

CONTENU DU RAPPORT COMPLET

- Document A : le rapport d'enquête publique
- Document B : la conclusion et l'avis motivé du commissaire enquêteur
- Document C : les annexes
- Document D : le procès-verbal de synthèse des observations (PVSO) et le mémoire en réponse de l'EPT POLD

LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE (DOCUMENT A)	3
LA CONCLUSION ET L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (DOCUMENT B)	46
ANNEXES (DOCUMENT C).....	75
LE PROCES-VERBAL DE REMISE DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS AU RESPONSABLE DU PROJET ET LE MEMOIRE EN REPOSE DE L'EPT POLD (DOCUMENT D).....	88

LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE (DOCUMENT A)

Sommaire

LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE (DOCUMENT A)	3
1. ROLE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	4
2. GENERALITES	5
2.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
2.2. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
2.2.1. Le plan-masse UPM2	7
2.2.2. Le plan-masse UPM3	10
2.2.3. Les servitudes relatives aux logements sociaux	12
2.3. L'AVIS DE LA MRAE du 29 Juin 2023.....	14
2.4. LES CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES.....	15
2.4.1. L'avis de la SNCF en date du 22/11/2023	15
2.4.2. L'avis de la CCI en date du 17/10/2023.....	15
2.4.3. L'avis du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine (92) en date du 15/11/2023.....	16
2.4.4. L'avis de la Préfecture des Hauts-de-Seine (92) en date du 29/12/2023	16
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	28
3.1. PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	28
3.2. COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE	28
3.2.1. Contenu du dossier d'enquête	29
3.3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC	30
3.4. EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	30
3.4.1. Déroulé et climat de l'enquête	31
3.5. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	33
3.6. REUNION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS	33
3.7. RECEPTION DU MEMOIRE EN REPONSE.....	33
3.8. REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	34
4. ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES.....	34
4.1. LA DENSITE DE LA COMMUNE, LA HAUTEUR DES BATIMENTS, LES RETRAITS DE FACADE ET LE STATIONNEMENT	35
4.1.1 Densité.....	35
4.1.2 Hauteur des bâtiments.....	38

4.1.3 Retrait des façades	38
4.1.4 Stationnement	38
4.1.5 Accès des pompiers	39
4.1.6 Ponts particuliers	39
4.1.6.1 Angle Nord-Est du secteur UPM3.....	39
4.1.6.2 Limite de propriété avec le 26 rue Pierre Brossolette	39
4.1.7 Les questions du commissaire enquêteur relatives à ce thème.....	39
4.2. LES ESPACES VERTS	40
4.2.1 Pleine Terre	40
4.2.2 Espaces verts	41
4.2.3 Toitures terrasses.....	42
4.2.4 Accès public ou privé aux espaces verts du secteur UPM2 et notamment du lot Hutchinson.....	42
4.2.5. Les questions du commissaire enquêteur relatives à ce thème.....	43
4.3. LA SERVITUDE SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX.....	43
4.3.1. La question du commissaire enquêteur relative à ce thème	44
4.4. L'ABSENCE DE DIAGNOSTIC APPROFONDI JUSTIFIANT L'IMPOSSIBILITE DE REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS	44
4.4.1. Les questions du commissaire enquêteur relatives à ce thème.....	45
4.5. L'EXPOSITION AUX BRUITS.....	45

1. ROLE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur est chargé de procéder à l'enquête publique unique relative au projet de modification de droit commun n°3 du PLU de Levallois-Perret.

Il a été désigné par décision n°E23000053/95 du 19 octobre 2023 du Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise à la demande de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité organisatrice et décisionnaire, sur les listes d'aptitude départementales. La désignation par une autorité juridictionnelle garantit l'indépendance totale du commissaire enquêteur. Sa compétence s'apprécie sur le plan technique, sur la connaissance des procédures administratives et sur le droit des enquêtes publiques. Cependant, il ne doit pas se comporter comme un expert, ni un professionnel ès-qualité.

Pour mener à bien sa mission, après désignation, le commissaire enquêteur exerce un pouvoir d'investigation qui lui permet de consulter tous les éléments relatifs au dossier : étudier les lieux,

demander des documents ou interroger l'administration, les pouvoirs publics ou les acteurs du chantier, des experts,

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre connaissance complète du dossier et de présenter ses appréciations, ses suggestions et contre-propositions. Il se tient à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus. Son rapport fait état des contre-propositions produites au cours de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du porteur du plan, notamment aux demandes de communication de documents qui lui sont adressées.

Dans ses conclusions et avis, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées aux registres. Il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport son avis personnel. Mais il n'est pas tenu, à cette occasion, de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement par les personnes qui ont participé à l'enquête.

2. GENERALITES

L'EPT Paris Ouest La Défense, créé par le Décret n°2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dans le cadre de la loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République, est situé à l'ouest de Paris et regroupe 11 communes dont Levallois-Perret.

2.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique unique, prescrite par l'arrêté de l'EPT Paris Ouest La Défense n°37/2023 en date du 01/12/2023, a pour objet de présenter au public les modifications de droit commun projetées dans le PLU de Levallois-Perret. Trois modifications sont présentées :

- La création de deux nouveaux secteurs de plan masse situés rue Marius AUFAN et rue DANTON, entre la rue VOLTAIRE et la rue ARISTIDE BRIAND (UPM2) et rue ARISTIDE BRIAND, entre les rues MARJOLIN et RASPAIL (UPM3) sur des sites dont la vocation dominante actuelle est l'activité, afin d'encadrer leur évolution en définissant des gabarits de bâtiments adaptés à leur environnement, de proposer des espaces de respiration dans des secteurs très denses et en quasi-totalité artificialisés et de végétaliser ces sites en vue d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants. L'objectif est également de définir des projets d'ensemble cohérents.
- Les ambitions communales de création de logements sociaux sont également revues à la hausse sur le futur secteur UPM2 et plusieurs parcelles adjacentes.

Cette enquête publique unique n'a pas été précédée d'une concertation préalable compte-tenu du caractère limité des modifications projetées.

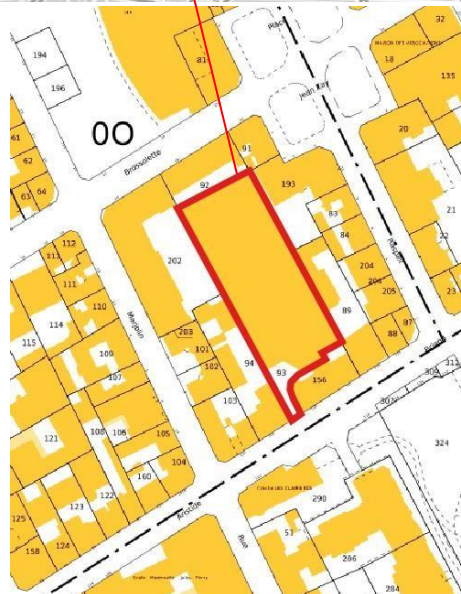
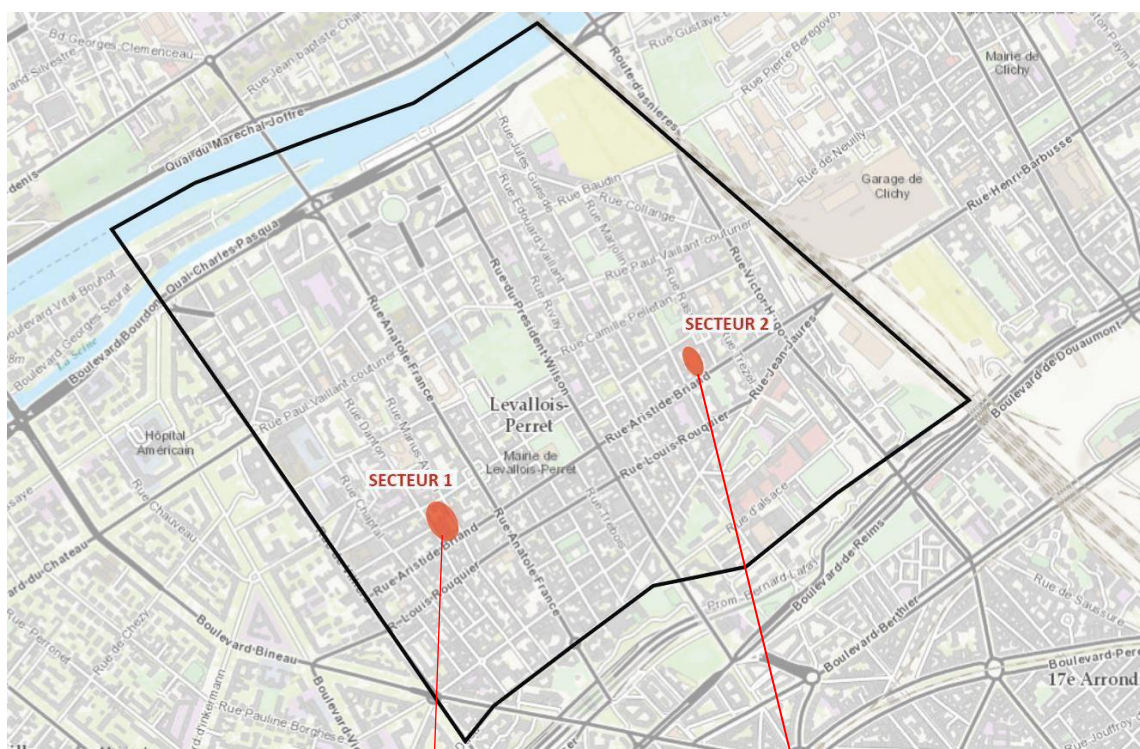
L'objet de l'enquête publique **unique** porte ainsi sur un **projet de modification de Droit Commun n°3 du PLU de Levallois-Perret**. L'autorité compétente est l'EPT Paris Ouest La Défense.

2.2. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de modification du PLU porte premièrement sur la transformation de deux îlots d'activités en îlots à vocation résidentielle, ce qui se traduit sous la forme de deux plans de masse et secondairement par l'augmentation des ambitions communales à travers la création de logements sociaux dans le plan masse n°2 et à sa proximité immédiate.

Les deux secteurs concernés sont situés près du centre de la commune.

- Secteur 1 : Plan de masse UPM2 et 4 parcelles adjacentes au sud
- Secteur 2 : Plan de masse UPM3



La modification n°3 du PLU concerne deux secteurs dont la vocation dominante actuelle est l'activité, mais aujourd'hui en partie désaffectés et dont la mutation est potentielle :

- Le secteur 1 situé rue Marius AUFAN, rue Danton et rue Aristide Briand, comprenant un futur secteur de plan masse UPM2 d'une superficie totale de 3 275 m² (parcelles T51 en partie « sud », T54, T55 et T160), ainsi que 4 parcelles situées rue Aristide Briand et rue Danton (T57, T58, T59 et T60). Sur le futur secteur de plan masse UPM2 ainsi que sur ces 4 parcelles, est augmenté le pourcentage de surface de plancher de logements locatifs sociaux.
- Le secteur 2 situé rue Aristide Briand, entre les rues Marjolin et Raspail, d'une superficie totale de 2 321 m² (parcelle O93), futur secteur de plan masse UPM3.

2.2.1. LE PLAN-MASSE UPM2

Le futur secteur de plan masse UPM2 est situé rues Marius AUFAN et Danton, entre les rues Voltaire et Aristide Briand.

L'îlot correspond à des bureaux d'une entreprise industrielle liée historiquement au caoutchouc nécessaire pour l'industrie automobile et à plusieurs immeubles de commerces et d'habitations. Son positionnement entre la station de métro Anatole France et la Mairie en fait un secteur central de la ville.

Le futur secteur de plan masse UPM2 présente une mixité de fonction avec :

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

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

- De l'habitat avec ponctuellement du commerce en rez-de-chaussée sur le reste de l'îlot :
 - au 80 rue Danton : Immeuble de 1880 en R+6 sur caves, à usage de logements pour la plupart libres. A l'arrière se trouve une petite cour avec remises en très mauvais état.
 - au 82-84 rue Danton : Bâtiment de 1900 en R+4 pour le n°82 et R+1 pour le n°84 dont le rez-de-chaussée comprend le porche d'entrée voitures. A l'arrière se trouve un terrain en friche. L'ensemble est à usage de logements (vacants à l'exception du 1er étage) avec deux commerces occupés en rez-de-chaussée.
 - au 86 rue Danton : Immeuble de 1880 en R+1 : l'immeuble appartenait à un ensemble en copropriété avec le n°88 ; une scission de propriété a été réalisée. Le bâtiment comprend un commerce et de l'habitation au R+1, le tout utilisé comme local associatif.

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

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



Hutchinson, 61 rue Marius AUFAN



76 rue Danton



82-84 rue Danton



86 rue Danton

Le PLU en vigueur classe ce secteur en zone UA sans caractéristique particulière. Le règlement de la zone UA conforte la mixité urbaine, tout en favorisant l'accueil de logements neufs, notamment au travers d'une certaine limitation des destinations bureau, commerce et artisanat, sauf dans le secteur UA implanté le long d'axes bruyants et à proximité des transports en commun (métro, gare SNCF, bus). Cette zone UA comprend des éléments de paysage bâtis ou végétaux qui font l'objet de prescriptions spécifiques pour leur protection ou leur mise en valeur conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme : « Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Il est à noter que la zone UA ne comprend aujourd'hui qu'un seul secteur de plan masse (le secteur UPM1).

Dans le règlement actuel qui s'applique au secteur 1 et au secteur 2, la hauteur de construction peut atteindre, suivant les profils 22.5m, (articles 10.1.1.1. ou 10.1.1.2) soit 7 niveaux (R+6) pour des habitations. Pour des bureaux, la hauteur peut aller jusqu'à 26m (article 10.1.2.1) soit aussi 7 niveaux.

Pour mémoire, le bâtiment actuel Hutchinson a une hauteur de 24m.

Concernant les espaces verts, le règlement actuel prévoit les dispositions suivantes en son article 13.2.2.2. intitulé « Obligations de traitement en 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.

Compte-tenu des unités foncières présentes sur le site à aujourd'hui, une première au nord de UPM2 rue Danton de l'ordre de 1000m² et une deuxième au sud correspondant au site Hutchinson d'environ 2300m², la pleine terre représenterait selon le PLU actuel ou le PLU modifié au minimum 280m².

Le Plan Masse soumis à enquête est le suivant.



Ce Plan Masse prévoit une hauteur réduite par rapport au précédent PLU sauf pour 3 parties à R+7 plus hautes que le PLU en vigueur et en retrait par rapport aux façades. La surface

habitable totale constructible pour UPM2 est réduite par les règles du plan masse d'environ 12% en m2 et de 16% en nombre de logements selon les calculs de la Mairie de Levallois-Perret.

La surface d'espaces verts sur le site dans son occupation actuelle est de 825m2. Elle deviendra suivant le plan masse 1130m2 soit 31.5% du secteur UPM2.

La surface en pleine terre ne varie pas entre le PLU actuel et la modification proposée.

2.2.2. LE PLAN-MASSE UPM3

Le futur secteur de plan masse UPM3 est situé rue Aristide Briand, entre les rues Marjolin et Raspail.

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



Accès depuis la rue Aristide Briand



Etat actuel du site

Le Plan Masse proposé est le suivant :



Il est à noter que ce plan Masse prévoit une hauteur maximale de 12.5m soit R+3, significativement inférieure à celle permise par le PLU actuel. Celui-ci aurait permis d'atteindre R+5 en appliquant l'ensemble des règles du PLU actuel.

Concernant les espaces verts, ceux-ci occuperont une superficie de 733m² soit 31,5% de la parcelle et la superficie en pleine terre sera de 238m² comparable à celle prévue au PLU actuel.

2.2.3. LES SERVITUDES RELATIVES AUX LOGEMENTS SOCIAUX

La modification de la servitude en vue de la réalisation de programmes de logements vise à assurer une mixité sociale sur le secteur 1.

La commune souhaite augmenter le pourcentage de surface de plancher attribué au logement locatif social dans la servitude de mixité sociale sur le secteur de plan masse UPM2 et sur plusieurs parcelles adjacentes situées rue Aristide Briand. Le pourcentage de surface de plancher (SDP) de logements sociaux avant modification était de 25% sur toutes les parcelles.

Levallois Perret étant déficitaire en logements sociaux par rapport aux obligations de la loi SRU, avec un taux d'environ 20% (20,33% au recensement INSEE 2022), la ville souhaite imposer des taux plus importants sur certains terrains afin de s'inscrire dans l'objectif communal de 25% de logements sociaux.

Afin de répondre à cet objectif et de compenser la perte en constructibilité sur le secteur UPM2, la modification n°3 prévoit l'augmentation du taux de logements sociaux à 30% de la SDP sur le sud de l'îlot (T57, T58, T59, T60 et T160) et à 100% de la SDP sur la partie nord-ouest (T51 en partie, T54 et T55).

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

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

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

N° Localisation	Références cadastrales	Superficie du ou des terrains	Nature du programme
31- 33-37 rue Aristide Briand 72-74 rue Danton	T57, T58, T59, T60, T160	406 3 142 m ²	25-30 % de la SDP logement attribuée au logement locatif social
35-37 rue Aristide Briand	T60	417 m ²	25 % de la SDP logement attribuée au logement locatif social
22 rue Voltaire	T52	281 m ²	25 % de la SDP logement attribuée au logement locatif social

7476-86 rue Danton, 22 rue Voltaire	T51 en partie, T52, T54, T55, T160	3 553 953 m ²	25 100 % de la SDP logement attribuée au logement locatif social
--	---	-------------------------------------	---

Il est à noter qu'aucune indication explicite n'est fournie pour la part de logements sociaux sur le secteur UPM3.

2.3. L'AVIS DE LA MRAE DU 29 JUIN 2023

L'avis de la MRAe présente l'analyse suivante :

Considérant les objectifs de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret, qui consistent notamment à créer deux nouveaux secteurs de plan masse (UPM2 et UPM3) en vue de requalifier deux îlots aujourd'hui principalement occupés par des bâtiments d'activités dans la perspective de la création de logements : le premier îlot, d'une superficie de 3 275 m², est situé entre les rues Marius AUFAN et DANTON (correspondant aux parcelles cadastrales T51 (p), T54, T55 et T160) et le second, d'une superficie de 2 321 m², est situé entre les rues MARJOLIN et RASPAIL (correspondant à la parcelle cadastrale O93) ;

Considérant que la création des secteurs de plan masse UPM2 et UPM3 vise à :

- modifier la servitude mixité sociale par l'augmentation du pourcentage de logements sociaux sur le secteur de plan masse UPM2 (30 % sur le sud de l'îlot et 100 % sur la partie nord-ouest) ;
- intégrer des dérogations aux règles d'implantation des constructions et de hauteur maximale autorisée (sur le secteur UPM2, des hauteurs variant entre R+5 et R+7 et sur le secteur UPM3 des hauteurs variant entre R+1 et R+3, inférieures à la hauteur du bâti existant) ;
- créer des espaces verts et liaisons piétonnes ;

Considérant que les îlots sont situés à proximité des rues Marius AUFAN et Aristide BRIAND, classées respectivement en catégories 2 et 3 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et que le dossier identifie ces nuisances sonores et prévoit leur prise en compte dans l'aménagement du site, qu'il conviendra cependant d'être très attentif à ne pas accroître les populations exposées à des nuisances sonores excessives ;

Considérant que les îlots concernés sont fortement artificialisés et que les modifications présentées contribuent à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 3 du PLU de Levallois-Perret n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit : La modification n° 3 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 04 mai 2023 ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 29/06/2023.

L'avis de la MRAe met donc en avant l'accroissement des espaces verts qui contribue à limiter l'effet d'îlot de chaleur, l'augmentation de la part des logements sociaux et conclut sur l'absence d'incidence notable sur l'environnement.

Le seul risque signalé est l'exposition au bruit des logements concernés sur laquelle il sera revenu.

2.4. LES CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques à associer au projet de modification des PLU ont été consultées par courrier envoyé le 9 octobre 2023. La liste figure en annexe (Document C).

Les réponses de l'EPT Paris Ouest La Défense après clôture de l'enquête publique figurent en intégralité dans le mémoire en réponse de l'EPT POLD au procès-verbal de synthèse des observations rédigé par le commissaire enquêteur et intégré dans l'annexe D (voir Document D ci-après).

2.4.1. L'AVIS DE LA SNCF EN DATE DU 22/11/2023

L'avis de la SNCF est le suivant :

« Après consultation du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que SNCF n'a pas de remarque particulière à formuler sur ce projet. »

2.4.2. L'AVIS DE LA CCI EN DATE DU 17/10/2023

L'avis de la CCI Hauts de Seine est le suivant :

« Au vu de la nature des évolutions apportées, la CCI Hauts-de-Seine n'a pas de remarque et émet un avis favorable sur le présent projet de modification du PLU de la ville de Levallois-Perret. »

2.4.3. L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS-DE- SEINE (92) EN DATE DU 15/11/2023

L'avis du Conseil Départemental est le suivant :

« Après instruction, je vous informe que ce dossier n'appelle pas d'observation particulière de la part des services départementaux. »

2.4.4. L'AVIS DE LA PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE (92) EN DATE DU 29/12/2023

L'avis de la Préfecture des Hauts de Seine est le suivant :

La démolition de bâtiments existants sur ces deux secteurs est prévue sans que soit apportée un diagnostic approfondi justifiant l'impossibilité de réhabilitation des bâtiments existants. Par ailleurs, le dossier ne comporte aucune indication sur la surface de plancher créée et sur le nombre de logements envisagés et leurs typologies.

Le secteur correspondant au projet UPM3, sur un terrain d'assiette de 2 321 m², est destiné à accueillir une opération résidentielle sans que les éléments du dossier mentionne une obligation de créer du logement social. Pourtant, avec un taux SRU de 20,33% Levallois-Perret fait l'objet d'un arrêté de carence qui impose un taux minimal de 30 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Sur le secteur correspondant au projet UPM2 qui s'étend sur un terrain d'assiette de 3 275 m², deux règles de mixité sociale différentes s'appliquent en fonction des parcelles :

- le taux de logements sociaux évolue de 25 % à 30 % sur un ensemble de 5 parcelles dont 4 situées à l'extérieur du secteur de plan masse représentant 3 142 m², correspondant ainsi au plancher minimal légal ;
- il passe de 30 % à 100 % sur une assiette de 953 m² située au nord du secteur de plan de masse.

Si certaines évolutions prévues par la modification n°3 de PLU sont en faveur de l'amélioration du taux SRU de la commune, celles-ci restent insuffisantes. Compte tenu de la carence de la ville, de sa forte densité (27 420 habitants par hectare en 2019) et de la rareté du foncier disponible, il convient en effet de saisir toutes les opportunités pour améliorer le taux SRU de la commune sur l'ensemble des secteurs amener à évoluer. Il est d'ailleurs regrettable que le projet de modification n'ait pas été l'occasion de réfléchir à l'instauration d'outils supplémentaires prévus par le code de l'urbanisme en faveur du logement et du logement social.

A ce titre, j'émet un avis défavorable à la modification n°3 du PLU de Levallois-Perret.

L'avis de la préfecture met trois points en avant :

- absence de diagnostic approfondi justifiant l'impossibilité de réhabilitation des bâtiments existants (OBS1)
- absence d'indication sur la surface de plancher et le nombre de logements envisageables et leurs typologies (OBS2).
- non-respect des conséquences de l'arrêté de carence relatif au taux SRU de 20.33% relatif à la part de logements sociaux (OBS3)

Concernant le point 1, le document d'urbanisme présenté à l'enquête publique n'entraîne pas de modification par rapport au PLU en vigueur. Les bâtiments d'activité pourront continuer à exister et la

16

modification du PLU ne force pas les propriétaires à les détruire ou à les réaménager. Le PLU encadre seulement les possibilités futures d'évolution de ces secteurs sans préjuger de leur destination finale ni du calendrier.

Concernant le point 2, il serait en effet intéressant de connaître la surface développée maximale et le nombre de logements maximal potentiel réalisable avec le PLU en vigueur et la modification envisagée du PLU pour les plan masses UPM2 et UPM3. Ces éléments sont fournis pour partie dans le chapitre relatif à la Densité dans ce Document A et dans le Document D au chapitre relatif à la Densité.

Concernant le point 3, la commune de Levallois-Perret comporte un taux de logements sociaux de 20.33% inférieur à l'obligation de 25% et à ce titre a fait l'objet d'arrêtés successifs de carence de la part de la Préfecture des Hauts de Seine (voir textes ci-après).

Arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2020-79 du 21 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Levallois-Perret

**LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-2 et R.302-14 à R. 302-26 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.422-2 et R.422-2 ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment modifiée par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

VU la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale ;

VU la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU les courriers du préfet des Hauts-de-Seine du 29 avril 2020 et du 21 juillet 2020 informant la commune de Levallois-Perret de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU le courrier du maire de Levallois-Perret du 28 septembre 2020 présentant ses observations sur le non-respect de l'objectif triennal pour la période 2017-2019 ;

VU l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de l'Ile-de-France, réuni en date du 8 décembre 2020 ;

VU l'avis de la commission nationale visée au II de l'article L. 302-9-1-1 ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Levallois-Perret pour la période triennale 2017-2019 était de 540 logements ;

CONSIDERANT qu'en application du même article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Levallois-Perret pour la période triennale 2017-2019 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins de ce même minimum en PLAI ou assimilés ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2017-2019 fait état d'une réalisation globale de 50 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif global triennal de 9 % ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2017-2019 fait état de 32 % de PLAI ou assimilés et de 8 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDERANT le non-respect des obligations triennales de la commune de Levallois-Perret pour la période 2017-2019 ;

CONSIDERANT que les éléments avancés par le maire de la commune de Levallois-Perret ne peuvent justifier le non-respect des obligations triennales de la commune pour la période 2017-2019, que notamment le foncier disponible, sa cherté ou l'activité contentieuse sur la commune de Levallois-Perret ne sont ni plus spécifiques, ni plus pénalisantes que sur d'autres communes des Hauts-de-Seine ;

CONSIDERANT que la commune de Levallois-Perret n'a pas mis en œuvre l'ensemble des moyens à sa disposition pour favoriser la production de logements sociaux, notamment le renforcement des dispositions du PLU de la commune en la matière, la contractualisation d'un secteur de veille foncière élargi à l'ensemble du territoire communal ou l'étude de conventionnement à l'APL de 34 appartements, 1 pavillon et 14 immeubles contenant un total de 111 logements vendus en 2019 par la commune ;

CONSIDERANT que le niveau de majoration applicable à la commune de Levallois-Perret est fixé de manière inversement proportionnelle au taux d'atteinte des objectifs global et qualitatif, et que chaque écart positif par rapport aux objectifs notifiés a été pris en compte;

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1er :

La carence de la commune de Levallois-Perret est prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2 :

Le taux de majoration, visé à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation et égal au plus au quintuplement du prélèvement initial opéré annuellement en application du L. 302-7 du même code, est fixé à 150 %.

Article 3 :

Le taux de majoration fixé à l'article 2 est appliqué sur le montant du prélèvement par logement manquant à compter du 1^{er} janvier 2021 et ce pour une durée de 3 ans.

Article 4 :

Les droits de réservation mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer sont transférés à l'autorité administrative de l'État et les conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires sont suspendus ou modifiés du fait de ce transfert. La commune communique au représentant de l'État dans le département la liste des bailleurs et des logements concernés.

Article 5 :

L'arrêté préfectoral DRIHL / SHRU n° 2017-100 du 8 décembre 2017 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la commune de Levallois-Perret est abrogé.

Article 6 :

Le secrétaire général de la préfecture des Hauts-de-Seine et la directrice de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement des Hauts-de-Seine sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Fait à Nanterre, le 21 décembre 2020

Le Préfet

Laurent HOTTIAUX

MARQUE DE LEVALLOIS
Courrier arrivé
CABINET DU MAIRE
Date 26/12/23 N° 53230
Original lecture fine kpaire
Copie KAD
SPOISSA
TF

Nanterre, le 21 DEC. 2023

Al
hi

Madame la maire,

Par courrier du 5 avril 2023, je vous ai notifié le bilan synthétisant la production et les agréments de logements sociaux durant le triennal 2020-2022 et vous ai informée de l'ouverture de la procédure de constat de carence. J'ai fait le constat que l'objectif quantitatif qui s'élevait pour votre commune à la réalisation de 774 logements n'est pas atteint (réalisation à hauteur de 22 %) et que votre objectif qualitatif ne l'est pas également. L'état des réalisations prises en compte présentent une part de logements financés en PLS supérieure d'un point au seuil maximum de 30 % (31%), la part des logements financés en PLAI est en revanche supérieure à 30 % (51%).

Une période contradictoire de deux mois s'est alors ouverte, pendant laquelle vous pouviez me faire part de vos observations quant au bilan triennal qui vous a été notifié.

Vous m'avez communiqué, par courrier du 25 mai réceptionné le 2 juin 2023, l'ensemble des éléments que vous jugez nécessaires à la compréhension de vos résultats, ainsi que les perspectives de la commune pour les années à venir en matière de production de logements sociaux. Je vous en remercie.

Je relève que le bilan transmis le 5 avril 2023 n'appelle aucune observation de votre part en ce qui concerne les résultats quantitatifs et qualitatifs. Ainsi, je retiens que nous nous accordons sur le taux de réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs par la commune de Levallois-Perret.

S'agissant des difficultés rencontrées dans la production de logements sociaux sur la commune de Levallois-Perret, vous me faites part de la densité déjà existante sur le territoire de votre commune et de la cherté du foncier. En outre, vous signalez une activité contentieuse importante sur le territoire communal en indiquant que ces contentieux bloquent aujourd'hui la réalisation de 145 logements locatifs sociaux. L'activité contentieuse est importante sur l'ensemble du département et ralentit de manière indéniable le rythme de livraison de logements locatifs sociaux. Les contraintes que vous mentionnez sont communes à l'ensemble du département des Hauts-de-Seine, soulevées depuis plusieurs triennaux, et ne sauraient expliquer sur le long terme l'insuffisance de production de logements sociaux sur la commune de Levallois-Perret. Vous évoquez par ailleurs le projet de schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) qui est en cours de révision et dont l'approbation relève d'un décret en Conseil d'État après enquête publique. L'actuel SDRIF, approuvé en 2013, privilégie d'ores et déjà pour les zones denses la transformation du bâti existant pour l'atteinte des objectifs de mixité sociale, en tenant compte en particulier du déséquilibre existant à l'échelle régionale entre l'habitat et l'emploi pour inciter à la transformation de locaux d'activités en logements.

Madame Agnès POTTIER-DUMAS
Maire de Levallois-Perret
Hôtel de Ville – Place de la République
92300 LEVALLOIS-PERRET

Tél : 01 40 97 30 00
167177, avenue Frédéric et Irène Joliot Curie, 92000 Nanterre
www.drihl-ile-de-france.developpement.durable.gouv.fr

Ces contraintes, qui ne sont donc ni spécifiques à la commune de Levallois-Perret ni plus pénalisantes que celles qui affectent d'autres communes du département des Hauts-de-Seine, ne doivent pas masquer que, dans ce contexte, votre commune doit redoubler d'efforts et actionner absolument tous les leviers que vous confèrent vos compétences ainsi que la réglementation en vigueur.

S'il apparaît que plusieurs outils en faveur de la production de logements sociaux ont été mis en œuvre et ont permis d'accélérer la dynamique de production (60 logements retenus au bilan 2017-2019, 168 logements retenus au bilan 2020-2022), tous n'ont pas encore été mobilisés.

Ainsi, je relève que la commune a inscrit 19 emplacements réservés au PLU dont 11 ne sont pas encore mis en œuvre. Parmi ces 11 emplacements : 7 prévoient une programmation à hauteur de 100 % de logements sociaux et 4 prévoient une programmation mixte, à hauteur de 25 % de logements sociaux. Pour ces derniers, je vous invite à augmenter la quotité de logements sociaux prévus.

Je vous invite plus largement à créer un secteur de mixité sociale dans les constructions neuves sur l'ensemble du territoire communal, à hauteur d'au moins 30 % de logements sociaux et pour un seuil en deça de 800 m² ou 12 logements. Le PLU pourrait également comporter une majoration des droits à construire pour les opérations comportant des logements sociaux et pour les opérations de transformation de bureaux en logements. Ces outils sont à même de renforcer la production de logements sociaux.

Je vous invite à compléter ces outils réglementaires en approfondissant une stratégie partenariale pour mobiliser au maximum les opportunités immobilières en faveur du développement du logement social sans vous limiter à une politique de repérage et de transformation des hôtels vétustes en logements locatifs sociaux et les opportunités foncières de renouvellement urbain.

La convention d'intervention foncière conclue avec l'EPT et l'EPFIF prévoit trois secteurs de maîtrise foncière. L'opération de requalification urbaine du 67-69 rue Jean Jaurès a permis la construction d'une pension de famille dont l'agrément a été délivré en 2023 et sera inscrit au futur bilan du triennal 2023-2025. Par contre, les deux autres opérations sises 12-14 impasse Gravel et à l'angle des rues Rivay et Paul Vaillant-Couturier doivent encore être concrétisées. Vous veillerez à utiliser tous les leviers permettant d'accélérer la sortie opérationnelle de ces secteurs et à établir les partenariats nécessaires pour y porter au plus haut la part de logements sociaux. En outre, je vous invite à identifier sur le territoire communal d'autres secteurs de maîtrise foncière à inscrire dans la convention sus-citée, qui permettront le développement de nouvelles opérations de logements sociaux. Par ailleurs, le projet de renouvellement urbain, porté par la Semarep, dans l'ilot compris entre les rues Danton, Aristide-Briand et Marius AUFAN, aurait pu faire l'objet d'un dialogue partenarial en amont avec les services de l'État pour en définir une programmation plus ambitieuse en matière de production de logements sociaux.

Dans mon courrier en date du 15 octobre 2020, j'évoquais l'opportunité constituée par le patrimoine municipal cédé en 2019 qui représentait 111 logements mobilisables, au moins en partie, pour la production de logements sociaux. Je n'ai pas constaté d'avancée sur la mobilisation de ces logements au cours de la période triennale 2020-2022.

Vous pourrez également veiller, à ce titre, à soutenir la préemption de logements dans le diffus par des bailleurs sociaux et développer le conventionnement de logements locatifs dans le parc privé à travers l'intermédiation locative (IML) ou le conventionnement Loc'Avantages avec l'Anah, l'inventaire des logements sociaux de la commune de Levallois-Perret ne comprenant aujourd'hui que 5 logements en IML et aucun logement conventionné avec l'Anah.

Par ailleurs, je constate que sur les trois dernières années, les dépenses que vous avez engagées en faveur du logement social et qui sont déductibles du prélèvement prévu par l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation ont été inférieures au prélèvement auquel vous êtes assujetti. Je vous invite à renforcer ces dépenses, par exemple par l'octroi de davantage de subventions pour surcharge foncière, ce qui permettrait de répondre au problème de cherté du foncier que vous évoquez dans votre courrier.

L'ensemble des éléments avancés dans votre courrier du 25 mai ne justifient pas le non-respect des objectifs de réalisation pour la période 2020-2022. En conséquence, je vous prie de trouver ci-joint l'arrêté prononçant la carence de la commune de Levallois-Perret au titre de la période triennale 2020-2022, pris en application de l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L. 302-9-1-1 du Code de la construction et de l'habitation, le niveau et les mesures de carence ont été examinés par la commission nationale SRU, qui s'est réunie les 5 et 19 septembre 2023, puis en comité régional de l'habitat et de l'hébergement de l'Île-de-France le 30 novembre 2023.

Le taux de majoration du prélevement au titre de la loi SRU, visé à l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, sera fixé à 170 %. Pourront être déduites les dépenses que vous avez réalisées au titre de l'article L.302-7 du même Code.

D'autres dispositions découlent automatiquement de la prise de cet arrêté, et je les utiliserai pour travailler avec vous en faveur de la mixité sociale.

Dès la publication de l'arrêté, le droit de préemption urbain est repris sur l'ensemble du territoire de la commune de Levallois-Perret lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits affecté au logement ou pouvant l'être (1° à 4° de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme). Les modalités appliquées jusqu'alors suite à la carence de la commune de Levallois-Perret en 2017 demeurent : les déclarations d'intention d'aliéner enregistrées en mairie seront transmises aux services de la DRH IL/UDHIL92 dans un délai de sept jours ouvrés à compter de leur date de réception, conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, par courrier ou par mail à :

Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement – Unité des Hauts-de-Seine

Bureau observatoire et politiques locales de l'habitat
167-177 avenue et Frédéric et Irène Joliot Curie, 92 000 Nanterre
ou
boplh.shru.udh192.drhl-if@developpement-durable.gouv.fr

Conformément l'article L. 302-9-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux financés en PLAI ou en PLUS. Le dossier de demande de permis de construire doit être complété par un tableau (annexe PC 17-2) indiquant le nombre de logements familiaux et la part de ces logements correspondant à du logement social ainsi que leur type de financement.

À cette fin, je vous rappelle que vous disposez d'un délai d'un mois, à compter de la date de dépôt du dossier en mairie pour demander les pièces exigées au pétitionnaire, et qu'elles doivent être produites dans les trois mois, conformément aux articles R*423-38 et R*423-39 du Code de l'urbanisme. Dès la publication de l'arrêté, le respect de cette règle fera l'objet d'une vérification au moment du contrôle de légalité du permis de construire.

Enfin, je vous rappelle également qu'en application de l'article L. 443-7 du Code de la construction et de l'habitation, pendant la durée de cet arrêté et à défaut de conclusion d'un contrat de mixité sociale, les organismes d'habitation à loyer modéré ne peuvent procéder à la vente de logements sociaux situés sur le territoire de la commune de Levallois-Perret.

Je vous prie de croire, madame la maire, l'expression de mes hommages.

Bien à vous
Le préfet

Laurent HOTTIAUX

Tél : 01 40 97 20 00
167/177, avenue Frédéric et Irène Joliot Curie, 92000 Nanterre
www.drhl-ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

3

Arrêté préfectoral n° 2023-174 du 21 décembre 2023
prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de
l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Levallois-Perret

**LE PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR**

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5 à
L. 302-9-2, L. 443-7 et R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 213-2, L. 422-2 et R. 422-
2 ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au
renouvellement urbains ;

VU la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

VU la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant
diverses mesures relatives à la cohésion sociale ;

VU la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur
du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de
l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la
déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

VU le courrier du préfet des Hauts-de-Seine en date du 05 avril 2023 informant la commune
de Levallois-Perret de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU le courrier du maire de Levallois-Perret du 25 mai présentant ses observations sur le non-
respect de l'objectif triennal pour la période 2020-2022 dans le cadre de la procédure
contradictoire ;

VU l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, réuni en date du 30 novembre
2023 ;

VU l'avis de la commission nationale visée à l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Levallois-Perret pour la période triennale 2020-2022 était de 774 logements ;

CONSIDÉRANT qu'en application du même article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agrèments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Levallois-Perret pour la période triennale 2020-2022 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins en PLAI ou assimilés ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 168 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 22 % ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2020-2022 fait état de 51 % de PLAI ou assimilés et de 31 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agrèments ou conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDÉRANT le non-respect des obligations triennales de la commune de Levallois-Perret pour la période 2020-2022 ;

CONSIDÉRANT que la maire de Levallois-Perret fait état, par courrier du 25 mai, de difficultés liées à la cherté du foncier et à l'activité contentieuse ;

CONSIDÉRANT que ces difficultés, ni plus spécifiques, ni plus pénalisantes que sur d'autres communes du département des Hauts-de-Seine, ne sauraient expliquer l'insuffisance de production de logements sociaux sur la commune de Levallois-Perret ;

CONSIDÉRANT que la commune de Levallois-Perret n'a pas mis en œuvre l'ensemble des moyens à sa disposition pour favoriser la production de logements sociaux, notamment le renforcement du plan local de l'urbanisme de la commune par des dispositions favorables au développement du logement social et les contributions financières au développement du logement social, déductibles du prélèvement prévu à l'article L.302-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDÉRANT que la procédure de constat de carence, définie à l'article L 302-9-1, prévoit la consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sur les propositions de carence des préfets de département, et la possibilité pour la commission nationale instituée par l'article L 302-9-1-1 du Code de la construction et de l'habitation de se saisir de cet examen, afin de garantir un traitement équitable de l'application de la procédure SRU à l'échelle régionale et nationale.

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture des Hauts-de-Seine ;

Article 1er :

La carence de la commune de Levallois-Perret est prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 :

Le taux de majoration visé à l'article L. 302-9-1 du même code est fixé à 170 %.

Article 3 :

Le taux de majoration fixé à l'article 2 est appliqué sur le montant du prélèvement opéré annuellement en application de l'article L. 302-7 du même code à compter du 1^{er} janvier 2024 et ce pour une durée de 3 ans.

Article 4 :

Conformément à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Levallois-Perret est transféré au préfet des Hauts-de-Seine pendant toute la durée d'application de cet arrêté de carence pour toutes les aliénations portant sur un des biens ou droits énumérés aux 1^o à 4^o de l'article L. 213-1 du même code; affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme, les déclarations d'intention d'aliéner sont transmises au préfet des Hauts-de-Seine par le maire de Levallois-Perret dans un délai de sept jours ouvrés à compter de la date de sa réception, par courrier ou par mail à :

Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement – Unité des
Hauts-de-Seine

Bureau observatoire et politiques locales de l'habitat
167-177 avenue et Frédéric et Irène Joliot Curie, 92 000 Nanterre
ou

boplh.shru.udhl92.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr

Article 5 :

Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, pendant toute la durée d'application de cet arrêté, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher sur le territoire de la commune de Levallois-Perret, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Article 6 :

Conformément à l'article L. 443-7 du Code de la construction et de l'habitation, à compter de l'entrée en vigueur de cet arrêté et jusqu'à la fin de son application ou la date de conclusion par la commune de Levallois-Perret d'un contrat de mixité sociale, les organismes d'habitation à loyer modéré ne peuvent procéder à la vente de logements sociaux situés sur le territoire de la commune de Levallois-Perret.

Article 7 :

L'arrêté préfectoral DRIHL / SHRU n° 2020-079 du 21 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Levallois-Perret est abrogé.

Article 8:

Le secrétaire général de la préfecture des Hauts-de-Seine et la directrice de l'unité départementale de l'hébergement et du logement des Hauts-de-Seine sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Fait, le **21 DEC. 2023**

Le préfet,



Laurent HOTTIAUX

L'article L302-9-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit en effet des dispositions précises pour ce cas de figure.

> [Article L302-9-1-2](#)

Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 66

• Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

L'obligation prévue au premier alinéa du présent article n'est pas opposable aux opérations soumises à autorisation d'urbanisme tendant à la réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense, de logements destinés à ses agents.

Le secteur 1 (UPM2 et parcelles connexes) prévoit bien une occupation de 30% sur les terrains de plus de 800 m² :

- 31-37 rue Aristide Briand et 72-74 rue Danton, superficie de 3142m² et un taux de logements sociaux de 30% minimum
- 76-86 rue Danton, superficie de 953m² et un taux de logements sociaux de 100%.

Mais le secteur de UPM3, qui a une superficie de 2321m², ne fait pas l'objet de disposition particulière explicite dans la proposition de modification.

L'EPT Pold sera donc interrogé sur cette non reprise explicite de l'arrêté de carence précité, ce qui ne préjuge toutefois pas d'un non-respect potentiel de l'arrêté préfectoral qui s'applique de jure.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1. PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision N°E23000053/95 en date du 19/10/2023, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné M. Philippe Rocard commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique relative à la modification de Droit Commun n°3 du PLU de Levallois-Perret et M. Olivier Jacque en tant que suppléant.

Cette enquête, ouverte le lundi 08/01/2024 pour 33 jours consécutifs, au profit de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, s'est clôturée le 09/02/2024.

Préparation, réunion de présentation, visite des lieux

Dès la désignation par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, le commissaire enquêteur a pris contact avec la Commune de Levallois-Perret pour fixer notamment les dates de l'enquête publique, les permanences, en accord avec l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, afin d'établir l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Une présentation du projet s'est déroulée le 14/11/2023 à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la Mairie de Levallois-Perret à 15h. Ont participé à cette réunion :

- Mme Stéphanie Moisan, Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement de Levallois-Perret,
- Mme Marion Roncalli, Chef de service adjoint chargé de la Planification, de l'Aménagement et de la Gestion Administrative de Levallois-Perret,
- M. Philippe Rocard, commissaire enquêteur en charge de l'enquête,
- Une visite des lieux a été organisée par la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de Levallois-Perret à la fin de la réunion.

Une deuxième réunion a eu lieu le 20 décembre 2023 avec les mêmes participants pour valider le dossier soumis à enquête publique et signer les registres d'enquête.

3.2. COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

L'enquête publique porte sur une modification du PLU de Levallois-Perret et le dossier d'enquête publique est structuré de la façon suivante :

- Pièces liées à l'enquête publique sur la Modification n°3 du P.L.U. de Levallois-Perret
- Pièces liées à l'information du public sur la tenue de l'enquête publique sur la Modification n°3 du P.L.U. de Levallois-Perret
- Pièces du dossier de projet de Modification n°3 du P.L.U. de Levallois-Perret
- Pièces complémentaires

Le projet de modification du PLU n'étant pas soumis à évaluation environnementale, aucun bilan d'une éventuelle concertation préalable ne doit figurer dans le dossier d'enquête publique (article L.103-6 du code de l'urbanisme).

Les réponses des personnes publiques associées ont été rajoutées au fur et à mesure de leur réception. Les personnes publiques ayant été informées du projet de modification des PLU, au nombre de 12, ont reçu un courrier de l'EPT Boucle Nord de Seine envoyé entre les 10 et 13 octobre 2023.

3.2.1. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

Les pièces du dossier sont les suivantes :

1. Pièces liées à l'enquête publique sur la Modification n°3 du P.L.U. de Levallois-Perret

1.1 Note de présentation (coordonnées, objet de l'enquête, caractéristiques les plus importantes et résumé du projet et de la procédure)

2. Pièces liées à l'information du public sur la tenue de l'enquête publique sur la Modification n°3 du P.L.U. de Levallois-Perret

2.1 Arrêté n°37/2023 du 1er décembre 2023 du Président de l'EPT POLD, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret

2.2 Avis d'enquête publique

2.3 Avis des personnes publiques associées

3. Pièces du dossier de projet de Modification n°3 du P.L.U. de Levallois-Perret

3.1 Projet d'additif au Rapport de présentation de la Modification n°3

3.2 Pièces du P.L.U. modifiées se substituant aux pièces figurant dans le P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et complété en 2013, 2015, 2016 et 2020

3.2.1 Pièces du règlement écrit modifiées

o Pièce 4.1. Règlement écrit - zone UA

o Pièce 4.2.1. Liste des emplacements réservés et des servitudes

3.2.2 Pièces des documents graphiques modifiées

o Pièce 5.1. « Zonage et servitudes » après Modification n°3

o Pièce 5.2. « Hauteurs et gabarits en zone UA » après Modification n°3

4. Pièces complémentaires

4.1 Absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

4.1.1 Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret

4.1.2 Délibération n°15-85/2023 du Conseil de Territoire de l'EPT POLD, portant absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la Modification n°3 du P.L.U. de Levallois-Perret

3.3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

L'ouverture de l'enquête publique a été portée à la connaissance du public par différents moyens réglementaires, conformément à l'article 8 de l'arrêté de l'EPT Paris Ouest La Défense précisant l'ouverture de l'enquête. Les avis ont été publiés par voie de presse, par voie d'affiche et sur les sites Internet de l'EPT Boucle Nord de Seine et de la ville de Levallois-Perret.

Les parutions dans la presse de décembre figurent dans le Document C. Un avis d'ouverture d'enquête a été inséré quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine :

- 1ère publication le vendredi 15 décembre 2023 dans les Affiches Parisiennes et seconde publication le 12 janvier 2024 dans le même journal (voir Document C Annexes).
- 1ème publication le 20 décembre 2023 dans le Grand Parisien et seconde publication le 8 janvier 2024 dans le même journal (voir Document C Annexes).

Les certificats d'affichage sont regroupés dans un courrier de Madame le Maire de Levallois-Perret en annexe du présent rapport (Document C).

L'ouverture de l'enquête publique figurait dans les actualités des sites Internet de l'EPT Paris Ouest La Défense et de la ville de Levallois-Perret.

Une annonce dans le magazine municipal a été publiée en décembre 2023 pour Levallois-Perret (Annexe C).

3.4. EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le siège de l'enquête est la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la ville de Levallois-Perret située au 66 bis du Président Wilson à Levallois-Perret.

Mise à disposition du dossier d'enquête au public

30

Pendant toute la durée de l'enquête publique, conformément à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, le public pouvait consulter l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête :

Au format papier :

A la Mairie de Levallois-Perret, Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement (66 bis, rue du Président Wilson).

Au format numérique :

Dans le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modification-3-du-plu-levallois-perret> , adresse accessible notamment via le site internet de la commune de Levallois-Perret www.ville-levallois.fr et via celui de l'EPT Paris Ouest La Défense www.parisouestla-defense.fr/pold/ .

Sur les sites Internet de l'EPT Paris Ouest La Défense, de la ville de Levallois-Perret via un lien vers le site d'hébergement du registre dématérialisé (voir ci-dessus).

En accès libre et gratuit sur un poste informatique à la Direction de l'urbanisme et de l'Aménagement de la Mairie de Levallois-Perret.

Formulation des observations, propositions et contre-propositions du public

Conformément aux dispositions de l'article 6 de l'arrêté de l'EPT Paris Ouest La Défense, le public pouvait formuler ses observations soit :

- En rendant visite au commissaire enquêteur à **l'occasion de ses permanences** ;
- En inscrivant ses observations sur les **registres papier à feuillets non mobiles ouverts** à cette occasion au lieu indiqué dans l'article 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- En écrivant au commissaire enquêteur par voie postale à l'adresse du siège de l'enquête.
- En écrivant un mail à l'adresse suivante : modification-3-du-plu-levallois-perret@mail.registre-numerique.fr
- En déposant une contribution sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-numerique.fr/modification-3-du-plu-levallois-perret>

Permanences en présentiel et téléphoniques

Conformément à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture, le commissaire enquêteur s'est tenu en présentiel à la disposition du public au siège de l'enquête :

- Le lundi 15/01/2024 de 15h à 18h ;
- Le mardi 23/01/2024 de 15h à 18h ;
- Le samedi 27/01/2024 de 09h30 à 12h30 ;
- Le vendredi 09/02/2024 de 15h à 18h ;

3.4.1. DEROULE ET CLIMAT DE L'ENQUETE

Côté logistique, la mairie de Levallois-Perret a accueilli le commissaire enquêteur dans l'enceinte du pôle urbain au 4ème étage dans une salle dédiée.

Les échanges ont été fluides et empreints d'efficacité avec l'autorité organisatrice.

Les personnes étaient accueillies à l'accueil du RDC et pouvaient attendre en salle d'attente au 4^{ème} étage. Le poste informatique était situé au 4ème étage.

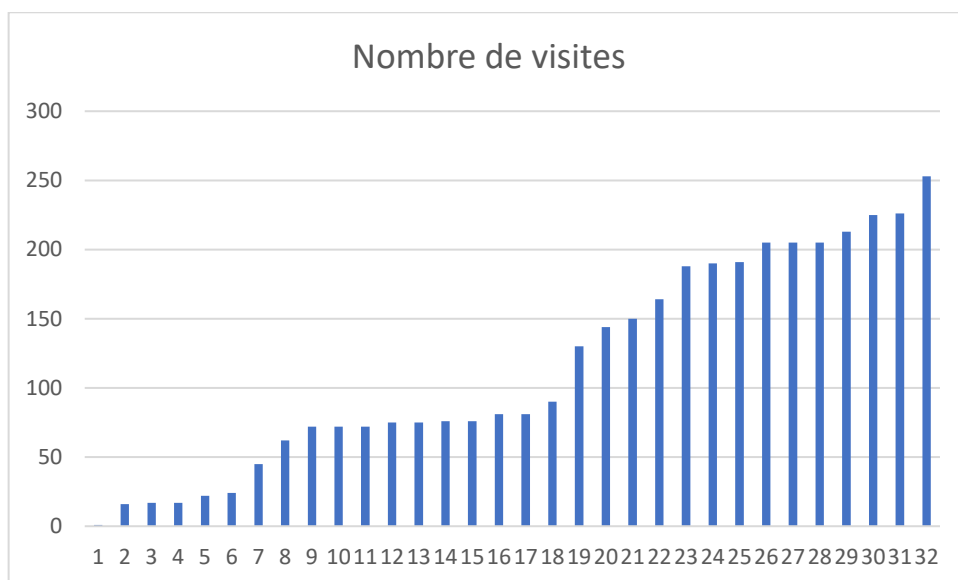
Une trentaine de personnes ont consulté physiquement le dossier d'enquête. Treize personnes se sont présentées lors des permanences en présentiel au siège de l'enquête à Levallois-Perret.

Les visites sur le site dématérialisé ont été nombreuses : 253 visites pour 236 visiteurs.

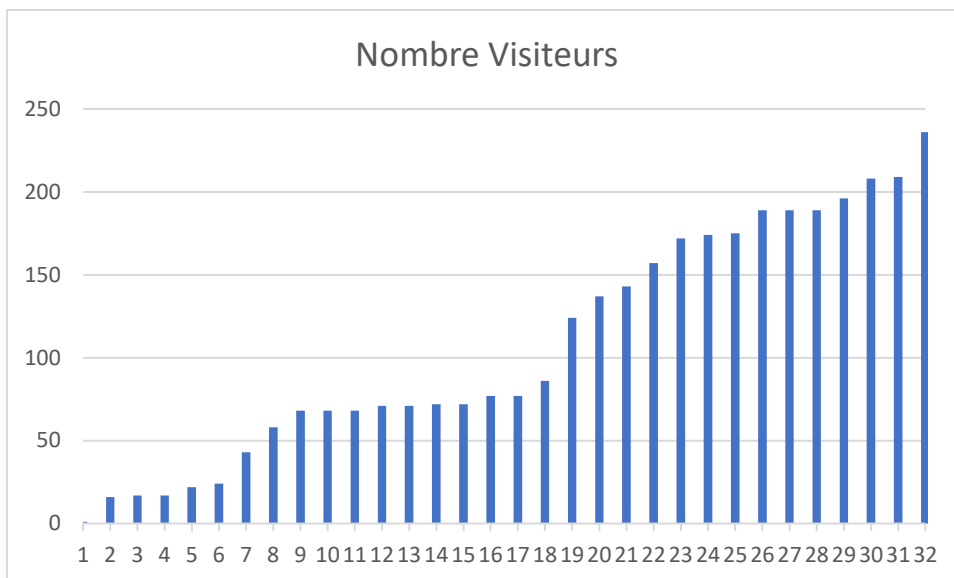
Au total, 270 personnes ont pris connaissance du dossier d'enquête et 19 ont rédigé une contribution.

Le public a déposé ses observations essentiellement sur le registre dématérialisé (75% dématérialisé et 25% registre physique).

La répartition cumulée des visites dématérialisées sur les 32 jours d'enquête commençant le 8 janvier et se terminant le 9 janvier est la suivante :



La répartition cumulée des visiteurs est la suivante :



Les visiteurs sur le dossier dématérialisé ont téléchargé 425 documents et visualisé 221 documents, soit au total la prise de connaissance de 646 pièces du dossier d'enquête.

3.5. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'expiration du délai d'enquête, le 09/02/2024 à 18h, le public ne pouvait plus déposer d'observations. L'ensemble des documents (le dossier d'enquête et le registre papier) a été fermé au public.

A la demande du commissaire enquêteur, un scan de l'ensemble des pages du registre papier lui a été transmis par voie électronique.

Le commissaire enquêteur a clôturé le registre au siège de l'enquête le 09/02/2024 à 18h.

3.6. REUNION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Cette réunion s'est tenue le mardi 13/02/2024 en visioconférence à 14h et avait pour objectifs, d'une part, la communication par le commissaire enquêteur de la synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est clôturée le vendredi 09/02/2024 à 18h, et, d'autre part, de préciser les points attendus dans le mémoire en réponse de la Ville de Levallois-Perret agissant au nom de l'EPT Paris Ouest La Défense. Le PVSO a été transmis dès le mardi 13/02/2024 par voie dématérialisée (voir lettre d'envoi ci-après).

3.7. RECEPTION DU MEMOIRE EN REPONSE

Comme suite à la transmission du procès-verbal de synthèse des observations, l'EPT Paris Ouest La Défense a transmis son mémoire en réponse le 27/02/2024 (voir lettre de réponse ci-après et texte dans le document D).

3.8. REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a remis son rapport par voie dématérialisée à l'autorité compétente, l'EPT POLD, ainsi qu'à la ville de Levallois-Perret le 28/02/2024.

La transmission au Tribunal Administratif a suivi par voie dématérialisée via leur plateforme avec un code d'accès créé à cet effet.

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES

Dénombrement des dépositions et observations par sources (hors PPA) :

	Nombre de contributions	Nombre d'observations
« Oral et papier » (permanence, registre, lettres)	5	8
« Numérique » (mail, registre dématérialisé)	14	32
Sous-total	19	40
PPA	4	3
Total	23	43

Source : dénombrement à partir du procès-verbal de synthèse des observations du public (Document D).

Le recensement des observations par thème.

Numéro	Thème	Observations
1	LA DENSITE DE LA COMMUNE ET LA HAUTEUR DES BATIMENTS : 17 observations	OBS 5 ; RD 1,1 ; RD2,1 ; RP1,1 ; RD4,1 ; RD5,1 ; RP2,1 ; RP3,2 ; RD6,1 ; RD7,1 ; RD8,1 ; RD9,1 ; RP4 ; RD11,1 ; RD12 ; RD13,1 ; RD14,1
2	LES ESPACES VERTS : 15 observations	RD 1,2 ; RD 2,2 ; RP1,2 ; RD4,2 ; RD5,2 ; RP2,2 ; RP3,1 ; RD6.2 ; RD8,2 ; RD9,2 ; RD10,1 ; RD11,2 ; RD13,2 ; RD14,2 ; RP5
3	LA SERVITUDE SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX : 8 observations	OBS 6; RD 1,3; RD 2,3; RD 3; RD5,4; RD6,3; RD9,3; RD10,2
4	L'ABSENCE DE DIAGNOSTIC APPROFONDI JUSTIFIANT L'IMPOSSIBILITE DE REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS : 3 observations	OBS 4 ; RD5,3 ; RD7,2

4.1. LA DENSITE DE LA COMMUNE, LA HAUTEUR DES BATIMENTS, LES RETRAITS DE FACADE ET LE STATIONNEMENT

La ville de Levallois-Perret est généralement considérée comme la plus dense de France et une des plus denses d'Europe. La préoccupation dominante des observations est de ne pas augmenter cette densité.

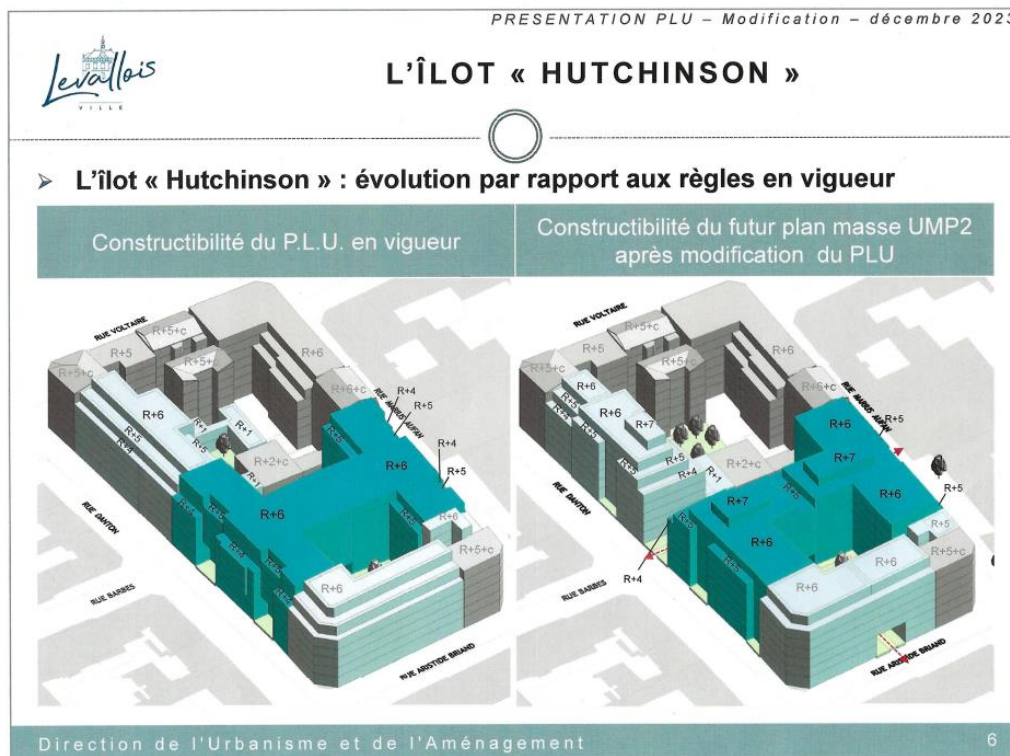
4.1.1. DENSITE

La transformation de bâtiments d'activité entrainera mécaniquement une augmentation de la densité (habitants supplémentaires sur une surface inchangée de la commune) par rapport à l'existant.

Celle-ci peut être évaluée en nombre de logements. L'augmentation de logements par rapport à aujourd'hui serait de 168 logements sur les parcelles Hutchinson et UPM3, la parcelle OPH étant déjà occupée. Ce nombre rapporté au nombre de logements de Levallois-Perret représenterait une augmentation de la densité totale d'environ 0.5%, peu significative en termes statistiques.

Toutefois le PLU actuel permettrait une densité élevée sur les secteurs UPM2 et UPM3 au cas où les activités actuelles disparaîtraient. La modification du PLU permet de réduire la surface de plancher par rapport au potentiel de l'actuel PLU de 12,25% pour le plan masse UPM2. De même pour UPM3, la réduction de la surface de plancher est de 37% (source Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement).

Une visualisation de la réduction de densité est permise par les schémas ci-après.





L'ÎLOT « HUTCHINSON »

➤ L'îlot « Hutchinson » : évolution par rapport aux règles en vigueur

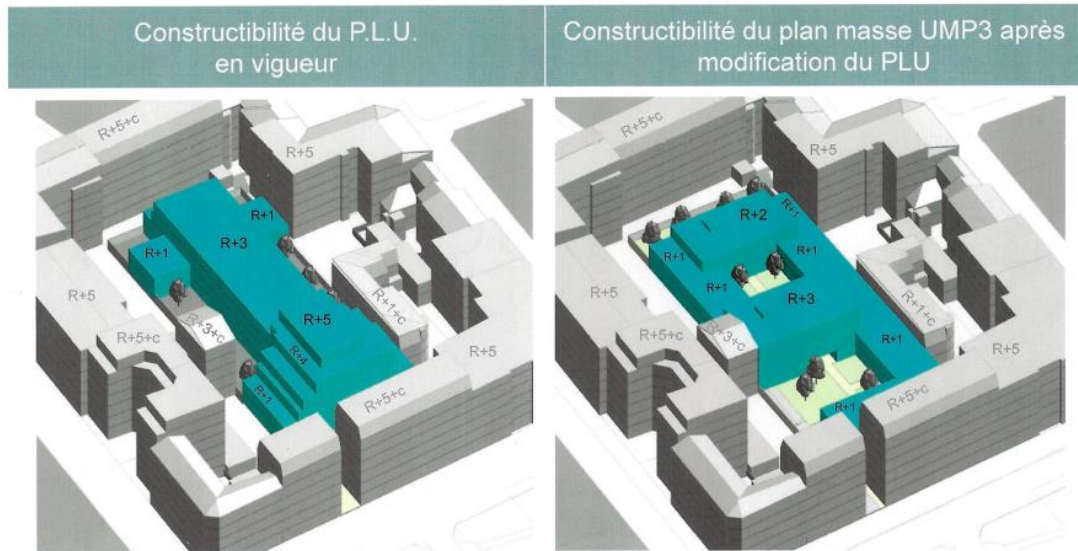
Capacités au P.L.U en vigueur	Capacités avec le futur plan masse UMP2 après modification du PLU
Parcelle Hutchinson : <ul style="list-style-type: none"> • SDP logements : 8 773 m² • Nombre de logements : 142 lgts 	Parcelle Hutchinson : <ul style="list-style-type: none"> • SDP logements : 7 700 m² • Nombre de logements : 118 lgts
Parcelles OPH (80 à 86 rue Danton) : <ul style="list-style-type: none"> • SDP logements : 3 307 m² • Nombre de logements : 51 lgts 	Parcelles OPH (80 à 86 rue Danton) : <ul style="list-style-type: none"> • SDP logements : 2 900 m² • Nombre de logements : 44 lgts
Total : <ul style="list-style-type: none"> • SDP logements : 12 080 m² • Nombre de logements : 193 lgts 	Total : <ul style="list-style-type: none"> • SDP logements : 10 600 m² • Nombre de logements : 162 lgts

- **Augmentation du pourcentage de surface de plancher attribué au logement locatif social sur le futur secteur UPM2 et sur 4 parcelles adjacentes, situées rue Aristide Briand .**



L'ÎLOT « POZZI – FERRARI »

➤ Le secteur de plan masse UMP3 : évolution par rapport aux règles en vigueur



Cette réduction de la densité est appréciée par plusieurs observations mais quelques-unes la souhaiteraient cependant plus importante, notamment sur UPM2.

4.1.2. HAUTEUR DES BATIMENTS

Concernant les hauteurs des bâtiments qui contribuent à la perception de la densité, plusieurs observations soulignent que sur l'îlot UMP2, la hauteur des constructions sera encore importante. En effet, cette hauteur est supérieure en trois endroits (R+7) à celle autorisée au maximum par le PLU en vigueur (R+6).

Il convient de souligner que ces parties en R+7 sont situés en retrait et seront peu visibles. Plusieurs observations demandent le retour au maximum de R+6 du PLU en vigueur.

4.1.3. RETRAIT DES FAÇADES

La possibilité de mettre des façades en retrait pour dégager le champ visuel a été demandée par plusieurs contributions. En particulier plusieurs d'entre elles mettent en avant le retrait en façade du bâtiment actuel Hutchinson sur la rue Marius Anfan et souhaite un retrait significatif du futur bâtiment sur cette rue.

Cette demande s'appuie sur le besoin de rompre l'alignement des façades qui créé, selon les intervenants, un effet oppressif.

4.1.4. STATIONNEMENT

Les places de stationnements ont été évoquées à plusieurs reprises. Le stationnement est considéré comme difficile pour ces contributeurs. Le règlement actuel du PLU s'appliquera sans modification (voir article 12 du règlement de la zone UA) aux secteurs UPM2 et UPM3 :

« Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 85 m² de surface de plancher (SDP*), avec un minimum d'une place par logement.

Pour les résidences ou foyers pour étudiants ou pour personnes âgées il ne sera exigé qu'une place pour 150 m² de S.D.P.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé que 0,50 place de stationnement automobile par logement. »

L'augmentation de logements sociaux diminuera en pratique la proportion de place de stationnement.

4.1.5. ACCES DES POMPIERS

Enfin une contribution s'est interrogée sur les possibilités d'accès des pompiers à la zone UPM3 enclavée entre les bâtiments.

4.1.6. POINTS PARTICULIERS

4.1.6.1. ANGLE NORD-EST DU SECTEUR UPM3

Compte-tenu de la proximité entre l'immeuble où la personne réside et les bâtiments prévus au plan masse UPM3, une riveraine propose de prévoir une distance plus grande de séparation que les environ 1.5m actuels. A cet égard elle a proposé des plans masses alternatifs. Elle souhaite aussi que les toits terrasses, si accessibles, ne donnent pas droit sur l'immeuble voisin très proche.

Cette contribution a été appuyée par une deuxième personne habitant dans la résidence.

4.1.6.2. LIMITE DE PROPRIETE AVEC LE 26 RUE PIERRE BROSOLETTTE

Les riverains du 26 rue Pierre Brossolette s'interrogent sur la manière dont la limite de propriété sera établie entre leur cour et l'espace en pleine terre prévu en UPM3. Ils souhaitent en effet une telle séparation.

4.1.7. LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES A CE THEME

Q1 Les trois excroissances à R+7 sur le plan masse UPM2 sont-elles indispensables à l'équilibre économique potentiel des projets ? Pourraient-elles être ramenées à la hauteur maximum du PLU en vigueur conformément au souhait de la ville de limiter la densification ?

Q2 Pour le secteur UPM2, est-il envisageable de mettre des façades en retrait notamment sur la rue Marius Anfan pour diminuer l'impression de densité ?

Q3 Le plan masse UPM3 est enclavé au milieu de bâtiments à la hauteur élevée. Les interventions potentielles d'urgence par les sapeurs-pompiers sont-elles possibles avec la densité de logement prévue au PLU modifié ?

Q4 Une demande de riverains de UPM3 porte sur la possibilité de limiter l'accès aux toits terrasses en bord de l'immeuble où ils résident pour éviter le surplomb des futurs occupants et/ou sur une potentielle révision du plan masse dans l'angle nord-est afin de laisser un espace plus grand entre les potentiels bâtiments futurs et leur bâtiment. Quelle est l'analyse de l'EPT POLD sur ces demandes ? *Il est à signaler que l'un des plan masse proposé accroîtrait significativement la surface d'espaces verts en pleine terre.*

Q5 Les riverains du 26 rue Pierre Brossolette demandent comment la séparation de propriété sera réalisée entre leur cour et l'espace en pleine terre prévu en UPM3. La Mairie de Levallois-Perret peut-elle préciser ce point ?

4.2. LES ESPACES VERTS

La demande générale est d'augmenter significativement la part d'espaces verts. Pour certains, ces secteurs devraient être transformés en espaces verts. La dimension économique d'un tel choix n'est cependant pas intégrée par ces contributeurs qui n'expliquent pas les modalités d'acquisition des terrains concernés à leur propriétaires privés actuels.

Quatre aspects ont été mis en avant sur ce thème par les contributions :

- Pleine terre
- Espaces verts
- Toitures Terrasses
- Accès public ou privé aux espaces verts

4.2.1. PLEINE TERRE

Le PLU actuel prévoit dans son article 13.2.2.2 une disposition spécifique pour les espaces de pleine terre.

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.

-Pleine Terre UPM2 :

L'article ci-avant reste applicable au Plan Masse UPM2 et la modification n'entraîne donc pas de conséquence sur la surface en pleine terre. Celle-ci peut être calculée par une approche simple : le lot Hutchinson au sud de UPM2 représente environ 2339m² soit une contrainte de surface en pleine terre de 233,9m² et le terrain au nord dit OPH représente environ 936m² soit une contrainte en pleine terre de 47m². Au total, la surface de pleine terre sera au minimum de 234m² environ sans différence entre le PLU en vigueur et le PLU modifié. Il est à noter que UPM2, tel que construit aujourd'hui, disposerait a priori d'environ 300m² de pleine terre. Une vérification précise n'a pu être effectuée sur la profondeur de la terre.

-Pleine Terre UPM3 :

L'article ci-avant n'est plus applicable au plan masse UPM3 conformément aux exclusions portées par celui-ci. La surface en pleine terre est donnée par la surface en pleine terre du plan masse soit 238m² (source Mairie de Levallois). Le PLU en vigueur avec son article 13.2.2.2 prévoyait une surface minimale de 10% de 2321m² soit 232m². La modification du PLU entraîne donc une très légère augmentation de la surface en pleine terre.

En résumé, la modification proposée du PLU n'aura en pratique pas d'impact sur la superficie en pleine terre versus le PLU actuel mais entraînera par rapport à aujourd'hui une augmentation significative de la surface en pleine terre sur UPM3 et une légère baisse sur UPM2.

4.2.2. ESPACES VERTS

Le PLU en vigueur ne fixe pas de minimum sur la surface en espaces verts (pleine terre ou non).

Les plan masses UPM2 et UPM3 permettent donc d'imposer des surfaces de respiration même si elles ne sont pas toutes en pleine terre.

Une comparaison est cependant possible avec la situation actuelle.

Le secteur du plan masse UPM2 comporte aujourd'hui 825m² d'espaces verts et le plan masse impose une surface de 1130m², soit une augmentation de 37% par rapport à l'existant. La surface en espace vert représentera donc environ 35% de la surface au sol.

Le secteur du plan masse UPM3 ne comporte aujourd'hui aucun espace végétal et le plan masse impose une surface de 733m². Cette surface représentera donc 31,5% de la surface au sol.

Ces chiffres montrent une croissance importante des espaces verts qui contribuent à la respiration des quartiers et diminuent les effets d'îlot de chaleur.

4.2.3. TOITURES TERRASSES

Des contributions se sont interrogées sur la capacité à rendre les toitures végétalisées.

L'article 11.2.8.2. du Règlement de la zone UA continuera en droit à s'appliquer aux deux secteurs :

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 11 centimètres.

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*. »

Les toitures terrasses seront donc bien végétalisées.

Par ailleurs la demande relative à la situation d'étroite proximité entre les fenêtres d'un bâtiment et la toiture terrasse au Nord-Est d'UPM3 conduirait à ne pas permettre la vue plongeante de cette toiture sur l'intérieur des appartements que ce soit par restriction de l'accès à la toiture terrasse ou que ce soit par réduction de la surface bâtie au droit de l'immeuble. Des propositions ont été faites en ce sens et sont indiquées dans la contribution RD8.

4.2.4. ACCES PUBLIC OU PRIVE AUX ESPACES VERTS DU SECTEUR UPM2 ET NOTAMMENT DU LOT HUTCHINSON

La question du caractère public (avec accès public) ou privé des espaces verts prévus au secteur UPM2 notamment dans le lot « Hutchinson » est posée. Elle ne relève pas du PLU mais une indication des perspectives par l'EPT est souhaitée. Une utilisation piétonnière par le public des liaisons à travers les bâtiments est considérée par plusieurs intervenants comme un minimum.

4.2.5. LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES A CE THEME

Q6 La surface en pleine terre varie pas ou peu entre le PLU actuel et le PLU modifié. Comment se compare-t-elle avec les préconisations du SCOT ? Serait-il possible d'augmenter la surface en pleine terre plus significativement ?

Q7 La surface d'espace vert augmente sensiblement, hors pleine terre. La surface en toiture terrasse sera aussi importante. L'article 11.2.8.2 de la zone UA prévoit la végétalisation des toitures terrasse. Quelle surface de toit sera végétalisée pour UPM2 et UPM3 afin notamment de favoriser la diminution des îlots de chaleur ?

Q8 Bien que le sujet ne relève pas du PLU, l'EPT peut-il partager son analyse sur le caractère accessible au public ou restreint aux copropriétaires des jardins prévus au secteur UPM2 dans la zone dite « Hutchinson » ? En particulier les liaisons piétonnières prévues seront-elles accessibles au public ?

4.3. LA SERVITUDE SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

Des observations sur le registre dématérialisé contestent l'avis défavorable de la Préfecture des Hauts de Seine. Ces contributeurs ne souhaitent en effet pas voir augmenter la mixité sociale. Toutefois un contributeur souhaite ces logements sociaux. Cette dichotomie est habituelle vis-à-vis de ce sujet sensible qui relève d'un impératif supra communal. La Loi adoptée le 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU) a en effet prévu dans son article 55 un taux moyen de logements sociaux (25%) qui n'est pas atteint par la ville de Levallois-Perret (20.33%).

La commune a donc fait l'objet de deux arrêtés de carence de la part de la Préfecture des Hauts de Seine, en 2020 et 2023. Ces arrêtés constatant la carence de la collectivité locale à appliquer la loi SRU, impose que toute opération d'une superficie de plus de 800m² comporte au minimum 30% de logements sociaux. Les secteurs UPM2 et UPM3 dépassent cette surface.

Le secteur UPM2 a bien dans le cadre de la modification n°3 du PLU un minimum de 30% de surface de plancher en logements sociaux, porté d'ailleurs à 100% sur une partie de sa surface (îlot OPH).

Mais le Plan Masse UPM3 ne comporte aucun minimum explicite de logement social. Il ne respecte a priori pas l'arrêté de carence du 21 décembre 2023, ni d'ailleurs l'article L 302-9-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, selon la Préfecture des Hauts-de-Seine, sauf bien entendu à considérer que l'arrêté préfectoral s'applique de jure.

4.3.1. LA QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVE A CE THEME

Q9 Le plan masse UPM2 a bien intégré les arrêtés successifs de M. le Préfet des Hauts-de-Seine, prescrivant le minimum de 30% de surface de plancher en logements sociaux. Mais le plan masse UPM3 ne prévoit pas de règle particulière. Quelles raisons ont conduit l'EPT POLD a ne pas indiquer de minimum en logements sociaux ou à tout le moins à ne pas rappeler les exigences réglementaires ?

4.4. L'ABSENCE DE DIAGNOSTIC APPROFONDI JUSTIFIANT L'IMPOSSIBILITE DE REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS

La Préfecture des Hauts-de-Seine a fait part dans son avis décrit plus avant de l'absence de diagnostic approfondi justifiant l'impossibilité de réhabilitation des bâtiments existants.

De plus, une contribution s'interroge sur la réutilisation des locaux : « Pourquoi est-ce qu'il n'est pas prévu de restructurer les bureaux de Hutchinson en tout autre type d'activité au lieu de détruire pour reconstruire des logements ? »

Il est à noter que le PLU n'impose pas la démolition des bâtiments existants qui pourront être réhabilités par leurs propriétaires actuels ou futurs. Le PLU encadre les modifications éventuelles qui pourraient survenir.

A ce titre, les bâtiments actuels des deux secteurs ne présentent a priori pas d'intérêt particulier en termes historiques ou architecturaux qui pourraient justifier leur préservation. Il serait toutefois souhaitable de vérifier que l'entrepôt n'est pas un entrepôt Eiffel qui avait ses installations à proximité.

Le PLU a pour raison d'être de fixer le cadre des possibles si ces bâtiments venaient un jour à être démolis par leurs propriétaires.

Un diagnostic ne s'impose donc pas à ce stade de la modification du PLU et pourra être fait, en tant que de besoin, lors des dépôts de permis de construire éventuels.

4.4.1. LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES A CE THEME

Q10 L'entrepôt du secteur UPM3 a-t-il un lien historique avec M. Gustave Eiffel ?

Q11 Quelle est la réponse éventuelle à l'observation de la Préfecture des Hauts-de-Seine sur ce point ?

4.5. L'EXPOSITION AUX BRUITS

Le futur secteur de plan masse UPM2 et les parcelles adjacentes rue Aristide Briand sont concernés par le classement en catégorie 2 de la rue Marius AUFAN (bande de 250m) et le classement en catégorie 3 de la rue Aristide Briand (bande de 100m) conformément au classement défini par l'arrêté préfectoral n°2000/175 du 29 juin 2000. Le futur secteur de plan masse UPM3 est concerné par le classement en catégorie 3 de la rue Aristide Briand (bande de 100m).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés par l'arrêté ci-dessus, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs définis par le décret n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 (dispositif spécifique du Code de la Construction et de l'Habitation).

LA CONCLUSION ET L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (DOCUMENT B)

Sommaire

LA CONCLUSION ET L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (DOCUMENT B)	46
1. RAPPEL DES MODIFICATIONS PRESENTEES A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	48
1.1. LE PROJET DU PLAN.MASSE UPM2.....	50
1.2. LE PROJET DE PLAN MASSE UPM3.....	53
1.3. LES SERVITUDES DE LOGEMENT SOCIAL.....	55
2. SUR LA QUESTION DE LA DENSITE, LA HAUTEUR DES BATIMENTS, LES RETRAITS DE FACADE ET LE STATIONNEMENT	57
2.1. ANALYSE.....	57
2.1.1. Densité.....	57
2.1.2. Hauteur des bâtiments	58
2.1.3. Retraits des façades.....	58
2.1.4. Stationnement.....	58
2.1.5. Accès des pompiers au secteur UPM3	59
2.1.6. Points particuliers	59
2.1.6.1. Angle Nord-Est du secteur UPM3.....	59
2.1.6.2 Limite de propriété avec les riverains du 26 rue pierre Brossolette.....	59
2.1.7. Questions du commissaire enquêteur.....	59
2.2. LES REPONSES DE L'EPT POLD SUR LA DENSITE ,LA HAUTEUR DES BATIMENTS, LES RETRAITS DE FACADE ET LE STATIONNEMENT	60
2.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DENSITE, LA HAUTEUR DES BATIMENTS,LES RETRAITS DE FACADE ET LE STATIONNEMENT	62
3. SUR LA QUESTION DES ESPACES VERTS.....	63
3.1. ANALYSE.....	63
3.1.1. Pleine terre	63
3.1.2. Espaces verts	64
3.1.3. Toitures Terrasses	65
3.1.4. Accès public ou privé aux espaces verts du secteur UPM2 et notamment du lot	65
3.1.5. Questions du commissaire enquêteur.....	65
3.2. LES REPONSES DE L'EPT POLD SUR LES ESPACES VERTS	66

46

3.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ESPACES VERTS	68
4. SUR LES SERVITUDES DE LOGEMENT SOCIAL	69
4.1. ANALYSE.....	69
4.2 LA REPONSE DE L'EPT POLD SUR LES SERVITUDES DE LOGEMENT SOCIAL.....	70
4.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES SERVITUDES DE LOGEMENT SOCIAL	70
5. SUR L'ABSENCE DE DIAGNOSTIC APPROFONDI JUSTIFIANT L'IMPOSSIBILITE DE REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS	70
5.1. ANALYSE.....	71
5.2. LES REPONSES DE L'EPT POLD SUR L'ABSENCE DE DIAGNOSTIC APPROFONDI JUSTIFIANT L'IMPOSSIBILITE DE REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS.....	71
5.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ABSENCE DE DIAGNOSTIC APPROFONDI JUSTIFIANT L'IMPOSSIBILITE DE REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS.....	72
6. SUR LA QUESTION DE L'EXPOSITION AUX BRUITS.....	73
6.1. ANALYSE.....	73
6.2. LA JUSTIFICATION DE LA QUESTION SUR L'EXPOSITION AUX BRUITS	73
6.3. LA CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'EXPOSITION AUX BRUITS	73
7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	73

1. RAPPEL DES MODIFICATIONS PRESENTEES A L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique unique, prescrite par l'arrêté de l'EPT Paris Ouest La Défense n°37/2023 en date du 01/12/2023, a pour objet de présenter au public les modifications de droit commun projetées dans le PLU de Levallois-Perret. Trois modifications sont présentées :

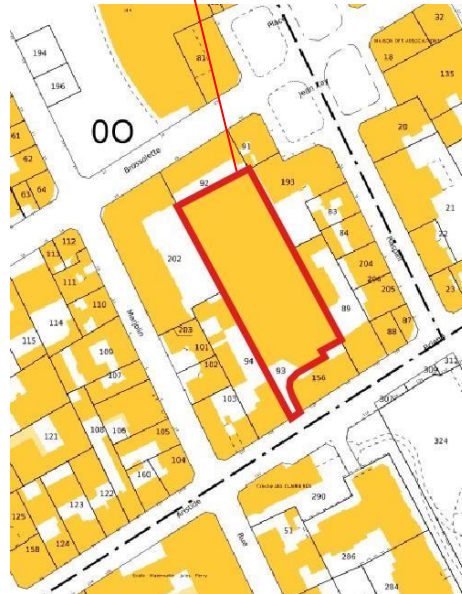
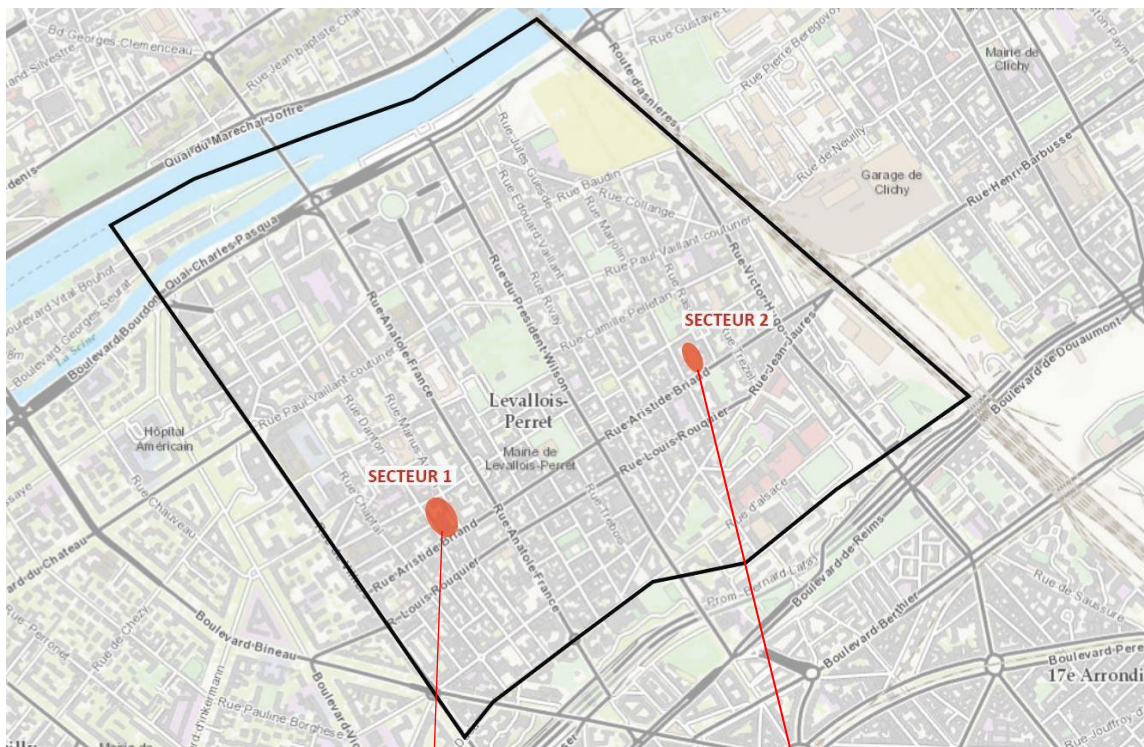
- La création de deux nouveaux secteurs de plan masse situés rue Marius AUFAN et rue DANTON, entre la rue VOLTAIRE et la rue ARISTIDE BRIAND (UPM2) et rue ARISTIDE BRIAND, entre les rues MARJOLIN et RASPAIL (UPM3) sur des sites dont la vocation dominante actuelle est l'activité, afin d'encadrer leur évolution en définissant des gabarits de bâtiments adaptés à leur environnement, de proposer des espaces de respiration dans des secteurs très denses et en quasi-totalité artificialisés et de végétaliser ces sites en vue d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants. L'objectif est également de définir des projets d'ensemble cohérents.
- Les ambitions communales de création de logements sociaux sont également revues à la hausse sur le futur secteur UPM2 et plusieurs parcelles adjacentes.

L'objet de l'enquête publique **unique** porte ainsi sur un **projet de modification de Droit Commun n°3 du PLU de Levallois-Perret**. L'autorité compétente est l'EPT Paris Ouest La Défense.

Le projet de modification du PLU porte premièrement sur la transformation des deux îlots d'activités en îlots à vocation résidentielle, ce qui se traduit sous la forme de deux plans de masse et secondairement par l'augmentation des ambitions communales à travers la création de logements sociaux dans le plan masse n°2 et à sa proximité immédiate.

Les deux secteurs concernés sont situés près du centre de la commune.

- Secteur 1 : Plan de masse UPM2 et 4 parcelles adjacentes au sud
- Secteur 2 : Plan de masse UPM3



La modification n°3 du PLU concerne deux secteurs dont la vocation dominante actuelle est l'activité, mais aujourd'hui en partie désaffectés et dont la mutation est imminente :

- Le secteur 1 situé rue Marius AUFAN, rue DANTON et rue ARISTIDE BRIAND, comprenant un futur secteur de plan masse UPM2 d'une superficie totale de 3 275 m² (parcelles T51 en partie « sud », T54, T55 et T160), ainsi que 4 parcelles situées rue Aristide Briand et rue Danton (T57, T58, T59 et T60). Sur le futur secteur de plan masse UPM2 ainsi que sur ces 4 parcelles, est augmenté le pourcentage de surface de plancher de logements locatifs sociaux.

- Le secteur 2 situé rue Aristide Briand, entre les rues Marjolin et Raspail, d'une superficie totale de 2 321 m² (parcelle O93), futur secteur de plan masse UPM3.

1.1. LE PROJET DU PLAN MASSE UPM2

Le futur secteur de plan masse UPM2 est situé rues Marius AUFAN et DANTON, entre les rues Voltaire et Aristide Briand.

L'îlot correspond à des bureaux d'une entreprise industrielle liée historiquement au caoutchouc nécessaire pour l'industrie automobile et à plusieurs immeubles de commerces et d'habitations. Son positionnement entre la station de métro Anatole France et la Mairie en fait un secteur central de la ville.

Le futur secteur de plan masse UPM2 présente une mixité de fonction avec :

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

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

- De l'habitat avec ponctuellement du commerce en rez-de-chaussée sur le reste de l'îlot :
 - au 80 rue DANTON : Immeuble de 1880 en R+6 sur caves, à usage de logements pour la plupart libres. A l'arrière se trouve une petite cour avec remises en très mauvais état.
 - au 82-84 rue DANTON : Bâtiment de 1900 en R+4 pour le n°82 et R+1 pour le n°84 dont le rez-de-chaussée comprend le porche d'entrée voitures. A l'arrière se trouve un terrain en friche. L'ensemble est à usage de logements (vacants à l'exception du 1er étage) avec deux commerces occupés en rez-de-chaussée.
 - au 86 rue DANTON : Immeuble de 1880 en R+1 : l'immeuble appartenait à un ensemble en copropriété avec le n°88 ; une scission de propriété a été réalisée. Le bâtiment comprend un commerce et de l'habitation au R+1, le tout utilisé comme local associatif.

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

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



Hutchinson, 61 rue Marius AUFAN



82-84 rue Danton



76 rue Danton



86 rue Danton

Le PLU en vigueur classe ce secteur en zone UA sans caractéristique particulière. Le règlement de la zone UA conforte la mixité urbaine, tout en favorisant l'accueil de logements neufs, notamment au travers d'une certaine limitation des destinations bureau, commerce et artisanat, sauf dans le secteur UA implanté le long d'axes bruyants et à proximité des transports en commun (métro, gare SNCF, bus). Cette zone comprend des éléments de paysage bâtis ou végétaux qui font l'objet de prescriptions spécifiques pour leur protection ou leur mise en valeur conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme : « Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en

valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Il est à noter que la zone UA ne comprend aujourd'hui qu'un seul secteur de plan masse (le secteur UPM1).

Dans le règlement actuel qui s'applique au secteur 1 et au secteur 2, la hauteur de construction peut atteindre, suivant les profils 22.5m, (articles 10.1.1.1. ou 10.1.1.2) soit 7 niveaux (R+6) pour des habitations. Pour des bureaux, la hauteur peut aller jusqu'à 26m (article 10.1.2.1) soit aussi 7 niveaux.

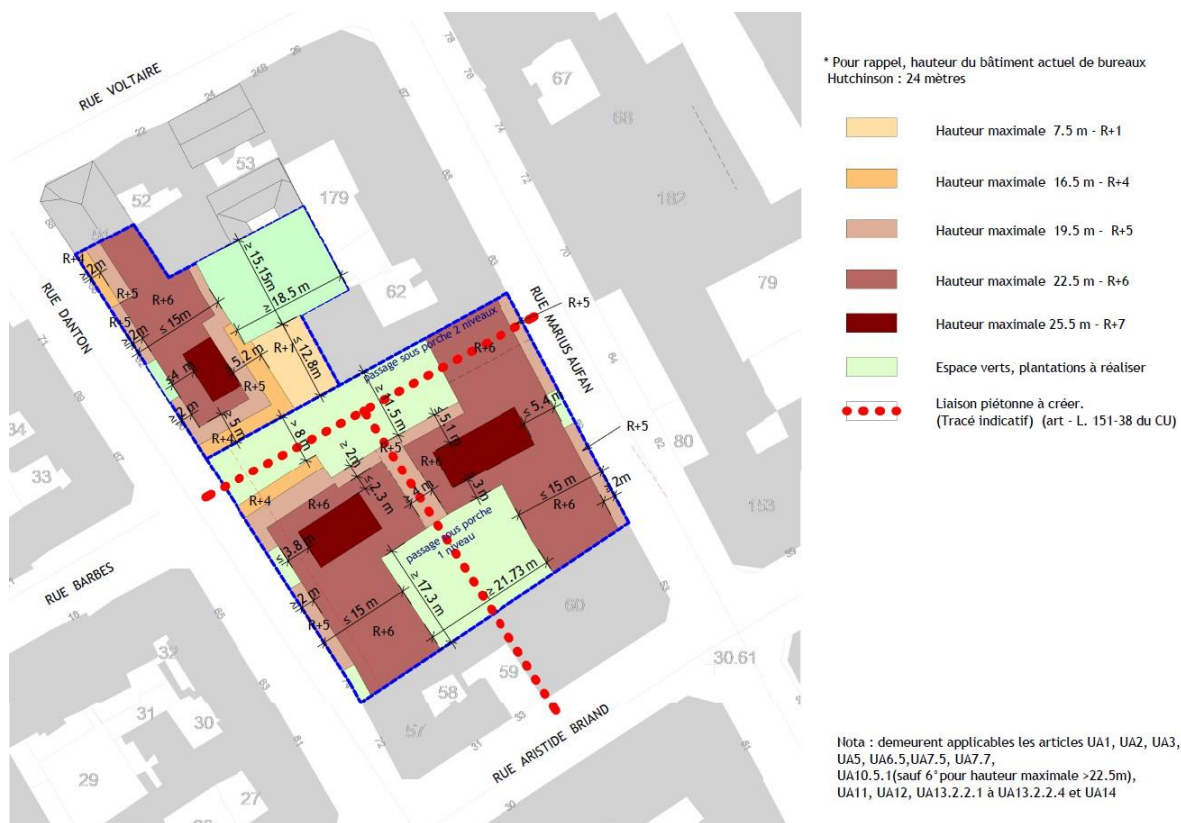
Pour mémoire, le bâtiment actuel Hutchinson a une hauteur de 24m.

Concernant les espaces verts, le règlement actuel prévoit les dispositions suivantes en son article 13.2.2.2. intitulé « Obligations de traitement en 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.

Compte-tenu des unités foncières présentes sur le site à aujourd'hui, une première au nord de UPM2 rue Danton de l'ordre de 1250m² et une deuxième au sud correspondant au site Hutchinson d'environ 2100m², la pleine terre représenterait selon le PLU actuel ou le PLU modifié au minimum 272m².

Le Plan Masse soumis à enquête est le suivant.



Ce Plan Masse prévoit une hauteur réduite par rapport au précédent PLU sauf pour 3 parties en retrait par rapport aux façades, parties qui seront à R+7 soit au-dessus du PLU en vigueur. La surface habitable totale constructible pour UPM2 est réduite par les règles du plan masse d'environ 12% en m² et de 16% en nombre de logements selon les calculs de la Mairie de Levallois-Perret.

La surface d'espaces verts sur le site dans son occupation actuelle est de 825m². Elle deviendra suivant le plan masse 1130m² soit 31.5% du secteur UPM2.

La surface en pleine terre ne varie pas entre le PLU actuel et la modification proposée.

1.2. LE PROJET DU PLAN MASSE UPM3

Le futur secteur de plan masse UPM3 est situé rue Aristide Briand, entre les rues Marjolin et Raspail.

Le futur secteur de plan masse UPM3 est aujourd'hui totalement artificialisé avec la présence d'un grand bâtiment occupant la totalité de la parcelle, occupé par le concessionnaire automobile Charles Pozzi, un des plus célèbres sites de l'histoire de l'automobile en France. Celui-ci est

accessible depuis la rue Aristide Briand et la surface construite est de 4 489 m². Une partie de l'activité du concessionnaire a déménagé rue Curnonsky à Paris.



Accès depuis la rue Aristide Briand



Etat actuel du site

Le Plan Masse proposé est le suivant :



Il est à noter que ce plan masse prévoit une hauteur maximale de 12.5m soit R+3, significativement inférieure à celle permise par le PLU actuel. Celui-ci aurait permis d'atteindre R+5 en appliquant l'ensemble des règles du PLU actuel.

Concernant les espaces verts, ceux-ci occuperont une superficie de 733m² soit 31,5% de la parcelle et la superficie en pleine terre sera de 238m² comparable à celle prévue au PLU actuel.

1.3. LES SERVITUDES DE LOGEMENT SOCIAL

La modification de la servitude en vue de la réalisation de programmes de logements vise à assurer une mixité sociale sur le secteur 1.

La commune souhaite augmenter le pourcentage de surface de plancher attribué au logement locatif social dans la servitude de mixité sociale sur le secteur de plan masse UPM2 et sur plusieurs parcelles adjacentes situées rue Aristide Briand. Le pourcentage de surface de plancher (SDP) de logements sociaux avant modification était de 25% sur toutes les parcelles.

Levallois Perret étant déficitaire en logements sociaux par rapport aux obligations de la loi SRU, avec un taux d'environ 20% (20,33% au recensement INSEE 2022), la ville souhaite imposer des taux plus importants sur certains terrains afin de s'inscrire dans l'objectif communal de 25% de logements sociaux.

Afin de répondre à cet objectif et de compenser la perte en constructibilité sur le secteur UPM2, la modification n°3 prévoit l'augmentation du taux de logements sociaux à 30% de la SDP sur le sud de l'îlot (T57, T58, T59, T60 et T160) et à 100% de la SDP sur la partie nord-ouest (T51 en partie, T54 et T55).

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

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

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

N° Localisation	Références cadastrales	Superficie du ou des terrains	Nature du programme
31- 33-37 rue Aristide Briand 72-74 rue Danton	T57, T58, T59, T60, T160	406 3 142 m ²	25 30 % de la SDP logement attribuée au logement locatif social
35-37 rue Aristide Briand	T60	417 m²	25 % de la SDP logement attribuée au logement locatif social
22 rue Voltaire	T52	281 m ²	25 % de la SDP logement attribuée au logement locatif social
74 76-86 rue Danton, 22 rue Voltaire	T51 en partie, T52, T54, T55, T160	3 553 953 m ²	25 100 % de la SDP logement attribuée au logement locatif social

2. SUR LA QUESTION DE LA DENSITE, LA HAUTEUR DES BATIMENTS, LES RETRAITS DE FACADE ET LE STATIONNEMENT

2.1. ANALYSE

La ville de Levallois-Perret est généralement considérée comme la plus dense de France et une des plus denses d'Europe. La préoccupation de la quasi-totalité des observations est de ne pas augmenter cette densité.

Ce thème sera analysé sous les différentes composantes mises en avant par les contributions :

- Densité
- Hauteur des bâtiments
- Retrait des façades
- Stationnement
- Accès des pompiers au secteur UPM3
- Points particuliers
 - Angle Nord-est du secteur UPM3
 - Limite de propriété avec les riverains du 26 rue Pierre Brossolette

2.1.1. DENSITE

La transformation de bâtiments d'activité entrainera mécaniquement une augmentation de la densité (habitants supplémentaires sur une surface inchangée de la commune) par rapport à l'existant. Celle-ci peut être évaluée en nombre de logements. L'augmentation de logements par rapport à aujourd'hui serait de 168 logements sur les parcelles Hutchinson et UPM3, la parcelle OPH étant déjà occupée. Ce nombre rapporté au nombre de logements de Levallois-Perret représenterait une augmentation de la densité totale d'environ 0.5%, peu significative en termes statistiques.

Toutefois le PLU actuel permettrait une densité élevée sur les secteurs UPM2 et UPM3 au cas où les activités actuelles disparaîtraient.

La modification du PLU permet donc de réduire la surface de plancher par rapport au potentiel de l'actuel PLU de 12,25% pour le plan masse UPM2. De même pour UPM3, la réduction de la surface de plancher est de 37% (source Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement).

Cette réduction de la densité est appréciée par plusieurs observations mais quelques-unes la souhaiteraient cependant plus importante notamment sur UPM2.

2.1.2. HAUTEUR DES BATIMENTS

Concernant les hauteurs des bâtiments qui contribuent à la perception de la densité, plusieurs observations soulignent que sur l'îlot UPM2, la hauteur des constructions sera encore importante. En effet, cette hauteur est supérieure en trois endroits (R+7) à celle autorisée au maximum par le PLU en vigueur (R+6).

Il convient de souligner que ces parties en R+7 sont situées en retrait et seront peu visibles. Plusieurs observations demandent cependant le retour au maximum de R+6 du PLU en vigueur.

2.1.3. RETRAITS DES FAÇADES

La possibilité de mettre des façades en retrait pour dégager le champ visuel a été demandée par plusieurs contributions. En particulier plusieurs d'entre elles mettent en avant le retrait en façade du bâtiment actuel Hutchinson sur la rue Marius Anfan et souhaite un retrait significatif du futur bâtiment sur cette rue.

Cette demande s'appuie sur le besoin de rompre l'alignement des façades qui crée, selon les intervenants, un effet oppressif.

2.1.4. STATIONNEMENT

Les places de stationnements ont été évoquées à plusieurs reprises. Le stationnement est considéré comme difficile pour ces contributeurs. Le règlement actuel du PLU s'appliquera sans modification (voir article 12 du règlement de la zone UA) aux secteurs UPM2 et UPM3 :

« Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 85 m² de surface de plancher (SDP*), avec un minimum d'une place par logement.

Pour les résidences ou foyers pour étudiants ou pour personnes âgées il ne sera exigé qu'une place pour 150 m² de S.D.P.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé que 0,50 place de stationnement automobile par logement. »

L'augmentation de logements sociaux diminuera en pratique la proportion de place de stationnement.

2.1.5. ACCES DES POMPIERS AU SECTEUR UPM3

Enfin une contribution s'est interrogée sur les possibilités d'accès des pompiers à la zone UPM3 enclavée entre les bâtiments.

2.1.6. POINTS PARTICULIERS

2.1.6.1. ANGLE NORD-EST DU SECTEUR UPM3

Compte-tenu de la proximité entre l'immeuble où la personne réside et les bâtiments prévus au plan masse UPM3, une riveraine propose de prévoir une distance plus grande de séparation que les environ 1.5m actuels. A cet égard elle a proposé des plans masses alternatifs. Elle souhaite aussi que les toits terrasses, si accessibles, ne donnent pas droit sur l'immeuble voisin très proche.

Cette contribution a été appuyée par une deuxième personne habitant dans la résidence.

2.1.6.2. LIMITE DE PROPRIETE AVEC LES RIVERAINS DU 26 RUE PIERRE BROSSOLETTE

Les riverains du 26 rue Pierre Brossolette s'interrogent sur la manière dont la limite de propriété sera établie entre leur cour et l'espace en pleine terre prévu en UPM3. Ils souhaitent en effet une telle séparation.

2.1.7. QUESTIONS DU COMMSSAIRE ENQUETEUR

Q1 Les trois excroissances à R+7 sur le plan masse UPM2 sont-elles indispensables à l'équilibre économique potentiel des projets ? Pourraient-elles être ramenées à la hauteur maximum du PLU en vigueur conformément au souhait de la ville de limiter la densification ?

Q2 Pour le secteur UPM2, est-il envisageable de mettre des façades en retrait notamment sur la rue Marius Anfan pour diminuer l'impression de densité ?

Q3 Le plan masse UPM3 est enclavé au milieu de bâtiments à la hauteur élevée. Les interventions potentielles d'urgence par les sapeurs-pompiers sont-elles possibles avec la densité de logement prévue au PLU modifié ?

Q4 Une demande de riverains de UPM3 porte sur la possibilité de limiter l'accès aux toits terrasses en bord de l'immeuble où ils résident pour éviter le surplomb des futurs occupants et/ou sur une potentielle révision du plan masse dans l'angle nord-est afin de laisser un espace plus grand entre les potentiels bâtiments futurs et leur bâtiment. Quelle est l'analyse de l'EPT POLD sur ces demandes ? *Il est à signaler que l'un des plan masse proposé accroîtrait significativement la surface d'espaces verts en pleine terre.*

Q5 Les riverains du 26 rue Pierre Brossolette demandent comment la séparation de propriété sera réalisée entre leur cour et l'espace en pleine terre prévu en UPM3. La Mairie de Levallois-Perret peut-elle préciser ce point ?

2.2. LES REPONSES DE L'EPT POLD SUR LA DENSITE, LA HAUTEUR DES BATIMENTS, LES RETRAITS DE FACADE ET LE STATIONNEMENT

Réponse de l'EPT POLD à la Question n°1 sur les Hauteurs des bâtiments:

- Les « excroissances » en R+7 du plan masse UPM2 sont limitées à trois et ne permettent pas aux bâtiments de dépasser une hauteur de 25,5 mètres. Ces possibilités devraient, en effet, permettre de favoriser l'équilibre économique potentiel de projets à venir sur ce secteur. A ce titre, ils ne sont qu'un maximum qui n'interdit pas une réalisation de bâtis plus bas.
- De plus, elles sont imposées en retrait de 5,8 à 7,4 mètres à partir de l'alignement de la rue et ce, afin de réduire leur visibilité depuis l'espace public, de ne pas créer de potentiels « effets de masse » du bâti et de n'avoir qu'un impact très faible sur une éventuelle perte d'ensoleillement pour le voisinage.
- Néanmoins, et au regard de ces observations, le sujet de ces « excroissances » pourra être étudié par l'EPT POLD.

Réponse de l'EPT POLD à la Question n°2 sur les Retraits de façades:

- L'implantation des façades dans le secteur de plan masse UPM₂ est conforme à la séquence urbaine de la rue Marius AUFAN dont les bâtiments sont situés à l'alignement. De plus, les plans masse délimitent des emprises maximums qui n'empêchent pas des façades en retrait.
- Néanmoins, la ville exigera, au moment des permis de construire, de la part des architectes, des façades non linéaires et une architecture diversifiée sur l'îlot.

Réponse de l'EPT POLD à la Question n°3 sur l'accès des Services de Secours:

- Le porteur de projet devra, dans le cadre du dépôt de son permis de construire, se conformer aux normes en vigueur en matière d'accès des services de secours, services consultés dans le cadre de l'instruction des permis de construire. Le projet pourra être adapté, les emprises bâties du plan masse étant un maximum, mais pouvant être laissées libres, pour répondre à ces normes.

Réponse de l'EPT POLD à la Question n°4 sur l'accès aux Toits Terrasses:

- Le plan masse UPM₃ prend d'ores et déjà en compte les riverains des rues concernées en imposant de la pleine terre en fond de parcelle et en limite de leurs terrains. Il prévoit également des hauteurs très limitées par rapport au PLU actuel et plus basses que le point le plus haut de la toiture du garage existant. Il incite, également, au regard de l'implantation future des bâtiments, à faire évoluer ce site d'activités de garage vers un site de logements mieux intégré à un environnement urbain.
- Enfin, les toitures terrasses seront toutes végétalisées ou paysagées, selon les dispositions écrites du PLU.

Réponse de l'EPT POLD à la Question n°5 sur les Clôtures:

- En imposant un espace vert de pleine terre, le plan masse UPM₃ prévoit un retrait du futur bâti de 8 mètres par rapport à la limite séparative. Grâce à ce retrait, les habitants du 26 rue Pierre Brossolette, comme le futur porteur de projet, pourront chacun clore leur terrain, dans le respect des dispositions du règlement de la zone UA du P.L.U.

2.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DENSITE, LA HAUTEUR DES BATIMENTS, LES RETRAITS DE FACADE ET LE STATIONNEMENT

Comme indiqué dans l'analyse, la question de la densité est la plus importante exprimée par les contributeurs à l'Enquête publique.

Il est indéniable que la densité permise par le PLU modifié par rapport à la situation actuelle d'absence d'habitation sur les lots Hutchinson de UPM2 et UPM3 serait en augmentation. Un calcul sur la base des logements possibles au maximum avec le PLU modifié aboutirait à une augmentation de densité de 0.5%.

Il convient de souligner que la modification de PLU permettra cependant une réduction substantielle de la surface de planchers des logements par rapport au PLU en vigueur : de 12.5% en UPM2 et de 37% en UPM3. Cette réduction témoigne du souhait de l'EPT POLD et de la Mairie de Levallois-Perret de maîtriser la croissance de la densité.

La densité est aussi une question de perception comme l'ont indiqué les contributeurs notamment à travers la hauteur des bâtiments et les retraits de façade.

A cet égard, l'augmentation des hauteurs de construction sur trois surfaces du secteur UPM2 apparaît en contradiction avec le souhait exprimé plus haut de le l'EPT Pold et de la Mairie de Levallois-Perret de réduire la densité par rapport au PLU en vigueur. Il est possible qu'un porteur de projet ait besoin de ces trois excroissances pour l'équilibre économique de son projet mais il est hautement souhaitable que la Mairie de Levallois-Perret et l'EPT POLD étudie ce point en détail et s'assurent que le maintien de la hauteur maximale de R+6 prévue par le PLU en vigueur ne puisse être garanti. L'engagement de l'EPT à réaliser cette étude est bien noté et sera repris en recommandation.

L'effet oppressif des façades en alignement sur des rues relativement étroites avec des bâtiments aux hauteurs élevées est une sensation exprimée par plusieurs contributeurs. Comme l'indique l'EPT dans sa réponse, le plan masse délimite des emprises maximales qui sont compatibles avec la réalisation de façades en retrait. A cet égard, la Mairie de Levallois-Perret s'engage à exiger au moment des permis de construire de la part des architectes du projet sur UPM2 de prévoir des façades non linéaires et une architecture diversifiée sur l'îlot. L'engagement de la Mairie est bien noté et sera repris en recommandation.

Le stationnement fait l'objet de débats riches. Le choix de l'EPT POLD de ne pas modifier la règle générale du PLU actuel pour ces deux secteurs est compréhensible car cette politique du stationnement relève d'une réflexion générale au niveau de la commune et ne peut donc a priori être modifié pour chaque îlot.

Le secteur UPM3 peut poser des difficultés d'accès pour les service de secours. Ce point relève du permis de construire et sera examiné le moment venu par l'EPT POLD et la Mairie de Levallois-Perret.

Les riverains du 1/3/5 Place Jean Zay ont des fenêtres à 1.5m des constructions futures éventuelles du secteur UPM3. S'il est vrai que la hauteur du bâtiment entrepôt actuel est supérieure en son

centre à celui des bâtiments prévus, ce toit n'est actuellement pas accessible. Demain la terrasse de cette habitation donnera en surplomb sur les fenêtres de ces riverains et une restriction d'accès à cette partie de la terrasse est hautement souhaitable. Il est à signaler que l'espace de pleine terre créé au Nord du secteur UPM3 sera situé en face d'une fenêtre et demie du bâtiment sur les 4 de cette façade. Lors de l'instruction d'un éventuel futur permis de construire, la question de cette proximité pourra utilement de nouveau être considérée.

Concernant la clôture de séparation demandée par les riverains de la rue Pierre Brossolette, la réponse de l'EPT valide cette mise en place de clôture à l'initiative de l'un des deux ou des deux responsables des propriétés concernés.

3. SUR LA QUESTION DES ESPACES VERTS

3.1. ANALYSE

Quatre aspects ont été mis en avant sur ce thème par les contributions :

- Pleine terre
- Espaces verts
- Toitures Terrasses
- Accès public ou privé aux espaces verts

3.1.1. PLEINE TERRE

Le PLU actuel prévoit dans son article 13.2.2.2 une disposition spécifique pour les espaces de pleine terre.

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.

Pleine Terre UPM2 :

L'article ci-avant reste applicable au Plan Masse UPM2 et la modification n'entraîne donc pas de conséquence sur la surface en pleine terre. Celle-ci peut être calculée par une approche simple : le lot Hutchinson au sud de UPM2 représente environ 2339m² soit une contrainte de surface en pleine terre de 233,9m² et le terrain au nord dit OPH représente environ 936m² soit une contrainte en pleine terre de 47m². Au total, la surface de pleine terre sera au minimum de 234m² environ sans différence entre le PLU en vigueur et le PLU modifié. Il est à noter que UPM2, tel que construit aujourd'hui, disposerait a priori d'environ 300m² de pleine terre. Une vérification précise n'a pu être effectuée sur la profondeur de la terre.

-Pleine Terre UPM3 :

L'article ci-avant n'est plus applicable au plan masse UPM3 conformément aux exclusions portées par celui-ci. La surface en pleine terre est donnée par la surface en pleine terre du plan masse soit 238m² (source Mairie de Levallois). Le PLU en vigueur avec son article 13.2.2.2 prévoyait une surface minimale de 10% de 2321m² soit 232m². La modification du PLU entraîne donc une très légère augmentation de la surface en pleine terre.

En résumé, la modification proposée du PLU n'aura en pratique pas d'impact sur la superficie en pleine terre versus le PLU actuel mais entraînera par rapport à aujourd'hui une augmentation significative de la surface en pleine terre sur UPM3 et une légère baisse sur UPM2.

3.1.2. ESPACES VERTS

Le PLU en vigueur ne fixe pas de minimum sur la surface en espaces verts (pleine terre ou non).

Les plan masses UPM2 et UPM3 permettent donc d'imposer des surfaces de respiration même si elles ne sont pas toutes en pleine terre.

Une comparaison est cependant possible avec la situation actuelle.

Le secteur du plan masse UPM2 comporte aujourd'hui 825m² d'espaces verts et le plan masse impose une surface de 1130m², soit une augmentation de 37% par rapport à l'existant. La surface en espace vert représentera donc environ 35% de la surface au sol.

Le secteur du plan masse UPM3 ne comporte aujourd'hui aucun espace végétal et le plan masse impose une surface de 733m². Cette surface représentera donc 31,5% de la surface au sol.

Ces chiffres montrent une croissance importante des espaces verts qui contribuent à la respiration des quartiers et diminuent les effets d'îlot de chaleur.

3.1.3. TOITURES TERRASSES

Des contributions se sont interrogées sur la capacité à rendre les toitures végétalisées.

L'article 11.2.8.2. du Règlement de la zone UA continuera en droit à s'appliquer aux deux secteurs :

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 11 centimètres.

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*. »

Les toitures terrasses seront donc bien végétalisées.

Par ailleurs la demande relative à la situation d'étroite proximité entre les fenêtres d'un bâtiment et la toiture terrasse au Nord-Est d'UPM3 conduirait à ne pas permettre la vue plongeante de cette toiture sur l'intérieur des appartements que ce soit par restriction de l'accès à la toiture terrasse ou que ce soit par réduction de la surface bâtie au droit de l'immeuble. Des propositions ont été faites en ce sens et sont indiquées dans la contribution RD8.

3.1.4. ACCES PUBLIC OU PRIVE AUX ESPACES VERTS DU SECTEUR UPM2 ET NOTAMMENT DU LOT «HUTCHINSON»

La question du caractère public (avec accès public) ou privé des espaces verts prévus au secteur UPM2 notamment dans le lot « Hutchinson » est posée. Elle ne relève pas du PLU mais une indication des perspectives par l'EPT est souhaitée. Une utilisation piétonnière par le public des liaisons à travers les bâtiments est considérée par plusieurs intervenants comme un minimum.

3.1.5. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Q6 La surface en pleine terre varie pas ou peu entre le PLU actuel et le PLU modifié. Comment se compare-t-elle avec les préconisations du SCOT ? Serait-il possible d'augmenter la surface en pleine terre plus significativement ?

Q7 La surface d'espace vert augmente sensiblement, hors pleine terre. La surface en toiture terrasse sera aussi importante. L'article 11.2.8.2 de la zone UA prévoit la végétalisation des toitures terrasse. Quelle surface de toit sera végétalisée pour UPM2 et UPM3 afin notamment de favoriser la diminution des îlots de chaleur ?

Q8 Bien que le sujet ne relève pas du PLU, l'EPT peut-il partager son analyse sur le caractère accessible au public ou restreint aux copropriétaires des jardins prévus au secteur UPM2 dans la zone dite « Hutchinson » ? En particulier les liaisons piétonnières prévues seront-elles accessibles au public ?

3.2. LES REPONSES DE L'EPT POLD SUR LES ESPACES VERTS

Réponse de l'EPT POLD à la Question n°6 sur la surface en Pleine Terre :

- **Concernant la part de pleine terre du PLU en vigueur et du PLU modifié sur ces secteurs :**
 - En ce qui concerne UPM2, la règle sur la pleine terre n'évolue pas entre le PLU actuel et le PLU modifié. Il n'y a, ainsi, pas de réduction de pleine terre projetée sur ce secteur. Le pourcentage de pleine terre reste régi par les articles UA 13.2.2.2 (cité en page 24 de votre PV) du règlement du PLU. Ce pourcentage dépend donc de la taille des unités foncières à venir (propriété d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) au moment des dépôts de permis de construire.
 - De plus, le plan masse UPM2, localise plusieurs poches importantes d'espaces verts, poumons verts sur lesquels les espaces de pleine terre viendront se localiser. Le projet laisse, ainsi, le choix au(x) porteur(s) de projet(s) de la localisation de la pleine terre à l'intérieur de ces espaces protégés. Enfin, contrairement à aujourd'hui, certains de ces espaces verts et de pleine terre seront visibles depuis l'espace public, notamment grâce aux deux liaisons piétonnes à venir. Ainsi, le plan masse a pour objet de transformer des espaces verts sur dalle et surélevés côté rue Marius AUFAN par des espaces de qualité et plantés.
 - Concernant le secteur UPM3, il impose la location d'un espace en pleine terre d'environ 238m² en limite d'unités foncières voisines et ce, afin de garantir un espace d'un seul tenant et de préserver au maximum les habitants limitrophes. Actuellement, cet espace est intégralement occupé par du bâti.
- **Concernant les préconisations du SCOT :**
 - Le SCOT inscrit, dans son document d'orientation, l'objectif de « Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis » et dans sa prescription P86 : « maintenir globalement la proportion de pleine terre existante à l'échelle du territoire ; » et « renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre ».
 - Cet objectif est une orientation, orientation par rapport à la surface existante de pleine terre et à l'échelle du territoire de POLD. Ainsi, le SCOT détaille :
 - La proportion de pleine terre existante lors de l'élaboration du PLUi sera maintenue à l'échelle du document d'urbanisme concerné, et pourra être augmentée, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire.
 - Sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, renforcer la part des espaces de pleine terre dans les secteurs urbains hors voirie n'atteignant pas le taux de 30 %.
 - Dans l'ensemble du territoire métropolitain, pour favoriser les continuités écologiques, préserver les qualités des sols et les continuités entre espaces végétalisés, le morcellement des espaces de pleine terre doit être évité.

- Le P.L.U. de Levallois, approuvé en 2012, ne fait pas état d'un diagnostic de surface de pleine terre existante sur la commune. Ce diagnostic sera établi dans le cadre de l'élaboration du PLUi de l'EPT POLD, prescrit le 27 juin 2023. Ce PLUi définira les règles adaptées pour « tendre vers 30% minimum de pleine terre » à son échelle.
- Néanmoins, les règles du P.L.U. de Levallois contribuent déjà à renforcer la part des espaces de pleine terre par rapport à l'existant.
- Enfin, le fait de localiser des poches d'espaces verts et un espace de pleine terre d'un seul tenant permet de répondre à l'objectif métropolitain d'éviter le morcellement des espaces de pleine terre.
- Précisons également que le SCOT prévoit, en parallèle, un objectif de participer à l'objectif de production de logements métropolitain, notamment au cœur des villes et à proximité des transports collectifs structurants.
- Le projet de modification n°3 du P.L.U. de Levallois est donc compatible avec les préconisations du SCOT Métropolitain concernant la pleine terre.

Réponse de l'EPT POLD à la Question n°7 sur la végétalisation des Toitures Terrasses:

- La végétalisation des toitures terrasses est prévue par le règlement du PLU depuis 2012 et est obligatoire sur leur quasi-totalité pour toute toiture non accessible.
- Les surfaces de toitures-terrasses proposées dans les plans masse seront d'environ 2130 m² sur le secteur UPM2 et d'environ 1380 m² sur le secteur UPM3. Cependant, la répartition entre terrasses accessibles ou inaccessibles n'est pas précisée dans les plans masse. Mais elles seront toutes végétalisées ou paysagées comme le prévoit le règlement.
- Enfin, les porteurs de projet devront veiller à appliquer la règle de débit des eaux de pluie de 0 litre/hectare/seconde ce qui impose de retenir les eaux de pluie sur l'unité foncière. La végétalisation des toitures-terrasses est l'un des outils efficaces pour atteindre cette réglementation d'assainissement intercommunale.

Réponse de l'EPT POLD à la Question n°8 sur l'Accès du Public aux liaisons piétonnières:

- Le souhait de l'EPT est de rendre accessibles au public les liaisons piétonnières à créer.
- En ce qui concerne les espaces verts, le porteur de projet doit pouvoir rester libre de les rendre accessibles ou non au public pour des raisons de sécurité des logements en rez-de-chaussée.

3.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ESPACES VERTS

Le SCOT fixe des orientations pour augmenter les espaces en pleine terre et « renforcer la part des espaces de pleine terre dans les secteurs urbains hors voirie n'atteignant pas le taux de 30 % ».

Les secteurs UPM2 et UPM3 n'atteignent pas cette valeur et sont même loin de 30% en pleine terre.

Une comparaison avec la situation physique actuelle, le PLU en vigueur et la modification envisagée est utile par secteur.

- Plan Masse UPM2 :
 - Pleine Terre actuelle : environ 300 m² selon la Mairie de Levallois-Perret mais sans possibilité de vérifier la profondeur de terre.
 - Pleine Terre avec PLU en vigueur : 234 m² (voir la répartition par lot et calcul ci-dessus au 3.1.1)
 - Pleine Terre avec la modification de PLU: sans changement 234 m²
- Plan Masse UPM3
 - Pleine Terre actuelle: 0 m²
 - Pleine Terre avec PLU en vigueur: 232 m²
 - Pleine Terre avec la modification du PLU: 238 m²

Au total, la Pleine Terre augmenterait légèrement entre le PLU en vigueur et la modification du PLU prévue de 6 m² soit 2.6% d'augmentation.

Cette augmentation est plus significative au total des deux secteurs par rapport à la situation présente : 472 m² contre 300 m² soit 57% de progression.

Toutefois la surface concernée est voisine de 8.4% des surfaces cumulées des deux secteurs donc loin des 30% donnés comme orientation théorique du SCOT.

Un effort supplémentaire pour atteindre par exemple 10% de la surface aurait pu être accessible avec seulement 88 m² supplémentaires. Il serait souhaitable d'étudier si quelques mètres carrés pourraient être définis en Pleine Terre par exemple au droit du 1/3/5 place Jean Zay.

Les Espaces verts, sans être nécessairement en pleine terre, vont considérablement augmenter par rapport à l'existant et par rapport au PLU actuel, qui ne prévoit pas d'obligation sur cette notion. Les espaces verts représenteront 37% du secteur UPM2 et 31.5% du secteur UPM3 et témoignent de la volonté de l'EPT POLD d'aérer la ville.

Les Toits Terrasses devront être végétalisés ajoutant entre 2000 à 3500 m² de verdure. Au total les efforts en espaces verts et en toitures terrasses contribueront à réduire les effets d'ilots de chaleur dans le futur.

Concernant les liaisons piétonnes traversant le lot Hutchinson du secteur UPM2, l'EPT indique dans sa réponse le souhait de les rendre accessibles au public. Cette position répond à la demande exprimée par de nombreux riverains.

En ce qui concerne les espaces verts le long de ces voies piétonnes, selon l'EPT POLD, le porteur de projet futur éventuel doit pouvoir rester libre de les rendre accessibles ou non au public pour des raisons de sécurité des logements en rez-de-chaussée. Ce sujet soulève en effet des questions de gardiennage et de fermeture nocturne complexe à étudier entre la Mairie et les copropriétaires futurs éventuels.

4. SUR LES SERVITUDES DE LOGEMENT SOCIAL

4.1. ANALYSE

Des observations sur le registre dématérialisé contestent l'avis défavorable de la Préfecture des Hauts de Seine. Ces contributeurs ne souhaitent en effet pas voir augmenter la mixité sociale. Toutefois un contributeur souhaite ces logements sociaux. Cette dichotomie est habituelle vis-à-vis de ce sujet sensible qui relève d'un impératif supra communal. La Loi adoptée le 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU) a en effet prévu dans son article 55 un taux moyen de logements sociaux (25%) qui n'est pas atteint par la ville de Levallois-Perret (20.33%).

La commune a donc fait l'objet de deux arrêtés de carence de la part de la Préfecture des Hauts de Seine, en 2020 et 2023. Ces arrêtés, constatant la carence de la collectivité locale à appliquer la loi SRU, impose que toute opération d'une superficie de plus de 800m² comporte au minimum 30% de logements sociaux. Les secteurs UPM2 et UPM3 dépassent cette surface.

Le secteur UPM2 comporte bien dans le cadre de la modification n°3 du PLU un minimum de 30% de surface de plancher en logements sociaux, porté d'ailleurs à 100% sur une partie de sa surface (îlot OPH).

Mais le Plan Masse UPM3 ne comporte aucun minimum explicite de logement social. Selon la Préfecture des Hauts-de-Seine, il ne respecte a priori pas l'arrêté de carence du 21 décembre 2023, ni l'article L 302-9-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

-Question du Commissaire Enquêteur :

Q9 Le plan masse UPM2 a bien intégré les arrêtés successifs de M. le Préfet des Hauts-de-Seine, prescrivant le minimum de 30% de surface de plancher en logements sociaux. Mais le plan masse UPM3 ne prévoit pas de règle particulière. Quelles raisons ont conduit l'EPT POLD a ne pas indiquer de minimum en logements sociaux ou à tout le moins à ne pas rappeler les exigences réglementaires ?

4.2. LA REPONSE DE L'EPT POLD SUR LES SERVITUDES DE LOGEMENT SOCIAL

Réponse de l'EPT POLD à la Question n°9 sur les Servitudes de Logement Social:

- Les arrêtés préfectoraux de carence reprennent les obligations législatives applicables à toute commune carencée et donc à la ville de Levallois. Ces dispositions s'imposent ainsi aux porteurs de projets de logements de plus de 800m² ou 12 logements sur toute la ville et donc, également, aux terrains situés dans le plan masse UMP₃. L'EPT POLD va, ainsi, ajouter cette précision dans l'additif de la modification.
- En ce qui concerne le plan masse UPM₂, la servitude dite de « logements sociaux » existait déjà dans le PLU en vigueur et avant que la ville soit carencée. L'objet de la modification est de la renforcer. Cette servitude est plus contraignante que la loi puisqu'elle s'applique dès le premier m² construit et dès le second logement. De plus, sa durée de validité est indépendante de celle de l'arrêté préfectoral de carence et de toute évolution législative.

4.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES SERVITUDES DE LOGEMENT SOCIAL

Les servitudes de logement social s'impose à la commune de Levallois-Perret, comme l'a rappelé M. le Préfet des Hauts-de Seine.

Si un effort particulier est fait sur le secteur UPM₂ allant effectivement au-delà de la loi avec des parcelles à hauteur de 100% en logement social, le secteur UPM₃ ne faisait l'objet d'aucune mention spécifique.

L'EPT POLD en a pris bonne note et « va ajouter cette précision dans l'additif de la modification » n°3.

Cet élément essentiel sera repris en réserve compte-tenu de son importance relevé par l'avis défavorable de la Préfecture des Hauts-de-Seine.

5. SUR L'ABSENCE DE DIAGNOSTIC APPROFONDI JUSTIFIANT L'IMPOSSIBILITE

DE REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS

5.1. ANALYSE

La Préfecture des Hauts-de-Seine a fait part dans son avis décrit plus avant de l'absence de diagnostic approfondi justifiant l'impossibilité de réhabilitation des bâtiments existants.

De plus, une contribution s'interroge sur la réutilisation des locaux : « Pourquoi est-ce qu'il n'est pas prévu de restructurer les bureaux de Hutchinson en tout autre type d'activité au lieu de détruire pour reconstruire des logements ? »

Il est à noter que le PLU n'impose pas la démolition des bâtiments existants qui pourront être réhabilités par leurs propriétaires actuels ou futurs. Le PLU encadre les modifications éventuelles qui pourraient survenir. A ce titre, les bâtiments actuels des deux secteurs ne présentent pas d'intérêt particulier en termes historiques ou architecturaux qui pourraient justifier leur préservation.

Le PLU a pour raison d'être de fixer le cadre des possibles si ces bâtiments venaient un jour à être démolis par leurs propriétaires.

Un diagnostic ne s'impose donc pas à ce stade de la modification du PLU et pourra être fait, en tant que de besoin, lors des dépôts de permis de construire éventuels.

-Questions du Commissaire Enquêteur :

Q10 L'entrepôt du secteur UPM3 a-t-il un lien historique avec M. Gustave Eiffel ?

Q11 Quelle est la réponse éventuelle à l'observation de la Préfecture des Hauts-de-Seine sur ce point ?

5.2. LES REPONSES DE L'EPT POLD SUR L'ABSENCE DE DIAGNOSTIC APPROFONDI JUSTIFIANT L'IMPOSSIBILITE DE REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS

Réponse de l'EPT POLD à la Question n°10 sur un lien éventuel avec Gustave Eiffel:

- L'entrepôt du plan masse UPM3 n'a pas été réalisé par la société Eiffel.
- De plus, les entrepôts de Gustave Eiffel étaient situés au 42 rue Fouquet à Levallois (prolongement de l'actuelle rue Gustave Eiffel en limite de Paris).

Réponse de l'EPT POLD à la Question n°11 sur l'observation de Préfecture des Hauts-de-Seine:

- Le P.L.U. n'a pas vocation à prévoir un diagnostic de l'état du bâti existant, ce type de diagnostic relevant d'un permis de construire. De plus, la Ville de Levallois et l'EPT POLD ne portent pas de projet sur les secteurs UPM2 et UPM3. Enfin, ces secteurs ne se situent pas dans le périmètre d'une Z.A.C.
- Par ailleurs, l'établissement des secteurs de plan masse n'empêche ni la réhabilitation des bâtiments en bureaux ni la réhabilitation avec un changement de destination pour du logement.
- De plus, le mauvais état et l'ancienneté du bâti sur ces deux secteurs devraient inciter les propriétaires à vendre ou démolir et la ville se doit d'anticiper de tels changements en imposant à ceux-ci des contraintes plus fortes que le PLU en vigueur en matière d'espaces verts, de réduction des îlots de chaleur, d'ouvertures et de transparence vers les cœurs d'îlots, de percées visuelles pour les piétons, de retraits par rapport aux rues et de contrôle et réduction des hauteurs.

5.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ABSENCE DE DIAGNOSTIC APPROFONDI JUSTIFIANT L'IMPOSSIBILITE DE REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS

Les bâtiments actuels ne présentent pas d'aspect historique ou architectural particuliers. Il a notamment été vérifié que la présence des ateliers Eiffel sur la commune n'avait pas eu de lien avec l'entrepôt situé sur le secteur UPM3.

Il appartiendra aux propriétaires actuels ou futurs des bâtiments d'activité situés sur UPM2 et UPM3 de décider du futur de ces bâtiments. S'ils décident de démolir les bâtiments et de construire de nouveaux bâtiments, le permis de construire devra comporter le diagnostic évoqué par la Préfecture des Hauts-de-Seine.

Le PLU définit les contraintes pour ces projets futurs éventuels.

6. SUR LA QUESTION DE L'EXPOSITION AUX BRUITS

6.1. ANALYSE

Le seul risque mis en évidence par l'étude d'impact réalisée dans le dossier de présentation de la modification n°3 du PLU est celui de l'exposition aux bruits. Le futur secteur de plan masse UPM2 et les parcelles adjacentes rue Aristide Briand sont en effet concernés par le classement en catégorie 2 de la rue Marius AUFAN (bande de 250m) et le classement en catégorie 3 de la rue Aristide Briand (bande de 100m) conformément au classement défini par l'arrêté préfectoral n°2000/175 du 29 juin 2000. Le futur secteur de plan masse UPM3 est concerné par le classement en catégorie 3 de la rue Aristide Briand (bande de 100m).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés par l'arrêté ci-dessus, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs définis par le décret n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 (dispositif spécifique du Code de la Construction et de l'Habitation).

6.2. LA JUSTIFICATION DE LA QUESTION SUR L'EXPOSITION AUX BRUITS

La réponse à ce risque mis en évidence par le dossier soumis à l'enquête publique ne relève pas du code de l'urbanisme et du PLU mais du code de la construction.

Il appartiendra à l'EPT POLD et à la Mairie de Levallois -Perret de vérifier le respect du code de la construction lors des instructions d'éventuel futur permis de construire.

6.3. LA CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'EXPOSITION AUX BRUITS

Il appartiendra le moment venu à l'EPT POLD de vérifier le respect des demandes des permis de construire au code de la construction.

7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En tant que Commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative à la modification de Droit Commun n°3 du PLU de Levallois-Perret, j'ai pris connaissance des éléments suivants :

- toutes les pièces du dossier soumis à l'enquête publique
- les avis des PPA
- les contributions orales ou écrites du public
- les réponses de l'EPT POLD et de la ville de Levallois-Perret aux questions posées par le public et moi-même.

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

La consultation du public a été significative avec plus de 250 personnes consultant, téléchargeant des documents ou réalisant des visites physiques sur le lieu de l'enquête. Le nombre de documents consultés sur le site dématérialisé représente 646 téléchargements ou visualisations.

Ces visites se sont traduites par un nombre limité de contributions, une raison expliquant notamment cette situation étant liée à la relative satisfaction des visiteurs quant à la baisse de densité du PLU modifié et à l'augmentation des espaces verts (source : personnes rencontrées lors des permanences).

En tant que Commissaire enquêteur,

- **j'estime** que ce projet de modification de droit commun n°3 du PLU de Levallois-Perret tient compte des attentes du public relatives à la diminution de la densité potentielle par rapport au PLU en vigueur et à l'augmentation des espaces verts.
- **Je recommande**
 - d'étudier la limitation de la hauteur des constructions sur UPM2 à R+6 comme dans le PLU en vigueur (engagement du 27/02/2024 de l'EPT POLD)
 - de demander au moment des permis de construire aux architectes du projet sur UPM2 de prévoir des façades non linéaires et une architecture diversifiée sur l'îlot (engagement du 27/02/2024 de l'EPT POLD)
 - de limiter l'accès aux toitures terrasses à proximité des fenêtres de l'immeuble du 1/3/5 place Jean Zay et plus généralement d'étudier la possibilité d'agrandir légèrement l'espace en pleine terre au droit de cet immeuble
 - d'étudier si quelques mètres carrés supplémentaires pourraient être définis en Pleine Terre par exemple au droit du 1/3/5 place Jean Zay.
 - de mettre en œuvre le souhait de l'EPT POLD de rendre accessible au public les liaisons piétonnes à créer dans le lot Hutchinson et d'étudier les possibilités de rendre accessibles au public les espaces verts adjacents aux liaisons piétonnières prévues dans ce secteur sous réserve de régler les questions de sécurité.

En conclusion le Commissaire enquêteur donne **un avis favorable** à la modification de Droit Commun du PLU n°3 **sous réserve** de la prise en compte pour le secteur UPM3 de l'article 5 de l'arrêté du 21 décembre 2023 de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Levallois-Perret.

ANNEXES (DOCUMENT C)

Sommaire

ANNEXES (Document C)	75
1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	75
2. ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	76
3. CERTIFICATS D’AFFICHAGE	80
4. LISTE DES NOTIFICATIONS AUX PPA.....	81
5. ANNONCES PRESSE.....	81

1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

19/10/2023

N° E23000053
/95

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
CERGY-PONTOISE

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 19/10/2023

Vu enregistrée le 16/10/2023, la lettre par laquelle Monsieur le Président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Projet de modification de droit commun n° 3 du Plan local d'urbanisme de Levallois-Perret ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Philippe ROCARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Olivier JACQUE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, à Monsieur Philippe ROCARD et à Monsieur Olivier JACQUE.

Fait à Cergy, le 19/10/2023

Le président,

Signé

J-P. Dussuet



2. ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

**Arrêté
prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
relative à la modification n°3 du plan local
d'urbanisme de Levallois-Perret**

N° 37/2023

LE PRÉSIDENT,

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code des relations entre le public et l'administration,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants,

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

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

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

Vu le projet de modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret,

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

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

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

Considérant que le projet de modification de droit commun n°3 a été notifié aux personnes publiques associées le 9 octobre 2023 et transmis au maire de Levallois-Perret le 10 octobre 2023,

Considérant que le projet de modification de droit commun n°3 porte principalement sur la création de deux secteurs de plan masse, et ce afin d'encadrer leur évolution en définissant de nouveaux gabarits de bâtiments, de proposer des espaces de respiration dans des secteurs très denses et de végétaliser ces sites permettant ainsi d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants,

AR Préfectoral Date d'affichage

Considérant que les évolutions apportées par le projet de Modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret entrent dans le cadre d'une **Acte Exécutif n° 0003 référence :** droit commun, le 01/12/2023 le 01/12/2023
092-200057982-20231201-AR3496H1-AR

Considérant qu'à ce titre, le projet est soumis à enquête publique,

ARRÊTE

Article 1^{er} Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Levallois-Perret, pour une durée d'un mois, du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus. Cette modification porte sur trois projets :

- La création de deux nouveaux secteurs de plan masse situés rue Marius AUFAN et rue DANTON, entre la rue VOLTAIRE et la rue ARISTIDE BRIAND (UPM2) et rue ARISTIDE BRIAND, entre les rues MARJOLIN et RASPAIL (UPM3) sur des sites dont la vocation dominante actuelle est l'activité, afin d'encadrer leur évolution en définissant des gabarits de bâtiments adaptés à leur environnement, de proposer des espaces de respiration dans des secteurs très denses et en quasi-totalité artificialisés et de végétaliser ces sites en vue d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants. L'objectif est également de définir des projets d'ensemble cohérents.
- Les ambitions communales de création de logements sociaux sont également revues à la hausse sur le futur secteur UPM2 et plusieurs parcelles adjacentes.

Article 2 Monsieur Philippe ROCARD, administrateur de sociétés et professeur, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le président du tribunal Administratif de Cergy-Pontoise et Monsieur Olivier JACQUE, ingénieur général honoraire dans une collectivité territoriale, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 Le dossier soumis à enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête sous format papier, seront tenus à la disposition du public à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la commune de Levallois-Perret située 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois-Perret (92300), pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ainsi que le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30, soit pendant 33 jours consécutifs.

Article 4 Le dossier soumis à enquête publique ainsi que le registre d'enquête publique dématérialisés seront également consultables sans interruption du 8 janvier au 9 février 2024, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modification-3-du-plu-levallois-perret> , adresse accessible via le site Internet de la commune de Levallois-Perret www.ville-levallois.fr et celui de l'EPT Paris Ouest La Défense www.parisouestladefense.fr/pold/.

Article 5 Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible via un poste informatique situé à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ainsi que le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30.

Article 6 Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier ou dématérialisé, ou les adresser :

- par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante avec la mention « à ne pas ouvrir » sur l'enveloppe : **À l'attention de monsieur le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique**

relative à la modification n° 3 du PLU –

**Mairie de Levallois-Perret – Direction de l'urbanisme et de l'aménagement -
66 bis, rue du Président Wilson - 92300 LEVALLOIS-PERRET**

- par courriel à l'adresse suivante :

modification-3-du-plu-levallois-perret@mail.registre-numerique.fr

Article 7 Le commissaire enquêteur recevra le public lors de ses permanences à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la commune au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois-Perret (92300), 4^{ème} étage, les jours suivants :

- le lundi 15 janvier 2024 de 15h00 à 18h00
- le mardi 23 janvier 2024 de 15h00 à 18h00
- le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30
- le vendredi 9 février 2024 de 15h00 à 18h00

Article 8 Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

AR Préfectoral Date d'affichage

le 01/12/2023

le 01/12/2023

Il sera également publié sur le site internet de la commune de Levallois-Perret www.ville-levallois.fr et celui de l'EPT Paris Ouest La Défense www.parisouestladefense.fr **Acte Exécuté sous référence :** <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arr/2023/12/01/AR3496H1-AR>

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, au siège de l'EPT Paris Ouest La Défense, à la mairie de Levallois-Perret, ainsi que sur les panneaux d'affichage de la ville prévus à cet effet.

Article 9 À l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1^{er}, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur et assorti, le cas échéant, des documents annexés par le public.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au président de l'EPT Paris Ouest La Défense le dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 10 Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise et au préfet des Hauts-de-Seine.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège administratif de l'EPT Paris Ouest La Défense, à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Levallois-Perret et à la préfecture, pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la ville de Levallois-Perret : www.ville-levallois.fr

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Article 11 L'organe délibérant de l'EPT Paris Ouest La Défense se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret ; il pourra, au vu des avis ayant été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, décider, s'il y a lieu, d'apporter des modifications au projet de modification du plan local d'urbanisme en vue de cette approbation.

Article 12 Toute information sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Levallois-Perret peut être demandée à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Levallois-Perret située au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois-Perret (92300) ou par mail à l'adresse suivante urbanisme_administratif@ville-levallois.fr ou au 01-47-15-77-27.

Article 13 Le président est chargé de l'exécution du présent arrêté qui est inscrit sur le registre des arrêtés de l'établissement public territorial.

Article 14 Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le commissaire enquêteur et son suppléant,
- Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise,
- Madame le Maire de Levallois-Perret.

Fait à Puteaux, le 1^{er} décembre 2023

Le Président,



Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

Maire de Puteaux

Délais et voies de recours : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux, auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise sis 2-4 Bd de l'Hautil, 95000 Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa notification et de sa transmission en préfecture. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

3. CERTIFICATS D’AFFICHAGE



VILLE DE LEVALLOIS

Direction de l’Urbanisme
et de l’Aménagement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICATION

Je soussignée, Madame Agnès POTTIER-DUMAS, Maire de Levallois, certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme (P.L.U.) de Levallois, a fait l’objet des mesures de publicités suivantes :

- Affichage en Mairie et sur tous les panneaux administratifs de la Commune du 18 décembre 2023 jusqu’au 9 février 2024 inclus ;
- Affichage au siège de l’Etablissement Public Territorial (E.P.T.) Paris Ouest La Défense (P.O.L.D.) sis 1 place du 27 Mars 2002 à Nanterre en l’Hôtel de Ville, du 18 décembre 2023 jusqu’au 9 février 2024 inclus ;
- Publication sur le site internet de l’E.P.T. P.O.L.D. du 13 décembre 2023 au 9 février 2024 inclus,
- Publication sur le site internet de la Ville du 18 décembre 2023 au 9 février 2024 inclus ;
- Publication dans le journal « Les Affiches Parisiennes » les 15 décembre 2023 et 12 janvier 2024 ;
- Publication dans le journal « Le Parisien » les 20 décembre 2023 et 8 janvier 2024 ;
- Publication dans l’Info Levallois du mois de décembre 2023 paru le 1^{er} décembre 2023 ;
- Affichage sur les panneaux lumineux de la commune de Levallois du 8 janvier 2024 jusqu’au 9 février 2024 inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Levallois, le

Madame le Maire,

Agnès POTTIER-DUMAS
Vice-présidente du Conseil Départemental
des Hauts-de-Seine

66 bis rue du Président Wilson - 92300 LEVALLOIS
TEL : 01 47 15 77 27 - FAX : 01 47 15 77 47
www.ville-levallois.fr

4. LISTE DES NOTIFICATIONS AUX PPA

N° Courrier	Envoyé le :	Avisé le :	Délai 2 mois	Avis PPA reçu le : <i>(ou NR : non reçu)</i>	PPA
33/2023	09/10/2023	13/10/2023	13/12/2023	NR	CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE
34/2023	09/10/2023	12/10/2023	12/12/2023	04/01/2024	PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE
35/2023	09/10/2023	10/10/2023	10/12/2023	NR	ILE-DE-FRANCE MOBILITES
36/2023	09/10/2023	12/10/2023	12/12/2023	21/11/2023	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS-DE-SEINE
37/2023	09/10/2023	11/10/2023	11/12/2023	NR	CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE
38/2023	09/10/2023	11/10/2023	11/12/2023	NR	CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DES HAUTS-DE-SEINE
39/2023	09/10/2023	11/10/2023	11/12/2023	24/10/2023	CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DEPARTEMENTALE DES HAUTS-DE-SEINE
40/2023	09/10/2023	12/10/2023	12/12/2023	NR	METROPOLE DU GRAND PARIS
41/2023	09/10/2023	11/10/2023	11/12/2023	NR	ETABLISSEMENT PUBLIC LOCAL PARIS LA DEFENSE
42/2023	09/10/2023	11/10/2023	11/12/2023	22/11/2022	S.N.C.F
43/2023	09/10/2023	10/10/2023	10/12/2023	NR	R.A.T.P.
44/2023	09/10/2023	11/10/2023	11/12/2023	NR	V.N.F.

5. ANNONCES PRESSE

Annonce dans le journal mensuel d'informations de Levallois-Perret de décembre 2023

LE MAGAZINE D'INFORMATIONS POUR TOUS LES LEVALLOISIENS

VILLE-LEVALLOIS.FR

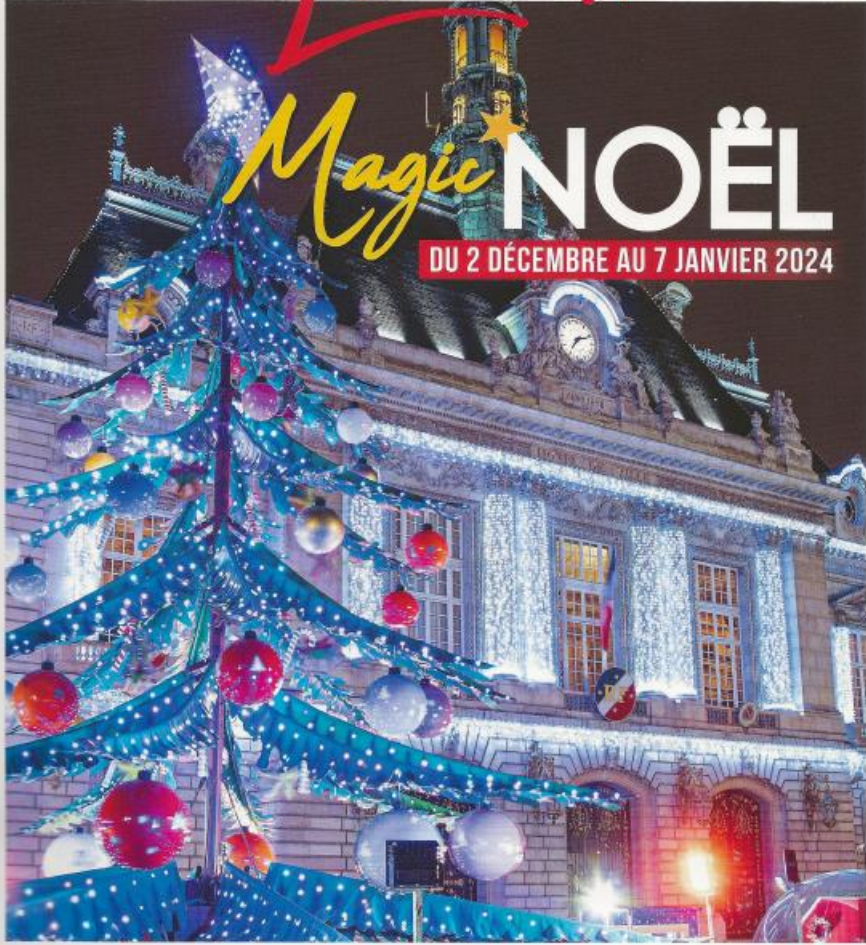
INFO

DÉCEMBRE
2023
N° 231

Levallois

Magic **NOËL**

DU 2 DÉCEMBRE AU 7 JANVIER 2024



LSC
40 ans de sport

PLACE JEAN-ZAY
Les arbres s'installent

ORCHESTRE D'HARMONIE
Concert



CHOEUR MAURICE RAVEL Concert

À l'approche des fêtes de fin d'année, les choristes du Choeur Maurice Ravel de Levallois vous offrent une promenade classique à Vienne, un concert sous la direction de Lucie Rueda, chef de chœur, assurant les répétitions du Choeur Maurice Ravel tous les lundis soir au Conservatoire de Levallois. *Heiligmesse* de Haydn *Vêpres solennelles d'un Confesseur* de Mozart Solistes et Orchestre
Direction : Lucie Rueda
Concert environ 1h – Église Sainte Odile, 2 Avenue Stéphane Mallarmé, 75017 Paris
Dimanche 10 décembre 2023 à 15h30 - Participation libre.

choeurmauricravel92@gmail.com
choeurmauricravel92.com
Facebook: Choeur Maurice Ravel

GUIDEPOST MONTESSORI Nouvelle école en janvier 2024

Guidepost Montessori, ouvre une nouvelle école bilingue à Levallois à partir de janvier 2024. Guidepost propose des programmes Montessori authentiques et bilingues anglais-français, spécialement adaptés aux enfants de 2 à 11 ans. L'objectif des programmes pédagogiques est d'inspirer chaque enfant à s'épanouir pleinement tout en respectant et stimulant sa curiosité et sa confiance en lui. L'école propose un enseignement bilingue pour les familles qui souhaitent offrir un apprentissage de l'anglais à leurs enfants.

Guidepost Montessori Levallois
34 rue Kléber - 01 89 96 09 43
levallois@guidepostmontessori.com

ENQUÊTE PUBLIQUE Modification du plan local d'urbanisme

Une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Levallois se tiendra du **8 janvier au 9 février 2024** à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de Levallois. Ce projet de modification concerne uniquement deux secteurs :

- Secteur 1 : entre les rues Danton, Marius AUFAN, Voltaire et Aristide-Briand
- Secteur 2 : entre les rues Marjolain, Raspail, Aristide-Briand et Pierre-Brossolette

Le dossier du projet de modification du PLU sera consultable librement pendant toute la durée de l'enquête, dans les locaux de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, ainsi que sur un site internet dédié. Vous pourrez formuler vos observations pendant toute la durée de l'enquête, dans le registre dédié ou en ligne. Le commissaire enquêteur tiendra également des permanences pour recueillir les observations du public. Les dates des permanences et toutes les informations pour accéder au lien dédié seront communiquées sur le site internet et sur les panneaux d'affichage de la Ville, ainsi que par voie de presse, au moins 15 jours avant le début de l'enquête.

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
4^e étage du 66 bis rue du Président Wilson,
du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h
01 47 15 77 27

FÉE KDO

Vente de chocolat
L'association Fée Kdo en partenariat avec Jeff de Bruges organise une vente de chocolat pour soutenir la recherche contre le cancer. Pour chaque boîte achetée 1€ de don reversé à l'Institut Curie.

chocolat.feekdo.fr

EN BREF



L'ESCALE

Expo Vente de Noël

L'Escale organise une Expo Vente de Noël avec les concours des professeurs et des artistes-élèves des ateliers du vendredi 7^e au mercredi 20 décembre. Le temps de ces fêtes de fin d'année, les élèves-artistes des ateliers d'art investissent les lieux pour partager leur passion et vendre leurs réalisations. L'Escale vous propose de découvrir des talents levalloisiens, de dénicher de belles idées cadeaux ou pour le plaisir : des ouvrages faits main, uniques et atypiques... Quelques artistes professeurs ainsi que Zouill'Art proposeront également à la vente leurs réalisations. Neuilly Dessin, partenaire de L'Escale sera également présent mercredi 20 décembre après-midi pour proposer des fournitures nécessaires à la pratique artistique à un coût préférentiel. ■

L'Escale
25 rue de la Gare – 01 47 15 74 56

SO OUEST



Initiatives solidaires

So Ouest souhaite valoriser les initiatives solidaires locales. Le centre accueillera en effet l'association Rejoué, qui récolte et rénove les jouets afin de leur donner une seconde vie. L'association tiendra une boutique éphémère dans So Ouest jusqu'au 24 décembre inclus pour y vendre des jouets de seconde main à prix solidaire, collecter les anciens jouets des visiteurs et proposera des animations pour les enfants. Les associations ACTES, Kiminou association et Human ISC seront présentes pour emballer les cadeaux en servant une cause commune. ■

BUREAUX DE POSTE

Nouveaux horaires



Le bureau de **Levallois Wilson**, 68 rue du Président Wilson, sera désormais ouvert :

- Du **lundi au vendredi** de **9h à 19h**
- Le **samedi** de **9h à 12h30**

Le bureau de **Levallois Eiffel**, 22 bis rue d'Alsace sera désormais ouvert :

- Du **lundi au vendredi** de **9h à 12h30** et de **14h à 18h**
- Le **samedi** de **9h à 12h30**

94290, 32 Rue du Général de Gaulle, représentée par M. Damien MEGY, Président, un fonds de commerce de transactions sur immeubles et fonds de commerce, locations immobilières, comprenant la clientèle, le bail commercial, les contrats et le matériel et le mobilier, situé et exploité sous la franchise LAPFRET IMMOBILIER à VILLE-NEUVE-LE-ROI (94290), 32 Rue du Général de Gaulle, pour lequel la Société JDL IMMOBILIER est immatriculée au RCS de CHARENTAIS sous le numéro unique d'identification 843 234 931 et à FINSEE sous le numéro SIRET 843 234 931 00015 moyennant le prix de 70.000 euros (hors marchandises). La date d'entrée en jouissance est fixée au 02/12/2023. Les oppositions seront reçues dans les 10 jours de la dernière en date des publicités légales aux adresses suivantes : pour la correspondance : Cabinet d'Avocats Redink, 41 Rue des Acacias 75017 PARIS et pour la validité : Agence « LA-FORÊT IMMOBILIER », « JUSTINE IMMO », site 32 Rue du Général de Gaulle, VILLE-NEUVE-LE-ROI (94290). (A230506827)

Additifs - Rectificatifs

Additif à l'annonce publiée dans Affiches Parisiennes du 24/11/2023 concernant ASAP EXPRESS, ajouter : L'associé unique, en date du 15/11/2023 a décidé également de modifier l'objet social de la société comme suit : Transport de marchandises, déménagement ou location de véhicules avec conducteurs destinée au transport de marchandises à l'aide de véhicules n'excédant pas 3,5 tonnes, manutention transport national et international, matières dangereuses. Et de modifier en conséquence l'article 2 des statuts (A23610418)

HMS IT CONSULTING RCS 834 777 443 - Rectificatif de l'annonce parue le 14/12/2023, il fallait lire Suivant l'AGE en date du 11/12/2023, le président décide la dissolution au lieu du Suivant l'AGE en date 31/12/2023 (A23610292)

Le projet de modification du PLU porte sur :
 - La création de deux secteurs de plan masse situés rues Marius Aulan et Danton, entre les rues Voltaire et Aristide Briand (UPM2) et rue Aristide Briand, entre les rues Marjolain et Raspail (UPM3) sur des sites dont la vocation dominante actuelle est l'activité.
 - Les ambitions communales de création de logements sociaux sont également revues à la hausse sur le futur secteur UPM2 et plusieurs parcelles adjacentes.

Par un avis conforme n° MRAE AKIF-2023-080 du 29 juin 2023 consultable via le site internet de la MRAE d'Île-de-France : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-conformes-de-la-mrae-ile-de-france-en-2023-a1223.html>, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Île-de-France a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification n° 3 du PLU.

Le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête sous format papier, seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement situé 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois (92300) pendant toute la durée de l'enquête,
 - du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus,
 - du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
 - le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30.

Le dossier soumis à enquête publique et le registre d'enquête dématérialisés seront également consultables sans interruption du 8 janvier au 9 février 2024 inclus, à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/modification-3-du-plu-levallois-perret>,
 adresse accessible via le site Internet de la commune de Levallois : www.ville-levallois.fr
 et celui de l'EPT Paris Ouest La Défense : www.parisouestdefense.fr/poid/

Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible via un poste informatique situé à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois :

- du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus
 - du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
 - le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30.

Le commissaire enquêteur recevra le public lors de ses permanences à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois, 4ème étage, les jours suivants :

- le lundi 15 janvier 2024 de 15h00 à 18h00
 - le mardi 23 janvier 2024 de 15h00 à 18h00
 - le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30
 - le vendredi 9 février 2024 de 15h00 à 18h00

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier ou dématérialisés, ou les adresser :

- par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante avec la mention « à ne pas ouvrir » sur l'enveloppe :

À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU
 Mairie de Levallois
 Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
 66 bis, rue du Président Wilson
 92300 LEVALLOIS

- par courriel à l'adresse suivante : modification-3-du-plu-levallois-perret@mail.registre-numerique.fr

À l'issue de l'enquête publique, copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège administratif de l'EPT Paris Ouest La Défense, à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Levallois et à la Préfecture des Hauts-de-Seine, pour y être tenus, sans délai, à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la Ville de Levallois : www.ville-levallois.fr

Après l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n° 3 du PLU de la commune de Levallois, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par délibération du conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense. (EPB033)

ANNONCES DIVERS

Seine-Saint-Denis

SEQENS
Groupe Action Logement
 Vend à DUGNY (93440) – 7 avenue du Général de Gaulle - Un appartement T3 de 64,70 m² – Au 2e étage – Prix : 142.220 € - Honoraires à la charge du vendeur - Classe énergie : D - Classe climat : B - Montant des dépenses énergétiques estimé à 1.100 €/an (prix moyen des énergies indexé au 01/01/2021, abonnement compris) – Réf. 164793 – Lot n° 9 - Copropriété de 59 lots sans procédure en cours - Charges de copropriété estimées à 1.595 €/an - Annexe : parking en sous-sol.
 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques (www.georisques.gouv.fr). Sous réserve de priorité conformément aux dispositions de l'article L463-11 du CDH relatif aux ventes de logements sociaux. Visite sur rendez-vous. Contact : QUADRIL TRANSACTIONS – Souad QUARIRROU – 01 55 43 49 99 – souad.quarirrou@quadril.fr. Remise des offres d'achat au plus tard 1 mois à compter de la parution de cette annonce, par e-mail et selon les dispositions consultables sur : <http://www.quadril.fr/pub-vacants> (ALB035)

URBANISME

Hauts-de-Seine

PARIS OUEST LA DÉFENSE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 08 janvier 2024 au 09 février 2024 inclus
 Projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU)
 COMMUNE DE LEVALLOIS

Par arrêté n° 37/2023 du 1er décembre 2023, le président de l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Levallois.

L'enquête publique se déroulera du
lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus (33 jours)

Monsieur Philippe ROCARD, administrateur de sociétés et professeur, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise et Monsieur Olivier JACQUE, ingénieur général honoraire dans une collectivité territoriale, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Annnonce du 12 janvier 2024 dans le journal Affiches Parisiennes

URBANISME

Hauts-de-Seine


**PARIS OUEST
LA DÉFENSE**

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Du 08 janvier 2024 au 09 février 2024 inclus
Projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU)
COMMUNE DE LEVALLOIS

Par arrêté n° 37/2023 du 1er décembre 2023, le président de l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Levallois.

L'enquête publique se déroulera du
lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus (33 jours)

Monsieur Philippe ROCARD, administrateur de sociétés et professeur, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise et Monsieur Olivier JACQUE, ingénieur général honoraire dans une collectivité territoriale, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le projet de modification du PLU porte sur :

- La création de deux secteurs de plan masse situés rues Marius Aulian et Danton, entre les rues Voltaire et Aristide Briand (UPM2) et rue Aristide Briand, entre les rues Marjolin et Raspail (UPM3) sur des sites dont la vocation dominante actuelle est l'activité,
- Les ambitions communales de création de logements sociaux sont également revues à la hausse sur le futur secteur UPM2 et plusieurs parcelles adjacentes.

Par un avis conforme n° MRAe AKIF-2023-080 du 29 juin 2023 consultable via le site internet de la MRAe d'Ile-de-France : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-conformes-de-la-mrae-ile-de-france-en-2023-at223.html>, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification n° 3 du PLU.

Le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête sous format papier, seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement située 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois (92300) pendant toute la durée de l'enquête,

- du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus,
- du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00
- le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30.

Le dossier soumis à enquête publique et le registre d'enquête publique dématérialisés seront également consultables sans interruption du 8 janvier au 9 février 2024 inclus, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modification-3-du-plu-levallois-perret>, adresse accessible via le site Internet de la commune de Levallois : www.ville-levallois.fr et celui de l'EPT Paris Ouest La Défense : www.parisouestladedefense.fr/pois/

Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible via un poste informatique situé à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois :

- du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus
- du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00
- le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30.

Le commissaire enquêteur recevra le public lors de ses permanences à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 66 bis, rue du Président Wilson à Levallois, 4ème étage, les jours suivants :

- le lundi 15 janvier 2024 de 15h00 à 18h00
- le mardi 23 janvier 2024 de 15h00 à 18h00
- le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30
- le vendredi 9 février 2024 de 15h00 à 18h00

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier ou dématérialisés, ou les adresser :

- par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante avec la mention « à ne pas ouvrir » sur l'enveloppe :

À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur
chargé de l'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU
Mairie de Levallois
Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
66 bis, rue du Président Wilson
92300 LEVALLOIS

- par courriel à l'adresse suivante : modification-3-du-plu-levallois-perret@mail.registre-numerique.fr

À l'issue de l'enquête publique, copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège administratif de l'EPT Paris Ouest La Défense, à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Levallois et à la Préfecture des Hauts-de-Seine, pour y être tenus, sans délai, à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la Ville de Levallois : www.ville-levallois.fr.

Après l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n° 3 du PLU de la commune de Levallois, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par délibération du conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense. (EP8034)

Legal digital

**Publiez
instantanément
vos annonces légales**

Bénéficiez d'une **publication instantanée** dans toute la France, grâce à nos plateformes en ligne, **disponibles 24/7** et adaptées à tous types d'annonces, des plus simples aux plus complexes. Besoin d'assistance ? **Nos équipes de juristes seniors vous accompagnent également de A à Z** dans vos publications légales.

Libérez-vous de vos formalités :
choisissez la proximité, la fiabilité et la rapidité avec legal2digital.



legal2digital.fr

Le Parisien est affilié à la loi sur l'accès à l'information, les données personnelles et la protection des données. Les informations contenues dans les annonces sont de nature juridique et peuvent être soumises à des obligations de confidentialité. Les annonces sont publiées sous la responsabilité de leur auteur. Le Parisien ne saurait être tenu responsable de l'exactitude des informations publiées. Les annonces sont publiées sous la responsabilité de leur auteur. Le Parisien ne saurait être tenu responsable de l'exactitude des informations publiées.

LES MARCHÉS PUBLICS
Consultez aussi nos annonces sur <http://www.lesmarchespublics.fr>

Marchés + de 90 000 Euros



Section 1. Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur :

VILLE DE PUTEAUX
Type de Numéro national d'identification : 85250
N° National d'identification : 212500230001
Ville : Puteaux
Code Postal : 92200
Groupement de commandes : Non

Section 2. Communication
Lien direct aux documents de la consultation :

<https://marches.mairie-puteaux.fr/>
Identifiant interne de la consultation : P1404000
Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : Oui
Utilisation de moyens de communication communément disponibles : Non
Nom du contact : Maryline MOGRIE
Adresse mail de contact : Marchespublics@ville-puteaux.fr
Numéro de téléphone de contact : +33 140302023

Section 3. Procédure
Type de procédure : Procédure adaptée ouverte

Conditions de participation : Conditions économiques et financières - conditions / moyens de preuve - Au titre des capacités financières, appréciées d'après le chiffre d'affaires des trois dernières années disponibles.
Capacités techniques et professionnelles - conditions / moyens de preuve - Au titre des capacités techniques et professionnelles, appréciées d'après :
- Les effectifs moyens annuels du candidat et l'engagement du personnel d'encadrement pour chacune des 3 dernières années.
- L'équipement, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la réalisation du marché.
- La liste des prestataires similaires auxquels le candidat a travaillé au cours des 3 dernières années.
Technique d'achat : Sans objet
Date et heure limite de réception des plis : 29 janvier 2024 à 12 h 00

Avis divers

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite
Réduction du nombre de candidats : Non
Possibilité d'achat direct sans négociation : Oui
L'acheteur exige la présentation de variantes : Non
Colères d'attribution : Les offres seront jugées et notées en fonction des critères énoncés ci-dessous :
1) Le prix (note sur 40 points)
2) La valeur technique de l'offre (note sur 25 points)
3) Les moyens humains dédiés à l'exécution des travaux (note sur 10 points)
4) Le planning prévisionnel d'exécution des travaux (note sur 10 points)
Le détail des sous-critères pour chacun des critères énoncés ci-dessus est indiqué à l'Article 6.2 du règlement de la consultation.

Section 4. Identification du marché
Intitulé du marché : Travaux de maintenance sur mesure destinés à l'école Jean de la Fontaine

Type de marché : Travaux
Code CPV principal : 45423000
Type de marché : Travaux
Description succincte du marché : Travaux de maintenance sur mesure destinés à l'école Jean de la Fontaine
Mots clés principaux : Maintenance
Lieu principal d'exécution du marché : 1 rue Edgou Quatre à Puteaux (92200)
Date de début du marché (en mois) : 3
Valeur estimée (H.T.) : 200000 euros
La consultation comporte des tranches. Non
La consultation permet une intervention de lot ou par lots du marché. Non
Marché allié : Non

Section 5. Informations complémentaires
Visite obligatoire : Oui
Détail sur la visite (le cas) : Les candidats doivent s'adresser à la direction des études, des programmes et des bâtiments pour fixer un rendez-vous auprès de Monsieur Othou KARAKASO

INAKAS (TIN) : 01 46 312 312 ou 06 32 58 90 99 / mail : oikarakas@ville-puteaux.fr
Date de début du marché (en mois) : 3
Valeur estimée (H.T.) : 200000 euros
La consultation comporte des tranches. Non
La consultation permet une intervention de lot ou par lots du marché. Non
Marché allié : Non

Section 5. Informations complémentaires

Le dossier est consultable à :
- EPT Boucle Nord de Seine, 1 bis rue de la Pie, 92230 Gennevilliers,
- Mairie de Colombes, 1 rue de la République, 42 rue de la Reine Nelette, 92700 Colombes,
- Mairie de Gennevilliers, 17 avenue Gabriel

Les modifications seront effectuées à compter du 08-01-2024

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE

APPROBATION MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-CLOUD

La délibération n° 21 - 2023/2023 en date du 7 décembre 2023, le Conseil de Territoire de Paris Ouest La Défense (PTLD) a approuvé la modification simplifiée n° 2 du PLU de Saint-Cloud. Cette délibération est affichée au siège de PTLD à compter du 15 décembre 2023 et sera en mesure à compter du 18 décembre 2023. Le dossier de la modification simplifiée n° 2 du PLU approuvé est tenu à la disposition du public à l'adresse ci-dessous.

Enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra présenter ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier ou numériques, ou les adresser :
- par e-mail au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : commissaire@parisouest-la-defense.fr
- par courrier à l'adresse suivante : modification n° 2 du PLU, Mairie de Levallois, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement, 60 bis, rue du Président Wilson, 92230 LEVALLOIS.
- par courriel à l'adresse suivante : modification@parisouest-la-defense.fr

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 08 JANVIER 2024 AU 09 FÉVRIER 2024 INCLUS PROJET DE MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LEVALLOIS

Par arrêté en date du 27 décembre 2023, le président de l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense a permis l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Levallois.

L'enquête publique sera déroulée du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus (33 jours).

Monsieur Philippe ROCAUD, administrateur de sociétés et professeur, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Orléans-Paris et Monsieur Olivier JACQUE, ingénieur généraliste honoré dans une collectivité territoriale, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le projet de modification du PLU porte sur :
- La création de deux secteurs d'activités mixtes situés sous Marquis Augustin Danton, entre les rues Aristide Briand (APJ) et rue Antoine Blondin, entre les rues Marjolin et Rousselle (SP) sur des bâtiments à vocation d'habitat actuellement en faitrice.
- Les arbitrages entre les zones de création de logements sociaux sont également revus à la hausse sur le futur secteur UP2 et plusieurs parcelles adjacentes.

Par un avis conforme n° PRAE AKF-2023-080 du 29 Jan 2023 consultable via le site internet de la PRAE Ile-de-France : <https://www.maisondesdeveloppements-durable.org/fr/avis-conforme-de-la-mairie-de-levallois-2023-0223.html>, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Ile-de-France a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification n° 3 du PLU.

Le dossier soumis à enquête publique ainsi que le registre d'enquête sont formatés papier, seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement située 60 bis, rue du Président Wilson à Levallois (92230) pendant toute la durée de l'enquête du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus, du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ainsi que le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30.

Le dossier soumis à enquête publique et le registre d'enquête publique administratifs seront également consultables sans interruption du 8 janvier au 9 février 2024 inclus, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modifications-du-plan-local-urbanisme-parisouest-la-defense>

Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible via un poste informatique situé à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 60 bis, rue du Président Wilson Levallois du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ainsi que le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30.

Le commissaire enquêteur recevra le public lors de ses permanences à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 60 bis, rue du Président Wilson à Levallois, 4ème étage, les jours suivants :
- le lundi 25 janvier 2024 de 9h30 à 12h30
- le mardi 26 janvier 2024 de 9h30 à 12h30
- le vendredi 9 février 2024 de 9h30 à 12h30

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra présenter ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier ou numériques, ou les adresser :
- par e-mail au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : commissaire@parisouest-la-defense.fr
- par courrier à l'adresse suivante : modification n° 3 du PLU, Mairie de Levallois, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement, 60 bis, rue du Président Wilson, 92230 LEVALLOIS.
- par courriel à l'adresse suivante : modification@parisouest-la-defense.fr

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Paris du lundi 8 janvier 2024 à 8h30 au jeudi 29 février 2024 à 17h00

Dans l'avis d'enquête publique paru dans la presse concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Paris, le lieu de la réunion publique sur le thème « le logement à Paris » au Mercredi 31 janvier 2024 de 19h à 21h a été modifié.

La réunion publique thématique « Le logement à Paris » se tiendra :
Salle de conférence Chaligny (M° Reauly Diderot)
15 rue de Chaligny 75012 Paris
Au lieu du 78 avenue du Général Buzot - 75012 Paris (M° Michel Bizot)

Le dossier soumis à enquête publique et le registre d'enquête publique administratifs seront également consultables sans interruption du 8 janvier au 9 février 2024 inclus, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modifications-du-plan-local-urbanisme-parisouest-la-defense>

Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible via un poste informatique situé à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 60 bis, rue du Président Wilson Levallois du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ainsi que le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30.

Le commissaire enquêteur recevra le public lors de ses permanences à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 60 bis, rue du Président Wilson à Levallois, 4ème étage, les jours suivants :
- le lundi 25 janvier 2024 de 9h30 à 12h30
- le mardi 26 janvier 2024 de 9h30 à 12h30
- le vendredi 9 février 2024 de 9h30 à 12h30

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra présenter ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier ou numériques, ou les adresser :
- par e-mail au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : commissaire@parisouest-la-defense.fr
- par courrier à l'adresse suivante : modification n° 3 du PLU, Mairie de Levallois, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement, 60 bis, rue du Président Wilson, 92230 LEVALLOIS.
- par courriel à l'adresse suivante : modification@parisouest-la-defense.fr

Le dossier soumis à enquête publique et le registre d'enquête publique administratifs seront également consultables sans interruption du 8 janvier au 9 février 2024 inclus, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modifications-du-plan-local-urbanisme-parisouest-la-defense>

Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible via un poste informatique situé à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 60 bis, rue du Président Wilson Levallois du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ainsi que le samedi 27 janvier 2024 de 9h30 à 12h30.

Le commissaire enquêteur recevra le public lors de ses permanences à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 60 bis, rue du Président Wilson à Levallois, 4ème étage, les jours suivants :
- le lundi 25 janvier 2024 de 9h30 à 12h30
- le mardi 26 janvier 2024 de 9h30 à 12h30
- le vendredi 9 février 2024 de 9h30 à 12h30

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra présenter ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier ou numériques, ou les adresser :
- par e-mail au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : commissaire@parisouest-la-defense.fr
- par courrier à l'adresse suivante : modification n° 3 du PLU, Mairie de Levallois, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement, 60 bis, rue du Président Wilson, 92230 LEVALLOIS.
- par courriel à l'adresse suivante : modification@parisouest-la-defense.fr

Le Parisien
Publiez votre ANNONCE LÉGALE avec Le Parisien
Formulaires certifiés pour une annonce conforme
Attestation de parution pour le greffe immédiate et gratuite
 Paiement 100% sécurisé
Affichage en temps réel
Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

LE PROCES-VERBAL DE REMISE DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS AU RESPONSABLE DU PROJET ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE L'EPT POLD (DOCUMENT D)

LE PROCES-VERBAL DE REMISE DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS AU RESPONSABLE DU PROJET

Présents : Mme RONCALLI Marion (Chef de Service adjoint chargée de la planification, de l'aménagement et de la gestion administrative de la ville de Levallois-Perret et POLD), Mme MOISAN Stéphanie (Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la ville de Levallois-Perret), Mme JACQUET Gaëlle (Chef de service juridique de la DUA ville de Levallois-Perret), Mme NITSCHKE Nathalie (Urbaniste au Cabinet Synthèse Architecture) et M. ROCARD Philippe (commissaire enquêteur).

Cette réunion s'est tenue le 13 février 2023 en visioconférence et avait pour objectifs, d'une part, la communication par le commissaire enquêteur de la synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est clôturée le vendredi 09/02/2024 à 18h, et, d'autre part, de préciser les points attendus dans le mémoire en réponse de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense. Le procès-verbal de synthèse des observations a été transmis le 13 février 2023 par voie dématérialisée.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Il a été convenu que, le mémoire en réponse de l'EPT POLD serait transmis au plus tard le 28 février 2024.

EPT POLD

Stéphanie MOISAN



Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement,
Ville de Levallois

Le Commissaire Enquêteur



Réf : MR 13/2024
Affaire suivie par :
Stéphanie MOISAN et Marion RONCALLI
Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
Ville de Levallois – 01 47 15 77 29
smoisan@ville-levallois.fr
mroncalli@ville-levallois.fr

Monsieur Philippe ROCARD
Commissaire Enquêteur
25 rue Georges Lafenestre
92340 BOURG-LA-REINE

Puteaux, le **27 FEV. 2024**

Objet : Mémoire en réponse au procès-verbal du Commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de Modification n°3 du P.L.U. de Levallois-Perret

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En préalable, je tiens à vous remercier pour la transmission de votre procès-verbal de synthèse, dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Levallois-Perret, qui s'est déroulée du 8 janvier au 9 février 2024 inclus.

J'ai l'honneur de vous transmettre, par ce courrier, un mémoire apportant les éléments de réponse à votre procès-verbal.

Vous assurant mon entière collaboration ainsi que celle de mes services, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le vice-président en charge de l'urbanisme réglementaire,
du plan local d'urbanisme intercommunal
et des mobilités,



Monique RAIMBAULT
Maire de La Garenne-Colombes

PJ : Mémoire en réponse au procès-verbal du Commissaire enquêteur

Copie :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif

Sommaire

LE PROCES-VERBAL DE REMISE DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS AU RESPONSABLE DU PROJET ET LE MEMOIRE EN REPOSE DE L'EPT POLD (DOCUMENT D).....	88
1. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUETE.....	91
1.1 AVIS DES PPA.....	91
1.1.1 AVIS DE LA SNCF	91
1.1.2. AVIS DE LA CCI DES HAUTS-DE-SEINE	91
1.1.3. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS-DE-SEINE	92
1.1.3. AVIS DE LA PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE	92
1.2. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS PERMANENCES EN PRESENTIEL	93
1.2.1. PERMANENCE DU LUNDI 15/01/2024 de 15h à 18h à LEVALLOIS-PERRET	93
1.2.2. PERMANENCE DU MARDI 23/01/2024 de 15h à 18h à LEVALLOIS-PERRET	93
1.2.3. PERMANENCE DU SAMEDI 27/01/2024 de 9h30 à 12h30 à LEVALLOIS-PERRET	93
1.2.4. PERMANENCE DU VENDREDI 09/02/2024 de 15h à 18h à LEVALLOIS-PERRET	94
1.3. OBSERVATIONS ECRITES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE OU PAR LETTRE ADRESSEE AU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	94
1.4. OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE OU PAR MESSAGERIE ELECTRONIQUE ...	95
2. LES OBSERVATIONS CLASSEES PAR THEMES	106
2.1. LA DENSITE DE LA COMMUNE, LA HAUTEUR DES BATIMENTS ET LE STATIONNEMENT	107
2.1.1. DENSITE	107
2.1.2. HAUTEUR DES BATIMENTS	108
2.1.3. RETRAIT DES FACADES	108
2.1.4. STATIONNEMENT	108
2.1.5. ACCES DES POMPIERS AU SECTEUR UPM3.....	108
2.1.6. POINTS PARTICULIERS.....	109
2.1.6.1. ANGLE NORD-EST DU SECTEUR UPM3	109
2.1.6.2. LIMITE DE PROPRIETE AVEC LE 26 RUE PIERRE BROSSOLETTE.....	109
2.1.7. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	109
2.2. LES ESPACES VERTS	111
2.2.1. PLEINE TERRE.....	111
2.2.2. ESPACES VERTS	112
2.2.3. TOITURES TERRASSES	113

2.2.4. ACCES PUBLIC OU PRIVE AUX ESPACES VERTS DU SECTEUR UPM2 ET NOTAMMENT DU LOT.....	113
2.2.5. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	114
2.3. LA SERVITUDE SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX.....	116
2.4. L'ABSENCE DE DIAGNOSTIC JUSTIFIANT L'IMPOSSIBILITE DE REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS.....	117
2.5. L'EXPOSITION AUX BRUITS.....	118

1. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUETE

Les premiers avis recueillis en termes de chronologie sont ceux des PPA.

1.1. AVIS DES PPA

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques à associer au projet de modification des PLU ont été consultées par courrier envoyé le 9 octobre 2023. La liste figure en annexe (Document C).

1.1.1. AVIS DE LA SNCF

L'avis de la SNCF est le suivant :

« Après consultation du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que SNCF n'a pas de remarque particulière à formuler sur ce projet. » (OBS1)

1.1.2. AVIS DE LA CCI DES HAUTS-DE-SEINE

L'avis de la CCI Hauts de Seine est le suivant :

« Au vu de la nature des évolutions apportées, la CCI Hauts-de-Seine n'a pas de remarque et émet un avis favorable sur le présent projet de modification du PLU de la ville de Levallois-Perret. » (OBS2)

1.1.3. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS-DE-SEINE

L'avis du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine est le suivant :

« Après instruction, je vous informe que ce dossier n'appelle pas d'observation particulière de la part des services départementaux. » (OBS3)

1.1.4. AVIS DE LA PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

L'avis de la Préfecture des Hauts de Seine est le suivant :

La démolition de bâtiments existants sur ces deux secteurs est prévue sans que soit apportée un diagnostic approfondi justifiant l'impossibilité de réhabilitation des bâtiments existants. Par ailleurs, le dossier ne comporte aucune indication sur la surface de plancher créée et sur le nombre de logements envisagés et leurs typologies.

Le secteur correspondant au projet UPM3, sur un terrain d'assiette de 2 321 m², est destiné à accueillir une opération résidentielle sans que les éléments du dossier mentionne une obligation de créer du logement social. Pourtant, avec un taux SRU de 20,33% Levallois-Perret fait l'objet d'un arrêté de carence qui impose un taux minimal de 30 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Sur le secteur correspondant au projet UPM2 qui s'étend sur un terrain d'assiette de 3 275 m², deux règles de mixité sociale différentes s'appliquent en fonction des parcelles :

- le taux de logements sociaux évolue de 25 % à 30 % sur un ensemble de 5 parcelles dont 4 situées à l'extérieur du secteur de plan masse représentant 3 142 m², correspondant ainsi au plancher minimal légal ;
- il passe de 30 % à 100 % sur une assiette de 953 m² située au nord du secteur de plan de masse.

Si certaines évolutions prévues par la modification n°3 de PLU sont en faveur de l'amélioration du taux SRU de la commune, celles-ci restent insuffisantes. Compte tenu de la carence de la ville, de sa forte densité (27 420 habitants par hectare en 2019) et de la rareté du foncier disponible, il convient en effet de saisir toutes les opportunités pour améliorer le taux SRU de la commune sur l'ensemble des secteurs amener à évoluer. Il est d'ailleurs regrettable que le projet de modification n'ait pas été l'occasion de réfléchir à l'instauration d'outils supplémentaires prévus par le code de l'urbanisme en faveur du logement et du logement social.

A ce titre, j'émet un avis défavorable à la modification n°3 du PLU de Levallois-Perret.

L'avis de la préfecture met trois points en avant :

- absence de diagnostic approfondi justifiant l'impossibilité de réhabilitation des bâtiments existants (OBS4)
- absence d'indication sur la surface de plancher et le nombre de logements envisageables et leurs typologies (OBS5)
- non-respect des conséquences de l'arrêté de carence relatif au taux SRU de 20.33% relatif à la part de logements sociaux (OBS6).

1.2. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DES PERMANENCES EN PRESENTIEL

1.2.1. PERMANENCE DU LUNDI 15/01/2024 DE 15H A 18H A LEVALLOIS-PERRET

Aucune visite n'a eu lieu ce jour.

1.2.2. PERMANENCE DU MARDI 23/01/2024 DE 15H A 18H A LEVALLOIS-PERRET

Une visite d'un riverain d'un des deux projets a eu lieu. Sa contribution est la suivante :

« Bonne idée de créer des espaces verts au cœur du projet. Mais il serait intéressant de végétaliser les toits terrasses de tous les bâtiments ce qui rajouterait de la fraîcheur à la ville compte-tenu de sa densité.

Problème posé : la sécurité incendie pour la partie R+2 notamment. »

Cette contribution est reprise ci-dessous en RP1.

1.2.3. PERMANENCE DU SAMEDI 27/01/2024 DE 9H30 A 12H30 A LEVALLOIS-PERRET

6 visiteurs se sont présentés à cette permanence et ont examiné le dossier notamment le « Projet d'additif au Rapport de présentation de la Modification n°3 ».

Deux personnes étaient plus préoccupées par le secteur UPM2

- Pour un premier riverain avec des questions sur la hauteur des bâtiments, les retraits de façade éventuels et leur impact sur la luminosité
- Pour un second riverain avec des questions sur le niveau de logements sociaux et leur répartition.

Une troisième personne est riveraine du secteur UPM3. Cette personne a ses fenêtres à environ 1.5m des potentiels bâtiments du plan masse. Cette personne a indiqué qu'elle communiquera des projets de plans masses alternatifs, ce qu'elle a réalisé (voir RD8).

Trois personnes étaient intéressées par les deux secteurs et ont notamment questionné le caractère public ou privé des espaces verts prévus, en particulier dans le secteur UPM2. Ce caractère ne relève pas du PLU mais la question sera posée par le commissaire enquêteur à l'EPT POLD.

1.2.4. PERMANENCE DU VENDREDI 09/02/2024 DE 15H A 18H A LEVALLOIS-PERRET

6 personnes se sont présentées à cette permanence. Deux ont déposé des contributions écrites sur le registre (respectivement RP4 et RP5 ci-après).

Deux personnes étaient intéressées sur le plan général des dispositions prévues par la modification du PLU et notamment la densité et les espaces verts.

Deux personnes avaient un intérêt focalisé sur le plan-masse UPM3 et notamment pour l'une d'entre elles des questions précises par rapport au bâtiment où elle réside.

Enfin deux personnes étaient plus intéressées par le secteur UPM2 et notamment les retraits de façade sur la rue Marius AUFAN au droit du bâtiment Hutchinson et l'accès aux espaces verts.

La demande d'accroissement des espaces verts a été formulée par presque toutes les personnes venues à cette permanence.

1.3. OBSERVATIONS ECRITES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE OU PAR LETTRE ADRESSEE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RP1 Contribution écrite le 23 janvier 2024

« Bonne idée de créer des espaces verts au cœur du projet. Mais il serait intéressant de végétaliser les toits terrasses de tous les bâtiments ce qui rajouterait de la fraîcheur à la ville compte-tenu de sa densité.

Problème posé : la sécurité incendie pour la partie R+2 notamment. »

Cette contribution évoque les deux thèmes : l'accès des sapeurs-pompiers aux bâtiments prévus (RP 1.1) et les espaces verts et notamment la végétalisation des toits terrasses (RP 1.2).

RP2 Contribution écrite le 29 janvier 2024

« 1/ Ensemble très massif et très haut : R+7 qui va accentuer l'effet « grille-pain » pour les piétons marchant dans les rues par les fortes chaleurs qui vont en s'accroissant. (N.B. du CE : point seulement relatif à UPM2)

2/ Seulement + ou – 1000m² d'espaces verts non continus (petit patchwork), une surface insignifiante par rapport à la densité de Levallois.

La ville de Levallois offre seulement 6.5m² d'espace vert par habitant au lieu de 10 à 12m² recommandé par l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé). Donc il faudrait augmenter la surface verte prévue sur ce projet. »

Cette contribution évoque deux thèmes : la densité et la hauteur des bâtiments (RP2,1) et la taille des espaces verts insuffisante (RP2,2).

RP3 Contribution écrite le 30 janvier 2024

- 1- « Les espaces verts créés sont à l'intérieur de la zone. Ils ne profiteront pas aux Levalloisiens. Privilégier un verdissement de l'espace public/ vu du public.
- 2- Veiller à la circulation et au stationnement, déjà difficile à Levallois et cela est aggravé par d'autres projets (l'hôpital).
- 3- Est-il possible de prévoir un parking public ? »

Cette contribution évoque deux thèmes : les espaces verts et leur caractère public (RP3,1) et la densité avec le corollaire du stationnement (RP3,2)

RP4 Contribution écrite le 9 février 2024

« La cour derrière notre immeuble (26 rue Pierre Brossolette) appartient à notre copropriété et est inscrite dans notre règlement ; et pour rappel il n'y a pas de droit de passage à travers notre immeuble. Comme c'est le mur du bâtiment de Pozzi qui délimite pour l'instant la séparation entre les deux parcelles, je veux m'assurer que le prochain propriétaire nous fera une délimitation (grille ou mur) pour délimiter notre copropriété avec la nouvelle d'à côté. »

Cette contribution porte sur un point précis du plan masse UPM3 qui sera traité dans le thème Densité (RP4).

RP5 Contribution déposée le 9 février 2024

« Merci pour cette enquête très bien explicitée. Prévoir svp les circulations piétonnes traversantes, ouvertes au public. » (N.B. Note du CE Point relatif à UPM2)

Cette contribution concerne les espaces verts (RP5).

1.4. OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE OU PAR MESSAGERIE ELECTRONIQUE

Les contributions sont présentées dans l'ordre chronologique de réception.

RD1 Contribution déposée sur le Registre dématérialisé le 9 janvier 2024

« Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je comprends l'objectif poursuivi par la modification du PLU qui est d'encadrer les nouvelles constructions sur 2 secteurs mutables. Néanmoins, les hauteurs apparaissent sur le secteur Hutchinson encore importantes. Il aurait été bien de laisser plus de place à la nature en ville.

Je note l'avis de l'autorité environnementale exprimant que la modification n° 3 du PLU de Levallois-Perret au regard de ses objectifs et prise en compte des effets positifs sur l'environnement n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

En revanche, j'avoue ne pas comprendre l'avis du préfet joint dans le dossier qui apparaît déconnecté de la réalité par sa motivation. Il se fonde essentiellement pour des motifs de densification et de production insuffisante de logements sociaux. Quel rapport avec l'objet de la modification du PLU limitée ?

Un avis négatif est rendu alors que le projet permet d'encadrer mieux l'intégration des volumes dans le tissu urbain par rapport à l'existant.

Le Projet de modification porte uniquement sur 2 Secteurs et pas sur une révision du PLU qui permettrait de revoir les objectifs à une échelle et dans des proportions plus importantes.

Pour moi, cette modification est positive pour l'environnement urbain même si plus d'espace vert serait bienvenue. »

Les thèmes suivants sont traités : hauteur des bâtiments (RD1.1), espaces verts (RD1.2) et logements sociaux (RD1.3).

RD2 Contribution déposée le 13 janvier 2024

« Nouvel habitant j'ai assisté à la cérémonie des vœux cette semaine. Si nous sommes venus dans cette ville, c'est pour son cadre de vie et son attractivité. Je constate avec satisfaction que le projet présenté propose plus de place aux espaces verts et de respiration. Je suis rassuré par les objectifs présentés. Urbaniste et membre actif dans mon association environnementale je suis plutôt inquiet des objectifs de construction imposés pour les communes denses comme Levallois qui doivent également renaturer la ville. J'ai pris connaissance de l'avis défavorable du préfet et comme indiqué par la contribution déposée par un autre habitant, cet avis se fonde sur des objectifs liés à la loi SRU sans tenir compte des attentes des habitants d'encadrer cette sur densification. J'aurai l'occasion de venir rencontrer le commissaire enquêteur lors d'une permanence. Merci de cette enquête publique en ligne »

Les thèmes suivants sont traités : densité (RD2.1), espaces verts (RD2.2) et logements sociaux (RD2.3).

RD3 Contribution déposée le 15 janvier

« Bonjour,

Je profite de l'occasion pour vous faire part de ma situation, en lien avec le projet du plan local d'urbanisme de la rue Danton.

J'ai 66 ans, retraité, locataire, depuis quarante ans, dans un appartement de 32 m2, au 88 rue Danton, au premier étage.

Cela fait trois ans que j'ai fait une demande pour obtenir un logement social. La nouvelle de la construction des logements sociaux de la Rue Danton m'a donné de l'espoir.

Merci de votre attention. »

Le thème logement social est traité (RD3).

RD4 Contribution déposée le 27 janvier

« Levallois est une ville particulièrement dense en logements et activités, ce qui lui apporte un caractère comparable à celui d'un village aux portes de Paris. Les projets de construction/transformation sont nombreux à Levallois et continuent de lui donner de la modernité et un caractère neuf et entretenu qui bénéficie à chacun.

Il faut absolument que ces projets, souvent particulièrement volumineux laissent une très haute place à l'espace, à la verdure, à de la déminéralisation, afin de limiter l'effet de cocotte-minute qui intervient lors des périodes estivales.

Par ailleurs il est essentiel de garder des rues adaptées à la circulation et au stationnement, tout en favorisant si cela est possible la circulation de mobilité douce.

Les places de stationnement sont souvent rares, les nouvelles constructions peuvent être l'occasion d'améliorer ce point, ou au moins ne pas l'aggraver (conservation du nombre de place de parking / ajustements des possibilités de parking si les constructions augmentent le besoin de place de garage)

Enfin l'utilisation maximale des droits de hauteur des bâtiments peut être un sujet problématique pour les riverains immédiatement voisins de ces projets, notamment vu l'aspect volumineux des constructions légalement envisageables. Conserver de l'espace et de la visibilité par les fenêtres est un facteur de bien-être et de sécurité pour les riverains impactés. »

Les thèmes densité, hauteur des bâtiments et stationnement (RD4,1) et espaces verts (RD4,2) sont traités par cette contribution. Le sujet des stationnements renvoie au thème Densité.

RD5 Contribution déposée le 29 janvier 2024

« 1- N'aurait-il pas été plus pertinent de ne construire le reste que quand le sort des bureaux Hutchinson sera établi pour éviter 2 chantiers ?

2 - Pourquoi est-ce qu'il n'est pas prévu de restructurer les bureaux de Hutchinson en tout autre type d'activité au lieu de détruire pour reconstruire des logements ?

3 - Pourquoi ne pas tenir compte de l'actuelle végétalisation devant les bureaux actuels de Hutchinson (même s'il s'agit de gazon sur une profondeur de terre réduite au-dessus d'un parking,

c'est toujours de la verdure) dans le calcul de la surface des futurs espaces verts ? En effet, si on en tient compte, on voit qu'il n'y aura dans le futur projet pas d'augmentation réelle des espaces verts par rapport à l'existant.

4 - Pourquoi les futurs immeubles seront-ils construits au bord du trottoir au lieu d'être en retrait, même légèrement, pour éviter l'effet futur d'écrasement visuel ?

5 - Est-il vraiment légitime de construire à R+5, 6 voire 7 alors que l'effet massif des immeubles ex-LOREAL construits un peu plus loin dans la rue Danton est jugé unanimement comme désastreux ?

6 - Est-il nécessaire de prévoir autant de logements sociaux ? »

Les thèmes densité, hauteur des bâtiments et retrait des façades (RD5,1), espaces verts (RD5,2), réhabilitation des Bâtiments existants (RD5,3) et logements sociaux (RD5,4) sont traités.

RD6 Contribution déposée le 29 janvier

« Habitante depuis 20 ans dans la ville, je m'inquiète de sa très forte urbanisation et des projets qui se multiplient.

Il devient compliqué de circuler sur les trottoirs, les espaces verts manquent au regard du nombre d'habitants.

Je m'interroge également sur le nombre de logements sociaux : notre ville était en retard il y a quelques années mais où en sommes-nous maintenant ? J'imagine que le retard est largement comblé (?).

C'est encore un pan de "pâté de maisons/immeubles" entier qui va être abattu. Notre ville commence à manquer d'âme avec ces nombreuses constructions nouvelles qui ne vieillissent pas toujours très bien (cf. place Pompidou) ...

Si ce projet doit avoir lieu et il semble en bonne voie d'aboutir, en qualité d'habitants, nous attendons le maximum de verdure / toits végétalisés et des constructions avant-gardistes en termes de consommation d'énergie, isolation...

Beaucoup d'inquiétudes sur ce que notre ville est en train de devenir à coups de tractopelle. »

Les thèmes densité (RD6,1), espaces verts (RD6,2), logements sociaux (RD6,3) sont traités.

RD7 Contribution déposée le 30 janvier 2024

« Habitant Levallois depuis plus de 30 ans, j'en apprécie le côté village. Le fait de modifier une zone d'activité en zone d'habitation risque de densifier encore plus la commune et d'en réduire les activités. Ces zones sont près du centre-ville.

Je suis défavorable à ce changement du PLU. »

Cette contribution relève des thèmes densité (RD7,1) et perte d'activité (RD7,2).

RD8 Contribution déposée le 30 janvier 2024

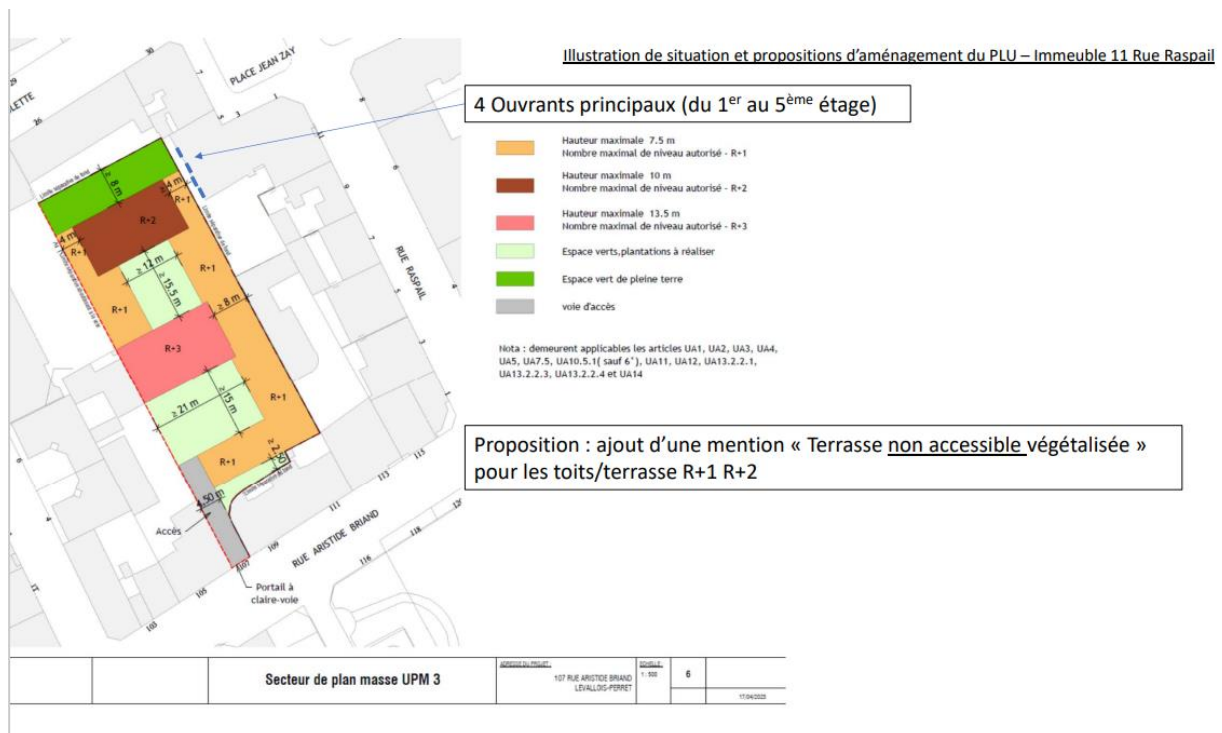
« Suite à notre entrevue du samedi 27 janvier vous trouverez ci-dessous les observations et propositions évoquées ensemble relatif au secteur UPM3.

Nous souhaiterions proposer que soit : => ajouté la mention : Terrasse végétalisée non accessible pour les R+1 => modification du plan masse entre le bâtiment potentiel R+2 et l'immeuble 11 rue Raspail avec continué de la zone végétalisée sur une largeur de 8m le long du mur de l'immeuble (représenté en vert sur le croquis joint).

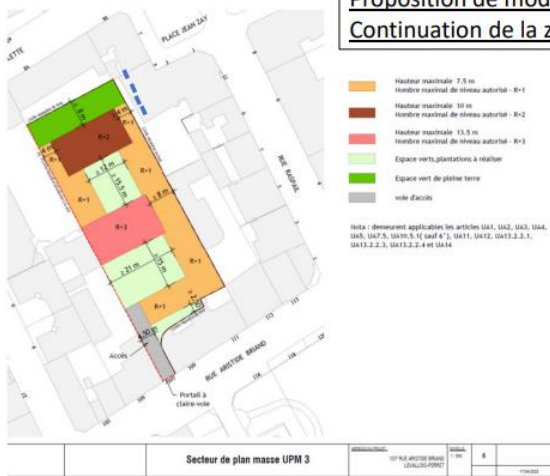
Ci joint des illustrations de la situation et des propositions.

Nous avons également abordé les points suivants ensemble : => Possibilité d'avoir des fenêtres côté jardin en R => Régit par le Code Civil=> Définition de baie principale => définie par le PLU »

Cette contribution porte à la fois sur la densité et l'organisation du plan masse UPM3 (RD8,1) et sur les espaces verts (RD8,2). Les propositions de modifications auraient des implications sur le plan masse UPM3.



Proposition de modification
Continuation de la zone « Espace vert » de 8 m sur le coté de l'immeuble



Proposition de modification « a minima » :
Passage à 8 m de large en bâtiment R+1 – terrasse non accessible végétalisée sur le coté de l'immeuble



Pour sauvegarde de la luminosité (le potentiel bâtiment en R+2 ayant une hauteur supérieure à l'actuelle prise à 4 m de la ligne séparatrice de fond

RD9 Contribution déposée le 3 février 2024

« Une fois ces deux projets terminés, quelle sera l'augmentation nette de la population et quel sera le taux de densité de notre commune ? Combien de véhicules supplémentaires circuleront dans nos ruelles étroites dépourvues d'arbres ?

La création de logements sociaux est indéniablement positive, mais ne doit pas se faire à n'importe quel prix. La politique de densification, voire de sur densification, des grandes villes est peut-être l'une de ces idées dont les générations futures se demanderont, "qu'est-ce qui leur passait par la tête ?" Avant de poursuivre cette frénésie de construction, cherchons plutôt à améliorer le bien-être des habitants de notre « village », à contrer les effets du changement climatique dans une ville tout en béton, à comprendre l'impact sur la cohésion sociale et à éliminer les conséquences néfastes sur la santé et l'environnement des habitants.

En ce qui concerne le projet UPM2 "Danton", je remarque les efforts déployés pour proposer un projet un peu différent, et je tiens à remercier les auteurs pour cela. Néanmoins, 'il s'agit, une fois de plus, de beaucoup de béton avec un mini jardin. Pourquoi ne pas élargir les trottoirs et planter des arbres ? Peut-on au moins espérer que les constructions seront de grande qualité ? Les façades de style placoplâtre - couvertes de traces noires au bout de seulement quelques années - sont à proscrire.

La loi SRU est d'actualité. À nos responsables politiques : rappelez-vous, chaque ville est unique et spécifique. Ne cherchons pas comment appliquer une vision « taille unique » à chaque centre urbain en France mais regardons plutôt comment élaborer des projets « taillés sur mesure » pour le bien-être des habitants. »

Cette contribution aborde les thèmes densité (RD9,1), espaces verts (RD9,2), logements sociaux (RD9,3).

RD10 Contribution déposée le 8 février 2024 (Cette contribution a été déposée trois fois).

« Monsieur le Commissaire Enquêteur, Veuillez trouver en pièce jointe nos observations dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Levallois. Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte ces observations et les consigner dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU. Bien cordialement. Bruno GESSI Directeur Général Adjoint Directeur d'Agence de Levallois RIVES DE SEINE HABITAT »

Mairie de Levallois

À l'attention de Monsieur le commissaire
enquêteur chargé de l'enquête publique
relative à la modification n° 3 du PLU
Direction de l'urbanisme et
de l'aménagement
66 bis rue du Président Wilson
92300 LEVALLOIS

Levallois, le 8 février 2024

Objet : Enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU de Levallois-Perret

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'OPH RIVES DE SEINE HABITAT entend vous faire part de ses observations dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Levallois.

La modification n° 3 du PLU porte sur :

- La création de deux secteurs de plan masse situés rues Marius AUFAN et DANTON, entre les rues VOLTAIRE et ARISTIDE BRIAND (UPM2) et rue ARISTIDE BRIAND, entre les rues MARJOLIN et RASPAILL (UPM3) sur des sites dont la vocation dominante actuelle est l'activité.
- Les ambitions communales de création de logements sociaux sont également revues à la hausse sur le futur secteur UPM2 et plusieurs parcelles adjacentes.

L'OPH RIVES DE SEINE HABITAT porte un projet de réalisation d'une opération de construction de logements sociaux sur le secteur UPM2 faisant l'objet de l'enquête (ci-après dénommé projet OPH2-Site Hutchinson) aux adresses suivantes :

- 80 rue Danton : parcelle cadastrée T55
- 82-84 rue Danton : parcelle cadastrée T54
- 86 rue Danton : parcelle cadastrée T51 en partie

Je vous faire part de l'avis favorable de l'OPH sur la modification n°3 du PLU pour les motifs suivants :

1. Le projet de modification n°3 du PLU maintient l'objectif de réalisation des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements assurant une mixité sociale et matérialisés sur [le plan PLU, zonage et servitudes](#), de la commune de Levallois-Perret.

Levallois-Perret étant une commune déficitaire en logements sociaux par rapport aux obligations de la loi SRU, avec un taux d'environ 20% (20,33% au recensement INSEE 2022), la ville souhaite imposer des taux plus importants sur certains terrains afin de s'inscrire dans l'objectif communal de 25% de logements sociaux.

Cette augmentation projetée du taux de logements sociaux concerne le secteur UPM2 sur lequel est réalisé l'opération portée par l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT (76 à 86 Danton 100 %).

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

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

Le projet OPH2-Site Hutchinson assure dans l'une de ses variantes près d'une trentaine de nouveaux logements locatifs sociaux avec des locaux d'activité en pied d'immeuble et dans la seconde variante, un peu plus d'une vingtaine de logements locatifs avec une partie foyer comprenant 20 studios, un logement intendant et des espaces communs (cuisine, salle à manger).

Quelle que soit la variante mise en œuvre, le projet OPH2-Site Hutchinson répondra aux ambitions communales de création de logements sociaux revues à la hausse et intégrera l'augmentation du taux de logements sociaux à 100% de la SDP sur la partie nord-ouest (T51 en partie, T54 et T55).

- Le projet de modification n°3 du PLU de Levallois-Perret conduit, par la création des deux secteurs de plan masse UMP2 et UMP3, encadrer et réduire légèrement la constructibilité sur ceux-ci par rapport aux possibilités du PLU en vigueur, et ce, afin de créer des espaces de respiration sous forme d'espaces verts et de permettre une bonne insertion urbaine en cas d'évolution future sur ces parcelles.

La prise en compte de la modification n°3 du PLU envisagée améliore l'épannelage et la qualité architecturale du projet OPH2-Site Hutchinson avec dans le secteur de plan masse :

- La création d'un porche monumental de huit mètres de large et d'une hauteur de deux niveaux.
- La création d'espaces verts favorisant l'objectif « trame verte ».

Le plan masse secteur Hutchinson intégrant le projet OPH 2 dispose de plusieurs espaces verts venant s'ajouter à ceux du projet Hutchinson et cette verdure s'associe très bien avec la « trame verte », objectif présent dans le PLU actuel et conforme à la volonté de la commune de maintenir un cœur d'îlot végétalisé.

Cette recherche d'esthétisme avec en complément la création de patios participe à la singularité du projet.

Pourquoi ne pas envisager un square dans ce secteur de Levallois qui n'en compte aucun ? Cela apporterait un peu d'air et de fraîcheur ce qui est aujourd'hui un enjeu important pour l'environnement et pour lutter contre le réchauffement climatique. Sans compter que cela contribuerait également au bien-être de tous.

Quoiqu'il en soit de la décision qui sera prise, construire en R+7 est très élevé au regard des immeubles environnants. Des immeubles de plus faibles hauteur et en retrait des trottoirs (ce qui est le cas de l'actuel immeuble de bureaux) limiteraient la sensation d'écrasement et d'étouffement.

Un square reste la meilleure option et semble même indispensable pour ce quartier. »

Cette contribution porte sur les thèmes espace vert avec la demande d'un square en lieu et place du projet (RD11,2) et à minimum une baisse des hauteurs de R+7 et des façades en retrait c'est-à-dire le thème densité et hauteur (RD11,1).

RD12 Contribution déposée le 9 février 2024

« Dans ce contexte, les modifications que la commune se propose d'adopter, si elles ont sans aucun doute pour but de permettre la construction d'un nouveau programme immobilier, j'observe que les deux terrains faisant l'objet de la modification sont déjà classés constructibles par le PLU actuel, et, en première analyse, la modification augmente la hauteur maximale (pour la zone UPM1, passage de 22,5 à 25,5 mètres !).

Nous sommes inquiets face au projet qui va impacter notre environnement, sans omettre d'engendrer notamment une perte de luminosité pour les résidents faisant face à ce projet de construction, en plus des désagréments de tels travaux.

Toujours plus de densité. »

Cette contribution porte sur la densité et la hauteur augmentée (RD12).

RD13 Contribution déposée le 9 février 2024

« Bonjour,

Ayant également vu sur le toit et mur sans ouvrant du garage du secteur UPM3, je soutiens la requête d'ajouter la mention : « Terrasse végétalisée non accessible pour les R+1 » et de modification du plan masse entre le bâtiment potentiel R+2 et l'immeuble avec continuité de la zone végétalisée sur une largeur de 8m le long du mur de l'immeuble pour éviter la création de vis-à-vis proche.

Merci pour votre compréhension. »

Cette contributions porte sur un point particulier du plan masse UPM3 qui est traité dans le thème densité (RD13,1) et dans le thème espaces verts (RD13,2).

RD14 Contribution déposée le 9 février 2024

« Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je tiens tout d'abord à remercier l'excellente organisation de cette consultation, mais qui amène si peu de participation ! Voici mes observations d'humble habitant du quartier autour d'UPM2 depuis bientôt 20 ans à différentes adresses.

C'est une zone de Levallois qui se densifie sans création d'espaces verts, où l'on bouche les ouvertures vers le ciel, ses rues étroites deviennent oppressantes, bordées d'immeubles modernes à l'architecture monotone dont les balcons empiètent en surplombant la surface des trottoirs.

Avec les récents projets immobiliers aux alentours, comme la livraison remplaçant les bureaux L'Oréal, ainsi que l'ensemble des nouveaux immeubles construits autour d'UPM2 ces 5 dernières années, cette évolution locale nécessiterait plutôt la création d'un coin aéré, verti et naturellement lumineux.

Cette densité est mal vécue, et la proposition de modification n°3 du PLU autorise la construction d'immeubles de R+6 sur la pelouse rue Marius AUFAN où l'immeuble HUTCHISON était en retrait (avec le petit immeuble adjacent), ainsi que sur la rue DANTON dont la façade passerait de R+2 à R+6, Cette proposition n'est pas acceptable pour une ville qui se targue d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Un square serait bienvenu dans ce quartier qui en manque cruellement.

Les cœurs d'îlot ne sont que des mots doux, les riverains ne les voient pas et n'en bénéficient pas. La rue Marius AUFAN va perdre ses rares façades basses et en retrait qui lui assuraient un peu de luminosité, même si on peut apprécier de l'autre côté l'ouverture vers la rue BARBÈS. Ces voies piétonnes seront-elles ouvertes à la circulation des personnes n'habitant pas ces logements ?

Je vous remercie pour votre écoute. »

Cette contribution porte sur le thème de la densité, des hauteurs de bâtiments, des retraits de façade (RD14,1) et sur les espaces verts (RD14,2).

2. LES OBSERVATIONS CLASSEES PAR THEME

Dénombrement des dépositions et observations par sources :

	Nombre de contributions	Nombre d'observations
« Oral et papier » (permanence, registre, lettres)	5	8
« Numérique » (mail, registre dématérialisé)	14	32
Sous-total	19	40
PPA	4	3
Total	23	43

Numéro	Thème	Observations
1	LA DENSITE DE LA COMMUNE ET LA HAUTEUR DES BATIMENTS : 17 observations	OBS 5 ; RD 1,1 ; RD2,1 ; RP1,1 ; RD4,1 ; RD5,1 ; RP2,1 ; RP3,2 ; RD6,1 ; RD7,1 ; RD8,1 ; RD9,1 ; RP4 ; RD11,1 ; RD12 ; RD13,1 ; RD14,1 ;
2	LES ESPACES VERTS : 15 observations	RD 1,2 ; RD 2,2 ; RP1,2 ; RD4,2 ; RD5,2 ; RP2,2 ; RP3,1 ; RD6.2 ; RD8,2 ; RD9,2 ; RD10,1 ; RD11,2 ; RD13,2 ; RD14, 2 ; RP5
3	LA SERVITUDE SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX : 8 observations	OBS 6; RD 1,3; RD 2,3; RD 3; RD5,4; RD6,3; RD9,3; RD10,2;
4	L'ABSENCE DE DIAGNOSTIC APPROFONDI JUSTIFIANT L'IMPOSSIBILITE DE REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS : 3 observations	OBS 4 ; RD5,3 ; RD7,2

2.1. LA DENSITE DE LA COMMUNE, LA HAUTEUR DES BATIMENTS ET LE STATIONNEMENT

La ville de Levallois-Perret est généralement considérée comme la plus dense de France et une des plus denses d'Europe. La préoccupation de la quasi-totalité des observations est de ne pas augmenter cette densité.

2.1.1. DENSITE

La transformation de bâtiments d'activité entrainera mécaniquement une augmentation de la densité (habitants supplémentaires sur une surface inchangée de la commune) par rapport à l'existant. Toutefois le PLU actuel permettrait une densité élevée sur les secteurs UPM2 et UPM3 au cas où les activités actuelles disparaîtraient. La modification du PLU permet donc de réduire la surface de plancher par rapport au potentiel de l'actuel PLU de 12,25% pour le plan masse UPM2. De même pour UPM3, la réduction de la surface de plancher est de 37% (source Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement). Cette réduction de la densité est appréciée par plusieurs observations mais quelques-unes la souhaiteraient cependant plus importante notamment sur UPM2.

2.1.2. HAUTEUR DES BATIMENTS

Concernant les hauteurs des bâtiments qui contribuent à la perception de la densité, plusieurs observations soulignent que sur l'Ilot UMP2, la hauteur des constructions sera encore importante. En effet, cette hauteur est supérieure en trois endroits (R+7) à celle autorisée au maximum par le PLU en vigueur (R+6).

Il convient de souligner que ces parties en R+7 sont situés en retrait et seront peu visibles. Plusieurs observations demandent le retour au maximum de R+6 du PLU en vigueur.

2.1.3. RETRAIT DES FAÇADES

La possibilité de mettre des façades en retrait pour dégager le champ visuel a été demandée par plusieurs contributions. En particulier plusieurs d'entre elles mettent en avant le retrait en façade du bâtiment actuel Hutchinson sur la rue Marius AUFAN et souhaite un retrait significatif du futur bâtiment sur cette rue.

Cette demande s'appuie sur le besoin de rompre l'alignement des façades qui créé, selon les intervenants, un effet oppressif.

2.1.4. STATIONNEMENT

Les places de stationnements ont été évoquées à plusieurs reprises. Le stationnement est considéré comme difficile pour ces contributeurs. Le règlement actuel du PLU s'appliquera sans modification (voir article 12 du règlement de la zone UA) aux secteurs UPM2 et UPM3 :

« Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 85 m² de surface de plancher (SDP*), avec un minimum d'une place par logement.

Pour les résidences ou foyers pour étudiants ou pour personnes âgées il ne sera exigé qu'une place pour 150 m² de S.D.P.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé que 0,50 place de stationnement automobile par logement. »

L'augmentation de logements sociaux diminuera en pratique la proportion de place de stationnement.

2.1.5. ACCES DES POMPIERS AU SECTEUR UPM3

Enfin deux contributions se sont interrogées sur les possibilités d'accès des pompiers à la zone UPM3 enclavée entre les bâtiments.

2.1.6. POINTS PARTICULIERS

Deux points particuliers ont été évoqués.

2.1.6.1. ANGLE NORD-EST DU SECTEUR UPM3

Compte-tenu de la proximité entre l'immeuble où la personne réside et les bâtiments prévus au plan masse UPM3, une riveraine propose de prévoir une distance plus grande de séparation que les environ 1.5m actuels. A cet égard elle a proposé des plans masses alternatifs. Elle souhaite aussi que les toits terrasses, si accessibles, ne donnent pas droit sur l'immeuble voisin très proche.

Cette contribution a été appuyée par une deuxième personne habitant dans la résidence.

2.1.6.2. LIMITE DE PROPRIETE AVEC LE 26 RUE PIERRE BROSSOLETTE

Les riverains du 26 rue Pierre Brossolette s'interrogent sur la manière dont la limite de propriété sera établie entre leur cour et l'espace en pleine terre prévu en UPM3. Ils souhaitent en effet une telle séparation.

2.1.7. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Q1 Les trois excroissances à R+7 sur le plan masse UPM2 sont-elles indispensables à l'équilibre économique potentiel des projets ? Pourraient-elles être ramenées à la hauteur maximum du PLU en vigueur conformément au souhait de la ville de limiter la densification ?

Réponse de l'EPT POLD :

Réponse de l'EPT POLD :

- Les « excroissances » en R+7 du plan masse UPM2 sont limitées à trois et ne permettent pas aux bâtiments de dépasser une hauteur de 25,5 mètres. Ces possibilités devraient, en effet,

permettre de favoriser l'équilibre économique potentiel de projets à venir sur ce secteur. A ce titre, ils ne sont qu'un maximum qui n'interdit pas une réalisation de bâtis plus bas.

- De plus, elles sont imposées en retrait de 5,8 à 7,4 mètres à partir de l'alignement de la rue et ce, afin de réduire leur visibilité depuis l'espace public, de ne pas créer de potentiels « effets de masse » du bâti et de n'avoir qu'un impact très faible sur une éventuelle perte d'ensoleillement pour le voisinage.
- Néanmoins, et au regard de ces observations, le sujet de ces « excroissances » pourra être étudié par l'EPT POLD.

Q2 Pour le secteur UPM2, est-il envisageable de mettre des façades en retrait notamment sur la rue Marius AUFAN pour diminuer l'impression de densité ?

Réponse de l'EPT POLD :

- L'implantation des façades dans le secteur de plan masse UPM2 est conforme à la séquence urbaine de la rue Marius AUFAN dont les bâtiments sont situés à l'alignement. De plus, les plans masse délimitent des emprises maximums qui n'empêchent pas des façades en retrait.
- Néanmoins, la ville exigera, au moment des permis de construire, de la part des architectes, des façades non linéaires et une architecture diversifiée sur l'îlot.

Q3 Le plan masse UPM3 est enclavé au milieu de bâtiments à la hauteur élevée. Les interventions potentielles d'urgence par les sapeurs-pompiers sont-elles possibles avec la densité de logement prévue au PLU modifié ?

Réponse de l'EPT POLD :

- Le porteur de projet devra, dans le cadre du dépôt de son permis de construire, se conformer aux normes en vigueur en matière d'accès des services de secours, services consultés dans le cadre de l'instruction des permis de construire. Le projet pourra être adapté, les emprises bâties du plan masse étant un maximum, mais pouvant être laissées libres, pour répondre à ces normes.

Q4 Une demande de riverains de UPM3 porte sur la possibilité de limiter l'accès aux toits terrasses en bord de l'immeuble où ils résident pour éviter le surplomb des futurs occupants et/ou sur une potentielle révision du plan masse dans l'angle nord-est afin de laisser un espace plus grand entre les potentiels bâtiments futurs et leur bâtiment. Quelle est l'analyse de l'EPT POLD sur ces demandes ? //

est à signaler que l'un des plan masse proposé accroîtrait significativement la surface d'espaces verts en pleine terre.

Réponse de l'EPT POLD :

- Le plan masse UPM₃ prend d'ores et déjà en compte les riverains des rues concernées en imposant de la pleine terre en fond de parcelle et en limite de leurs terrains. Il prévoit également des hauteurs très limitées par rapport au PLU actuel et plus basses que le point le plus haut de la toiture du garage existant. Il incite, également, au regard de l'implantation future des bâtiments, à faire évoluer ce site d'activités de garage vers un site de logements mieux intégré à un environnement urbain.
- Enfin, les toitures terrasses seront toutes végétalisées ou paysagées, selon les dispositions écrites du PLU.

Q5 Les riverains du 26 rue Pierre Brossolette demandent comment la séparation de propriété sera réalisée entre leur cour et l'espace en pleine terre prévu en UPM3. La Mairie de Levallois-Perret peut-elle préciser ce point ?

Réponse de l'EPT POLD :

- En imposant un espace vert de pleine terre, le plan masse UPM₃ prévoit un retrait du futur bâti de 8 mètres par rapport à la limite séparative. Grâce à ce retrait, les habitants du 26 rue Pierre Brossolette, comme le futur porteur de projet, pourront chacun clore leur terrain, dans le respect des dispositions du règlement de la zone UA du P.L.U.

2.2. LES ESPACES VERTS

La demande générale est d'augmenter significativement la part d'espaces verts. Pour certains, ces secteurs devraient être transformés en espaces verts. La dimension économique d'un tel choix n'est cependant pas intégrée par ces contributeurs qui n'expliquent pas les modalités d'acquisition des terrains concernés à leur propriétaires privés actuels.

Deux aspects sont à examiner dans le cadre du PLU : la surface en pleine terre et la surface en espace vert.

2.2.1. PLEINE TERRE :

Le PLU actuel prévoit dans son article 13.2.2.2 une disposition spécifique pour les espaces de pleine terre.

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.

-Pleine Terre UPM2 :

L'article ci-avant reste applicable au Plan Masse UPM2 et la modification n'entraîne donc pas de conséquence sur la surface en pleine terre. Celle-ci peut être calculée par une approche simple : le lot Hutchinson au sud de UPM2 représente environ 2339m² soit une contrainte de surface en pleine terre de 233,9m² et le terrain au nord dit OPH représente environ 936m² soit une contrainte en pleine terre de 47m². Au total, la surface de pleine terre sera au minimum de 234m² environ sans différence entre le PLU en vigueur et le PLU modifié. Il est à noter que UPM2, tel que construit aujourd'hui, disposerait a priori d'environ 300m² de pleine terre. Une vérification précise n'a pu être effectuée sur la profondeur de la terre.

-Pleine Terre UPM3 :

L'article ci-avant n'est plus applicable au plan masse UPM3 conformément aux exclusions portées par celui-ci. La surface en pleine terre est donnée par la surface en pleine terre du plan masse soit 238m² (source Mairie de Levallois). Le PLU en vigueur avec son article 13.2.2.2 prévoyait une surface minimale de 10% de 2321m² soit 232m². La modification du PLU entraîne donc une très légère augmentation de la surface en pleine terre.

En résumé, la modification proposée du PLU n'aura en pratique pas d'impact sur la superficie en pleine terre versus le PLU actuel mais entraînera par rapport à aujourd'hui une augmentation significative de la surface en pleine terre sur UPM3 et une légère baisse sur UPM2.

2.2.2. ESPACES VERTS :

Le PLU en vigueur ne fixe pas de minimum sur la surface en espaces verts (pleine terre ou non).

Les plan masses UPM2 et UPM3 permettent donc d'imposer des surfaces de respiration même si elles ne sont pas toutes en pleine terre.

Une comparaison est cependant possible avec la situation actuelle.

Le secteur du plan masse UPM2 comporte aujourd'hui 825m² d'espaces verts et le plan masse impose une surface de 1130m², soit une augmentation de 37% par rapport à l'existant. La surface en espace vert représentera donc environ 35% de la surface au sol.

Le secteur du plan masse UPM3 ne comporte aujourd'hui aucun espace végétal et le plan masse impose une surface de 733m². Cette surface représentera donc 31,5% de la surface au sol.

Ces chiffres montrent une croissance importante des espaces verts qui contribuent à la respiration des quartiers et diminuent les effets d'îlot de chaleur.

2.2.3. TOITURES TERRASSES

Des contributions se sont interrogées sur la capacité à rendre les toitures végétalisées.

L'article 11.2.8.2. du Règlement de la zone UA continuera en droit à s'appliquer aux deux secteurs :

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 11 centimètres.

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*. »

Les toitures terrasses seront donc bien végétalisées.

Par ailleurs la demande relative à la situation d'étroite proximité entre les fenêtres d'un bâtiment et la toiture terrasse au Nord-Est d'UPM3 conduirait à ne pas permettre la vue plongeante de cette toiture sur l'intérieur des appartements que ce soit par restriction de l'accès à la toiture terrasse ou que ce soit par réduction de la surface bâtie au droit de l'immeuble. Des propositions ont été faites en ce sens et sont indiquées dans la contribution RD8.

2.2.4. ACCES PUBLIC OU PRIVE AUX ESPACES VERTS DU SECTEUR UPM2 ET NOTAMMENT DU LOT « HUTCHINSON »

La question du caractère public (avec accès public) ou privé des espaces verts prévus au secteur UPM2 notamment dans le lot « Hutchinson » est posée. Elle ne relève pas du PLU mais une indication des perspectives par l'EPT est souhaitée. Une utilisation piétonnière par le public des liaisons à travers les bâtiments est considérée par plusieurs intervenants comme un minimum.

2.2.5. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Q6 La surface en pleine terre varie pas ou peu entre le PLU actuel et le PLU modifié. Comment se compare-t-elle avec les préconisations du SCOT ? Serait-il possible d'augmenter la surface en pleine terre plus significativement ?

Réponse de l'EPT POLD :

- **Concernant la part de pleine terre du PLU en vigueur et du PLU modifié sur ces secteurs :**
 - En ce qui concerne UPM2, la règle sur la pleine terre n'évolue pas entre le PLU actuel et le PLU modifié. Il n'y a, ainsi, pas de réduction de pleine terre projetée sur ce secteur. Le pourcentage de pleine terre reste régi par les articles UA 13.2.2.2 (cité en page 24 de votre PV) du règlement du PLU. Ce pourcentage dépend donc de la taille des unités foncières à venir (propriété d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) au moment des dépôts de permis de construire.
 - De plus, le plan masse UPM2, localise plusieurs poches importantes d'espaces verts, poumons verts sur lesquels les espaces de pleine terre viendront se localiser. Le projet laisse, ainsi, le choix au(x) porteur(s) de projet(s) de la localisation de la pleine terre à l'intérieur de ces espaces protégés. Enfin, contrairement à aujourd'hui, certains de ces espaces verts et de pleine terre seront visibles depuis l'espace public, notamment grâce aux deux liaisons piétonnes à venir. Ainsi, le plan masse a pour objet de transformer des espaces verts sur dalle et surélevés côté rue Marius AUFAN par des espaces de qualité et plantés.
 - Concernant le secteur UPM3, il impose la location d'un espace en pleine terre d'environ 238m² en limite d'unités foncières voisines et ce, afin de garantir un espace d'un seul tenant et de préserver au maximum les habitants limitrophes. Actuellement, cet espace est intégralement occupé par du bâti.
- **Concernant les préconisations du SCOT :**
 - Le SCOT inscrit, dans son document d'orientation, l'objectif de « Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis » et dans sa prescription P86 : « maintenir globalement la proportion de pleine terre existante à l'échelle du territoire ; » et « renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre ».
 - Cet objectif est une orientation, orientation par rapport à la surface existante de pleine terre à l'échelle du territoire de POLD. Ainsi, le SCOT détaille :
 - La proportion de pleine terre existante lors de l'élaboration du PLU sera maintenue à l'échelle du document d'urbanisme concerné, et pourra être augmentée, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire.
 - Sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, renforcer la part des espaces de pleine terre dans les secteurs urbains hors voirie n'atteignant pas le taux de 30 %.
 - Dans l'ensemble du territoire métropolitain, pour favoriser les continuités écologiques, préserver les qualités des sols et les continuités entre espaces végétalisés, le morcellement des espaces de pleine terre doit être évité.

- Le P.L.U. de Levallois, approuvé en 2012, ne fait pas état d'un diagnostic de surface de pleine terre existante sur la commune. Ce diagnostic sera établi dans le cadre de l'élaboration du PLUi de l'EPT POLD, prescrit le 27 juin 2023. Ce PLUi définira les règles adaptées pour « tendre vers 30% minimum de pleine terre » à son échelle.
- Néanmoins, les règles du P.L.U. de Levallois contribuent déjà à renforcer la part des espaces de pleine terre par rapport à l'existant.
- Enfin, le fait de localiser des poches d'espaces verts et un espace de pleine terre d'un seul tenant permet de répondre à l'objectif métropolitain d'éviter le morcellement des espaces de pleine terre.
- Précisons également que le SCOT prévoit, en parallèle, un objectif de participer à l'objectif de production de logements métropolitain, notamment au cœur des villes et à proximité des transports collectifs structurants.
- Le projet de modification n°3 du P.L.U. de Levallois est donc compatible avec les préconisations du SCOT Métropolitain concernant la pleine terre.

Q7 La surface d'espace vert augmente sensiblement, hors pleine terre. La surface en toiture terrasse sera aussi importante. L'article 11.2.8.2 de la zone UA prévoit la végétalisation des toitures terrasse. Quelle surface de toit sera végétalisée pour UPM2 et UPM3 afin notamment de favoriser la diminution des ilots de chaleur ?

Réponse de l'EPT POLD :

- La végétalisation des toitures terrasses est prévue par le règlement du PLU depuis 2012 et est obligatoire sur leur quasi-totalité pour toute toiture non accessible.
- Les surfaces de toitures-terrasses proposées dans les plans masse seront d'environ 2130 m² sur le secteur UPM2 et d'environ 1380 m² sur le secteur UPM3. Cependant, la répartition entreterrasses accessibles ou inaccessibles n'est pas précisée dans les plans masse. Mais elles seront toutes végétalisées ou paysagées comme le prévoit le règlement.
- Enfin, les porteurs de projet devront veiller à appliquer la règle de débit des eaux de pluie de 0 litre/hectare/seconde ce qui impose de retenir les eaux de pluie sur l'unité foncière. La végétalisation des toitures-terrasses est l'un des outils efficaces pour atteindre cette réglementation d'assainissement intercommunale.

Q8 Bien que le sujet ne relève pas du PLU, l'EPT peut-il partager son analyse sur le caractère accessible au public ou restreint aux copropriétaires des jardins prévus au secteur UPM2 dans la zone dite « Hutchinson » ? En particulier les liaisons piétonnières prévues seront-elles accessibles au public ?

Réponse de l'EPT POLD :

- Le souhait de l'EPT est de rendre accessibles au public les liaisons piétonnes à créer.
- En ce qui concerne les espaces verts, le porteur de projet doit pouvoir rester libre de les rendre accessibles ou non au public pour des raisons de sécurité des logements en rez-de-chaussée.

2.3. LA SERVITUDE SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

Des observations sur le registre dématérialisé contestent l'avis défavorable de la Préfecture des Hauts de Seine. Ces contributeurs ne souhaitent en effet pas voir augmenter la mixité sociale. Toutefois un contributeur souhaite ces logements sociaux. Cette dichotomie est habituelle vis-à-vis de ce sujet sensible qui relève d'un impératif supra communal. La Loi adoptée le 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU) a en effet prévu dans son article 55 un taux moyen de logements sociaux (25%) qui n'est pas atteint par la ville de Levallois-Perret (20.33%).

La commune a donc fait l'objet de deux arrêtés de carence de la part de la Préfecture des Hauts de Seine, en 2020 et 2023. Ces arrêtés constatant la carence de la collectivité locale à appliquer la loi SRU, impose que toute opération d'une superficie de plus de 800m² comporte au minimum 30% de logements sociaux. Les secteurs UPM2 et UPM3 dépassent cette surface.

Le secteur UPM2 a bien dans le cadre de la modification n°3 du PLU un minimum de 30% de surface de plancher en logements sociaux, porté d'ailleurs à 100% sur une partie de sa surface (îlot OPH).

Mais le Plan Masse UPM3 ne comporte aucun minimum explicite de logement social. Il ne respecte a priori pas l'arrêté de carence du 21 décembre 2023, ni d'ailleurs l'article L 302-9-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, selon la Préfecture des Hauts-de-Seine, sauf bien entendu à considérer que l'arrêté préfectoral s'applique de jure.

Question du Commissaire Enquêteur :

Q9 Le plan masse UPM2 a bien intégré les arrêtés successifs de M. le Préfet des Hauts-de-Seine, prescrivant le minimum de 30% de surface de plancher en logements sociaux. Mais le plan masse UPM3 ne prévoit pas de règle particulière. Quelles raisons ont conduit l'EPT POLD à ne pas indiquer de minimum en logements sociaux ou à tout le moins à ne pas rappeler les exigences réglementaires ?

Réponse de l'EPT POLD :

- Les arrêtés préfectoraux de carence reprennent les obligations législatives applicables à toute commune carencée et donc à la ville de Levallois. Ces dispositions s'imposent ainsi aux porteurs de projets de logements de plus de 800m² ou 12 logements sur toute la ville et donc, également, aux terrains situés dans le plan masse UMP3. L'EPT POLD va, ainsi, ajouter cette précision dans l'additif de la modification.
- En ce qui concerne le plan masse UPM2, la servitude dite de « logements sociaux » existait déjà dans le PLU en vigueur et avant que la ville soit carencée. L'objet de la modification est de la renforcer. Cette servitude est plus contraignante que la loi puisqu'elle s'applique dès le premier m² construit et dès le second logement. De plus, sa durée de validité est indépendante de celle de l'arrêté préfectoral de carence et de toute évolution législative.

2.4. L'ABSENCE DE DIAGNOSTIC JUSTIFIANT L'IMPOSSIBILITE DE REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS

La Préfecture des Hauts-de-Seine a fait part dans son avis décrit plus avant de l'absence de diagnostic approfondi justifiant l'impossibilité de réhabilitation des bâtiments existants.

De plus, une contribution s'interroge sur la réutilisation des locaux : « Pourquoi est-ce qu'il n'est pas prévu de restructurer les bureaux de Hutchinson en tout autre type d'activité au lieu de détruire pour reconstruire des logements ? »

Il est à noter que le PLU n'impose pas la démolition des bâtiments existants qui pourront être réhabilités par leurs propriétaires actuels ou futurs. Le PLU encadre les modifications éventuelles qui pourraient survenir.

A ce titre, les bâtiments actuels des deux secteurs ne présentent a priori pas d'intérêt particulier en termes historiques ou architecturaux qui pourraient justifier leur préservation. Il serait toutefois souhaitable de vérifier que l'entrepôt n'est pas un entrepôt Eiffel qui avait ses installations à proximité.

Le PLU a pour raison d'être de fixer le cadre des possibles si ces bâtiments venaient un jour à être démolis par leurs propriétaires.

Un diagnostic ne s'impose donc pas à ce stade de la modification du PLU et pourra être fait, en tant que de besoin, lors des dépôts de permis de construire éventuels.

Questions du Commissaire Enquêteur :

Q10 L'entrepôt du secteur UPM3 a-t-il un lien historique avec M. Gustave Eiffel ?

Réponse de l'EPT POLD :

- L'entrepôt du plan masse UPM3 n'a pas été réalisé par la société Eiffel.
- De plus, les entrepôts de Gustave Eiffel étaient situés au 42 rue Fouquet à Levallois (prolongement de l'actuelle rue Gustave Eiffel en limite de Paris).

Q11 Quelle est la réponse éventuelle à l'observation de la Préfecture des Hauts-de-Seine sur ce point ?**Réponse de l'EPT POLD :**

- Le P.L.U. n'a pas vocation à prévoir un diagnostic de l'état du bâti existant, ce type de diagnostic relevant d'un permis de construire. De plus, la Ville de Levallois et l'EPT POLD ne portent pas de projet sur les secteurs UPM2 et UPM3. Enfin, ces secteurs ne se situent pas dans le périmètre d'une Z.A.C.
- Par ailleurs, l'établissement des secteurs de plan masse n'empêche ni la réhabilitation des bâtiments en bureaux ni la réhabilitation avec un changement de destination pour du logement.
- De plus, le mauvais état et l'ancienneté du bâti sur ces deux secteurs devraient inciter les propriétaires à vendre ou démolir et la ville se doit d'anticiper de tels changements en imposant à ceux-ci des contraintes plus fortes que le PLU en vigueur en matière d'espaces verts, de réduction des îlots de chaleur, d'ouvertures et de transparence vers les cœurs d'îlots, de percées visuelles pour les piétons, de retraits par rapport aux rues et de contrôle et réduction des hauteurs.

2.5. L'EXPOSITION AUX BRUITS

Le futur secteur de plan masse UPM2 et les parcelles adjacentes rue Aristide Briand sont concernés par le classement en catégorie 2 de la rue Marius AUFAN (bande de 250m) et le classement en catégorie 3 de la rue Aristide Briand (bande de 100m) conformément au classement défini par l'arrêté préfectoral n°2000/175 du 29 juin 2000. Le futur secteur de plan masse UPM3 est concerné par le classement en catégorie 3 de la rue Aristide Briand (bande de 100m).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés par l'arrêté ci-dessus, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs définis par le décret n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 (dispositif spécifique du Code de la Construction et de l'Habitation).