

**Département des Hauts-de-Seine**

**OPH LEVALLOIS HABITAT**



**EXPROPRIATION DES TERRAINS SITUES  
66 RUE RIVAY/65 TER RUE PAUL VAILLANT COUTURIER,  
67 ET 69 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER  
A LEVALLOIS.**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Approuvé par délibération n°08 du  
Conseil d'administration de l'OPH Levallois Habitat  
du 14 janvier 2019

# SOMMAIRE

I. NOTICE EXPLICATIVE .....	3
1.1 Description du contexte de l'opération .....	3
1.2 La commune de Levallois-Perret et sa situation géographique .....	4
1.3 Le quartier dans lequel s'insère le projet .....	6
1.4 Description des biens existants .....	9
1.5 Description du projet.....	16
1.6 Justification de l'opération.....	18
II. PLAN DE SITUATION .....	21
III. LE PLAN GENERAL DES TRAVAUX .....	23
IV. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTES .....	31
V. L'APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES.....	34
VI. DELIBERATION DE L'ORGANE DELIBERANT .....	34

# I. NOTICE EXPLICATIVE

La demande de déclaration d'utilité publique porte sur trois parcelles situées sur la Commune de Levallois-Perret cadastrées section I :

- n°47 située 66 rue Rivay/65 ter rue Paul Vaillant Couturier,
- n°48 située 67 rue Paul Vaillant Couturier,
- n°49 située 69 rue Paul Vaillant Couturier.

Adresse	N° Parcelle	Superficie du terrain	Hauteur actuelle des bâtiments	Surface de plancher	Affectation actuelle des bâtiments
<b>66 rue Rivay et 65 ter rue Paul Vaillant Couturier</b>	I n° 47	276 m <sup>2</sup>	R+5 et R+2	896 m <sup>2</sup>	Commerce
<b>67 rue Paul Vaillant Couturier</b>	I n° 48	165 m <sup>2</sup>	R+3	379 m <sup>2</sup>	Habitation et commerce
<b>69 rue Paul Vaillant Couturier</b>	I n° 49	168 m <sup>2</sup>	R+3	392 m <sup>2</sup>	Habitation et commerce

## 1.1 Description du contexte de l'opération

L'Office Public de l'Habitat LEVALLOIS HABITAT est un établissement public à caractère industriel et commercial, créé en 1921, dont la mission est de construire, gérer et réhabiliter des immeubles à usage majoritairement d'habitation, et principalement à caractère social. Il gère actuellement 2.454 logements, dont 2.427 logements sociaux, 345 emplacements de parking et 65 commerces.

L'OPH LEVALLOIS HABITAT gère 39% des logements sociaux sur le territoire de la commune de Levallois et constitue donc le premier bailleur social de la ville.

En tant qu'Office Public de l'Habitat, l'OPH LEVALLOIS HABITAT a également pour mission de développer l'offre de logement social en construisant de nouveaux immeubles.

L'OPH LEVALLOIS HABITAT est devenu propriétaire le 1<sup>er</sup> octobre 2018 de l'immeuble implanté sur la parcelle cadastrée I n°47 située à l'angle des rues Paul Vaillant Couturier et Rivay, exploité en tant que bar-restaurant à rez-de-chaussée et hôtel aux étages.

La parcelle I n°47 est réservée au « PLU – Modification n°1 » par un emplacement en vue de la réalisation de logements sociaux (« PLU – Modification n°1 » approuvé par le Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense par délibération du 15 décembre 2016, en son article 2.2. « Servitudes en vue de la réalisation de programmes de logements assurant une mixité sociale »).

Dans le cadre de sa mission de développement de l'offre de logement social, l'OPH LEVALLOIS HABITAT, a envisagé de construire sur cette parcelle un immeuble de logements sociaux.

A cet effet, il a été donné congé le 30 mars 2018 au gérant du fonds de commerce par acte d'huissier, pour une fin de bail au 30 septembre 2018. Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2018, le gérant de l'hôtel-restaurant s'acquitte d'une indemnité d'occupation. Depuis cette date, les parties ne se sont pas rencontrées.

Afin de maximiser la production de logements sociaux et pour optimiser son opération, l'OPH LEVALLOIS HABITAT a ensuite considéré qu'il était nécessaire d'étendre son projet sur les parcelles voisines, cadastrées I n°48 et I n°49 recevant des immeubles anciens de 3 étages chacun.

Aussi, l'OPH LEVALLOIS HABITAT serait le bénéficiaire de l'expropriation.

## 1.2 La commune de Levallois-Perret et sa situation géographique

Levallois-Perret est une commune du département des Hauts-de-Seine dans l'arrondissement de Nanterre, au nord-ouest de Paris. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune fait partie de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

La superficie de la commune est de 241 hectares. Occupant la rive droite de la Seine, la commune est limitée au nord-est par Clichy, au sud-est par le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, au sud-ouest par Neuilly-sur-Seine, et au nord-ouest par la Seine, faisant face à Courbevoie. La partie septentrionale de l'île de la Jatte appartient au territoire de Levallois.



La commune de Levallois est desservie par les transports en commun suivants :

- Gare SNCF de Clichy-Levallois
- Gare de Péreire - Levallois : ligne C du RER (située dans le 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris)
- Stations de métro (ligne 3) : Pont de Levallois-Bécon – Anatole France – Louise Michel
- Lignes de bus : 53/ 93/ 94/ 163/ 164/ 165/ 167/ 174/ 238/ 274/ 275/ 341
- Noctilien (bus de nuit) : N16/ N52/ N154

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune comptait 64.028 habitants pour une superficie de 2,41 km<sup>2</sup>, avec une population plus jeune que la moyenne nationale. Avec 26.568 habitants/km<sup>2</sup>, Levallois-Perret détient le record national et européen de densité de population, elle est classée 10<sup>ème</sup> au niveau mondial.

Levallois-Perret regroupe près de 4 500 entreprises et commerces pour près de 60 000 emplois. Les experts en géographie économique rangent cette ville dans le « Croissant d'or » qui désigne, outre les communes suivantes des Hauts-de-Seine, Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret et Clichy, les arrondissements de l'ouest de Paris situés sur la rive droite de la Seine.

De nombreux sièges sociaux des grandes entreprises s'y concentrent. Sa proximité avec le quartier d'affaires de la Défense privilégie cet espace économique.

Les études sur le P.L.U. ont démontré que le parc de logements anciens demeure important (plus de 47 % des logements levalloisiens en 1999) et comprend essentiellement des petits appartements de moins de 3 pièces qui ne favorisent pas l'implantation des familles.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la commune de Levallois comptait 6.197 logements sociaux pour 31.063 logements privés, soit 19,95 % logements sociaux.

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 a porté le taux de logements sociaux de 20% à 25%.

Par arrêté préfectoral n°2017-100 du 8 décembre 2017 a été prononcée 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.

### **1.3 Le quartier dans lequel s'insère le projet**

Les trois parcelles sont situées à l'angle des rues Paul Vaillant Couturier et Rivay à Levallois, en limite des quartiers Jean Zay et Front de Seine, à proximité des berges de la Seine.

Les stations de métro « Anatole France » et « Pont de Levallois-Bécon » (ligne 3) se trouvent à 700 mètres et la gare de Levallois-Clichy à 650 mètres.

Les arrêts de bus des lignes 53 et 165 sont situées à proximité ainsi que deux parkings publics :

- Parking Jules Guesde, au 144 rue Jules-Guesde, de 179 places,
- Parking Wilson / Planchette, au 80 bis rue du Président Wilson, de 392 places.

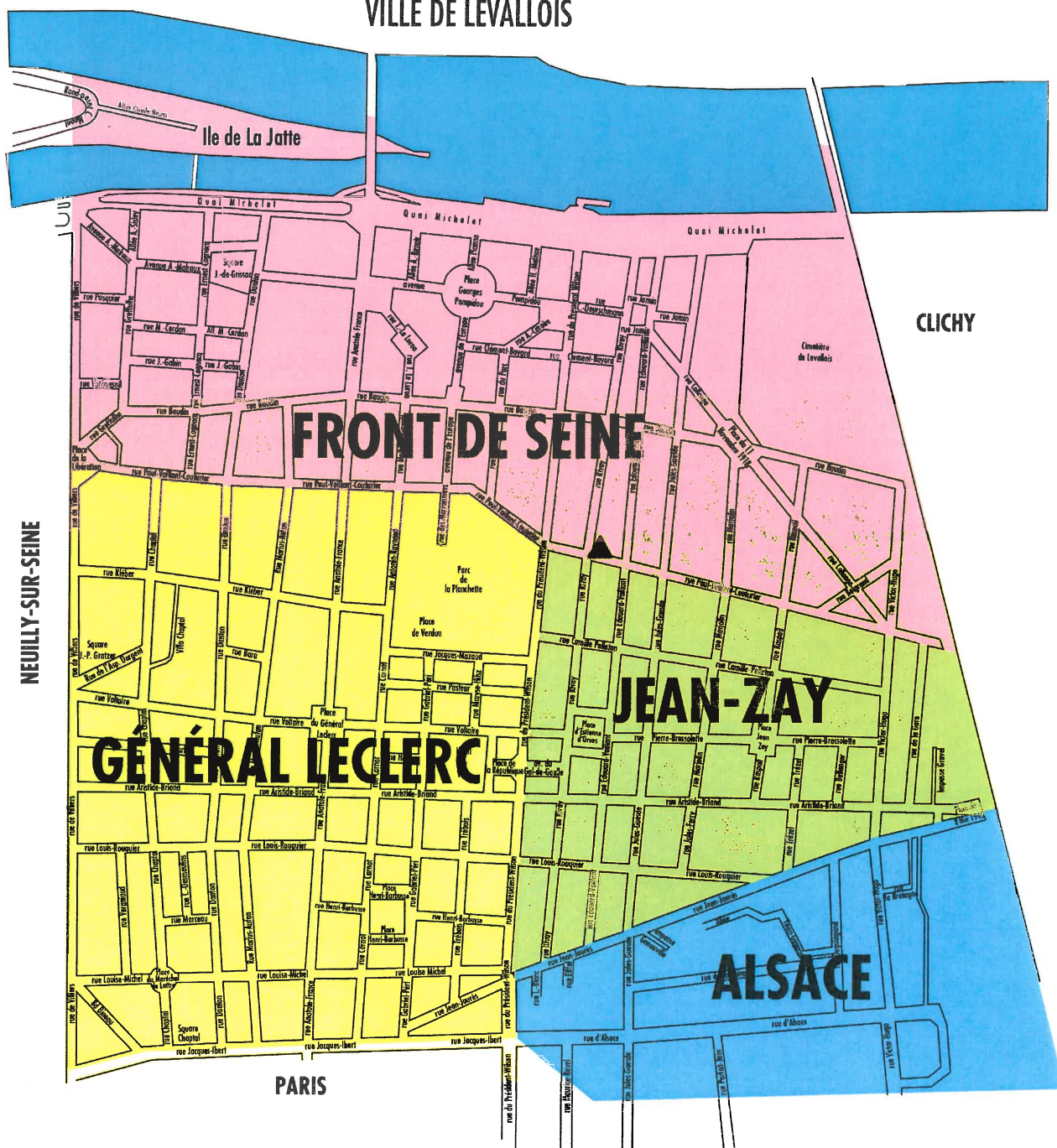
La station-service BP se trouve à l'angle des rues Paul Vaillant Couturier et du Président Wilson.

Le quartier est situé entre deux parcs publics, le parc de la Planchette et le parc Collange, avec des commerces alimentaires à proximité immédiate : Casino, Bio c' Bon, Leader Price.

Le quartier dispose d'écoles et de crèches : maternelle-élémentaire-collège publics Jean Jaurès, élémentaire publique Jean de La Fontaine, maternelle et collège privés Sainte-Marie Saint-Justin, maternelle et élémentaire privés Emilie Brandt, crèche publique La Planchette, crèche publique La Farandole, crèche publique La Cigale, crèche parentale Premiers Pas.

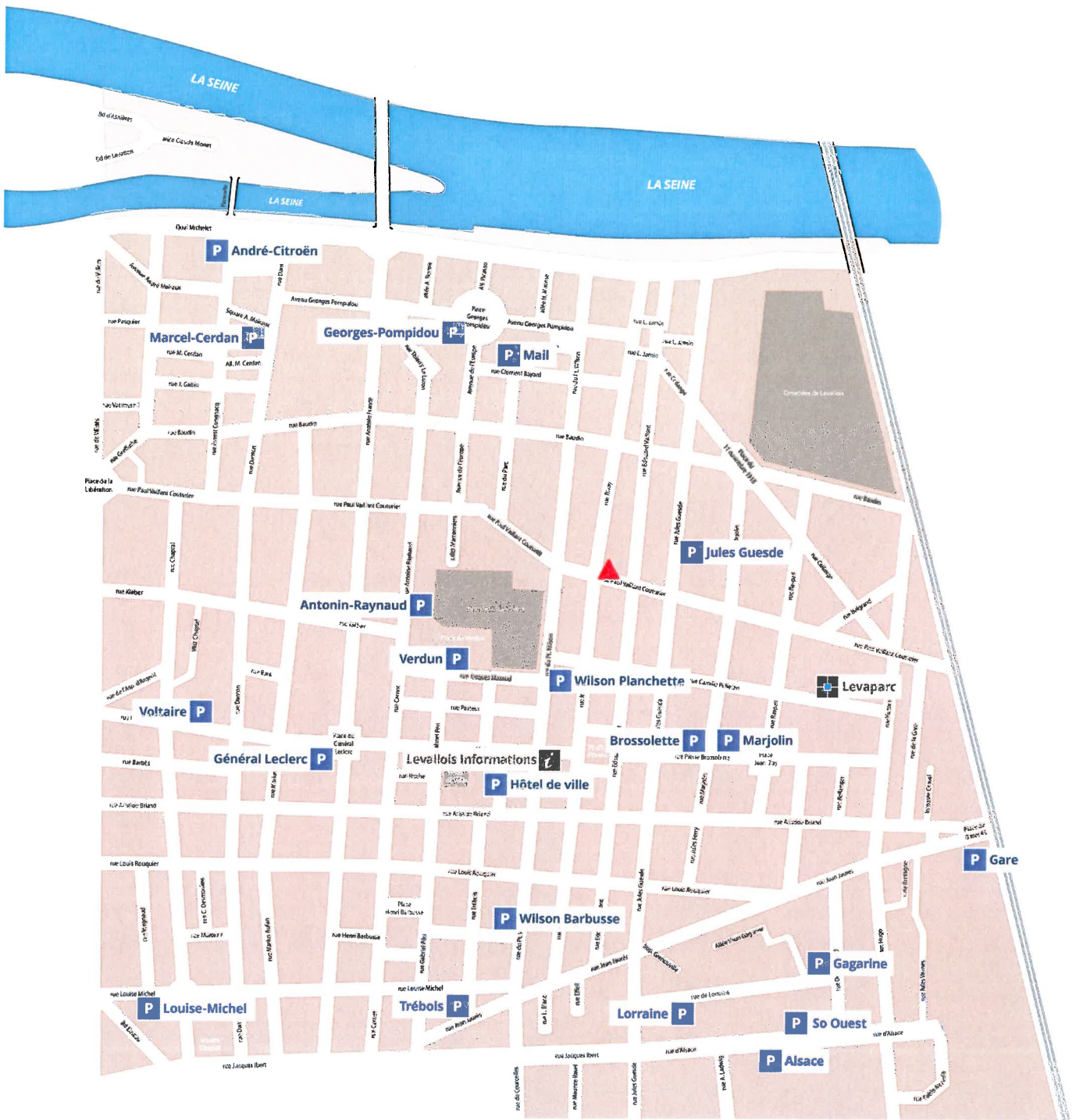
Ce secteur de la Ville est essentiellement occupé par des immeubles d'habitation, quelques commerces de proximité et des bureaux. Les bâtiments sont majoritairement des immeubles récents, avec des logements privés et sociaux.

# VILLE DE LEVALLOIS



Les trois parcelles sont situées en limite des quartiers Jean Zay et Front de Seine.

# Plan des parkings publics de la Ville de Levallois





## 1.4 Description des biens existants

Les trois parcelles sont situées à l'angle des rues Paul Vaillant Couturier et Rivay à Levallois :

- Parcelle I n°47 située aux 66 rue Rivay et 65 ter rue Paul Vaillant Couturier,
- Parcelle I n°48 située au 67 rue Paul Vaillant Couturier,
- Parcelle I n°49 située au 69 rue Paul Vaillant Couturier.




Commune : Levallois-Perret

Adresses du projet :

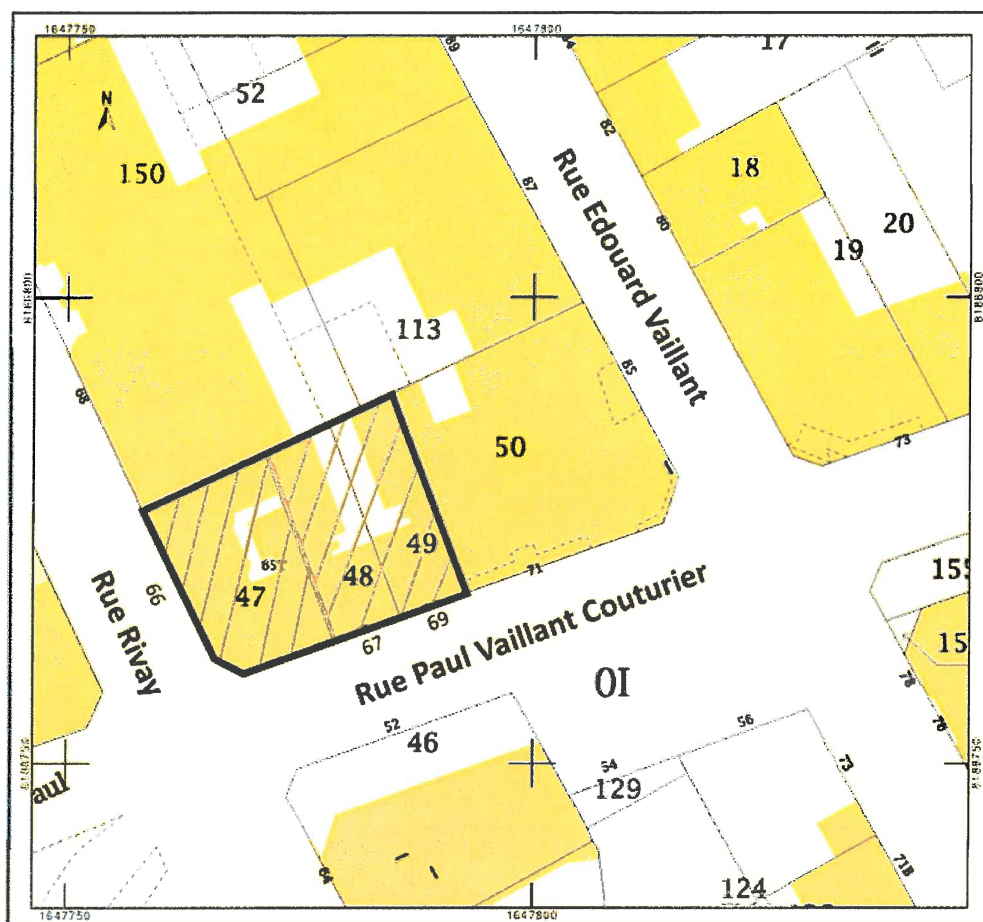
66 rue Rivay

65ter rue Paul Vaillant Couturier

67-69 rue Paul Vaillant Couturier

-  Propriété de Levallois Habitat
-  Emprise à acquérir
-  Limite de la DUP

Echelle : 1/500



Plan périmétrique de la DUP

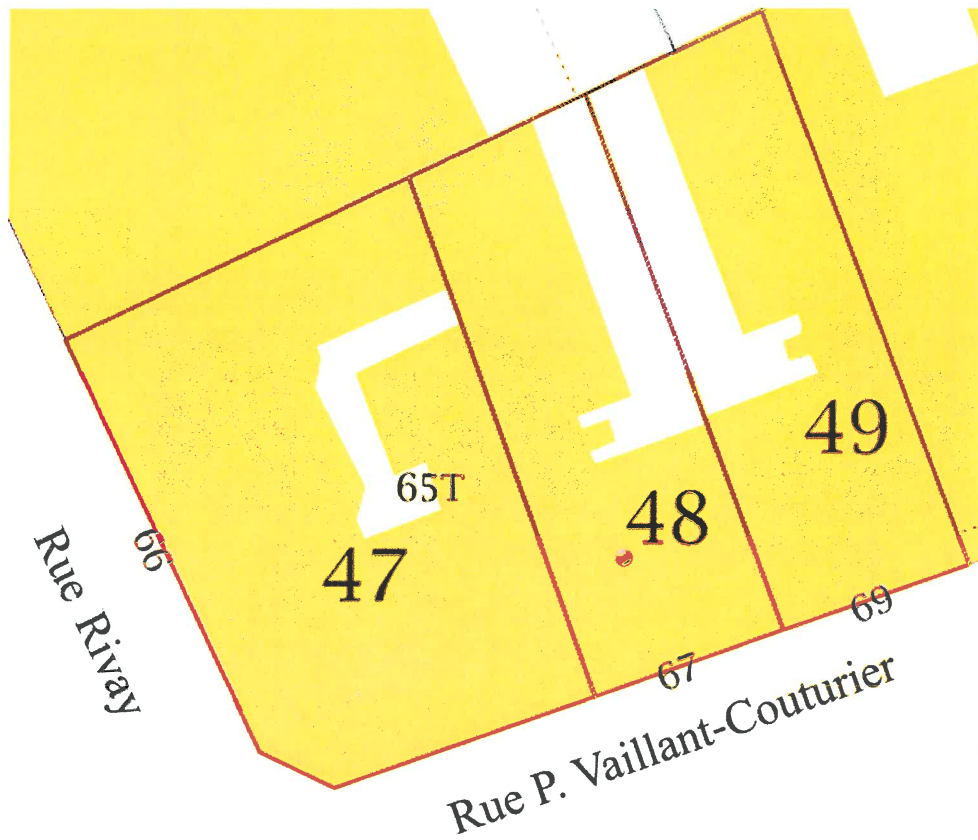
Parcelles I 47 pour 276 m<sup>2</sup>

I 48 pour 165 m<sup>2</sup>

I 49 pour 168 m<sup>2</sup>

Superficie totale du tènement concerné :

609 m<sup>2</sup>



Les trois parcelles délimitées par un liseré orange



Angle des rues Rivay et  
Paul Vaillant Couturier

### **Parcelle I n°47**

Située au 66 rue Rivay et 65 ter rue Paul Vaillant Couturier, sa superficie est de 276 m<sup>2</sup>.

Sur la parcelle se trouve un ensemble immobilier de 1890 composé de deux bâtiments :

- un bâtiment R+5 sur simple sous-sol situé à l'angle des rues Rivay et Paul Vaillant Couturier,
- un bâtiment R+2 sans sous-sol situé en fond de parcelle, contre le pignon de l'immeuble de bureaux voisin du 70 rue Rivay,
- entre les deux bâtiments un simple rez-de-chaussée qui fait la jonction entre ces derniers.

La surface totale des bâtiments est de 896 m<sup>2</sup>. Ils sont exploités comme hôtel-restaurant par la SARL LAYNA anciennement dénommée Société GASTRONOMIQUE DE LEVALLOIS sous l'enseigne « La Terrasse ».

La totalité du rez-de-chaussée est exploité comme bar-restaurant.

Les étages des deux bâtiments sont occupés par 43 chambres.

L'OPH Levallois Habitat est devenu propriétaire de l'immeuble le 1<sup>er</sup> octobre 2018 dans le cadre d'une Transmission Universelle de Patrimoine reçue de la SAEM Levallois Habitat dont l'OPH était resté l'unique actionnaire

La SAEM Levallois Habitat en était propriétaire depuis le 7 janvier 2016 pour l'avoir acquis auprès de la Commune de Levallois. La Commune avait acquis ce bien en octobre 2012 en exerçant son droit de préemption.

La SAEM Levallois Habitat a délivré un congé le 30 mars 2018 au gérant du fonds de commerce par acte d'huissier pour une fin de bail au 30 septembre 2018. Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2018, le gérant de l'hôtel restaurant s'acquitte d'une indemnité d'occupation.



66 rue Rivay et 65 ter rue Paul Vaillant Couturier



65 ter, 67 et 69 rue Paul Vaillant Couturier

## Parcelle I n°48

Située au 67 rue Paul Vaillant Couturier, d'une superficie de 165 m<sup>2</sup>, elle reçoit un immeuble de 1890 en R+3 sur simple sous-sol de caves, avec une petite cour intérieure, à usage de commerce et d'habitation.

Le bâtiment comprend :

- 1 commerce à rez-de-chaussée, un salon de coiffure « West Coiff », d'une surface de 50 m<sup>2</sup>,
- 7 logements en location aux surfaces comprises entre 44 et 50 m<sup>2</sup>, 1 à rez-de-chaussée sur cour et 6 aux 3 étages (2 par étage), pour une surface totale de 329 m<sup>2</sup>.

La surface totale du bâtiment est de 379 m<sup>2</sup>. Il appartient à un seul propriétaire privé, domicilié à Boulogne Billancourt, qui a mis les lots en location (cf. relevés de propriété D.G.F.I.P du 13/09/2018).



67 rue Paul Vaillant Couturier

## Parcelle I n°49

Située au 69 rue Paul Vaillant Couturier, d'une superficie de 168 m<sup>2</sup>, elle reçoit un immeuble de 1900 en R+3 sur simple sous-sol de caves, avec une petite cour intérieure, à usage de commerce et d'habitation.

Le bâtiment comprend :

- 1 commerce à rez-de-chaussée, un restaurant japonais « Nara », d'une surface de 47 m<sup>2</sup>,
- 7 logements aux surfaces comprises entre 44 et 55 m<sup>2</sup>, 1 à rez-de-chaussée sur cour et 6 aux trois étages (2 par étage), pour une surface totale de 345 m<sup>2</sup>. Les 7 logements sont soit en location soit occupés par leur propriétaire. (cf. relevés de propriété D.G.F.I.P du 13/09/2018).

La surface totale du bâtiment est de 392 m<sup>2</sup>. L'immeuble est détenu par 8 copropriétaires.



69 rue Paul Vaillant Couturier



Les trois parcelles réunies sont mitoyennes d'immeubles récents :

- un immeuble de bureaux R+6 situé au 71 rue Paul Vaillant Couturier,
- un immeuble de bureaux de R+6 situé au 70 rue Rivay.

La réalisation projetée s'insère entre les pignons aveugles des deux bâtiments précités, en assurant une continuité architecturale de même hauteur.



## 1.5 Description du projet

Le territoire communal est aujourd'hui couvert par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé en Conseil Municipal le 30 janvier 2012, lequel a fait l'objet de deux modifications simplifiées, respectivement approuvées en 2013 et 2015. Depuis le 15 décembre 2016 le PLU est de la compétence de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense, désormais compétent en matière de documents d'urbanisme.

Au regard du P.L.U. applicable sur le territoire communal, les parcelles cadastrées I n°47, 48 et 49 sont situées en zone UA qui se caractérise par un tissu urbain ancien et une mixité de logements et de commerces, ou de logements et d'équipements de services publics. Il s'agit d'un secteur à vocation principale de logements et la constructibilité est déterminée en fonction des règles applicables à cette zone ainsi que des obligations et contraintes pouvant impacter cette emprise. Le règlement de cette zone précise que la mixité urbaine doit être privilégiée tout en favorisant l'accueil de logements neufs.

Un emplacement réservé au PLU au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme (ex L.123-2b) est inscrit sur la parcelle I n°47 en vue de réaliser du logement locatif social assurant une mixité sociale.

La ville de Levallois se caractérise par une forte unité architecturale et urbaine, fruit d'une politique volontaire menée avec constance depuis plus de trente ans au service d'une certaine vision de la ville. Au fil des ans, un style « Levalloisien » s'est ainsi affirmé.

Notre projet s'inscrit pleinement dans le respect de ce style, sans toutefois renoncer à développer sa propre écriture.

Tout est fait pour que le caractère social du projet ne fasse pas l'objet d'une distinction particulière dans le tissu urbain de Levallois, au même titre que n'importe quel autre type de programme de logement.

Le style Levalloisien conjugue les règles de composition urbaines classiques issues de l'époque « haussmannienne », avec certains codes de modernité issus des années 1930. Le projet sera fidèle à cet esprit. Les principes de composition des façades en pierre de taille et d'inscription urbaine reposent sur un ordonnancement classique et un dessin particulier des ouvrages de serrurerie. De bas en haut, l'angle de rue sera traité de façon spécifique afin d'être mis en valeur. Il répondra aux autres immeubles du carrefour tout en développant sa propre originalité.

Tout en restant classique, le bâtiment s'inscrira pleinement dans son temps. Il interprètera les codes traditionnels dans le cadre d'une écriture contemporaine, donnant à l'immeuble un caractère vivant, lumineux et séduisant.

Le programme de construction envisagé vise :

- La réalisation d'un immeuble d'habitation et commerce s'intégrant aux constructions environnantes,
- Le respect des hauteurs de construction R+6 avec coupole, à l'angle de rues,
- La reconstitution de la continuité du tissu urbain.

Le projet développera une surface de plancher d'environ 2 900 m<sup>2</sup> soit 2 208 m<sup>2</sup> de surface habitable pour 34 logements et 520 m<sup>2</sup> de surface utile pour le commerce à rez-de-chaussée.

Il sera constitué d'un immeuble d'habitation et commerce R+6 avec coupole sur simple sous-sol, comprenant à rez-de-chaussée un commerce et les locaux communs de l'immeuble d'habitation, aux étages 34 logements, au sous-sol les locaux techniques, les caves et la réserve du commerce. Afin d'assurer le traitement architectural de l'angle du bâtiment, une coupole d'angle sera réalisée.



Le projet sera réalisé conformément aux règles d'urbanisme définies par la ville de Levallois au travers de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) :

- La création d'un minimum de 65% de logements de 3 pièces et plus : le projet prévoit majoritairement des grands appartements conformément à l'article 2.1.1.2.3 du règlement de la zone UA applicable à l'habitation.
- Le respect des conditions de desserte : le bâtiment est situé à l'angle de deux rues.
- Pour les logements, le local de stockage des déchets et le local vélos/poussettes seront situés à rez-de-chaussée, locaux isolés et fermés.
- Le projet devra obtenir la certification NF Habitat HQE label Effinergie +.

En termes d'implantation, le bâtiment respectera les dispositions réglementaires suivantes :

- Implantation à l'alignement de l'immeuble mitoyen sur la rue Paul Vaillant Couturier qui est lui-même situé à l'alignement, et implantation à l'alignement du bâtiment mitoyen rue Rivay.
- La construction située à l'angle de deux rues comprendra dans l'angle un pan coupé d'au moins 5 m de largeur.
- La construction sera implantée sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur la rue Rivay et sur la Rue Paul Vaillant Couturier.
- Afin d'assurer le traitement architectural de l'angle, le projet prévoira un volume couvert par une coupole.
- Comme l'autorise l'article 12 du règlement du PLU, les places de stationnement ne sont pas obligatoires sur la parcelle dans le cadre de la construction de logements sociaux. L'immeuble est desservi par deux arrêts de bus des lignes 53 et 165, présents à environ 50 mètres sur les rues Paul Vaillant Couturier et du Président Wilson, ainsi que par deux stations de métro à 700 mètres, « Anatole France » et « Pont de Levallois-Bécon » et la gare SNCF de Clichy-Levallois à 650 mètres.
- Le local commun vélo/poussettes sera situé au rez-de-chaussée et facilement accessible depuis la rue et le hall.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'article L 253-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à l'usufruit locatif social.

L'OPH LEVALLOIS HABITAT pourrait envisager l'éventualité de signer une convention de portage avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France afin de porter le foncier de l'opération.

## 1.6 Justification de l'opération

### Optimiser l'offre de logement social pour répondre à une forte demande

La loi du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logement social a porté le taux de 20% à 25% et a également institué un objectif qualitatif de mixité sociale (plus de 30 % de PLAI et moins de 30 % de PLS).

Le 5<sup>ème</sup> bilan triennal 2014-2016, établi en 2017, a relevé que le pourcentage de logements sociaux s'élevait à 19,60 % sur le territoire de la commune de Levallois et que le quota de logements sociaux n'était donc pas atteint.

En conséquence, la commune de Levallois a fait l'objet d'un constat de carence, par arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine du 8 décembre 2017.

Le service logement de la commune doit faire face à une augmentation croissante de demandes de logements sociaux : 5520 demandes ont été recensées au 31 décembre 2017 (source RPLS et du SNE) avec une forte demande portant sur des grands logements. Seuls 503 logements ont pu être attribués en 2017, tous bailleurs sociaux confondus. Il y a donc une pénurie de logements locatifs sociaux.

L'ANCOLS, dans son rapport définitif de contrôle publié en décembre 2017, a estimé que la production de logements sociaux de l'OPH de Levallois a été quasi inexistante depuis quarante ans et insuffisante depuis 2014. L'OPH LEVALLOIS HABITAT s'inscrit donc désormais dans une démarche volontaire de construction de logements sociaux et a mis en œuvre plusieurs projets.

### Foncier

L'OPH LEVALLOIS HABITAT est propriétaire de fonciers qui font dès à présent l'objet d'une programmation de construction de logements sociaux aux adresses suivantes à Levallois :

- 121-121bis rue Aristide Briand : 24 logements (permis purgé)
- 40 rue Voltaire : 5 logements (permis purgé)
- 1 place de Verdun : 1 logement (permis purgé)
- 11 rue Marius AUFAN : 16 logements (permis déposé fin janvier 2019)
- 66 rue Voltaire : 12 logements (appel d'offre Maîtrise d'œuvre lancé en février 2019)
- 72 rue Danton, 31-33-35 rue Aristide Briand et 55 rue Marius AUFAN : 38 logements (Permis de démolir déposés)
- 80-82-84-86 rue Danton : 52 logements (Permis de démolir déposés).

Nos projets s'inscrivent dans le respect des objectifs suivants :

- Des programmes destinés à l'accueil des familles aux revenus modestes,
- Des logements de grande taille pour répondre à la demande des familles,
- De la mixité sociale dans l'habitat, par une répartition sur tout le territoire de la commune.

L'OPH est donc dans la nécessité de rechercher de nouvelles opportunités foncières, ce qui s'avère très difficile dans une ville densément bâtie.

Ci-dessous un tableau classant les villes les plus denses de France :

Ville	Population	Superficie	Densité
Levallois	64 195	2,4 km <sup>2</sup>	26 747 habitants/km <sup>2</sup>
Vincennes	49 951	1,91 km <sup>2</sup>	26 032 habitants/km <sup>2</sup>
Paris	2 206 488	105,4 km <sup>2</sup>	20 934 habitants/km <sup>2</sup>

Source : INSEE – 2015

Une opération portant uniquement sur la parcelle I n°47, dont l'OPH LEVALLOIS HABITAT est propriétaire, ne permettrait la production que d'une dizaine de logements de 65 m<sup>2</sup> en moyenne, et ce, pour un coût très important tandis que le projet actuel portant sur les trois parcelles crée au moins 34 logements.

Aussi, pour satisfaire aux besoins de logements sociaux, l'OPH LEVALLOIS HABITAT propriétaire de la parcelle cadastrée I n°47, souhaite étendre son projet de construction aux parcelles voisines, I n°48 et I n°49, afin d'augmenter le nombre de logements sociaux construits et d'optimiser le coût des travaux.

La volonté de l'OPH LEVALLOIS HABITAT de participer à la réalisation de cet objectif de développement du logement social est conforme à son objet social.

### **Environnement Urbain**

Depuis plusieurs années, ce quartier de la ville fait l'objet d'un renouveau, avec la démolition de bâtiments anciens et surannés, remplacés par des immeubles d'habitation et de bureaux, R+6/7, avec des commerces en pied d'immeuble, l'aménagement d'un grand espace vert et la réfection de la voirie. Par ailleurs, le projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Ville de Levallois prévoit dans ses orientations un embellissement des grandes rues, notamment la rue Paul Vaillant-Couturier, à travers la plantation d'espaces verts et la réalisation de cheminements piétonniers.

Les nouveaux bâtiments offrent le confort moderne (ascenseur, accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, locaux d'usage, chauffage urbain, double vitrage, balcons, etc.) et permettent aux habitants du quartier de bénéficier d'un cadre de vie plus agréable et plus attrayant.

En outre, l'extension du projet de construction aux parcelles mitoyennes est motivée par le fait que les immeubles bâtis au 67 et 69 rue Paul Vaillant-Couturier dénotent dans le paysage urbain.

En effet, les immeubles avoisinants et ceux du carrefour comportent tous au moins 7 niveaux, tandis que les deux bâtiments visés par notre demande de déclaration d'utilité publique du 67 et du 69 rue Paul Vaillant-Couturier n'ont que 3 étages. Le style architectural de ces immeubles de par leur différence de hauteur et leur époque de construction crée un contraste face aux immeubles récents, et provoque une rupture esthétique dans l'architecture de la rue.

Notre projet de construire un seul bâtiment R+6 avec coupole, de hauteur similaire aux bâtiments environnants, permettra d'unifier le tissu urbain en harmonisant les constructions de la rue et s'inscrira pleinement dans le contexte urbain de ce quartier.

Les parcelles étant bordées d'une voie départementale très fréquentée, souvent saturée et bruyante, et le trottoir entre la chaussée et l'immeuble étant étroit, le projet n'envisage pas pour ces raisons la création de logements à rez-de-chaussée dont les occupants subiraient des nuisances continues. Aussi, le projet privilégie l'implantation d'un commerce à rez-de-chaussée.

Cette opération répond donc aux objectifs suivants :

- La nécessité de construire de nouveaux logements sociaux sur la Commune de Levallois pour répondre aux attentes de l'Etat,
- Proposer de nouveaux logements sociaux à loyer modéré dans le cadre de la loi pour satisfaire aux attentes des nombreux demandeurs en difficulté, et notamment par la réalisation de grands appartements, de 3 pièces et plus, permettant d'accueillir des familles avec enfants,
- Acquérir et démolir des immeubles anciens, sans ascenseur, ni locaux d'usage, pour réaliser des immeubles de qualité et aux normes actuelles, dont l'implantation rétablira une continuité architecturale avec les immeubles mitoyens, au croisement des rues Rivay et Paul Vaillant Couturier.

Il est donc nécessaire de procéder à l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles objet du présent dossier d'enquête d'utilité publique.

**L'OPH LEVALLOIS HABITAT serait bénéficiaire de la D.U.P.**

Le projet envisagé ne nécessite pas d'étude d'impact car l'emprise au sol et la surface de plancher pour lesquelles la construction est prévue sont inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>, selon les dispositions de la rubrique n° 39 de la nomenclature annexée sous l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

## II. PLAN DE SITUATION



4

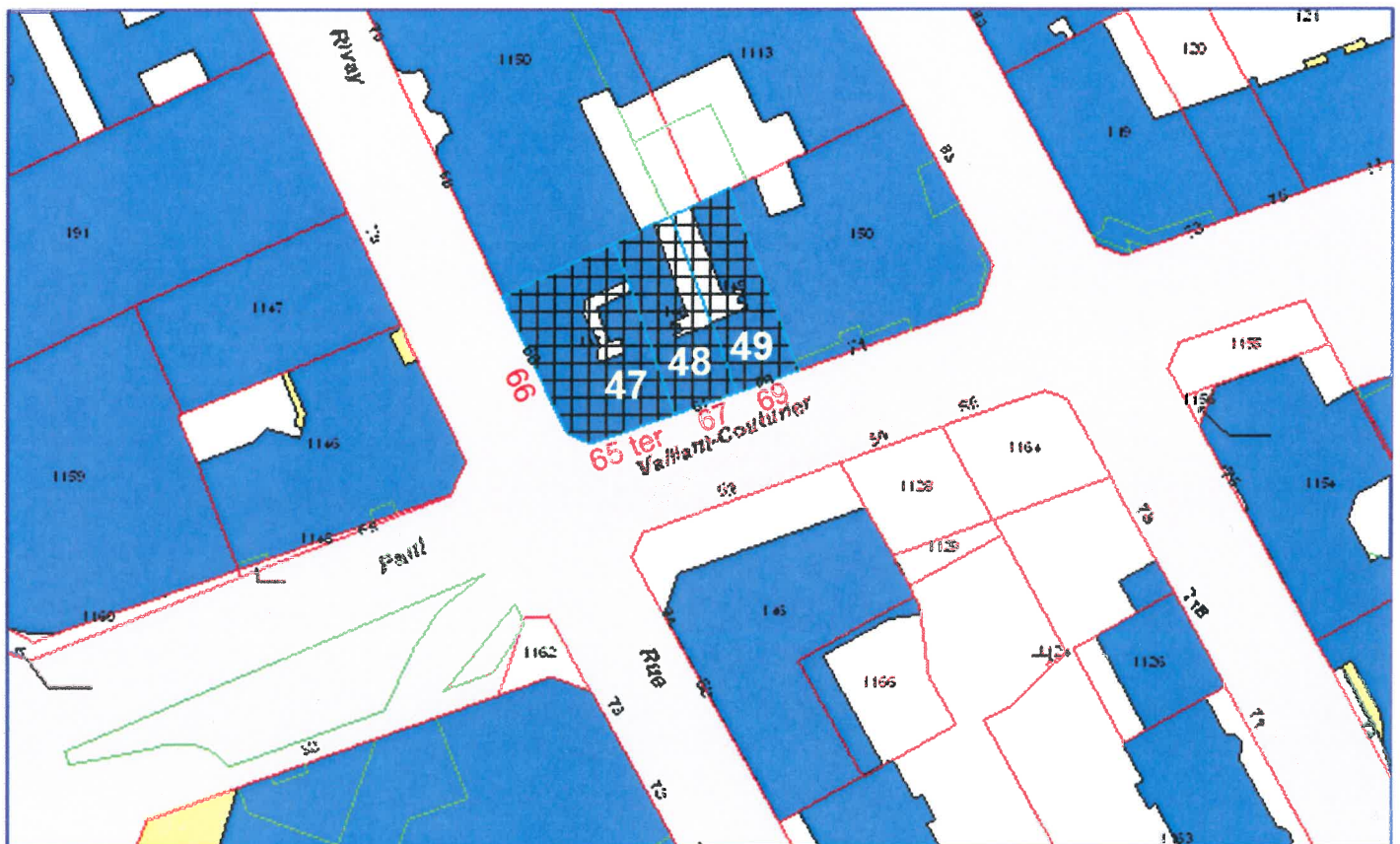
PLU Levallois-Perret – Modification n°1 du PLU  
Pièce n° 2 PADD

**Référence cadastrale de la parcelle** I n°47  
**Contenance cadastrale** 276 m<sup>2</sup>  
**Adresse** 66 rue Rivay/65 ter rue Paul Vaillant  
Couturier 92300 LEVALLOIS

**Référence cadastrale de la parcelle** I n°48  
**Contenance cadastrale** 165 m<sup>2</sup>  
**Adresse** 67 rue Paul Vaillant Couturier  
92300 LEVALLOIS

**Référence cadastrale de la parcelle** I n°49  
**Contenance cadastrale** 168 m<sup>2</sup>  
**Adresse** 69 rue Paul Vaillant Couturier  
92300 LEVALLOIS

**Surface cadastrée totale** 276 + 165 + 168 = 609 m<sup>2</sup>



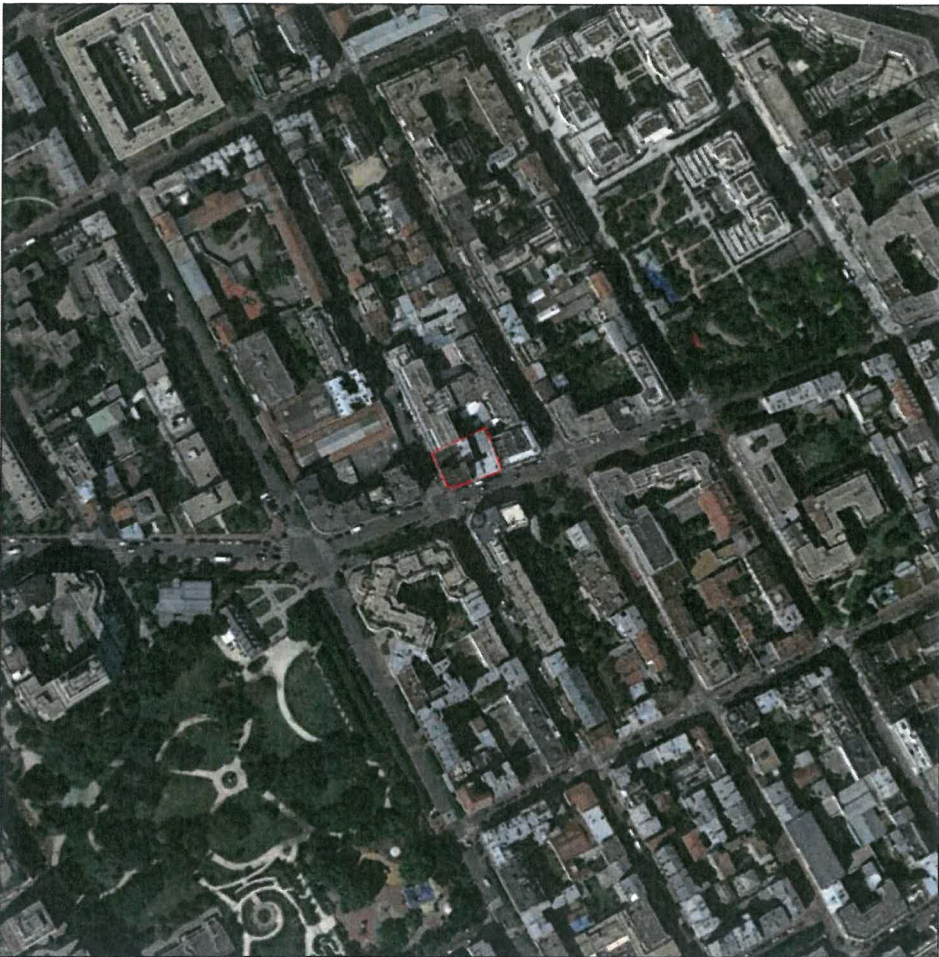
### **III. LE PLAN GENERAL DES TRAVAUX**

Le plan général des travaux est présenté à l'aide des plans suivants :

- **00** : Contexte page 24
- **01** : Plan masse de principe page 25
- **02** : Coupe de principe page 26
- **03** : Articles du règlement du PLU-Modification n°1 page 27
- **04** : Plan du sous-sol -1 page 28
- **05** : Plan du Rez-de-Chaussée page 29
- **06** : Tableau des Surfaces de plancher page 30

## 00 : Contexte





**Plan général des travaux du dossier d'enquête préalable à la DUP**

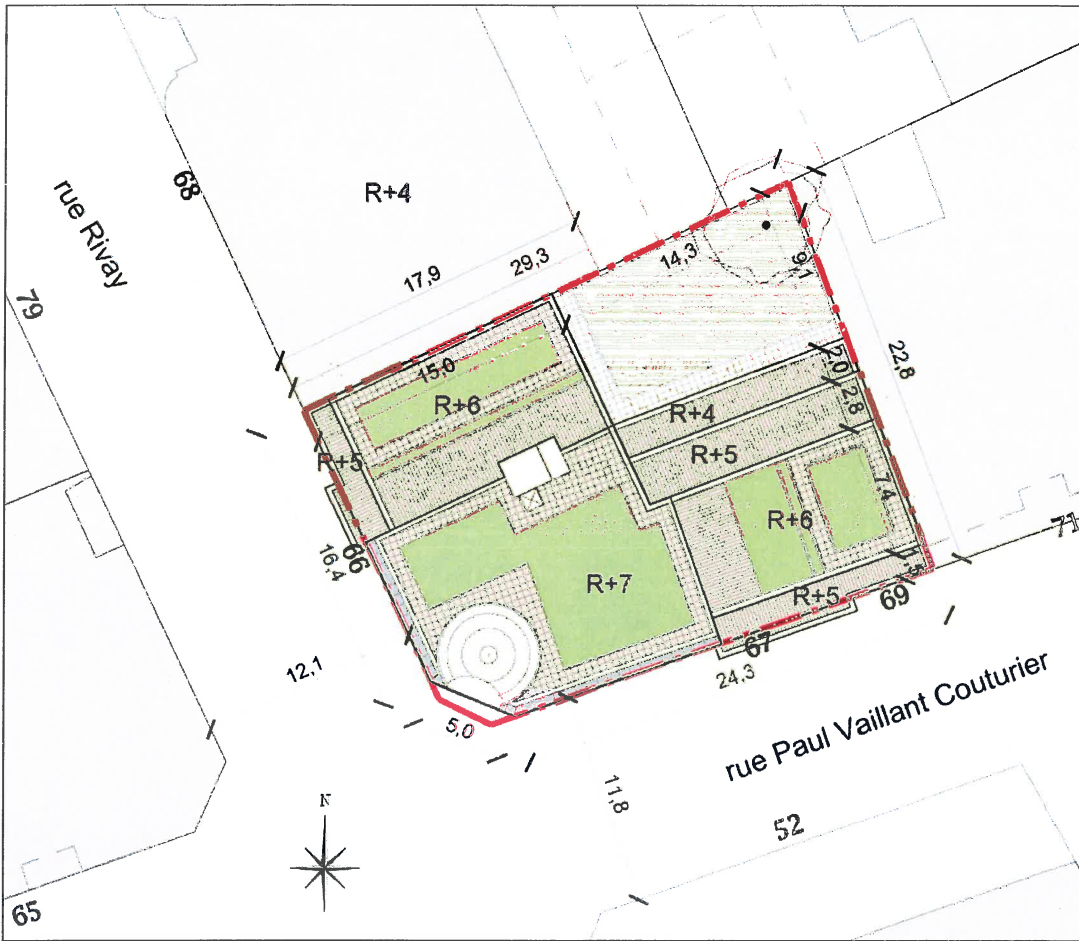
66 rue Rivay  
65ter rue Paul Vaillant Couturier  
67-69 rue Paul Vaillant Couturier

Construction d'un immeuble d'habitation  
66 rue Rivay-65ter rue Paul Vaillant Couturier et 67-69 rue Paul Vaillant Couturier - 92300 Levallois

Indice 0 Ech: 1/2000  
10 Janvier 2019

00

## 01 : **Plan** masse de principe



Ville: Levallois (92300)  
 Adresse: 66 rue Rivay  
 67-69 rue Paul Vaillant  
 Couturier  
 Parcelles: I 47-48-49  
 Zone: UA  
 Gabarit n°2  
 I 47: emplacement réservé en vue de la  
 réalisation de programmes de logements  
 assurant une mixité sociale

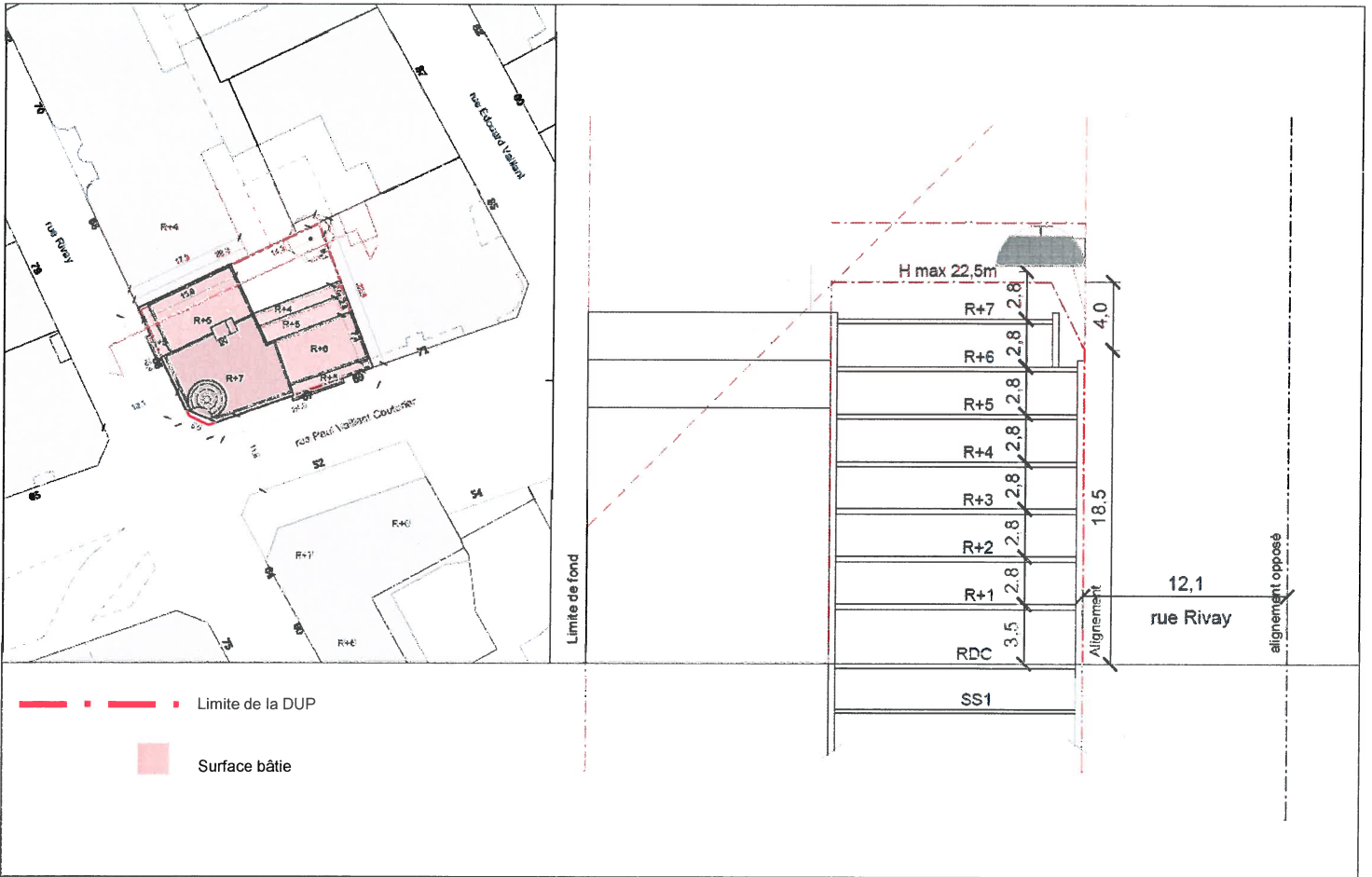
Surface du terrain: 603 m<sup>2</sup>  
 Espace libre min. (20%): 121 m<sup>2</sup>  
 Emprise au sol max.: 482  
 Emprise au sol: 481 m<sup>2</sup>  
 Espace libre: 122 m<sup>2</sup>  
 n° d'arbre: 1

SDP logements sociaux: 2380 m<sup>2</sup>  
 nombre de logements estimés (65% 3P et  
 +): environ 34

SDP commerce: 520 m<sup>2</sup>  
**SDP TOTALE: 2900 m<sup>2</sup>**

--- Limite de la DUP

## **02 : Coupe de principe**



- - - - - Limite de la DUP  
 Surface bâtie

Construction d'un immeuble d'habitation 66 rue Rivay-65ter rue Paul Vaillant Couturier et 67-69 rue Paul Vaillant Couturier - 92300 Levallois	COUPE DE PRINCIPE	indice 0	Ech: 1/500	02
		10 Janvier 2019		

**03 : Articles du règlement du PLU-Modification n°1**

**ART 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Art.2.1.1.2.1 - La création, par construction et/ou changement de destination, de SDP destinée au bureau, commerce, industrie ou artisanat, à condition d'être située en sous-sol, et/ou RDC et/ou R+1.

Art.2.1.1.2.3 - Toute construction nouvelle ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de 5 logements devra comporter un min. de 65% de logements de 3 pièces et +.

**ART 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Art.6.1 - Les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement.

Art.6.4 - Les constructions nouvelles s'implantant à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'au moins 5m de largeur, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies ou de la voie et de l'emprise publique.

**ART 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Art.7.1 - Cas des constructions implantées dans la bande de 20m

Art.7.1.1.1 - Dans la bande de 20m, les constructions seront implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur min. de 6m, mesurée à partir de la marge verte.

Art.7.1.1.2 - Au-delà de ces 6m, les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 7,5m pourront s'éloigner de ces limites séparatives d'une distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade au point de la limite qui en est le plus rapproché de:

- 6m min. en cas de baies principales
- 3m min. en l'absence de baies principales

Art.7.1.1.3 - Au-delà de ces 6m, les constructions d'une hauteur supérieure à 7,5m pourront s'éloigner de ces limites séparatives dans les conditions de l'Art.7.2.2.

Art.7.2 - Cas des constructions implantées au-delà de la bande de 20m

Art.7.2.2 - Au-dessus d'une hauteur de 7,5m mesurée à partir du terrain naturel, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 8m, avec un min. de 8m si la façade concernée comporte des baies principales situées en regard de la limite séparative, ou au moins 3m si elle n'en comporte pas.

Art.7.1.4 - Dispositions spécifiques aux bâtiments situés à l'angle de deux voies

Dans le cas du dépassement autorisé pour un bâtiment situé à l'angle de deux voies, une distance de 8m devra être respectée entre ce dépassement et chaque limite séparative latérale de propriété, dès lors que le dépassement comporte le percement de baies principales, et de 3m dans les autres cas.

Art.7.3.2.2 - Adossement à un immeuble existant sur le fonds voisin, plus épais:

Lorsque sur le fonds voisin existe, en limite séparative, un immeuble dont la profondeur mesurée à partir de l'alignement est plus grande que celle de la construction projetée, la construction projetée s'implantera:

- sur la limite concernée
- sur une profondeur correspondant au plus à celle de l'immeuble voisin, sans pouvoir excéder 20m d'épaisseur, avec une longueur de façade en retour au plus égale à 8m.

Lorsque le terrain présente une superficie inférieure à 2000m<sup>2</sup>, l'adossement de la construction sur 20m de profondeur pourra atteindre la hauteur de l'immeuble voisin, dans la limite de la hauteur plafond autorisée des constructions dans la zone.

**ART 9 - Emprise au sol**

Art.9.1.2 - En cas de construction d'un immeuble d'habitation comportant en étages bas des locaux à destination de commerce ou d'artisanat, l'emprise en superstructure de ces derniers pourra excéder celle de l'immeuble d'habitation jusqu'à 3m sur l'arrière de l'unité.

**ART 13 - Espace libre, plantations**

Art.13.2.1.2 - La superficie minimale des espaces libres est fixée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Art.13.2.2.1 - Les espaces libres seront aménagés préférentiellement en contiguïté de ceux existants sur les unités foncières voisines. La partie du terrain en espace libre d'une surface supérieure à 20m<sup>2</sup> doit être aménagée principalement en espaces verts. Les plantations y bénéficieront d'un traitement de qualité et diversifié.

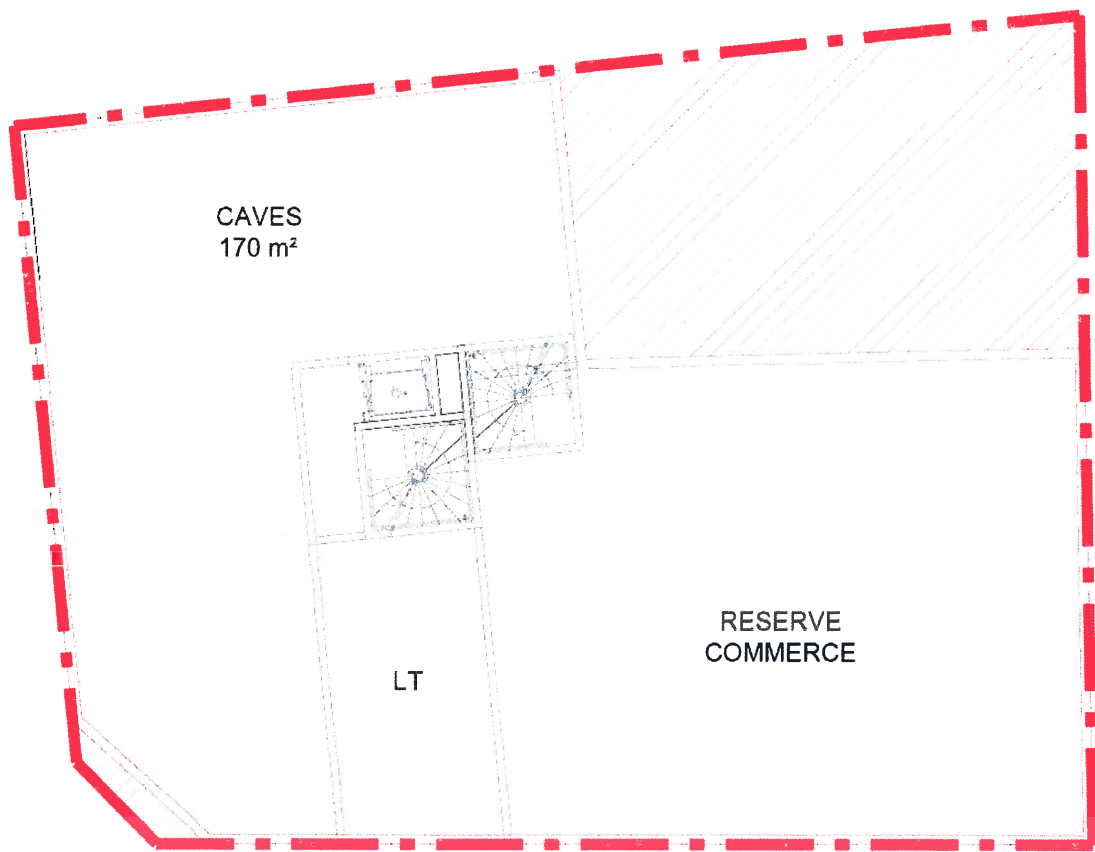
Art.13.2.2.4 - Le nombre d'arbres à grand ou moyen développement devra correspondre au min. à 1 sujet par fraction entière de 100m<sup>2</sup> de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière. Ces arbres devront être plantés prioritairement dans les zones de pleine terre, et lorsqu'ils se situeront hors des zones de pleine terre, dans une épaisseur minimale de terre végétale au moins égale à:

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

Construction d'un immeuble d'habitation 66 rue Rivay-65ter rue Paul Vaillant Couturier et 67-69 rue Paul Vaillant Couturier - 92300 Levallois	PLU		Indice 0	Ech: -	03
			10 Janvier 2019		

**04 : Plan du sous-sol -1**





CAVES  
170 m<sup>2</sup>

RESERVE  
COMMERCE

LT

Construction d'un immeuble d'habitation  
66 rue Rivoy-65ter rue Paul Vaillant Couturier et 67-69 rue Paul Vaillant Couturier - 92300 Levallois

PLAN DU SOUS-SOL -1

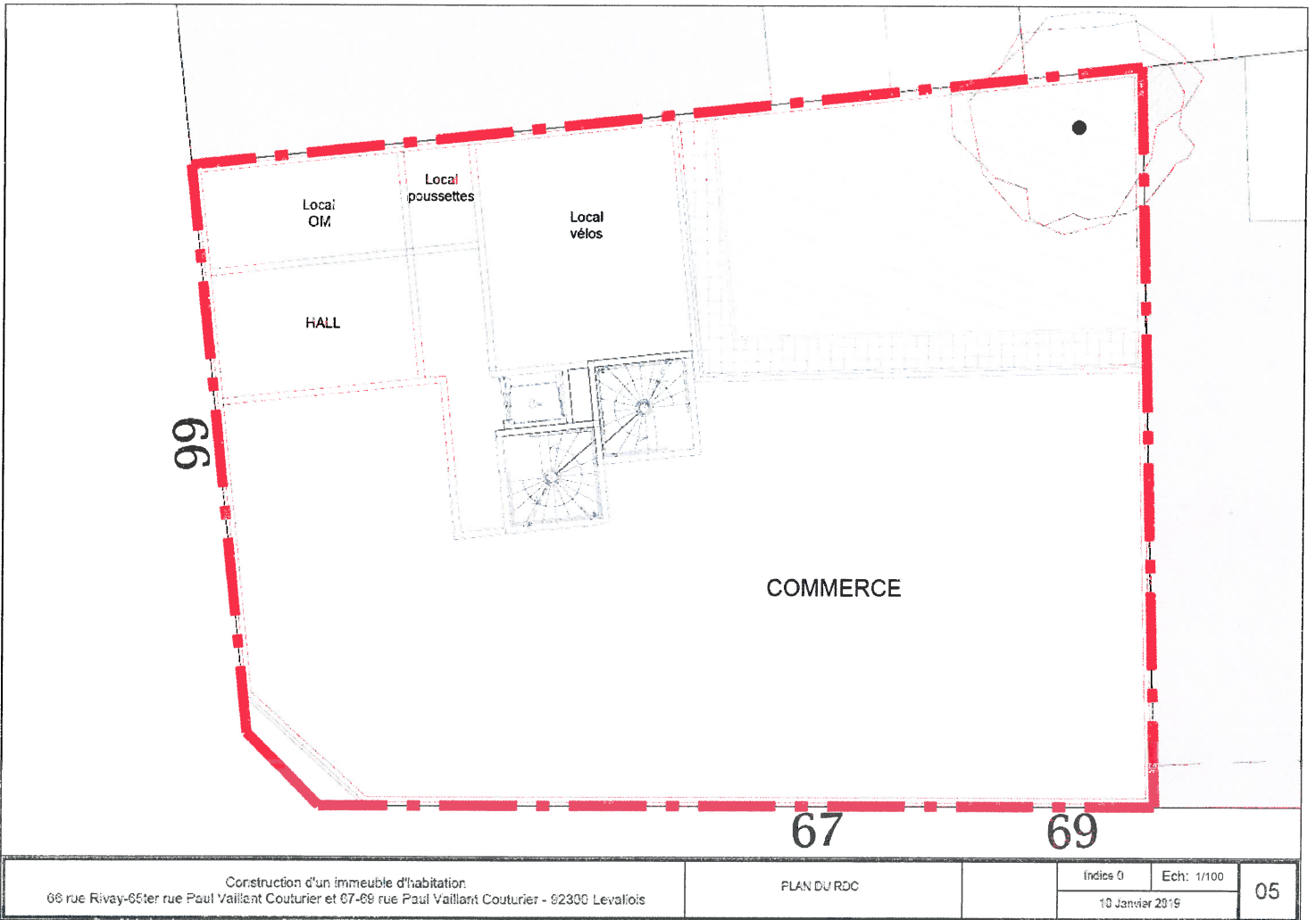
Indice 0

Ech: 1/100

10 Janvier 2019

04

**05 : Plan du Rez-de-Chaussée**



Construction d'un immeuble d'habitation  
 66 rue Rivay-65ter rue Paul Vaillant Couturier et 67-69 rue Paul Vaillant Couturier - 92300 Levallois

PLAN DU RDC

Indices 0

Ech: 1/100

10 Janvier 2019

05

**06 : Tableau des Surfaces de plancher**

**Surface de plancher Logements**

	Surface par niveau	Déduction trémies et 1,80m	Surface taxable (A-B)	Déduction locaux/OM/ Pkg	Total (C-D)	Déduction 10%	SDP (E-F)
<b>R+7</b>	165,00	40,00	<b>125,00</b>		125,00	12,50	<b>112,50</b>
<b>R+6</b>	345,00	20,00	<b>325,00</b>		325,00	32,50	<b>292,50</b>
<b>R+5</b>	420,00	10,00	<b>410,00</b>		410,00	41,00	<b>369,00</b>
<b>R+4</b>	450,00	10,00	<b>440,00</b>		440,00	44,00	<b>396,00</b>
<b>R+3</b>	450,00	10,00	<b>440,00</b>		440,00	44,00	<b>396,00</b>
<b>R+2</b>	450,00	10,00	<b>440,00</b>		440,00	44,00	<b>396,00</b>
<b>R+1</b>	440,00	10,00	<b>430,00</b>		430,00	43,00	<b>387,00</b>
<b>RDC</b>	120,00	11,00	<b>109,00</b>	75,00	34,00	3,40	<b>30,60</b>
<b>Total</b>	<b>2 840,00</b>	<b>121,00</b>	<b>2 719,00</b>		<b>2 644,00</b>		<b>2 380</b>

**Surface de plancher Commerce**

	Surface par niveau	Déduction trémies et 1,80m	Surface taxable (A-B)	Déduction locaux/OM/ Pkg	Total (C-D)		SDP (E-F)
<b>RDC</b>	320,00	5,00	<b>315,00</b>	0,00	315,00		<b>315,00</b>
<b>SS-1</b>	210,00	5,00	<b>205,00</b>	0,00	205,00		<b>205,00</b>
<b>Total</b>	<b>210,00</b>	<b>5,00</b>	<b>205,00</b>		<b>205,00</b>		<b>520</b>

**Surface de plancher TOTALE**

**2 900**

## **IV. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS**

### **L'application des règles d'urbanisme au projet**

Ce programme bénéficie d'une situation au cœur de la Ville de Levallois. L'implantation du bâtiment est déterminée par la géométrie des trois parcelles réunies et par les contraintes du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que par la volonté de prolonger le front urbain des immeubles voisins avec une implantation à l'alignement des rues Rivay et Paul Vaillant Couturier.

Le projet consiste en la démolition des bâtiment présents sur les trois parcelles pour la construction d'un immeuble de logements locatifs sociaux R+7 sur simple sous-sol.

Le volume du corps bâti exploitera toutes les possibilités foncières des parcelles et sa composition suivra l'implantation des bâtiments voisins et des tracés de rues.

Les règles d'urbanisme applicables, énoncées à la planche 3 du Chapitre III (Plan général des travaux), sont celles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Levallois zone UA et ses annexes. La compatibilité du projet avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont respectées.

Le projet répond également aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui visent à renforcer et à rééquilibrer l'offre locative social au sein de la région en fixant un taux de 30% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2030.

La conformité au PLU est illustrée par la planche 2 avec le respect des gabarits autorisés par ce dernier.

Il sera fait strictement application des règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme de Levallois, ainsi que des différentes législations concernant l'environnement :

- Désamiantage (si besoin) avant démolition,
- Dépollution des terrains (si besoin) avant construction,
- Respect des horaires de chantier,
- Constatations préalables, avant démolition et construction, par un Expert judiciaire désigné par le Tribunal de Grande Instance (TGI) dans le cadre d'un référé préventif, dans le souci de protéger les propriétés environnantes existantes,
- Respect de la réglementation sur le bruit,
- Réalisation d'un chantier propre qui veille au traitement des déchets, maîtrise ses impacts sur le terrain, sur les eaux souterraines et sur l'air,
- Réalisation d'une bonne isolation thermique afin de limiter les frais de chauffage et d'émission de gaz à effet de serre,
- Choix de matériaux durables afin de réduire les charges liées aux dégradations des façades, toitures, menuiseries extérieures,
- Réalisation d'une bonne isolation acoustique afin de préserver l'environnement à la fois des utilisateurs mais aussi des riverains,
- Respect des gabarits sur rue et des prospectes par rapport aux limites séparatives afin de garantir la vue et l'ensoleillement,
- Respect du dimensionnement des locaux poubelles afin de garantir le tri sélectif des déchets,

- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées et pluviales.

### Description des ouvrages

Le bâtiment R+6 avec coupole sur simple sous-sol sera composé avec la même partition que les immeubles d'habitation de la Ville situés en angle de rues : soubassement, corps du bâtiment, coupole.

Des matériaux nobles seront utilisés pour les façades, principalement de la pierre de Bourgogne avec des transitions en béton architectonique (modénatures, bandeaux, corniches, etc.).

Notre projet développe 2 900 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher (SDP).

Les étages seront composés de logements sociaux avec une SDP prévisionnelle de 2 380 m<sup>2</sup>.

Cette SDP sera optimisée à son maximum afin d'obtenir un ratio Surface H/SDP compris entre 0,92 et 0,94, en respectant les surfaces par typologie. Avec l'application d'un ratio de 0,93, la SHAB obtenue sera de 2 208 m<sup>2</sup> permettant de réaliser **34 logements** d'une surface moyenne de 65 m<sup>2</sup> consentant d'obtenir des logements de trois pièces et plus.

Le rez-de-chaussée sera composé d'un local commercial d'une surface de 315 m<sup>2</sup> de surface utile et des parties communes de l'immeuble d'habitation comprenant le hall, le local poubelles et le local vélos-poussettes.

Le sous-sol sera composé des caves (une par logements), des locaux techniques et de la réserve du local commercial.

La répartition des surfaces dédiées aux logements et au local commercial est indiquée par le tableau ci-dessous.

### Surfaces de plancher projetées

- **SDP Logements** : **2 380 m<sup>2</sup>**
- **SDP Local commercial** : **520 m<sup>2</sup>**
- **SDP Totale** : **2 900 m<sup>2</sup>**

Catégorie	Etage	Surface SDP	Surface SHAB
Logements	7 <sup>ème</sup>	112,50	106
	6 <sup>ème</sup>	292,50	275
	5 <sup>ème</sup>	369,00	347
	4 <sup>ème</sup>	396,00	372
	3 <sup>ème</sup>	396,00	372
	2 <sup>ème</sup>	396,00	372
	1 <sup>er</sup>	387,00	364
	Rez-de-chaussée	30,60	
	<b>Total logements</b>		<b>2380,00</b>
Local commercial	Rez-de-chaussée	315,00	
	Sous-sol -1	205,00	
	<b>Total local commercial</b>		<b>520,00</b>
<b>TOTAL</b>		<b>2900,00</b>	

### **a) Volume logements**

La surface de plancher dédiée aux logements est de **2 380 m<sup>2</sup>**.

Cette SDP génère **2 208 m<sup>2</sup>** de SHAB, avec l'application d'un ratio de 0,93, permettant d'obtenir **34 logements** d'une surface moyenne de 65 m<sup>2</sup> consentant ainsi de respecter les règles du PLU qui exigent au moins 65 % de logement de trois pièces et plus.

Chaque logement disposera d'une cave.

Un tableau des surfaces de plancher logements et commerce figure également à la **planche 6** du Chapitre III (Plan général des travaux).

### **b) Volume local commercial**

La surface de plancher dédiée au local commercial sera de **520 m<sup>2</sup>** répartis comme suit :

- 315 m<sup>2</sup> à rez-de-chaussée,
- 205 m<sup>2</sup> au sous-sol.



## V. L'APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

### 1. Coût de la maîtrise foncière :

**9 545 000 euros H.T.** (*sans TVA applicable pour des terrains destinés à la construction*)

Ainsi décomposés :

- Valeur vénale des biens : 5 049 000 euros H.T.
- Indemnité de réemploi : 574 878 euros H.T.
- Indemnités d'évictions : 701 208 euros H.T.
- Majoration pour aléas divers : 2 019 600 euros H.T.

**8 345 000 euros H.T.**

- Valeur vénale des biens acquis par l'OPH :

**1 200 000 euros H.T.**

### 2. Démolition des immeubles y compris honoraires divers :

**638 800 euros H.T. soit 702 680 euros T.T.C.** (*TVA à 10% applicable aux opérations de construction de logements sociaux*)

### 3. Construction de l'immeuble y compris honoraires de la Maîtrise d'œuvre et honoraires divers :

**6 902 000 euros H.T. soit 7 592 200 euros T.T.C.** (*TVA à 10% applicable aux opérations de construction de logements sociaux*)

### 4. Coût total de l'opération :

**17 839 880 T.T.C.**

## VI. DELIBERATION DE L'ORGANE DELIBERANT

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été approuvé par délibération n°08 du Conseil d'administration de l'OPH Levallois Habitat réuni le 14 janvier 2019, jointe en Annexe.