

Commune de LIMEIL-BREVANNES
Territoire Grand Paris Sud Est Avenir
Département du Val-de-Marne

Plan Local d'Urbanisme

Approbation De la modification simplifiée N°1 P.L.U. par délibération du Conseil de Territoire Grand Paris Sud Est Avenir le

8 OCTOBRE 2020

Notice de présentation
Projet de modification simplifiée n°1

--

SOMMAIRE

1ère partie : Le cadre réglementaire	3
1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur	3
1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification	3
1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du PLU	4
2ème partie : Les objectifs et dispositions retenus	4
2.1. Les modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	5
2.1.1 : Les orientations d'aménagement sur le secteur de la Ballastière Nord	5
2.2 Les modifications apportées au règlement écrit	5

1^{ère} partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Depuis le 1^{er} Janvier 2016, la commune de Limeil-Brévannes a intégré la nouvelle intercommunalité, l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir, compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 26 septembre 2018 par délibération du conseil de territoire n° CT 2018/5.098.

La commune de Limeil-Brévannes souhaite apporter une précision dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Nord de la ville.

Ainsi, par l'arrêté n° AP2020-001 du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, a été lancée la procédure de mise en œuvre de la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limeil-Brévannes.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est défini par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'Urbanisme. Elle peut être mise en œuvre pour :

- ✓ La rectification d'une erreur matérielle ;
- ✓ La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme ;
- ✓ Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU ;
 - De diminuer ces possibilités de construire ;
 - De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

C'est pourquoi au regard de la modification envisagée du PLU, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant la mise à disposition du dossier au public, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme.

Le déroulé de la procédure est le suivant :

- ✓ Étape 1 : Élaboration du dossier de modification simplifiée du PLU et de l'étude au cas par cas
- ✓ Étape 2 : Transmission du dossier de modification simplifiée du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) et de la demande d'examen au cas par cas à la DRIEE Île-de-France
- ✓ Étape 3 : Délibération de l'EPT pour les modalités de mise à disposition du dossier au public (publicité et affichage 8 jours avant la mise à disposition)
- ✓ Étape 4 : Mise à disposition du dossier au public (1 mois) : *Le dossier de mise à disposition comprendra le présent rapport de présentation, l'arrêté engageant la procédure, la délibération concernant les modalités de mise à disposition, le document relatif aux OAP modifié, les avis des*

PPA, la décision de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale), les mesures de publication

- ✓ Étape 5 : Intégration des modifications éventuelles au sein du dossier de PLU
- ✓ Étape 6 : Délibération tirant le bilan de la mise à disposition et approbation de la procédure en conseil de territoire
- ✓ Étape 7 : Transmission du dossier de PLU modifié au Préfet pour la mise en vigueur

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du PLU

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Limeil-Brévannes est engagée en vue d'apporter une précision sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de la Ballastière Nord et améliorer l'écriture des dispositions réglementaires.

Elle ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les objectifs de cette modification du PLU sont :

D'apporter une précision dans la rédaction des accès existants concernant les activités présentes dans le secteur de la Ballastière Nord.

Améliorer l'écriture des dispositions réglementaires :

- Apporter une précision sur la hauteur des constructions en zone UA et UAb
- Définir la nature des pentes des toitures en secteur UAb.
- Apporter un schéma de définition dans l'annexe 1 sur la distribution des stationnements à la parcelle sur l'ensemble des zones.
- Ajouter en zones UA ; UAb et UB une précision quant à l'implantation par rapport aux voies ;
- Préciser la règle en UB relative à l'implantation des constructions en limites séparatives.
- Précisions apportées sur la définition des baies secondaires et de la hauteur en annexe 2.
- Ajout d'un schéma sur la définition d'un comble en annexe 2.

Les changements apportés par cette modification du PLU amènent à modifier les pièces suivantes du dossier de PLU :

- Le document écrit des OAP (pièce n° 3 du PLU) ;
- Le règlement écrit.

Toutes les modifications apparaissent en rouge

2^{ème} partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1. Les modifications apportées sur le règlement écrit du document relatif aux Orientations et Aménagements Prioritaires.

Page 11 :

2.1.1 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA BALLASTIÈRE-NORD

Le secteur de la Ballastière-Nord est aujourd'hui situé dans les confins de l'urbanisation de Limeil-Brévannes, délimité par la route départementale 110, aménagée et ouverte en 2011,

La zone d'activités logistiques et la centrale à biomasse, et la rue Paul-Valéry, le prolongement de l'avenue Albert-Garry au droit du secteur.

La déviation de la route départementale 110, en l'état actuel, ne permet pas le retournement des accès aux activités, mais ouvre cette opportunité et permet la requalification de cette zone d'activités existantes.

Pour développer une nouvelle centralité économique au nord de Limeil-Brévannes, en lien avec les projets structurants de l'EPT, les orientations d'aménagement, relatives au secteur de la Ballastière-Nord, sont :

4.1.1. La requalification de la zone d'activités existante :



La zone d'activités existante est occupée par des activités de logistique, appartenant à des propriétaires privés. Ces activités engendrent un important flux de camions, qui utilisent l'avenue Jean-Monnet et la rue Albert-Garry.¶



L'ouverture de la déviation de la route départementale 110, au nord du secteur, permet le retournement des accès à ces activités par la nouvelle voie **en complément des accès existants aux entreprises rue Albert Garry et rue Paul Valery**. En outre, la proximité d'une station du Cable'A favorisera, à son ouverture au public, le recours aux transports collectifs pour les salariés de ces entreprises. ¶

Ce processus, qui devra être mené sur le long terme, nécessitera une restructuration de la voirie interne aux lots, privée, et devra aussi être accompagné d'un projet urbain pour constituer une nouvelle façade urbaine, face aux quartiers résidentiels du sud de la rue Albert-Garry.¶

2.2 LES MODIFICATIONS APORTEES SUR LE REGLEMENT ECRIT :

Art. UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes, et dans le respect d'un linéaire n'excédant pas 50 % de la façade sur ~~rue existante~~.

DEVIENT (page14)

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes, et dans le respect d'un linéaire n'excédant pas 50 % de la façade sur **rue de la construction existante**.

Art. UA 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Hauteur maximale autorisée :

La hauteur autorisée ne doit pas excéder 12,50 mètres (R+3+combles) pour les bâtiments principaux implantés dans la bande de 20 mètres.

DEVIENT (page16)

La hauteur autorisée à l'égout du toit ne doit pas excéder 12.50 mètres (R+3+combles) pour les bâtiments principaux implantés dans la bande de 20 mètres.

Art. UAb 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes, et dans le respect d'un linéaire n'excédant pas 50 % de la façade sur ~~rue existante~~.

DEVIENT (page 25)

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes, et dans le respect d'un linéaire n'excédant pas 50 % de la façade sur **rue de la construction existante**.

Art. UAb 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Hauteur maximale autorisée :

La hauteur autorisée ne doit pas excéder 12,50 mètres (R+3+combles) pour les bâtiments principaux.

DEVIENT (page 27)

La hauteur autorisée à l'égout du toit ne doit pas excéder 12,50 mètres (R+3+combles) pour les bâtiments principaux.

Art. UAb 11. ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions

• Composition

AJOUT DU TEXTE SUIVANT (page 28)

- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.

Art. UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes, et dans le respect d'un linéaire n'excédant pas 50 % de la façade sur ~~rue existante~~.

DEVIENT (page 35)

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes, et dans le respect d'un linéaire n'excédant pas 50 % de la façade sur **rue de la construction existante**.

Art. UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation dans la bande de 20 m définie à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées ~~sur l'une au plus des limites séparatives joignant l'alignement.~~

DEVIENT (page 36)

Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative joignant l'alignement**

Art. UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

AJOUT D'UN TITRE POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES (page36)

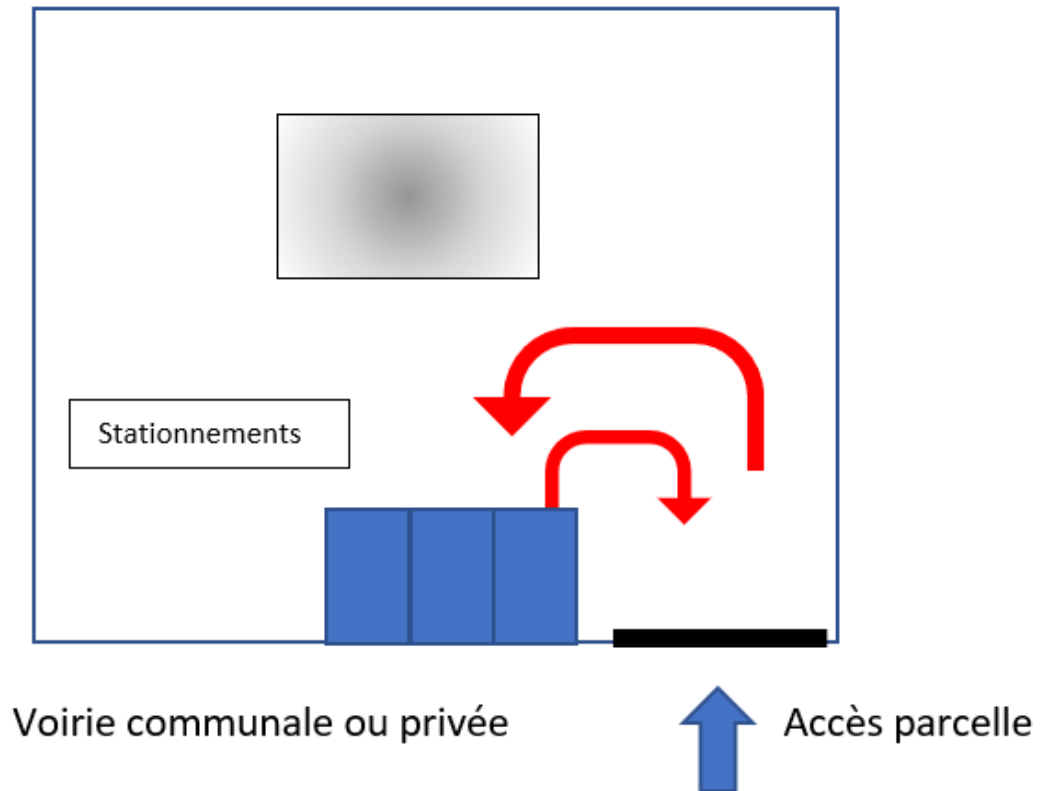
Cas particulier des constructions existantes

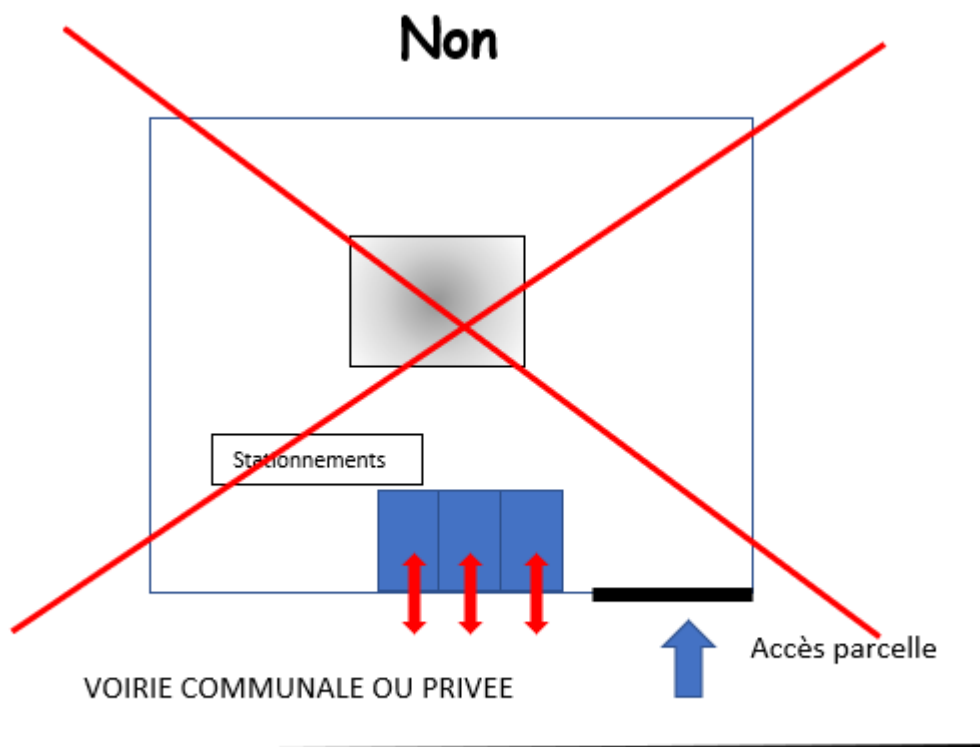
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ANNEXE 1 : STATIONNEMENT

4. Distribution des places de stationnement dans la parcelle

OUI





ANNEXE 2 : DÉFINITIONS

BAIES

On appelle **baie secondaire**, des baies qui assurent l'aération et/ou l'éclairage indirect des pièces. Constitue une baie secondaire :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ;
- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face à un dispositif occultant les vues (mur, pignon,...) implanté en limite séparative.

DEVIENT (page 137)

- Les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face à un dispositif occultant les vues (**mur, pignon**) implanté en limite séparative.

ANNEXE 2 : DÉFINITIONS

AJOUT D'UN TITRE ET DES SCHEMAS (page137)

COMBLES

Etage courant

Comble Habitable

Comble non Habitable

