, les extraits du plan de zonage « avant » et « après », le plan de zonage et servitudes est mis à jour s'agissant des bâtiments situés aux 13 et 17 rue Kléber, mais quid du bâtiment situé au numéro 22 de la même rue ? Il est pourtant cité en même temps que les deux premiers à la rubrique 32 « Les abords de la villa Chaptal, rue Chaptal et rue Kléber » des « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser » (Cahier 4.2.3).

. L'adresse du bâtiment de la chocolaterie Louit pourrait être précisée en page 117.

Question n° 9.

S'agissant du Bureau d'octroi, sis à l'amorce côté Clichy de l'historique rue Paul Vaillant-Couturier, il est mentionné au singulier en rubrique 25 (page 6) du Cahier 4.2.3, mais au pluriel sur la carte de la page 8 du même Cahier. Par ailleurs, cette rubrique 25 fait suite aux trois rubriques 22 (55 rue Voltaire), 23 (49 rue Edouard Vaillant), 24 (36 ter rue Rivay) correspondant aux trois nouveaux bâtiments remarquables à préserver qu'introduit la modification n°2. Mais l'Octroi n'apparaît pas à la page 77 de l'Additif présentant les photos des nouveaux bâtiments remarquables. En définitive, ce (ou ces ?) Bureau d'octroi, sans aucun doute intéressant du point de vue de l'histoire de Levallois-Perret, faisait-il déjà partie de la liste des bâtiments à préserver ou est-il introduit dans cette liste à l'occasion de la présente modification n°2 ?

Question n° 10.

En fin de page 118 de l'Additif, les explications relatives aux corrections matérielles s'appliquant aux légendes des secteurs de plan de masse ne sont pas très aisées à comprendre en première lecture. Peuvent-elles être explicitées par le maître d'ouvrage, s'agissant notamment des mots en rouge « hors accès » et du nota sur la hauteur du bâtiment Hutchinson?

Réponses du maître d'ouvrage.

Question n°1 :

Comme évoqué oralement avec le Commissaire Enquêteur, et comme expliqué lors du Conseil municipal du 3 février dernier, ainsi que pendant la procédure de la modification n°3, approuvée en 2024, la Modification n°2 a nécessité du temps pour être élaborée, au regard du nombre de modifications et de la technicité du règlement.

En parallèle de la modification n°2, deux secteurs mutables ont été repérés, le site Hutchinson et le site Pozzi Ferrari, comme pouvant rapidement évoluer et faire l'objet d'éventuels projets de construction.

Aussi, afin d'encadrer plus rapidement l'évolution de ces secteurs, il a été décidé de réaliser une procédure distincte de la Modification n°2. Compte tenu de son objet limité à 2 secteurs de plan masse, la procédure a été plus rapidement terminée.

La Modification n°3 est bien distincte des objectifs de la Modification n°2.

Question n°2 :

Certains termes et rédactions de l'arrêté initial, comme celui de « mise à jour », ont été reformulés, pour plus de clarté, et pour ne pas porter à confusion, notamment avec une procédure de mise à jour. Ces nuances n'entravent pas l'atteinte des objectifs initiaux prévus dans l'arrêté de prescription de la Modification n°2.

Question n°3 :

Les OAP ne sont en effet modifiées que sur la carte générale des OAP, qui était en incohérence avec le périmètre de l'OAP Gare. Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle.

Questions 4, 5 et 6 :

L'EPT POLD prend note de ces demandes concernant des coquilles ou des problèmes de forme et veillera à intégrer ces demandes de modifications.

Question 7 :

Ce paragraphe analyse les effets de la modification sur le risque inondation uniquement, et le chapitre traite de l'incidence du projet sur les risques naturels.

Question 8 :

Cette modification vise à corriger une erreur matérielle, tel qu'explicité dans l'additif page 114 : les bâtiments situés au 13 et au 17 rue Kléber sont bien identifiés dans le Cahier de protection du Patrimoine du PLU en vigueur, mais n'ont pas été reportés, à tort, sur le plan de zonage. Le projet de modification les identifie donc sur le plan de zonage.

Le bâtiment situé au 22 rue Kleber est déjà identifié, à la fois sur le plan de zonage et dans le cahier de protection du patrimoine architectural du PLU en vigueur.

L'EPT POLD indiquera l'adresse de la Chocolaterie Louit en page 117 de l'Additif. Cependant celle-ci est déjà précisée dans le Cahier de protection du Patrimoine en vigueur : 148, rue Victor Hugo.

Question 9 :

Les deux bureaux d'octroi font effectivement partie des bâtiments déjà « à préserver » dans le PLU en vigueur. Cependant il y a bien eu une erreur de mise à jour des numérotations sur la carte, le point 22 à l'Est de la carte doit être le point 25, car il s'agit du 2ème bureau d'Octroi.

L'EPT modifiera donc la carte en page 8 ainsi que la liste des bâtiments à « préserver » en page 6 du Cahier pour faire apparaître correctement les deux bureaux d'octroi.

Question 10 :

Tel qu'indiqué dans l'Additif page 118, cette correction matérielle, concernant la légende des espaces verts sur les plans masse approuvés au titre de la modification 3, vise à harmoniser celle-ci, vis-à-vis du plan masse UPM1, antérieur aux plans masse UPM2 et UPM3.

Concernant la hauteur du bâtiment Hutchinson, la référence à celle-ci est retirée, ayant un caractère purement indicatif sur l'existant, et pouvant porter à confusion par rapport aux autres éléments graphiques ayant, eux, une portée règlementaire.

4.2. Intégration des constructions dans leur environnement.

4.2.1 Observations du commissaire enquêteur.

Question n° 11.

Le maître d'ouvrage peut-il préciser la portée de la modification de l'article UA 6 du règlement écrit, par laquelle est introduit un sous-article 6.5.2 relatif aux saillies et encorbellements sur pans coupés. En particulier, en quoi est-il nécessaire de distinguer ces saillies et encorbellements sur pan coupé de celles portant sur le domaine public, pour finalement établir que les dispositions seront les mêmes pour ces deux catégories de saillies et encorbellements ?

Question n° 12.

S'agissant du nouveau sous-article 10.8 introduit dans l'article UA 10 (Hauteur des constructions) (page 63 de l'Additif), il est indiqué que, dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues par le règlement peut être imposée dans certains cas qui sont explicités.

Le premier cas vise une construction ou l'extension d'une construction qui serait inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions « dont les hauteurs sont différentes de celles prévues par le règlement ».

Cela veut-il dire qu'il s'agit de constructions datant d'avant l'adoption du PLU, donc avant 2012?

Il est ensuite dit que « l'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle ». Le maître d'ouvrage peut-il préciser les circonstances dans lesquelles cette disposition serait appliquée?

Le second cas précise que la disposition générale mentionnée ab initio peut s'appliquer « pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale identifiées comme bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser ». Cette phrase est un peu complexe à comprendre à première lecture, notamment du fait de l'usage doublé du mot « identifiées » : à quoi s'applique le second « identifiées » ? A la qualité urbaine et architecturale ? Ou aux constructions ? Auquel cas, on pourrait ajouter « *et, à ce titre,* » entre « architecturale » et « identifiées comme… ».

En complément, le maître d'ouvrage peut-il préciser pourquoi sont ici mentionnés les seuls bâtis à valoriser et non les bâtis remarquables à préserver ?

Enfin, cette nouvelle disposition est présentée comme de nature à proposer « un dispositif réglementaire basé sur des règles morphologiques et de bonne insertion dans le tissu existant déjà constitué » et permettant une adaptation du règlement au contexte local. Le maître d'ouvrage peut-il préciser le « contexte local » dont il s'agit ? Cette nouvelle disposition ne mériterait-elle pas, dès lors, d'être aussi inscrite en zone UB ?

4.2.2 Observations des intervenants.

Il n'y a pas eu d'observation négative quant à l'une des mesures principales de la modification n°2, à savoir l'abaissement du plafond de hauteur passant de R+6 à R+5, sur 12 îlots de la zone UA.

a) Plusieurs intervenants (Reg3, Reg5, @18, E19, @21, @22) proposent des réflexions d'ordre général ou, parfois plus détaillées, ne s'appliquant toutefois pas strictement au contenu précis de la modification n°2 du PLU. Reg3 considère que « ce PLU ne remédie en rien à [la] densité de la ville ». Reg5 estime que « surélever encore les bâtiments existants pour « homogénéité » n'est pas une bonne mesure ». @18 invite à « respecter et faire respecter le PLU actuel » et juge que « Levallois est de plus en plus urbanisé, bétonné, dense, et étouffe », puis donne des exemples de lignes directrices d'aménagement en zones densément peuplées. @21 évoque plus particulièrement les trottoirs où sont autorisées des terrasses de lieux de restauration. @22 relève que « rendre du charme à la ville, c'est lui redonner de la valeur ».

Le commissaire enquêteur note l'intérêt de ces contributions tout en relevant qu'elles ne comportent pas, strictement parlant, de suggestions d'amendements précis au règlement écrit du PLU, mais qu'elles rejoignent l'exposé général du PADD.

Il convient toutefois de relever l'intervention Perm3b qui regrette que la mesure d'abaissement du plafond n'ait pas été appliquée à l'ensemble des zones UA et UB. Cette observation est rejointe par l'observation @21 qui, prenant exemple sur l'impasse Gravel, propose de limiter à R+5 toute création ou rénovation, ce qui n'est pas le cas avec même encore des R+7 dans ce qui est projeté.

Question n°13.

L'attention du maître d'ouvrage est en particulier appelée sur les observations Perm3b et @21 suggérant une extension nettement plus large de la limitation du plafonnement à R+5.

Observations éventuelles du maître d'ouvrage

Question 11 :

Cette modification vise à clarifier la règle suite à l'instruction des saillies sur pans coupés, pour prendre en compte le retour d'expérience du service instructeur.

Questions 12 et 13 :

Le nouvel article 10.8 vise les constructions dont les hauteurs, à date d'approbation de la modification n°2 (septembre 2024), sont différentes de celles prévues par le règlement et notamment le plafond des hauteurs dans 2 cas :

1er cas la nouvelle construction s'inscrit dans une rue ou la hauteur des constructions existantes, à date d'approbation de la modification n°2, sont différentes (supérieurs ou inférieures) de celles prévues par le règlement et notamment le plafond des hauteurs.

2ème Cas : la nouvelle construction est identifiée au titre des bâtiments remarquables comme à valoriser

La règle qualitative signifie que, il sera possible de moduler la hauteur de la nouvelle construction à la baisse ou à la hausse **sans dépasser la hauteur plafond autorisée**, dans l'objectif d'une meilleure intégration urbaine du projet. Cette meilleure intégration urbaine s'apprécie soit au regard de l'épannelage de la rue, soit par rapport aux deux constructions voisines, plus hautes ou plus basses que la hauteur plafond.

L'application de cette règle qualitative suppose une approche fine du milieu environnant dans lequel le projet a vocation à s'insérer, dans la recherche d'une harmonie de l'épannelage de la hauteur des constructions, notamment au sein des fronts urbains constitués le long des voies. A ce titre, il convient de ne pas tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle, c'est-à-dire de constructions existantes dont la hauteur serait disproportionnée par rapport, d'une part au gabarit général du bâti environnant le projet de construction et, d'autre part, de la règle de hauteur fixée dans la zone. De ce fait, le milieu environnant s'en trouve valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée

Son application devra répondre aux conditions cumulatives énumérées dans la règle :

1/ poursuivre l'objectif d'une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant

2/ répondre à une des situations particulières, expressément prévues par le règlement, qui peuvent rendre la règle générale inapplicable ou inappropriée avec, en l'espèce, une hauteur respectant la hauteur plafond mais au détriment de l'harmonie urbaine de la séquence dans laquelle s'insère la nouvelle construction.

La liste des bâtiments ou ensembles urbains remarquables à valoriser est identifiée dans le règlement. Les bâtiments à préserver ne nécessitent pas d'y être mentionnés car leur protection est, de fait, plus stricte. Ils n'ont pas vocation à évoluer dans leur volumétrie.

Cette règle ne s'applique qu'à la seule zone UA, qui, par son tissu mixte, comportant des bâtiments anciens, présente des enjeux plus importants de préservation de la qualité architecturale et urbaine.

Généraliser cette règle à toute les zones, pourrait remettre en cause l'économie générale du projet initial, portée par le PADD, et ne pourrait rentrer dans le cadre d'une simple modification.

La zone UB est constituée d'un tissu plus récent, dont une grande partie de bureaux, s'agissant du périmètre de la ZAC Front de Seine (supprimée en 2023). Les constructions ont donc déjà atteint, pour la plupart, les hauteurs prévues au sein des plans de la zone UB. Il est utile de rappeler les orientations du PADD en ce sens (préserver les valeurs urbaines des quartiers p. 21 et suivants)

Enfin, il faut préciser que Levallois, au même titre que toutes les villes du Grand Paris, a l'obligation de continuer participer à l'effort de production et de construction de logements imposée par les règlementations supérieures (Loi TOL, SCOT, SDRIF-E, SRHH…), ce qui empêche de contraindre davantage les possibilités de construction sur la commune.

C'est pour cela que l'EPT a choisi de cibler des secteurs particuliers, en abaissant les hauteurs plafond sur des îlots délimités et en introduisant la règle dite qualitative (UA10.8).

Les règles de hauteurs seront réétudiées sur l'ensemble du territoire de l'EPT POLD lors de l'élaboration du PLUi.

b) Observation Perm3b.

Les intervenants suggèrent l'extension de la mesure de plafonnement à R+5 à un îlot supplémentaire constitué par le site de l'emprise de la Maison de l'enfance et de l'école primaire George Sand[3], le long de la rue Baudin, site qui se trouve en zone UB et qui doit faire l'objet d'une restructuration (dont extension d'un espace vert) avec, notamment un projet immobilier.

Question n°14.

Avis du maître d'ouvrage sur cette proposition ?

Réponse du maître d'ouvrage.

En complément des réponses apportées aux questions 12 et 13, l'EPT souhaite souligner que le tissu bâti autour de l'école George Sand située en zone UB est composé de constructions plus récentes que le centre-ville en zone UA avec des hauteurs égales ou supérieures à R+5 et que le bâti à proximité immédiate est constitué d'immeubles de bureaux et d'équipements publics.

Par ailleurs, la zone UB dispose de son propre plan de limitation des hauteurs plafond en mètres NGF plafond (Pièce n°UB.5.3.C du PLU en Vigueur). L'îlot comprenant l'école George Sand est limité à 51 mètres NGF, ce qui correspond à environ R+5 au maximum par rapport à la côte NGF indiquée à proximité de l'îlot sur le plan (les hauteurs plafonds seront précisées par des mesures topographiques réalisées dans le cadre du projet).

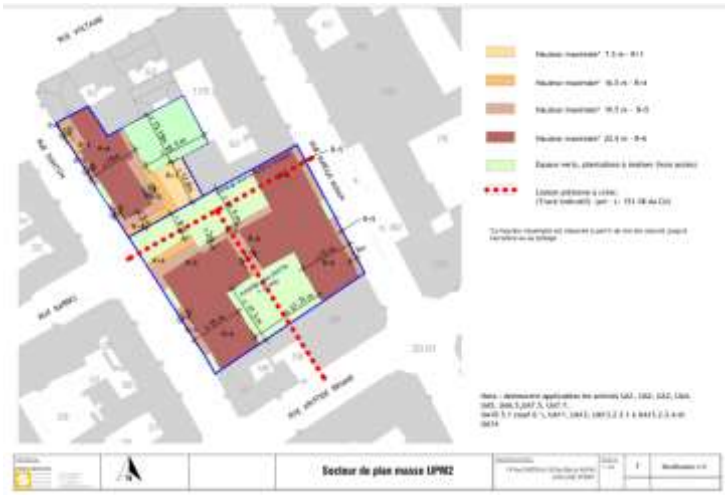
[3] Le commissaire enquêteur saisit l'occasion pour suggérer que le nom de cette école soit correctement orthographié sur le plan zonal : «George Sand » au lieu de « Georges Sand ».

c) Observation @11.

L'intervenant fait référence à la construction d'immeubles sur le périmètre dit « ex-Hutchinson » délimité par les rues Danton, Voltaire, Aufan et Briand.

Il recommande que les immeubles prévus ne soient pas trop hauts (pas plus de 5 étages) ni qu'ils soient construits en bordure de trottoir, mais avec un retrait significatif qui pourrait être végétalisé.

Le commissaire enquêteur estime qu'est évoqué ici le secteur de plan masse UPM2, qui n'est pas traité par la présente modification n°2 du PLU. Il relève que les hauteurs maximales autorisées pour les immeubles d'habitat prévus varient de R+1 à R+6, ce qui ne semble donc pas correspondre au vœu émis par l'intervenant. Il relève également que quelques espaces verts de toute petite taille paraissent prévus en bordure de voirie.



Secteur de plan masse UPM2.

Question n°15.

Quels commentaire le maître d'ouvrage souhaite-t-il donner en réponse, s'agissant d'un sujet qui ne relève pas de la présente modification n°2 du PLU?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, ce sujet ne relève pas de la présente Modification n°2 du PLU de Levallois.

Les hauteurs du plan masse ont été étudiées et adoptée dans la Modification n°3, approuvée le 23 septembre 2024, dont l'enquête publique s'est déroulée du 8 janvier 2024 au 9 février 2024. L'additif présentant l'objet de la modification 3 est consultable dans le dossier du PLU en vigueur, depuis son approbation en septembre 2024.

d) Observation n°12.

L'intervenant propose :

- de construire les nouveaux habitats en faisant reculer les façades si le trottoir actuel n'est pas à minima de 1,5 m et si la chaussée ne permet pas de circuler avec une voie voiture, une voie vélo et des emplacements de parking.

- que la hauteur des bâtiments devra être au maximum moins deux étages des niveaux des bâtiments en proximité (les 2 côtés et en face) sauf si cela n'excède pas 3 étages ».

S'agissant du premier point, il faut sans doute comprendre qu'il s'agirait de décaler (vers l'intérieur des parcelles) les façades des nouveaux immeubles d'habitation si deux conditions n'étaient pas remplies préalablement au projet : un trottoir actuel d'une largeur minimale de 1,5 mètre; une voirie comportant une voie voiture, une voie vélo et un emplacement longitudinal.

S'agissant du second point, la hauteur des immeubles serait plafonnée à une hauteur inférieure de 2 étages par rapport aux immeubles en vis-à-vis, une hauteur de 3 étages restant possible dans tous les cas.

Il est certain que cette mesure – dont le commissaire enquêteur comprend qu'elle vaudrait pour toutes les zones du plan graphique zonal – aurait un effet fort sur la limitation des hauteurs de l'ensemble des nouveaux programmes immobiliers susceptibles d'être envisagés. Elle nécessiterait toutefois d'amender de nombreux articles du PLU.

Question n° 16.

Le maître d'ouvrage est-il en mesure d'envisager l'approche générale exposée par la présente observation ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette question très généraliste semble déjà traitée dans certaines règles du PLU (marges vertes sur certaines axes, …).

Concernant l'abaissement des hauteurs généralisée à R+3 ou R+4 sur toute la ville ne paraît pas réalisable. D'une part cela remettrait globalement en cause le PADD, ce qui aurait un impact sur le type de procédure d'évolution du PLU, et d'autre part, comme expliqué précédemment en réponse aux questions 12 et 13 , Levallois, au même titre que toutes les villes du Grand Paris, a l'obligation de continuer participer à l'effort de production et de construction de logements imposée par les règlementations supérieures (Loi TOL, SCOT, SDRIF-E, SRHH…), ce qui empêche de contraindre davantage les possibilités de construction sur la commune.

Cependant, les règles introduites dans cette modification, dont la règle qualitative en zone UA, qui concerne la zone la plus étendue du territoire communal, vise à prendre en compte les hauteurs des bâtiments voisins et la séquence urbaine de chaque projet.

e) Observation @13.

L'intervenant, qui marque son accord au projet de modification n°2 du PLU, demande que soient précisées sur un plan les différentes zones R+5 et R+6. Il ne précise pas si sa demande porte sur l'ensemble du plan zonal de la Ville ou sur une partie seulement (zones UA et UAa).

Pour le commissaire enquêteur, le plan zonal actualisé après adoption attendue de la modification n°2 répond à cette demande et il serait sans doute aventureux de s'engager sur un document graphique complémentaire dont le caractère réglementaire serait douteux. Il faut toutefois reconnaître que la lecture d'un document comme le plan graphique n'est pas facile au premier abord pour identifier distinctement les hauteurs autorisées, a fortiori si des zonages complémentaires viennent s'ajouter. A terme, il faudra sans doute envisager une application informatique visuelle permettant de pointer sur écran une parcelle donnée et d'obtenir immédiatement la liste de toutes les règles auxquelles elle est soumise, comme les EPT de la métropole du Grand Paris qui ont d'ores et déjà adopté leur PLUi sont en train de la mettre en service.

Question n°17.

Que pense le maître d'ouvrage de la suggestion de l'intervenant ?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, cette observation n'est pas assez précise pour y apporter une réponse.

Le plan des hauteurs et gabarits de la zone UA et les divers plans de zones font apparaître les hauteurs plafonds (en légende ou sur le plan selon les documents) de façon suffisamment précise.

f) Observation @14.

Analysant l'intégration des constructions dans leur environnement sous l'angle de la gestion optimale de l'eau et de l'adaptation au changement climatique, notamment au risque de chaleurs excessives, l'intervenante propose une série d'actions s'appliquant à l'aménagement des voiries et du bâti (notamment toitures et façades), et concernant notamment les équipements publics (ex : cours d'école), après audits énergétiques. Elle suggère la création d'un Observatoire local du climat et de la biodiversité et l'organisation d'ateliers d'écologie urbaine par quartier. Le commissaire enquêteur relève que ces différentes propositions ne paraissent pas s'inscrire, strictement parlant, dans le cadre de la modification n°2 du PLU en ce qu'il n'y a pas de propositions d'amendements du règlement écrit ou des différentes pièces du PLU, mais qu'elles rejoignent les préoccupations exposées dans le cadre du PADD et qu'il ne fait pas de doute qu'elles peuvent guider l'action de la Ville dans l'atténuation des effets du changement climatique.

Question n° 18.

Le maître d'ouvrage estime-t-il que certaines des propositions listées dans cette contribution peuvent conduire à modifier ou compléter les amendements au règlement écrit, tels qu'ils sont proposés dans le cadre de la modification n°2 ? Au-delà, comment les différentes propositions peuvent-elles être prises en considération, aujourd'hui et dans le futur, dans la politique de la Ville en matière d'atténuation des effets du changement climatique ?

Réponse du maître d'ouvrage.

En effet, de l'avis de l'EPT POLD, ces recommandations ne concernent pas spécifiquement les modifications apportées par le projet de modification n°2 du PLU.

Certaines propositions sont déjà traitées dans le PLU en vigueur (toitures végétalisées, pleine terre,), d'autres sont hors du champs d'application du PLU (observatoire local du climat, ateliers, …), d'autres enfin sont hors champ d'application du PLU mais font l'objet d'orientations incitatives citées dans le Guide Habitat Durable (récupération d'eau …).

L'effort en matière d'atténuation des effets du changement climatique sera poursuivi à travers le PLUi.

g) Observation E15.

L'intervenant formule des observations sur les modalités pratiques de végétalisation des toits ainsi que sur la gestion de la récupération des eaux pluviales.

Question n° 19.

Le maître d'ouvrage estime-t-il que certaines des propositions listées dans cette contribution peuvent conduire à modifier ou compléter les amendements au règlement écrit, tels qu'ils sont proposés dans le cadre de la modification n°2 ? Au-delà, comment les différentes propositions peuvent-elles être prises en considération, aujourd'hui et dans le futur, dans la politique de la Ville en matière d'atténuation des effets du changement climatique ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Comme pour la réponse à la question 18, certaines de ces propositions sont déjà permises ou règlementées dans le règlement du PLU en vigueur telles que l'installation de panneaux photovoltaïque ou l'accès aux toiture terrasses.

Concernant la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, elles notamment incitée à travers le Guide Habitat Durable, mais ne peut être exigée dans le PLU, qui doit renvoyer vers le règlement intercommunal d'assainissement.

De l'avis de l'EPT POLD, les autres remarques ne semblent pas concerner directement le champ d'application du PLU ni la présente modification n°2 (entretien des toitures terrasse, travaux de voirie, circulation…).

Concernant les chantiers de voirie, la Ville de Levallois travaille à atténuer davantage les nuisances de chantiers pour les riverains.

L'effort en matière d'atténuation des effets du changement climatique sera poursuivi à travers le PLUi.

h) Observation @16.

L'intervenant propose d'ajouter aux 12 îlots « les abords de la villa Chaptal et la villa Chaptal, qui sont dès à présent menacés par le projet d'extension de l'hôpital Franco-britannique dont la hauteur prévue correspond au PLU actuel ».

Question n° 20.

Avis du maître d'ouvrage sur cette proposition ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Les abords de la villa Chaptal ainsi que la Villa Chaptal sont identifiés dans le cahier de protection du patrimoine architectural en tant que bâti à valoriser.

La Villa Mauresque, qui se trouve au cœur de la Villa Chaptal est un Monument Historique et tout projet de construction dans son périmètre fait l'objet d'un avis simple, en cas d'absence de covisibilité et conforme en cas de covisibilité de l'Architecte des Bâtiments de France. Seul l'ABF apprécie la covisibilité.

Les abords de la Villa Chaptal font aussi partis d'un « Ensemble urbain et paysager à préserver et mettre en valeur » article 11.6 de la zone UA : *« De façon générale, le style, les éléments de construction spécifiques et les éléments décoratifs des bâtiments présents dans ces ensembles devront être préservés ou réinterprétés, afin de conserver la cohérence historique, urbaine et paysagère des lieux. Plus particulièrement dans ces ensembles viennent s'ajouter localement des prescriptions particulières relatives : Aux bâtiments remarquables à valoriser, précisées à l'article UA 11.4. Aux végétaux, précisées à l'article UA 13.3.4.2. Aux espaces publics, précisées à l'article UA 11.5. »*

Concernant les abords, en zone UA, les évolutions du bâti pourront avoir lieux à condition de respecter les mesures de préservation du patrimoine architectural à l'article 11.4., telles qu'indiquées page 87 de l'additif : éviter toute dénaturation, mise en valeur de ce patrimoine, respect de l'esprit du bâtiment d'origine (dont la proportion des niveaux de construction).

La Villa Chaptal est également soumise à un plan de zone dédié, celui de la zone UPA. Ce dernier prévoit des hauteurs limitées à 8 mètres et 13,50 mètres.

De l'avis de l'EPT POLD, la menace sur ces îlots paraît donc limitée.

4.3. Protection et valorisation du patrimoine architectural.

4.3.1 Observations du commissaire enquêteur.

Plusieurs observations ont porté sur la protection et la valorisation du patrimoine bâti. Certaines (Reg6, @19) sont d'ordre général, d'autres abordent des situations précises.

Avant de reprendre ces dernières dans leur détail, le commissaire enquêteur souhaite poser les questions suivantes au maître d'ouvrage.

Question n° 21.

La Ville de Levallois-Perret dispose-t-elle d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine au sens de l'article L.631-4 du code de l'urbanisme ?

Question n° 22.

Le maître d'ouvrage peut-il préciser la composition du groupe de travail qui a dressé la liste des nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser et à quelle date cette liste a été finalisée ?

Question n° 23.

Quelles ont été les modalités de la « consultation des Levalloisiens de février 2022 » (article de Levallois Info de mars 2025); une liste indicative des bâtiments susceptibles d'être classés dans la catégorie « à valoriser » a-t-elle alors été dressée et communiquée aux propriétaires et copropriétaires susceptibles d'être concernés?

Plus précisément, les propriétaires ou copropriétaires des bâtiments concernés ont-ils été explicitement informés, avant l'enquête publique, du projet du maître d'ouvrage d'ajouter ces bâtiments aux listes ad hoc du PLU, soit les pièces 4.2.2 et 4.2.3 annexées au PLU ?

Question n° 24.

Nonobstant l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, y a-t-il d'autres dispositions du PLU dans ses rédactions actuelle et future (après intégration de la nouvelle rédaction de l'article 11.4) qui soient spécifiquement applicables aux bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser ?

S'il n'y a pas d'autres dispositions applicables, on ne peut que relever qu'une interdiction de démolition des bâtiments concernés n'est pas explicitement posée par le PLU dans sa rédaction future. Le maître d'ouvrage peut-il formuler un commentaire sur ce point ?

Question n° 25.

Des photos de nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis proposés « à valoriser », telles que figurant aux pages 78 à 84 de l'Additif, reprises dans les pages pertinentes du cahier du patrimoine, sont peu explicites quant à l'apparence des bâtiments en question, du fait d'éléments de murs sur rue, portails et/ou végétation. C'est le cas pour les bâtiments du 8 rue Vergniaud, du 19 rue Aristide Briand, du 26 rue Rivay (plusieurs maisons semble-t-il, mais il n'est question que d'une seule façade), du 117 rue Anatole France (ensemble des villas Muller, en zone UPD), du 14 rue Trézel (ensemble de villas, zone UPD), et, dans une certaine mesure du 44 rue Danton.

Cette situation apparaît peu satisfaisante. S'agissant d'une enquête publique et de mesures de classement à venir de caractère également public, il n'est pas possible au public lecteur du dossier

d'enquête de prendre connaissance des caractéristiques des façades en question, partant de la justification du classement proposé et des mesures de protection également proposées. Cela peut créer un déséquilibre par rapport à l'interprétation que l'on peut faire de « l'originalité » des dites façades par rapport à celles des autres bâtiments. Le groupe de travail compétent a-t-il eu des accès à ces bâtiments autres que la simple vue, apparemment obstruée, depuis la rue ?

Question n° 26.

L'article 11.4.1 (non amendé par la présente modification n°2) du règlement écrit prévoit que les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés doivent être conçus dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. Il n'est pas fait de distinction, dans cette phrase, entre les monuments historiques, les bâtiments à préserver et les bâtiments à valoriser. La disposition citée est-elle justifiée s'agissant de ces derniers et ne risque-t-elle pas d'être d'application conflictuelle?

Réponses du maître d'ouvrage.

Question 21 :

Levallois ne dispose pas d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine au sens de l'article L.631-4 du code de l'urbanisme.

Question 22 :

Un premier repérage des nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser a d'abord été établi par la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement (DGA, Directeur, Instructeurs, bureau d'études, chargé de la planification) ainsi que les Elus communaux.

Cette liste a ensuite été complétée, suite aux propositions des levalloisiens, dans le cadre de la consultation réalisée en 2022.

La liste a été finalisée avant la demande d'avis conforme à l'Autorité Environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Question 23 :

Concernant les modalités de consultation des levalloisiens sur ce sujet, ces derniers ont été invités à formuler des propositions de bâtiments à protéger sur la plateforme de participation citoyenne de la Ville, du 17 janvier au 17 février 2022. Ils pouvaient y proposer des bâtiments à protéger, et/ou voter pour les propositions des autres levalloisiens.

Au préalable, une information a été faite au sein des Conseils de quartiers pour expliquer le contenu et la portée de cette protection.

Ensuite, une comparaison a été faite, au sein de la Direction de l'Urbanisme et avec les élus, entre les bâtiments déjà repérés par la Direction de l'Urbanisme de Levallois et ceux proposés par les levalloisiens.

Pour les bâtiments proposés par les levalloisiens, absents du 1er réparage, il a été fait un travail d'examen minutieux des qualités architecturales et urbaines de ces derniers. Certains ont été écartés et d'autres conservés.

L'EPT souhaite rappeler que cette consultation préalable n'était pas obligatoire.

Concernant l'information aux propriétaires ou copropriétés des bâtiments concernés, l'EPT confirme qu'ils n'ont pas été informés préalablement à l'enquête publique. C'est précisément l'objet de l'enquête publique que d'informer chaque habitant des évolutions du document d'urbanisme.

En effet, la jurisprudence confirme que la phase d'enquête publique conformément aux dispositions du code de l'environnement, permet à la population d'émettre ses observations sur le projet de PLU, que ce soit sur un registre, par courrier, par voie électronique ou auprès d'un commissaire enquêteur.

Ceci a été confirmé par une réponse ministérielle du 6 février 2025 : https://www.senat.fr/questions/base/2024/qSEQ241001789.html

Elargir ces moyens à des notifications individuelles n'est pas adapté à des actes réglementaires de portée collective, et conduirait à un risque de rupture d'égalité entre chaque habitant non informé de telle ou telle évolution de la règle d'urbanisme (évolution des règles de hauteurs par exemple).

Cependant, l'EPT souhaite souligner qu'afin d'attirer l'attention de la population, et notamment des propriétaires, plusieurs moyens de communication ont été mobilisés :

- le Levallois Info du mois de mars 2025 ainsi que le contenu des sites internet (Ville et POLD), de l'arrêté d'ouverture d'enquête, et de l'Avis d'enquête affiché, mentionnaient « l'ajout de 28 bâtiments remarquables, à préserver ou à valoriser » ;

- lors du Conseil Municipal du 3 février 2025 et des conseils de quartier du 11 mars 2025, l'objet de l'Enquête publique sur la Modification n°2 a été présenté à titre informatif, dont l'ajout de 28 nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis à préserver ou à valoriser.

Question 24

Concernant la démolition, elle n'est en effet pas expressément interdite à l'article 11.4., cependant :

- Tous les travaux sur ces bâtiments remarquables devront éviter toute dénaturation concernant leur qualité architecturale et être conçus pour leur mise en valeur;

- Concernant les bâtiments « à préserver » : les interventions sur ces bâtiments devront être réalisées dans le respect strict des caractéristiques originelles du bâtiment et contribuer à leur restauration et à leur mise en valeur. La volumétrie devra être conservée dans ses caractéristiques générales.

Question 25

S'agissant de propriétés privées, bien que les photos soient parfois peu explicites sur le document, il paraissait inapproprié de diffuser une photo prise « au-dessus » des éléments de clôture.

Cependant, une analyse de terrain, la banque de photos de la Direction de l'Urbanisme, ainsi que les photos à diverses époques de sites internet comme Géoportail ou Google Maps, ont permis de qualifier justement ces bâtiments.

Question 26

Cet article ne s'applique pas aux monuments historiques.

L'article 11.4.1 correspond au « cas général » des « bâtiments faisant l'objet d'une protection grâce aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme permettant d'identifier et de localiser les éléments de paysage, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. ».

Par ailleurs, il indique bien « les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés … » faisant référence à cette protection.

Pour l'EPT, cette disposition est suffisamment justifiée.

4.3.2 Observations des intervenants.

a) Observation Perm1.

Question n° 27.

L'intervenante, copropriétaire au 14 rue Camille Pelletan, satisfaite de l'inscription de ce bâtiment à la liste des bâtis à valoriser, a mentionné qu'à l'arrière de l'immeuble se trouve une petite cour qui donne à son tour accès à un second immeuble, dont la façade est fort semblable à celle sur rue. Elle demande si les mesures de protection (en substance : Conservation de l'esprit de la polychromie de la façade. Décor de la façade : briques vernissées, frises, consoles, corniche, ferronnerie. Portails, portes et pilastres) s'appliqueront également à cette façade, non visible depuis depuis la voie publique.

Pour sa part, le commissaire enquêteur relève que, quoique proposé au classement « bâtiments ou bâtis à valoriser », l'immeuble en question n'appartient pas à un périmètre définissant un ensemble urbain à préserver ou valoriser. Il relève également que la fiche ad hoc du cahier de protection du patrimoine architectural (fiche 50) ne mentionne que la façade sur rue.

Réponse du maître d'ouvrage.

L'ensemble du bâtiment est pris en considération.

L'EPT examinera la proposition concernant une identification précise du second immeuble en fond de parcelle, qui semble présenter une qualité architecturale similaire à celui donnant sur la rue Camille Pelletan.

b) Observation Perm2a, ensemble Reg2 (courrier du 19 mars 2025 remis au commissaire enquêteur et classé au registre papier).

Plusieurs points sont soulevés par cette observation, dont le texte exhaustif, en forme de courrier remis au commissaire enquêteur le 19 mars 2025, figure à l'annexe C au présent PVSO

Les deux premiers rejoignent les questions soulevées ci-dessus par le commissaire enquêteur.

Le troisième point porte sur le nouveau futur article UA10.8 (Dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs) du règlement qui est examiné au regard de l'article existant UA 11 (Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords). L'intervenante en tire une interrogation sur le recours à la voie de la modification du PLU plutôt qu'à celle de la révision.

Le quatrième point porte sur les possibilités d'évolution du bâtiment connexe au 23 de la rue Aristide Briand, « qui pourrait se soustraire aux servitudes imposées à ses voisins ».

Le cinquième point pose la question de savoir si le classement en « bâti à valoriser » permettra ou non une évolution du devenir de la maison vers un agrandissement (comme cela avait été envisagé en 2008), une surélévation ou une destruction/reconstruction.

En conclusion, l'intervenante et l'indivision familiale nue-propriétaire au nom de laquelle elle s'exprime demandent le retrait de la maison en question de la liste élargie des bâtiments à valoriser.

Question n° 28.

Il est demandé au maître d'ouvrage de bien vouloir répondre à l'ensemble des points ainsi soulevés et à la question finale sur le retrait de la liste élargie des bâtiments à valoriser.

Réponse du maître d'ouvrage.

Concernant les deux premiers points soulevés par cette contribution, l'EPT souhaite souligner le caractère non arbitraire de l'identification des bâtiments à préserver ou à valoriser, cette identification se basant sur les qualités architecturales et urbaines (volumes, implantation…) des bâtiments sélectionnés.

Elle été réalisée selon les modalités décrites en réponse aux questions 22 et 23 du commissaire enquêteur.

Les critères d'identification des bâtiments à préserver et à valoriser sont définis dans le rapport de présentation du PLU, approuvé en 2012 :

- (p. 37) il s'agit de « bâtiments remarquables, édifices institutionnels, bâtiments d'activités témoins du passé industriel **ou d'un patrimoine plus ordinaire de maisons individuelles, dernières traces du passé résidentiel. »**

- (p. 273) « Les Bâtiments remarquables à préserver […] **ont été recensés pour leur intérêt historique et leurs qualités architecturales et ornementales** significatives méritant la prise de mesures conservatoires. Il s'agit d'édifices institutionnels et de fondation, de bâtiments industriels ou d'activités, **de maisons ou hôtels particuliers**, ou encore d'édifices témoins (bureau octroi). »

Concernant spécifiquement le bâtiment situé 21 rue Aristide-Briand, son identification n'est pas issue de la consultation des levalloisiens : il avait déjà été identifié par la Direction de l'Urbanisme et les élus pour ses qualités architecturales et urbaines (composition du bâti sur la parcelle et volumes du bâtiment).

Concernant l'information aux propriétaires, c'est justement l'objet de la présente enquête publique. L'EPT a apporté les éléments de réponses à la question n°23.

Concernant l'introduction d'une règle qualitative sur la zone UA, de l'avis de l'EPT POLD, cette dernière ne remet pas en cause le PADD. Aussi, comme expliqué en page 10 de l'Additif dans le chapitre justifiant du choix de la procédure, les modifications apportées sont réalisées par une procédure de Modification de droit commun, notamment parce que cette règle peut réduire la constructibilité en zone UA par rapport aux possibilités du PLU en vigueur.

Concernant le bâtiment situé au 23 rue Aristide Briand, il n'a pas été identifié au sein des bâtiments à préserver ou à valoriser. En cas de projet sur ce bâtiment, les bâtiments adjacents identifiés seront néanmoins pris en compte, à travers l'application des articles 10.8 et 11.4 du règlement (mise en valeur des bâtiments remarquables et intégration dans la séquence urbaine).

Concernant les évolutions permises des bâtiments à valoriser, les surélévations ou extensions peuvent être autorisées dans les conditions stipulées à l'article 11.4 de la zone UA.

L'identification des constructions à valoriser apparait justifiée et permet une évolution du bâti dans le respect de l'environnement.

c) <u>Observation Perm2c</u>.

L'intervenante, demeurant au 39ter rue Rivay a pris connaissance fortuitement du projet de classement proposé de l'immeuble concerné en tant que « bâtiment remarquable à préserver ». Elle convient de ce classement, mais pose quatre questions :

a) Pourquoi la copropriété n'a-t-elle pas été avisée de cette intention ? Le sera-t-elle officiellement ?

b) Ce classement vaut-il pour la seule façade de la rue Rivay ou vaut-il également pour la façade de l'immeuble qui donne sur la place d'Estienne d'Orves? Question d'autant plus à préciser que la façade de la rue Rivay est en fait constituée en deux parties : une partie Est en pierre de taille et une partie Ouest en briques, laquelle se poursuit en retour d'angle sur la place d'Estienne d'Orves. Par ailleurs, ce classement vaut-il pour la partie inférieure du bâtiment, occupée par des locaux commerciaux (banque)?

c) Quelles seront les contraintes pour les copropriétaires qui souhaitent engager des travaux du type changement des fenêtres ? A quelle échéance ces nouvelles dispositions prendront-elles effet? Au cas particulier, l'intervenante a prévu à court terme la pose de nouvelles fenêtres à double vitrage : doit-elle se rapprocher dès à présent de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement?

d) Dans quelle mesure ce classement crée-t-il, dès à présent et pour le futur, des obligations (notamment en hauteur) à respecter pour le bâtiment situé en vis-à-vis le long de la rue Rivay ?

Question n° 29.

Les quatre séries de questions ainsi posées sont soumises à l'attention du maître d'ouvrage. La première rejoint les questions posées par le commissaire enquêteur. Au regard de la quatrième, le commissaire enquêteur relève la disposition déjà existante au PLU selon laquelle « les projets situés à proximité des bâtiments ainsi protégés doivent être conçus dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine ».

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant l'information aux propriétaires, l'EPT a apporté les éléments de réponses à la question n°23.

Cette identification vaut pour l'ensemble du bâtiment.

Concernant les changements de fenêtre, dès lors que des travaux envisagés ont un impact sur l'aspect extérieur du bâtiment, ils sont soumis à autorisation d'urbanisme, qu'ils soient ou non identifiés comme remarquables.

Concernant le bâtiment situé en face du 36 ter Rivay, les règles de hauteur restent inchangées sur ce secteur, hormis l'ajout de la règle qualitative 10.8.

Les deux bâtiments, font également déjà partie d'un « Ensemble urbains et paysagers à préserver et mettre en valeur » à l'article 11.6 de la zone UA :
« De façon générale, le style, les éléments de construction spécifiques et les éléments décoratifs des bâtiments présents dans ces ensembles devront être préservés ou réinterprétés, afin de conserver la cohérence historique, urbaine et paysagère des lieux. Plus particulièrement dans ces ensembles viennent s'ajouter localement des prescriptions particulières relatives : Aux bâtiments remarquables à valoriser, précisées à l'article UA 11.4. Aux végétaux, précisées à l'article UA 13.3.4.2. Aux espaces publics, précisées à l'article UA 11.5. »

d) Observations Perm2d et Perm3a.

L'intervenant a pris connaissance du classement à valoriser de son bien au 19 de la rue Aristide Briand, mais aussi de la maison voisine au 21 de la même rue. Il est également propriétaire du bâtiment du 23 de la même rue.

Question n° 30.

L'intervenant s'interroge sur les conséquences du classement de son bien au 19 de la rue quant aux mesures spécifiques de protection, s'agissant en particulier de la clôture.

Il s'interroge également sur les conséquences du classement de deux maisons voisines, auxquelles les propriétaires respectifs n'entendent pas nécessairement donner le même avenir. Ses questions portent notamment sur les possibilités restantes d'élévation et de modification, voire de destruction/reconstruction éventuelles sur les deux parcelles, et sur les conséquences éventuelles sur la parcelle du 23, dont le bâti ne sera pas classé, mais pourrait donner lieu à travaux dans le respect des dispositions propres à la zone UA.

Pour sa part, le commissaire enquêteur a relevé ci-dessus (question n° 25) que la photo à l'Additif et au cahier ne permettait pas de visualiser la façade de la maison sise au 19 de la rue Aristide Briand.

Réponse du maître d'ouvrage

L'EPT renvoie aux réponses apportées à la question n°28.

Concernant la photographie elle pourra être actualisée par l'EPT sous réserve d'une meilleure prise de vue depuis l'espace public.

e) Observation Reg6.

L'intervenante juge prioritaire de protéger et sanctuariser le bâti traditionnel de Levallois, qu'il s'agisse de maisons particulières, quartiers ouvriers (ex. : îlot C. Jay), façades des bâtiments publics ou privés. Elle estime que ce bâti traditionnel est menacé par la prolifération des immeubles modernes et que Levallois doit demeurer agréable à vivre et garder son « âme propre ».

Question n° 31.

Le commissaire enquêteur relève que ce commentaire rejoint de manière générale l'un des objets de la modification n°2 du PLU.

Un exemple précis est donné : îlot C. Jay (sans doute : Cognacq-Jay), présenté comme « quartier ouvrier » : quel est l'avis du maître d'ouvrage quant à la prise en compte éventuelle de cet îlot dans la liste des différents bâtis remarquables ?

Observations éventuelles et réponse du maître d'ouvrage.

L'EPT POLD déduit que l'intervenante fait référence à la Fondation Cognac Jay, au 3-5 et 4-6 rue Baudin. Cette dernière fait déjà partie des bâtiments remarquables à préserver (fiche n°7).

f) Observation E1, ensemble E2 et @3.

Le président du conseil syndical de l'immeuble 48 rue Rivay exprime le souhait que cet immeuble figure à la liste des bâtiments à valoriser.

Le président du conseil syndical renvoie à la référence Architectures de brique en Ile-de-France, 92, Levallois-Perret, immeuble, 48 rue Rivay. Élévation de la façade de brique sur l'angle. (IVR11_20129200051NUC4A) - Inventaire Général du Patrimoine Culturel, qui est un site « Inventaire » de la Région Île-de-France. L'immeuble est présenté comme « immeuble d'angle en brique ». La date de construction n'est pas précisée. En revanche est indiqué que l'immeuble a été entièrement ravalé en 2020.

Google Maps mars 2025 (cliché pris en juillet 2020).

Question n° 32.

En page 75 de l'Additif, il est dit que l'ajout de nouveaux bâtiments remarquables à préserver et de nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser participent à la volonté de préserver le cadre de vie des Levalloisiens, en identifiant davantage de bâtiments à préserver et à valoriser ayant un intérêt architectural et urbain, et viennent confirmer l'orientation définie dans le cadre du PADD relative à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti. Au regard des critères du PADD et de l'esprit de la modification n°2, cet immeuble pourrait-il être ajouté à la liste arrêtée?

Dans ce cas, il va de soi que l'annexe 4.2.2 relative à la liste des « bâtiments remarquables à préserver », « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser » et des « ensembles urbains et paysagers à préserver et à mettre en valeur » et l'annexe 4.2.3 relative au « cahier de protection du patrimoine architectural » seraient à compléter en conséquence.

Réponse du maître d'ouvrage.

L'EPT POLD, prend note de cette suggestion et étudiera l'ajout de ce bâtiment à la liste des bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser, au regard des éléments soulevés par l'intervenant.

g) Observation E5.

L'intervenante se préoccupe de ce que le bâtiment dans lequel elle vient d'emménager figure dans la liste complémentaire de « bâtiments à valoriser ». Elle ne précisait pas le bâtiment dont il s'agissait, mais un contact ultérieur établi par la direction de la construction et de l'aménagement a permis d'identifier le 14 rue Camille Pelletan, par ailleurs déjà traité sous Perm1.

Il n'y pas eu de questions supplémentaires posées par l'intervenante, la personne ayant formulé des observations sous référence Perm1 s'étant par ailleurs proposée d'informer l'intervenante des préconisations relatives à cet immeuble.

Observation éventuelle du maître d'ouvrage.

Pas d'observation supplémentaire.

4.4. Renforcement de la nature en ville.

4.4.1 Observations du commissaire enquêteur.

Question n° 33.

En référence à la page 99 de l'Additif, il est proposé un amendement au lexique du règlement écrit, par l'insertion du mot « les accès » dans la définition d'un espace vert.

Cette précision vaut-elle bien pour les espaces verts de toutes les zones du territoire de la ville telles que décrites à l'article 3 du règlement écrit ? En particulier la zone UP E (Île de la Jatte) ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le lexique concerne les termes repérés par une astérisque dans le corps du règlement écrit s'appliquant à la zone considérée.

Question n° 34.

Y a-t-il déjà à Levallois-Perret des exemples d'agriculture urbaine en terrasse telle qu'elle est évoquée dans l'amendement à l'article UA 10 du règlement (page 102 de l'Additif) ? La végétalisation d'une toiture-terrasse existante, telle qu'évoquée au nouveau sous-article 10.7.2 proposé en page 104 de l'Additif, relève-t-elle de l'agriculture urbaine ? Si oui, peut-il y avoir application cumulative des sous-articles 10.5.1 et 10.7.2 tels qu'appelés à figurer au règlement écrit après l'adoption de la modification n°2?

Sauf erreur de lecture, il ne semble pas que ces dispositions relatives à l'agriculture urbaine et à la végétalisation soient applicables en zone UB. Or, a priori, c'est une zone où les bâtiments d'entreprises sont susceptibles de porter des toits-terrasses plus vastes que ceux des immeubles d'habitation. Le choix est-il fait d'écarter la zone UB de ce type de dispositions ?

Réponses du maître d'ouvrage

L'ajout concernant l'agriculture urbaine à l'article UA10.5 vise spécifiquement les dépassements de hauteur autorisés pour les locaux et installations destinés à l'agriculture urbaine, comme par exemple les serres. Cela n'a pas, de l'avis de l'EPT POLD, de lien direct avec les travaux d'isolation et végétalisation des terrasses telles que rédigées à l'article 10.7.2.

Il n'existe aujourd'hui pas d'exemples d'installation de ce type à Levallois, hormis celle installée sur le toit de l'immeuble So Ouest en 2018 (pas de serre).

Par ailleurs la zone UB dispose déjà d'obligations en matière de végétalisation des toitures terrasse au sein du règlement.

L'EPT ne souhaite pas ajouter de dispositions supplémentaires au sein de à la zone UB, ces dernières n'ayant pas été soumises à l'autorité environnementale, aux PPA, ni aux habitants dans le cadre de l'enquête publique.

Ceci pourra cependant être réétudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

4.4.2 Observations des intervenants.

a) Plusieurs interventions se félicitent en termes généraux de la protection apportée aux espaces de nature, politique souvent appelée « verdissement » : PPA 2, Perm3b, Reg3, @18, E19, @21, @22.

b) Observation PPA 2.

Le Conseil Général des Hauts-de-Seine demande à ne pas classer en « espaces verts et plantations à réaliser » l'emprise d'environ 1228 m² du parvis de l'ancien hospice Antonin Raynaud, actuel siège social de Hauts-de-Seine Habitat, au 45 rue Paul Vaillant-Couturier et préfèrerait le recours à d'autres outils existant dans le PLU tel l'identification « d'arbres intéressants ». Il en appelle à une discussion préalable entre services.

Le commissaire enquêteur relève qu'à défaut de connaître l'essence des deux arbres visibles sur la vue Google Map, il est difficile de les qualifier d'emblée d'arbres intéressants.

Vue extraite de Google Map.

Question n° 35.

Avis du maître d'ouvrage sur cette demande ?

La rencontre suggérée en décembre 2024 par le Département est-elle intervenue depuis lors ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Des échanges ont eu lieu avec le Département, qui a explicité son questionnement. L'EPT veillera à ce que l'objectif poursuivi de valoriser en espace vert le site, dont les constructions sont déjà identifiées comme remarquables, soit compatible avec un usage de stationnement (perméabilité des places de stationnement, maintien des arbres, végétalisation).

c) Observation Perm2b.

La parcelle K143 qui figure en vert hachuré sur le plan zonal et qui est constituée d'éléments de pelouse et plantée d'arbustes en haies basses limitrophes et d'arbres (marronniers), l'ensemble au pied d'un immeuble en copropriété (appelée Les Cordeliers) sis au 8 avenue Paul Vaillant-Couturier, au carrefour des rues Paul Vaillant-Couturier et Danton. Cette parcelle appartiendrait au Département des Hauts-de-Seine qui aurait proposé il y a quelques semaines de la vendre (ou céder?) à la Ville, cette dernière ayant alors à son tour saisi le syndic de copropriété (alors en fonction) pour faire demander à la copropriété si elle souhaiterait acquérir cette parcelle enherbée. Cette parcelle serait, jusqu'à présent, entretenue de facto par la copropriété. L'intervenante fait part de la perplexité de la copropriété, qui ne serait pas nécessairement en mesure d'assumer la dépense, mais ne souhaiterait pas non plus que la Ville, devenue propriétaire, saisisse l'occasion pour aménager cet espace vert en question dans le cadre de l'orientation « renforcement de la nature en ville » et en fasse notamment un espace aménagé avec bancs accessibles au public, ainsi qu'aux animaux de compagnie.

Pour sa part, en visualisant le plan zonal postérieurement à l'entretien, le commissaire enquêteur a pu constater que la parcelle en question est d'ores et déjà comprise dans la marge verte à valoriser en application de l'article UA 6 du règlement. Il a également pris note de la disposition du PADD (page 20) de « *mettre en valeur, notamment, la rue Paul Vaillant-Couturier, à la suite de la suppression des plans d'alignement départementaux, par des mesures réglementaires adaptées, dénommées « marges vertes ». Les emprises, initialement prévues pour les élargissements de voirie, seront ainsi maintenues et désormais destinées à la création d'espaces verts publics ou privés et de cheminements piétonniers* ».

Question n° 36.

Le sujet abordé par l'intervenante n'entre donc pas directement dans l'objet de la modification n°2 du PLU, mais concerne toutefois la gestion future d'une marge verte en ville. Le commissaire enquêteur suggère au maître d'ouvrage de bien vouloir apporter les clarifications nécessaires à ce dossier, qui doit être prochainement abordé lors de l'assemblée générale de la copropriété de la résidence Les Cordeliers.

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, cette question n'est en effet pas liée à l'objet de la modification n°2 du PLU, cet espace étant déjà identifié en tant que marge verte. Aucune modification n'est prévue sur cette parcelle.

Pour information du Commissaire Enquêteur, la Ville de Levallois suit ce sujet depuis plusieurs années, en lien avec la copropriété citée et le Département. Ce dernier est, à ce jour, propriétaire de la parcelle. La Ville entretient déjà une partie de l'espace comprenant des jardinières, ainsi qu'une partie de la haie. Les autres espaces enherbés sont entretenus par la copropriété.

d) Observation Perm3b.

Les intervenants suggèrent la poursuite d'un projet de verdissement de la rue Louise Michel, dans le sens vers le Nord (en direction de Clichy).

Pour sa part, le commissaire enquêteur ne situe pas sur le plan zonal de quel projet il peut s'agir. A priori, il n'y a pas de marge verte, existante ou à créer.

Question n° 37.

Avis du maître d'ouvrage ?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, cette observation n'a pas de lien direct avec l'objet de la Modification du PLU.

Une réflexion élargie sur le verdissement des rues pourra cependant être menée à l'occasion du PLUi.

e) Observation Reg6.

L'intervenante propose de supprimer la bibliothèque provisoire Albert Camus pour y créer un square.

Question n° 38.

Avis du maître d'ouvrage ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Le site de la médiathèque provisoire Albert Camus fait l'objet d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de logements sociaux conformément à une déclaration d'utilité publique.

f) Observation @6.

L'intervenant signale l'espace interne dont photo aérienne ci-dessous, qui ne paraît pas identifié comme espace vert existant à valoriser. Cet espace se situe au cœur de l'îlot bordé par la rue

Camille Pelletan, la rue Rivay, la rue Paul Vaillant-Couturier, et la rue Édouard Vaillant, et en identifie les parcelles cadastrées supports.

Extrait du plan zonal 5.1.

Question n° 39.

Quel est l'avis du maître d'ouvrage sur cette proposition ?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, cette proposition intéressante sera étudiée, au regard du cadrage méthodologique d'identification d'espaces verts à valoriser.

g) Observation @7.

Cette observation n'est pas facile à interpréter. Elle mentionne la création d'un « parc au 2 rue de la Gare, alors qu'il y en a déjà un au bout de la rue ».

La lecture et la consultation combinées des page 89 et 95 de l'Additif, du plan zonal et de la carte Google amènent aux constats suivants :

- Au 2 de la rue de la Gare, il y a une terrasse de restaurant.
- Il y a une bande d'espace vert le long de l'immeuble du 4 de la rue de la Gare, dont il est proposé (page 89) qu'elle soit désormais considérée « en vert clair » comme existante à préserver et mettre en valeur, et non plus « en vert foncé » comme devant être à créer. Il semble toutefois que plus que d'un espace vert, il s'agisse plutôt de quelques arbustes qui ne semblent pas occuper une profondeur de 4 mètres comme indiqué sur le plan de zonage.

- L'Additif mentionne à nouveau la rue de la Gare, page 95, pour évoquer un espace vert existant en cœur d'îlot (8 au 24 rue de la Gare), donc en retrait de la voirie, et dont on ne peut vraiment dire qu'il est « au bout de la rue ».

Question n° 40.

Comment le maître d'ouvrage interprète-t-il précisément l'observation faite ? Cette observation conduit-elle à envisager un amendement des dispositions prévues en matière d'espaces verts par la modification n°2 et relatives à la rue de la Gare ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande concerne une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en cours, ayant l'objectif de la création d'un espace vert au 2 rue de la Gare à Levallois.

Le Conseil Municipal de Levallois du 19 juin 2024 a voté une délibération n°54 portant « Demande de Déclaration d'Utilité Publique pour la création d'un nouveau square public et l'aménagement de l'allée Cécile Vannier ».

Cette observation n'est donc pas en lien avec l'objet de la Modification n°2 du PLU.

h) Observation @9.

L'intervenant traite essentiellement de l'aménagement de la voirie de la rue Chaptal. En conclusion, il propose notamment « de réduire la largeur de la rue en verdissant / plantant des arbres mi-hauteur sur un côté de la rue. C'est un endroit de Levallois très minéral et qui souffre de la chaleur en été. Il nécessite un verdissement ».

Le commentaire semble concerner plus particulièrement la portion centrale de la rue (« en face de l'hôpital »).

Le commissaire enquêteur relève le projet de protection de trois espaces verts en cœur d'îlot dans l'ilot constitué par les rues Chaptal, Aristide Briand, Louis Rouquier et de Villiers.

Question n° 41.

Commentaires du maître d'ouvrage sur l'observation faite ? Les espaces verts identifiés en cœur d'îlot sont-ils accessibles au public ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Les espaces verts identifiés en cœur d'îlot ne sont pas accessibles au public.

Ces observations ne semblent pas directement liées au projet de Modification n°2 du PLU. Il semble s'agir d'un sujet lié au stationnement et à la circulation, ainsi qu'à la plantation d'arbres sur la voie publique.

L'EPT POLD transmettra cette observation aux services concernés à la Ville de Levallois.

i) Observations @10 et 11.

L'intervenant mentionne qu'il serait dommage que des espaces verts disparaissent à la faveur de la construction d'immeubles. Il souhaitait illustrer son propos par des photos en pièces jointes, qui ne l'ont toutefois pas été.

Il mentionne les deux sites suivants :

39 - 41 rue Danton

59 rue Marius Aufan (Hutchinson)

Les vues sur Google Map qui apparaissent au regard de ces deux adresses sont les suivantes :

Le même intervenant évoque également la construction d'immeubles sur l'îlot ex-Hutchinson et propose un retrait significatif pour ces immeubles, retrait « qui pourrait être végétalisé ».

Question n° 42.

Commentaires éventuels du maître d'ouvrage ?

Réponse du maître d'ouvrage.

L'adresse citée par cet intervenant est en effet l'îlot dit Hutchinson, dont le plan masse (UPM2) prévoit un cœur d'îlot vert.

Ce plan masse est entré en vigueur lors de l'approbation de la Modification n°3 du PLU ainsi qu'il a déjà été répondu ci-avant.

j) Observation @16.

L'intervenant, jugeant que dans le quartier de la villa Chaptal le verdissement ne cesse de reculer à chaque nouvelle construction, rappelle que le bâtiment des Hespérides comme l'espace qui sert de parking extérieur en face des maisons des 88 à 78 rue Chaptal devaient devenir un jardin public (dans les années 1980 en contrepartie de la construction de l'hôpital). Il propose un verdissement de la rue de l'Aspirant Dargent et du tronçon de la rue Chaptal entre les rues Voltaire et Kléber, à l'image du tronçon de la rue Chaptal entre les rues Kléber et Paul Vaillant-Couturier.

Question n° 43.

Avis du maître d'ouvrage ?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, ces observations n'ont pas de lien direct avec le projet de Modification n°2 du PLU, mais semblent plutôt en lien avec les autres observations relatives au voisinage de l'Hôpital Franco-Britannique, objet d'un permis de construire délivré en vue de son extension, qui fait l'objet de recours devant le tribunal administratif.

k) Observation @21.

L'intervenant évoque des échanges avec la Mairie, selon lesquels, on ne peut pas mettre d'arbres rue Chaptal car cela enlève des places de parking, mais il est autorisé de poser des "terrasses" pour commerces de bouche.

Question n° 44.

Avis éventuel de la mairie ?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, ces observations n'ont pas de lien direct avec le projet de Modification n°2 du PLU mais concernent les places de stationnement sur rue ainsi que les terrasses (hors cadre du PLU).

4.5. Autres dispositions prévues ou non dans la modification du PLU.

Ce dernier thème regroupe une série d'observations qui relèvent d'autres thèmes que les trois principaux (hauteurs, patrimoine, espaces verts) mais qui peuvent s'appliquer à certains amendements techniques au règlement écrit proposés par la modification n°2. Plus largement, plusieurs intervenants évoquent des sujets qui, d'une manière ou d'une autre, concernent le PLU dans son ensemble.

4.5.1 Observations du commissaire enquêteur.

Sans objet.

4.5.2 Observations des intervenants.

a) Observation PPA 1.

Les observations de l'État sont consacrées au logement social.

➲ L'État se félicite d'abord de la création de 4 nouveaux emplacements réservés avec 100 % de logements locatifs sociaux. Il se réfère ainsi aux pages 109 et 110 de l'Additif, où est prévue « l'instauration de servitudes liées à la réalisation de programmes de logements assurant une mixité sociale » avec la précision qu'il s'agit de 100 % de logement locatif social; les emplacements sont les suivants :

Parcelle S 137 aux 67 rue Louis Rouquier et 25 rue Gabriel Péri (dit Hôtel Chevallier).

Parcelles P 177 et P 175 aux 12-14 impasse Gravel. Ces parcelles sont incluses dans la zone UPC, ce qui conduit à modifier également le plan zonal pertinent (pièce 5.10 du PLU), déjà impacté par les actualisations selon lesquelles la voirie de l'impasse Gravel a été élargie et que des logements sociaux ont déjà été réalisés dans cet ensemble.

Parcelle N71 au 4 rue Camille Pelletan.

Parcelles 148 et 149 aux 67 et 69 rue Paul Vaillant-Couturier.

➲ L'État émet ensuite des demandes pour que :

. soit étudiée la possibilité que l'emplacement réservé au 22 rue Voltaire soit entièrement consacré à du logement locatif social (et non pas seulement 25 % des 281 m² de surface foncière de la parcelle T52);

. qu'un taux de 30 % de logements locatifs sociaux soit explicitement exigé dans la programmation des 3 OAP Baudin, Collange et Gare, alors que ces OAP prévoient une mixité non chiffrée des statuts des logements.

Question n° 45.

Le commissaire enquêteur relève que le projet de modification n°2 du PLU tel que présenté par le maître d'ouvrage n'aborde pas ces perspectives spécifiques relatives à la parcelle T2 et aux OAP, même s'il n'omet pas d'aborder la question d'ensemble de la conformité au SRU, notamment par une référence ad hoc dans l'ajout au rapport de présentation. Néanmoins, le maître d'ouvrage entend-il donner suite aux demandes ainsi faites par l'État dans le cadre de la présente enquête publique, ou envisage-t-il de les aborder dans un autre cadre que celui de cette enquête, qui pourrait être celui de l'élaboration en cours du PLUi de POLD, où la question de la production du logement social sera nécessairement abordée au niveau intercommunal comme à celui de chacune des 11 communes membres ?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, ces demandes ne semblent pas directement liées à l'objet de la Modification n°2 du PLU.

- Concernant l'emplacement réservé au 22 rue Voltaire, ce dernier a déjà été réalisé (construction livrée en 2021).

- Concernant la demande d'exiger explicitement un taux de de 30 % de logements locatifs sociaux dans la programmation des 3 OAP, d'une part, les sites d'OAP sont déjà en grande partie réalisé (notamment l'OAP Gare et Baudin) et, d'autre part, la commune de Levallois faisant l'objet d'une carence prononcée par arrêté préfectoral, cette obligation s'impose déjà pour tous les projets de logements de plus de 800m² ou 12 logements sur toute la ville et donc, également, aux terrains situés dans les OAP.

Ce point a d'ailleurs été précisé dans l'additif de la modification n°3 consultable dans le PLU en vigueur (pièce 1-6). « 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 12logements, la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux ».

b) Observation PPA 2.

Les observations du Département des Hauts-de-Seine, hors espaces verts, concernent la mobilité et la gestion des eaux pluviales.

Mobilité

Le Département suggère que l'article 12.2.1 du règlement écrit du PLU précise les références des articles applicables du code de construction et habitat. Il suggère par ailleurs qu'il soit explicitement

fait référence dans le règlement écrit aux règles de stationnement des vélos, telles que définies par le PDUIF (plan de déplacements urbains en Île-de-France) et que les articles 12.1.5.2 et 12.1.5.3 du règlement soient amendés en conséquence. De même, il faudrait préciser que la règle de l'article 12.3 du règlement rendant possible de supprimer des places de stationnement situées en front de rue à rez-de-chaussée des immeubles collectifs d'habitation en cas de changement de destination vers un commerce ne s'applique pas au domaine public routier.

Gestion des eaux

Le Département accueille favorablement les nouvelles règles insérées au règlement concernant la gestion des eaux pluviales. Il propose de retirer de l'article 4.2.2 du règlement écrit la mention « et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement », alors, précisément, que les règlements d'assainissement de POLD et du Département des Hauts-de-Seine imposent le zéro rejet des eaux pluviales au réseau public.

Il est aussi suggéré de mentionner ce règlement d'assainissement du Département dans les articles du règlement écrit qui encadrent les sujets d'eaux pluviales et d'eaux usées et de l'annexer au PLU.

Question n° 46.

Quel est l'avis du maître d'ouvrage sur ces différentes suggestions qui, pour celles qui pourraient être retenues, pourraient venir s'ajouter aux amendements au règlement écrit d'ores et déjà proposées par la modification n°2 ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Concernant la demande de retrait de la mention erronée concernant le règlement d'assainissement à l'article 4.2.2., l'EPT POLD acceptera cette demande modification dans le cadre de la Modification n°2 du PLU de Levallois.

Concernant les autres suggestions, de l'avis de l'EPT, notamment concernant les mobilités, elles n'ont pas de lien direct avec l'objet de la Modification n°2 du PLU et seront intégrées au moment de l'élaboration du PLUi.

c) Observation Reg4.

L'intervention mentionne que deux zones cyclables ont été mises en place pour observation dans le sens Paris-Banlieue et inversement rue Edouard Vaillant et rue Marius Anfan. En réalité, estime-t-il, ces zones sont très peu fréquentées. Il conviendrait de les déporter rue du Président Wilson et rue Anatole France, beaucoup plus utilisées par les cyclistes qui y seraient en sécurité.

Le commissaire enquêteur interprète les mots « pour observation » comme signifiant que les zones cyclables évoquées auraient été mises en place de manière provisoire et expérimentale. De fait et sous le contrôle du maître d'ouvrage, il y a bien sur le plan zonal le tracé d'un cheminement cyclable sur la rue Marius Anfan dans le sens Levallois-Paris (1er extrait ci-joint), mais il n'en n'apparaît pas sur la rue Edouard Vaillant. (2ème extrait ci-joint).

Question n° 47.

Avis du maître d'ouvrage sur cette suggestion ? Y a-t-il lieu d'apporter des modifications sur le plan graphique pour actualiser les cheminements cyclables de la ville?

Réponse du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, cette suggestion est sans lien direct avec l'objet de la Modification n°2 du PLU mais pourra être réétudiée dans le cadre du PLUi, en lien avec les orientations en termes de déplacements et de mobilité sur l'ensemble du territoire du futur PLUi.

d) Observation @4.

Par courrier daté du 12 janvier 2025 et remis au commissaire enquêteur par voie électronique le 3 mars 2025, le directeur général de Office public de l'habitat Rives de Seine, 91 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux, fait part au commissaire enquêteur de la décision de l'OPH de se désengager du projet d'acquisition de l'immeuble situé 4 rue Camille Pelletan. Il est estimé que les charges grevant cet

Parcelle N71 sise 4 rue Camille Pelletan : 100% de logement locatif social

immeuble obligent à réaliser un équipement public destiné essentiellement aux enfants en bas âge, ce qui n'est pas compatible avec la réalisation de logements sociaux.

Question n° 48.

La pièce 4.2.1 de l'Additif (Liste des emplacements réservés et des servitudes), page 10, mentionne de fait au 4 rue Camille Pelletan (parcelle N71, 163 m²) un projet dont 100 % de la SDP doit être consacré au logement locatif social, mais ne mentionne pas particulièrement un équipement public destiné aux enfants. Aucune autre pièce du dossier d'enquête ne semble apporter de précisions sur cette « contrainte ».

Le maître d'ouvrage peut-il clarifier l'enjeu de ce dossier, lequel, s'il devait ne pas prospérer, obèrerait la politique fixée en matière d'objectifs de nombre de logements sociaux ?

Le retrait de la parcelle N71 de la liste des emplacements réservés doit-il être envisagé ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le courrier de l'OPH Rive de Seine Habitat fait référence à un projet de logements sociaux, initialement prévu à l'adresse du 4 rue Camille Pelletan, qui ne pourra être réalisé, du fait d'une charge sur ce bien, existante dans le cadre d'un legs à la Commune, qui impose la réalisation d'un équipement public destiné essentiellement aux enfants en bas âge.

Au moment de l'élaboration du projet de la Modification n°2 du PLU, la Ville de Levallois pensait pouvoir lever cette charge, ce qui explique pourquoi le dossier d'enquête ne précisait rien à ce sujet, et pourquoi il était envisagé un emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs sociaux uniquement.

La réalisation d'une opération de logements sociaux n'étant pas conforme à la charge grevant le bien, obligeant à un équipement de petite enfance uniquement, l'EPT POLD envisage donc le retrait de ce projet d'ER dans la présente modification du PLU.

e) Observation @9.

Émise par un intervenant habitant rue Chaptal « en face de l'hôpital » donc dans la portion centrale de la rue Chaptal, l'observation porte sur les éléments suivants :

A cet endroit, l'accélération des véhicules est forte et bruyante étant donné la largeur de la rue. Au-delà du bruit, cela est dangereux notamment pour les enfants.

Il y a également énormément de stationnements en double file du fait de la largeur actuelle de la rue.

Actuellement les gens accrochent leurs vélos aux barrières des trottoirs, gênant la circulation des piétons.

Il serait opportun de réduire la largeur de la rue en :

- mettant des stationnements complémentaires de vélos

- réduisant la largeur de la rue en verdissant / plantant des arbres mi-hauteur sur un côté de la rue. C'est un endroit de Levallois très minéral et qui souffre de la chaleur en été. Il nécessite un verdissement.

☞ Question n° 49.

Commentaires du maître d'ouvrage sur les aménagements proposés de la voirie de la rue Chaptal ?

Réponse éventuelle du maître d'ouvrage.

De l'avis de l'EPT POLD, ces observations n'ont pas de lien direct avec le projet de Modification n°2 du PLU mais concernent des thématiques hors cadre du PLU (stationnement vélo sur l'espace public, voirie).

f) Observation E15.

L'intervenant traite de deux sujets distincts :

- Des mesures pratiques à prendre consécutives aux incitations à végétaliser les toitures, selon que les toits sont pentus ou plats et qu'ils sont facilement ou non accessibles, y compris pour y acheminer du matériel d'entretien. Il suggère un possible entretien par le service municipal d'entretien des espaces verts. Il suggère également la mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales.

- La répétition gênante de travaux de voirie à quelques mois d'intervalle ; Ces travaux pourraient être mieux anticipés et coordonnés.

Question n° 50.

Avis du maître d'ouvrage sur ces deux séries distinctes de suggestions ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Ces observations n'ont, de l'avis de l'EPT, pas de lien direct avec le projet de Modification n°2 du PLU. Certaines dispositions sont déjà intégrées au PLU en vigueur (concernant la végétalisation et l'accès des toitures par exemple), et les autres concernent des thématiques hors cadre du PLU (entretien des espaces verts, travaux de voirie, récupération des eaux de pluies).

g) Observation E17.

L'intervenant formule une proposition de valorisation de la place d'Estienne d'Orves avec retrait de la possibilité de circulation et stationnement des véhicules et aménagements à l'usage exclusif des piétions et cyclistes.

Le commissaire enquêteur note que cette place est incluse dans un périmètre d'Ensemble urbain et paysager à préserver et à mettre en valeur (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).

Question n° 51.

Avis du maître d'ouvrage sur cette proposition ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette suggestion n'a, de l'avis de l'EPT, pas de lien direct avec le projet de Modification n°2 du PLU mais concernent des thématiques hors cadre du PLU (aménagement de voirie, circulation et stationnement sur l'espace public). L'EPT transmettra néanmoins ces suggestions aux services compétentes de la Ville de Levallois.

h) Observation @18.

L'intervenant suggère une série d'aménagements pratiques, parmi lesquels :

. ne plus autoriser les balcons qui surplombent la voie publique.

. augmenter les capacités de stationnement intérieur et extérieur.

. aménager les stationnements pour livraisons.

. utiliser du bitume insonorisé.

Question n° 52.

Avis du maître d'ouvrage sur ces suggestions et la possibilité, si ce n'est pas déjà le cas, de les insérer ou de les préciser dans le PLU ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Concernant le stationnement, l'EPT souhaite rappeler que les règles d'un PLU doivent respecter les normes supra-communales, issues du Code de la Construction et de l'Habitation, et du document supérieur régissant les mobilités en vigueur (plafonds imposés dans le PDUIF). Lorsque le PDMIF en cours d'élaboration sera approuvé, les documents d'urbanisme en tiendront compte dans le délai prévu par le code de l'urbanisme.

Concernant les autres sujets, ils ne sont, de l'avis de l'EPT, pas en lien direct avec les dispositions de la Modification n°2 du PLU et hors des sujets traités dans un PLU.

Cependant, l'EPT souhaite souligner que la Ville de Levallois s'engage sur ces diverses thématiques et que le détail des actions engagées peut être consulté sur le Rapport sur la situation en matière de Développement Durable à Levallois de 2024.

i) Observation @20.

L'intervenant pose la question du devenir des locaux d'une (ancienne ?) poste rues rue Paul Vaillant Couturier, et Marius Aufan. Ce bâtiment apparaît inoccupé. Il pourrait être intéressant selon lui d'y accueillir un équipement sportif pour conforter l'attractivité sportive de Levallois. Cela permettrait de rester sur la ville pour la pratique du sport et limiter les déplacements, faute de place dans les équipements sportifs existants pour les habitants de la Ville. Il pourrait être proposé par exemple d'identifier une servitude de localisation d'équipements d'intérêt général sur les potentiels secteurs.

Question n° 53.

☞ Avis du maître d'ouvrage sur cette suggestion ?

Réponse du maître d'ouvrage.

L'EPT estime que cette proposition sera étudiée.

j) Observation @21.

L’intervenant aborde deux questions :

- celle du nombre important de bureaux, avec des taux d'occupation sans doute très variables avec les cycles économiques : « il conviendrait de privilégier la qualité plutôt que le toujours plus ». « A ce sujet les petits locaux commerciaux de rue ne donnent pas une image très valorisante tant il y en a de fermés ».

- celle du quadrilatère Villiers/ Barbès/ Chaptal/ Ibert qui lui semble ne pas faire l'objet de beaucoup d'attention : « serait-il possible d'avoir une situation de ce qui y est prévu? ».

Question n° 54.

Avis du maître d’ouvrage sur les deux points évoqués ?

Réponse du maître d’ouvrage.

Cette suggestion n’a pas de lien direct avec le projet de Modification n°2 du PLU. Cette question pourra être réétudiée à l’occasion de l’élaboration du PLUi en lien avec les orientations du PADD.