

Ville de Levallois-Perret
Département des Hauts-de-Seine

Plan Local d'Urbanisme

PLU



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

Pièce n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

SOMMAIRE

- Préambule	page 5
- Secteur Baudin	page 9
- Secteur Collange	page 13
- Secteur Gare	page 17

Préambule

Aux termes de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, un règlement et des annexes.

L'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme créé par cette même loi précise que « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (...) Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) »

Les orientations d'aménagement et de programmation développent le parti d'aménagement que la Ville a retenu sur certains secteurs qu'elle a identifié comme majeurs pour la mise en œuvre de ses politiques et orientations portées par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en complément du règlement et de ses documents graphiques.

Et, si aux termes de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, **le règlement et ses documents sont les documents opposables** « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan », l'alinéa 2 de cet article rappelle que « **ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.** »

Les modes de représentations utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

En introduisant des orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs, la Ville cherche à :

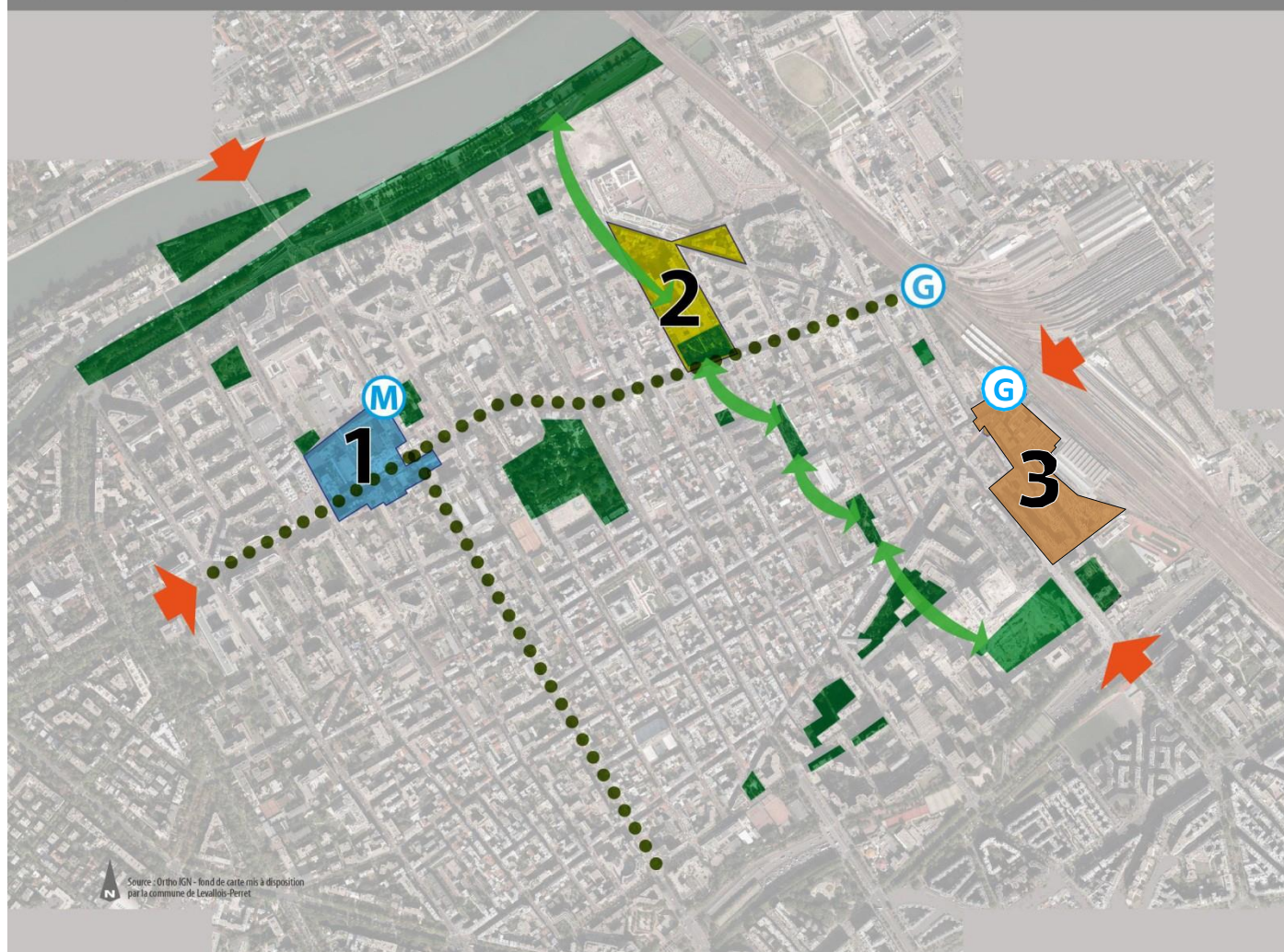
- répondre aux objectifs programmatiques (logements, activités, équipements...) qu'elle s'est fixée dans son PADD ;
- s'assurer que les initiatives privées ou publiques soient en cohérence avec ces objectifs ;
- définir les principes d'un développement urbain de qualité, tout en laissant une large place à la créativité dans la composition et le traitement des espaces.

Les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les deux objectifs directeurs de la Ville :

- la « ville à vivre », c'est-à-dire une ville où l'ensemble des habitants puisse résider, travailler, une ville qui répond à leurs besoins (commerces, équipements, lieux de convivialité...), qui soigne la qualité de son architecture et de ses paysages, qui assure une vie culturelle, sociale, sportive... riche ;
- la « ville entreprenante », qui par son mode de développement, sa capacité à s'adapter aux évolutions économiques, assure sa part de participation à l'ambition majeure de rayonnement de la Métropole Francilienne à l'échelle internationale.

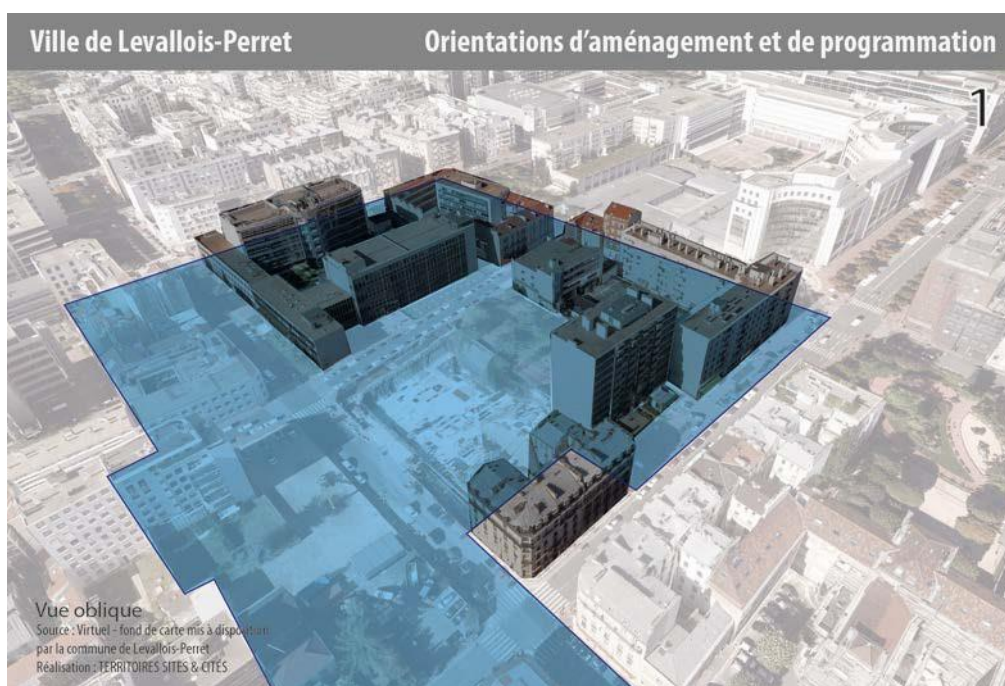
Trois secteurs ont été identifiés sur la ville par leur situation stratégique et les caractéristiques qui les constituent :

- **le secteur Baudin** constituant l'entrée nord-ouest de la Ville au pied du métro « Pont de Levallois » ;
- **le secteur Collange** maillon de la trame verte au nord-est de la Ville ;
- **le secteur Gare** constituant l'entrée sud-est de la ville et sa desserte ferrée.



-  N° 1 Secteur OAP Baudin, zones UD et UA
-  N° 2 Secteur OAP Collange, zones UC et UA
-  N° 3 Secteur OAP Gare, zones UG et UA
-  Espaces verts publics en lien avec un secteur OAP
-  Entrée de ville en relation avec un secteur OAP
-  Embellissement des grandes rues
-  Station de métro Pont Levallois-Bécon
-  Station de la Gare ferroviaire Clichy-Levallois
-  Trame verte de promenade du quai de Seine au parc Gustave Eiffel

Secteur Baudin



Le site est constitué d'îlots peu structurés, délimités par les rues Baudin – Anatole France – Paul Vaillant-Couturier – Danton et Marius Auman.

Contexte

Ce secteur, situé aux abords de la station de métro Pont de Levallois et en bordure du quartier de la ZAC « Front de Seine », bénéficie d'un positionnement stratégique et de mutations prévisibles.

En 2008, la Commune y a instauré un périmètre d'études et de sursis à statuer regroupant le foncier mutable dans la perspective d'un projet global d'aménagement qui prend aujourd'hui forme dans le projet Baudin.

Enjeux

Le quartier est directement desservi par une station de métro en bordure de la rue Anatole France et constitue un site prioritaire pour la ville de Levallois. L'enjeu principal de sa restructuration en limite immédiate du quartier du Front de Seine est d'offrir un signal fort de développement économique par l'accueil d'emplois et d'habitat sur un axe majeur de desserte en transport en commun, à la croisée des entrées nord et ouest de la ville. Il constitue l'un des derniers secteurs mutables à fort potentiel de développement de la commune.

Objectifs

- Développer les fonctions économiques à proximité du métro.
- Constituer un pôle urbain de proximité emplois-résidences.
- Structurer et densifier durablement un foncier urbain encore mal exploité.
- Constituer un quartier de mixité fonctionnelle et sociale.
- Inscrire un signal urbain à l'échelle de la ville.
- Améliorer le cadre de vie (verdir les rues).
- Améliorer le confort du piéton par l'élargissement des emprises publiques (trottoirs).
- Remplacer un bâti obsolète par des constructions économes en énergie, en respectant les impératifs de développement durable.

Traduction

La mixité fonctionnelle est axée sur l'activité tertiaire et l'habitat :

- Accueil de bureaux.
- Mixité des statuts de logement (logements libres et aidés).
- Possibilité de commerces et de services de proximité.
- Possibilité d'accueil d'équipement d'intérêt général (dont un équipement petite enfance de type crèche).

Principe de composition urbaine

La répartition fonctionnelle du secteur décline les commerces et l'activité tertiaire au nord des îlots et l'accueil résidentiel au sud.

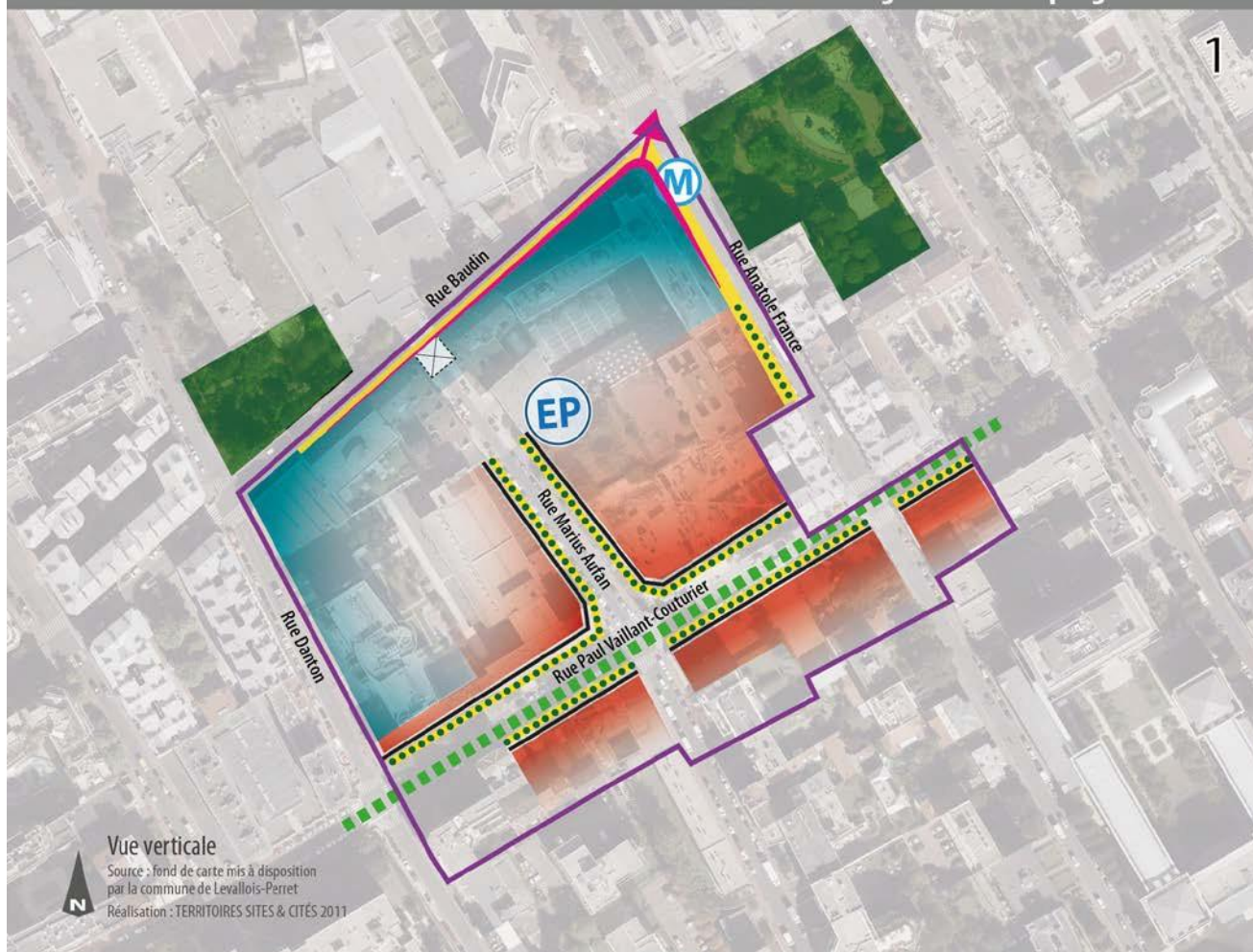
Partie nord :

Le barreau nord à dominante tertiaire se développe le long des rues Baudin et Danton dont il intègre les bureaux existants. A son extrémité est, un signal urbain à l'échelle de la ville s'inscrira dans la perspective de la rue Anatole France, entrée nord majeure de la ville. L'élargissement des trottoirs des rues Baudin et Anatole France favorisera la circulation piétonne. Un immeuble porche assurant la continuité visuelle du bâti rue Baudin pourra préserver le statut plus résidentiel de la rue Marius AUFAN. Des respirations vertes seront assurées par les squares Baudin à l'ouest et Mathilde Girault à l'est.

Partie sud :

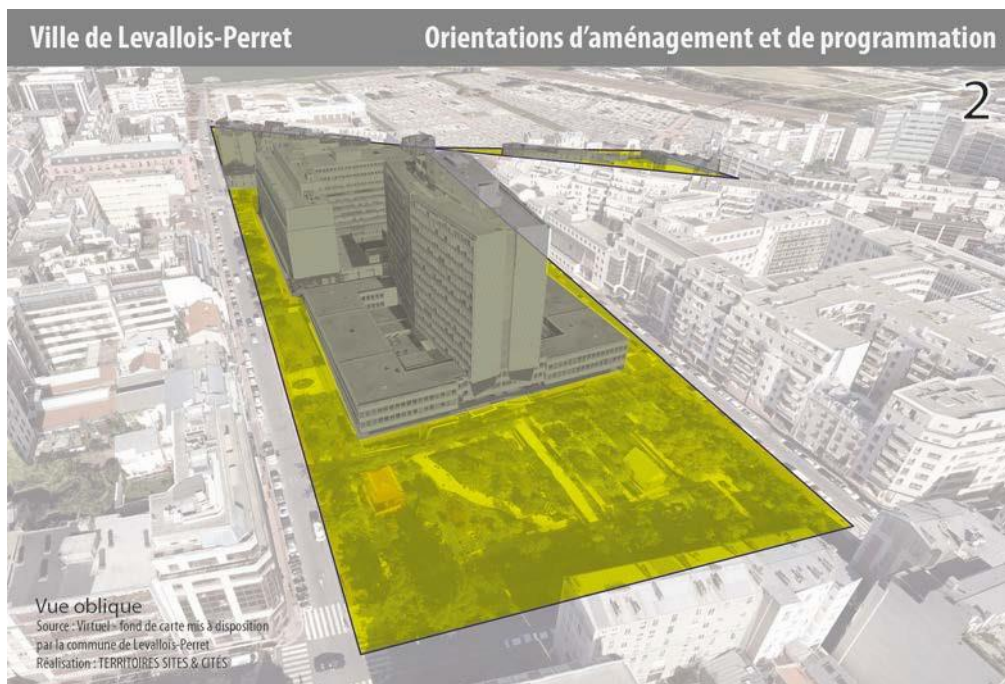
La partie sud, dans laquelle l'implantation de bureaux sera interdite, est réservée aux fonctions résidentielles qui recomposeront des îlots sur rue.

Une marge de recul permettra l'amélioration du confort des piétons et l'élargissement visuel de l'espace public, avec un accompagnement végétal de chaque côté des rues Marius AUFAN et Paul Vaillant-Couturier. La partie sud de la rue Anatole France fera aussi l'objet d'un traitement paysager.



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Mixité fonctionnelle à dominante habitat |  | Traitement architectural particulier à l'échelle urbaine |
|  | Mixité fonctionnelle à dominante tertiaire |  | Façade urbaine à composer |
|  | Elargissement trottoir en faveur du piéton |  | Possibilité de passage sous porche |
|  | Elargissement et paysagement de trottoir |  | Station métro Pont de Levallois-Bécon |
|  | Embellissement végétal de la rue Paul Vaillant Couturier |  | Équipement d'intérêt général |
|  | Espaces verts publics existants (square Baudin et square Girault) |  | Limite du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) |

Secteur Collange



Ancien secteur de bureaux délimité par les rues Marjolin – Paul Vaillant-Couturier – Jules Guesde – Baudin ainsi que deux îlots d’habitat majoritairement ancien.

Contexte

Le secteur fait partie de la vaste opération d’aménagement globale « Collange – Front de Seine », étudiée par la ville pour revaloriser le quartier nord-est de la commune. On distingue les terrains situés au nord de la rue Collange qui font partie de la « ZAC Front de Seine » et les terrains situés au sud qui font partie de la « ZAC Collange ».

Ces terrains sud s’organisent autour :

- de deux îlots de forme triangulaire au parcellaire traditionnel, occupés d’immeubles d’habitations majoritairement anciens, de quelques bâtiments d’activités et d’hôtels ;
- d’un îlot de grande taille occupé par deux immeubles datant des années 1970 et accueillant bureaux, restaurants d’entreprises et concessions automobiles. La première partie du parc Collange, espace vert situé à l’extrême sud, a été réalisée dans le cadre de la ZAC et livrée en 2009.

Ces trois îlots s’articulent autour de la place du 11 Novembre 1918.

Enjeux

Ce secteur est identifié comme une continuité importante entre le tissu du quartier Front de Seine, celui des quartiers anciens et la trame verte. Le transfert de bureaux vers le quai Michelet au nord offre l’opportunité de développer la vocation résidentielle d’un site qui bénéficie d’une bonne desserte en transports en commun et se trouve préservé des nuisances liées autant à la circulation automobile sur les quais qu’au réseau ferré.

Son articulation avec la place du 11 novembre 1918 et la rue Collange, récemment valorisées par les aménagements d'espaces publics et l'implantation d'équipements modernes au nord (collège Louis Blériot, gymnase Jean-Philippe Gatien, groupe scolaire Saint Exupéry), et sa proximité au centre-ville en font un secteur fort attractif.

L'enjeu consiste également à renforcer l'offre d'espace vert public tout en développant l'accueil résidentiel mixte de haute qualité environnementale.

L'extension du parc Collange au sud du secteur viendra consolider l'ossature végétale de la commune. Elle participe au maillage vert de l'est de la ville, reliant dans un « itinéraire vert » le futur parc Eiffel, les squares Edith de Villepin et Marjolin, le parc Collange et la promenade des Berges de Seine.

Objectifs

- Développer l'offre d'espaces publics de convivialité.
- Développer l'accueil résidentiel et la mixité sociale.
- Favoriser la circulation douce et le confort des piétons .
- Constituer un quartier participant à la trame verte de l'est de la ville.
- Améliorer le cadre de vie par une respiration urbaine valorisant la perception végétale et la biodiversité.

Traduction

La priorité du programme porte sur le logement et la végétalisation :

- Mixité des statuts de logements (logements libres et aidés).
- Parc public.
- Parking public.
- Commerces et services de proximité.
- Equipement d'intérêt général.

Principe de composition urbaine

La présence végétale est largement souhaitée dans ce secteur. A terme, l'espace vert de Collange s'étendra en parc continu traversant l'îlot de part et d'autre. Une marge de recul des bâtiments sera réalisée, afin de maintenir la continuité verte en front de rue.

L'élargissement des trottoirs en périphérie de l'îlot et en particulier au nord, rue Baudin, permettra de faciliter le déplacement piéton et d'asseoir la façade nord avec le débouché du cheminement piéton traversant l'îlot.

La continuité du maillage piéton traversant assure la perméabilité piétonne de l'îlot.

L'animation commerciale sera consolidée par l'accueil en rez-de-chaussée de commerces et services de proximité, en particulier sur les îlots triangulaires. Un petit équipement public pourra être intégré à l'îlot ouest donnant sur la rue Jules Guesde, qui constitue un axe de desserte interquartier structurant.

La rue Marjolin, plus calme, assure la desserte locale.

La composition des façades respectera un jeu de césures volumétriques permettant de varier les rythmes développés en élévation et aux derniers étages.



Vue verticale

Source : fond de carte mis à disposition par la commune de Levallois-Perret
Réalisation : TERRITOIRES SITES & CITÉS 2011



Mixité fonctionnelle à dominante habitat



Espace vert à créer



Principe de cheminement piéton traversant majeur



Principe de maillage piéton secondaire



Elargissement trottoir en faveur du piéton



Traitement paysager des marges de recul



Espace vert public existant (Parc Collange)



Façade urbaine à composer



Principe de césure volumétrique sur le dernier niveau



Principe de césure volumétrique sur les deux derniers niveaux



Principe de passage sous porche



Equipement d'intérêt général



Principe de parking public



Limite de secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteur Gare



Le périmètre est délimité par l'emprise ferrée et les rues Jean Jaurès, Jules Verne, Pablo Neruda et Victor Hugo en incluant la place du 8 mai 1945.

Contexte

Les « pôles gare » sont identifiés en Région Île-de-France comme les principaux pôles de développement futur des villes, favorisant un positionnement concurrentiel des opérations d'aménagement. En cela, le secteur de la gare apparaît comme un secteur de restructuration stratégique de la ville par sa fonction même et son rôle légitime dans le renforcement de la dynamique métropolitaine.

Par ailleurs, d'autres facteurs concourent à cette restructuration.

D'une part, ce secteur comporte, d'importants terrains mutables mais qui se révèlent, toutefois, insuffisamment reliés au reste de la commune. Il s'agit des vastes emprises de la SNCF entre les voies ferrées et la rue Jules Verne, des terrains formant la pointe « Aristide Briand – Jean Jaurès » et de deux emprises entre la rue Jules Verne et le square Victor Hugo qui, en raison du départ des activités qui y sont implantées, constituent des opportunités de renouvellement.

D'autre part, le secteur présente une interconnexion limitée entre les différents modes de transports (train, bus, vélo) et un espace public peu confortable pour les piétons qu'il convient de requalifier.

Compte tenu de sa position géographique stratégique, la ville y a instauré en 2003 un périmètre d'études et de sursis à statuer afin d'aménager un nouveau quartier mixte, intégré à la ville et à son fonctionnement.

Enjeux

Le secteur présente un grand enjeu du développement durable de la ville par sa relation directe avec la gare SNCF et le potentiel d'accueil de fonctions économiques et résidentielles qu'il offre. La desserte du secteur est à organiser en tenant compte de la nouvelle densité des activités, la mixité des fonctions et une nouvelle image urbaine de la place de la gare, porte est de la ville.

Objectifs

- Développer les fonctions économiques à proximité de la gare.
- Affirmer la lisibilité de cette nouvelle polarité par un repère urbain marquant la place du 8 mai 1945.
- Privilégier l'implantation des logements dans les zones plus calmes, en retrait de la voie ferrée.
- Améliorer le confort des piétons par l'élargissement des emprises publiques (parvis, trottoirs), le réaménagement de la place du 8 mai 1945 et la création d'un cheminement piéton entre la rue Jules Verne et le square Victor Hugo.
- Améliorer la desserte du quartier et son ouverture sur la commune par l'adaptation de la rue Jules Verne.
- Qualifier le cadre de vie et valoriser l'image urbaine de cette porte est de la Ville.
- Remplacer un bâti obsolète par des constructions économes en énergie et respectant les impératifs de développement durable.

Traduction

La mixité fonctionnelle du secteur est recherchée avec une dominante d'accueil pour le bureau et les services en relation avec les caractéristiques du secteur. Elle comprendra :

- Accueil de bureaux.
- Parking ouvert au public.
- Logistique ferrée et activité SNCF.
- Activités diverses.
- Mixité des statuts de logements (logements libres et aidés).
- Possibilité de commerces et services de proximité.

Principe de composition urbaine

(voir schéma de l'OAP page 20)

Le tissu est fortement contraint par le réseau et les activités ferrées. L'étroitesse des rues de desserte nécessite une recomposition serrée des fronts bâtis qui composeront l'espace public. Les espaces dédiés aux piétons seront élargis notamment par la création d'un parvis prolongeant la place du 8 mai 1945.

La place du 8 mai 1945 a vocation à jouer le double rôle d'entrée de ville et de cœur de quartier grâce à la multiplicité de ses fonctions. Elle est redéfinie par les nouveaux fronts bâtis que constituent le linéaire de soutènement face à la gare, l'immeuble proue à la jonction des rues Aristide Briand et Jean Jaurès à l'ouest, et un traitement architectural particulier à l'échelle urbaine face à la place. La requalification générale de la place à

l'échelle de la nouvelle polarité favorise les échanges piétons, modes doux et transports en commun.

La rue Jules Verne, actuellement à sens unique, sera recalibrée en voie à double sens afin de mieux desservir les différents accès d'activités en cœur d'îlots et rejoindre l'axe majeur que constitue la rue Victor Hugo. Son carrefour avec la rue Pablo Neruda est réaménagé en conséquence. La rue desservira notamment l'entrée du parking ouvert au public. La création du cheminement piéton menant au square Victor Hugo, en cœur d'îlot voisin, est intégrée aux aménagements.

La physionomie de la rue sera améliorée grâce au soin particulier qui sera apporté à la composition des façades des nouvelles constructions qu'elle desservira ainsi qu'aux élargissements plantés qui seront ménagés par son nouveau tracé.

Le nouveau quartier se structure selon un principe de mixité organisée.

Les bureaux et autres activités seront implantés au plus près de la Gare, au Nord du périmètre, notamment le long des emprises de voies ferrées. Au sud-est, l'importante emprise SNCF libérée permettra de développer un îlot mixte. Le socle rez-de-chaussée des bâtiments accueillera des services en bordure de voie permettant ainsi l'implantation d'un programme de bureaux ou de logements dans les étages. La conception des niveaux supérieurs en terrasse permettra de moduler le volume bâti et d'élargir le point de vue depuis la rue.

La composition urbaine privilégie la qualité du cadre de vie pour les futurs habitants en prévoyant une localisation plus en recul des voies ferrées pour l'habitation. Les nouvelles constructions de logements donneront ainsi directement sur le square Victor Hugo, un espace calme et piéton qui sera par ailleurs agrandi, ou sur la place réaménagée du 8 mai 1945 pour un meilleur accès aux transports collectifs.

Rue Victor Hugo, l'immeuble de logements devra se raccorder aux bâtiments existants, pour garantir sa bonne insertion dans le front urbain existant. Le principe de passage sous porche reliant le square et la rue devra être conservé afin d'assurer la continuité de la liaison piétonne créée à travers le square vers les nouveaux équipements du quartier Eiffel.

(voir schéma de l'OAP page 20 ci-après.)



- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Mixité fonctionnelle à dominante habitat | | Obligation de raccordement au bâti existant |
| | Mixité fonctionnelle à dominante tertiaire | | Traitement architectural particulier à l'échelle urbaine |
| | Mixité fonctionnelle à dominante tertiaire et/ou habitat | | Façade urbaine à composer |
| | Activités liées à la voie ferrée | | Création d'un parvis |
| | Remodelage de la desserte locale (sens de circulation, élargissement, lisibilité d'accès) | | Réaménagement de la place du 8 mai 1945 |
| | Cheminement piéton à conforter ou à créer | | Réaménagement de carrefour |
| | Placette plantée (square Victor Hugo) | | Gare SNCF Clichy-Levallois |
| | Accompagnement végétal ponctuel à créer | | Principe de parking ouvert au public |
| | Agrandissement de la placette plantée | | Limite du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) |