

Ville de Levallois-Perret

Département des Hauts-de-Seine

Plan Local d'Urbanisme

PLU



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

Pièce n°1

Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la Délibération du
Conseil Territorial du 23 septembre 2025
approuvant la modification n°2 du PLU

SOMMAIRE

I. Présentation contextuelle	7
1.1. Objets de la modification n°2 du PLU	7
1.2. Rappel des évolutions du PLU	7
1.3. Les pièces modifiées.....	8
II. Justification du choix de la procédure	9
III. Contenu de l'additif du rapport de présentation	11
Volet 1 – Exposé du diagnostic.....	12
I. Localisation de la commune	13
II. Occupation de sol du territoire communal	14
III. Population et habitat	15
3.1. Démographie.....	15
■ Une forte croissance de la population depuis 1990.....	15
■ Une densité de population importante et qui ne cesse d'augmenter	16
■ Les facteurs d'évolution	18
■ Un léger vieillissement de la population	19
■ Une stabilisation de la taille moyenne des ménages	20
3.2. Logements	21
■ Un habitat presque exclusivement collectif.....	21
■ Une majorité de petits logements.....	21
■ Un parc locatif qui se maintient	22
■ Le taux de logements sociaux comptabilisés dans le taux dit « SRU »	22
■ Le taux de vacance	23
■ Un parc de logements relativement récent	24
■ Etat de la production de logements	24
■ Rapport entre surfaces d'habitat et surfaces d'emploi construites.....	24
■ Une densité qui ne cesse d'augmenter	25
IV. Emplois.....	26
■ Nombre d'emplois sur la commune	26
■ Programmation économique	26
V. Transports et mobilité.....	28
5.1. Les liaisons cyclables	28
5.2. Maîtrise de l'automobile	29

5.3.	Stationnement public et privé.....	29
5.4.	Etat du réseau de transports en commun.....	30
VI.	Document d'urbanisme de portée supérieure.....	31
6.1	Le Schéma Directeur d'Aménagement de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)	31
6.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) de la Métropole du Grand Paris (MGP).....	31
Volet 2 –	Etat Initial de l'Environnement	36
I.	Milieu physique	37
1.1.	Topographie	37
1.2.	Hydrologie et hydrogéologie	38
■	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	38
■	Les eaux superficielles	38
■	Les eaux souterraines.....	39
II.	Milieu naturel.....	40
2.1.	Espaces naturels protégés.....	40
■	Réseau Natura 2000	40
■	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).....	41
■	Arrêté préfectoral de biotope	41
■	Les parcs et réserves	41
2.2.	Schéma Régional de Cohérence Ecologique	42
2.3.	Zones humides	43
III.	Patrimoine culturel, architectural et archéologique	45
3.1.	Monuments historiques	45
3.2.	Sites inscrits et classés.....	46
3.3.	Patrimoine mondial de l'UNESCO	46
3.4.	ZPPAUP / AVAP / SPR	46
IV.	Risques et nuisances	47
4.1.	Bruit.....	47
■	Plans d'exposition au bruit	47
■	Classement sonore des infrastructures de transport terrestres.....	48
4.2.	Risques naturels	49
■	Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine et des cours d'eau côtiers normands	49
■	Aléa retrait-gonflement des sols argileux	50

4.3.	Risques technologiques	50
■	Installations classées	50
■	Sites et sols pollués : BASOL et BASIAS	52
Volet 3 : Exposé des motifs des changements apportés aux documents règlementaires		53
I.	POUR SUIVRE L'EFFORT DE QUALIFICATION DU CADRE DE VIE LEVALLOISIEN	54
1.1.	Permettre une évolution maîtrisée des constructions, pour une meilleure intégration du bâti 54	
■	Modifications en UA	54
■	Encadrer les hauteurs et gabarits au plan graphique	66
1.2.	Poursuivre la volonté de protéger les bâtiments présentant un intérêt patrimonial, architectural et urbain.....	75
■	Ajout de « bâtiments ou ensembles bâtis à préserver ou à valoriser »	76
■	Adapter les dispositions règlementaires des bâtiments à protéger ou à valoriser	85
II.	POUR SUIVRE L'EFFORT EN MATIERE DE « VILLE DURABLE »	88
2.1.	Renforcer les espaces de respiration en sein du tissu urbain levalloisien	88
■	Préservation et ajout de nouveaux espaces verts au plan de zonage	88
■	Ajout d'un arbre intéressant	96
■	Clarifier les dispositions règlementaires sur les espaces libres et plantations dans les zones UA et UB	97
2.2.	Adapter l'évolution de la ville aux nouvelles réglementations et souhaits des habitants..	102
■	Adaptations règlementaires s'appliquant à plusieurs zones	102
■	Modifications sur les dépassements des hauteurs autorisés et travaux d'isolation	103
■	Mettre à jour les emplacements réservés et les servitudes instituées pour tenir compte des projets réalisés ou nouveaux à venir.....	107
■	Servitudes instituées au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :	111
■	Mise à jour des liaisons cyclables	114
III.	METTRE A JOUR ET CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES	115
3.1.	Mise à jour et correction des erreurs matérielles graphiques.....	115
■	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	115
■	Mise à jour du Cahier de protection du patrimoine architectural (pièce n°4.2.3), de la liste des bâtiments remarquables (...) (pièce n°4.2.2), du plan de zonage et servitudes (pièce n°5.1) et des documents graphiques du PLU concernant des « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser » 116	
■	Secteurs de plan masse	120

3.2.	Mise à jour et correction des erreurs matérielles règlementaires	121
Volet 4 : Incidences des modifications du Plan sur l'environnement.....		125
I.	INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET PAYSAGER	126
1.1.	Topographie et géologie.....	126
1.2.	Eau	126
1.3.	Incidences sur le paysage	126
II.	INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL	127
2.1.	Inventaire des protections	127
2.2.	Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité	127
2.3.	Zones humides	127
III.	INCIDENCES SUR LES RISQUES	128
3.1.	Incidences sur les risques naturels et technologiques	128
■	Risques naturels	128
■	Risques technologiques.....	128
■	Pollutions des sols	128
3.2.	Incidences sur le patrimoine, culturel, architectural et archéologique	129
■	Incidences sur les monuments historiques et le patrimoine bâti	129
■	Incidences sur le patrimoine bâti hors SUP.....	130
■	Incidences sur les Sites classés et inscrits.....	132
■	Incidences sur le Patrimoine mondial de l'UNESCO	132
■	Incidences sur un SPR	132
3.3.	Incidences sur le bruit	133
■	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la MGP :.....	133
■	Plans d'exposition au bruit :	134
■	Classement sonore des infrastructures de transport terrestres :.....	134
3.4.	Incidences sur le cadre de vie.....	135
3.5.	Incidences sur le milieu naturel.....	136
3.6.	Incidences sur les ressources naturelles	137

I. Présentation contextuelle

1.1. Objets de la modification n°2 du PLU

L'objet de la présente modification n°2 est défini dans l'arrêté du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense n°2021/41 du 27 juillet 2021 portant engagement de la procédure :

- 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.

1.2. Rappel des évolutions du PLU

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

Il a depuis fait l'objet de trois modifications simplifiées, approuvées par délibérations du Conseil Municipal en date du 24 juin 2013, du 13 avril 2015 et par délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense (EPT POLD) du 15 décembre 2020. Il a également fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par le Conseil de Territoire de l'EPT POLD par la délibération du 15 décembre 2016 et d'une modification n°3 qui a été approuvée lors du Conseil de Territoire du 26 juin 2024.

Enfin, les annexes du P.L.U. ont également fait l'objet de plusieurs procédures de mise à jour :

- 2017 : Mise à jour des annexes suite à la modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) de la Seine dans les Hauts-de-Seine du 7 juillet 2017
- 2020 : Mise à jour des servitudes d'utilité publique (S.U.P) et ajout d'une annexe concernant les Secteurs d'Information sur les Sols (S.I.S)
- 2021 : Mise à jour des annexes afin d'ajouter le Règlement Local de Publicité Intercommunal (R.L.P.i) de l'EPT Paris Ouest La Défense et mise à jour de la pièce 6.2.1 « Les schémas des réseaux »
- 2022 : Mise à jour des annexes suite à la modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) de la Seine dans les Hauts-de-Seine du 11 juillet 2022

1.3. Les pièces modifiées

Les orientations, définies dans l'arrêté du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense n°2021/41 du 27 juillet 2021 portant engagement de la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU, entraînent des modifications sur les pièces suivantes :

- **1. Rapport de présentation de l'élaboration du PLU de 2012**

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

- **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les OAP, et notamment le secteur Gare,

- **4. Règlement**

Pièces 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 ensemble 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.).

II. Justification du choix de la procédure

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

La Commune de Levallois n'ayant pas lancé de procédure de révision de son P.L.U. depuis son approbation le 30 janvier 2012, son contenu est issu des dispositions réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015.

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

Pour précision, la commune de LEVALLOIS ayant intégré le Territoire de la Métropole du Grand Paris désigné sous le nom de POLD (Paris Ouest La Défense), elle est intégrée d'office dans la démarche engagée le 27 juin 2023 d'élaboration d'un PLU intercommunal à l'échelle de ce territoire. La procédure est, actuellement, en cours.

Une procédure de modification de droit commun

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

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

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

- e) Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

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

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

Aussi, le projet de modification n°2 du P.L.U. rentre dans le champ de droit commun.

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

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

Le projet de modification n°2 du P.L.U. de Levallois 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.

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

III. Contenu de l'additif du rapport de présentation

Compte tenu de la portée limitée des différents objets de la modification du P.L.U., le présent additif au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012, complète les additifs élaborés lors des modifications précédentes. Ces divers documents sont consultables dans leur version dématérialisée sur le site internet de la Ville de Levallois : www.ville-levallois.fr ou dans leur version papier à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de Levallois au 66 bis rue du Président Wilson à Levallois.

Cet additif présente 4 volets :

- **Volet 1** : Exposé du diagnostic
Les divers éléments permettant de percevoir le diagnostic de la commune de Levallois-Perret figurent dans le deuxième volet du rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2012 puis complété.
- **Volet 2** : Analyse de l'état initial de l'environnement
Les divers éléments permettant de percevoir l'état initial de l'environnement pour la commune de Levallois-Perret figurent dans le premier volet du rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2012 puis complété.
- **Volet 3** : Exposé des motifs des changements apportés aux documents règlementaires
*Les choix retenus pour établir les O.A.P. et le règlement et justifications des O.A.P., de la délimitation des zones et des règles d'urbanisme sont présentés dans le quatrième volet du rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2012 puis complété., **Les modifications apportées aux documents règlementaires dans le cadre de la modification n°2 du P.L.U. sont justifiées dans ce volet 3.***
- **Volet 4** : Incidences des modifications du Plan sur l'environnement
*Les incidences des orientations du Plan sur l'environnement sont présentées dans le cinquième volet du rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2012 puis complété. **Les incidences des modifications apportées aux documents règlementaires dans le cadre de la modification n°2 du P.L.U. sont exposées dans ce volet 4.***

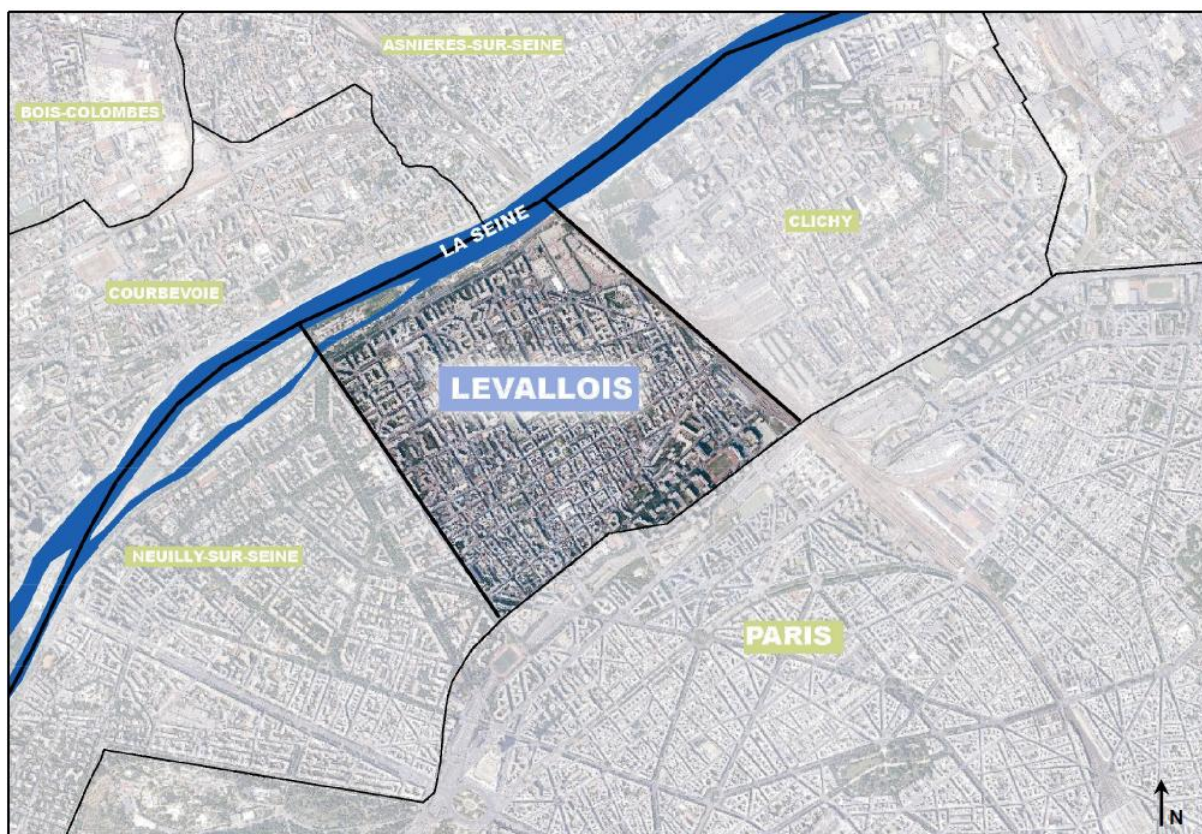
Volet 1 – Exposé du diagnostic

I. Localisation de la commune

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

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

- avec la ville de Paris, la tranchée du Boulevard Périphérique hors une partie du 17ème arrondissement, s'étend au-delà de cette tranchée et forme un tissu urbain plus continu avec la Ville de Levallois (entre les rues Jacques Ibert, Maurice Ravel et Curnonsky),
- avec les villes de Courbevoie et d'Asnières-sur-Seine, le lit de la Seine,
- avec la commune de Clichy-la-Garenne, le faisceau des voies ferrées.



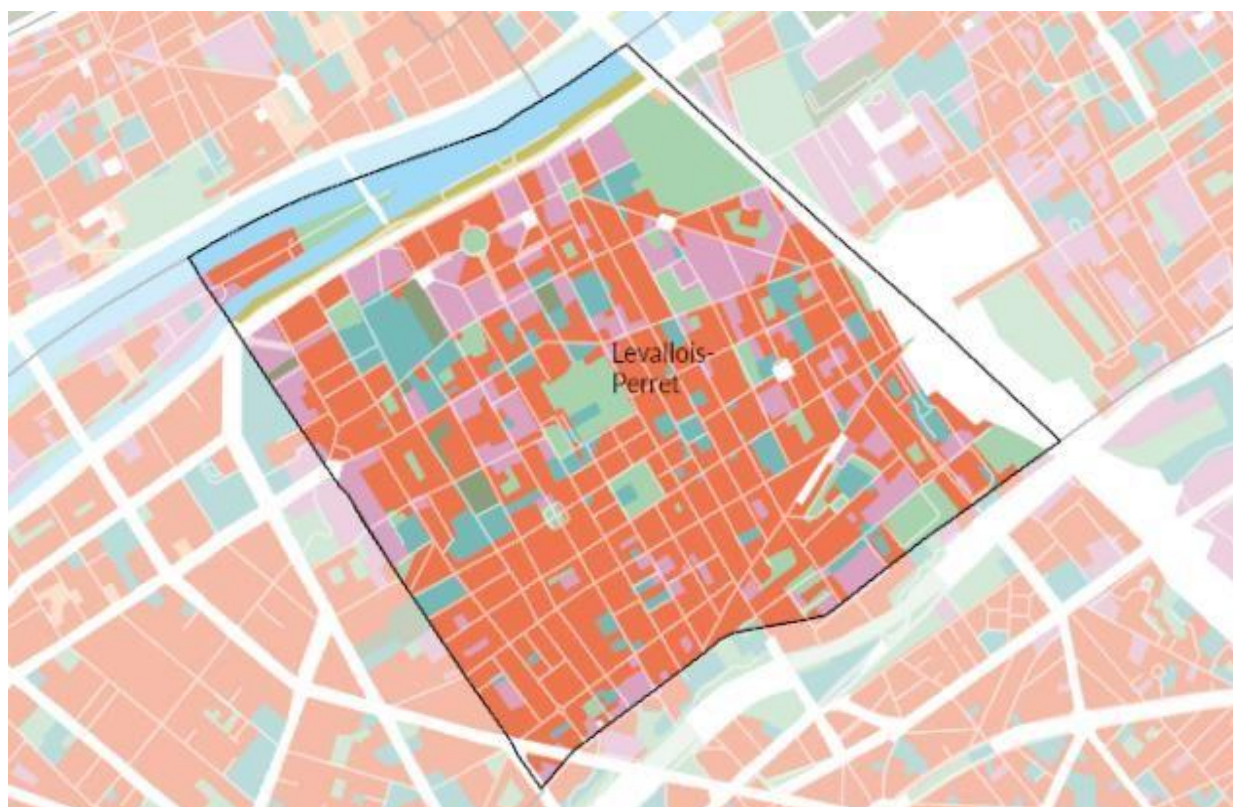
Localisation de la commune de Levallois-Perret (Source : Rapport de présentation, PLU)

La commune de Levallois-Perret appartient à l'Etablissement Public Territorial (EPT) de la Métropole du Grand Paris nommé « Paris Ouest La Défense » (POLD) qui compte 11 communes.

II. Occupation de sol du territoire communal

La commune est en quasi-totalité urbanisée avec :

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



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

MOS 2021 (Source : Institut Paris Région)

Le MOS montre qu'il n'y a pas eu d'évolution sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que sur les espaces artificialisés depuis 2012.

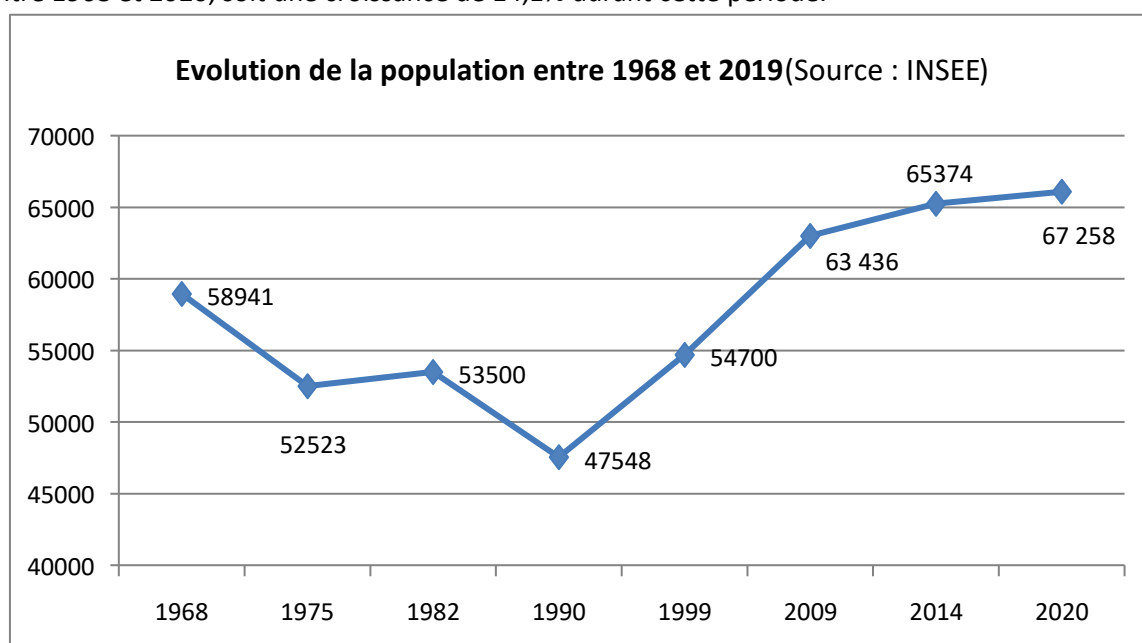
La Ville de Levallois étant en effet entièrement artificialisée et urbanisée, à l'exception de la Seine et de ses berges, la consommation d'espaces naturels est inexistante, les nouvelles constructions se font en renouvellement urbain.

III. Population et habitat

3.1. Démographie

■ Une forte croissance de la population depuis 1990

D'après les données de l'INSEE, la population de la commune est passée de 58 941 à 67 258 habitants entre 1968 et 2020, soit une croissance de 14,1% durant cette période.



Néanmoins, l'évolution de la population, dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle, a été marquée par une lente période de décroissance jusqu'en 1990, avec une perte de près de 11 400 habitants entre 1968 et 1990.

Après cette période de décroissance, les résultats du recensement de mars 1999 attestent d'une véritable rupture de tendance, avec une population levalloisienne en forte croissance qui repasse au-dessus de la barre des 50 000 habitants pour atteindre 54 750 habitants en 1999.

Levallois, qui perdait en moyenne 744 habitants par an entre 1982 et 1990, en a gagné 7 152 de 1990 et 1999, soit 794 par an. C'est la 3^{ème} plus forte croissance démographique observée en Île-de-France entre 1990 et 1999.

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

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

■ Une densité de population importante et qui ne cesse d'augmenter

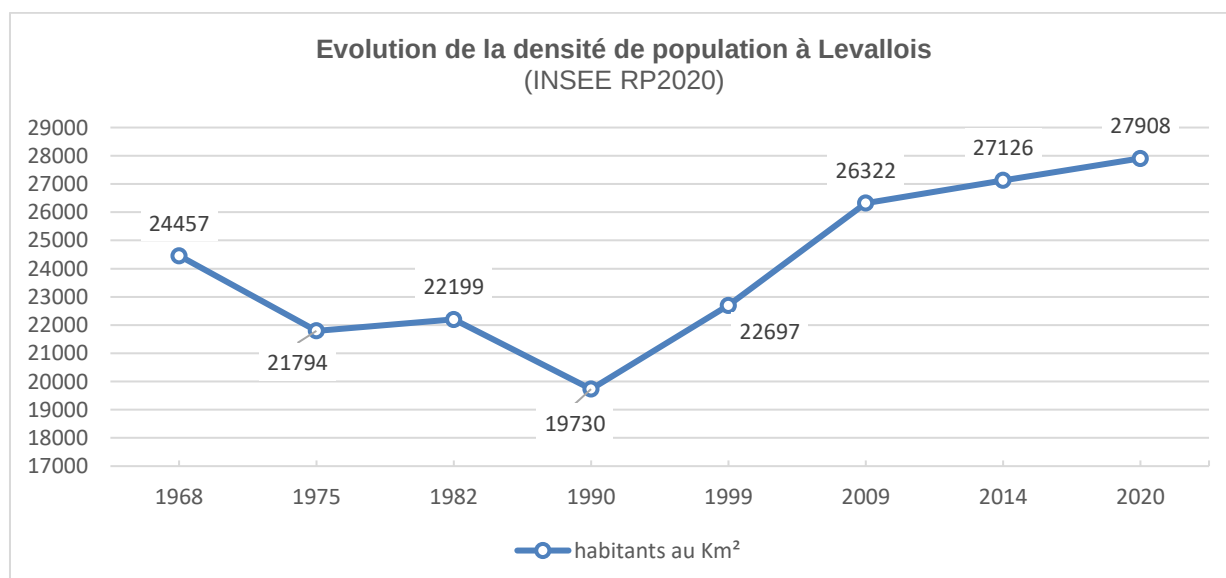
La Commune de Levallois se situe dans le classement des 10 villes les plus densément peuplées au monde avec une densité de population qui est de 27 908 habitants/km² (INSEE RP2020).

Elle est également la ville la plus dense du Département des Hauts-de-Seine et de la Métropole du Grand Paris, et sa densité est significativement supérieure à celle des communes voisines (INSEE RP2020) :

- Neuilly-sur-Seine : 15 922 habitants/km²,
- Clichy-la-Garenne 20 433 habitants/km²,
- Asnières-sur-Seine 18 258 habitants/km²,
- Courbevoie : 19 682 habitants/km²,
- Puteaux : 13 796 habitants/km²,
- Boulogne-Billancourt : 19 597 habitants/km²,
- Paris : 20 359,6 habitants/km²,
- Métropole du Grand Paris : 8 703 habitants/km²
- Département des Hauts-de-Seine : 9 260 habitants/km².

Depuis 1990, la densité de population est en croissance continue à Levallois, qui a connu une forte augmentation de sa population entre 1990 et 2009 avec l'arrivée de 15 888 habitants supplémentaires (+33%). Depuis 2009, l'augmentation est plus douce, mais elle se poursuit, avec + 3 822 habitants entre 2009 et 2020 (+6%). Sa densité a donc augmenté également de la même façon.

La Ville de Levallois a participé activement à la dynamique démographique métropolitaine, au-delà des tendances départementale (+4%) et métropolitaine (+3%) sur les 10 dernières années.



En comparant ces données avec les territoires voisins, on constate que certaines communes voisines ont, elles, vu leur population chuter depuis 2009 : telles que Neuilly-sur-Seine, Paris et plus particulièrement Paris XVII^{ème}, Courbevoie ou Puteaux.

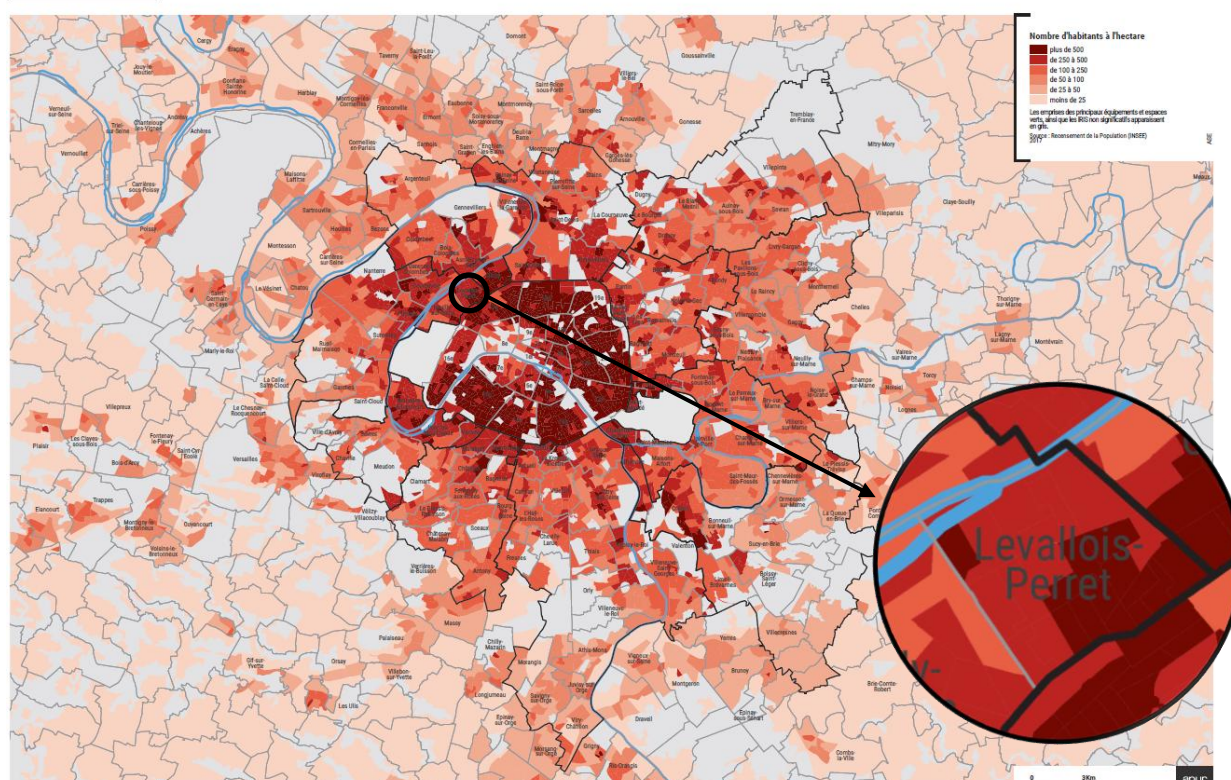
D'autres communes, comme Boulogne-Billancourt, Asnières-sur-Seine ou Clichy-la-Garenne, ont, elles aussi, augmenté leur population et leur densité depuis 2009 (+7 à +8%), mais restent à une densité bien inférieure à celle de Levallois, car d'une part, elles sont plus étendues, et car d'autre part, elles n'avaient pas connu d'augmentation de population aussi importante que Levallois entre 1990 et 2009 (+21% Clichy, +13.6% Asnières et +11.1% Boulogne-Billancourt).

Cette forte densité de population à Levallois est notamment la résultante de deux constats :

- Un flux de populations constant, provenant, notamment, de Neuilly, Courbevoie et Paris (informations observées dans les Déclaration d'Intention d'Aliéner par le Service Foncier) en raison de prix plus accessibles à Levallois et de la livraison continue de nouveaux logements ;
- Une absence de foncier mutable disponible.

On constate que la densité est plus importante dans l'Est de la commune, en grande partie dans les zones UA (centre ancien et renouvelé mixte dense), autour de la place Henri-Barbusse, de la place Jean-Zay et de l'Hôtel de Ville, et UE (quartier Eiffel) :

DENSITÉ DE POPULATION

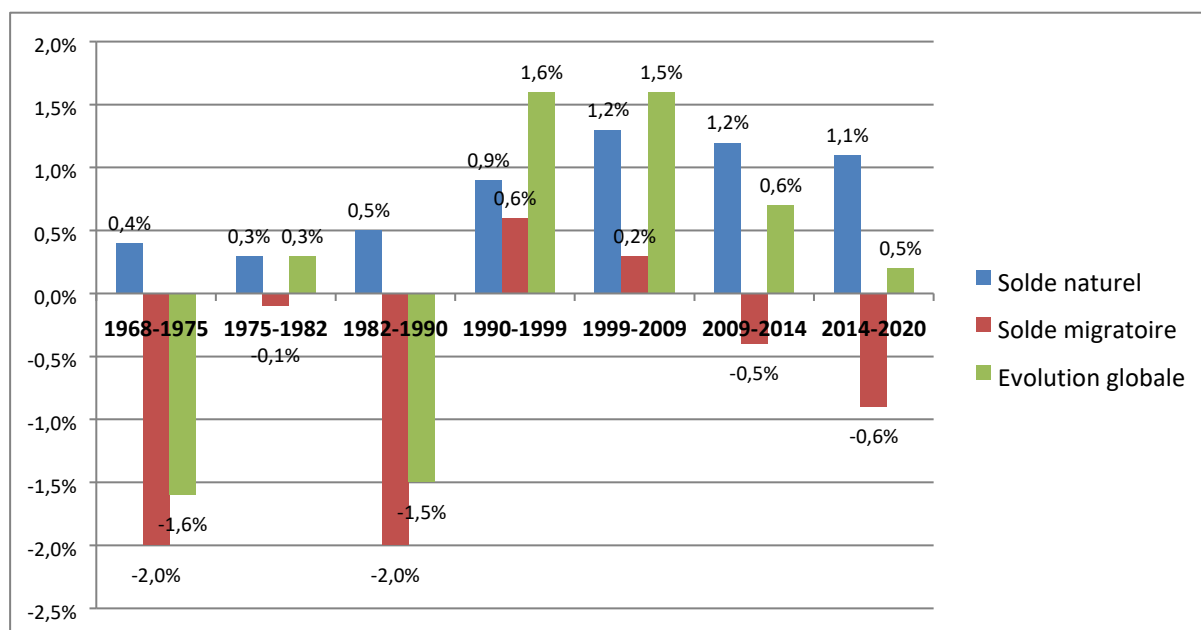


(Cartographie de l'APUR, données IRIS INSEE)

■ Les facteurs d'évolution

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

- Une augmentation du solde naturel jusqu'à la période 1999-2009, qui reste important depuis ;
- Un retournement du solde migratoire qui devient positif à partir de 1990. Malgré son retour dans le négatif depuis 2009, le solde naturel important suffit à le compenser et à maintenir une croissance du nombre d'habitants.



Indicateurs démographiques en historique depuis 1968 (Source : INSEE)

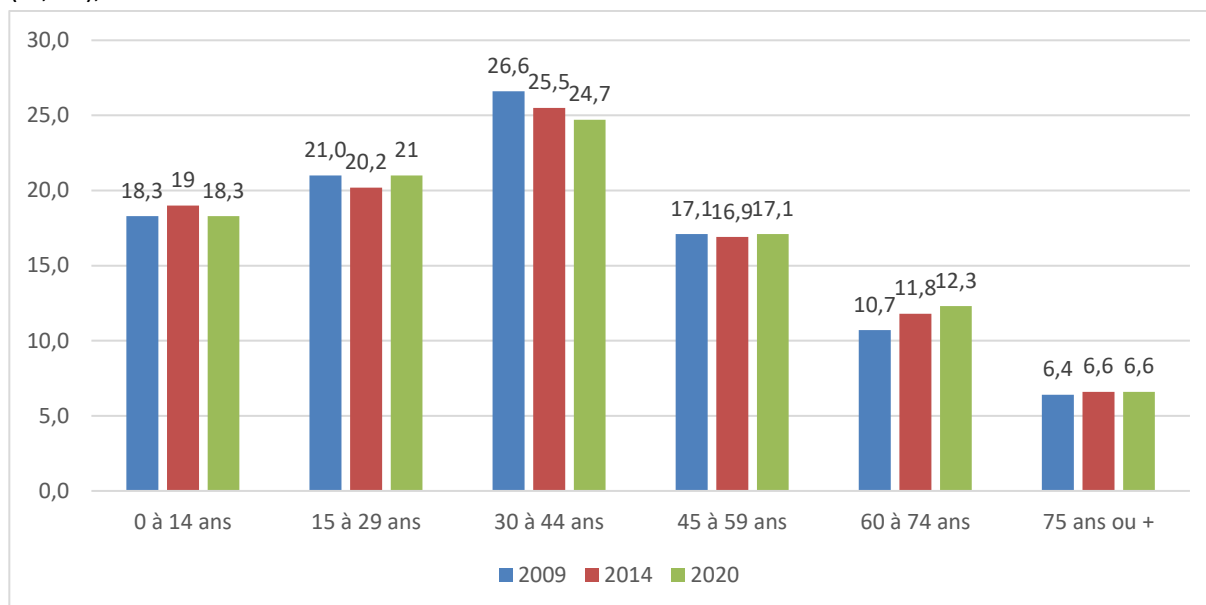
La population de Levallois continue d'augmenter du fait d'un solde naturel (différence entre naissances et décès) qui s'est accru sensiblement entre 1975 et 2009. En effet, la variation annuelle de la population du au solde naturel est passé de +0,3% entre 1975 et 1982, à +0,5% entre 1982 et 1990, à +0,9% entre 1990 et 1999, à +1,2% entre 1999 et 2009 et avec une stagnation à +1,2% entre 2009 et 2014. Ce solde naturel temps à diminuer ces dernières années mais reste important, ce qui permet de maintenir une croissance plus faible de la population communale.

Le solde migratoire a opéré un retournement assez spectaculaire en devenant largement positif à partir de 1990, ce qui ne s'était pas produit à Levallois depuis plus de 30 ans. Il atteint +0,6% entre 1990 et 1999 contre -2,0% entre 1982 et 1990. Le solde migratoire est cependant redevenu négatif depuis 2009 mais est compensé par un solde naturel qui reste important.

Le recensement de l'INSEE de 2020 indique que 60,8% des levalloisiens ont emménagés depuis moins de 10 ans. Ce renouvellement de la population est lié à 2 phénomènes : un rythme soutenu de livraison de nouveaux logements accueillant des nouveaux résidents mais également une rotation importante des ménages dans l'existant.

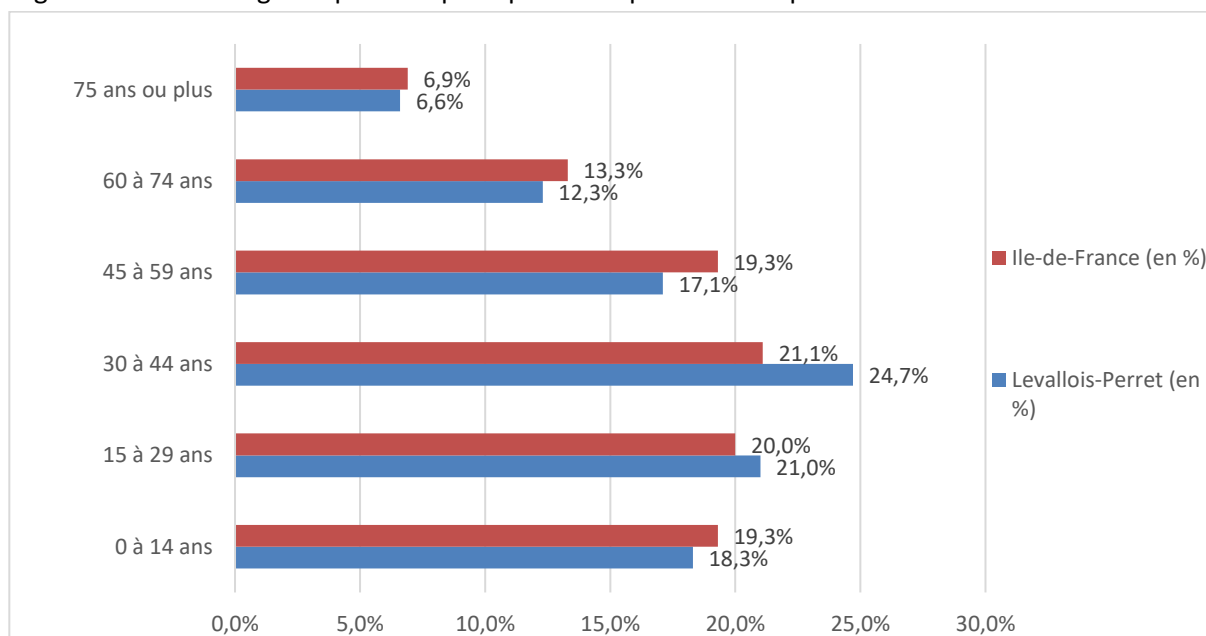
■ Un léger vieillissement de la population

Entre les recensements de 2009 et 2020, la population a sensiblement vieilli : les classes d'âges ayant le plus diminué sont les 15-29 ans (-0,8%) et les 30-44 ans (-1,6%) et celles ayant le plus augmenté sont les 60-74 ans (+2,0%). Malgré une diminution de la classe d'âge des 15-29 ans entre 2009 et 2014 (-0,8%), cette dernière est redevenue stable en 2020.



Répartition de la population par classes d'âges de 2008 à 201

La pyramide des âges de la population levalloisienne de 2020 diffère sensiblement de la moyenne régionale et se distingue cependant principalement par une surreprésentation des 30-44 ans.



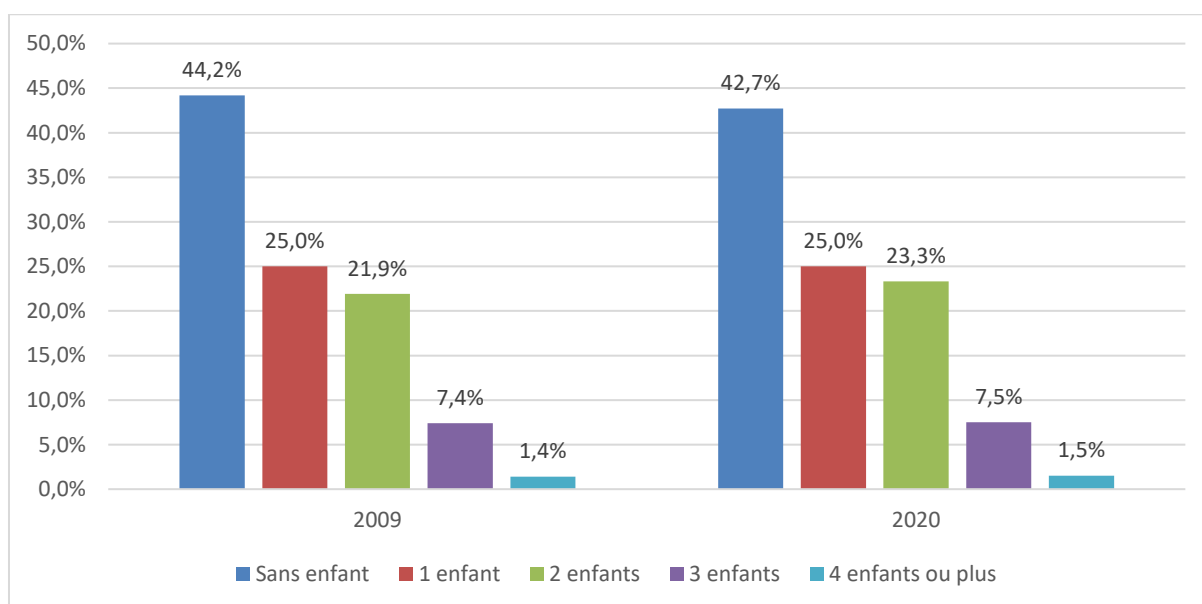
Répartition de la population en 2020 – Comparaison Levallois-Perret et Ile-de-France

■ Une stabilisation de la taille moyenne des ménages

En 2020, on comptait 32 576 ménages sur la commune, contre 31 021 ménages en 2009. La taille des ménages est plutôt stable depuis 1975, autour de 2,05 personnes par ménage. Au dernier recensement de 2020, elle était toujours de 2,05.

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

	2009	2020
Ménages d'une personne	45,2%	44,9%
Ménages avec familles dont :	51,8%	52,7%
Couples sans enfant	20,6%	19,2%
Couples avec enfants	23,2%	24,1%
Familles monoparentales	8%	9,3%



Répartition des familles selon le nombre d'enfants de 2009 à 2020 (Source : INSEE)

On constate une augmentation de +0,9% des couples avec enfants, et +1,3% des familles monoparentales. Les familles avec enfants sont majoritaires. La part des familles ayant 2 enfants ou plus a augmenté en 10 ans. En revanche on n'observe pas de phénomène de « desserrement » des ménages, puisque leur taille a augmenté, avec 2.05 personnes par ménage en 2020 contre 2.03 personnes par ménage en 2019.

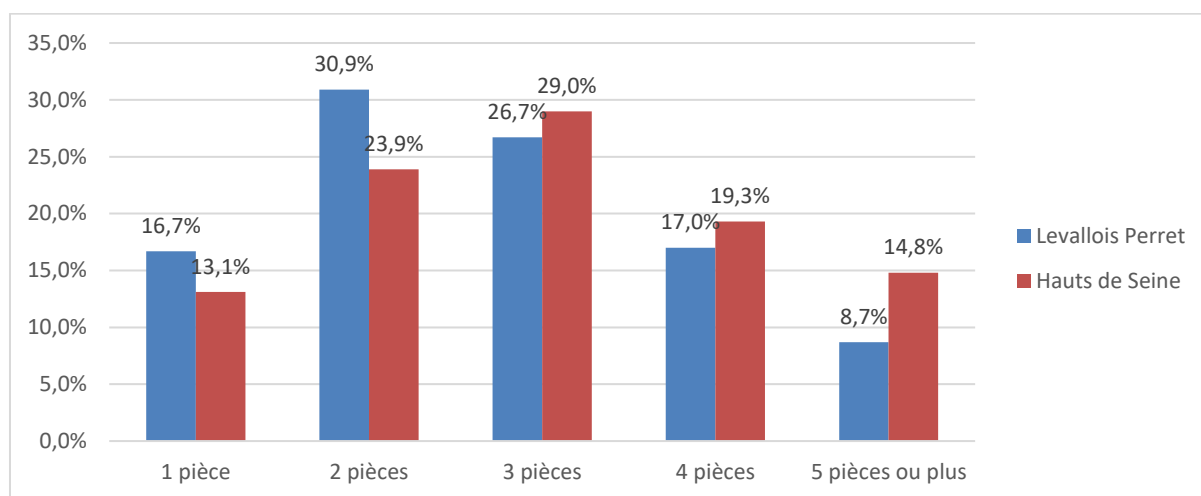
3.2. Logements

■ Un habitat presque exclusivement collectif

Commune dense de proche couronne, Levallois-Perret possède un parc de logements presque exclusivement collectif (97,3 %), comme les communes limitrophes. Avec 303 maisons individuelles en 2020, Levallois est la ville qui en compte le moins dans les Hauts-de-Seine.

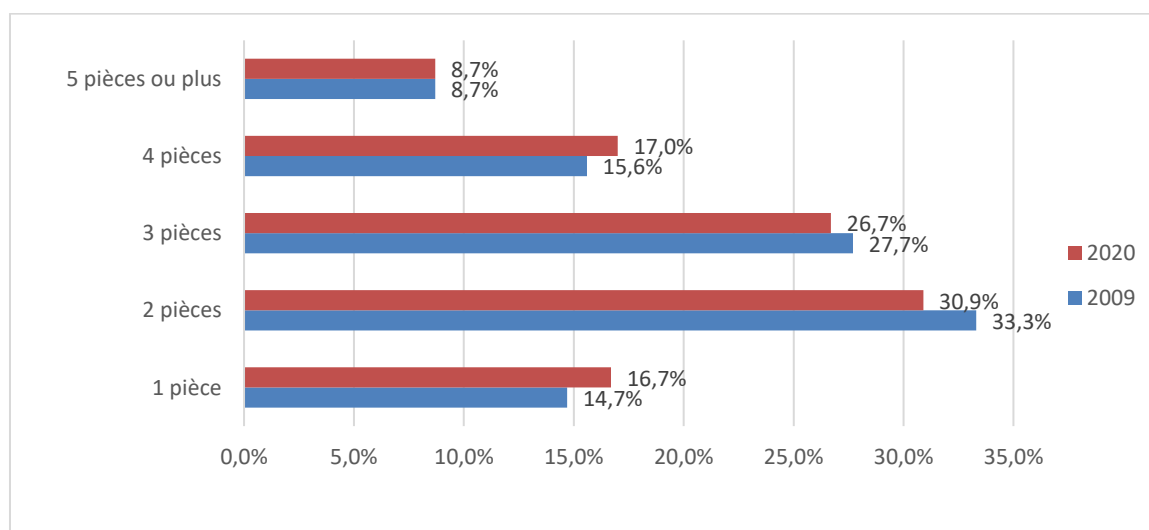
■ Une majorité de petits logements

En 2020, le parc de résidences principales reste composé en majorité de petits logements avec plus de 47 % de 1 et 2 pièces. La taille moyenne des logements reste globalement plus faible par rapport à la moyenne départementale.



Taille moyenne des logements en 2020 (Source : INSEE)

Une augmentation de la taille des logements depuis 1999 : la taille moyenne des résidences principales a augmenté depuis 2009. En effet la part des 1 et 2 pièces est passée de 48% à 47,6% tandis que la part des 4 pièces ou plus est passée de 24.3% à 25,7%.



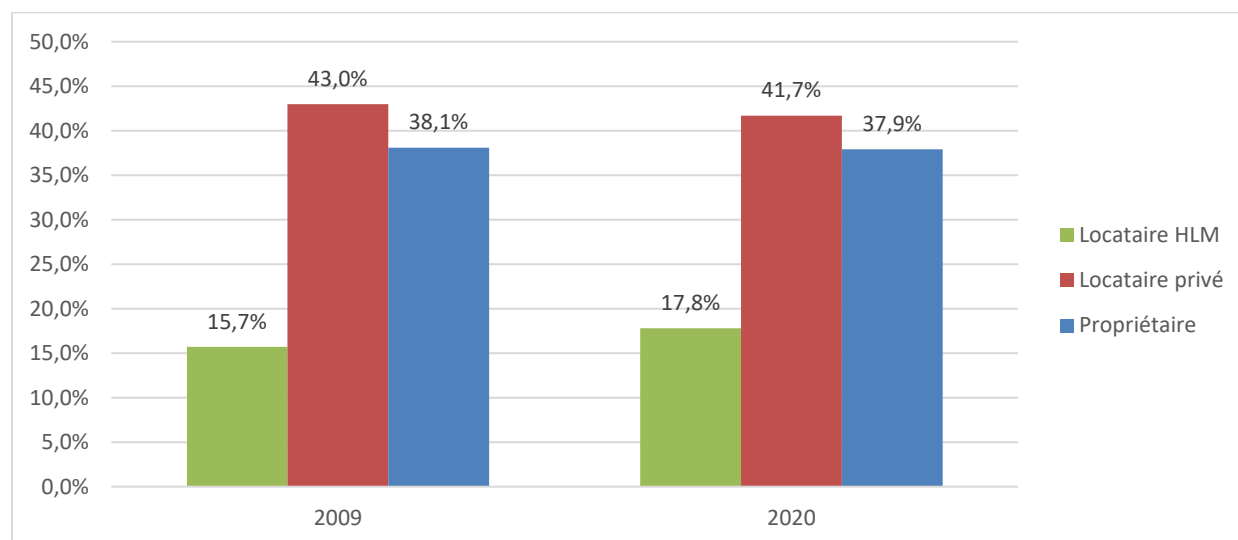
Evolution de la taille moyenne des logements entre 2008 et 2019 (Source : INSEE)

■ Un parc locatif qui se maintient

Les locataires sont majoritaires (59,6% dans les résidences principales). C'est une proportion supérieure à la moyenne départementale (54,6%).

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

Par ailleurs, le recensement INSEE de 2020 recense 2,6% des habitants logés gratuitement.



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

La part des propriétaires occupants a diminué entre 2009 et 2020 en passant de 38,1 % à 37,9%.

Les locataires HLM sont passés de 15,7 % à 17,8 % des habitants de la commune entre 2009 et 2020.

■ Le taux de logements sociaux comptabilisés dans le taux dit « SRU »

Le pourcentage de logements sociaux sur le total du parc de résidences principales a augmenté en treize ans de 22,2%. On compte 6 421 logements sociaux sur la commune en 2023, soit environ 90 logements supplémentaires construits chaque année depuis treize ans.

Les logements sociaux représentent 20,37% du parc de résidences principales au 1^{er} janvier 2023.

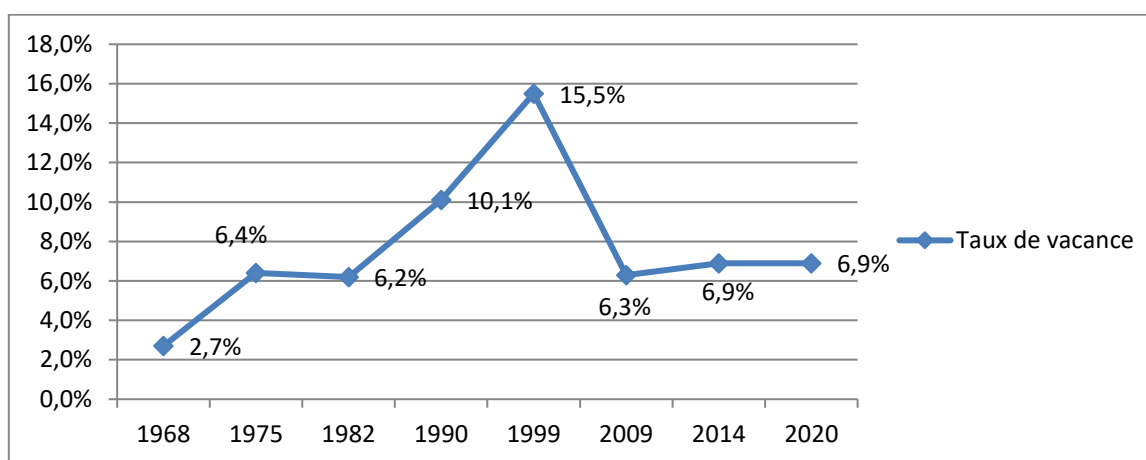
La Ville est déficitaire en matière de taux légal de logements sociaux, au regard des obligations de la loi S.R.U. Elle est soumise à un rattrape, avec une obligation de réaliser un nombre minimal de logements de 25%.

Levallois-Perret va donc poursuivre ses efforts en termes de production de logements sociaux.

■ Le taux de vacance

Le nombre et la part des logements vacants ont crû régulièrement depuis 1962 : au recensement de 1999, plus de 15% des logements sont vacants, ce qui constituait le taux le plus élevé du département des Hauts-de-Seine. Depuis, cette vacance a fortement diminué pour atteindre un taux de 6,3% en 2009 et a légèrement augmenté de 0,6% entre 2009 et 2014 (6,9%, soit un total d'environ 2 500 logements vacants). Entre 2014 et 2020, ce taux s'est stabilisé à 6,9%. Le taux de vacance de la commune est légèrement supérieur à celui du département (6,5%).

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



Evolution du taux de vacance entre 1968 et 2020

Les données INSEE présentées ci-dessus sont cependant à nuancer. En effet, sont considérés comme logements vacants tout logement inoccupé, sans distinction entre la vacance de courte durée et la vacance de longue durée. Selon l'INSEE, un logement est vacant s'il est inoccupé et :

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

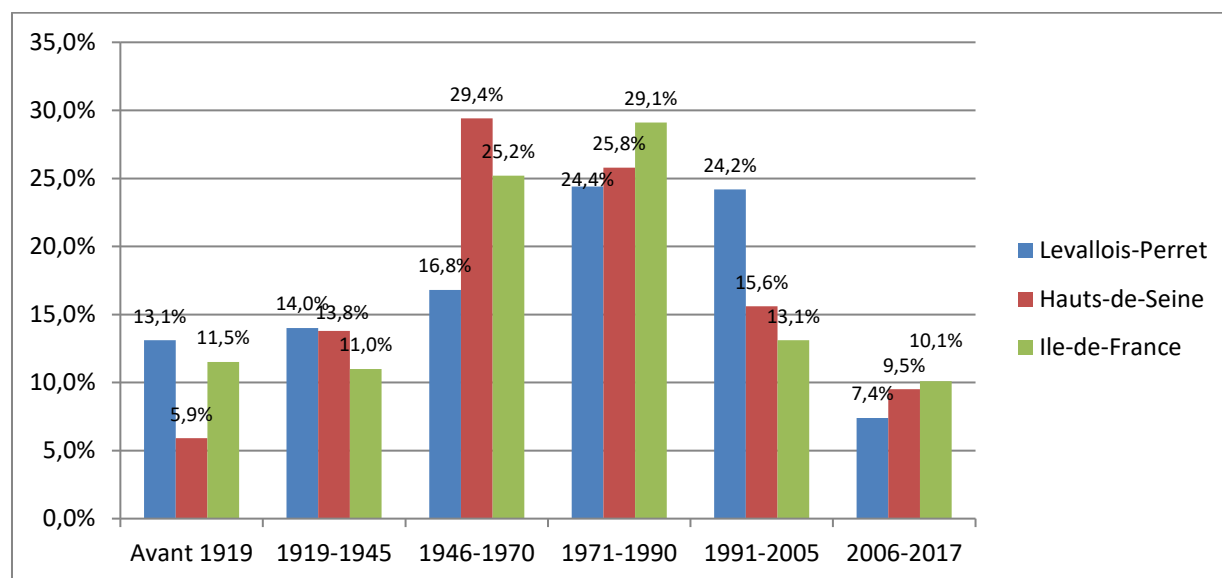
Dans les deux premiers cas, la vacance est dite « **frictionnelle** » dans la mesure où la période d'inoccupation du logement est a priori de courte durée ; dans les autres cas, elle est qualifiée de « **structurelle** », de longue durée. Or, c'est sur la vacance de longue durée qu'il y a un enjeu réel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

Dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants, des données sur les logements vacants (données LOVAC) permettent de différencier le taux de vacance total et le taux de vacance de longue durée (au moins 2 ans) dans le parc privé. Au 1^{er} janvier 2021, le taux de logements vacants du parc privé à Levallois-Perret est de 8,4 % (2 567 logements) dont 7 % de vacance de moins de 2 ans (2 185 logements) et 1,4 % de vacance de longue durée (soit 507 logements). Aussi, la part de vacance de longue durée représente moins de 20% de la vacance totale.

■ Un parc de logements relativement récent

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

La commune conserve cependant une part importante de logements anciens (27,1% construits avant 1945) en comparaison avec les Hauts-de-Seine (19,7%) et l'Ile-de-France (22,5%).



Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement (INSEE, RP2020)

■ Etat de la production de logements

Entre 2012 et 2020, 2 702 logements ont été construits, soit 300 logements, en moyenne par an.

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

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

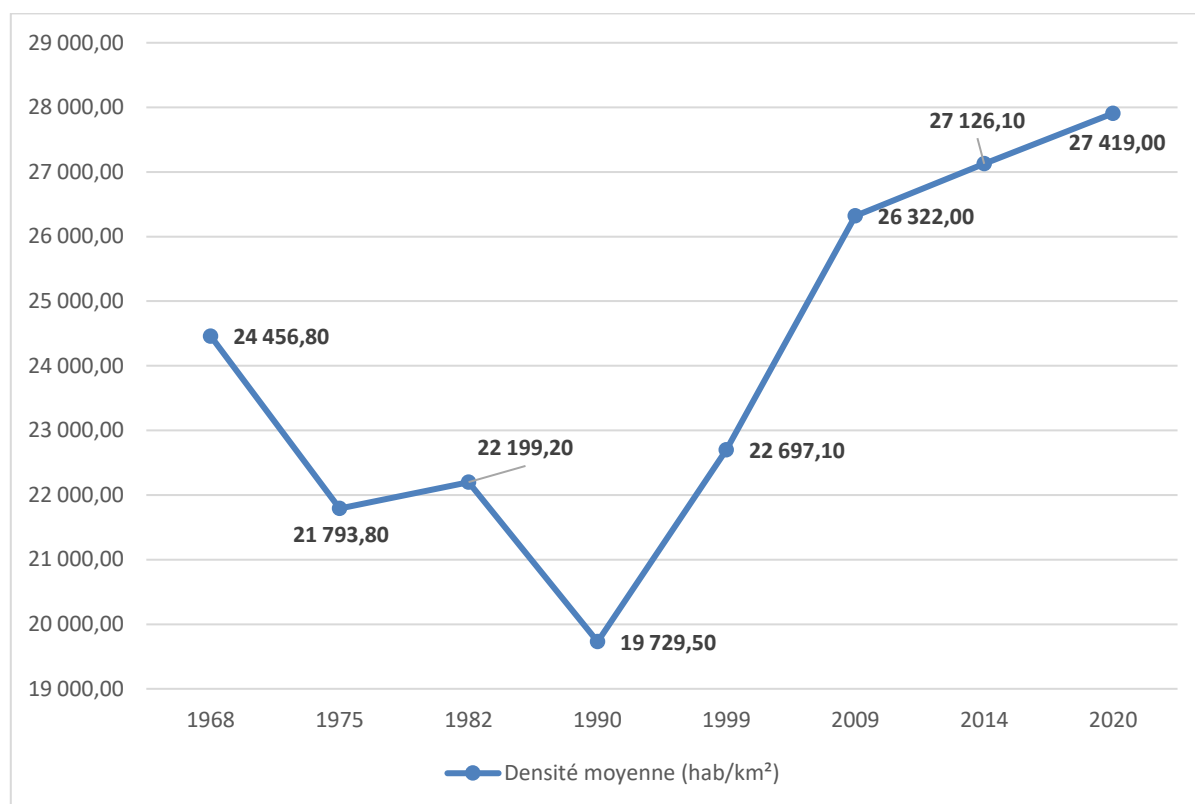
Le PADD fixait un objectif de développement de l'emploi et de l'habitat équilibré entre ces deux fonctions.

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

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

■ Une densité qui ne cesse d'augmenter

Depuis 1990, la densité de population est en croissance continue sur la commune. En dix ans, la densité de population a augmenté d'environ 4,2%. En 2020, on compte environ 274 habitants par hectare.



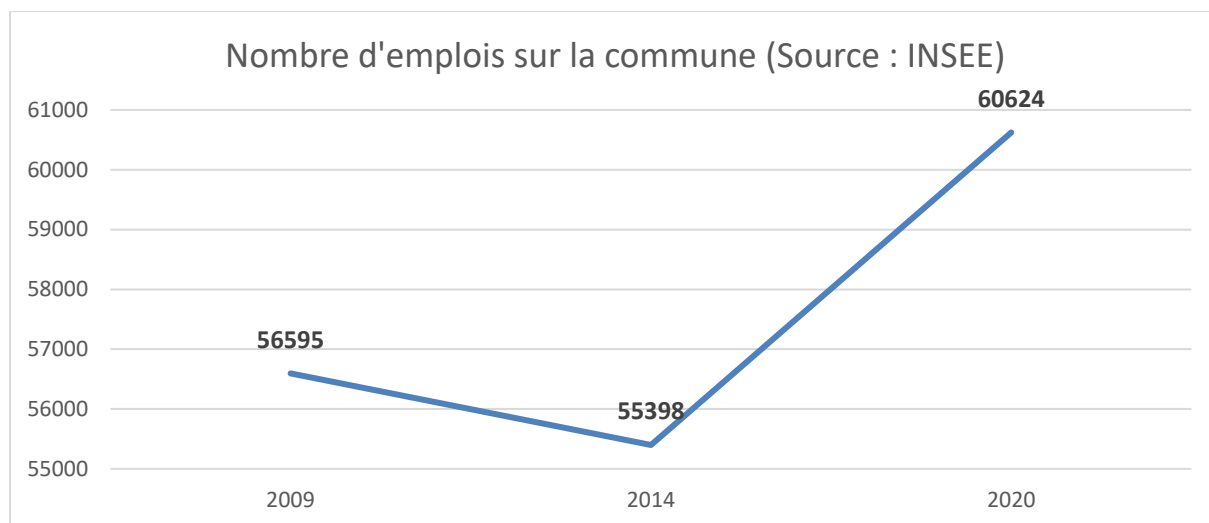
La Ville de Levallois a participé à la dynamique métropolitaine, avec une densité qui s'est accentuée d'environ 4,2% en 11 ans. Cette densité très importante est mal vécue par les habitants. La Municipalité ne souhaite pas densifier davantage afin de préserver le cadre de vie des habitants.

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 « véritable 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.

IV. Emplois

■ Nombre d'emplois sur la commune

Le nombre d'emplois sur la commune a fortement progressé en cinq ans. Après une baisse de 2,1% entre 2009 et 2014, le nombre d'emplois a fortement augmenté entre 2014 et 2020 : + 9,4%.



Malgré un relatif maintien des surfaces dédiées à l'activité (35,8 ha en 2012 et 34,6 ha en 2021), l'objectif de gain du nombre d'emplois n'a pas été atteint, malgré une forte progression de 5 226 emplois supplémentaires entre 2014 et 2020.

■ Programmation économique

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

	2009	2020	Variation 2009-2020
Agriculteurs exploitants	0,1%	0%	-0,1 pts
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3,8%	4,3%	+0,5 pts
Cadres et professions intellectuelles supérieures	45,1%	49,2%	+4,1pts
Professions intermédiaires	24,9%	23,8%	-1,1 pts
Employés	19,9%	17,5%	-2,4 pts
Ouvriers	6,2%	5,1%	-1,2 pts

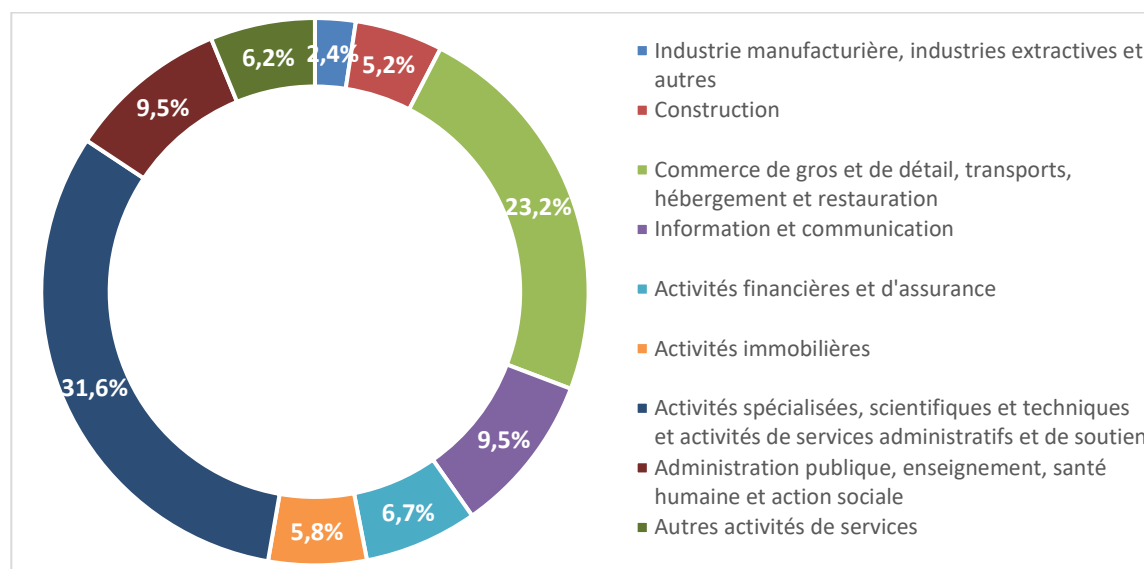
Répartition des emplois par catégorie socioprofessionnelle (Source : INSEE)

A l'instar de la typologie des emplois, l'évolution de la typologie des entreprises démontre une augmentation des activités du secteur tertiaire (+ 1,2% pour le commerce, transports et services) et une diminution des activités du secteur secondaire (-1,5% pour l'industrie et -0,4% pour la construction).

	2009	2020	Variation 2009-2020
Agriculture	0%	0%	0%
Commerces, transports et services	78,7%	80,3%	+1 ,6 pts
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	11,9%	12,3%	+0 ,4 pts
Industrie	6,6%	5%	-1,6 pts
Construction	2,7%	2,3%	-0,4 pts

Part et évolution (en %) des emplois selon le secteur d'activité (Source : INSEE)

Le détail des établissements actifs au 1^{er} janvier 2022 indique que 92,4% ont une activité tertiaire.



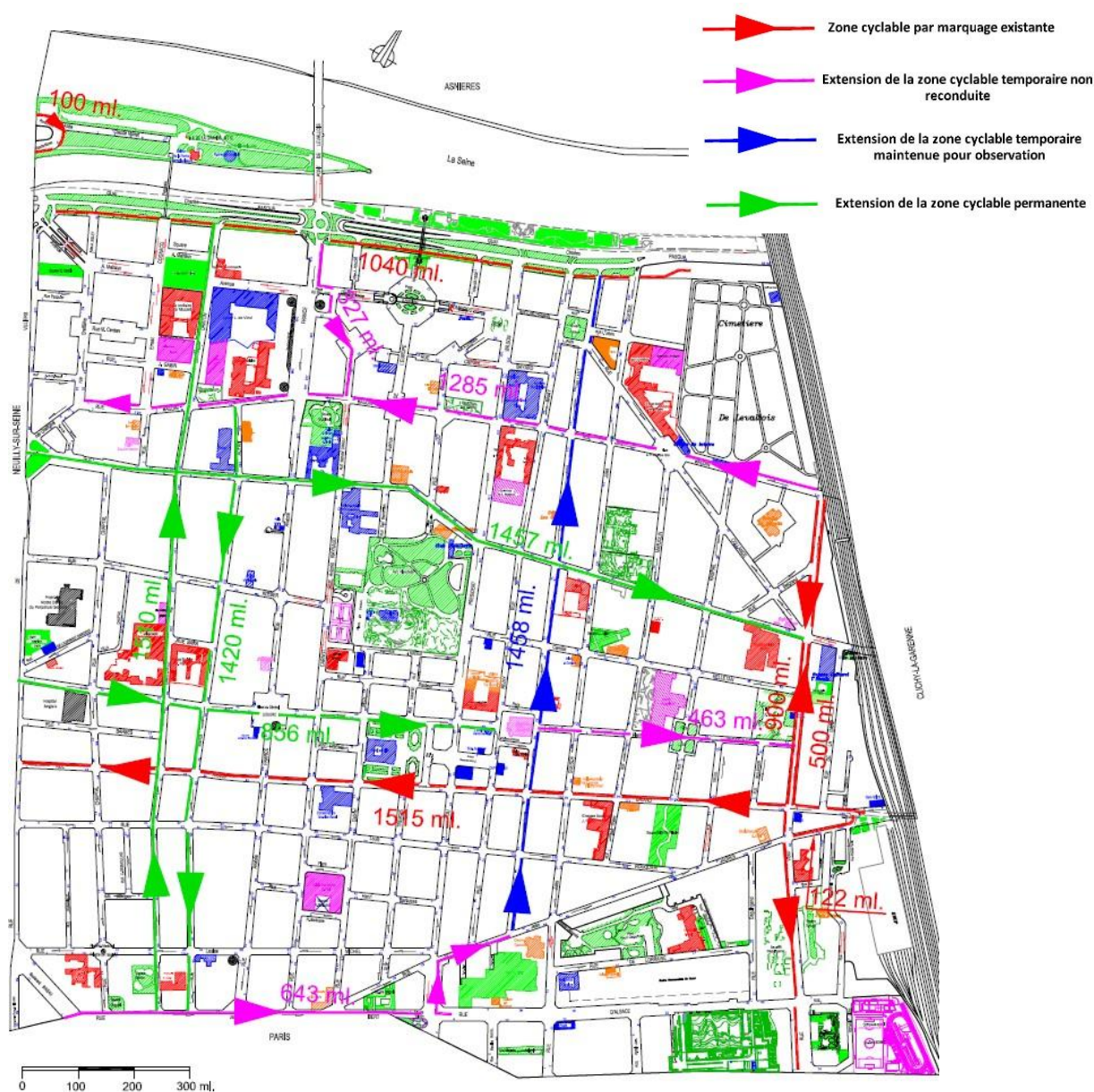
Répartition des établissements par secteur d'activité au 1^{er} janvier 2022 (Source : INSEE)

V. Transports et mobilité

5.1. Les liaisons cyclables

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

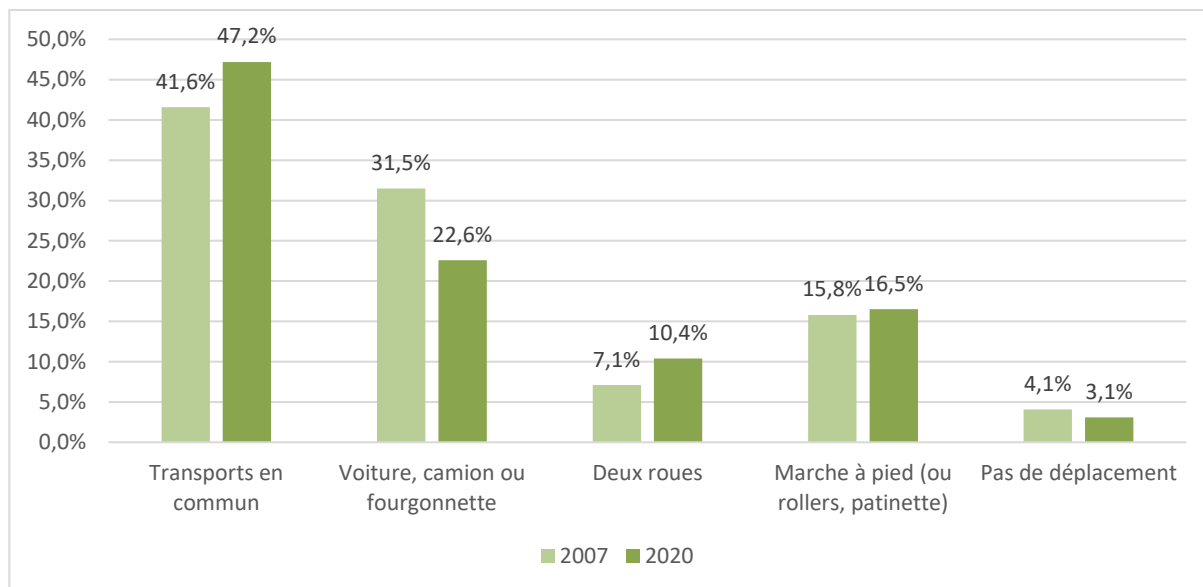
8 pistes et voies cyclables ont été aménagées depuis 2011 dont 4 en 2020 : quai Charles-Pasqua, rue Aristide Briand, rue d'Alsace, place du 8 mai 1945, rue Paul-Vaillant Couturier, rue Voltaire, rue Marius Auphan et rue Danton. Ces aménagements permettent de bien mailler le territoire communal par des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



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

5.2. Maîtrise de l'automobile

L'usage des transports en commun dans le cadre des déplacements domicile-travail a fortement augmenté en 13 ans : +5,6%, à l'instar de la marche à pied et de l'usage des deux roues qui ont respectivement augmenté de +0,7% et +3,3%. L'utilisation de la voiture a chuté (-8,9%).



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2007 et 2020 (Source : INSEE)

Le taux de motorisation des ménages a fortement diminué en dix ans (-6,2%). En 2009, 59% des Levalloisiens possédaient au moins une voiture, ils sont 52,8% en 2020.

Les modes de déplacements quotidiens pour le travail s'orientent de plus en plus vers des moyens alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied).

5.3. Stationnement public et privé

En 2009, 48,2% des résidences principales avaient au moins une place de stationnement, et 3 333 ménages possédant une voiture n'avaient pas de place de stationnement.

En 2020, 46,5% des résidences principales ont au moins une place de stationnement, et 2 050 ménages possédant une voiture n'ont pas de place de stationnement.

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

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

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

5.4. Etat du réseau de transports en commun

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

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

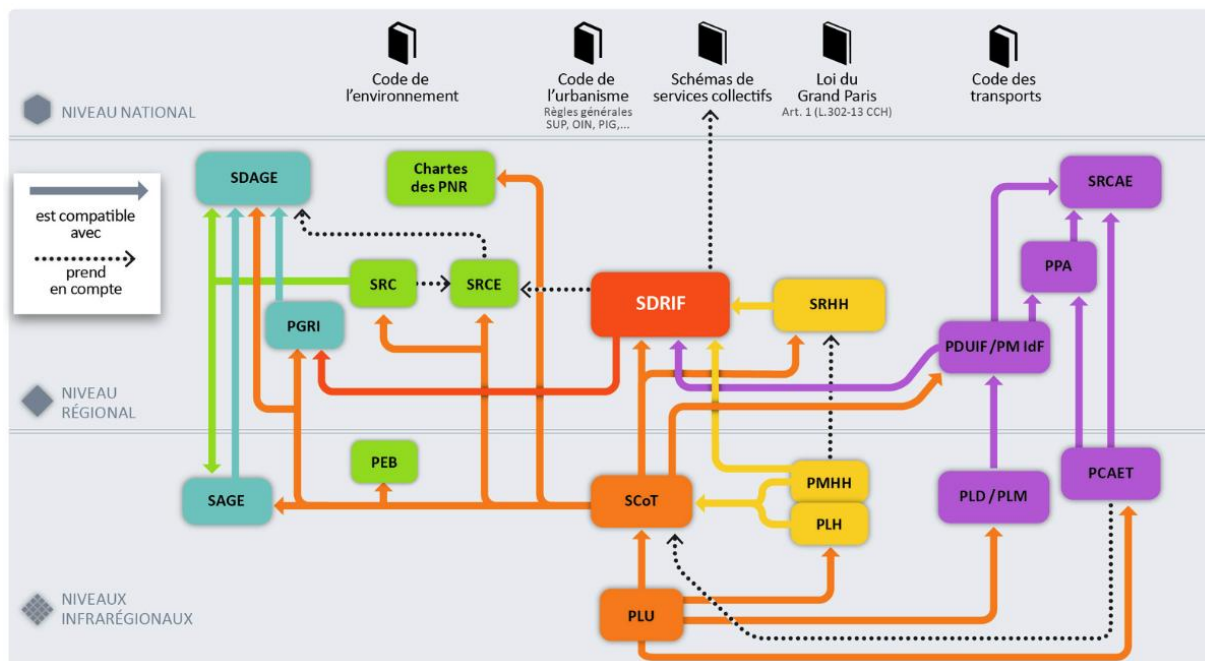
Le P.L.U. précédent indique que les abords de la gare de Clichy-Levallois ne sont pas aménagés, et un projet d'escale bateau.

En 2021 on recense sur la commune :

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

VI. Document d'urbanisme de portée supérieure

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



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

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

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

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

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

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

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

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

La Métropole définit son projet de territoire à travers son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui porte la vision partagée du territoire métropolitain. Il met en cohérence

l'ensemble des politiques d'aménagement et de développement durables métropolitaines et fixe les objectifs.

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

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

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

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

Le projet de modification n°2 du P.L.U. de Levallois est compatible avec les orientations et objectifs du SCOT Métropolitain, car il permettra notamment de préserver et de renforcer la présence de la nature en ville, ainsi que de mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale, en préservant le paysage urbain.

Ces orientations sont déclinées sous formes de cartes thématiques.

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

Cette carte identifie sur la commune les objectifs suivants :

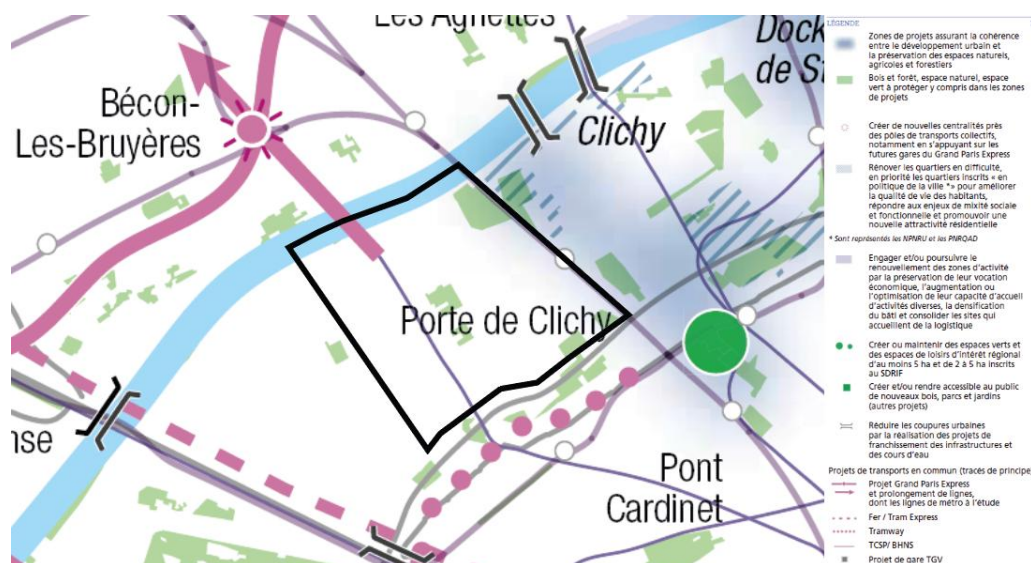
- Renforcer la qualité paysagère des parcs et jardins et valoriser la présence des grands arbres dans le paysage. Cet objectif concerne sur la commune : le cimetière, le Parc de la Planchette, le complexe sportif Louison Bobet, le Parc d'Alsace et la place de la mairie ;
- Assurer une continuité des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



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

Cette carte identifie sur la commune les objectifs suivants :

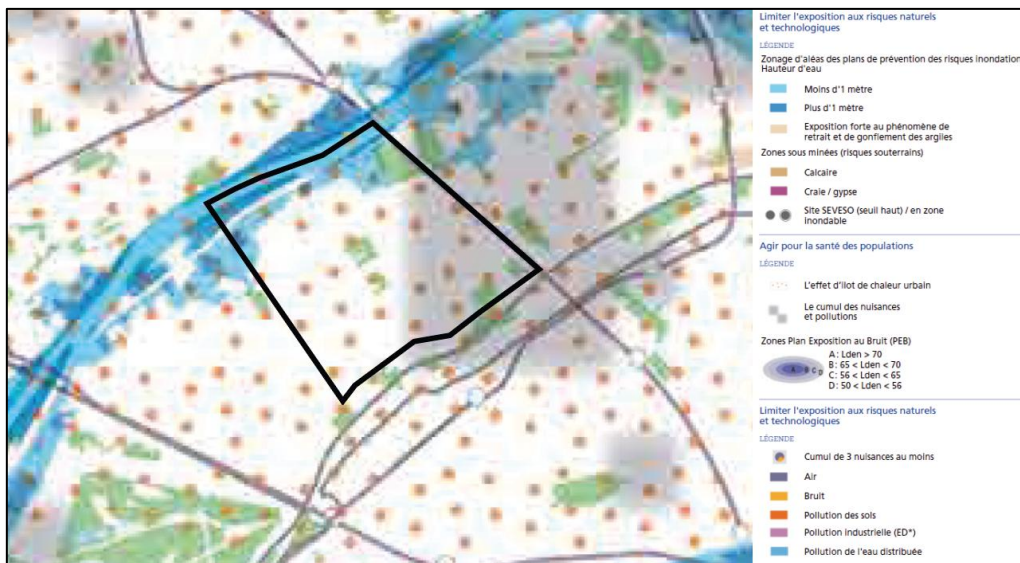
- Des espaces verts et naturels à protéger sur le cimetière, le Parc de la Planchette, le complexe sportif Louison Bobet, le Parc d'Alsace et la place de la mairie ;
- Le prolongement de la ligne 3 du métro depuis la station « Pont de Levallois Bécon ».



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

La carte identifie plusieurs enjeux sur la commune :

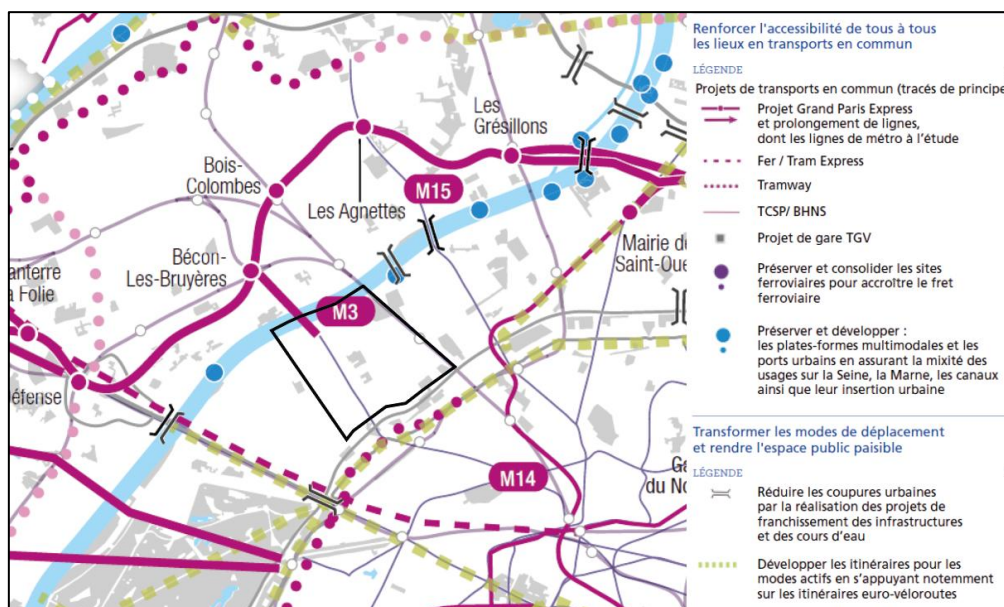
- la partie nord de la commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) ;
- Levallois est une commune en quasi-totalité artificialisée et dense et est donc soumise à l'effet de chaleur urbain ;
- L'Est de la commune est concerné par le cumul des nuisances et pollutions,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



■ CARTE 4 : Tisser des liens entre territoires

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

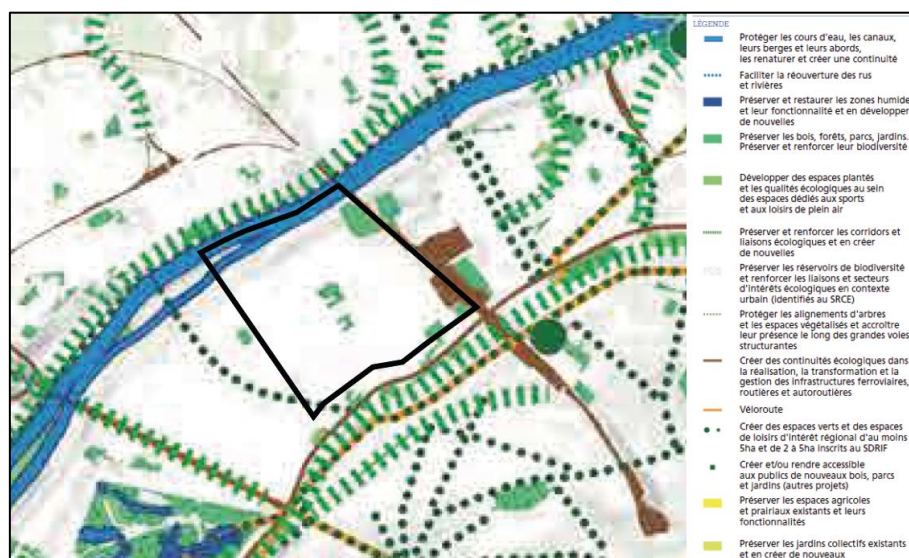
- Le prolongement de la ligne 3 du métro depuis la station « Pont de Levallois Bécon » jusqu'à la gare « Bécon-Les-Bruyères » qui sera également desservie par la ligne 15 du Grand Paris Express.



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

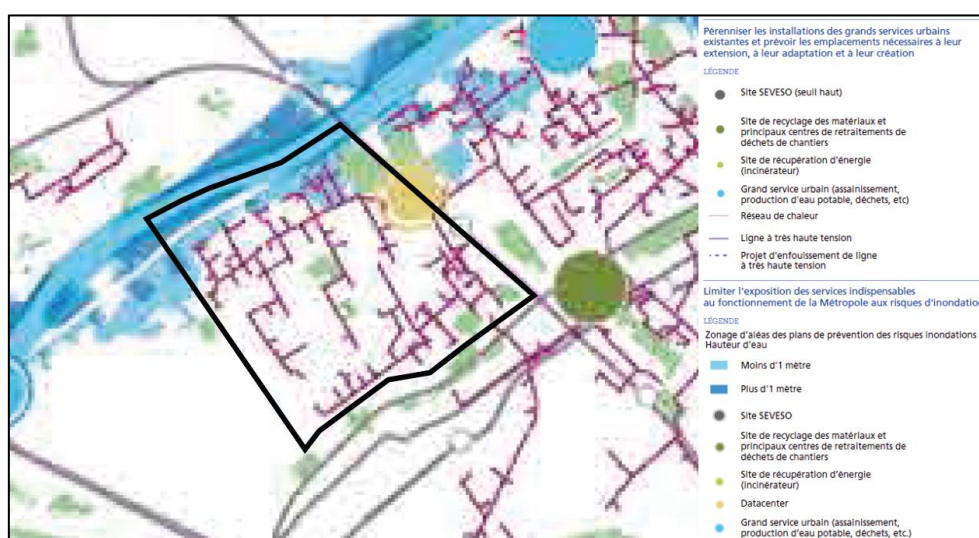
La carte correspondante identifie les enjeux suivants :

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



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

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



Le projet de modification n°2 du P.L.U. est également compatible avec les prescriptions des cartographies du SCOT Métropolitain.

Volet 2 – Etat Initial de l’Environnement

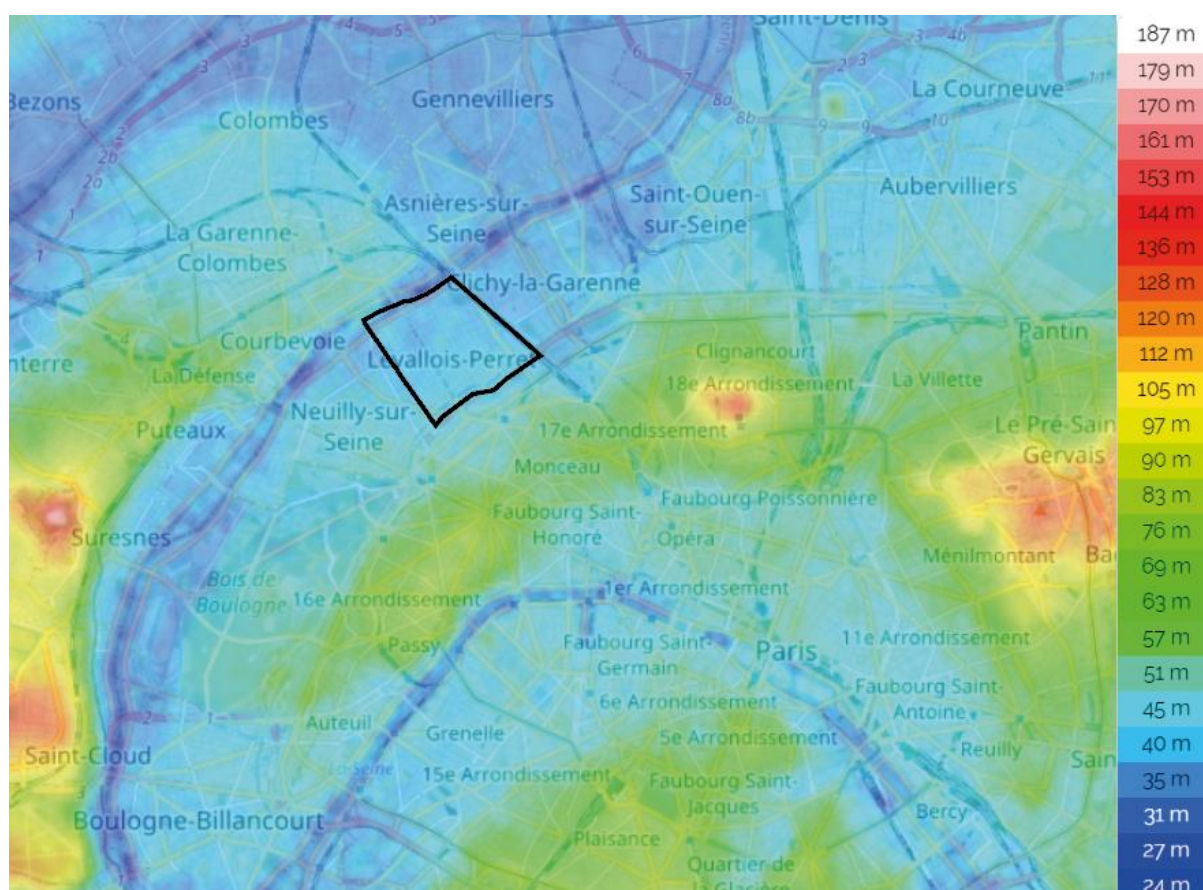
I. Milieu physique

1.1. Topographie

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

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

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



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

1.2. Hydrologie et hydrogéologie

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

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

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

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

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

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

■ Les eaux superficielles

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

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

Le niveau de la Seine évolue selon les saisons. L'hiver, le fleuve se gonfle progressivement, parfois jusqu'au débordement. L'été, des orages violents et soudains peuvent générer des augmentations du

niveau d'eau sur une courte période. Le débit du fleuve varie au cours de l'année, en fonction des précipitations (pluie et neige) et de l'évaporation (donc de la température).

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

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

■ **Les eaux souterraines**

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

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

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

Ce niveau peut remonter pour plusieurs raisons :

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

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

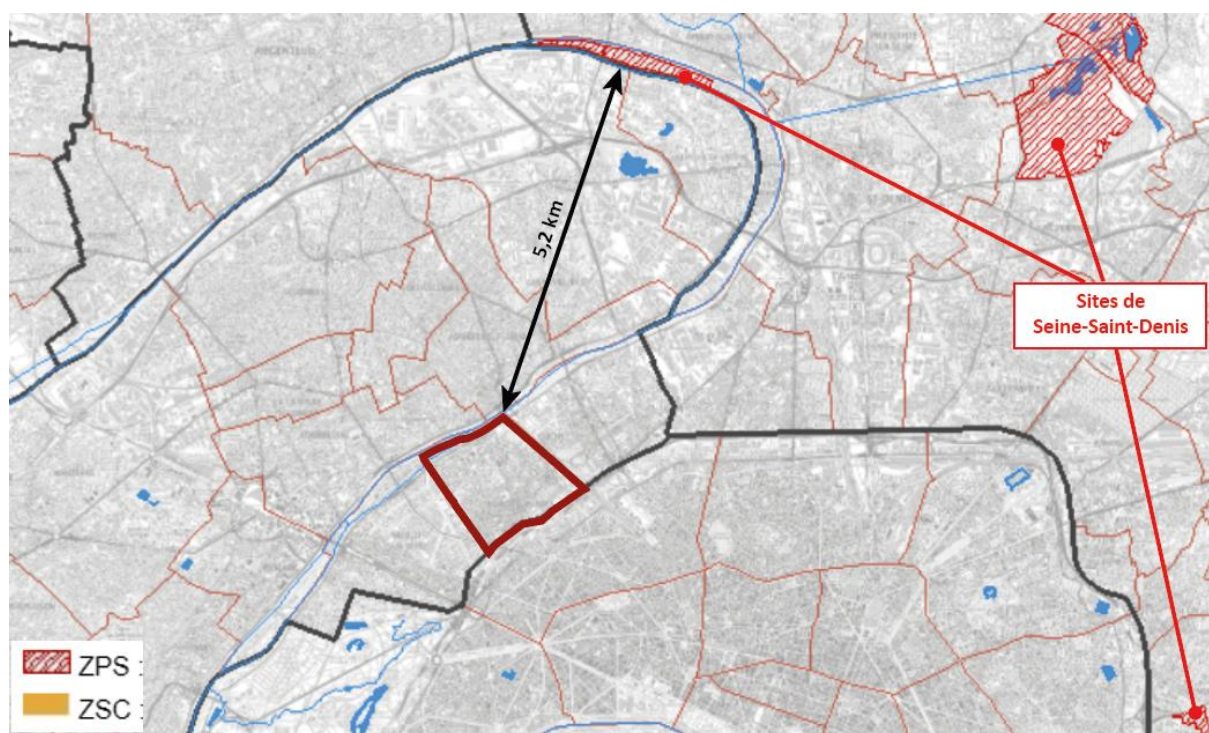
II. Milieu naturel

2.1. Espaces naturels protégés

■ Réseau Natura 2000

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

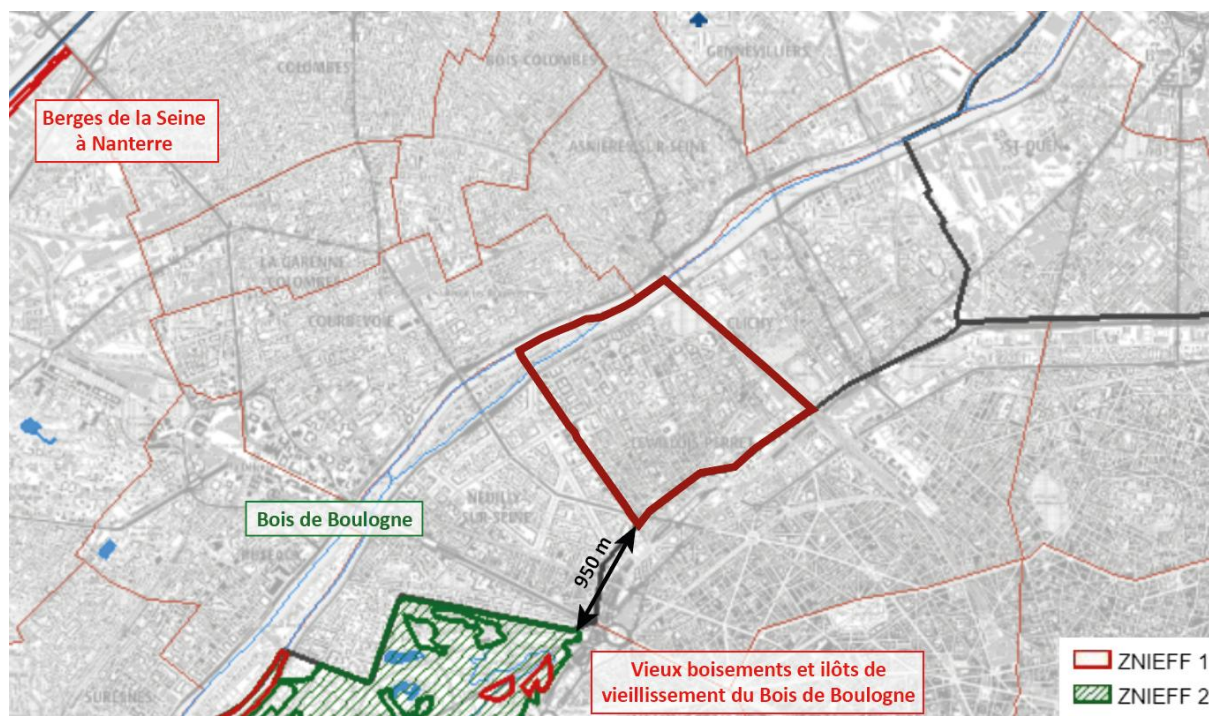
Le site Natura 2000 le plus proche correspond à la ZPS (Zone de Protection Spéciale) des sites de Seine-Saint-Denis FR1112013 (**Parc départemental de L'Île-Saint-Denis**) Directive oiseaux qui se situe à environ **5,2 km au Nord de la limite communale**.



Sites Natura 2000 (Source : DRIEAT)

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

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



Sites Natura 2000 (Source : DRIEAT)

■ Arrêté préfectoral de biotope

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

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

■ Les parcs et réserves

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

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



Parcs et réserves naturelles (Source : DRIEAT IdF)

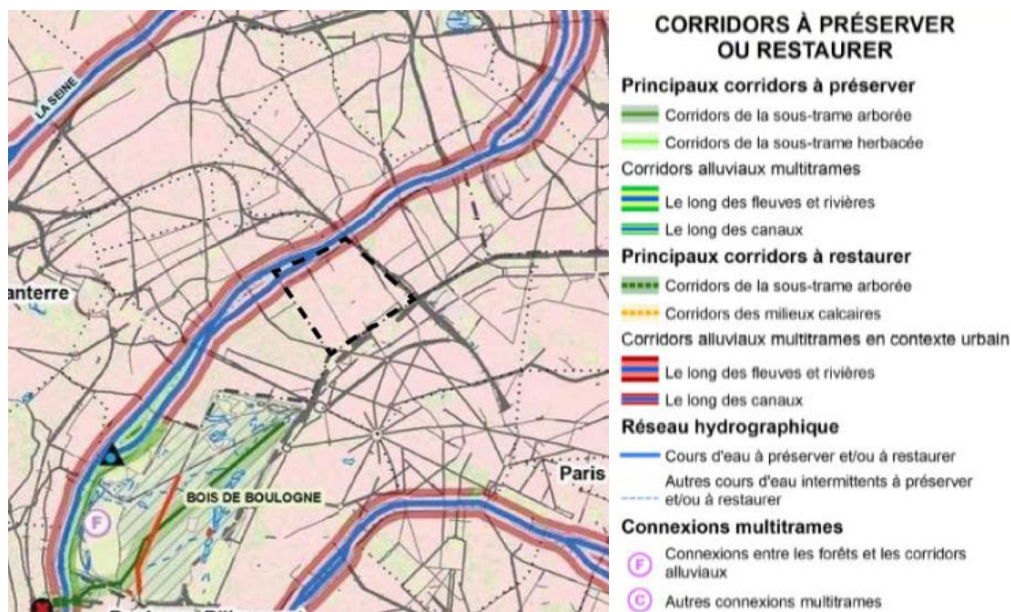
2.2. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

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

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

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

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



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

2.3. Zones humides

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

Existantes sous différentes formes (lacs, étangs, lagunes, estuaires, marais, mangroves, prairies inondables, forêts), elles revêtent des réalités écologiques et économiques très différentes. Elles sont des réservoirs de vie et des lieux où la production de matière vivante est l'une des plus fortes. Elles assurent 25% de l'alimentation mondiale à travers les activités de pêche, d'agriculture et de chasse. Elles ont un pouvoir d'épuration important, filtrant les pollutions, réduisant l'érosion, contribuant au renouvellement des nappes phréatiques, stockant naturellement le carbone, atténuant les crues et les conséquences des sécheresses.

Elles contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau. Cependant, mal connues, mal identifiées, elles sont fortement menacées. Elles sont souvent considérées comme des terrains improductifs et sans intérêt. De fait, depuis le début du XX^{ème} siècle, on a assisté à la disparition de 67% de leur surface, sous la conjonction de trois facteurs : l'intensification des pratiques agricoles, des aménagements hydrauliques inadaptés et la pression de l'urbanisation et des infrastructures de transport.

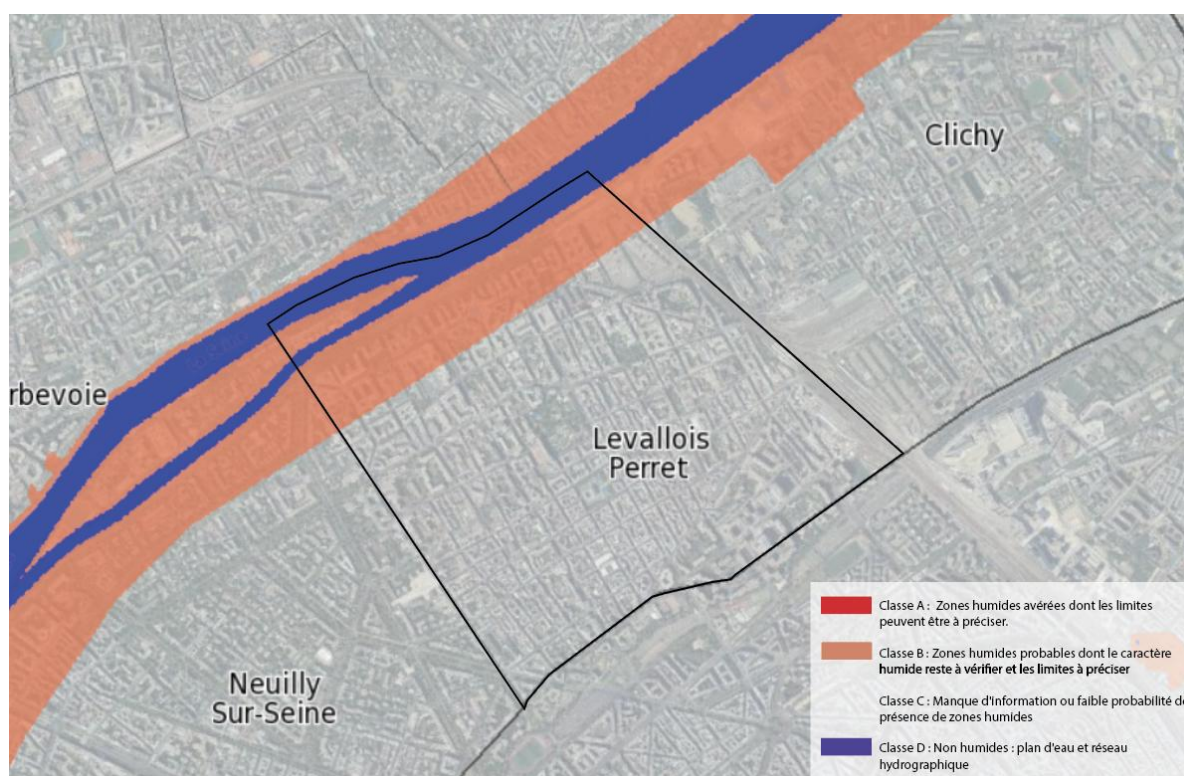
Elles nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse.

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

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

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

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



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

III. Patrimoine culturel, architectural et archéologique

3.1. Monuments historiques

Les monuments historiques sont au nombre de trois sur la commune de Levallois-Perret, ils bénéficient des mesures de protection issues de la législation sur les bâtiments et sites classés. Il s'agit de l'Hôpital anglais dit « British Hospital », de la villa « mauresque » et du temple « La petite Etoile ».

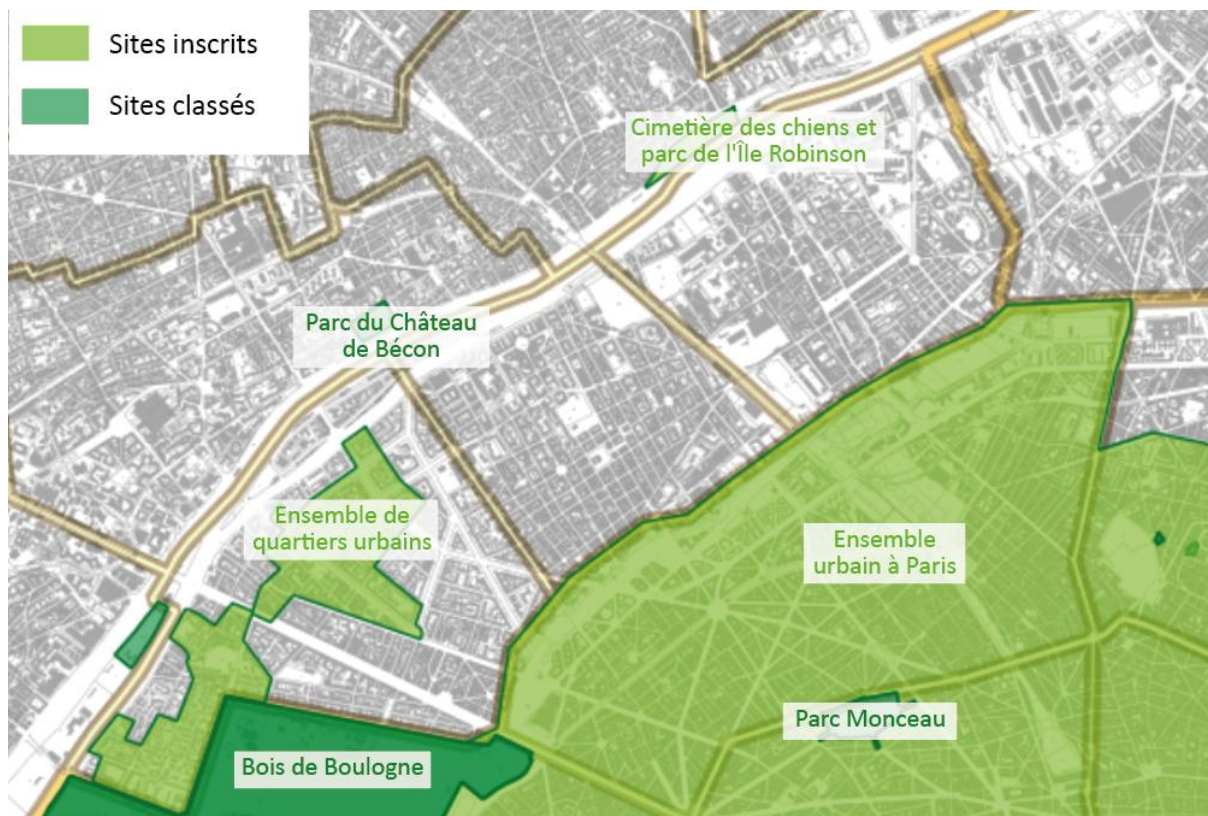
La commune est également concernée par les périmètres de monuments historiques situés sur des communes voisines : l'ancien Pavillon de la Suède et de la Norvège, l'ancienne Caserne Charra, le Pavillon Indien, l'ancien Hôtel Thouret, l'Eglise Sainte-Odile, l'Hôtel particulier boulevard Berthier et les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



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

3.2. Sites inscrits et classés

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



Sites inscrits et classés (Source : Atlas des patrimoines)

3.3. Patrimoine mondial de l'UNESCO

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

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

3.4. ZPPAUP / AVAP / SPR

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

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

IV. Risques et nuisances

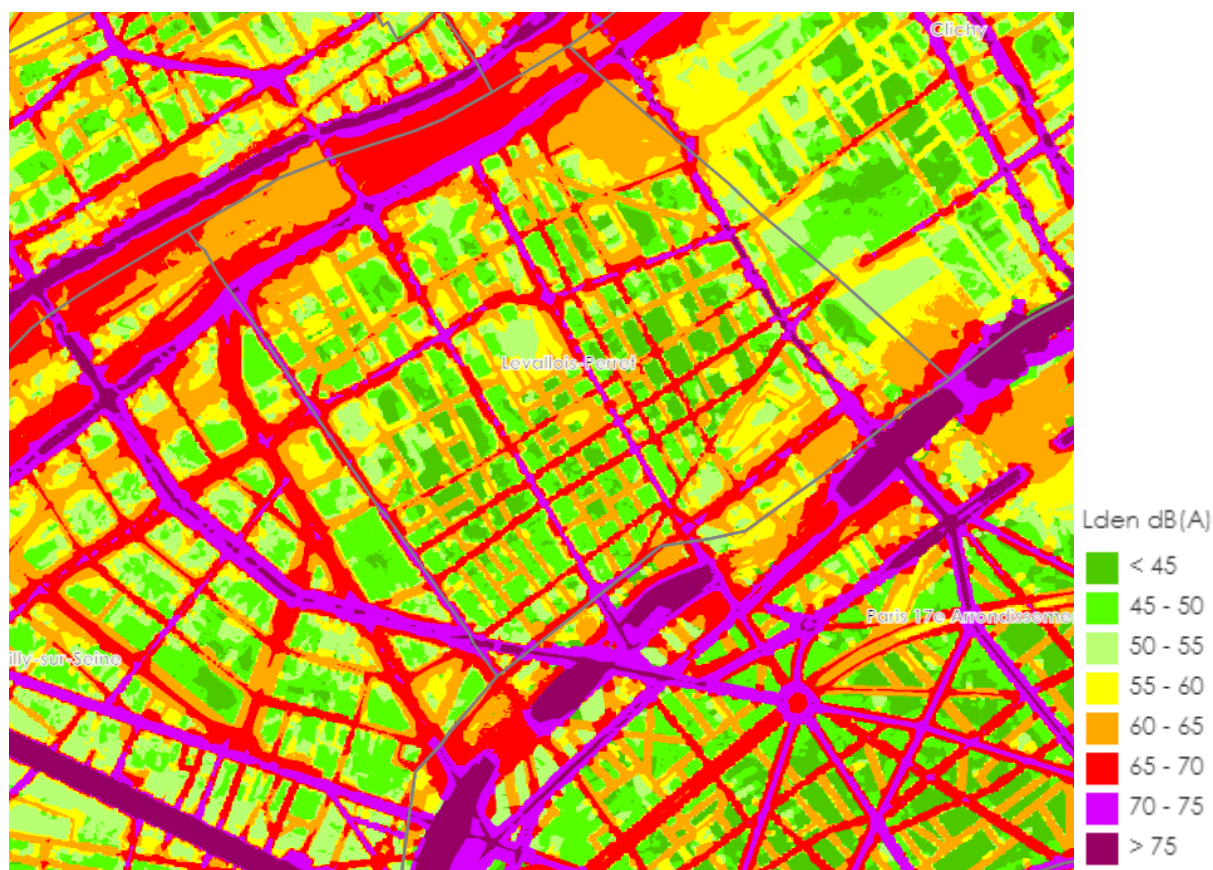
4.1. Bruit

■ Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Métropole du Grand Paris

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

Le PPBE Métropolitain comprend notamment :

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



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

■ Plans d'exposition au bruit

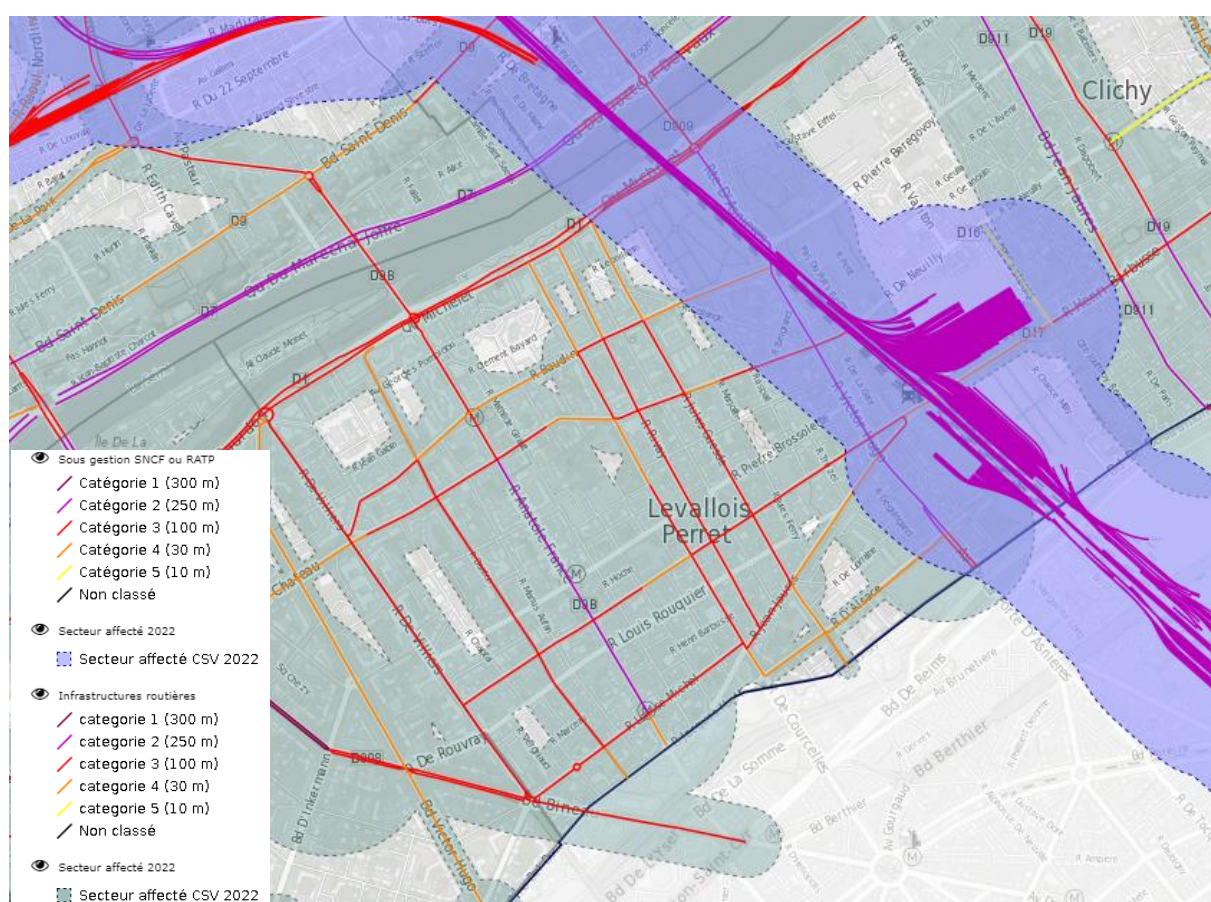
La commune de Levallois-Perret n'est pas concernée par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

■ Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

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

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés par l'arrêté ci-dessus, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs définis par le décret n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

L'arrêté préfectoral n°2023-71 en date du 26 mai 2023 portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires et routières dans le département des Hauts-de-Seine a défini un nouveau classement acoustique.



Classement sonore du réseau ferré et routier des Hauts-de-Seine - DRIEAT Île-de-France (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France)

4.2. Risques naturels

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

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

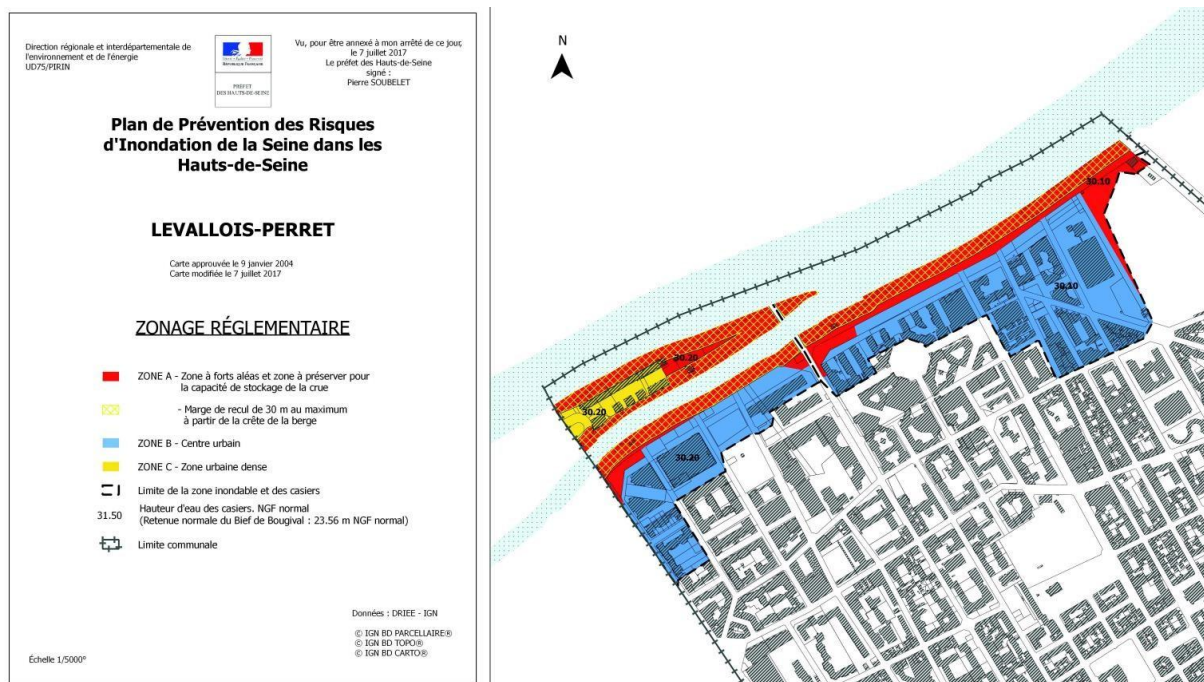
Ce plan fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation :

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

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

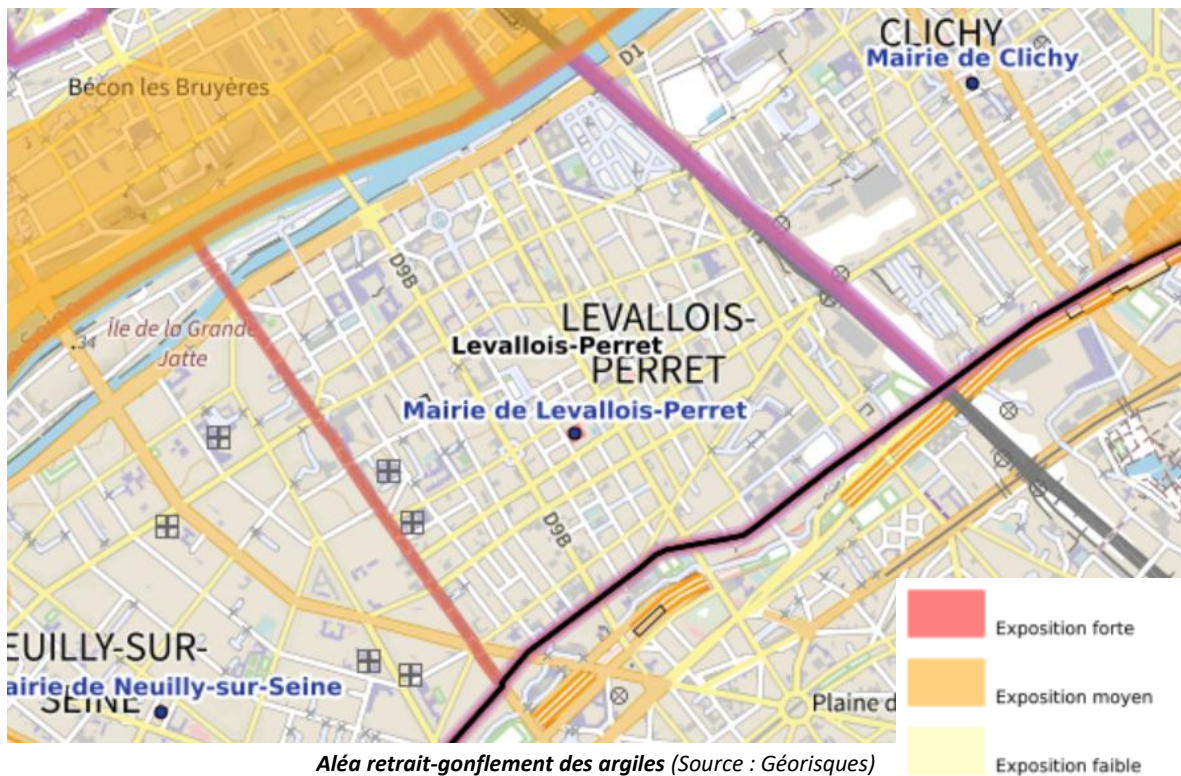
■ Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine

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



■ Aléa retrait-gonflement des sols argileux

La commune de Levallois Perret n'est pas concernée par l'aléa trait-gonflement des sols argileux.



4.3. Risques technologiques

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

■ Installations classées

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

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



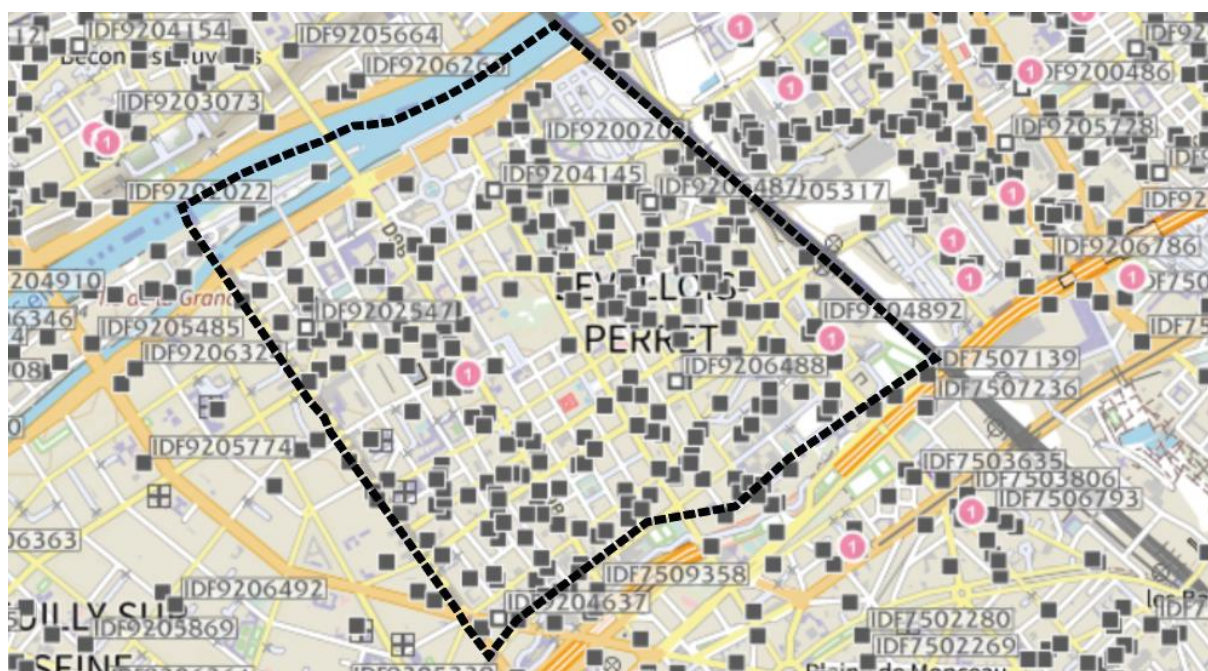
Carte des ICPE (Source : Géoportail)

■ Sites et sols pollués : BASOL et BASIAS

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

La commune est concernée par 263 sites répertoriés dans la base de données BASIAS.

La commune est également concernée par 2 sites BASOL : KALITA et AUTOPASSION.



Sites BASOL et BASIAS (Source : Géorisques)

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

L'exposé des motifs ci-dessous reprend les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

I. POURSUIVRE L'EFFORT DE QUALIFICATION DU CADRE DE VIE LEVALLOISIEN

Cette procédure de modification permet d'une part d'améliorer l'expression réglementaire et graphique de certaines dispositions et d'autre part de répondre aux orientations du PADD.

Ces modifications viennent confirmer l'orientation n°2 du P.A.D.D. relative à la poursuite de l'effort de qualification du cadre de vie des Levalloisiens.

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

Comme exposé dans le volet 1 du présent additif au rapport de présentation (3.1), la densité de population à Levallois, notamment dans la zone UA, est très importante et ne cesse de croître, témoignant d'une nécessité de préserver le cadre de vie des Levalloisiens, pour la rendre plus « acceptable » et « supportable » par les habitants.

Certains articles de la zone UA sont ainsi complétés ou modifiés en vue de permettre sur cette zone une évolution mesurée des constructions existantes, dans un objectif de protection et d'amélioration du cadre de vie des Levalloisiens par l'introduction, notamment, d'une règle qualitative et d'une réduction ponctuelle d'un niveau de la hauteur plafond de certains îlots.

■ Modifications en UA

○ Article UA6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.5. Saillies et encorbellements

6.5.2. Saillies et encorbellements sur pan coupé

Les saillies et encorbellements sur pan coupé obéiront aux mêmes dispositions que les saillies et encorbellements sur le domaine public définis au paragraphe 6.5.1. du présent article UA 6.

6.5.3. Saillies ~~en~~ et encorbellements sur les marges de recul* ou les marges vertes* figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » et sur les retraits inférieurs ou égaux à 4 mètres de profondeur définis aux paragraphes 6.2. et 6.3. du présent article

Les saillies et encorbellements sur lesdits retraits obéiront aux mêmes dispositions que les saillies et encorbellements sur le domaine public définis au paragraphe 6.5.1. du présent article UA 6. [...]

Il est précisé que les dispositions du règlement concernant les saillies et encorbellements s'appliquent également aux pans coupés (6.5.2.).

Par ailleurs les saillies et encorbellements sont autorisés dans les marges vertes dans les mêmes conditions que dans les marges de recul.

○ **Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Nota :

- Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 les prescriptions de l'article UA.7 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement, à l'exception de certains articles indiqués sur les documents graphiques des plans masse, qui continuent à s'appliquer.
- Pour l'article UA.7 (dont UPM1, UPM2 et UPM3), l'application des prospects s'entend à partir du nu de la façade (saillies* exclues ~~balcons exclus~~) **et perpendiculairement.**

Pour une meilleure interprétation de la règle et acter d'une pratique lors de l'instruction des autorisations de construire, il est précisé que le calcul des prospects des constructions pour l'article UA.7, y compris pour les zones UPM1, UPM2 et UPM3, s'entend à partir du nu de la façade (saillies exclues) et perpendiculairement.

7.1.2. Par rapport aux autres limites séparatives (limites de fond), elles seront implantées

- Soit en limite séparative ~~pour les façades aveugles.~~
- Soit comme il est dit au paragraphe 7.2. ci-après en matière d'implantation des constructions au-delà de la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, marge de recul ou marge verte.

Cette modification ne porte pas atteinte au règlement, le code civil interdisant la création d'une ouverture en limite séparative.

7.1.3. 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 mesurée à partir de l'alignement, des retraits imposés aux articles 6.2.2.2 et 6.2.3.2, des marges de recul ou des marges vertes

7.1.3.2. Au-delà de ces 6 mètres, les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit en recul de la limite séparative, de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à
 - 6 mètres minimum en cas de baie(s) principale(s).
 - 4 mètres en cas de baie(s) secondaires(s) ou de **mur ou partie de** façade aveugle. Cette distance est ramenée à 3 mètres pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 7,50 mètres (soit $R + 1$).

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.

7.1.3.3. Par rapport aux autres limites séparatives (limites de fond) pour l'implantation des constructions, il sera fait application de l'article 7.1.3.2 ci-avant.

En outre, le 6^{ème} et 7^{ème} niveau des façades arrière seront respectivement en retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à l'étage inférieur. *Les parties de façades qui abritent les cheminements verticaux de la construction (ascenseur, escalier, trémie et gaine ...) ne sont pas concernées par cette obligation de retrait.*

Une souplesse est apportée à la règle afin qu'elle ne s'applique pas aux circulations verticales des constructions au 6^{ème} et 7^{ème} niveau des façades arrière.

7.3. Cas particuliers où les constructions implantées dans une bande de 20 mètres [...] pourront ne pas respecter la règle générale

7.3.2. Immeuble sur le fonds voisin, implanté en limite séparative et présentant une épaisseur différente de la construction projetée

7.3.2.1. Adossement à un immeuble existant sur le fonds voisin, moins épais

Lorsque sur le fonds voisin existe un immeuble dont l'épaisseur (« E » sur les croquis) mesurée à partir de l'alignement (de la marge de recul ou de la marge verte imposée aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA-6) est moins grande que celle de la construction projetée, la construction projetée ~~pourra~~ *devra* s'implanter :

a. Sur la limite séparative commune aboutissant à la voie, [...]

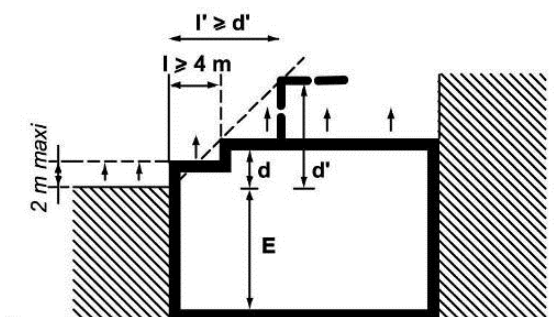
b. En observant par rapport à la limite séparative commune aboutissant à la voie et sur une profondeur au plus égale à la différence de profondeur entre les deux immeubles (d ou d' sur le croquis), un recul (« l » sur les croquis) au moins égal à cette différence de profondeur, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

La façade située en regard de la limite séparative aboutissant à la voie ne devra alors pas comporter de baies principales. *Néanmoins, si les dispositions de l'article 7.2.2. concernant les baies principales sont respectées, la dite façade pourra en comporter.*

Ne sont pas assujetties à l'obligation de limitation de la profondeur et à l'obligation de recul visées aux alinéas a) et b) ci-dessus :

- Les parties de construction faisant corps avec l'immeuble projeté et dont la hauteur est inférieure ou égale à 7,50 mètres (soit R+1) et 10 mètres pour les CINASPIC, qui restent soumises à l'article 7.1.1.2.
- Les unités foncières d'une profondeur inférieure ou égale à 20 mètres qui restent soumises aux prescriptions de l'article 7.1.3.

**UA-7.3.2.1 PRINCIPE POSSIBILITES D'IMPLANTATION
LORSQU'UN IMMEUBLE SUR FONDS VOISIN
PRESENTE UNE PROFONDEUR REDUITE**



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 à 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.

7.4. Cas particuliers des constructions implantées ou non dans une bande de 20 mètres (mesurée à partir de l'alignement, de la marge de recul ou de la marge verte imposée à l'article UA-6 aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3.) : Courette sur le fonds voisin

7.4.1. Lorsqu'il existe sur le fonds voisin une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes

- Avoir pour seul éclairage latéral, son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée.
- Donner le jour à des baies principales,

Dans ce cas, et sans tenir compte de la profondeur visée ~~à l'article 7.1.1.1.~~ aux articles 7.1.1.1. et 7.1.3.1., la construction projetée devra, à partir du niveau de la courette voisine :

- Soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un recul (« l » sur le croquis a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (« m » sur le croquis a) [...]
- Soit comporter une courette fermée, [...]

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.

7.5. Dispositions spécifiques aux constructions existantes ~~à la date d'approbation du P.L.U.~~

7.5.1. Percement de baies sur constructions existantes

Quelle que soit la hauteur du bâtiment existant, le percement de baies est autorisé sous réserve que la distance mesurée perpendiculairement entre la limite séparative et la façade (ou partie de la façade) concernée par ce percement soit au moins égale à 6 mètres.

Pour les constructions (ou partie de construction) n'excédant pas ~~7,5~~ 11 mètres de hauteur, mesurée à partir du terrain naturel, cette distance est ramenée à 3 mètres pour les baies secondaires.

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).

7.5.2.2. Constructions d'une hauteur supérieure à 7,5 mètres mesurés à partir du terrain naturel

• Les surélévations et extensions des constructions dont la hauteur est supérieure à 7,50 mètres mesurés à partir du terrain naturel respecteront les dispositions des articles 7.1. et 7.2. Toutefois, il n'est pas exigé de profondeur minimum d'implantation sur les limites séparatives telle que mentionnée aux articles 7.1.1.1. et 7.1.3.1., les distances d'éloignement sont celles édictées aux articles 7.1.1.3 et 7.1.3.2.

Cependant les constructions implantées à l'alignement ~~ou en retrait~~ d'une voie ou emprise publique pourront ne pas respecter ces dispositions pour des travaux de redressement de la toiture à faible pente d'une construction existante sous réserve que :

- Ce redressement soit réservé à la destination habitation,*
- La pente maximum de ce redressement s'inscrive dans une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), ~~dans le respect de l'article 10.8.~~*
- La hauteur entre le plancher (ou l'entrait) du comble et son faîtage ou acrotère n'excède pas 3,50 mètres et reste comprise dans la hauteur plafond figurant au document graphique n° 5.2, ~~dans le respect de l'article 10.8.~~*

Dans ces conditions, la distance mesurée perpendiculairement entre la limite séparative et la façade ou partie de la façade concernée par cette surélévation sera au moins égale à 6 mètres si le comble comporte des baies et 1,90 mètre s'il n'en comporte pas.

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.

○ **Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Nota :

- Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 les prescriptions de l'article UA.8. sont remplacées par celles du document graphique relatif aux secteurs concernés tels que joints au présent règlement, à l'exception de certains articles indiqués sur les documents graphiques des plans de masse, qui continuent à s'appliquer.
- Pour l'article UA.8 (dont UPM1, UPM2 et UPM3), l'application des prospects s'entend à partir du nu de la façade (saillies* exclues ~~balcons-exclus~~) et perpendiculairement.

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 et perpendiculairement (cf. exposé des motifs précisé pour UA7).

8.4. Dispositions spécifiques, réservées aux constructions ~~à destination principale d'habitation~~ existantes ~~à la date d'approbation du P.L.U.~~

8.4.1 Redressements de toitures des constructions existantes implantées à l'alignement* ou en retrait d'une voie ou d'une emprise publique

- Pour des travaux de redressement de la toiture à faible pente d'une construction, la distance mesurée perpendiculairement entre la façade (ou partie de façade) de la construction concernée par cette surélévation et le pied de la construction lui faisant face sera au moins égale à 6 mètres si cette dernière comporte des baies principales, 3 mètres si cette dernière ne comporte que des baies secondaires et 1,50 mètres si elle n'en comporte pas ou s'il s'agit d'annexes (local d'ordures ménagères, local vélos...) et sous réserve que :
 - Ce redressement soit destiné à l'habitation.
 - La pente maximum de ce redressement s'inscrive dans un oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontal), dans le respect de l'article 10.8.
 - La hauteur entre le plancher (ou l'entrait) du comble et son faîtage ou acrotère n'excède pas 3,50 mètres ~~et reste comprise dans la hauteur plafond figurant au document graphique n° 5.2.~~, dans le respect de l'article 10.8.

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 concernent 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.

○ **Article UA10 – Hauteur des constructions**

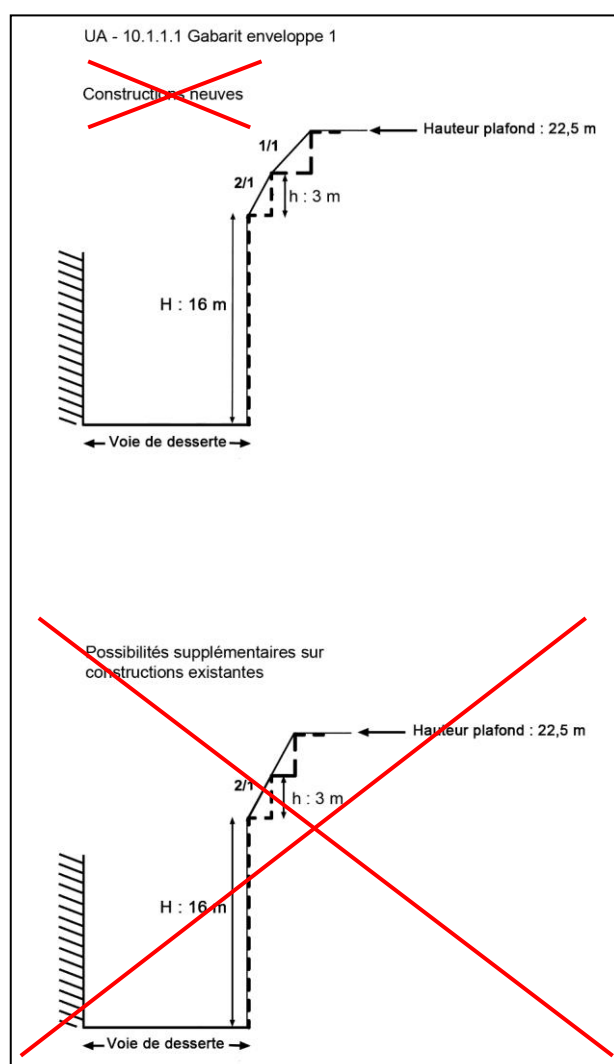
10.1.1. Dispositions générales

10.1.1.1. Le gabarit enveloppe 1 se compose successivement

- D'une verticale de hauteur (H) d'au maximum 16 mètres, dressée à l'aplomb de l'alignement (ou de la marge de recul imposée en application de l'article UA-6 ou de la marge verte).
- D'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée à 3 mètres au-dessus de ce sommet.
- D'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la précédente oblique.

~~Pour les constructions existantes déjà dotées d'une toiture à pente, la pente de 1/1 pourra être portée à 2/1 (63° par rapport à l'horizontale) pour redressement de comble.~~

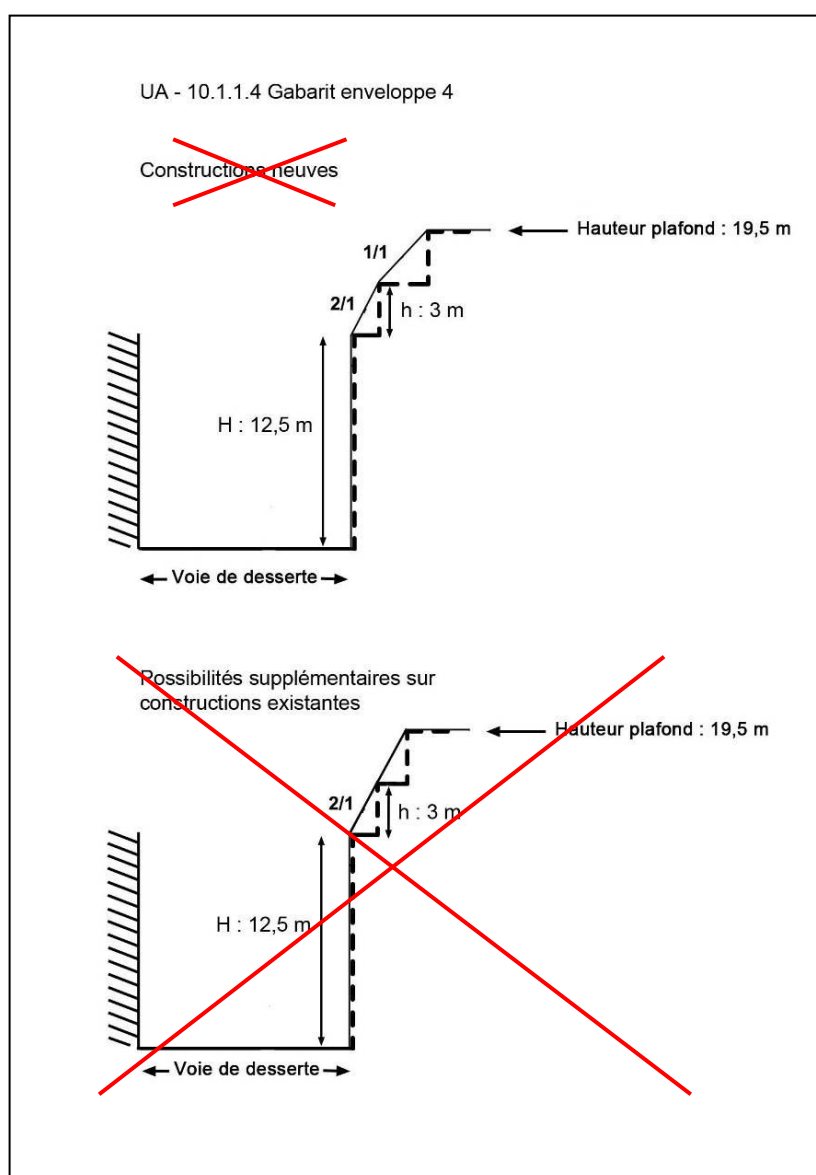
- La hauteur plafond sera de 22,50 mètres.



La même règle de gabarit enveloppe s'applique désormais pour les constructions nouvelles et les constructions existantes.

10.1.1.4. Le gabarit enveloppe 4 se compose successivement

- D'une verticale de hauteur (H) d'au maximum 12,50 mètres, dressée à l'aplomb de l'alignement (ou de la marge de recul ou de la marge verte).
 - D'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée à 3 mètres au-dessus de ce sommet.
 - D'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la précédente oblique.
- ~~Pour les constructions existantes déjà dotées d'une toiture à pente, la pente de 1/1 pourra être portée à 2/1 (63° par rapport à l'horizontale) pour redressement de comble.~~
- La hauteur plafond sera de 19,50 mètres



La même règle de gabarit enveloppe s'applique désormais pour les constructions nouvelles et les constructions existantes.

10.1.3. Dépassements des gabarits enveloppes

Un dépassement de gabarit enveloppe sera autorisé pour les ouvrages de faible emprise situés sur les terrasses ou les toitures (lucarnes, souches de cheminée, éléments décoratifs, les ouvrages techniques de type capteurs d'énergie tels par exemple des panneaux solaires...) ainsi que pour les garde-corps, à condition qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,80 mètre mesurée verticalement à partir des plans obliques composant les gabarits enveloppes définis au paragraphe 10.1.1. du présent article.

Un dépassement de gabarit enveloppe sera autorisé pour le prolongement des saillies ponctuelles de façade (bow-windows...); ou lorsqu'il s'agira de traiter la partie d'un bâtiment situé à l'angle de deux voies.*

Un dépassement du gabarit enveloppe, limité à 3 mètres mesurés verticalement à partir des plans obliques composant les gabarits enveloppes définis aux paragraphes 10.1.1. et 10.1.2. sera autorisé lorsqu'il s'agira de masquer par adossement, totalement ou partiellement, un ou des murs pignons existant côté voie ou emprise publique.

Un dépassement du gabarit enveloppe sera autorisé lorsqu'il s'agira de signaler le caractère emblématique d'un CINASPIC.*

Un dépassement des gabarits enveloppes définis aux paragraphes 10.1.1. sera autorisé pour le redressement de la toiture à faible pente d'une construction existante lorsque la hauteur verticale de cette construction dépasse la hauteur H de 12,50 mètres, ou de 16 mètres ou de 18,50 mètres, et sous réserve que :

- *Ce redressement soit réservé à la destination habitation.*
- *La pente maximum de ce redressement s'inscrive dans une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), dans le respect de l'article 10.8.*
- *La hauteur entre le plancher (ou l'entrait) du comble et son faîtage ou acrotère n'excède pas 3,50 mètres et reste comprise dans la hauteur plafond figurant au document graphique n° 5.2, dans le respect de l'article 10.8.*

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.

10.3. Hauteurs dégressives pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m²

10.3.2. Au-delà de la bande de 20 mètres définis au paragraphe 7.1 de l'article UA.7

10.3.2.2. Dispositions particulières

Cette hauteur maximum est portée à 10 mètres pour les CINASPIC, quel que soit le nombre de niveaux.

Il est précisé pour les CINASPIC que la règle s'applique quel que soit le nombre de niveaux. La règle cherche à maîtriser le volume des constructions au-delà de la bande de 20 mètres et non le nombre de niveaux.

10.4. Hauteurs dégressives pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2 000 m²

10.4.1.3. En limite de propriété

Au-delà de la bande de 20 mètres définie au paragraphe 7.1. de l'article UA.7, la hauteur des constructions en limite de propriété est limitée à 7,50 mètres (le nombre de niveaux étant limité à 2, soit R+1) et à 10 mètres pour les CINASPIC, quel que soit le nombre de niveaux.

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.

10.7. Dispositions spécifiques aux constructions ~~à destination d'habitation~~ existantes ~~à la date d'approbation du P.L.U.~~

10.7.1. Pour les constructions existantes à destination d'habitation

La fermeture de balcons existants sur des façades dépassant la hauteur plafond ou la hauteur maximum autorisée est admise sous réserve des prescriptions de l'article 11.2.1.

Cette fermeture est également admise au-delà de l'épaisseur de 15 mètres visée à l'article 10.3.1. et des bandes fixées à l'article 10.4.1.

Il est précisé que les dispositions spécifiques de l'article 10.7 ne s'appliquent plus uniquement aux constructions à destination d'habitation.

10.8. Dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs

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 les cas suivants :

- *lorsqu'une construction ou l'extension d'une construction est 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. Dans ce cas et dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de la construction peut être modulée (réduite ou augmentée sans dépasser la hauteur plafond) au niveau de la hauteur du mur pignon existant voisin situé en limite séparative sur tout ou partie de la construction. 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.*
- *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 ».*

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 du code de l'Urbanisme, 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.

- **Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

11.2.4. Façades commerciales, enseignes

[...]

Le rez-de-chaussée des constructions destinées au commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).*

La hauteur du bandeau ou sa proportion devra respecter le règlement local de publicité intercommunal Paris Ouest La Défense

[...]

Il est précisé que le règlement de l'article UA11 devra respecter le Règlement Local de Publicité intercommunal de Paris Ouest la Défense concernant la hauteur de l'enseigne.

11.2.8.2. Toitures-terrasses

11.2.8.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)... Cette végétalisation sera assurée par une solution technique de type traditionnel (végétalisation intensive ou semi-intensive* avec apport de terre végétale), ou par toute autre solution non traditionnelle (végétalisation extensive comportant une couche végétale sur substrat par exemple). Lorsqu'il y a utilisation de substrats, ceux-ci devront comporter une épaisseur minimum de ~~15~~ centimètres.*

Cette végétalisation devra également être réalisée en cas de réhabilitation lourde ou de la réfection de la toiture d'un bâtiment existant qui n'en n'aurait pas bénéficié lors de sa construction. Dans ce cas l'épaisseur de substrat imposée ci-dessus pourra être ajustée aux contraintes techniques de l'existant.

Cette végétalisation devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

Cette disposition vise à assurer une plus grande pérennité de la végétation sur les toitures-terrasses.

11.2.8.2.3. Toitures terrasses accessibles

En dehors des parties occupées par les ouvrages techniques visés à l'article UA10.5 ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive*.*

En cas de transformation de la toiture d'un immeuble existant comportant brisis et terrasson pour créer une toiture-terrasse accessible, le terrasson existant situé en limite avec le brisis du toit devra être conservé sur une largeur d'au minimum 1,50 mètre et former ainsi partiellement ou totalement le garde-corps.

Dans le but d'assurer une meilleure qualité des rénovations des constructions existantes, des nouveaux dispositifs sont ajoutés en cas de transformation de la toiture d'un immeuble.

11.3. Prescriptions diverses relatives à l'aspect extérieur des bâtiments

Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

[...]

L'ajout d'escaliers sur les constructions existantes devra s'harmoniser avec la composition de la façade.

La pose de coffre de volets roulants sur des constructions existantes ne pourra excéder l'épaisseur du tableau de la fenêtre. Pour les façades donnant sur voie ou emprise publique, ce coffre devra être habillé d'un lambrequin en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

Dans le but d'assurer une meilleure qualité des rénovations des constructions existantes et mieux encadrer les travaux autorisés, des nouveaux dispositifs sont ajoutés au règlement sur la pose de coffre de volets roulants.

○ Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.3. Suppression des places de stationnement des véhicules motorisés ou aires de stationnement de véhicules non motorisés

Aucune surface ou place de stationnement existante ne peut être supprimée, dès lors ~~que la surface ou le nombre de places exigibles n'est pas réalisé~~ qu'elle n'est pas excédentaire au regard des normes du P.L.U.

Cette disposition ne s'applique pas aux places de stationnement des véhicules motorisés situées en front de rue à rez-de-chaussée des immeubles collectifs d'habitation.

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**

■ **Pièce 5.2. : Hauteurs et gabarits en zone UA**

La zone UA correspond au tissu urbain ancien et constitué de Levallois, rénové sur certains ilots par d'anciennes opérations d'aménagement achevées depuis plus de 20 ans (ZAC Trézel-Briand, ZAC Front de Paris, ZAC Victor Hugo, ZAC Deguingand).

Les hauteurs sur cette zone, qui figurent sur la carte des Hauteurs et Gabarits du PLU, s'échelonnent de 1 à 7 niveaux en fonction de l'analyse qui a été faite du terrain. Elles tiennent compte des constructions existantes, des évolutions potentielles du tissu urbain et des dimensions des rues, étroites sur une large partie de la ville.

Les hauteurs du PLU sont exprimées en nombre de niveaux et en mètres :

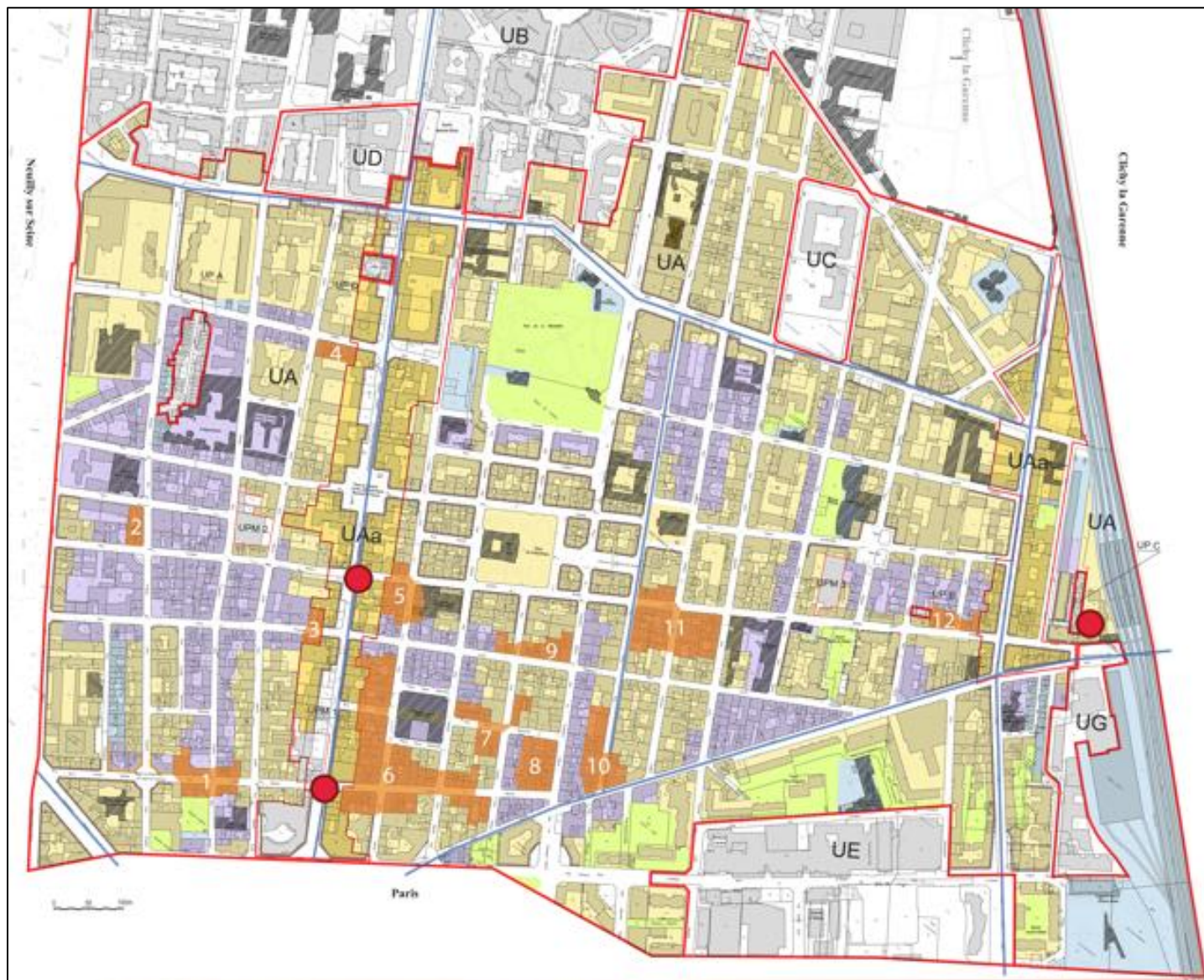
Hauteur plafond des constructions et nombre de niveaux autorisés

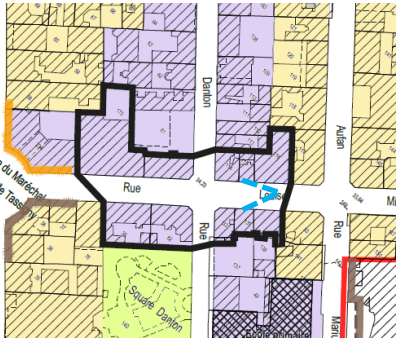
	Hauteur plafond : 22,50 m 7 niveaux maximum (R + 6)
	Hauteur plafond : 19,50 m 6 niveaux maximum (R + 5)
	Hauteur plafond : 16,50 m 5 niveaux maximum (R + 4)
	Hauteur plafond : 5 m 1 niveau maximum

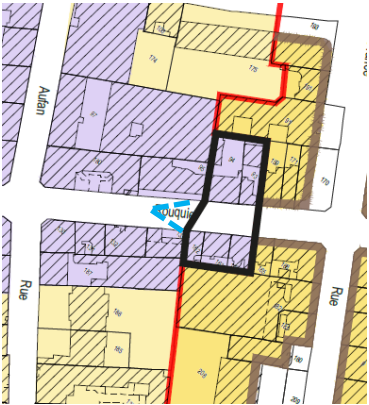
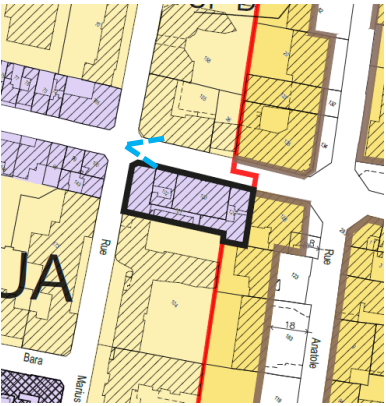
Pour rappel (rapport de présentation du PLU de 2012) :

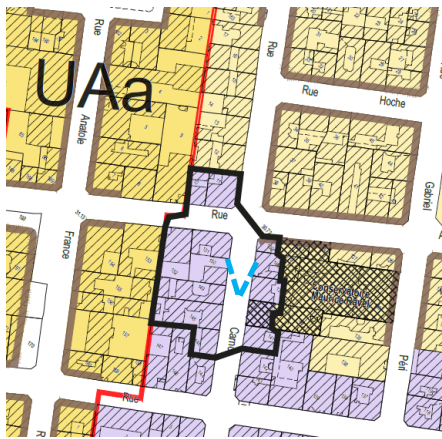
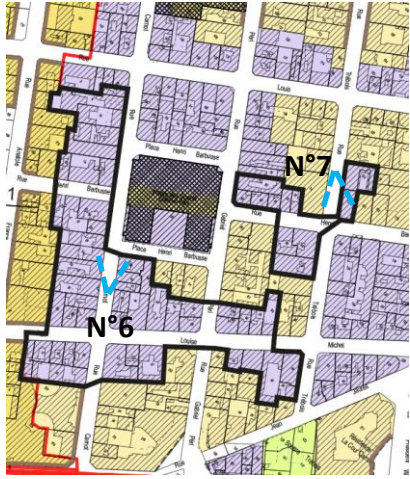
- Les hauteurs limitées à 5 mètres recouvrent et protègent les parcs, squares et espaces boisés classés de la ville
- Celles de 16,50 mètres correspondent à des séquences d'immeubles anciens et peu élevés (elles sont pratiquement inexistantes sur la commune).
- Celles de 19,50 mètres concernent les portions de rues d'une largeur inférieure à 12 mètres ainsi que les îlots dits sensibles, car caractéristiques de l'histoire de la ville

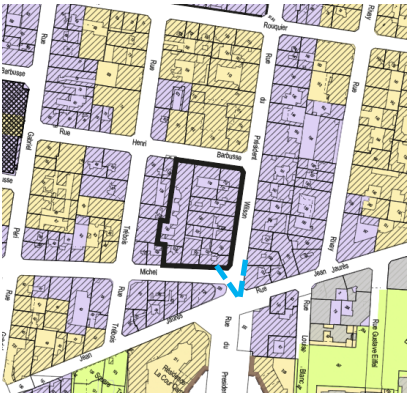
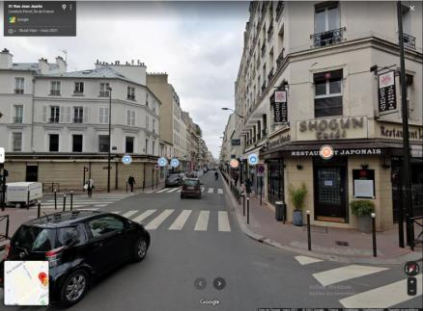
Afin de préserver un cadre de vie agréable, d'assurer une meilleure intégration des constructions dans leur environnement bâti et de maîtriser l'évolution du tissu urbain dense tout en assurant une continuité avec le tissu urbain existant, la hauteur plafond a été ponctuellement abaissée sur 12 îlots en zone UA, passant de R+6 (hauteur plafond 22,50 mètres) à R+5 (hauteur plafond : 19,50 mètres):

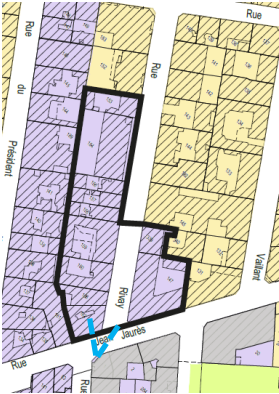


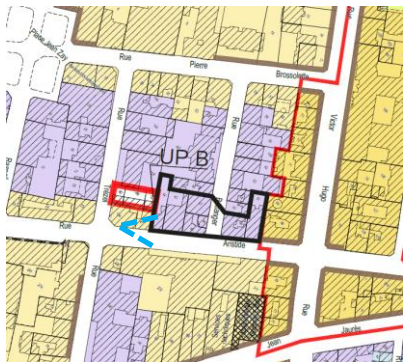
N° plan	Hauteur plafond projetée	Localisation et numéro du secteur concerné	Constatations et justifications des modifications apportées	Surface
N°1		Rue Louise Michel : n°17-25 / 14-22	- L'îlot concerné est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+6. - Cependant, les immeubles compris dans l'îlot présentent une hauteur allant de R+4 à R+5. - De plus, l'îlot jouxte le Square Danton qui, par définition, n'est pas bâti.  <i>Bâti au carrefour de la rue Louise Michel et de la rue Danton (google earth)</i> Conclusion : La modification consiste à préserver la hauteur du bâti existant autour du carrefour de la rue Louise Michel et de la rue Danton en imposant une hauteur maximum à R+5.	4 310 m ²
N°2		Rue Chaptal : n°67-71	- L'îlot concerné est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+6. - Cependant, l'ensemble de la zone autour de l'îlot concerné est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+5.  <i>Rue Chaptal (côté impair à gauche) (google earth)</i> Conclusion : La modification consiste à unifier la règle de hauteur à R+5 en l'appliquant à l'îlot concerné.	1 340 m ²

N°3		Rue Louis Rouquier : n°39-41/40 bis – 44	- L'îlot concerné est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+6. - De même, les constructions à l'est de l'îlot concerné, situées en partie sur la rue Anatole France, sont régies au PLU en vigueur par une hauteur maximum de R+6. - Cependant, l'ouest de la rue Louis Rouquier est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+5 et les bâtiments existants ont une hauteur inférieure à R+3  <i>Rue Louis Rouquier (côté pair à droite) (google earth)</i> Conclusion : La modification consiste donc à unifier la hauteur à R+5 en l'îlot concerné .	1 207 m ²
N°4		Rue Kleber : n°48-58	- L'îlot concerné est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+6. - Cependant, l'ensemble du bâti existant est en R+4. - et l'ouest de la rue est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+5.  <i>Rue Kleber (côté pair à droite) (google earth)</i> Conclusion : la modification consiste donc à appliquer la règle de hauteur à R+5 à l'îlot concerné.	1 465 m ²

N°5		Rue Carnot : 40-46/51-57 Rue Aristide Briand : n°58-60/57-59	- L'îlot concerné est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+6. - Cependant, le tissu au sud de l'îlot est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum de R+5.  <i>Carrefour entre la rue Carnot et la rue Aristide Briand (google earth)</i> Conclusion : il convient d'unifier la règle de hauteur à R+5 sur l'îlot concerné afin d'assurer une continuité de la hauteur du bâti sur la rue Carnot avec le tissu sud et de conserver un bâti en R+5 au 44-46 rue Carnot avec le tissu sud et avec le conservatoire Maurice Ravel limitrophe.	4 000m ²
N°6 et n°7		Rue Carnot : n°14-28/30-34 et n°9-25/31-41 Rue Louise Michel : n°35-69/n°26-62 Rue Gabriel Péri : n°12-14/n°15-17 Rue Henri Barbusse : n°8 et du n°14-22/n°11-21 Rue Trébois : n°17-19/n°22-24	- Les îlots concernés sont régis au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+6. - Or ils comprennent des bâtiments au tissu ancien et de hauteur faible (nombreux bâtiments de hauteur inférieure à R+3).  <i>Rue Carnot, face au marché (google earth)</i>	26 510 m ²

			N°7  <i>Carrefour entre la rue Trebois et la rue Henri Barbusse (google earth)</i> Conclusion : il convient donc d'appliquer la règle de hauteur à R+5 aux îlots concernés pour : - Eviter la surélévation et des hauteurs trop importantes autour du marché Henri Barbusse ; - Permettre une continuité du bâti avec le tissu existant.	
N°8		Rue du président Wilson : n°23-35 85 rue Louise Michel	- L'îlot concerné est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+6. - Cependant, l'ensemble de l'îlot concerné présente un bâti assez bas - L'îlot situé au sud de l'îlot concerné, sur la rue Louise Michel, est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum de R+5. - Le côté pair de la rue du président Wilson, situé à l'est de l'îlot concerné, est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum de R+5.  <i>Carrefour entre la rue Louise Michel et la rue du président Wilson (google earth)</i> Conclusion : la modification consiste donc à unifier la règle de hauteur à R+5 en l'appliquant à l'îlot concerné.	3 925 m ²

N°9		Rue du président Wilson : n°51-55 Rue Louis Rouquier : n°79-93 Rue Trébois : n°35-36	- L'îlot concerné est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+6. - Cependant les tissus ouest et est de l'îlot concerné, donnant sur la rue Louise Rouquier, sont régis au PLU en vigueur par des hauteurs maximum de R+5. Ils sont constitués de bâtis anciens et d'immeubles d'une hauteur allant de R+2 à R+4 ou R+5.  <i>Carrefour entre la rue Rouquier et la rue du président Wilson (google earth)</i> Conclusion : la modification consiste donc à unifier la règle de hauteur à R+5 en l'appliquant à l'îlot concerné pour permettre une unité du bâti côté impair de la rue Louise Rouquier.	3 120 m ²
N°10		Rue Rivay : n°1-17bis/2-4	- L'îlot concerné est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+6. - Cependant, le tissu situé à l'ouest et au sud de l'îlot concerné est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum de R+5.  <i>Carrefour entre la rue Rivay (à droite) et la rue Jean Jaurès (google earth)</i> Conclusion : la modification consiste donc à unifier la règle de hauteur à R+5 et en l'appliquant à l'îlot concerné pour	5 400 m ²

			garantir une homogénéité des hauteurs autour du carrefour de la rue Rivay et de la rue Jean Jaurès, et en continuité d'un îlot au PLU à R+5.	
N°11		Rue Aristide Briand : n°79-83/92-100bis Rue Rivay : n°26-32 Rue Edouard Vaillant : n°22-34 Rue Jules Guesde : n°49-57	- L'îlot concerné est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+6. - Cependant la majorité de l'îlot présente un bâti avec une hauteur en R+3 et R+4. - De plus, on note la présence de bâtiments remarquables au 26 rue Rivay ayant une faible hauteur et non voués à muter.  <i>Rue Edouard Vaillant (google earth)</i> Conclusion : la modification consiste donc à appliquer la règle de hauteur à R+5 à îlot concerné.	9 773 m ²
N°12		Rue Aristide Briand : n°122-131 Rue Trézel : n°12-14	- L'îlot concerné est régi au PLU en vigueur par une hauteur maximum à R+6. - Cependant, le bâti de la rue Bellanger est soumis au PLU en vigueur à une hauteur maximum R+5. - De plus, on note la présence de hauteurs faibles des bâtiments existants.  <i>Rue Aristide Briand (côté impair à gauche) (google earth)</i>	1 782 m ²

			Conclusion : la modification consiste donc à unifier la règle de hauteur à R+5 en l'appliquant à l'îlot concerné pour assurer une continuité bâtie avec la rue Bellanger.	
--	--	--	---	--

Total = **62 832 m²**

1.2. Poursuivre la volonté de protéger les bâtiments présentant un intérêt patrimonial, architectural et urbain

Le PLU de Levallois identifie, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des bâtiments ou ensembles bâtis à préserver ou à valoriser.

Ainsi le PLU prévoit différentes méthodes de classification des bâtiments ou ensembles bâtis à préserver ou à valoriser. Il distingue, ainsi :

- *Les bâtiments inscrits ou protégés répertoriés à l'inventaire des Monuments Historiques : Hôpital anglais, la villa dite Mauresque et le temple « La Petite Etoile » ;*
- *Les bâtiments « remarquables » à préserver qui concernent des édifices institutionnels ou fondations et bâtiments industriels ou d'activités ;*
- *Les bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser.*

Les mesures de protection sont différentes suivant les catégories. Elles sont détaillées dans le corps du règlement écrit du PLU à l'article 11.4.

La pièce n°4.2.2 liste les bâtiments concernés par ces différentes catégories de protection. Cette liste est justifiée et détaillée dans le « Cahier de protection du patrimoine architectural » (pièce n°4.2.3).

Ces bâtiments ou ensembles bâtis à préserver ou à valoriser sont identifiés sur les documents graphiques.

Dans le cadre de la présente modification n°2 du PLU, des modifications sont apportées sur les bâtiments ou ensembles bâtis à préserver ou à valoriser par l'ajout de nouveaux bâtiments remarquables à préserver et de nouveaux bâtiments ou ensemble bâtis à valoriser.

Ces modifications participent à cette 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 P.A.D.D. relative à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti.

■ **Ajout de « bâtiments ou ensembles bâtis à préserver ou à valoriser »**

29 nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis, présentant un intérêt architectural et urbain sont ajoutés à la liste des bâtiments à préserver ou à mettre en valeur, au sein du « Cahier de protection du patrimoine architectural.

Ils sont repérés aux pièces graphiques du PLU, mises à jour en conséquence :

- Pièce n°5.1. « Zonage et servitudes » ;
- plans de zonage 5.9 « plan de zonage UPB » et 5.11 « plan de zonage UPD ».

La liste des bâtiments concernés par ces différentes catégories de protection est détaillée et justifiée dans le Cahier de protection du patrimoine architectural (Pièce 4.2.3) qui est mis à jour et complété par la présente modification. Ce cahier de protection du patrimoine architectural définit des « mesures spécifiques de protection » pour les bâtiments « à valoriser ».

Dans le cadre de la présente modification, dans l'objectif d'une protection renforcée et d'une meilleure lisibilité entre les 2 niveaux de préservation des bâtiments repérés, ces « mesures spécifiques » de protection ne sont plus spécifiées pour les bâtiments « à préserver », ces derniers faisant l'objet d'une préservation dans leur ensemble.

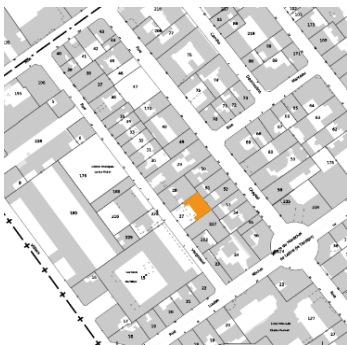
Les interventions sur les bâtiments « à préserver » devront donc être réalisées dans le respect strict des caractéristiques originelles des édifices et pas seulement sur des mesures spécifiques.

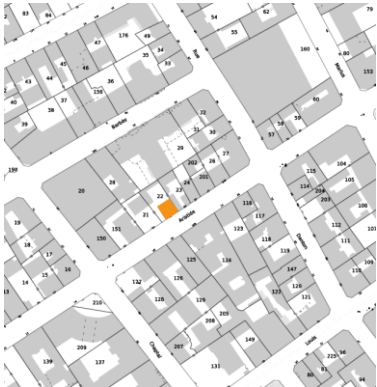
La présente modification du PLU impose donc de modifier ces documents graphiques, afin de faire apparaître les nouveaux éléments protégés.

■ Nouveaux bâtiments « remarquables » à préserver

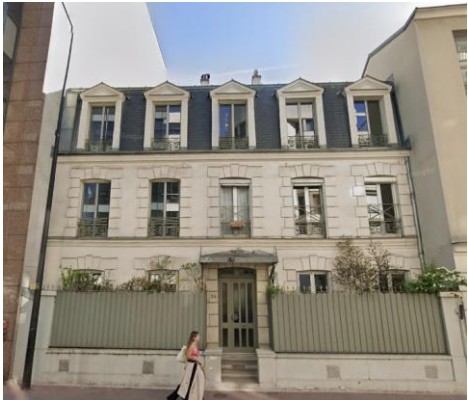
Localisation	Photographie	Adresse
 Carte de localisation montrant la situation de 55 rue Voltaire (numéro 19) dans un quartier urbain, proche de la Place du Général de Gaulle et du Lycée de Montesson.	 Photographie d'un bâtiment à trois étages avec une façade en pierre et un balcon orné de sculptures.	55 rue Voltaire
 Carte de localisation montrant la situation de 49 rue Edouard Vaillant (numéro 14) dans un quartier urbain.	 Photographie d'un bâtiment à deux étages avec une façade en pierre et une entrée ornée.	49 rue Edouard Vaillant
 Carte de localisation montrant la situation de 36 ter rue Rivay (numéro 149) dans un quartier urbain, proche de la Place d'Alsace.	 Photographie d'un bâtiment à plusieurs étages avec une façade en pierre et des balcons ornés.	36 ter rue Rivay

■ Nouveaux bâtiments ou ensemble bâtis à valoriser

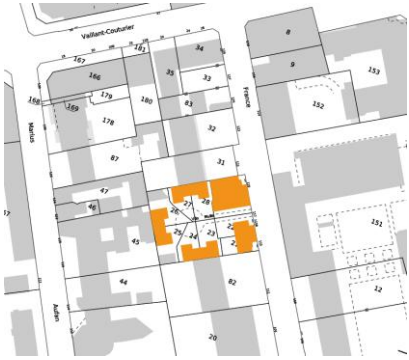
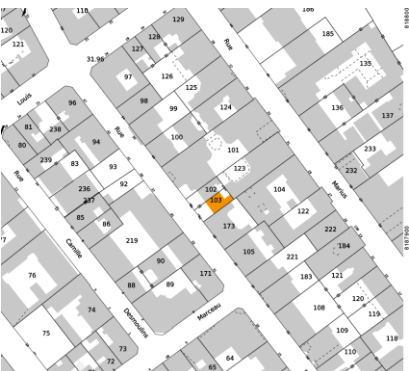
Localisation	Photographie	Adresse
		8 rue Vergniaud
		50 rue Chaptal
		6 rue Marceau
		7 rue Aristide Briand

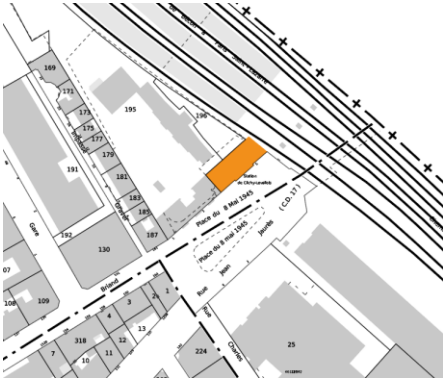
		19 rue Aristide Briand
		21 rue Aristide Briand
		26 rue Rivay
		59 rue Rivay

		7 rue Gabriel Péri
		43 bis rue Louis Rouquier
		16 boulevard Bineau
		63 rue Carnot

		36 rue de Villiers
		41-43 rue Pierre Brossolette
		14 rue Camille Pelletan
		5 rue Hoche

		12 rue Louis Rouquier
		32 rue Louis Rouquier
		9 bis rue Voltaire

		117 rue Anatole France
		14 rue Trézel
		42 rue Danton
		44 rue Danton

		64 rue Danton
		5 Place du 8 mai 1945
		48 rue Rivay

■ Adapter les dispositions réglementaires des bâtiments à protéger ou à valoriser

■ Modifications en UA

- Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions relatives aux bâtiments faisant l'objet d'une protection grâce aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme sont réorganisées dans le corps du règlement.

Ainsi, pour une meilleure lisibilité de l'article, une distinction est faite entre le cas général, les bâtiments à protéger et les bâtiments à préserver.

Pour une meilleure intégration des projets de rénovation dans le tissu urbain, les mesures de protections s'appliquent également pour les éléments de toiture.

11.4. Bâtiments faisant l'objet d'une protection grâce aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme permettant à un PLU 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

11.4.1. Cas général

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection (figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » et dans le document n° 4.2.3 « cahier de protection du patrimoine architectural ») doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. ÷

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être conçus dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

- ~~Les interventions sur les bâtiments répertoriés en annexe au présent règlement en tant que « bâtiments remarquables à préserver » devront être réalisées dans le respect strict des caractéristiques originelles des édifices (volumétrie, composition et traitement des façades, ornementation et modénatures, nombre, proportions et traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux, typologie de la toiture...) et contribuer à leur restauration et à leur mise en valeur. La volumétrie existante du bâtiment devra être conservée dans ses caractéristiques générales.~~
- ~~Les 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.~~

~~Les éléments de toiture existants ne font l'objet d'aucune mesure de protection. Une véritable créativité est donc souhaitée pour le dernier niveau de construction, pouvant conduire soit à une réinterprétation du traitement antérieur, soit à une rupture complète dans sa composition.~~

Les fiches du « cahier de protection du patrimoine architectural », annexé au présent règlement, présentent les caractéristiques principales du bâtiment, son historique et des éléments spécifiques d'intérêt. ~~Ces aspects sont donnés dans un but strictement informatif.~~

Le cas échéant des mesures de vigilance ou des orientations spécifiques au bâtiment concerné sont édictées (« mesures spécifiques de protection »). Elles doivent absolument être prises en compte dans le cadre des interventions sur les bâtiments, en sus de celles visées aux paragraphes ~~précédents~~ suivants.

11.4.2. Bâtiments remarquables à préserver

~~Les interventions sur les bâtiments répertoriés en annexe au présent règlement en tant que « bâtiments remarquables à préserver » devront être réalisées dans le respect strict des caractéristiques originelles des édifices (volumétrie, composition et traitement des façades, ornementation et modénatures, nombre, proportions et traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux, typologie de la toiture...) et contribuer à leur restauration et à leur mise en valeur. La volumétrie existante du bâtiment devra être conservée dans ses caractéristiques générales.~~

11.4.3. 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.~~

■ Modifications en UPB et UPD

- **Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Suite à l'ajout de nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser dans les zones UPB et UPD, l'article 11 est complété par l'article 11.3 relatif aux bâtiments faisant l'objet d'une protection :

11.3. Bâtiments faisant l'objet d'une protection grâce aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme permettant à un PLU 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

11.3.1. Cas général

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection (figurant aux documents graphiques n° 5.1 « zonage et servitudes » et n°5.9, ainsi que dans le document n° 4.2.3 « cahier de protection du patrimoine architectural ») doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être conçus dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les fiches du « cahier de protection du patrimoine architectural », annexé au présent règlement, présentent les caractéristiques principales du bâtiment, son historique et des éléments spécifiques d'intérêt.

Le cas échéant des mesures de vigilance ou des orientations spécifiques au bâtiment concerné sont édictées (« mesures spécifiques de protection »). Elles doivent absolument être prises en compte dans le cadre des interventions sur les bâtiments, en sus de celles visées aux paragraphes suivants.

11.3.2. Bâtiments remarquables à préserver

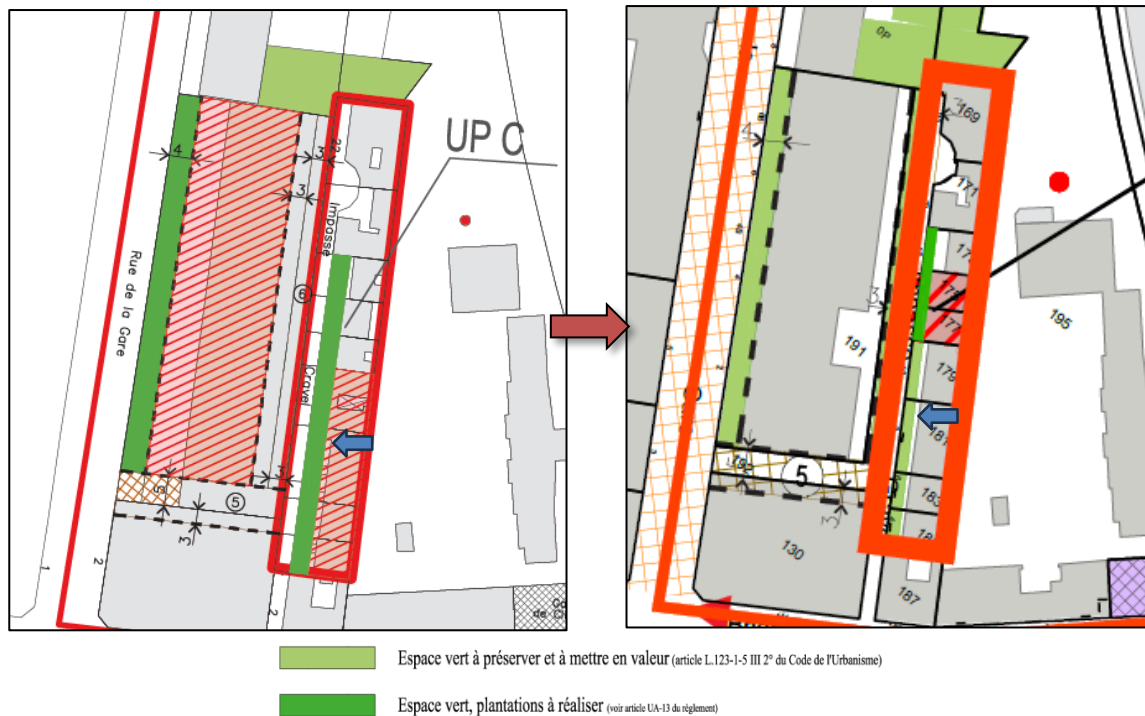
Les interventions sur les bâtiments répertoriés en annexe au présent règlement en tant que « bâtiments remarquables à préserver » devront être réalisées dans le respect strict des caractéristiques originelles des édifices (volumétrie, composition et traitement des façades, ornementation et modénatures, nombre, proportions et traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux, typologie de la toiture...) et contribuer à leur restauration et à leur mise en valeur. La volumétrie existante du bâtiment devra être conservée dans ses caractéristiques générales.

11.3.3. 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 :

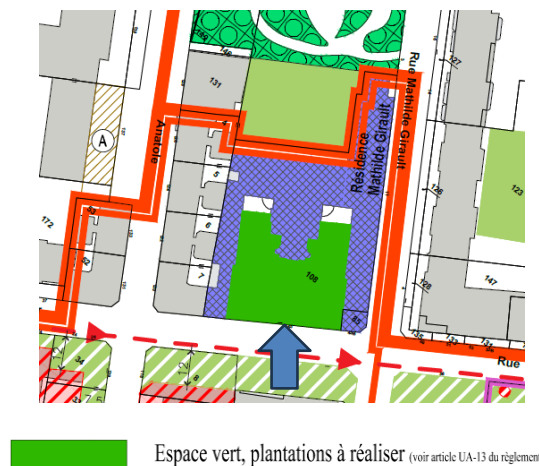
- *Au respect du nombre et des proportions des ouvertures par niveaux existants et pour tout nouveau niveau de construction.*
- *A la composition et au traitement général des façades.*
- *A la proportion des niveaux de construction et à leur réinterprétation en cas de surélévation.*
- *Aux détails d'ornementation qui pourront être restaurés ou remis à jour à l'occasion de travaux.*

Les espaces verts situés le long de l'impasse Gravel, du 4 au 10 impasse Gravel et de la rue de la Gare, d'une surface d'environ 365m², sont existants et leur couleur est donc également modifiée.



- **Identification d'un nouvel « espace vert et plantations à réaliser »**

Les espaces verts du 45 rue Paul Vaillant Couturier, d'une superficie d'environ 1 228 m², sont identifiés comme « espaces verts et plantations à réaliser », afin de créer un espace vert et protéger les arbres existants et ainsi mettre en valeur le bâtiment remarquable par des aménagements paysagers.



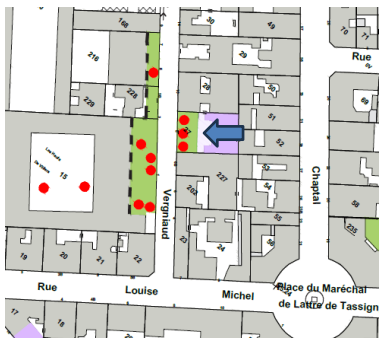
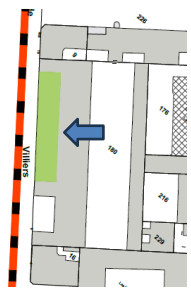
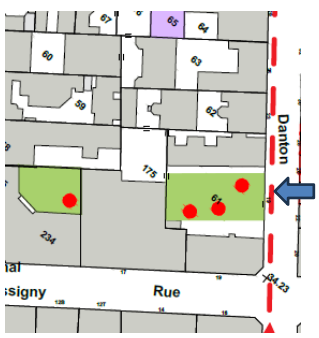
Ces nouveaux espaces verts sont soumis aux mêmes mesures de protection que tous les ensembles urbains et paysagers, espaces verts à préserver ou à mettre en valeur identifiés au PLU notamment à l'article 13.3.4.

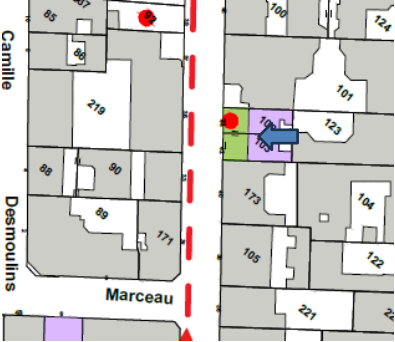
■ Ajout de nouveaux « espaces verts à préserver et à mettre en valeur »

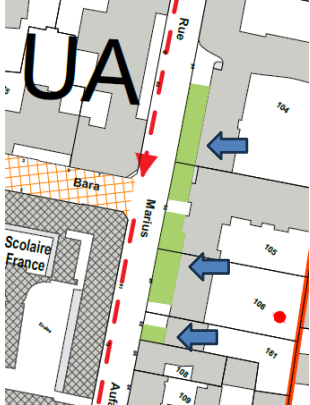
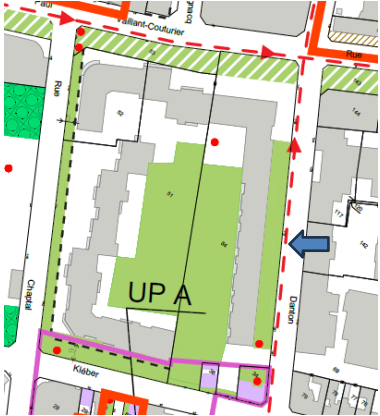
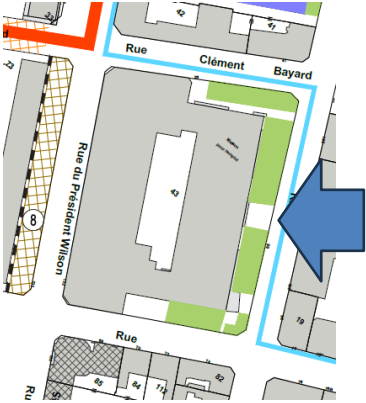
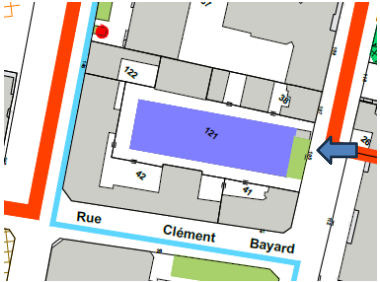
Afin de limiter l'artificialisation des sols, limiter les îlots de chaleur urbain, retenir les eaux de pluie et conserver des espaces de respiration dans le tissu urbain, les espaces verts suivants « à préserver et à mettre en valeur » sont ajoutés au plan de zonage :

• *Espaces verts existants à préserver et à mettre en valeur sur rue*

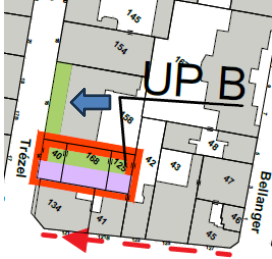
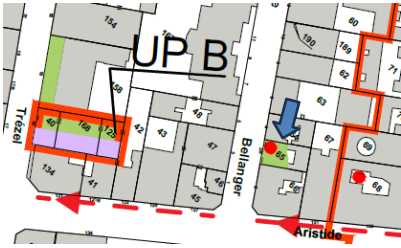
Les espaces verts visibles depuis les rues forment l'identité verte de la ville. La présente modification prévoit, ainsi, la création de 18 espaces le long des rues répartis sur toute la commune dont l'objet est de protéger les arbres existants et préserver ou mettre en valeur les espaces verts existants, et ce, afin de les pérenniser et d'apporter, pour le piéton, des espaces non bâtis de respiration.

Espace vert à préserver et mettre en valeur	Adresse	Justifications	Surfaces
	8 rue Vergniaud	Protection des arbres intéressants, protection de la maison, espace de respiration depuis la rue	132,5 m ²
	10 rue de Villiers	Respiration dans la rue, protection du retraits végétalisés	445,2 m ²
	19 rue Danton et 19 rue Louise Michel	Protection des arbres intéressants, espace de respiration depuis la rue	373 m ²

	42-44 rue Danton	Protection des arbres intéressants, protection de la maison, espace de respiration depuis la rue	80 m ²
	40 rue Marius Auphan	Espace de respiration depuis la rue, protection du retrait végétalisé	139 m ²
	19 rue Aristide Briand	Protection de la maison, espace de respiration depuis la rue	143 m ²
	34 rue Voltaire	Protection de la maison, espace de respiration depuis la rue	64 m ²

	88, 90, 92 et 94 rue Marius Aufan	Espace de respiration depuis la rue, protection du retrait végétalisé	553 m²
	107, 113 et 199 rue Danton	Protection des arbres intéressants, espace de respiration depuis la rue, protection du retrait végétalisé	904 m²
	99-101 rue Rivay	Espace de respiration depuis la rue, protection du retrait végétalisé	949 m²
	105 rue Rivay	Espace de respiration depuis la rue, protection du retrait végétalisé, mise en valeur du bâtiment intéressant	62 m²

	79-83 rue Baudin, côté rue Jules Guesde	Espace de respiration depuis la rue, protection du retrait végétalisé, mise en valeur du bâtiment intéressant	588 m²
	46-48 rue Raspail	Espace de respiration depuis la rue, protection du retrait végétalisé	272 m²
	7 rue Belgrand	Espace de respiration depuis la rue, protection du retrait végétalisé	1298 m²
	26 rue Rivay	Protection de la maison, espace de respiration depuis la rue, protection du retrait végétalisé	167 m²
	99, 11, 13 et 15 rue Pierre Brossolette et 23 rue Marjolin	Protection de l'arbre intéressant, espace de respiration depuis la rue, protection du retrait végétalisé	319 m²

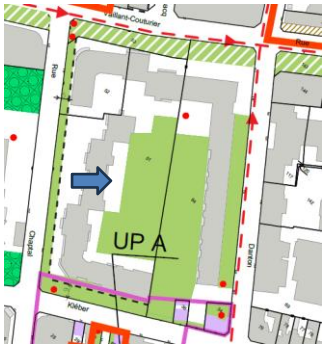
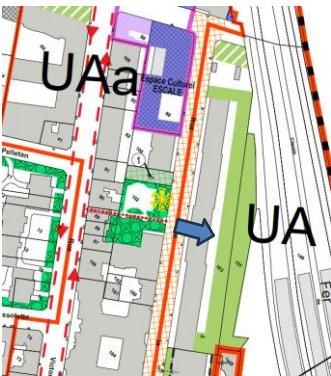
	16 rue Trézel	Espace de respiration depuis la rue, protection du retrait végétalisé	120 m ²
	2 bis rue Bellanger	Protection de l'arbre intéressant, protection de la maison, espace de respiration depuis la rue, protection du retrait végétalisé	65 m ²

Total = **6 673,7 m²**

Ces nouveaux espaces verts sur rue représentent une surface d'environ 6 673 m². Ils sont soumis aux mêmes mesures de protection que tous les ensembles urbains et paysagers, espaces verts à préserver ou à mettre en valeur identifiés au PLU notamment à l'article 13.3.4.

- **Espaces verts existants à préserver et à mettre en valeur en cœur d'îlot**

Ces protections visent à préserver des espaces verts à l'intérieur d'îlot bâtis. Ces espaces verts dits « de cœur d'îlot » sont des jardins, pour la plupart invisibles depuis les rues, mais qui font l'agrément des logements situés tout autour.

Espaces verts à préserver et à mettre en valeur	Adresse	Surfaces
	26 rue Villiers, 59 rue Chaptal, 61 rue Chaptal, 14 rue Aristide Briand	2 046 m ²
	102-110 rue Chaptal, 7-9 rue Kléber, 107_119 rue Danton, 4-4bis rue Paul Vaillant Couturier	4 801 m ²
	4 rue Pierre Brossolette et 87 rue Aristide Briand	1 402 m ²
	8-24 rue de la Gare	2 328 m ²

	106-110 rue Baudin, 52- 56 rue Raspail, 10-12 rue Collange, 7 rue Belgrand	2 902 m ²
---	--	----------------------

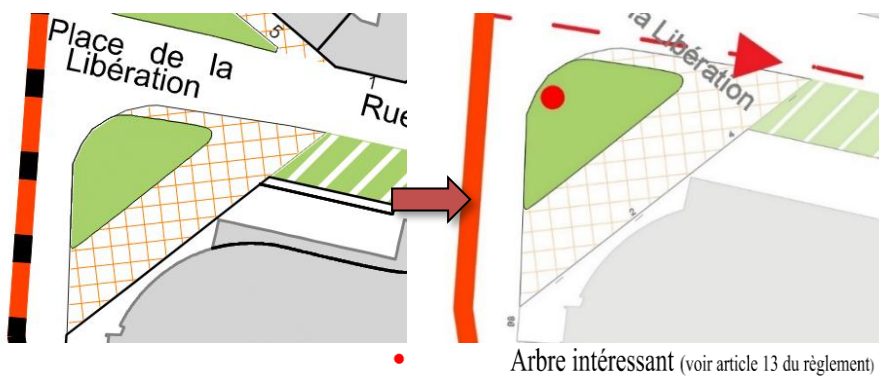
Total = **13 479 m²**

Ces nouveaux espaces verts en cœur d'îlot représentent une surface d'environ 1,35 ha. Ils sont soumis aux mêmes mesures de protection que tous les ensembles urbains et paysagers, espaces verts à préserver ou à mettre en valeur identifiés au PLU notamment à l'article 13.3.4.

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.

■ Ajout d'un arbre intéressant

Afin de renforcer la protection des arbres sur le territoire communal, 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 réglementaires sur les espaces libres et plantations dans les zones UA et UB**

■ **Modifications en UA**

- **Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1.1.2.6. Dispositions applicables dans les « Espaces verts*, plantations à réaliser »

Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 ainsi que dans le reste de la zone UA où figure au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes» la mention « Espaces verts, plantations à réaliser », sont admis le changement de destination, le percement de baies, la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes, **ainsi que la requalification d'aire de stationnement existante si ces aménagements permettent de conserver les arbres existants et contribuent à favoriser l'emploi de matériaux perméables pour les places de stationnement.***

Il est précisé que la requalification d'aire de stationnement existante est admise si ces aménagements permettent de conserver les arbres existants et contribuent à favoriser l'emploi de matériau perméable pour les places de stationnement.

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

13.2.2.2. Obligations de traitement en pleine terre

L'aménagement des espaces libres présentant une superficie de plus de 100 m² en dehors de la bande de 20 mètres définie au paragraphe 7.1 de l'article UA.7, satisfera aux dispositions suivantes concernant la pleine terre :*

- *Pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure ou égale à 2 000 m², il sera exigé au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière, soit en pleine terre, soit en surface d'une profondeur minimum de 2 mètres de terre végétale (non comprise la couche drainante*).*
- *Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2 000 m², il sera exigé en pleine terre au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière.*

La pleine terre ou la profondeur de terre végétale sera répartie librement sur l'unité foncière.

Cette précision permet de lever l'ambiguïté du positionnement de la pleine terre ou de la profondeur de terre végétale qui peut être répartie librement sur l'unité foncière et non pas uniquement au-delà de la bande de 20 mètres, comme cela aurait pu être interprété.

13.2.2.4. Plantation d'arbres

Le nombre d'arbres à grand (plus de 15 mètres de hauteur à l'âge adulte) ou moyen (entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte) développement devra correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 100 m² de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.

Ces arbres devront être plantés prioritairement dans les zones de pleine terre prévues au paragraphe 13.2.2.2., et, lorsqu'ils se situeront hors des zones de pleine terre, dans une épaisseur minimale de terre végétale (non compris la couche drainante) au moins égale à :

- 1 mètre pour les arbres à petit développement.
- 1,5 mètre pour les arbres à moyen développement.
- 2 mètres pour les arbres à grand développement.

Dans le cadre de la réalisation d'un immeuble collectif à destination principale d'habitation, la plantation d'arbre, afin d'en assurer leur pérennité, sera prioritairement réalisée en dehors de tout espace privatif dépendant d'un logement.

L'ajout de cette disposition permet de rendre pérennes les arbres qui seront plantés. En effet, il est souvent constaté, après achèvement des constructions, que les arbres situés dans des espaces privatisés sont supprimés par les occupants de ces espaces. De plus, planter ces arbres dans les espaces non privatisés permet à tous les occupants d'un immeuble d'en bénéficier.

13.3. Arbres existants*, arbres intéressants*, ensembles urbains et paysagers, espaces verts* à préserver et à mettre en valeur

13.3.1 Arbres intéressants

Des arbres intéressants sont mentionnés au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ». Ils sont protégés grâce aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme permettant à un PLU 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.

Les aménagements *et constructions* prévus sur les unités foncières concernées devront tenir compte de ce patrimoine naturel. ~~L'implantation des constructions nouvelles devra, sauf impossibilité technique avérée, éviter leur destruction. L'abattage d'un arbre intéressant est autorisé uniquement pour des raisons phytosanitaires.~~

Dans le cas où un arbre intéressant serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou par une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. ~~La force du sujet ne pourra être inférieure à 20/25 centimètres, mesurée à un mètre de hauteur, lors de sa replantation. De surcroît, dans le cadre d'une construction nouvelle, le sujet en remplacement sera planté en pleine terre et, dans le cadre de la réalisation d'un immeuble collectif à destination principale d'habitation, il devra être planté en dehors de tout espace privatif dépendant d'un logement, afin d'assurer sa pérennité.~~

~~En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente (plantation en terrasse, sur les toits, diverses mesures décoratives...).~~

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il pourra être appliqué une dispense de 2 places de stationnement.

L'ajout de cette disposition permet de mieux garantir la pérennité, la qualité et la force des sujets à planter.

13.3.4. Ensembles urbains et paysagers, espaces verts à préserver ou à mettre en valeur en application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme permettant à un PLU 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

Ces ensembles et espaces sont répertoriés au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».

13.3.4.1. Espaces verts à préserver ou à mettre en valeur

Toute construction, reconstruction, installation ou aménagement au sol devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les espaces plantés, voire à restituer le caractère de l'élément paysager concerné.

La requalification d'aire de stationnement existante est possible si ces aménagements permettent de conserver les arbres existants et contribuent à favoriser l'emploi de matériau perméable pour les places de stationnement.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres ne pourra en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève.

13.3.4.2. Ensembles urbains et paysagers à préserver ou mettre en valeur

Dans les secteurs de l'Hôtel de ville et ses abords, de la Villa Chaptal et ses abords, du 16, rue Aristide Briand / 50, rue Chaptal, du 42 et 44, rue Chaptal / 13, rue Louis Rouquier, de l'église-St-Justin et ses abords, les espaces verts et les plantations en bordure de rue seront conservés ou éventuellement remplacés in situ, sans diminution de l'épaisseur de terre existante.

Dans le secteur du 18, rue Chaptal / 13, rue Louise Michel, il sera maintenu un espace vert intérieur ainsi que la vision de celui-ci depuis la place du maréchal de Lattre de Tassigny au moins par un porche sur deux niveaux.

Dans le secteur du parc de la Planchette et ses abords les accès et les espaces libres attenants ou susceptibles d'y être reliés devront être maintenus ou étendus, leurs espaces plantés mis en valeur ou améliorés.

13.3.5. « Plantations à réaliser » identifiées au document graphique

Ces espaces figurent au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ». Ils doivent être libres de construction et plantés au minimum d'arbres à petit développement.

La requalification d'aire de stationnement existante est possible si ces aménagements permettent de conserver les arbres existants et contribuent à favoriser l'emploi de matériau perméable pour les places de stationnement.

Il est précisé que la requalification d'aire de stationnement existante est possible si ces aménagements permettent de conserver les arbres existants et contribuent à favoriser l'emploi de matériau perméable pour les places de stationnement.

13.5. Travaux et aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments

- *Lorsque la réhabilitation d'un bâtiment existant destiné à l'habitation comporte la création d'un ascenseur, ou d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, ceux-ci pourront être implantés à l'extérieur de la construction en dérogation aux dispositions des articles 13.2.1.1.1, 13.2.1.1.3, 13.2.1.2 et 13.2.2.1, à 13.2.2.3 qui en empêcheraient la réalisation.*
- *Est également autorisée dans les cours d'immeubles existants l'implantation de locaux d'ordures ménagères fermés, dès lors qu'il est impossible de les intégrer à l'intérieur du bâtiment, et sous réserve d'un traitement soigné de leur apparence en dérogation aux dispositions des articles 13.2.1.1.1, 13.2.1.1.3, 13.2.1.2 et 13.2.2.1 qui en empêcheraient la réalisation.*
- *La mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ou des murs pignons susceptibles de diminuer la superficie d'espace libre ou de pleine terre sont autorisés dans la limite de 30 centimètres par rapport à l'emprise au sol au nu extérieur des façades de la construction existante en dérogation aux dispositions de l'article 13.2 qui empêcheraient la réalisation. Ils sont également autorisés dans les mêmes limites dans les espaces verts à préserver ou à mettre en valeur ainsi que dans les ensembles urbains et paysagers à préserver ou à mettre en valeur.*

Ces ajouts facilitent les travaux de rénovation des bâtiments existants.

■ Modifications en UB

- **Article UB 13 – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.2. Cœurs d’îlots et espaces privés plantés repérés au document graphique n° UB 5.3.B

[...]

Il y sera planté un arbre* de ~~haute tige-grand développement~~ pour 150 m² de l'emprise de cœur d’îlot délimitée au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d’urbanisme et d’architecture ».

Le terme « arbre de haute tige » est remplacé par « arbre de grand développement », en cohérence avec le lexique du règlement. Nota : les arbres à grand développement sont des arbres qui devront atteindre plus de 15 mètres de haut à l’âge adulte.

13.6. Espaces verts à préserver et à mettre en valeur

Toute construction, reconstruction, installation ou aménagement au sol devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les espaces plantés, voire à restituer le caractère de l’élément paysage concerné.

La requalification d’aire de stationnement existante est possible si ces aménagements permettent de conserver les arbres existants et contribuent à favoriser l’emploi de matériau perméable pour les places de stationnement.

La disparition ou l’altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres ne pourra en aucun cas déqualifier l’espace et supprimer la servitude qui le grève.

Il est précisé que la requalification d’aire de stationnement existante est possible si ces aménagements permettent de conserver les arbres existants et contribuent à favoriser l’emploi de matériau perméable pour les places de stationnement.

■ Lexique

(...)

Espace vert : Un espace vert désigne un espace planté d’arbres, d’arbustes, de légumes, de fleurs et / ou engazonné ainsi que les éléments ornementaux, ~~les accès~~, les sentiers non imperméabilisés. Il peut être ou non en "pleine terre".

(...)

Pour plus de lisibilité, il est précisé dans le lexique (titre III) que les accès sont compris dans la définition d’un espace vert.

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

■ Adaptations règlementaires s'appliquant à plusieurs zones

■ Pour l'ensemble des zones

- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) ~~et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.~~*

*Pour toute construction nouvelle, reconstruction **ou réhabilitation**, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ~~ne pourra excéder un débit maximal fixé à 2 L/s/ha~~ devra respecter le règlement d'assainissement intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.*

[...]

Cette modification vise à mettre à jour le règlement, sur l'ensemble des zones, de l'article 4.2.2 relatif au rejet des eaux pluviales qui 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 réhabilitation. Afin d'être conforme aux règlements d'assainissement de Paris Ouest La Défense ainsi qu'à celui du Département des Hauts-de-Seine, il n'est plus fait mention à ce que les aménagements doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

■ Pour l'ensemble des zones, excepté pour les zones UPA à UPE

- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.5. Rappels : Energies renouvelables

4.5.1. Réseaux de distribution de chaleur et de froid

*Lorsqu'existent des périmètres de développement prioritaire, toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude ~~excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts~~, doit être raccordée au réseau concerné. **L'exploitant du réseau d'énergie précisera les conditions de raccordement.** Cette obligation de raccordement ne fait pas obstacle à l'utilisation d'installations de secours ou de complément.*

Les modifications apportées à cet article permettent de renvoyer aux conditions de raccordement qui peuvent être amenées à évoluer.

■ Pour les zones UA, UB et UD

○ Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.2. Saillies

Sur les voies départementales, le règlement de voirie départemental approuvé le 12 décembre 1994 par le Conseil ~~Général~~ Départemental 92 s'applique.

La loi n° 2013-403 du 17 mai 2013 modifie le terme « Conseil Général » par « Conseil Départemental ». Le règlement est donc adapté en conséquence.

■ Modifications sur les dépassements des hauteurs autorisés et travaux d'isolation

Pour la zone UA

○ Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.5.2.3. Travaux et aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments

- Lorsque la réhabilitation d'un bâtiment existant destiné à l'habitation comporte la création d'un ascenseur, ou d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, ceux-ci pourront être implantés à l'extérieur de la construction soit sur limites séparatives soit en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1,5 mètre.
- Est également librement autorisée dans les cours d'immeubles existants l'implantation de locaux d'ordures ménagères fermés, dès lors qu'il est impossible de les intégrer à l'intérieur du bâtiment, et sous réserve d'un traitement soigné de leur apparence
- ~~Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique et susceptibles d'excéder les prospects des articles 7.1. à 7.4. de l'article UA 7 sont autorisés.~~
- Les travaux sur les façades, murs pignons ou les toitures d'une construction existante pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire et susceptibles d'excéder les prospects définis aux articles 7.1. à 7.4. ci-dessus sont autorisés dans la limite de 30 centimètres par rapport à l'implantation (distance et gabarit) de la construction existante.

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.

- **Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

[...]

8.4.5. Travaux d'isolation nécessaires aux constructions existantes

Les travaux sur les façades, murs pignons ou les toitures d'une construction existante ~~en vue d'améliorer son isolation thermique~~ pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire et susceptibles d'excéder les prospects définis aux paragraphes 8.1. et 8.2. ci-dessus ~~peuvent être admis~~ sont autorisés dans la limite de 30 centimètres par rapport à l'implantation (distance et gabarit) de la construction existante.

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.

- **Article UA10 – Hauteur des constructions**

10.5. Dépassements de la hauteur plafond

10.5.1. Dépassements généraux

Peuvent dépasser la hauteur plafond ou la hauteur maximale des secteurs UPM :

1° Les garde-corps dans les limites de 1,50 mètre.

[...]

7° Les pare-vues dans les limites de 1,90 mètre.

8° Les serres, locaux et installations liés à l'agriculture urbaine dans la limite de 3 mètres à partir de la dalle de la toiture terrasse existante.

Afin de préserver la tranquillité des habitants et d'encourager à l'agriculture urbain, 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 liés à l'agriculture urbaine.

10.6. Dépassements de la hauteur maximum

10.6.1. Unités foncières d'une superficie inférieure à 2000 m²

Peuvent dépasser de la hauteur maximum définie à l'article 10.3.

- Les garde-corps dans la limite de 1,50 mètre.
- *Les pare-vues dans les limites de 1,90 mètre.*
- Les ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, souches de cheminées, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération d'eau... sous réserve d'être situés en retrait de l'acrotère et de manière à être le moins visible possible.
- Des motifs ornementaux tels que frontons, sculptures etc... ceci de façon ponctuelle.
- *La réalisation d'un ascenseur dans le cadre du réaménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant*

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.

10.6.2. Unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m²

10.6.2.1. De manière générale, peuvent dépasser de la hauteur maximum définie à l'article 10.4

1° Les garde-corps dans les limites de 1,50 mètre.

2° Les ouvrages techniques tels que antennes, gaines de ventilation, souches de cheminée, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération d'eau... sous réserve d'être situés en retrait de l'acrotère, et de manière à être le moins visible possible.

3° Les motifs ornementaux tels que frontons, sculptures etc....et les verrières éclairant les surfaces de planchers inférieures, ceci de façon ponctuelle.

4° La réalisation d'un ascenseur dans le cadre du réaménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant dans la limite de 2, 50 mètres.

5° Les machineries d'ascenseur : elles seront obligatoirement situées à l'intérieur des bâtiments, la partie technique située en superstructure devant être limitée à 1,80 mètre de hauteur et être située en retrait de la façade du dernier niveau.

6° Les volumes comportant un accès aux toitures-terrasses dans les conditions définies à l'article UA10.5.1.6°.

7° Les pare-vues dans les limites de 1,90 mètres.

De la même manière, 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.

10.7.2 Travaux et aménagements en faveur de l'isolation des bâtiments

Les travaux sur les façades et les toitures d'une construction existante pour la mise en œuvre d'une isolation qui excèdent les gabarits ou la hauteur visés aux paragraphes 10.1., 10.2., 10.3. et 10.4. ci-dessus sont autorisés dans la limite de 30 centimètres par rapport au gabarit et à la hauteur de la construction existante. Dans le cas de travaux visant à végétaliser une toiture-terrasse existante, ce dépassement est porté à 1 mètre.

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.

Pour la zone UB

○ Article UB 10 – Hauteur des constructions

10.2. Dépassements généraux

10.2.2. Les garde-corps des terrasses ~~accessibles~~ à condition :

- *qu'ils n'excèdent pas la hauteur minimum fixée par les normes en vigueur ~~1 mètre de hauteur au-dessus du velum.~~*

Afin de s'adapter aux éventuelles évolutions des normes en vigueur sans avoir à modifier le P.L.U à chaque fois, le règlement fait 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).

10.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Les travaux sur les façades et toitures d'une construction existante, en vue d'améliorer son isolation thermique, et excédant ou susceptibles d'excéder les gabarits, les hauteurs plafonds et hauteurs maximum définies aux paragraphes 10.1. et 10.2. ci-dessus, peuvent être admis. Dans ce cas, le dépassement sera limité à 30 cm par rapport au volume existant.

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

Des modifications sont apportées aux emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte notamment des projets qui ont d'ores et déjà été réalisés et dont leurs emplacements réservés représentés sur le plan de zonage n'ont plus lieu d'être, et pour tenir compte de l'ajout de deux emplacements réservés pour permettre la réalisation d'un projet de voirie.

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.

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 »)

Ces modifications conduisent ainsi à amender l'annexe 4.2.1 au règlement, relative aux emplacements réservés et aux servitudes.

■ Emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
- Suppression de l'ER 3



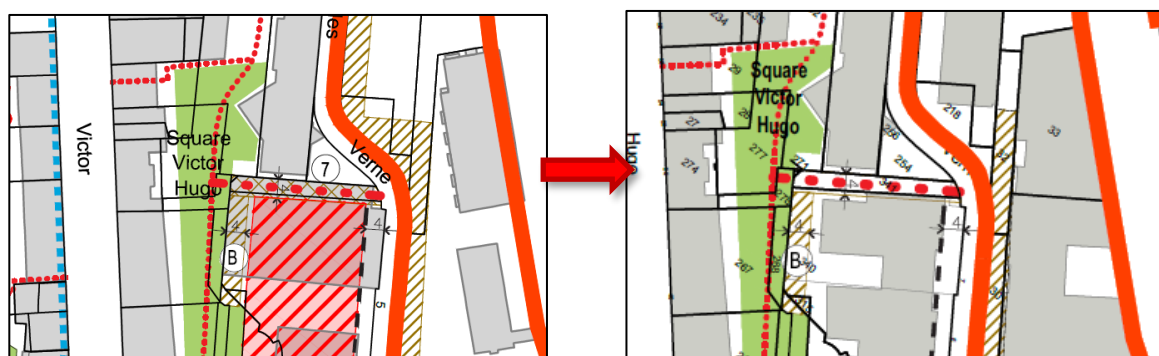
L'emplacement réservé n°3 situé à l'angle des rues d'Alsace et Victor Hugo à destination de l'aménagement d'un espace public est supprimé car l'aménagement a été réalisé.

- **Suppression de l'ER 6**



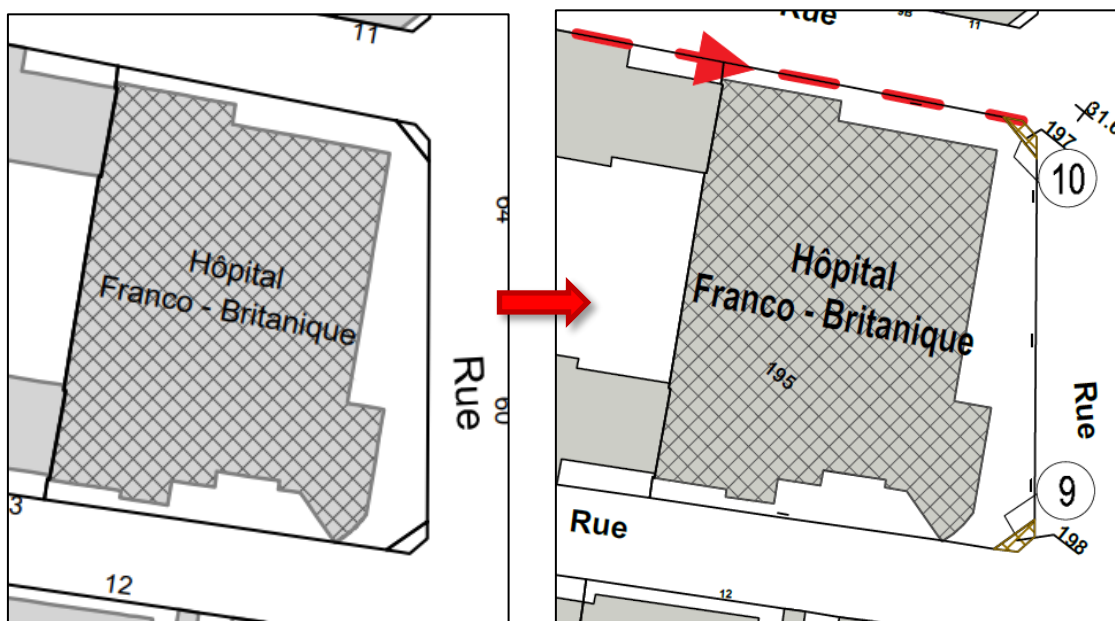
L'emplacement réservé n°6 situé impasse Gravel à destination de l'élargissement de la voie est supprimé car celui-ci a été réalisé.

- **Suppression de l'ER 7**



L'emplacement réservé n°7 situé entre la rue Jules Verne et le square Victor Hugo à destination de la création d'une liaison piétonne est supprimé car a été réalisé.

- **Création de l'ER n° 9 et n°10**



Les emplacements réservés n°9 et n°10 situés au 3 rue Barbès, sur les parcelles T n°197 et T n°198, sont créés pour permettre la prise en compte de l'élargissement de la voirie et des espaces publics existants sur le terrain.

- **Emplacements réservés aux installations d'intérêt général**

- **Suppression de l'ER 2**



L'emplacement réservé n°2 situé au 11 rue Marius Aufan à destination de l'agrandissement du centre de loisirs est supprimé car celui-ci a été réalisé.

- **Suppression de l'ER 3**

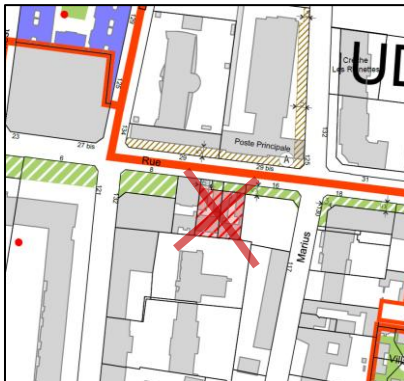


L'emplacement réservé n°3 situé au 18 rue Antonin Raynaud à destination de l'extension de la maison de retraite Les Marronniers est supprimé car le projet d'extension a été abandonné par le gestionnaire de ladite maison.

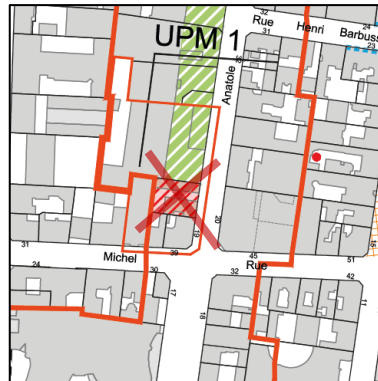
- **Servitudes instituées au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**
- **Servitudes en vue de la réalisation de programmes de logements assurant une mixité sociale**

- **Mise à jour des servitudes de logement social sur les programmes réalisés**

Les servitudes suivantes qui avaient pour objectif la réalisation de programmes de logements assurant une mixité sociale sont supprimées car elles ont été réalisées.



12-14 rue Paul Vaillant Couturier
(100% de logement locatif social)



21-23 rue Anatole France
(100% de logement locatif social)



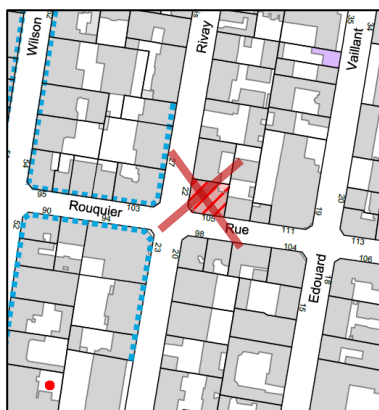
58 rue Marjolin
(100% de logement locatif social)



15-27 rue Marjolin / 17-19 rue P. Brossolette
(100% de logement locatif social)



4-4bis rue de la Gare (25% de logement locatif social)
4-6-8-10 Impasse Gravel (100% de logement locatif social)



22 rue Rivay
(100% de logement locatif social)

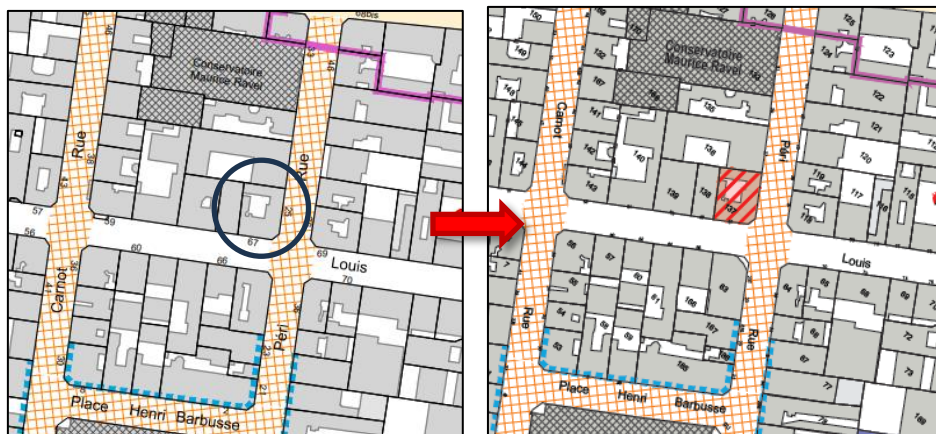


5 rue Jules Verne (25% de logement locatif social)
34-36 rue V. Hugo / 3 rue J. Verne (25% de logement locatif social)

- **Instauration de servitudes liées à la réalisation de programmes de logements assurant une mixité sociale**

Pour répondre, notamment, aux obligations législatives applicables à toute commune carencée en logements sociaux, la commune instaure de nouveaux emplacements réservés pour y accueillir un programme de 100% de logement locatif social.

Parcelle S 137 sise 67, rue Louis Rouquier – 25, rue Gabriel Péri (Hôtel Chevallier) : 100% de logement locatif social



Parcelles P177, P175 sises 12-14 impasse Gravel : 100% de logement locatif social



Le plan de zonage 5.10 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC » a été modifié conformément aux modifications apportées au plan de zonage ci-dessus.

Parcelles I48, I49 sises 67-69 rue Paul Vaillant Couturier : 100% de logement locatif social

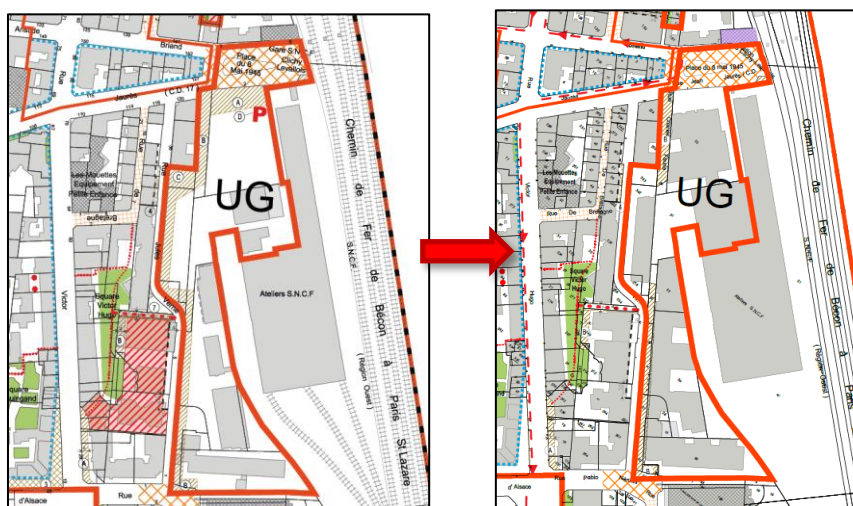


■ **Servitudes en vue de localiser les équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général**

○ **En zone UG**

Dans le cadre de la présente modification, les servitudes suivantes en zone UG sont supprimées car les aménagements ont été réalisés :

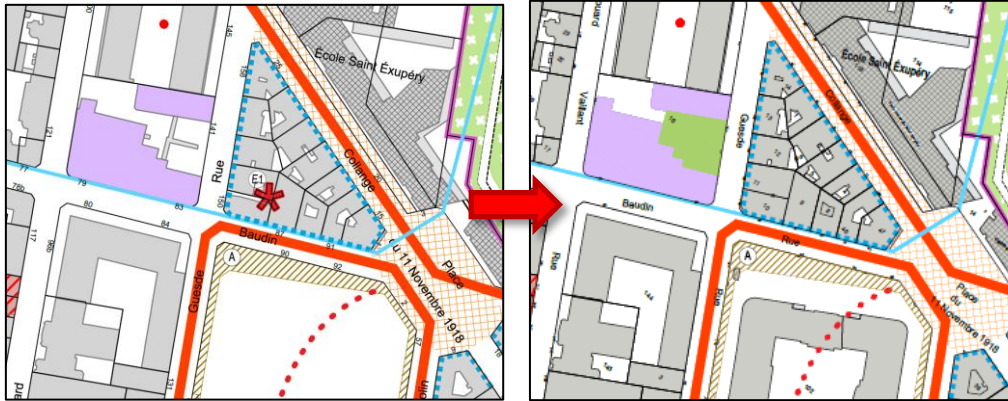
- Servitude A : Aménagement d'un parvis public sur la place du 8 mai 1945
- Servitude C : Création de placettes publiques à paysager le long de la rue Jules Verne et de la voie à créer
- Servitude D : Parc de stationnement public d'environ 250 places en sous-sol avec rampe d'accès



Le plan de zonage 5.7 « dispositions réglementaires applicables à la zone UG » a été modifié conformément aux modifications apportées au plan de zonage ci-dessus.

■ Localisation et caractéristiques des espaces publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts dans les zones d'aménagement concerté au titre de l'article L.151-42

L'équipement prévu dans le cadre de la ZAC Collange était une médiathèque ou un équipement périscolaire d'environ 500m². Cet équipement ayant été réalisé, la servitude peut être supprimée.



■ Mise à jour des liaisons cyclables

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 ».

III. METTRE A JOUR ET CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES

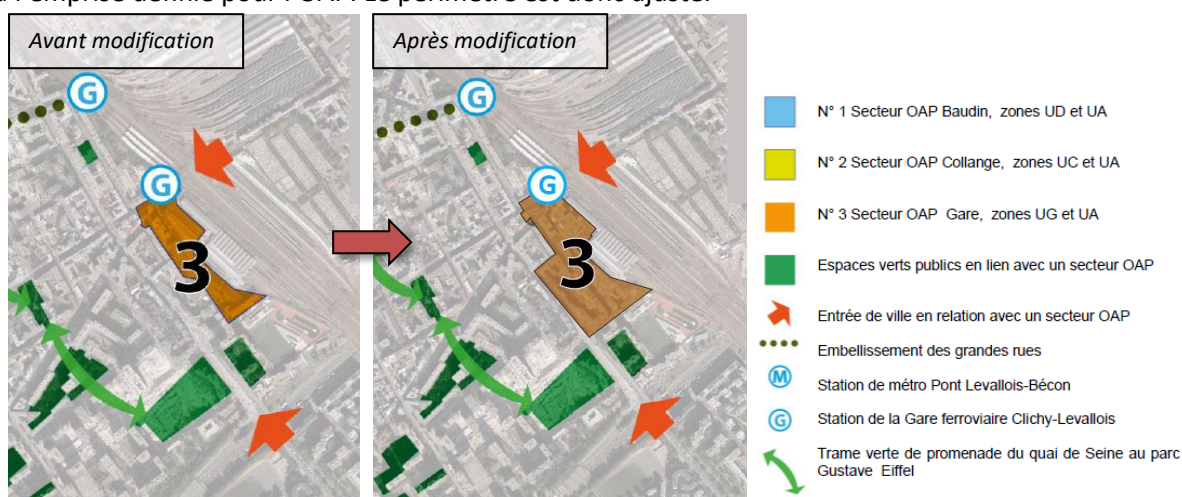
3.1. Mise à jour et correction des erreurs matérielles graphiques

Des modifications sont apportées à la pièce n°3 du P.L.U. sur l'OAP Gare pour la correction d'une erreur matérielle. Des modifications sont également apportées sur le plan de zonage (pièce 5.1) et sur le cahier de protection du patrimoine (pièce 4.2.3), afin de corriger les erreurs matérielles et de rendre cohérentes les deux pièces identifiant ces éléments de patrimoine.

Nota : certains articles du code de l'urbanisme sont mis à jour dans le règlement ainsi que sur les documents graphiques concernés par la présente modification (articles abrogés).

■ 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

Dans la pièce n°3 du P.L.U. correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), une erreur est présente sur la carte générale qui localise sur un plan de situation les trois OAP définies sur la commune. Le périmètre de l'OAP Gare (n°3) sur cette carte générale ne correspond pas à l'emprise définie pour l'OAP. Le périmètre est donc ajusté.



Extrait de la carte générale des OAP définies sur la commune de Levallois-Perret



Périmètre de l'OAP Gare

■ **Mise à jour du Cahier de protection du patrimoine architectural (pièce n°4.2.3), de la liste des bâtiments remarquables (...) (pièce n°4.2.2), du plan de zonage et servitudes (pièce n°5.1) et des documents graphiques du PLU concernant des « bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser »**

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 cohérences 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.

Les corrections apportées sont les suivantes :

■ **Rue Kléber**

Les bâtiments situés au **13 rue Kléber** et au **17 rue Kléber**, sont identifiés au « Cahier de protection du patrimoine architectural » (Pièce n°4.2.3) du PLU en vigueur, mais n'apparaissent pas sur le plan n°5.1 « zonage et servitudes » du PLU en vigueur. Le « plan de zonage et servitudes » est mis à jour en conséquence pour correspondre au cahier de protection du patrimoine architectural.



Extrait plan de zonage PLU en vigueur

Extrait du plan de zonage du projet de modification n°2

■ Rue Chaptal

La maison située au **68 rue Chaptal**, située dans les abords de la villa Chaptal, est identifiée au « Cahier de protection du patrimoine architectural » (Pièce n°4.2.3) du PLU en vigueur, mais n'est pas identifiée au plan n°5.1 « zonage et servitudes » du PLU en vigueur. Le « Cahier de protection du patrimoine architectural » est mis à jour en conséquence pour correspondre au plan de zonage. Pour rappel, cette construction ne présentant pas d'intérêt architectural, elle n'était pas considérée comme faisant l'objet d'une protection.



Extrait cahier de protection du patrimoine architectural du PLU en vigueur



Extrait cahier de protection du patrimoine architectural du projet de modification n°2



Extrait plan de zonage PLU en vigueur



Photographie 68 rue Chaptal

La maison située au **78 rue Chaptal**, située dans les abords de la villa Chaptal, n'est pas identifiée sur la fiche n°28 « abords de la Villa Chaptal rue Chaptal et rue Kleber » du « Cahier de protection du patrimoine architectural » (Pièce n°4.2.3) du PLU en vigueur, mais est identifiée au plan n°5.1 « zonage et servitudes » du PLU en vigueur. Le « Cahier de protection du patrimoine architectural » est mis à jour en conséquence pour correspondre au plan de zonage, cette construction présentant un intérêt architectural à valoriser.

28. ABORDS DE LA VILLA CHAPTAL RUE CHAPTAL ET RUE KLEBER



66 à 72, 78 à 88 rue Chaptal
13, 17 et 22 rue Kléber

*Extrait cahier de protection du patrimoine
architectural du PLU en vigueur*

32. ABORDS DE LA VILLA CHAPTAL RUE CHAPTAL ET RUE KLEBER



66, 70, 72, 78 à 88 rue Chaptal
13, 17 et 22 rue Kléber

*Extrait cahier de protection du patrimoine
architectural du projet de modification n°2*



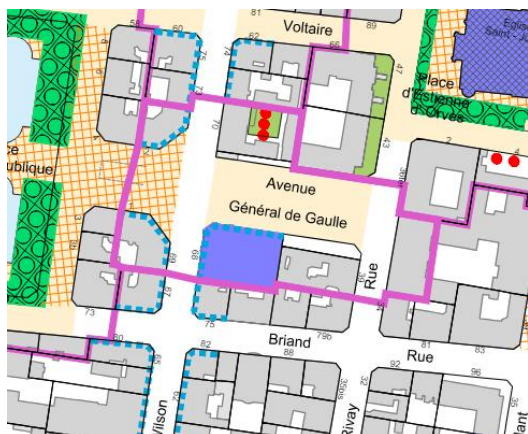
Extrait plan de zonage PLU en vigueur



Photographie 78 rue Chaptal

■ Rue Président Wilson

L'**Hôtel des postes**, sis 66 bis, 68 rue du **Président Wilson** est identifié comme bâtiment à préserver au plan 5.1 « zonage et servitudes » du PLU en vigueur et comme bâtiment à valoriser au « Cahier de protection du patrimoine architectural » (Pièce 4.2.3) du PLU en vigueur. Le plan de « zonage et servitudes » est mis à jour en conséquence pour correspondre au « Cahier de protection du patrimoine architectural »



Extrait plan de zonage PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du projet de modification n°2

■ Chocolaterie LOUIT

Le tracé de la **Chocolaterie LOUIT**, située au 148, rue Victor Hugo, est mis à jour sur le plan 5.1 « zonage et servitudes » ainsi que sur le « Cahier de protection du patrimoine architectural » (Pièce 4.2.3) pour correspondre à sa réelle emprise. En effet, ce bâtiment a subi des modifications lors d'une précédente réhabilitation en 2002 et le cadastre n'avait pas été mis à jour. L'emprise modifiée correspond à celle du bâtiment existant au moment de l'approbation du P.L.U. le 30 janvier 2012.



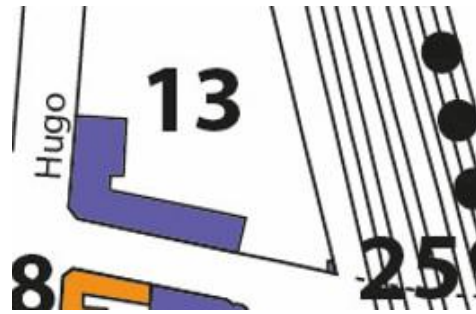
Extrait plan de zonage PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du projet de modification n°2



Extrait cahier de protection du patrimoine architectural du PLU en vigueur



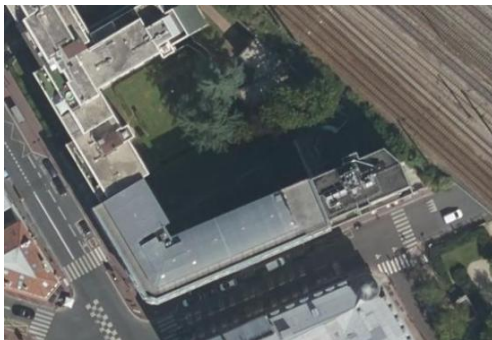
Extrait cahier de protection du patrimoine architectural du projet de modification n°2



Vue aérienne 1999



Vue aérienne 2011



Vue aérienne (à gauche) et en 3D (à droite) actuelle de la Chocolaterie LOUIT

■ Secteurs de plan masse

Afin de se conformer à la légende du secteur de plan masse UPM1, les légendes des secteurs de plan masse UPM2 et UPM3 sur les espaces verts, plantations à réaliser sont complétées pour une mise en cohérence :



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.

Pour une meilleure interprétation de la règle, un astérisque est ajouté sur les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 précisant que la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou au faitage.

3.2. Mise à jour et correction des erreurs matérielles réglementaires

■ Modifications en UA

○ Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.7. Dans les marges vertes repérées au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes», toutes constructions et installations nouvelles de toute nature et destination, en superstructure et infrastructure, à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2.1.1.2.65*

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.

○ Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

2.1.1. Dans la zone UA

2.1.1.2. Règles spécifiques

2.1.1.2.5. Dispositions applicables dans les marges vertes

Dans les marges vertes figurant au plan n° 5.1 « zonage et servitudes » et dans le secteur de plan de masse UPM1 :

[...]

- Les installations techniques nouvelles strictement nécessaires à l'accessibilité, l'hygiène et la sécurité ainsi qu'au fonctionnement des services publics, l'isolation phonique et thermique des constructions situées en dehors des marges vertes ainsi qu'au fonctionnement des services publics.

Cette modification vise à corriger une erreur matérielle en réorganisant correctement la phrase.

○ **Article UA 10 – Hauteur des constructions**

10.4.2.3. Dans le cas d'unité foncière traversante d'une profondeur de moins de 60 mètres entre alignements, marge de recul ou marge verte

- Dans une zone où les constructions bénéficient d'une hauteur plafond inférieure ou égale à 22,50 mètres, les constructions ne pourront excéder une hauteur ~~maximum maximale~~ de 19,50 mètres (correspondant au plus à 6 niveaux de plancher) au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de chaque alignement, marge de recul ou marge verte mentionnées au paragraphe 6.2.6. de l'article UA6,
- Lorsque la hauteur plafond autorisée est inférieure ou égale à 16,50 mètres, les constructions ne pourront excéder une hauteur ~~maximum maximale~~ de 16,50 mètres (correspondant au plus à 5 niveaux de plancher) au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de chaque alignement, marge de recul ou marge verte mentionnée au paragraphe 6.2.6. de l'article UA6,
- En secteur UAa, pour les constructions destinées au bureau (dont les sous-sols, rez-de-chaussée et/ou 1er étage peuvent comporter une autre destination), lorsque la hauteur plafond autorisée est inférieure ou égale à 26 mètres, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 19.50 mètres (correspondant au plus à 5 niveaux de plancher, soit R+4) au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de chaque alignement, marge de recul ou marge verte mentionnées au paragraphe 6.2.6. de l'article UA6,

Cette modification vise à corriger le terme « hauteur maximale » par « hauteur maximum » pour plus de lisibilité.

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

13.3.3. Marges vertes

Leur plantation devra assurer un verdissement visuel marqué, la qualité des clôtures sera particulièrement soignée ; le cas échéant une cohérence avec les plantations sur espace public sera recherchée (poursuite d'alignements d'arbre etc...).

Les espaces de pleine terre devront être préservés sauf pour l'accueil des installations techniques autorisées à l'article UA 2.1.1.2.65.

Cette modification vise à corriger une erreur matérielle. Le paragraphe 13.3.3. renvoi 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.

■ Modifications en UPC

- **Article UPC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

(...)

*A l'exception de celles régies par l'article UP**CB**.1, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve de leur bonne intégration dans le site et à condition :*

(...)

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.

- **Article UPC 10 – Hauteur maximale des constructions**

(...)

La hauteur totale maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage* ou acrotère*), ouvrages techniques et cheminées exclus, est fixée à :*

- 17 mètres dans la zone A, le nombre maximum de niveaux réalisables dans cette hauteur est fixé à 5 (R+4),
- 154 mètres dans la zone B, le nombre maximum de niveaux réalisables dans cette hauteur est fixé à 4 (R+3), hors cour anglaise existante,
- 11 mètres dans la zone C, le nombre maximum de niveaux réalisables dans cette hauteur est fixé à 3 (R+2),
- 8 mètres dans la zone D, le nombre maximum de niveaux réalisables dans cette hauteur est fixé à 2 (R+1).

(...)

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)

○ Article 3 – Division du territoire en zones

(...)

3.2. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- ♦ La zone UA décrite au chapitre 1 du titre II du présent règlement et dont certaines parties sont couvertes par un secteur spécifique UAa, ainsi *que des secteurs de plan masse UPM qu'un secteur de plan de masse UPM1.*

(...)

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.

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

Incidences de la modification du PLU

I. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET PAYSAGER

1.1. Topographie et géologie

Les points de la modification du PLU ne sont pas de nature à entraîner un effet particulier sur la topographie et la géologie.

1.2. Eau

La procédure de modification n°2 du PLU n'engendre pas d'impact négatif sur la ressource en eau, sur sa protection ni sur le traitement des eaux usées. Elle n'engendre pas d'augmentation des surfaces imperméabilisées et ne remet pas en cause l'application des dispositions existantes.

1.3. Incidences sur le paysage

La modification n°2 du PLU concerne des modifications et complétions du PLU en vigueur sur l'ensemble du territoire communal aujourd'hui en quasi-totalité artificialisé.

Des arbres intéressants sont également identifiés sur le territoire communal. La présente modification renforce la protection des arbres identifiés comme intéressants par l'identification d'un nouvel arbre intéressant sur le territoire communal et tend à protéger davantage certains d'entre eux par la préservation et la mise en valeur de nouveaux espaces verts.

Les modifications envisagées dans le cadre de cette procédure ne sont pas susceptibles de générer des incidences négatives sur le paysage. Au contraire, elles 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 :

- Par la réduction des hauteurs sur 12 ilots identifiés en zone UA,
- Par la protection et préservation des bâtiments remarquables existants et l'identification de nouveaux bâtiments,
- Par la préservation et la création de nouveaux espaces verts,
- Par l'identification d'un nouvel arbre intéressant,
- En limitant la hauteur plafond des constructions au regard des pignons des constructions voisines situées en limites séparatives en zone UA.

II. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

2.1. Inventaire des protections

La présente modification du PLU n°2 n'est pas concernée par une zone NATURA 2000, un APB, une ZNIEFF, un site classé ou inscrit, un Parc Naturel Régional, une réserve naturelle, un Espace Naturel Sensible,.. et ne présente pas d'interactions particulières avec les sites les plus proches. Les espaces boisés classés (EBC) identifiés sur le territoire communal ne sont pas impactés par la présente modification.

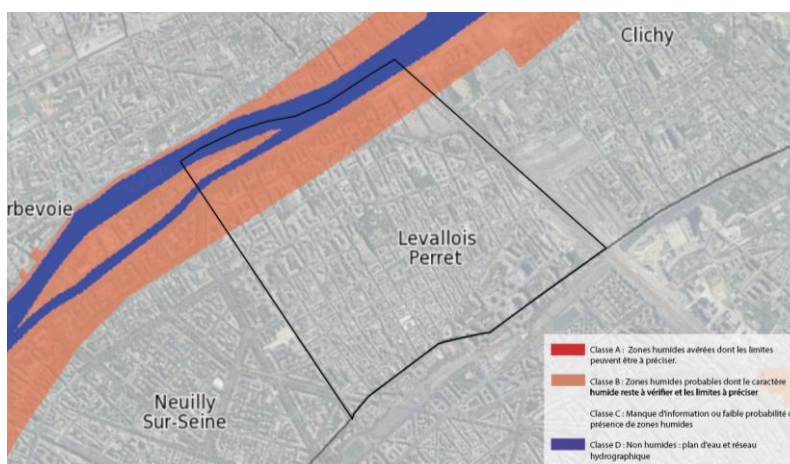
2.2. Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité

Sur le territoire de Levallois-Perret, le S.R.C.E. identifie des corridors alluviaux multitrames en contexte urbain le long des fleuves et rivières à préserver, sur la Seine, au nord de la commune. Les points de la présente modification du PLU n°2 n'ont aucune incidence sur les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue du SRCE qui concernent :

- La restauration des corridors alluviaux multitrames en contexte urbain (Seine),
- La préservation du parc de la Planchette reconnu comme un secteur de continuités en contexte urbain présentant un intérêt écologique.

2.3. Zones humides

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



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

La zone humide se situe au nord du territoire communal, en partie sur la zone UB et sur une partie de la zone UA. La modification n°2 du PLU qui porte principalement sur des enjeux de préservation et de règles morphologiques ne sont pas de nature à aggraver la situation existante.

Les adaptations prévues dans le cadre de la procédure de modification n'engendrent pas d'impacts négatifs sur les zones humides existantes.

III. INCIDENCES SUR LES RISQUES

3.1. Incidences sur les risques naturels et technologiques

■ Risques naturels

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

La commune est concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie.

La commune de Levallois Perret n'est pas concernée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. La rive au nord de la Seine est cependant concernée par une exposition moyenne à cet aléa. Néanmoins, la présente modification ne présente pas d'incidence.

Les points de la modification n°2 n'ont pas d'incidences sur les risques naturels.

■ Risques technologiques

La commune de Levallois-Perret compte 10 ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sur l'ensemble de son territoire. Les points de la modification du PLU n°2 ne sont pas de nature à interagir avec ces établissements.

■ Pollutions des sols

Il est référencé sur le territoire communal 263 sites répertoriés dans la base de données BASIAS et par 2 sites BASOL.

Pour rappel, les constructeurs doivent prendre en compte les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

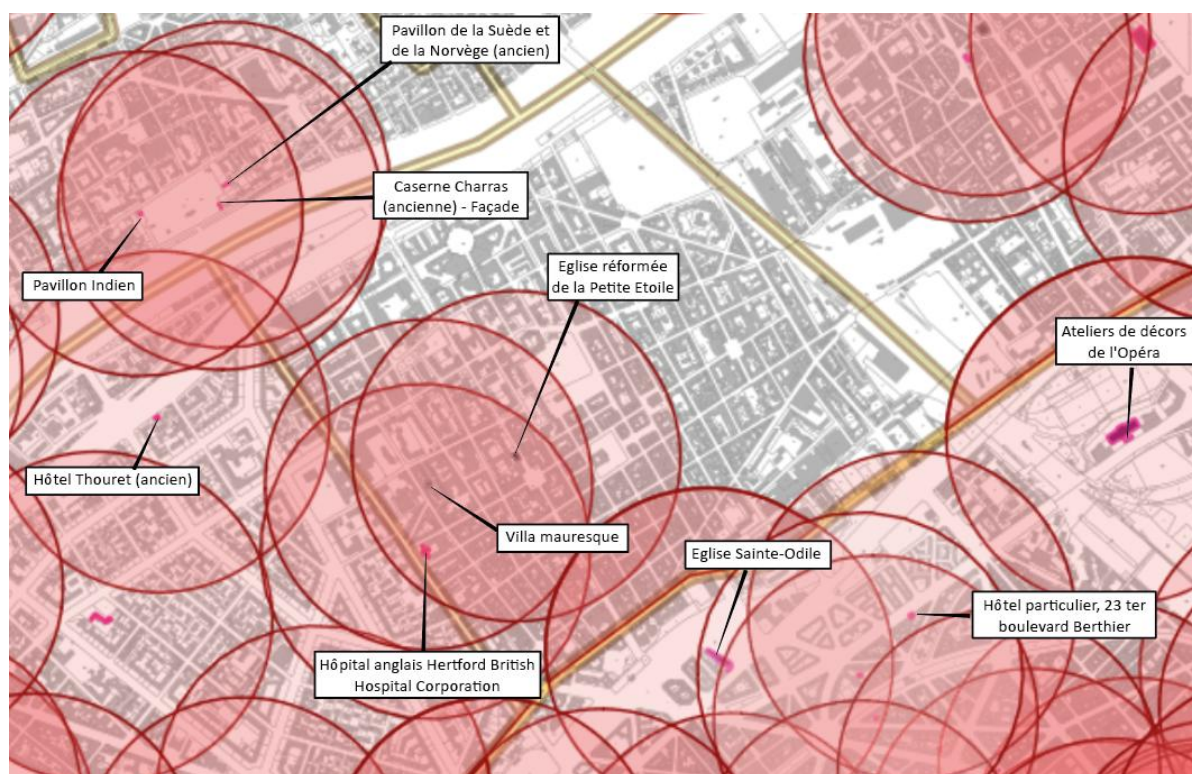
La présente modification n°2, qui porte notamment sur des enjeux de préservation et de règles morphologiques, n'engendre pas d'incidence négative sur les sites BASIAS et BASOL.

3.2. Incidences sur le patrimoine, culturel, architectural et archéologique

■ Incidences sur les monuments historiques et le patrimoine bâti

Les monuments historiques sont au nombre de trois sur la commune de Levallois-Perret. Ils bénéficient des mesures de protection issues de la législation sur les bâtiments et sites classés. Il s'agit de l'Hôpital anglais dit « British Hospital », de la villa « mauresque » et du temple « La petite Etoile ».

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



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

Certaines modifications apportées par le projet de modification du PLU n°2 se situent dans les périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques classés et inscrits (AC1). Cependant, aucune de ces modifications n'impacte ces servitudes d'utilité publique (SUP) ni ne concerne un monument historique.

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 SUP

Le projet de modification n°2 porte principalement sur des règles de préservation du cadre de vie et de valorisation du patrimoine bâti et paysager :

- Par l'ajout de **29 nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis**, présentant un intérêt architectural et urbain, à la liste des bâtiments à préserver et à mettre en valeur du sein du « Cahier de protection du patrimoine architectural » (3 à préserver et 26 à valoriser) et par la précision des règles concernant ces bâtiments listés, afin d'assurer une meilleure préservation du patrimoine bâti communal. Pour rappel, **le PLU en vigueur compte 19 bâtiments à préserver et 19 bâtiments ou ensembles urbains et paysagers à mettre en valeur** ;

Patrimoine bâti



Carte localisation des nouveaux bâtiments à protéger et à préserver

- Par la 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 ;

- Par la 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 ;
- Par l'ajout de nouveaux espaces verts existants ou à créer, 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.

Pour rappel, les dispositions du PLU en vigueur relatives à la zone UA, qui constitue le tissu ancien de la ville, veillent à intégrer les nouvelles constructions au paysage urbain, et à préserver les caractéristiques identitaires de ce tissu qui contribuent à rendre la ville agréable.

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**

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



Sites inscrits et classés (Source : Atlas des patrimoines)

Le projet de modification n°2 du PLU ne présente pas d'interactions particulières avec les sites classés et inscrits les plus proches et n'engendre donc pas d'incidences négatives sur ces sites.

■ **Incidences sur le Patrimoine mondial de l'UNESCO**

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

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

Le projet de modification n°2 du PLU n'a pas d'incidences sur le Patrimoine mondial de l'UNESCO puisque le territoire de Levallois-Perret et les communes à proximité ne sont pas concernés.

■ **Incidences sur un SPR**

Le territoire de Levallois-Perret et les communes à proximité ne sont pas concernés par un site patrimonial. Le site le plus proche est le « Site patrimonial remarquable des Marchés aux Puces » à 2,4 km à l'ouest.

Le projet de modification n°2 du PLU ne présente pas d'interactions particulières avec le SPR le plus proche.

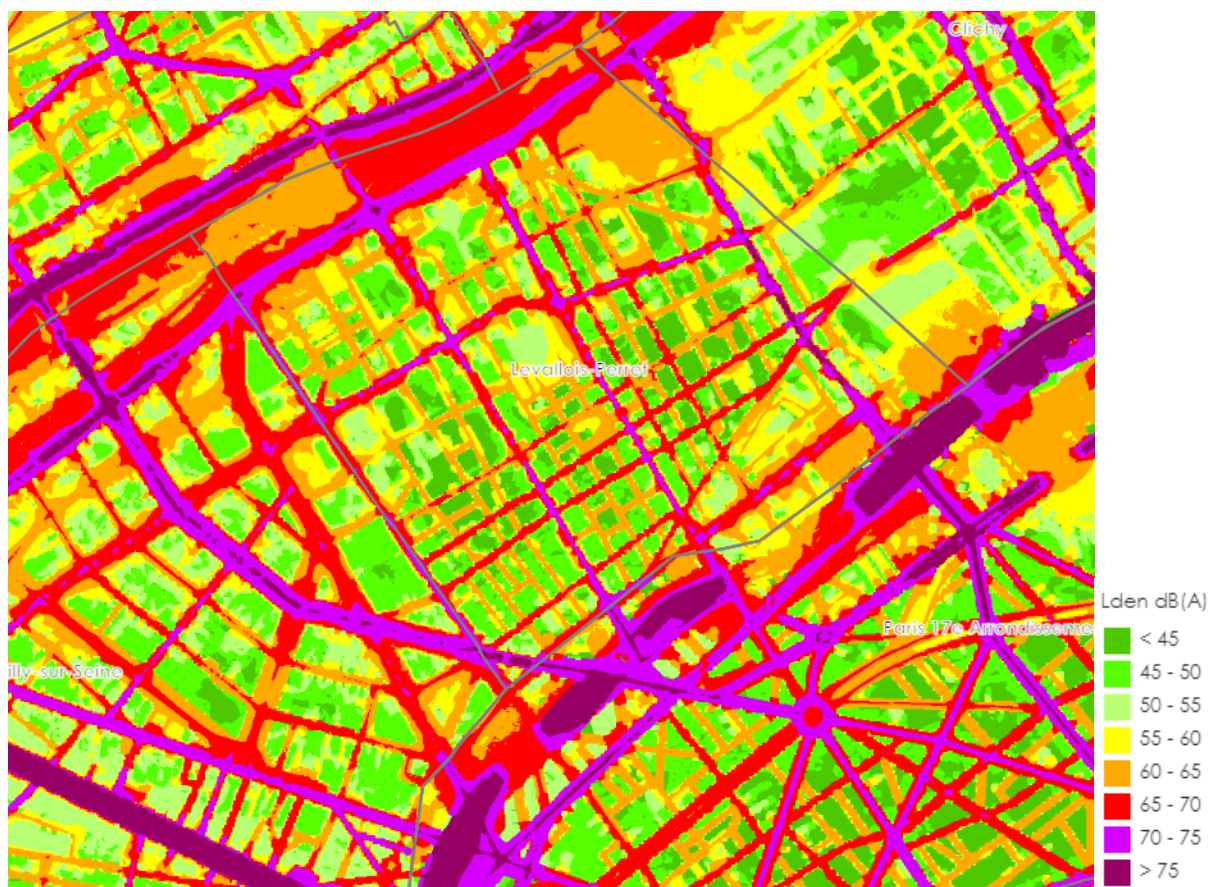
3.3. Incidences sur le bruit

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

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

Le PPBE Métropolitain comprend notamment :

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



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

■ Plans d'exposition au bruit :

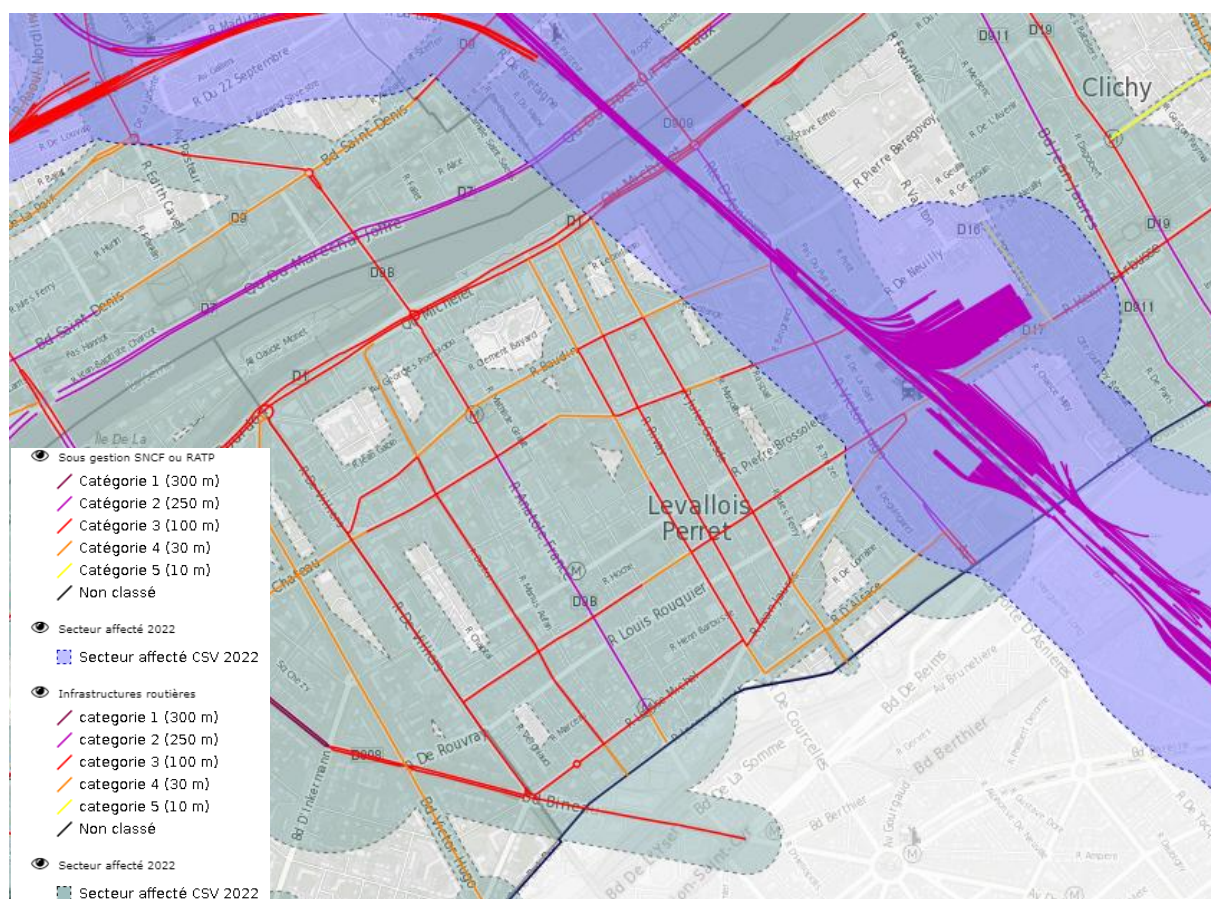
La commune de Levallois-Perret n'est pas concernée par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

■ Classement sonore des infrastructures de transport terrestres :

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

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés par l'arrêté ci-dessus, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs définis par le décret n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

L'arrêté préfectoral n°2023-71 en date du 26 mai 2023 portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires et routières dans le département des Hauts-de-Seine a défini un nouveau classement acoustique.



Classement sonore du réseau ferré et routier des Hauts-de-Seine - DRIEAT Île-de-France (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France)

La ville de Levallois-Perret est concernée par des nuisances sonores liées aux infrastructures routières. Cependant, en encadrant l'évolution probable de constructions existantes ou nouvelles et en préservant davantage les espaces verts existants sur le territoire communal, la modification n°2 ne vient pas exposer une population nouvelle à ces nuisances. En effet, il n'est pas prévu une augmentation de la population ni une densification supplémentaire par rapport aux règles du PLU en vigueur dans les zones déjà urbanisées, le projet venant même baisser d'un niveau et de façon ponctuelle le plafond des hauteurs sur quelques îlots.

Il est rappelé, par ailleurs, que l'isolation acoustique des bâtiments qui seront construits devra respecter les normes liées au classement de ces infrastructures de transport.

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.

3.4. Incidences sur le cadre de vie

Comme exposé dans le volet 1 du présent additif au rapport de présentation (3.1), la densité de population à Levallois, notamment dans la zone UA, est très importante et ne cesse de croître, témoignant d'une nécessité de préserver le cadre de vie des Levalloisiens, pour la rendre plus « acceptable » par les habitants.

La modification n°2 a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants notamment :

- Par l'ajout de nouveaux bâtiments, présentant un intérêt architectural et urbain, à la liste des bâtiments à préserver et à mettre en valeur du sein du « Cahier de protection du patrimoine architectural » et par la précision des règles concernant ces bâtiments listés, afin d'assurer une meilleure préservation du patrimoine bâti communal ;
- Par la 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 ;
- Par la diminution, d'un niveau (R+6 à R+5), de la hauteur plafond sur 12 îlots ciblés de la zone UA (de 22,50 m à 19,50 m), 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 ;
- Par l'ajout de nouveaux espaces verts existants ou à créer.

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

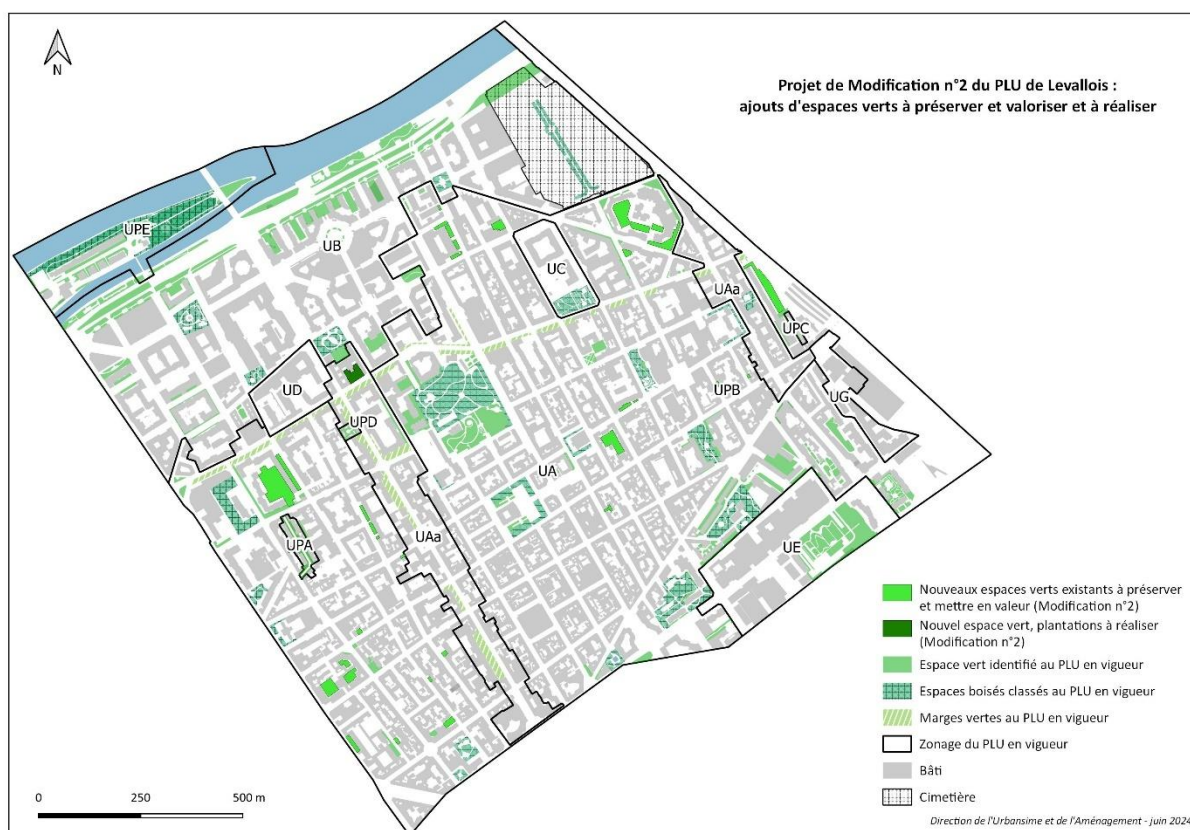
à l'objectif communal d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux sur le territoire. En effet, la commune est pour le moment déficitaire avec un taux d'environ 20%.

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.

3.5. Incidences sur le milieu naturel

La modification n°2 du PLU ne prévoit pas d'ouvrir des secteurs à l'urbanisation. Elle ne prévoit pas non plus de modifier les espaces boisés classés identifiés sur le plan de zonage et servitudes en vigueur.

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 réseau 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.



Un nouvel arbre intéressant est identifié sur le territoire communal. 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.

Ainsi, la modification n°2 présente une incidence positive sur le milieu naturel.

3.6. Incidences sur les ressources naturelles

La présente modification n'a pas d'impact négatif 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.