



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIMEIL - BRÉVANNES

[ DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE ]

## LE RAPPORT DE PRESENTATION ( LES PIÈCE 1-[N] )

### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME...

...Prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 1 avril 2015,  
...Arrêtée par la délibération du Conseil Territorial du 14 février 2018,  
...Approuvée par la délibération du Conseil Territorial du 26 septembre 2018.

---

26 septembre 2018



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIMEIL - BRÉVANNES

[ DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE ]

## LE RAPPORT DE PRESENTATION ( LA PIÈCE 1-1 : LE VOLET 1 )

### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME...

...Prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 1 avril 2015,  
...Arrêtée par la délibération du Conseil Territorial du 14 février 2018,  
...Approuvée par la délibération du Conseil Territorial du 26 septembre 2018.

---

26 septembre 2018



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIMEIL - BRÉVANNES

[ DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE ]

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION [ LA PIÈCE 1-1 : LE VOLET 1 ] ( L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & LE DIAGNOSTIC )

### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME...

...Prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 1 avril 2015,  
...Arrêtée par la délibération du Conseil Territorial du 14 février 2018,  
...Approuvée par la délibération du Conseil Territorial du 26 septembre 2018.

---

26 septembre 2018

# LE SOMMAIRE DU VOLET 1

<b>LE PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME .....	4
P.2. LES PRINCIPALES DONNÉES INSTITUTIONNELLES .....	5
P.3. LE « PORTÉ À CONNAISSANCE » DE L'ETAT .....	6
<i>P.3.1. LES DONNÉES À LA PORTÉE JURIDIQUE CERTAINE</i> .....	6
<i>P.3.2. LES « ATTENTES PARTICULIÈRES »</i> .....	6
P.4. LE DOSSIER DU P.L.U. ....	7
P.5. LA PROCÉDURE DE LA RÉVISION DU P.L.U. ....	9
<i>LA PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU P.L.U.</i> .....	9
<i>LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION SUR LE PROJET</i> .....	10
<i>LE DÉBAT SUR LE P.A.D.D.</i> .....	12
<i>LE BILAN DE LA CONCERTATION &amp; L'ARRÊT DU PROJET</i> .....	12
<i>L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE PROJET</i> .....	12
<i>L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET ARRÊTÉ DU P.L.U.</i> .....	13
<i>L'APPROBATION DU P.L.U.</i> .....	14
<i>LA VIE DU P.L.U.</i> .....	14
<b>1. L'ETAT DES LIEUX</b> .....	<b>15</b>
<b>LE CONTEXTE</b> .....	<b>17</b>
1.1. LES PRINCIPALES DONNÉES DU TERRITOIRE DE LIMEIL-BRÉVANNES .....	17
<i>1.1.1. LES PRINCIPALES DONNÉES GÉOGRAPHIQUES</i> .....	17
<i>1.1.2. LES PRINCIPALES DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES</i> .....	17
1.2. LE CONTEXTE JURIDIQUE .....	19
<i>1.2.1. LE P.L.U. DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES</i> .....	19
<i>1.2.2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</i> .....	20
<i>1.2.3. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE LIMEIL-BRÉVANNES</i> .....	27
<i>1.2.4. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES</i> .....	35
<b>L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>38</b>
1.3. LE SITE NATUREL .....	38
<i>1.3.1. L'AIR</i> .....	38
<i>1.3.2. LA TERRE</i> .....	39
<i>1.3.3. L'EAU</i> .....	42
<i>1.3.4. LES NUISANCES, LES RISQUES, LES PROTECTIONS</i> .....	44
1.4. L'ENVIRONNEMENT NATUREL .....	56
<i>1.4.1. LE PAYSAGE NATUREL</i> .....	56
<i>1.4.2. LE TERRITOIRE VÉGÉTALISÉ</i> .....	60
<i>1.4.3. L'ESPACE NATUREL URBAIN DE LIMEIL-BRÉVANNES</i> .....	63
<i>1.4.4. LES RISQUES, LES NUISANCES, LES PROTECTIONS</i> .....	64
<i>1.4.5. L'ARC BOISÉ</i> .....	71
1.5. L'ENVIRONNEMENT URBAIN .....	75
<i>1.5.1. LA FORMATION DU TISSU URBAIN</i> .....	75
<i>1.5.2. LES QUARTIERS DE LIMEIL-BRÉVANNES</i> .....	87
<i>1.5.3. LES PAYSAGES URBAINS</i> .....	89
<i>1.5.4. LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES CONSTRUCTIONS</i> .....	102

1.6. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS .....	104
---	-----

## **LE DIAGNOSTIC ..... 107**

1.7. LA DÉMOGRAPHIE .....	107
1.7.1. LES DONNÉES STATISTIQUES.....	107
1.7.2. LA POPULATION GLOBALE .....	108
1.7.3. LA POPULATION ACTIVE.....	119
1.7.4. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES .....	131
1.8. LE LOGEMENT .....	132
1.8.1. LE PARC GLOBAL.....	132
1.8.2. LE LOGEMENT LIBRE.....	145
1.8.3. LE LOGEMENT SOCIAL.....	148
1.8.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES.....	155
1.8.5. LES PERSPECTIVES .....	156
1.9. L'ÉCONOMIE .....	158
1.9.1. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GÉNÉRALE .....	158
1.9.2. LES ENTREPRISES À LIMEIL-BRÉVANNES .....	160
1.9.3. LES EMPLOIS À LIMEIL-BRÉVANNES.....	162
1.9.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES.....	167
1.9.5. LES PERSPECTIVES.....	168
1.10. LES ÉQUIPEMENTS .....	171
1.10.1. LES ÉQUIPEMENTS ÉDILITAIRES.....	171
1.10.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES.....	171
1.10.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS .....	175
1.10.4. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES .....	175
1.10.5. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX .....	177
1.10.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS.....	178
1.10.7. LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES.....	179
1.10.8. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS.....	180
1.11. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE LIMEIL-BRÉVANNES .....	182
1.11.1. LA MOBILITÉ .....	182
1.11.2. LA DESSERTE ROUTIÈRE .....	185
1.11.3. LES TRANSPORTS PUBLICS.....	191
1.11.4. LES NUISANCES ET LES PROTECTIONS .....	196
1.12. LES INFRASTRUCTURES .....	204
1.12.1. L'EAU .....	204
1.12.2. L'ÉLECTRICITÉ .....	205
1.12.3. LE GAZ.....	206
1.12.4. LES TÉLÉCOMMUNICATIONS .....	208
1.12.5. L'ASSAINISSEMENT .....	210
1.12.6. LES DÉCHETS.....	212
1.12.7. LES AUTRES RÉSEAUX.....	218
1.12.8. LES PERSPECTIVES .....	219
1.13. LES ASPECTS FONCIERS .....	220
1.13.1. LES ESPACES MUTABLES .....	220
1.13.2. LES OUTILS LOCAUX DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE .....	220
2.1. LA SYNTHÈSE.....	222
2.1.1. UNE FORCE ET DES OPPORTUNITÉS .....	222
2.1.2. UNE FAIBLESSE ET DES MENACES.....	223
2.1.3. VERS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	223

# LE PRÉAMBULE

## P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- Le territoire communal, que l'histoire a façonné dans ses dimensions géographiques, morphologiques, démographiques, sociales, économiques, patrimoniales, et culturelles ;
- Le projet urbain, dont les élus ont fixé les grandes lignes par leur délibération prescrivant le P.L.U..

Le Plan Local d'Urbanisme est défini et régi par le Titre V du Livre 1<sup>er</sup> ( les articles L.151 à L.153 ) du Code de l'Urbanisme.

Remplaçant le Plan d'Occupation des Sols, le Plan Local d'Urbanisme a été introduit, par la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 ( la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains »).

En quinze ans, plusieurs lois ont toutefois amendé, complété, ou précisé le texte originel, entre d'autres :

- La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ( la « Loi Urbanisme & Habitat » ),
- La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement,
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement ( la « Loi Grenelle II »),
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ( la loi « A.L.U.R. » )...

Enfin, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a profondément restructuré l'ordre et le découpage du Titre V.

Au regard de ces textes, le P.L.U. est l'expression, à partir d'un diagnostic étendu aux diverses dimensions du territoire communal, d'une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville.

Expression du projet urbain voulu par les élus de Limeil-Brévannes pour le territoire communal, le P.L.U. vise donc plusieurs objectifs :

- Un document global, qui intègre l'espace urbain ou naturel existant, les opérations urbaines en cours de réalisation, les projets envisagés pour les prochaines années, les secteurs en voie de mutation ;
- Un document complet, qui remplit une triple fonction, prévisionnelle, opérationnelle, et réglementaire ;
- Un document précis, qui limite l'insécurité juridique ;
- Un document simple, dont la compréhension est facilitée pour tous les publics, les élus, les particuliers, les promoteurs ou les investisseurs, comme les instructeurs des futures autorisations ;
- Un document clair, qui diffuse le projet urbain auprès des citoyens.

Le P.L.U. de Limeil-Brévannes a été approuvé, par une délibération du 11 octobre 2012, dans le cadre fixé par la loi du 12 juillet 2010. Depuis, outre la prise en compte de loi du 24 mars 2014 et de l'ordonnance du 23 septembre 2015, le P.L.U. doit être révisé afin d'adapter le document d'urbanisme aux nouvelles orientations municipales en matière de cadre de vie et d'habitat, et de redéfinir un projet de territoire pour les années à venir, pour permettre que la ville de Limeil-Brévannes reste une ville pour tous, à taille humaine et apaisée ( cf. la délibération du 1 avril 2015 ).

## P.2. LES PRINCIPALES DONNÉES INSTITUTIONNELLES

La Commune de Limeil-Brévannes appartient à la Région d'Ile-de-France, au Département du VAL-DE-MARNE, et à l'Arrondissement de Créteil.

La Commune de Limeil-Brévannes participe à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale ( E.P.C.I.), la Communauté d'Agglomération de la « Plaine Centrale du Val-de-Marne ». Cependant, la Communauté d'Agglomération de la « Plaine Centrale du Val-de-Marne » a été supprimée dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris, et fusionnée avec la Communauté d'Agglomération du Haut-Val-de-Marne et la Communauté de Communes du Plateau-Briard. La Commune de Limeil-Brévannes participe donc à un nouvel Etablissement Public Territorial, l'Etablissement Public Territorial, provisoirement nommé « l'Etablissement Public Territorial N° 11 ». L'Etablissement Public Territorial, provisoirement nommé « l'Etablissement Public Territorial N° 11 » a été créé par le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015, puis renommé « l'Etablissement Public Territorial de Grand-Paris-Sud-Est-Avenir ».

Les compétences obligatoires de l'Etablissement Public Territorial sont définies par l'article L.5219-5-I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les communes de Valenton, à l'ouest, de Créteil et de Bonneuil-sur-Marne, au nord, de Boissy-Saint-Léger, à l'est, de Villecresnes et d'Yerres, au sud, sont riveraines de celle de Limeil-Brévannes.

L'aménagement du territoire de Limeil-Brévannes est régi par un Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.), approuvé par une délibération du 11 octobre 2012. Ce P.L.U. concerne une superficie totale de 694 hectares ; il couvre donc tout le territoire communal ( article 1 ).

Le Conseil Municipal de Limeil-Brévannes a prescrit la révision du P.L.U. par sa délibération du 1 avril 2015.

Cependant, depuis le 1 janvier 2016, l'Etablissement Public Territorial, provisoirement nommé « l'Etablissement Public Territorial N° 11 »<sup>1</sup>, et renommé depuis « l'Etablissement Public Territorial de Grand-Paris-Sud-Est-Avenir », est compétent en ce qui concerne la révision du P.L.U., en lieu et place de la Commune de Limeil-Brévannes. Mais, le P.L.U. ayant été prescrit avant cette date, l'Etablissement Public Territorial a « accepté » que la Commune de Limeil-Brévannes achève l'élaboration de son P.L.U., par une délibération du 27 janvier 2016.

---

<sup>1</sup> . La Métropole du Grand Paris ( M.G.P.) a été instaurée par les articles 12 à 14 de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014, dite la « loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles » ( la Loi M.A.P.T.A.M.). Dix-huit mois plus tard, l'article 59 de la loi n° 2015-911, portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République ( la loi N.O.T.Re.) a réformé ces articles 12 et 14, en étendant les compétences et en instituant les Etablissements Publics Territoriaux...

La M.G.P. couvre la ville de Paris, les 3 départements de la « petite couronne », et 7 villes attenantes, mais ressortissant d'autres départements. Elle accueille 6 968 051 habitants ( en 2013 ) sur une superficie de 814 km<sup>2</sup>. Les communes membres de la métropole ( sauf celle de Paris ) sont réparties en 11 E.P.C.I., au statut particulier et dérogatoire.

### **P.3. LE « PORTÉ À CONNAISSANCE » DE L'ETAT**

L'article L.132-2 précise que, lorsqu'elle reçoit la décision d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale la décision d'élaborer ou de réviser un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme, le Préfet « *porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents* », le cadre législatif et réglementaire à respecter, les projets des collectivités territoriales et de l'Etat, ainsi que les études techniques nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme.

Le « porté à connaissance » peut évoluer au cours du développement du P.L.U..

Le « porté à connaissance » est tenu à la disposition du public, et annexé, en tout ou en partie, au dossier du P.L.U. qui est soumis à l'enquête publique.

Par une lettre du 26 août 2015, le Préfet du Val-de-Marne a ainsi porté à la connaissance du Maire de Limeil-Brévannes, les dispositions particulières applicables au territoire, les « attentes particulières » de l'Etat, ainsi que les informations utiles à l'élaboration du P.L.U..

#### ***P.3.1. LES DONNÉES À LA PORTÉE JURIDIQUE CERTAINE***

Le porté à connaissance contient un rappel des dispositions législatives que le P.L.U. doit respecter ( les articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme, notamment ), ainsi que les normes supra-communales avec lesquelles le P.L.U. doit être compatible. Ces normes sont exposées dans le chapitre 1.2.

#### ***P.3.2. LES « ATTENTES PARTICULIÈRES »***

En ce qui concerne la commune de Limeil-Brévannes, le P.L.U. doit aussi intégrer les « attentes particulières » de l'Etat :

- Un objectif de construction de 260 logements neufs par an, dans le cadre fixé par le P.L.H. de la C.A. de Plaine Centrale ;
- La mise en œuvre d'une stratégie foncière, suivant la réalisation par la D.D.T., d'un repérage, dans les espaces urbanisés, des parcelles non-bâties, des parcelles sous-densifiées, des « dents creuses », et des parcelles ayant un bâti en mauvais état ;
- Le maintien du taux de logements sociaux dans le parc de Limeil-Brévannes ( 31,6 % au 1 janvier 2014 ) ;
- Le développement des activités économiques grâce à l'arrivée prochaine du Cable A ;
- La réduction des normes du stationnement dans le règlement ;
- Le repérage et la protection des bâtiments inventoriés sur la Base « Mérimée » ;
- Le repérage et la protection des espaces naturels et des habitats inventoriés par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique ( Z.N.I.E.F.F. ) ;
- La préservation du site remarquable de La Grange ;
- La prise en compte des « enveloppes d'alerte des zones humides »...

## P.4. LE DOSSIER DU P.L.U.

L'article L.151-2 liste les pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme : « [ le Plan Local d'Urbanisme ] comprend : 1° Un rapport de présentation, 2° Un projet d'aménagement et de développement durables, 3° Des orientations d'aménagement et de programmation, 4° Un règlement, 5° Des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...] ».

Les pièces principales du P.L.U. sont décrites par les articles L.151-4 ( le Rapport de Présentation ), L.151-5 ( le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ), L.151-6 et L.151-7 ( les Orientations d'Aménagement et de Programmation ), L.151-8 à L.151-42 ( le Règlement et son Document Graphique ), du Code de l'Urbanisme.

Les annexes – réglementaires – du P.L.U. sont listées par les articles R.151-51 à R.151-53 du même Code.

Le dossier « arrêtable » du P.L.U. de Limeil-Brévannes comprend donc les pièces suivantes :

- Le Rapport de Présentation ( la pièce n° 1 ), composé d'un ou de plusieurs volets ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( la pièce n° 2 ) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ( la pièce n° 3 ) ;
- Le Règlement ( la pièce n° 5 ) et son Document Graphique ( la pièce n° 4 ) ;
- Les annexes réglementaires ( les pièces n° 6-[N] ).

Ces différentes pièces du P.L.U. doivent être cohérentes entre elles.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend en outre les pièces administratives suivantes ( les pièces n° 7-[N] ) :

- La délibération du Conseil Municipal sur la prescription du Plan Local d'Urbanisme ;
- Le « porté à connaissance » de l'Etat, parachevé, le cas échéant, par des « portés à connaissance » complémentaires ;
- Le compte-rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Les comptes-rendus des diverses réunions d'association et de consultation des personnes publiques ;
- La décision du Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement durable ( C.G.E.D.D.), ès qualités « d'autorité environnementale », sur l'évaluation environnementale du P.L.U
- Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet arrêté du P.L.U. ;
- Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public...

Le dossier « approuvable » du P.L.U. de Limeil-Brévannes comprend enfin la pièce suivante :

- Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

Le contenu du dossier du P.L.U. de Limeil-Brévannes ( la structure du dossier, le contenu des pièces, la portée des pièces,) est détaillé dans le chapitre 1 du troisième volet du rapport de présentation.

## P.5. LA PROCÉDURE DE LA RÉVISION DU P.L.U.

La procédure de l'élaboration – ou de la révision - du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est encadrée par les articles L.153-11 à L.153-26 du Code de l'Urbanisme.

L'actuel P.L.U. de Limeil-Brévannes a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal, du 11 octobre 2012.

L'article L.153-31 dispose que « *le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance* ».

Dans la mesure où l'évolution engagée vise à « *changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables* », la procédure retenue est celle de la révision.

Ce chapitre décrit donc la procédure de la révision du P.L.U..

### ***LA PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU P.L.U.***

L'article L.153-8 désigne l'initiateur de la procédure de l'élaboration – ou de la révision - du P.L.U. : l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, en collaboration avec les communes membres, ou la commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public.

Lors du lancement de la procédure, la commune de Limeil-Brévannes était bien membre d'un établissement public de coopération intercommunale, la Communauté d'Agglomération de Plaine Centrale, mais cet établissement public n'était pas doté de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris et des Etablissements Publics Territoriaux, l'Etablissement Public Territorial, provisoirement nommé « l'Etablissement Public Territorial N° 11 », est, depuis le 1 janvier 2016, compétent en ce qui concerne la révision du P.L.U., en lieu et place de la Commune de Limeil-Brévannes.

Mais le P.L.U. ayant été prescrit avant cette date, le Conseil Municipal, par sa délibération du 17 décembre 2015, a « accepté » que l'Etablissement Public Territorial poursuive la procédure engagée. Et le Conseil Territorial, par sa délibération du 27 janvier 2016, a « accepté » d'achever la révision du P.L.U. ( cf. l'article L.134-9 ).

Le premier acte est une délibération du Conseil Municipal, qui prescrit l'élaboration – la révision - du P.L.U. et précise les modalités de la concertation ( cf. l'article L.153-11 ).

Le Conseil Municipal de Limeil-Brévannes a ainsi prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire de la commune, par sa délibération du 1 avril 2015. Par cette même délibération, il a assigné plusieurs objectifs stratégiques au futur document d'urbanisme :

- Adapter et mettre en cohérence le P.L.U. avec les documents supra-communaux tels que la loi Grenelle, la loi sur le Grand Paris, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France ( S.D.R.I.F.), etc...
- Permettre un développement urbain durable de la commune, pour créer les conditions d'un développement rationnel, équilibré, et fonctionnel de la ville ;
- Renforcer la portée règlementaire du P.L.U. en faveur de la mise en valeur du paysage architectural, urbain, et paysager, fondateurs de l'identité locale ;
- Repenser les liens urbains entre les quartiers pour mieux prendre en compte la diversité des situations rencontrées en matière de tissu urbain, de paysage, d'organisation du bâti, et d'équipements ;
- Prévoir des équipements et des services publics adaptés à l'évolution démographique de la commune ;
- Travailler sur une redynamisation du centre-ville ancien pour créer les conditions d'un développement commercial et urbain qualitatif et attractif ;
- Favoriser la création d'un linéaire urbain entre le centre ancien et le Pôle Pasteur ;
- Favoriser la réhabilitation du parc immobilier privé et social ;
- Créer les conditions d'un développement économique dynamique et qualitatif de la Ballastière Nord ;
- Améliorer l'accessibilité aux espaces boisés et des espaces verts de la commune, et renforcer les liens du territoire avec la Tégéval ;
- Améliorer le maillage des circulations douces, notamment cyclables, pour renforcer l'accessibilité de l'ensemble de la ville et développer les liaisons inter-quartiers ;
- Créer les conditions de l'inter-modalité en lien avec l'arrivée de nouveaux transports en commun tels que le Cable A ou la liaison Sucy-Bonneuil-Orly.

## **LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION SUR LE PROJET**

### *Le principe de la concertation*

La loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 – la Loi « S.R.U. » - a étendu à l'ensemble de la procédure de la révision du P.L.U., l'obligation de concertation que prévoit l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

Par cette obligation, la commune doit informer la population, et susciter de sa part des réactions, des propositions, des suggestions, des observations...

La commune organise librement cette concertation. Elle est néanmoins soumise à trois contraintes : les conditions de la concertation sont fixées dès la délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U. ( ou la révision du P.L.U.), le temps de la concertation est étendu au long de la procédure, la concertation est « interactive ».

La concertation commence en amont de la procédure, dès la phase du diagnostic, et finit avec l'arrêt du projet de P.L.U.. La phase obligatoire de l'enquête publique prolonge la concertation.

#### *Les modalités choisies de la concertation*

La délibération prescrivant la révision du P.L.U. précise donc les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-4. Le Conseil Municipal a ainsi défini les modalités de la concertation par sa délibération du 1 avril 2015.

En ce qui concerne les moyens d'information à destination du public :

- Diffusion de l'information par voie d'affichage sur les panneaux de la Ville, sous forme d'un avis informant du lancement de la procédure de révision et des modalités de la concertation,
- Articles réguliers dans le bulletin municipal, sur l'avancement de la procédure,
- Informations régulières sur le site internet de la commune,
- Plusieurs réunions publiques d'échanges,
- Au moins deux expositions en Mairie.

En ce qui concerne les moyens d'information à destination du public :

- Mise à la disposition du public, à la Direction de l'Urbanisme les jours et heures d'ouverture au public ( lundi, mardi, et mercredi, de 13 h 30 à 17 h 00 ), d'un registre sur lequel sera consigné les observations de chacun,
- Possibilité d'écrire au Maire – Hôtel de Ville - CS 20001 – 94 456 Limeil-Brévannes Cedex.

#### *Les modalités effectives de la concertation*

Les réunions

La Commune a organisé deux réunions de concertation avec le public, les 15 septembre 2016, et 21 décembre 2017.

- La réunion du 15 septembre 2016 a porté sur les conclusions de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, en général, et sur les hypothèses de population et les besoins répertoriés , en particulier, ainsi que sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D. ) ;
- La réunion du 21 décembre 2017 a porté sur le projet du document graphique et sur les grandes lignes du règlement.

Les expositions

Une exposition évolutive a été organisée dans les salles de la Mairie de Limeil-Brévannes.

Un cahier a permis au public de noter ses observations. Ces observations ont été débattues par la « Commission du P.L.U. ».

Plusieurs articles ont été publiés dans le journal municipal, le « Castor ».

## ***LE DÉBAT SUR LE P.A.D.D.***

Lors de leur séances du 23 juin 2016 et du 28 septembre 2016, le Conseil Municipal de Limeil-Brévannes puis l'organe délibérant de l'Etablissement Public Territorial, provisoirement nommé « l'Etablissement Public Territorial N° 11 », ont débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Limeil-Brévannes ( cf. l'article L.153-12 ).

Les comptes-rendus de ces séances sont annexés au dossier.

A l'issue du débat sur le P.A.D.D., le Président de l'Etablissement Public Territorial, provisoirement nommé « l'Etablissement Public Territorial N° 11 », a transmis au Président de la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » visée par l'article L.104-6, les informations suivantes, par son courrier du 21 juin 2017 :

- Une description des caractéristiques principales du document ;
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Au terme du délai de 2 mois après la réception de ces informations, et des compléments, le Président de la Mission a notifié à la Ville, par une lettre du 17 octobre 2017, la « *décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du plan d'occupation des sols de Limeil-Brévannes, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme* ».

La décision de la *Mission Régionale d'Autorité Environnementale*, du 17 octobre 2017, est annexée au dossier.

## ***LE BILAN DE LA CONCERTATION & L'ARRÊT DU PROJET***

Le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial, provisoirement nommé « l'Etablissement Public Territorial N° 11 » et devenu « Grand-Paris-Sud-Est-Avenir », a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme, par sa délibération du 14 février 2018.

## ***L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE PROJET***

Les articles L.153-16 à L.153-17 du Code de l'Urbanisme organisent ensuite les consultations sur le projet arrêté du P.L.U..

Le Président de l'Etablissement Public Territorial a transmis le dossier arrêté du P.L.U. au Préfet du Val-de-Marne, puis aux personnes publiques associées et consultées.

Des personnes publiques associées ou consultées ont émis un avis sur le projet du P.L.U. :

- Le Président de la Chambre des Métiers du Val-de-Marne, par un courrier du 5 mai 2018 ;
- Le Préfet du Val-de-Marne, par une lettre du 16 mai 2018 ;
- Le Président du Conseil Départemental du Val-de-Marne, par un courrier du 25 mai 2018 ;
- Le Président du Syndicat des Transports d'Ile-de-France ( S.T.I.F.), par un courrier du 28 mai 2018 ;
- Le Président du Conseil Régional d'Ile-de-France, par un courrier du 25 juin 2018 .

Les avis émis par les personnes publiques sont joints au dossier soumis à l'enquête publique.

Le projet arrêté du P.L.U. a été soumis à la Commission Interdépartementale de la Consommation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers ( C.I.P.E.N.A.F.), prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, à sa demande ( cf. l'article L.153-17 ).

A l'issue de sa séance du 1 juin 2018, la C.I.P.E.N.A.F. a émis un avis favorable, assorti de réserves, sur le projet arrêté du P.L.U..

L'avis de la C.I.P.E.N.A.F. est joint au dossier soumis à l'enquête publique.

## ***L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET ARRÊTÉ DU P.L.U.***

### *Le régime de l'enquête publique*

Dans le fil de la concertation avec les habitants, le projet, arrêté par le Conseil Municipal, a été ensuite soumis à une enquête publique. Le projet ne peut plus évoluer entre la remise de l'avis de l'Etat et l'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces mentionnées à l'article R.123 -8 du Code de l'Environnement et, en annexe, les avis recueillis auprès des personnes publiques sur le projet arrêté.

L'enquête publique dure un mois au moins.

### *Le déroulement de l'enquête publique*

Le Président de l'Etablissement Public Territorial a soumis le dossier arrêté du P.L.U. à une enquête publique par son arrêté n° AP-2018-012 du 25 mai 2018. Par le même arrêté, il a fixé les dates d'ouverture et de clôture, ainsi que les horaires de consultation du dossier et de permanence du Commissaire-Enquêteur.

Par son ordonnance n° E1800043/77 du 11 avril 2018, le Tribunal Administratif de Melun a désigné un Commissaire-Enquêteur.

L'enquête publique a eu lieu du 18 juin au 18 juillet 2018. Les permanences du Commissaire-Enquêteur ont eu lieu, le 18 juin, de 9 : 00 à 12 : 00, le 30 juin, de 9 : 00 à 12 : 00, le 11 juillet, de 14 : 00 à 17 : 00, le 18 juillet, de 14 : 00 à 18 : 00.

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 8 août 2018.

## ***L'APPROBATION DU P.L.U.***

L'article L.153-21 fixe les conditions de l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Entretemps, le dossier arrêté du P.L.U. a été modifié pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques ;
- Des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur.

## ***LA VIE DU P.L.U.***

Depuis la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement », les effets du P.L.U. sont régulièrement évalués et soumis à l'appréciation du Conseil Municipal : neuf ans<sup>2</sup> au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 ( cf. l'article L.153-27 ).

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de du même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser le P.L.U..

---

<sup>2</sup> . Mais 6 ans lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de Programme Local de l'Habitat ( P.L.H.).

## 1. L'ÉTAT DES LIEUX

Ce titre 1<sup>er</sup> expose « *le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques* », conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme<sup>3</sup>.

La rédaction de cet « état des lieux » est la première étape du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.). Dans la mesure où elle oriente la conception ultérieure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), l'enquête requiert une grande rigueur dans la démarche, et une exhaustivité certaine dans le contenu.

Après une partie évoquant le contexte communal et les normes supra-communales, cet « état des lieux » comprend deux parties principales :

- Une description de l'environnement naturel et urbain, permettant notamment d'évaluer la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, au cours des dix années précédant l'élaboration du P.L.U., et d'analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ;
- Une analyse des données démographiques, sociales, économiques, immobilières, permettant de fonder les hypothèses de croissance et de déterminer les « *besoins répertoriés* » de l'aménagement urbain.

Il débouche ensuite sur un programme raisonné d'actions urbaines ou environnementales, ces « *besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services* ».

Le premier temps décompose donc le contexte communal en quelques thèmes récurrents ( l'analyse ), ce qui facilite la description, puis le second temps situe ces thèmes récurrents dans leurs perspectives spatiales et temporelles ( le diagnostic ), ce qui identifie les besoins.

La description de l'environnement naturel et urbain et « *le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques* » forment ainsi le socle du projet territorial de la Commune de Limeil-Brévannes.

Le rapport de présentation peut être complété ou amendé tout au long de l'étude conduisant au Plan Local d'Urbanisme, en fonction des informations reçues et des réflexions menées : jusqu'à l'approbation du P.L.U., les « aller et retour » renforcent la cohérence du projet urbain conçu par les élus.

---

<sup>3</sup> . En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité dans les chapitres et paragraphes du présent volet est celui du Code de l'Urbanisme.

## LE CONTEXTE

### 1.1. LES PRINCIPALES DONNÉES DU TERRITOIRE DE LIMEIL-BRÉVANNES

#### 1.1.1. LES PRINCIPALES DONNÉES GÉOGRAPHIQUES

Le territoire de Limeil-Brévannes est situé à 2° 29' 18" de longitude est et 48° 44' 47" de latitude nord, à environ 15 kilomètres au sud-est de Paris, sur le rebord du plateau briard, entre les cours de la Seine et de la Marne.

Le territoire communal couvre une superficie de **694 hectares**, dont 110 sont couverts par la forêt de la Grange. Il accuse un dénivelé de plus de 55 mètres entre le cœur du bois de Granville ( 91 m.), au sud, et le lieudit des Sables de Brévannes ( 36 m.), au nord-ouest.

Le territoire communal se répartit sur plusieurs entités géographiques, qui caractérisent les points forts de son environnement proche : les bois de Granville, des Glands, et de Boissy, au sud, le coteau et le plateau urbanisés, au centre, et les franges mouilleuses striées par les infrastructures routières et ferroviaires, au nord.

Des grands axes routiers traversent le territoire de Limeil-Brévannes, la voie express 406, greffée sur l'autoroute A. 86, la route nationale 19 à l'est, et les routes départementales 229 ( l'ancienne route départementale 29 ), 110 ( l'ancienne route départementale 30 ), 204 ( l'ancienne route départementale 94 ), 136, et 60. Les transports collectifs sont essentiellement routiers, et reliés aux gares proches du métro ( la ligne 8 ) et du R.E.R. ( la ligne A ).

#### 1.1.2. LES PRINCIPALES DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

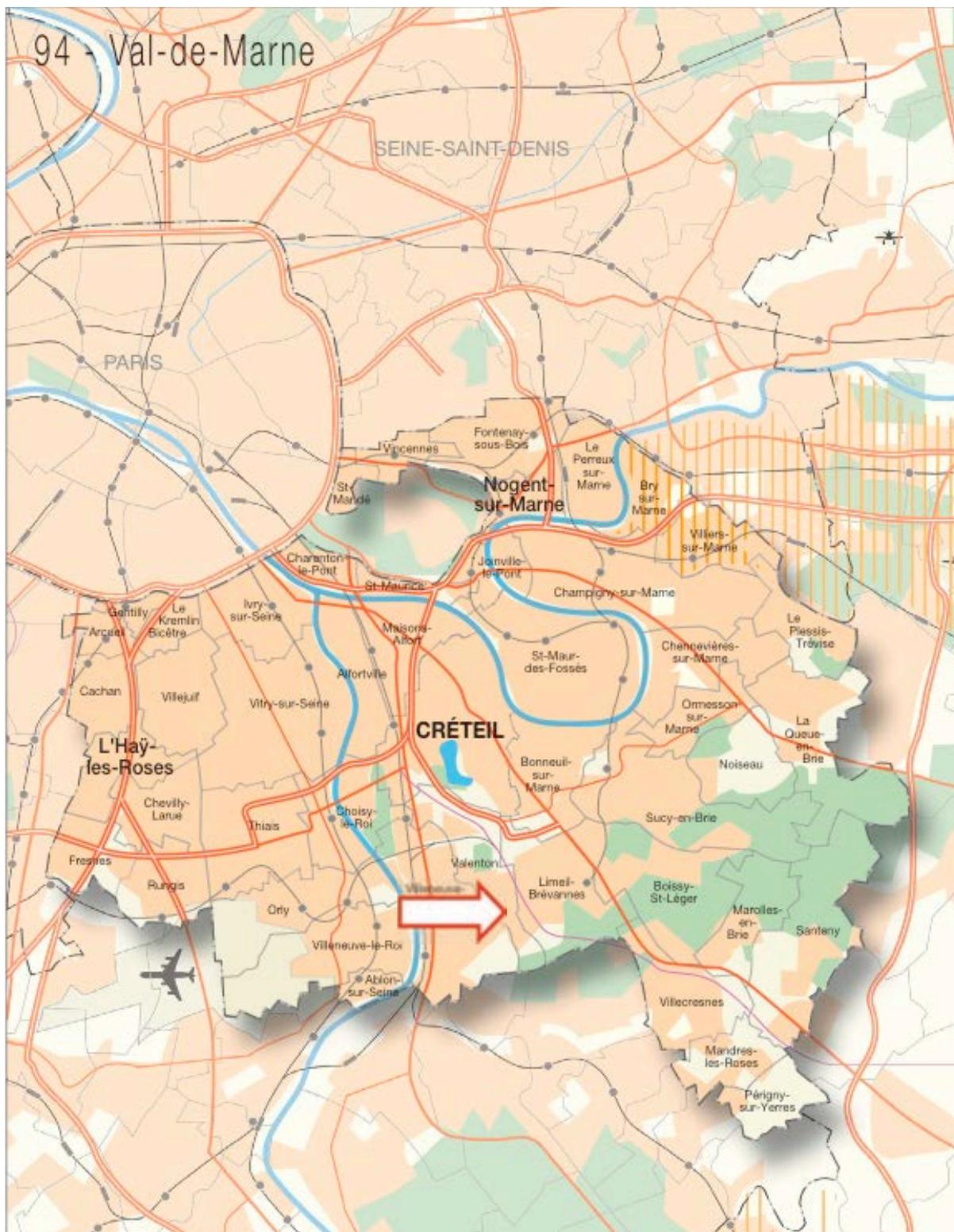
Le territoire communal de Limeil-Brévannes accueille, au 1<sup>er</sup> janvier 2018, une « population totale » de 25 848 personnes, et une « population municipale » de 25 639 personnes, au terme du recensement général de 2015. Sur une surface communale de 693 hectares, la densité brute est donc de 33 habitants par hectare.

L'habitat communal de Limeil-Brévannes comprend, en 2012, un parc de 8 668 logements. Ces 8 668 logements se décomposent en 7 950 résidences principales, auxquels s'ajoutent 80 logements occasionnels ou résidences secondaires, et 638 logements vacants. Ils comprennent une part de 28,2 % de logements sociaux.

La ville de Limeil-Brévannes est plutôt une ville résidentielle. La population active représente 79,8 % ( en 2012 ) de la population globale. En 2007, la commune accueille sur son territoire 819 établissements et 5 635 emplois. Les principaux secteurs concernés sont le commerce, les transports et les services divers ( 551 établissements ), la construction ( 157 établissements ), l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ( 86 établissements ), ainsi que l'industrie ( 25 établissements ).

## LA COMMUNE DE LIMEIL-BRÉVANNES DANS SON CONTEXTE

(© I.A.U.R.I.F., ldf94)



## 1.2. LE CONTEXTE JURIDIQUE

### 1.2.1. LE P.L.U. DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES

Le Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) est un document inscrit dans un ensemble juridique formé de principes fondamentaux et de normes juridiques, qui s'imposent à ses dispositions propres.

En premier lieu, la Charte de l'Environnement, issue de la loi constitutionnelle n° 2005-205 du 1 mars 2005. Cette Charte, adossée à la Constitution du 4 octobre 1958, précise, dans son article 6, que les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable, concilier la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique, et le progrès social.

Ensuite, « *les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 [...]* » du Code de l'Urbanisme.

Enfin, Plan Local d'Urbanisme doit « *être compatible avec* » ou « *prendre en compte* » les documents d'une portée supérieure.

L'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme dispose en effet :

« *Les plans locaux d'urbanisme [...] doivent être compatibles avec :*

*1° Les schémas de cohérence territoriale, prévus à l'article L.141-1 ;*

*2° Les schémas de mise en valeur de la mer, prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*

*3° Les plans de déplacements urbains, prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;*

*4° Les programmes locaux de l'habitat, prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*

*5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes, conformément à l'article L.112-4 ».*

L'article L.131-5 ajoute que les Plans Locaux d'Urbanisme « *prennent en compte* » le Plan Climat-Air-Énergie territorial, prévu à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement.

Cependant, la légalité du P.L.U. n'est pas appréciée au regard de l'ensemble des normes qui, superposées, lui sont applicables, mais au regard de la seule norme immédiatement supérieure : le Schéma de Cohérence Territoriale ( S.Co.T.) est le document immédiatement supérieur au P.L.U., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité ; le S.Co.T. intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

Comme le prévoit l'article L.131-1, le S.Co.T. doit lui-même être compatible avec les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne, avec les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable, et d'Égalité des Territoires ( S.R.A.D.D.E.T.) ( mais avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France [ S.D.R.I.F.] en Ile-de-France ), avec les schémas d'aménagement régionaux des

régions d'outre-mer, avec le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, avec les chartes des Parcs Naturels Régionaux et des parcs nationaux, avec les orientations fondamentales et les objectifs des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.), avec les objectifs des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.), avec les objectifs des plans de gestion des risques d'inondation (P.P.R.I.), avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages, ainsi qu'avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes (P.E.B.).

En l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être directement compatible avec ces diverses normes.

Dans la région d'Ile-de-France, le S.Co.T. doit lui-même être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.). Le S.D.R.I.F. est le document immédiatement supérieur au S.CO.T., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité. Il intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

En l'absence d'un S.Co.T., dans la région d'Ile-de-France, le P.L.U. doit être directement compatible avec le S.D.R.I.F..



## 1.2.2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

**Seuls sont décrits dans les paragraphes suivants, les documents opposables au P.L.U. de Limeil-Brévannes.**

### 1.2.1.2. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) est, en quelque sorte, un « écran » qui dispense le P.L.U. d'être compatible directement avec les documents supra-intercommunaux, mentionnés à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, le territoire de Limeil-Brévannes n'entre pas dans le champ d'un S.Co.T. approuvé. Les règles supra-communales, mentionnés à l'article L.131-1, sont listées dans ce chapitre, puis détaillées dans des paragraphes thématiques ; en l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être directement compatible avec elles.

### 1.2.1.2. LES PLANS DES DÉPLACEMENTS URBAINS

La mobilité à Limeil-Brévannes est régie par le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France ( P.D.U.I.F.) ( cf. l'alinéa 3° de l'article L.131-4 ).

Le P.D.U.I.F. estime les besoins sur le territoire intercommunal, en fonction des évolutions démographiques possibles, fixe des orientations pour les cinq prochaines années, puis programme des actions destinées à atteindre les objectifs. Ces données sont énoncées dans le paragraphe thématique 1.11.4.1. du présent rapport.

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales et les orientations générales du Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France ( P.D.U.I.F.).

### 1.2.2.3. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le logement à Limeil-Brévannes est régi par le Programme Local de l'Habitat ( P.L.H.) de Plaine Centrale ( cf. l'alinéa 4° de l'article L.131-4 ).

Le P.L.H. de Plaine Centrale estime les besoins en logements sur le territoire intercommunal, en fonction des évolutions démographiques possibles, fixe des orientations pour les cinq prochaines années, puis programme des actions destinées à atteindre les objectifs. Ces données sont énoncées dans le paragraphe thématique 1.8.4.1. du rapport.

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les prescriptions du P.L.H. de Plaine Centrale, encore en vigueur.

### 1.2.2.4. LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Le territoire de Limeil-Brévannes est situé dans l'orbite de l'aéroport d'Orly. Ses nuisances sonores rendent nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à prévenir le développement de nouvelles zones d'habitat et à imposer des contraintes d'isolement.

Les mesures particulières sont définies par un Plan d'Exposition au Bruit ( P.E.B.). Le P.E.B. d'Orly a été approuvé par un arrêté interpréfectoral du 21 décembre 2012 ( cf. l'alinéa 5° de l'article L.131-4 ).

Ses données sont énoncées dans le paragraphe thématique 1.11.4.3. du présent rapport.

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit ( P.E.B.) d'Orly.

### 1.2.2.5. LES NORMES INCORPORABLES DANS LE S.CO.T.

**Seuls sont décrits dans les sous-paragraphe suivants, les documents opposables au P.L.U. de Limeil-Brévannes.**

#### *1.2.2.5.1. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE*

En l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale ( S.Co.T.), le P.L.U. doit être compatible, directement ou indirectement, avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F.), qui est donc ci-dessous détaillé.

### *Le S.D.R.I.F. de 2013*

Au terme d'une procédure de près de dix années, le S.D.R.I.F. a été arrêté par une délibération du Conseil Régional du 25 octobre 2012, puis adopté par une délibération du 18 octobre 2013. Il a enfin été approuvé par le décret prévu par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme, alors en vigueur, le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le S.D.R.I.F. est un document d'orientation générale qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional.

La stratégie de la mise en œuvre de cet objectif fondamental repose sur une organisation polycentrique, structurant l'évolution de la région, appuyée sur des pôles urbains et des équipements majeurs. Un réseau de transports adaptés aux priorités de l'aménagement régional, dans le respect de la préservation des espaces naturels, contribue à l'atteinte de cet objectif.

### Les objectifs régionaux du S.D.R.I.F.

Le projet d'aménagement de la région d'Ile-de-France, défini par le Schéma Directeur, poursuit six objectifs majeurs d'aménagement :

- La sauvegarde de l'environnement, et, notamment, la préservation et la mise en valeur des espaces boisés et paysagers ainsi que la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- Le renforcement des solidarités, par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi et la « *structuration des pôles de centralité* » ;
- L'adaptation de l'offre de transports à l'évolution de la région, le renforcement de l'accessibilité aux services et aux équipements, et la diminution de la « *dépendance à l'automobile* » ;
- Le renforcement de « *l'articulation des infrastructures de transport métropolitain* » ;
- La construction de 70 000 logements par an ;
- Et la création de 28 000 emplois par an .

Le projet « *spatial* » repose sur 3 principes :

- Le rééquilibrage des fonctions et la diminution des inégalités, par le rapprochement des habitats et des emplois et l'amélioration de l'accessibilité ;
- Le renforcement de la compétitivité de la métropole et la diminution de la consommation foncière par le renforcement « *d'une structuration multipolaire* », l'amélioration « *de l'articulation du maillage des transports* », et la promotion de la densification urbaine ;
- Le renforcement de la protection et de la valorisation des espaces forestiers, agricoles, et naturels.

### Les objectifs locaux du S.D.R.I.F.

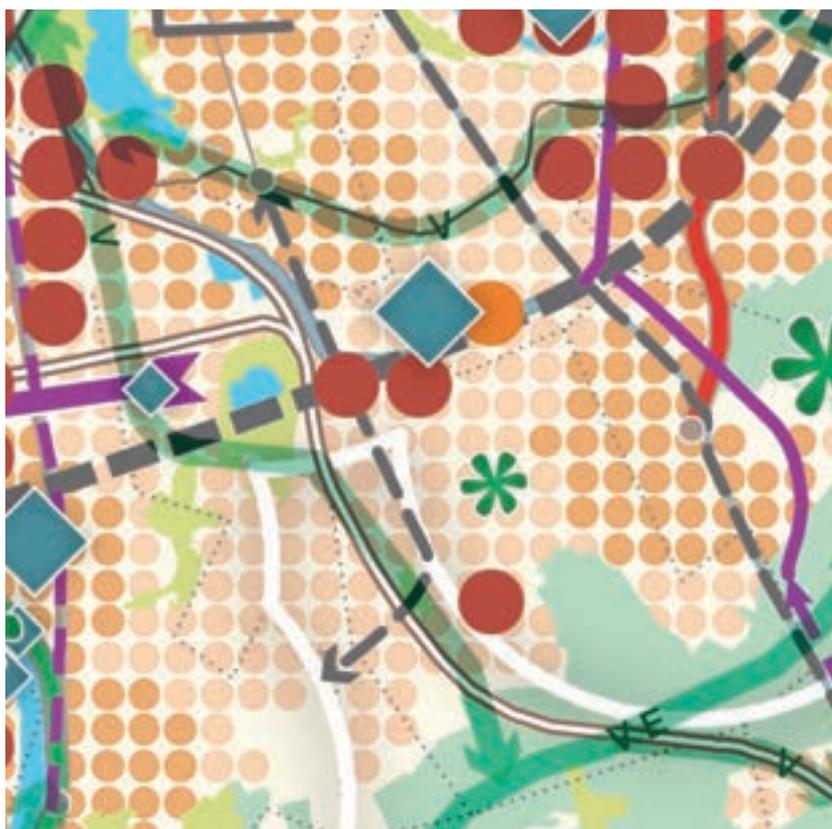
Le S.D.R.I.F. identifie de vastes « territoires d'intérêt métropolitain » ( T.I.M.), qui constituent la « géographie stratégique » du schéma.

Le territoire de Limeil-Brévannes est inscrit dans le T.I.M. du Grand Orly, de Seine-Amont, et de Plaine Centrale du Val-de-Marne. La Seine forme la « colonne vertébrale » de ce T.I.M.. Le T.I.M. doit relever plusieurs défis :

- Concilier le développement urbain, le développement des secteurs innovants, et le maintien d'un tissu industriel productif dans un secteur soumis à de fortes contraintes ;
- Faire de cet espace, longtemps considéré comme un « territoire servant », un territoire fortement contributif au développement régional par la construction de logements, la création d'emplois, l'amélioration du cadre de vie, et la réduction des nuisances ;
- Participer au rééquilibrage socio-économique du cœur de l'agglomération, grâce à l'amélioration du réseau des transports ;
- Tirer parti d'une accessibilité renouvelée pour valoriser le potentiel foncier, au travers de la densification des secteurs autour des futures gares du métro du Grand Paris.

Cette intensification doit être menée grâce à des projets urbains de qualité, fonctionnellement et socialement mixtes, tenant compte des risques industriels et naturels, notamment des risques d'inondation.

Le S.D.R.I.F. situe le territoire de Limeil-Brévannes dans les « *espaces urbains à optimiser* », et inclut la majeure partie de ce territoire dans la « *limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares* » ( les gares de Créteil et de Boissy-Saint-Léger ).



( Source : Rapport du S.D.R.I.F., C.G.D.T. )

Le S.D.R.I.F., par son document graphique, impose au P.L.U. de Limeil-Brévannes des contraintes d'aménagement :

- A l'est des espaces urbanisés ( les pastilles bistres ), des quartiers à densifier dans un rayon de 1 000 m. autour de la gare de Boissy-Saint-Léger ( l'orle blanche ) ;
- Des « *espaces urbains à optimiser* » ( les pastilles beiges ) ;

- Deux secteurs à fort potentiel de densification, près du quartier des Temps-Durables et un secteur homologue sur le plateau, au niveau de la rue Gutenberg ( les pastilles brunes ) ;
- Une desserte territoriale, dans le prolongement de la ligne n° 8 du métro ( le tireté gris fin ) ;
- Un espace naturel ou forestier à préserver, entre les bois de La Grange et la forêt de Grosbois et vers la vallée d Réveillon, à Villecresnes ( l'aplat vert ) ;
- Un espace vert ou ludique à créer, au niveau de l'hôpital Emile-Roux ( l'étoile verte ) ;
- Une liaison verte à préserver, sur l'emprise du T.G.V. ( la flèche verte ) ;
- Une continuité écologique à préserver, dans la forêt de la Grange ( la flèche verte ).

Enfin, deux contraintes métropolitaines frôlent le territoire de Limeil-Brévannes : une desserte métropolitaine d'ouest en est ( le tireté gris épais ) et une gare de ferroutage ( le losange vert ) ( cf. le paragraphe 1.11.3.1.).

Enfin le S.D.R.I.F., par ses orientations réglementaires, soumet le P.L.U. de Limeil-Brévannes à des contraintes précises, trop précises, d'aménagement :

En ce qui concerne les « *secteurs urbanisés à optimiser* » ( environ 60 % du territoire communal ), « *à l'horizon 2030, est attendue une augmentation minimale de 10 % : • De la densité humaine ; • De la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale ou intercommunale* » ( Source : S.D.R.I.F., Orientations réglementaires [ le « fascicule 3 » ], p. 27 ). Cette marge est portée à 15 % dans les abords de la gare de Boissy-Saint-Léger ( l'orle blanche ).

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales et les prescriptions – cartographiques et réglementaires - du S.D.R.I.F..

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F.) peut être consulté à la Préfecture de la Région d'Ile-de-France ( 29, rue Barbet-de-Jouy – 75 700 Paris Cedex 7 ), ou à la Mairie de Limeil-Brévannes ( Hôtel de Ville – Place Charles-de-Gaulle – LIMEIL-BRÉVANNES ).

#### 1.2.2.5.2. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le territoire de Limeil-Brévannes appartient au bassin de Seine-Normandie.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin et comporte des préconisations, avec lesquelles les dispositions du P.L.U. doivent être compatibles. Ces données sont énoncées dans le paragraphe thématique 1.3.4. du présent rapport.

Le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie a été approuvé par un arrêté interpréfectoral du 1 décembre 2015.

En l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être compatible directement avec le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie. Le P.L.U. répondra à ce besoin.

#### 1.2.2.5.3. LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le territoire de Limeil-Brévannes appartient aux bassins de la Marne et de l'Yerres.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.A.G.E.) de Marne-Confluence fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin, et comporter des préconisations, dont le P.L.U. doit tenir compte. Le S.A.G.E. de l'Yerres fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le val d'Yerres. Leurs données sont énoncées dans le paragraphe thématique 1.3.4. du rapport.

Le S.A.G.E. de Marne-Confluence a été approuvé par un arrêté interpréfectoral du 2 janvier 2018. Le S.A.G.E. de l'Yerres a été approuvé par un arrêté interpréfectoral du 13 octobre 2011.

En l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être compatible directement avec les S.A.G.E. de Marne-Confluence et de l'Yerres. Le P.L.U. répondra à ces besoins.

#### *1.2.2.5.4. LE PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION*

Le risque d'inondation rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens et à préserver le champ d'expansion des crues.

Les mesures particulières sont définies par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, le Plan de Prévention du Risque d'Inondation ( P.P.R.I.). Le P.P.R.I. de la Vallée de la Marne et de la Seine a été approuvé par un arrêté préfectoral du 12 novembre 2007.

Ses données sont énoncées dans le paragraphe thématique 1.3.4.5 du présent rapport.

En l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être compatible directement avec le P.P.R.I. de la Marne et de la Seine. Le P.L.U. répondra à ce besoin.

#### *1.2.2.5.5. LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT*

Le territoire de Limeil-Brévannes est situé dans l'orbite de l'aéroport d'Orly ( cf. le paragraphe 1.2.1.5.).

Le P.L.U. de Limeil-Brévannes doit être compatible avec le Plan d'Exposition au Bruit ( P.E.B.) d'Orly, à la fois directement ( cf. l'alinéa 5° de l'article L.131-4 ), et indirectement ( cf. l'alinéa 12 de l'article L.131-1 ).

Le P.E.B. est aussi une servitude d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par un décret en Conseil d'Etat ( cf. l'article L.151-43 ).

### 1.2.2.6. LES AUTRES DOCUMENTS

#### *1.2.2.6.1. LE SCHEMA D'AMÉNAGEMENT DU DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE*

Le Département du Val-de-Marne met en œuvre un Schéma Départemental d'Aménagement. Adopté en 2006, le Schéma Départemental d'Aménagement du Val-de-Marne ( S.A.D.V.d.M.) vise à « répondre aux défis du Val-de-Marne à l'horizon 2020 » :

- « 1. Répondre au besoin d'épanouissement dans un territoire de solidarité ;
2. Assurer le droit au logement partout dans le Val-de-Marne ;

3. *Ouvrir de nouvelles perspectives pour un développement économique au service de l'emploi ;*
4. *Valoriser la diversité et les équilibres des espaces urbains et naturels du Val-de-Marne ;*
- 5- *Développer les transports, décloisonner le territoire, et renforcer son ouverture vers l'Île-de-France et vers le monde ;*
6. *Réussir le renouveau des pôles d'Orly-Rungis et de Seine-Amont, pour le développement du sud-est francilien ».*

Pour la C.A. de Plaine Centrale, le S.A.D.V.d.M. met en œuvre plusieurs « orientations partagées » et projets :

- Désenclaver les territoires, par la réalisation d'une gare routière centrale, par une meilleure connexion entre les lignes du réseau OPTILE, et, sur le territoire de Limeil-Brévannes, la réalisation d'un échangeur entre la R.N. 406, la R.D. 110, et la R.D. 229 ;
- Porter le développement économique, entre les équipements structurants que sont le port de Bonneuil et la plate-forme multi-modale de Valenton, notamment par l'aménagement de la zone de la Ballastière, à Limeil-Brévannes ;
- Développer la fonction résidentielle avec un objectif de solidarité sociale et de densité forte, notamment pour les zones desservies par les transports collectifs ;
- Conforter les espaces verts et naturels existants et développer des continuités possibles, notamment entre la base de Créteil et le bois de La Grange à Limeil-Brévannes.

Le S.A.D.V.d.M. n'est pas opposable aux documents de portée inférieure, comme les S.Co.T. et les P.L.U.. L'objectif poursuivi par le Conseil Général est de faciliter une ré-appropriation par les acteurs locaux du projet stratégique régional ( le S.D.R.I.F.), celui-ci fixant les grands équilibres du développement de l'espace régional : « Offrir un logement à tous les Franciliens, doter la métropole d'équipements et de services de qualité, faciliter une mobilité raisonnée et durable des biens et des personnes, préserver, restaurer et valoriser les ressources naturelles, accueillir et stimuler l'emploi et l'activité économique ».

Le S.A.D.V.d.M. doit améliorer les conditions d'application du S.D.R.I.F. par sa précision et son adaptation aux spécificités des territoires et à leurs perspectives de développement.

Quoique le Schéma Départemental d'Aménagement du Val-de-Marne ( S.A.D.V.d.M.) ne soit pas opposable aux documents de portée inférieure, le P.L.U. répondra au besoin de « prendre en compte » ce document.

#### *1.2.2.6.2. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL*

L'activité commerciale à Limeil-Brévannes est cadrée par le Schéma de Développement Commercial ( S.De.C.) du Val-de-Marne.

Quoique le S.De.C. du Val-de-Marne ne soit pas opposable, ses données sont énoncées dans le paragraphe thématique 1.9.4.1 du présent rapport et le P.L.U. répondra au besoin de « prendre en compte » les orientations.

### **1.2.3. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE LIMEIL-BRÉVANNES**

#### **1.2.3.1. LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIMEIL-BRÉVANNES**

L'aménagement du territoire de Limeil-Brévannes est actuellement régi par un P.L.U., prescrit par une délibération du 1 décembre 2005, arrêté par une délibération du 15 décembre 2011, et approuvé par une délibération du 11 octobre 2012.

Le P.L.U., approuvé le 11 octobre 2012, affiche plusieurs objectifs urbains (cf. la délibération du 1 décembre 2005) :

- La soumission de l'ensemble du territoire communal à un document unique et l'intégration des zones d'aménagement concerté ( Z.A.C. ) ;
- L'incorporation des conclusions du projet de ville ;
- La prise en compte du foncier dans le cadre de l'urbanisation de la commune ;
- La prise en compte du logement social dans les constructions nouvelles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.) adapte et décline ces objectifs initiaux sur le territoire communal.

#### **1.2.3.2. LES ADAPTATIONS POSTÉRIEURES DU P.L.U.**

Depuis son approbation, le P.L.U. de Limeil-Brévannes a été modifié à deux reprises :

- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal, du 20 août 2015.
- Une modification simplifiée, approuvée par une délibération du Conseil Territorial, du 16 novembre 2016.

La modification n° 1 avait pour objet :

- Renforcer les règles applicables aux zones UA, UB, UC, et UD ;
- Améliorer l'écriture des dispositions réglementaires ;
- Ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation ( O.A.P.) sur le secteur de la Ballastière-Nord.

La modification simplifiée n° 1 avait pour objet :

- La levée de l'emplacement réservé n°1 sur la parcelle cadastrée D 495.

Ces modifications n'ont remis en cause ni les objectifs urbains du P.L.U., ni l'économie générale du P.A.D.D..

En outre, la liste des servitudes d'utilité publique du P.L.U. a été mise à jour par un arrêté du président de l'E.P.T. n° 11, du 26 septembre 2016.

### 1.2.3.3. LE BILAN DU P.L.U.

Les objectifs assignés au P.L.U. ont débouché sur une réalité contrastée. Parmi les objectifs initiaux, plusieurs ont été atteints dans le cadre de la réalisation du P.L.U. :

- Un document unique a remplacé des documents partiels et obsolètes ;
- Le nouveau document a permis l'achèvement de deux grands projets urbains, la Z.A.C. des Temps-Durables et le pôle Pasteur ;
- Ces deux grands projets ont porté la part des logements sociaux dans le parc, de 26,6 à 31,6 %.

D'autres objectifs ont subi des vicissitudes. La forte hausse de la population, du fait de ces deux opérations (environ 3 000 habitants pour 1 252 logements neufs, dont 60 % de logements aidés, dans la Z.A.C. des Temps-Durables, environ 1 725 personnes pour 720 logements neufs, dont près de 51 % aidés, dans le pôle Pasteur), a entraîné un déséquilibre entre les besoins inhérents à cette nouvelle population et l'offre des équipements publics, notamment dans le domaine des équipements scolaires.

Les objectifs du P.L.U. sont globalement conservés dans le cadre de la prescription de sa révision ; toutefois, de nouvelles perspectives, ainsi que les manques du document actuel, ont conduit à compléter ces objectifs ( cf. la délibération du 1 avril 2015 ) .

### 1.2.3.4. LES ZONES URBAINES DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.L.U. délimite 9 zones urbaines, les zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, UV, UZ, et UT, sur une surface globale de 410,45 hectares ( 59 % du territoire communal ) :

### 1.2.3.5. LES ZONES URBANISABLES DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.L.U. définit une zone naturelle, réservée pour une future urbanisation, la zone **AU**. Cette zone couvre une superficie totale de 63,6 hectares ( 9 % du territoire communal ) :

La zone AU comprend 3 secteurs :

- Le secteur **AU D**, destiné à des constructions pluri-fonctionnelles, dans le secteur de la Ballastière-Nord ;
- Le secteur **AU E**, destiné à être fondu dans la zone UE ;
- Dans le secteur occidental de l'ancienne ballastière, le secteur **AU stricto sensu**, affecté à une future urbanisation, à un horizon plus lointain que celui du P.L.U., et rendue possible par une révision ou une modification du P.L.U., ou par une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du P.L.U..

### 1.2.3.6. LES Z.A.C. DANS LE PLAN ACTUEL

Le territoire de Limeil-Brévannes comporte deux Zones d'Aménagement Concerté ( Z.A.C. ) :

- La Z.A.C. des Temps-Durables, créée par la délibération du 24 juin 2004 ;
- La Z.A.C. Léon-Bernard, créée par la délibération du 24 juin 2004.

Aucune de ces deux Z.A.C. n'est encore achevée.

### 1.2.3.7. LES ZONES AGRICOLES DANS LE PLAN ACTUEL

Du fait de son environnement urbain, le P.L.U. de Limeil-Brévannes ne délimite aucune zone agricole, protégée en raison de la valeur agronomique des sols ou du besoin de construire les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

### 1.2.3.8. LES ZONES NATURELLES DANS LE PLAN ACTUEL

Occupant le plateau et ses « prolongements », ainsi que les abords du château de Brévannes, la zone **N** rassemble les espaces encore naturels, et qui portent les deux grands massifs boisés du territoire communal, le bois de Granville et la forêt de La Grange. La zone **N** comprend aussi la coulée du Tégéval.

Cette zone est protégée au titre de l'environnement, ou neutralisée à cause des risques naturels. Cette zone couvre une surface de 221 hectares ( 32 % du territoire communal ) ; elle comprend de vastes espaces boisés classés, sur 160,88 hectares.

### 1.2.3.9. LES ESPACES PARTICULIERS DANS LE PLAN ACTUEL

Outre la division du territoire en zones, le document graphique, complété par le règlement du P.L.U., peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage, conformément aux dispositions prévues par les articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme, alors en vigueur.

À Limeil-Brévannes, au titre de l'article L.123-11, alors en vigueur, ces espaces particuliers concernent les espaces boisés classés ( a ), les secteurs soumis à des conditions spéciales relatives au bruit ( b ), les emplacements réservés ( d ), les éléments remarquables du paysage ( h1 ), et les éléments remarquables du patrimoine ( h2 ).

#### *1.2.3.9.a. Les espaces boisés classés dans l'actuel P.L.U.*

Le P.L.U. détermine des espaces boisés protégés ( e.b.c. ), soumis à l'article L.130-1<sup>4</sup> du Code de l'Urbanisme. Si leur défrichement est interdit, leur exploitation est autorisée, sous la réserve d'une autorisation préalable.

Le P.L.U. comporte ainsi plusieurs espaces boisés classés, qui sont concentrés dans la forêt, sur le plateau et sur la pente du Tertre.

Ces espaces boisés classés couvrent une superficie totale de 160,88 hectares.

---

<sup>4</sup> . Cet article est devenu l'article L.113-1.

*1.2.3.9.b. Les secteurs bruyants dans l'actuel P.L.U.*

Les différents arrêtés préfectoraux concernant le classement des infrastructures de transports terrestres ( des réseaux routiers national, départemental, communal, et du réseau ferroviaire ) sur le territoire de Limeil-Brévannes, concernent :

- Le classement sonore de la R.N. 406 et de la déviation de la R.N. 6, ainsi que des R.D. 29 ( l'actuelle R.D. 229 ), 30 ( les actuelles R.D. 101 et R.D. 110 ), R.D. 60, R.D. 94 ( l'actuelle R.D. 204 ), et R.D. 136, par l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 ;
- Le classement sonore de la voie ferrée du T.G.V., par le même arrêté préfectoral du 3 janvier 2002.

Les secteurs affectés par le bruit des trafics routier et ferroviaire sont délimités, de chaque côté de ces axes classés, sur le plan des servitudes d'utilité publique, annexé au dossier du P.L.U.. La largeur de ces secteurs varie en fonction du classement de la voie ( cf. le paragraphe 1.11.4.3.).

*1.2.3.9.d. Les emplacements réservés dans l'actuel P.L.U.*

L'actuel P.L.U. « réserve » plusieurs emplacements destinés à des projets particuliers d'aménagement.

Ces « emplacements réservés » concernent des opérations de voirie, des projets d'équipements, et des projets d'espaces verts :

N°	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
1	Déviations de la route nationale 6	Etat	40,58 hectares
2	Élargissement de la route nationale 19	Etat	1,98 hectares
3	Déviations de l'avenue Albert-Garry	Commune	30 mètres
4	Élargissement de la R.D. 204 ( l'avenue Descartes )	Conseil Général	10, 14, ou 28 mètres
5	Élargissement de la R.D. 136 ( l'avenue de Valenton )	Conseil Général	16 mètres
6	Élargissement de l'avenue de Verdun	Commune	16 mètres
7	Élargissement du trottoir de la rue Eugène-Varlin	Commune	3 mètres
8	Élargissement de la rue Albert-Roussel	Commune	10 mètres
9	Élargissement de la rue Louis-Pasteur	Commune	10 ou 12 mètres
14	Création d'une voie nouvelle entre la rue Roger-Salengro et la rue Louis-Sallé	Commune	3,50 mètres
15	Aménagement de la place Marie-Le-Naourès	Commune	750 m <sup>2</sup>
16	Création d'un espace vert	Commune	4 570 m <sup>2</sup>
17	Création d'une coulée verte dite Tégéval	Conseil Régional	92 430 m <sup>2</sup>
18	Création d'un « pont écologique » entre le bois de La Grange et la forêt de Grosbois	Conseil Régional	5 810 m <sup>2</sup>

Parmi ces divers projets, depuis l'approbation de l'actuel P.L.U., aucune opération programmée n'a été réalisée, qui aurait rendu caduc l'emplacement réservé à son effet, à l'occasion de la révision.

Toutefois, le projet de la déviation de la route nationale 6 est désormais abandonné par l'Etat, le gestionnaire de la voie, ce qui justifierait sa levée. Mais, dans le silence de l'Etat sur cet point dans le « porté à connaissance », l'emplacement réservé n° 1 sera maintenu.

#### *1.2.3.9.h1. Les éléments remarquables du paysage dans l'actuel P.L.U.*

Outre les grands massifs boisés, l'espace urbain de Limeil-Brévannes comporte des jardins publics ou privés, ainsi que des espaces verts internes aux îlots, qui aèrent l'espace construit. Plusieurs de ces espaces verts sont protégés dans le P.L.U. au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> 5.

Ces espaces verts sont :

- Les anciens parterres du nord et du midi, autour du château de Brévannes, les abords des bâtiments hospitaliers, et l'allée des tilleuls, dans l'enceinte de l'hôpital Emile-Roux ;
- Le jardin de l'ancien hôpital Léon-Bernard ;
- Un jardin privé dans l'îlot Gabriel-Péri ;
- Un jardin privé dans l'îlot Henri-Barbusse ;
- Un jardin privé sur la rue de la Sablière ;
- Un jardin et une allée de tilleuls sur la rue de la Pente ;
- Les jardins et les allées de la Z.A.C. Léon-Bernard.

Ces espaces verts remarquables sont repérés sur le document graphique par une trame losangée verte.

Les autres éléments – isolés ou alignés - du paysage, repérés dans l'espace urbain de Limeil-Brévannes, sont :

- Un cèdre isolé, sis 13 rue Piard ;
- Un cèdre isolé, sis à l'angle de la rue Piard et de la rue du Tertre.

Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage par une étoile évidée verte.

#### *1.2.3.9.h2. Les éléments remarquables du patrimoine bâti dans l'actuel P.L.U.*

L'espace urbain de Limeil-Brévannes possède deux monuments ou sites historiques classés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques :

- Le colombier du château, depuis le 25 janvier 1980 ( notice PA00079884 de la « Base Mérimée » ) ;
- Le château de Brévannes et ses douves, les façades et la toiture de l'orangerie, et l'allée domaniale, ainsi que des parties du groupe hospitalier Emile-Roux ( l'ancien quartier des Ménages et l'ancien quartier des Chroniques, la loge de Sévigné, le service des Morts, les bâtiments Mary-Poppins, Paul-Barthez, Jean-Monnet, Théophile-Roussel, et Félix-Brun ), depuis le 3 septembre 2002 ( notice PA00079884 de la « Base Mérimée » ).

---

<sup>5</sup> . Cet article est devenu l'article L.123-1-5-III, al. 2, dans le cadre de la loi du 24 mars 2014, puis l'article L.151-23 dans le cadre de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Mais l'espace urbain de Limeil-Brévannes comprend aussi plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, sont protégés dans le cadre du P.L.U., au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> 6 du Code de l'Urbanisme.

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont :

ZONE	BÂTIMENT	ADRESSE	MOTIF
UH	Colombier du château	Hôpital Emile-Roux	M.H. 25 janvier 1980
UH	Château de Brévannes et douves	Hôpital Emile-Roux	M.H. 3 septembre 2002
UH	Ancien quartier des Ménages	Hôpital Emile-Roux	M.H. 3 septembre 2002
UH	Ancien quartier des Chroniques	Hôpital Emile-Roux	M.H. 3 septembre 2002
UH	Loge de Sévigné	Hôpital Emile-Roux	M.H. 3 septembre 2002
UH	Service des Morts	Hôpital Emile-Roux	M.H. 3 septembre 2002
UAb	Maison du directeur	83 Rue Henri-Barbusse	
UZ	Bâtiment Mary-Poppins	Ancien hôpital Léon-Bernard	M.H. 3 septembre 2002
UZ	Bâtiment Paul-Barthez	Ancien hôpital Léon-Bernard	M.H. 3 septembre 2002
UZ	Bâtiment Jean-Monnet	Ancien hôpital Léon-Bernard	M.H. 3 septembre 2002
UZ	Bâtiment Théophile-Roussel	Ancien hôpital Léon-Bernard	M.H. 3 septembre 2002
UZ	Bâtiment Félix-Brun	Ancien hôpital Léon-Bernard	M.H. 3 septembre 202
UAb	Poste de garde	Ancien hôpital Léon-Bernard	Complément de la protection de l'ancien hôpital Léon-Bernard
UH	Chapelle du château	48 Rue Henri-Barbusse	M.H. 3 septembre 2002
UA	Ecole Anatole-France	Avenue d'Alsace-Lorraine	
UB	Maison Thétys	33 Avenue des Tilleuls	
UAb	Eglise Saint-Martin	Rue des Deux-Communes	
UA	Chapelle Sainte-Marie-Madeleine	Avenue de Verdun	Exemple d'architecture religieuse des années 1950
UC	Conservatoire et pavillons	Rue Pasteur	
UAb	Maison ancienne	42 <i>ter</i> Rue Henri-Barbusse	
UAb	Maison ancienne ( plus ancienne maison de Brévannes )	59 Rue Henri-Barbusse	
UAb	Ancien café	Place de l'Eglise	
UAb	Maison ancienne	Place de l'Eglise	
UC	Maison ancienne	Rue Emile-Combes ( Rue Georges-Clemenceau )	

<sup>6</sup> . Cet article est devenu l'article L.123-1-5-III, al. 2, dans le cadre de la loi du 24 mars 2014, puis l'article L.151-19 dans le cadre de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

UC	Maison ancienne	Rue Pasteur	
UAb	Bibliothèque municipale et dépendance	Rue Louis-Sallé	
UC	Maison ancienne	25 Rue de la Pente	
UB	Maison	8 <i>ter</i> Rue des Deux-Clochers	
UB	Maison	13 <i>ter</i> Rue des Deux-Clochers	
UB	Maison	2 A Rue Jean-Marie-Prugnot	
UB	Maison et dépendance	44 Place Raymond-Baulon	
UB	Maison	45 Rue des Deux-Clochers	
UB	Tourelle	15 Rue Paul-et-Angèle-Le-Hen	
UB	Maison	7 Avenue des Tilleuls	
UB	Maison	19 Avenue des Tilleuls	
UB	Maison	27 Avenue des Tilleuls	
UB	Maison	30 Avenue des Tilleuls	
UB	Maison	66 Avenue des Tilleuls	
UB	Maison	11 <i>bis</i> Rue Piard	
UB	Maison	24 Place Elié	
UB	Maison	8 Rue du Président-Wilson	
UB	Maison	62 Avenue des Tilleuls	
UB	Maison	7 Rue de Sévigné et 8 <i>bis</i> Rue Allary	
UB	Maison	48 Rue Piard	
UB	Maison	50 Rue Piard	
UB	Maison	70 Rue Louise-Chenu	
UD	Maison et pigeonnier	Centre de Loisirs	Structure complexe en bois
UB	Villa Hélianthe	8 Rue de Valenton	Témoin de l'architecture néo-gothique
UA	Ancienne gendarmerie	Avenue du Général-Leclerc	Marquage de l'angle de l'avenue du Général-Leclerc
UA	Maison bourgeoise	9 bis Rue Henri-Barbusse	

Ces ensembles bâtis remarquables sont repérés sur le document graphique par une teinte pleine violette.

*Les périmètres délimités au titre de l'article L.123-2, al. c<sup>7</sup>, dans l'actuel P.L.U.*

Le document graphique du P.L.U. mentionne des « linéaires » destinés à ouvrir, dans la zone UH ( l'hôpital Emile-Roux ), des chemins piétonniers et cyclables, dont les emprises ne sont pas encore précisées. Ces « linéaires » sont exprimés par des traits verts.

Le P.L.U. répondra au besoin de densifier ces liens piétonniers, appliquant deux objectifs de la révision : « Favoriser la création d'un linéaire urbain entre le centre ancien et le Pôle Pasteur » et « améliorer le maillage des circulations douces, notamment cyclables, pour renforcer l'accessibilité de l'ensemble de la ville et développer les liaisons inter-quartiers ».

*Les secteurs à plan de masse dans l'actuel P.L.U.*



<sup>7</sup>. Cet article est devenu l'article L.151-42.

Dans la zone UA, le secteur UA a, délimité autour de l'opération du Pôle Pasteur, est complété par un secteur à plan de masse. La réalisation de ce secteur est désormais achevée. Le P.L.U. répondra au besoin de banaliser le secteur à plan de masse par sa levée et des règles adaptées.

#### *Les linéaires d'axes commerciaux dans l'actuel P.L.U.*

Le document graphique du P.L.U. mentionne des « linéaires d'axes commerciaux », au long de la rue Henri-Barbusse, dans la zone UA. Ces « linéaires » visent à préserver les commerces de proximité ou les locaux destinés à l'artisanat aux rez-de-chaussée des immeubles riverains. Ces « linéaires d'axes commerciaux » sont exprimés par des traits rouges.

### 1.2.3.10. LES ACQUIS ET LES OUBLIS DES PIÈCES OPPOSABLES

Le P.L.U., à l'occasion de la révision générale du document antérieur, doit capitaliser les acquis du document révisé, mais aussi pallier les éventuelles carences ou ambiguïtés, révélées à l'occasion des instructions passées, des pièces opposables aux tiers.

## **1.2.4. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES**

Ce sous-chapitre expose donc les différentes servitudes, présentées dans le « rapport » et arrêtées par la « liste des servitudes d'utilité publique », ainsi que les « autres prescriptions », du « porté à connaissance » du 26 août 2015.

### 1.2.4.1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique ( S.U.P.) constituent des limites administratives au droit de propriété, et en conséquence au droit de construire. Elle sont instituées, dans un but d'utilité publique, au bénéfice de personnes publiques ( l'Etat, les collectivités locales... ), de concessionnaires de services publics ( R.F.F., E.d.F., G.d.F...), voire de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Leur liste, dressée par un décret en Conseil d'Etat et annexée au Code de l'Urbanisme, distingue :

- Des servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- Des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements ;
- Des servitudes relatives à la défense nationale ;
- Et des servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les servitudes d'utilité publique, applicables au territoire de Limeil-Brévannes, sont soumises aux dispositions de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, et annexées au P.L.U.. Elles concernent :

- Les servitudes archéologiques ( les servitudes « AC 1 » )
- Les servitudes électriques ( les servitudes « I 4 » )
- Les risques naturels ( les servitudes « PM 1 » )
- Les servitudes hertziennes ( les servitudes « PT 2 H » et « PT 2 I » )
- Les servitudes gazières ( les servitudes « SUP 1 », « SUP 2 », et « SUP 3 » )
- Les servitudes ferroviaires ( les servitudes « T 1 » )
- Les servitudes aériennes ( les servitudes « T 5 » )

Le détail, la source juridique, et le gestionnaire local de chacune de ces servitudes sont compris dans l'annexe réglementaire n° 6-2-1 du dossier du P.L.U. de Limeil-Brévannes.

Dans le cadre de la révision du P.L.U., les mêmes données, actualisées, seront comprises dans l'annexe réglementaire n° 6-1-1.

Le P.L.U. répondra au besoin de respecter les servitudes d'utilité publique, telles que le « porté à connaissance » du 26 août 2015 les a listées <sup>8</sup>.

La liste de ces servitudes est inchangée par rapport au document antérieur.

#### 1.2.4.2. LES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

##### *Le règlement de publicité*

La loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes, et aux pré-enseignes, codifiée aux articles L.581-1 à L.581-45 du Code de l'Environnement, dispose qu'une Commune peut adapter les règles nationales au contexte local par l'instauration d'un Règlement Local de Publicité ( R.L.P.).

Le territoire de Limeil-Brévannes est couvert par un règlement communal de la publicité, des enseignes, et des pré-enseignes, instauré par l'arrêté du 5 février 2008. Ce règlement a pour objet la protection de l'espace urbain, de l'impact visuel d'une publicité tapageuse ou incontrôlée.

Ce règlement découpe le territoire visé en 5 secteurs, repérés et délimités sur un plan :

- Une zone de publicité restreinte n° 1, où la publicité est interdite, à quelques – rares - exceptions.
- Une zone de publicité restreinte n° 2, où la publicité est soumise à des dispositions limitatives en termes de surface et de hauteur des supports.
- Une zone de publicité restreinte n° 3, où la publicité est soumise à des dispositions limitatives, quoique moins restrictives que dans la zone précédente, en termes de surface et de hauteur des supports.
- Une zone de publicité restreinte n° 4, où la publicité est soumise à des dispositions limitatives, quoique moins restrictives que dans la zone précédente, en termes de surface et de hauteur des supports.
- Une zone de publicité autorisée.

---

<sup>8</sup> . Cette liste des servitudes d'utilité publique a été mise à jour par un arrêté du président de l'E.P.T. n° 11, du 26 septembre 2016.

**LA SYNTHÈSE DES ENJEUX EN CE QUI CONCERNE LES NORMES SUPRA-COMMUNALES :**

- Transcrire et adapter les orientations du P.D.U. d'Ile-de-France ;
- Transcrire et adapter les dispositions du P.L.H. de Plaine-Commune, encore en vigueur ;
- Transcrire et adapter les dispositions du P.E.B. de l'aéroport d'Orly ;
- Transcrire et adapter les dispositions du S.D.R.I.F. ;
- Transcrire et adapter les orientations du S.D.A.G.E. de Seine-Normandie et des S.A.G.E. de Marne-Confluence et d'Yerres ;
- Prendre en compte les orientations du P.P.R.I. de la Seine et de la Marne, malgré leur faible impact ;
- Mettre en œuvre un document graphique simple, régulier, complet ;
- Mettre en œuvre un règlement clair, précis, complet ;
- Intégrer dans les annexes réglementaires du P.L.U., le cas échéant, les nouvelles servitudes d'utilité publique.

## L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1.3. LE SITE NATUREL

Ce chapitre situe le territoire communal de Limeil-Brévannes dans son environnement naturel *stricto sensu*. Ce milieu naturel, antérieur à l'occupation humaine, fonctionne ou évolue indépendamment de l'activité humaine.

#### 1.3.1. L'AIR

Le climat de Limeil-Brévannes est le climat tempéré – le "climat océanique dégradé" - de l'Ile-de-France. Il se caractérise par des hivers doux et des étés supportables. Il ne recèle pas de particularité locale.

##### 1.3.1.1. LES TEMPÉRATURES

Les mois de juillet et d'août sont les plus chauds avec une température moyenne de 20,0° C. Le mois de janvier est le plus froid de l'année, avec une température moyenne de 4,7° C. En moyenne, il gèle 25 jours par an.

Ces températures moyennes masquent néanmoins certains phénomènes climatiques exceptionnels. Parmi ceux-ci figure la canicule qui s'est abattue sur le bassin parisien durant les 13 premiers jours d'août 2003 : la chaleur atteint son paroxysme le 11 août avec un acmé à 39,5° C.

### 1.3.1.2. LES VENTS

Les vents dominants sont ceux du plateau (ouest), et sont susceptibles de former occasionnellement des rafales, engendrées par les accidents du relief, dans la vallée de Bonneuil et autour du village de Limeil.

### 1.3.1.3. LES PRÉCIPITATIONS

#### *Les pluies*

Calculée sur les 30 dernières années, la moyenne annuelle des précipitations est d'environ 650 millimètres. Le nombre moyen de jours de pluie (une précipitation supérieure ou égale à 1 millimètre) est de 111 (le nombre de jours de précipitation supérieure à 10 millimètres étant de 16).

Selon la nature des sols, environ 50 % des volumes tombés s'évaporent aussitôt et reforment des brumes ou des nuages, environ 25 % s'infiltrent dans les sols et forment des rivières ou des nappes souterraines, et environ 25 % se répandent sur le sol et alimentent les rivières et les lacs.

## **1.3.2. LA TERRE**

### 1.3.2.1. LA TOPOGRAPHIE

La topographie du territoire communal de Limeil-Brévannes est une donnée essentielle, à la fois dans la formation de son tissu urbain et dans l'orientation de son futur développement urbain.

Le territoire communal couvre une superficie de 694 hectares, et forme grossièrement un trapèze dont la base est orientée selon l'azimut 65, les bases longues d'environ 2 à 3 kilomètres, la hauteur grande d'environ 4 kilomètres. L'axe vertical du trapèze est occupé par l'avenue du château (la rue Gabriel-Péri).

Le territoire communal accuse un dénivelé de plus de 45 mètres entre ses plus hauts et plus bas points :

- Le point haut est à 90 mètres d'altitude, au cœur du bois de Granville ;
- Le point bas est à 36 mètres d'altitude, au lieudit des Sables de Brévannes.

L'altitude moyenne est de 59 mètres.

Il présente trois aspects distincts :

- La « plaine », au nord ;
- Le « plateau », au sud ;
- Le « coteau », au centre.

### *La plaine*

La « plaine » couvre presque la moitié du territoire communal. Elle occupe les basses terrasses alluviales de la Seine, à une altitude d'environ 40 mètres. La pente est douce et régulière, de 36 mètres au lieudit des Sables de Brévannes à 40 mètres à l'orée septentrionale du centre, puis à 50 mètres au pied du coteau.

Le parc du château et le bois de Brévannes, ce dernier loti au cours du XIXe siècle, occupaient la partie la plus élevée et la moins pentue de la « plaine ».

### *Le plateau*

Le « plateau » forme la limite occidentale du vaste Plateau de Brie et couvre environ un tiers du territoire communal. La pente est douce, de 80 mètres au bord du plateau à 90 mètres au cœur du bois de Granville.

### *Le coteau*

Le « coteau » sépare nettement la « plaine » du « plateau ». Les lignes de rupture sont orientées d'ouest en est, et forment des courbes légères et sensiblement parallèles.

La pente est raide, de 50 mètres à 80 mètres sur une largeur d'environ 500 mètres.

## 1.3.2.2. LA GÉOLOGIE

### *Les strates géologiques*

Le terroir de Limeil-Brévannes voit se superposer plusieurs strates géologiques :

- Des limons des plateaux, sur une épaisseur d'un à quatre mètres ( LP ) ;
- Des alluvions anciennes, sur le plateau ( F w ) ;
- Du calcaire de Brie ( g 1 b ) ;
- Des argiles à meulières
- Des glaises vertes de Romainville homogènes et compactes ( g 1 a ) ;
- Du calcaire de Champigny ( e 7 c ) ;
- Des marnes vertes supra-gypseuses ( e 7 b ) ;
- Des alluvions sableuses modernes, sur la plaine ( F y ).

### *La plaine*

Les sols superficiels, alluvionnaires, sont constitués de sables et de graviers grossiers, dont les composants proviennent, soit de la désagrégation de la craie, soit de l'érosion des strates voisines.

La toponymie témoigne de l'exploitation ancienne du gisement alluvial ( les « Sables de Brévannes », la « Ballastière » ), comme de l'humidité naturelle ( les « Neuf-Saulets » ) et du faible potentiel agronomique ( les « Varennes » ) du site.

### *Le plateau*

Sous les limons et les alluvions, les sols sont constitués de calcaires divers ( calcaires de Brie, argiles à meulière sannoisiennes ], mêlant des marnes calcareuses blanches, tendres, « farineuses », et des calcaires plus ou moins marneux, blancs à grisâtres, souvent meulièrement et imperméables.

En certains endroits, des alluvions de haute terrasse, formés de petits graviers usés de silex, de grès de Fontainebleau, mêlés à une argile sableuse rougeâtre, recouvrent les formations calcaires au sud-est du territoire communal.



La carte géologique (© B.R.G.M.)

### *Le coteau*

Les sols sont constitués des formations tertiaires mises au jour par l'érosion de la table calcaire :

- Les calcaires de Brie formant, sous les limons et les alluvions, le nu du plateau ;
- Des argiles vertes stampiennes, compactes et imperméables, brunâtres à vertes, souvent feuilletées, et contenant des rognons calcaires ;
- Des marnes supra-gypseuses ludiennes, compactes, et souvent groupées avec les argiles sous-jacentes.

Les argiles vertes et les marnes supra-gypseuses constituent un plancher imperméable, susceptible de retenir les eaux issues de l'infiltration des pluies sur le plateau et de former ainsi un aquifère sourdant sur le coteau.

Plusieurs sources existent ainsi au bas du coteau ( le lavoir de la rue Pasteur, la fontaine de la rue Claude-Bernard, les serres municipales de la rue Eugène-Varlin ).

### 1.3.2.3. LE PATRIMOINE MINÉRALOGIQUE ET LES RESSOURCES GÉOLOGIQUES

Aucune réserve géologique n'existe sur le territoire communal.

Par ailleurs, les départements de la « petite couronne » ne comprenant plus de carrière, aucun schéma local des carrières n'est établi.

## 1.3.3. L'EAU

### 1.3.3.1. L'HYDROLOGIE SOUTERRAINE

#### *Les nappes*

Le sous-sol de Limeil-Brévannes est riche en eaux souterraines. Outre la nappe de la plaine alluviale, dans la plaine, les formations marno-calcaires abritent deux vastes nappes, sous le plateau :

- La nappe aquifère de Brie ;
- La nappe aquifère multi-couche de l'éocène moyen et supérieur, dite la nappe aquifère du Champigny, plus profonde que la nappe précédente, et exploitée pour l'alimentation en eau potable de l'agglomération parisienne.

#### *Les captages*

Le réseau de distribution d'eau est alimenté à partir de 4 points de captage. Ces puits sont protégés chacun par un périmètre de protection immédiate, par un périmètre de protection rapprochée, et par un périmètre de protection éloignée, qui constituent des servitudes d'utilité publique.

Ces périmètres sont décrits dans le paragraphe 1.12.1.2..

Le niveau de la nappe alluviale de la Seine et de la Marne est évalué par 4 piézomètres départementaux répartis dans la partie basse du territoire, dans l'enceinte de l'hôpital Emile-Roux et sur le bas de la Ballastière.

### Les points de contrôle de la nappe à Limeil-Brévannes



Source : InfoTerre – B.R.G.M..

#### 1.3.3.2. L'HYDROLOGIE AÉRIENNE

Le territoire de Limeil-Brévannes est inscrit dans les bassins versants de la Marne et du Morbras :

- La Marne, du confluent de la Gondoire au confluent de la Seine ( FRHR 154 A ) est une masse d'eau fortement modifiée, au bon potentiel écologique mais au mauvais potentiel chimique ;
- Le Morbras, de sa source au confluent de la Marne ( FRHR 154 B ), est aussi une masse d'eau fortement modifiée, au potentiel écologique moyen et au mauvais potentiel chimique.

Ces eaux subissent donc une pollution caractéristique de la pollution urbaine.

Toutefois, ces deux rivières sont éloignées de Limeil-Brévannes. L'hydrologie aérienne se limite donc, sur le territoire communal, à de nombreuses mais modestes sources sourdant sur le coteau.

Ces sources découlent de l'infiltration des eaux pluviales sur le plateau et de la formation intermittente d'un aquifère sur la strate imperméable des argiles vertes et des marnes supra-gypseuses.

Plusieurs sources existent ainsi au bas du coteau, et alimentent le lavoir de la rue Pasteur, la fontaine de la rue Claude-Bernard, et les serres municipales de la rue Eugène-Varlin.

### 1.3.3.3. LES ZONES HUMIDES

L'article 2 de la loi du 3 janvier 1992 ( la « Loi sur l'Eau » ), codifié à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement puis modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, définit les zones humides comme des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée, ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire, [ où ] la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* » ; le même article affirme la nécessité de préserver et de protéger ces écosystèmes aquatiques, qui assurent des fonctions de réserves biologiques, animales, et végétales.

Le territoire de Limeil-Brévannes ne comprend aucune zone humide au sens du 1° du I de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement.

En revanche, il comprend plusieurs « enveloppes d'alerte de classe 3 », situées sur le plateau, dans la forêt,, et, pour la plus importante, au sommet du coteau.

En outre, les espaces boisés de la forêt de La Grange sont riches en mares, formées par le ruissellement des pluies et par la nature argileuse des sols.

Le P.L.U. répondra au besoin de protéger l'alimentation naturelle en eau courante de ces mares.



## 1.3.4. LES NUISANCES, LES RISQUES, LES PROTECTIONS

### 1.3.4.1. LA POLLUTION AÉRIENNE

La pollution de l'atmosphère découle de deux sources principales :

- Les sources fixes ( le chauffage des bâtiments, les rejets des activités industrielles ) ;
- Les sources mobiles ( les voitures et véhicules utilitaires près du sol, les avions dans la haute atmosphère, sauf aux abords des aéroports ).

Les principaux polluants atmosphériques se classent en deux groupes distincts, les polluants primaires et les polluants secondaires.

- Les polluants primaires sont directement issus des sources de la pollution, quelle que soit leur origine, fixe ou mobile, domestique ou industrielle ( les oxydes de carbone, les oxydes de soufre, les oxydes d'azote... ) ;

- Les polluants secondaires sont issus de la mutation, dans la basse atmosphère, par le rayonnement solaire et la chaleur, des polluants primaires (l'ozone, les P.A.N. ou nitrates de peroxyacétyle, aldéhydes...).

Conformément à la loi sur l'air du 30 décembre 1996, AIRPARIF, organisme chargé de la surveillance de l'air dans l'Ile-de-France, mesure la teneur de l'air, anticipe les épisodes de pollution, évalue l'impact des mesures prises pour réduire les émissions polluantes, informe les autorités et les citoyens.

Dans la région parisienne, AIRPARIF surveille le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), les particules fines (PM 10 et PM 25), les oxydes d'azote (NOx), l'ozone (O<sub>3</sub>), le monoxyde de carbone (CO), et les composés organiques volatils (COV).

Le dioxyde de soufre, les oxydes d'azote, l'ozone, le monoxyde de carbone, et les composés organiques volatils, sont des composés gazeux.

Les particules fines sont des substances solides de diamètre inférieur à 100 µm. Celles d'une taille inférieure à 10 µm, dites PM 10, se répandent dans l'air ambiant, tandis que les autres se déposent à proximité de leur point d'émission.

La station de surveillance la plus proche de Limeil-Brévannes est celle de Vitry-sur-Seine.

L'indice européen « CITEAIR »<sup>9</sup> intègre dans un indice, comparable au niveau européen, les mêmes polluants atmosphériques : l'ozone O<sub>3</sub>, les dioxydes d'azote NOx, et les particules PM 10,0 (les polluants obligatoires), ainsi que le dioxyde de soufre SO<sub>2</sub>, le monoxyde de carbone CO, et les particules PM 2,5 (les polluants complémentaires). Les mesures faites sur la qualité de l'air au cours de l'année 2015 à Limeil-Brévannes, donnent les résultats suivants :

INDICE	NOMBRE DE JOURS	% DU NOMBRE DE JOURS
[ 0 – 24 ]	23	6,30 %
[ 25 – 49 ]	280	76,71 %
[ 50 – 74 ]	55	15,07 %
[ 75 – 100 ]	7	1,92 %
[ > 100 ]	0	0,06 %

Source : [www.airparif.asso.fr/indices/historique-indice](http://www.airparif.asso.fr/indices/historique-indice)

Les données d'AIRPARIF montrent que les pollutions aériennes proviennent essentiellement de la circulation routière (les oxydes d'azote, le monoxyde de carbone, les composés organiques volatils, les particules fines, et le dioxyde de carbone), sauf pour le dioxyde de soufre dont la pollution provient du chauffage. Ces données montrent que les pollutions aériennes proviennent aussi des retombées des carburants brûlés par les avions survolant le territoire à leur approche de l'aéroport d'Orly.

En outre, les données recueillies en 2015 dans le cadre de l'indice européen « Citeair » ne montrent aucune évolution notable par rapport aux données publiées en 2008 dans le cadre de l'indice français « ATMO ».

<sup>9</sup> . L'indice français « ATMO » est relayé par l'indice européen « Citeair » depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Le P.L.U. n'est pas un outil performant dans la lutte contre la pollution de l'air : les polluants aériens ignorent les frontières communales. Toutefois, le document peut contribuer à réduire les émissions sur le territoire de Limeil-Brévannes, en densifiant les espaces urbanisés ou en orientant les activités économiques vers des services propres, ce qui réduit les émissions des sources fixes, ou en favorisant les transports collectifs et en restreignant l'usage de la voiture individuelle, ce qui réduit les émissions des sources mobiles.

Du fait de son environnement résidentiel, le territoire de Limeil-Brévannes ne produit ni ne subit de risque de pollutions aériennes.

En revanche, il subit les pollutions aériennes liées au trafic de l'aéroport d'Orly, mais le besoin de réduire les retombées des carburants brûlés n'est pas traitable dans le cadre du P.L.U..

#### 1.3.4.2. LES ARGILES

La strate des argiles vertes et des marnes supra-gypseuses est repérée sur la base de donnée « ARGILES » du Bureau de Recherche Géologique et Minière ( B.R.G.M.) comme étant susceptible de subir des mouvements importants en fonction de la teneur en eau des sols : des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage.

Des précautions particulières doivent donc être prises pour les terrassements et les fondations des ouvrages sur ces sols ( cf. [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) ).

Le P.L.U. répondra au besoin de signaler ce risque dans les dispositions générales ou particulières du règlement.

Les autres risques sont traités par les politiques publiques au titre des Plans de Prévention des Risques Naturels ( cf. *infra* ), dont le P.P.R.M.T..

#### 1.3.4.3. LA POLLUTION DE L'EAU

La pollution des eaux, aériennes ou souterraines, découle de deux causes principales :

- Les causes naturelles ( les dépôts des crues, la prolifération de certaines algues ) ;
- Les causes artificielles ( les épandages agricoles, les rejets industriels, les rejets domestiques ).

Le territoire de Limeil-Brévannes n'accueille pas d'activité agricole, industrielle, ou artisanale, susceptible d'affecter les nappes souterraines.

Toutefois, au-delà de sa compatibilité avec les documents supra-communaux ( le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie, le S.A.G.E. de Marne-Confluence, le S.A.G.E. de l'Yvelles ), qui relèvent des politiques publiques ( cf. *infra* ), le P.L.U. répondra au besoin de protéger la ressource en eau sur le territoire communal.

#### 1.3.4.4. LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT-AIR-ÉNERGIE

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ( la loi « Grenelle II » ) a instauré les Schémas Régionaux du Climat, de l'Air et de l'Energie ( S.R.C.A.E.). Ces schémas visent, dans chaque région, à définir les orientations et les objectifs en matière de maîtrise de la demande énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de

développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique, et d'adaptation aux effets probables du changement climatique.

Dans ce cadre, le Conseil Régional d'Ile-de-France a approuvé le Schéma Régional Climat-Air-Énergie ( S.R.C.A.E.), par sa délibération du 23 novembre 2012. Le document permet de mieux prendre en compte la lutte contre le réchauffement climatique grâce à certaines prescriptions concrètes comme la limitation de l'étalement urbain ou le développement des énergies renouvelables.

Le S.R.C.A.E. d'Ile-de-France fixe des objectifs et des orientations dans les domaines :

- Du bâtiment ( « encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances » ; « améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques » ) ;
- Des énergies renouvelables ( « densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération » ; « favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment » ; « favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de biogaz sur les sites propices et adaptés » ) ;
- Des consommations électriques ( « maîtriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance » ) ;
- Des transports ( « encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés » ; « réduire les consommations et émissions du transport de marchandises » ; « favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement » ; « limiter l'impact du trafic aérien sur l'air et le climat » ) ;
- De l'urbanisme ( « promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air » ) ;
- Des activités économiques ( « faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises » ) ;
- De l'agriculture ( « favoriser le développement d'une agriculture durable » ) ;
- De la consommation durable ( « réduire l'empreinte carbone des consommations des Franciliens » ) ;
- De l'air ( « améliorer la qualité de l'air pour la santé des franciliens » ) ;
- De l'adaptation au changement climatique ( « accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique » ) ;
- De la mise en œuvre et du suivi du document ( « se doter des outils nécessaires a une mise en œuvre du SRCAE au sein des territoires » ).

En ce qui concerne l'urbanisme, le S.R.C.A.E. décline plusieurs orientations :

- Prendre en compte les objectifs et les orientations du S.R.C.A.E. dans la révision du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ;
- Promouvoir la densification, la multipolarité, et la mixité fonctionnelle, afin de réduire les consommations énergétiques ;
- Accompagner les décideurs locaux en diffusant des outils techniques pour la prise en compte du S.R.C.A.E. dans leurs projets d'aménagement ;
- Prévoir dans les opérations d'aménagement la mise en application des critères de chantier propres.

Le S.R.C.A.E. d'Ile-de-France cartographie les zones sensibles en ce qui concerne la qualité de l'air. Ces zones sont caractérisées par une forte densité de population ( ou la présence de zones naturelles protégées ) et par des dépassements des limites pour certains polluants ( PM 10 et NO<sub>2</sub> ). Sur ces zones, les actions en faveur de la qualité de l'air sont prioritaires.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère ( P.P.A.) situe le territoire de Limeil-Brévannes dans la « zone sensible » d'Ile-de-France.

#### 1.3.4.5. LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL

Un Plan Climat-Air-Énergie Territorial ( P.C.A.E.T.) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la qualité de l'air et la lutte contre le changement climatique, d'une part en vue de l'atténuation ( la réduction des émissions de gaz à effet de serre ), d'autre part en vue de l'adaptation ( la résilience du territoire, au bénéfice de sa population et de ses activités ).

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale devront réaliser un P.C.A.E.T. avant le 31 décembre 2016 pour les E.P.C.I. regroupant plus de 50 000 habitants, existant au 1<sup>er</sup> janvier 2015, et avant le 31 décembre 2018 pour les E.P.C.I. regroupant plus de 20 000 habitants, existant au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le P.C.A.E.T. peut également être élaboré à l'échelle du S.Co.T., si tous les E.P.C.I. délèguent cette compétence.

Le P.C.A.E.T. doit ainsi décliner par des actions concrètes, en fonction des spécificités et des potentiels locaux, les objectifs et les orientations du Schéma Régional du Climat, de l'Air, et de l'Énergie ( S.R.C.A.E.), avec lequel il doit être compatible.

L'E.P.T. n° 11 a engagé l'élaboration du P.C.A.E.T..

Toutefois, le P.L.U. répondra au besoin d'améliorer, notamment par son P.A.D.D. et ses O.A.P., la proximité entre l'habitat et l'activité économique et le développement des modes alternatifs de déplacements ; il répondra aussi au besoin de favoriser, notamment par son règlement, la sobriété en énergies des constructions nouvelles et l'isolation thermique des bâtiments existants.

#### 1.3.4.6. LA PRÉVENTION DU RISQUE DE SÉISME

##### *Le contexte législatif*

Les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ont prescrit l'élaboration d'un zonage physique de la France vis-à-vis du risque de séisme, et l'application de règles parasismiques de construction.

Ce zonage détermine cinq zones de sismicité :

- Une zone de sismicité très faible, où aucune prescription parasismique particulière n'est nécessaire ;
- Quatre zones de sismicité faible, modérée, moyenne, ou forte, dans lesquelles des mesures préventives, notamment des



règles de construction, d'aménagement, et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments neufs, aux équipements, et à certaines installations, conformément aux articles R.563-3 et R.563-4 du Code de l'Environnement, ainsi qu'aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de Limeil-Brévannes est située dans la zone de sismicité très faible ( niveau 1 sur 5, accélérations inférieures à 0,7 m/s/s ). Aucune mesure parasismique particulière n'est donc nécessaire.

#### 1.3.4.7. LA PRÉVENTION DU RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

##### *Le contexte législatif*

Les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles ( P.P.R.N.) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, relative à la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie, et à la prévention des risques majeurs, puis modifiés par l'article 16 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Le contenu et la procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Le P.P.R.N. est élaboré par les services de l'Etat, soumis pour avis aux conseils municipaux des communes concernées, et soumis à une enquête publique. Il est approuvé par un arrêté préfectoral.

Le P.P.R.N. a la valeur d'une servitude d'utilité publique, et à ce titre, doit être annexé aux documents d'urbanisme ( l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme ). Ils sont opposables aux pétitionnaires. Le P.P.R.N. comprend des règles d'urbanisme, dont le non-respect peut motiver un refus de permis de construire, des règles de construction, dont le non-respect doit être sanctionné au titre des articles L.152-1 à L.152-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que des recommandations.

##### *Le Plan de Prévention du Risque de Mouvements Différentiels de Terrains*

Le territoire de la commune de Limeil-Brévannes, est soumis à un risque de mouvements de terrains, au niveau du coteau, du fait de la présence d'une strate d'argiles.

Ce risque potentiel rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens.

L'établissement d'un Plan de Prévention du Risque de Mouvements Différentiels de Terrains, consécutifs de la sécheresse et à la réhydratation des sols ( P.P.R.M.D.T.), a été prescrit par un arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 ( cf. [www.val-de-marne.gouv.fr](http://www.val-de-marne.gouv.fr) ).

Ce plan sera une servitude d'utilité publique et devra être annexé au P.L.U. lorsqu'il sera approuvé.

Le P.L.U. doit toutefois tenir compte de ce risque, en application de l'article L.101-2, al. 6, du Code de l'Urbanisme. Le P.L.U. répondra donc au besoin de prendre en compte les dispositions du futur P.P.R.M.T. dans ses propres dispositions.

### 1.3.4.8. LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

#### *Le contexte législatif*

La loi du 3 janvier 1992 ( la « Loi sur l'Eau » ), codifiée dans le Code de l'Environnement ( l'article L.210-1 ), dispose que « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation* » et vise plusieurs objectifs fondamentaux :

1. La préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides ;
2. La protection des eaux et la prévention des pollutions ;
3. La restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
4. Le développement et la protection de la ressource en eau ;
5. La répartition de la ressource en eau.

La « Loi sur l'Eau » a créé deux nouveaux outils de gestion des eaux, adaptables aux bassins concernés : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.D.A.G.E. ) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.A.G.E. ) ; le S.A.G.E. décline le S.D.A.G.E. au niveau d'un sous-bassin et propose des mesures plus précises et surtout mieux adaptées aux conditions locales.

#### *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie*

Le territoire de Limeil-Brévannes appartient au bassin de Seine-Normandie.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.D.A.G.E. ) du bassin de Seine Normandie a été approuvé – révisé – pour la période 2016-2020 par l'arrêté du 1 décembre 2015. Le schéma fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin et comporte des préconisations, dont le P.L.U. doit tenir compte :

- Intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants ;
- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion ;
- Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant.

Le S.D.A.G.E. 2016-2020 met en œuvre huit « défis » :

1. La diminution des pollutions ponctuelles par les polluants classiques ;
2. La diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. La réduction de la pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. La réduction des pollutions microbiologiques des milieux ;
5. La protection des captages d'eau pour l'alimentation – actuelle et future – en eau potable ;
6. La protection et la restauration des milieux naturels aquatiques ;
7. La gestion de la rareté de la ressource en eau ;
8. La limitation et la prévention du risque d'inondation ;

En l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être compatible avec le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie.

### *Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Marne-Confluence*

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, relative à l'eau et aux milieux aquatiques, a renforcé la portée juridique du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.A.G.E.), créé par loi du 3 janvier 1992, en lui adjoignant un Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( P.A.G.E.) et un Règlement, opposable aux tiers. Le S.A.G.E. fixe donc des objectifs quantitatifs et qualitatifs relatifs à la gestion de la ressource en eau, organise la répartition de la ressource en eau entre les différents usages ( industriels, agricoles...), répertorie les milieux aquatiques sensibles et définit les conditions de leur protection, détermine les actions de protection de l'eau ainsi que de lutte contre les inondations.

Le territoire de Limeil-Brévannes appartient au bassin de la Marne et entre dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.A.G.E.) de Marne-Confluence. Le territoire du S.A.G.E. représente un bassin versant cohérent, centré sur la partie aval de la Marne, dans sa confluence avec la Seine ; il est caractérisé par des atouts, à préserver et à valoriser, mais aussi des faiblesses à résorber pour améliorer le diagnostic.

Elaboré à l'initiative des acteurs locaux, les élus, les aménageurs, les acteurs économiques, les usagers de l'eau, les associations, etc., le S.A.G.E. de Marne-Confluence vise treize objectifs, relatifs à la ressource en eau, aux milieux aquatiques, et aux usages, identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire :

- Le partage de la voie d'eau sur la Marne ;
- L'aménagement des berges et les bords de la Marne, comme des espaces de ressourcement, de sports et de loisirs diversifiés, et de liens sociaux ;
- La redécouverte, « au sens d'un autre regard » ( sic ), des affluents de la Marne et de leurs berges ;
- La compatibilité des usages avec la qualité des milieux aquatiques et humides qui les supportent ;
- La reconquête écologique des cours d'eau et des zones humides ;
- La protection et la restauration des continuités écologiques et des zones humides sur le territoire, ainsi que leur aménagement ;
- Les identités paysagères, leur mise en valeur, et le développement de la notion d'appartenance au territoire ;
- La diminution des pollutions et l'atteinte des objectifs DCE, en ce qui concerne la qualité des eaux ;
- La diminution des pollutions et l'atteinte des objectifs DCE, n ce qui concerne l'assainissement et les rejets dans les milieux naturels ;
- Le retour de la baignade dans la Marne et le maintien de la qualité des rivières par temps de pluie ;
- La durabilité de l'offre quantitative et qualitative d'eau potable ;
- L'acceptation et l'adaptation du territoire au risque d'inondation ;
- La diminution du ruissellement et de ses impacts.

Le projet du S.A.G.E. de Marne-Confluence, constitué du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable ( P.A.G.D.) et du Règlement, a été arrêté par la C.L.E., par une décision du 18 décembre 2015, puis approuvé par un arrêté interpréfectoral du 2 janvier 2018.

Comme pour le S.D.A.G.E., en l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être compatible avec le S.A.G.E. de Marne-Confluence.

#### *Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres*

Le territoire de Limeil-Brévannes appartient aussi au bassin de l'Yerres, qui couvre une superficie de 1 020 km<sup>2</sup> sur 3 départements et 120 communes.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.A.G.E.) de l'Yerres met en œuvre des grandes orientations :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés ;
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines, en particulier vis à vis des nitrates et des phytosanitaires ;
- Maîtriser les ruissellements et améliorer la prévention des inondations dans la basse vallée ;
- Améliorer la gestion qualitative de la ressource en eau ;
- Restaurer le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

Le S.A.G.E. de l'Yerres a été approuvé par un arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011. Il ne concerne toutefois que les massifs boisés du territoire communal, dont l'inconstructibilité est maintenue.

Comme pour le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie et le S.A.G.E. de Marne-Confluence, en l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être compatible avec le S.A.G.E. de l'Yerres.

### 1.3.4.9. LA PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION

#### *Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation Fluviale*

Le territoire de Limeil-Brévannes est soumis à un risque d'inondation de la Marne et de la Seine, limité toutefois aux anciennes ballastières, Du fait de l'éloignement des deux fleuves, ce risque découle plus des ruissellements au bas du coteau et des remontées de la nappe, lors des forts épisodes orageux, que des débordement des deux affluents lors des crues. Ce risque potentiel rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les mesures particulières sont définies par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation ( P.P.R.I.) de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne, prescrit par un arrêté préfectoral du 4 avril 2003, et approuvé par un arrêté préfectoral du 12 novembre 2007 ( cf. [www.val-de-marne.gouv.fr](http://www.val-de-marne.gouv.fr) ). Le P.P.R.I. de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne vise trois objectifs et met en œuvre trois principes :

- Ne pas augmenter significativement le nombre d'habitants dans les zones inondables d'aléa fort et très fort ;
- Réglementer strictement les établissements sensibles ;
- Ne pas dégrader les conditions d'écoulement et d'expansion des crues ;
- Mettre les surfaces habitables des constructions nouvelles au-dessus du niveau de la crue de référence ( celle de 1910 ).

La révision du P.P.R.I. de la Marne et de la Seine a tiré le bilan de l'application des règles du P.P.R.I. précédent, approuvé par un arrêté préfectoral du 28 juillet 2000, et procédé à des évolutions et à des simplifications.

Le P.P.R.I. distingue quatre zones, délimitant des espaces soumis à des aléas différents :

- La zone « 3 » à aléa très fort, correspondant à des hauteurs de submersion supérieures à 2 mètres ;
- La zone « 2 » à aléa fort, correspondant à des hauteurs de submersion comprises entre 1 et 2 mètres ;
- La zone « 1 » à aléa moyen ou faible, correspondant à des hauteurs de submersion inférieures à 1 mètre.

A ces zones d'aléas », s'ajoutent des zones de grand écoulement, exposées à la fois à des hauteurs importantes de submersion, i.e. supérieures à 1 mètre, et à des vitesses élevées d'écoulement, supérieures à 50 centimètres par seconde.

En outre, le P.P.R.I. de la Marne et de la Seine distingue quatre zones, définies par l'occupation actuelle des sols, la densité de la population, l'intensité de l'activité économique, et la continuité du tissu urbain :

- La zone « bleue » concerne les zones urbaines anciennes et centrales ;
- La zone « mauve » concerne les zones urbaines denses, récemment urbanisées ;
- La zone « bistre » concerne les autres espaces urbanisés ;
- La zone « verte » concerne les espaces naturels à préserver pour leur affectation ou pour la qualité de leur paysage.

Par le « croisement » des niveaux d'aléas et des situations de fait, le P.P.R.I. distingue sept zones réglementaires, qui déterminent sept niveaux de contraintes sur le territoire de Limeil-Brévannes :

- La zone « rouge » correspond aux espaces de grand écoulement, qui ne peuvent, quelle que soit leur situation actuelle, être urbanisés ;
- La zone « verte » correspond aux espaces naturels, qui peuvent être utiles à l'expansion des crues et doivent être préservés ;
- La zone « orange foncée » correspond aux autres espaces urbanisés dans des espaces soumis à des aléas forts ou très forts, qui sont soumis à des fortes contraintes réglementaires ;
- La zone « orange claire » correspond aux autres espaces urbanisés dans des espaces soumis à des aléas faibles ou moyens, qui sont soumis à des contraintes réglementaires mesurées ;
- La zone « violette foncée » correspond aux espaces urbains denses dans des espaces soumis à des aléas forts ou très forts, qui sont soumis à des fortes contraintes réglementaires ;
- La zone « violette claire » correspond aux espaces urbains denses dans des espaces soumis à des aléas faibles ou moyens, qui sont soumis à des contraintes réglementaires mesurées ;
- La zone « bleue » correspond, hors les zones d'écoulement, aux centres urbains, où les contraintes sont réduites.

### *Les préconisations du Plan de Prévention*

Pour chaque zone réglementaire, le P.P.R.I. transforme les contraintes en dispositions réglementaires opposables aux tiers et intégrables dans la partie réglementaire du P.L.U.. Toutefois, à Limeil-Brévannes, seules les anciennes sablières, situées au nord-ouest du territoire, en contrebas des voies ferrées, sont concernées.

Ces anciennes sablières sont inscrites dans la zone « orange claire » ( un autre espace urbanisé et aléas faibles ou moyens ).

Le P.L.U. répondra donc au besoin de prendre en compte, dans son règlement, les règles du P.P.R.I. de la Seine et de la Marne, applicables à la zone « orange claire ».

### 1.3.4.10. LA PRÉVENTION DU RISQUE DE COULÉES DE BOUES

#### *Le Plan de Prévention du Risque d'Inondations et de Coulées de Boue*

Le territoire de la commune de Limeil-Brévannes est soumis, dans son secteur urbain, à un risque d'inondations et de coulées de boue par ruissellement.

Ce risque potentiel rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens.

L'établissement d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondations et de Coulées de Boue ( P.P.R. ) a été prescrit par un arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 ( cf. [www.val-de-marne.gouv.fr](http://www.val-de-marne.gouv.fr) ). Ce plan sera une servitude d'utilité publique et devra être annexé au P.L.U. lorsqu'il sera approuvé.

Le P.L.U. doit toutefois tenir compte de ce risque, en application de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (« *les documents d'urbanisme [ dont le P.L.U. ] doivent assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature [...]* »).

### 1.3.4.11. Le transport des marchandises dangereuses

La commune de Limeil-Brévannes est répertoriée sur le portail de prévention des risques majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable, et de l'Aménagement du Territoire, comme une commune pouvant être concernée par un risque majeur lié au transport des marchandises dangereuses. Ce risque résulte d'un accident se produisant lors du transport de ces matières par une voie routière, ferroviaire, fluviale, ou par une canalisation : une explosion, un incendie, ou un nuage toxique.

Le transport par la route est régi par le règlement A.D.R. du 5 décembre 1999, transcrit par l'arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2001. Ce règlement concerne la signalisation des véhicules, les opérations de chargement et de déchargement des marchandises, les prescriptions techniques d'emballage des marchandises, de construction et de contrôle des véhicules.

Le transport par la voie ferrée est régi par le règlement R.I.D..

Le transport par canalisation est régi par différentes réglementations qui permettent notamment d'intégrer les zones de passage des canalisations dans les documents d'urbanisme des communes traversées, dont l'arrêté du 4 août 2006, relatif à la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou gazeux, et de produits chimiques.

**LA SYNTHÈSE DES ENJEUX EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS :**

- Prévenir le risque de pollution aérienne ;
- Rappeler le risque liée à la présence d'argiles dans les sols ;
- Adapter les projets de développement urbain aux capacités d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées ;
- Inscrire les zones humides dans une zone naturelle ;
- Prendre en compte les orientations du Schéma Régional Air-Climat-Energie ;
- Adapter le règlement des zones inondables du P.L.U., au règlement des zones correspondantes du P.P.R.I. de Seine et Marne .

## 1.4. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Ce quatrième chapitre décrit le territoire communal de Limeil-Brévannes dans son environnement naturel, mais façonné par l'activité humaine.

### 1.4.1. LE PAYSAGE NATUREL

Le paysage est l'ensemble des perceptions et des impressions reçues d'un territoire. Il est le résultat, heureux ou malheureux, du rapport des hommes à leur environnement. A Limeil-Brévannes, les paysages naturels ont été façonnés par des siècles d'activité agricole et d'exploitation forestière, autour des noyaux villageois.

#### 1.4.1.1. LE « GRAND PAYSAGE »

Procédant du relief, le paysage de Limeil-Brévannes se décline en trois grandes unités paysagères, aux limites plus ou moins nettes sous la nappe urbanisée :

- La « plaine »,
- Le « plateau »,
- Le « coteau ».

À ces trois entités, s'ajoutent les anciennes gravières, qui forment une sous-entité particulière.

La protection des espaces naturels - et des paysages - est un des objectifs institués par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Le P.L.U. répondra donc au besoin de préserver ces trois grandes unités paysagères, ainsi que les vues entre elles.

#### 1.4.1.2. LES ENTITÉS DU PAYSAGE

##### *La plaine*

La « plaine » porte une pellicule urbanisée dont la densité varie mais qui en couvre la quasi-totalité. Le paysage naturel ne ressort donc que dans les « creux » de l'espace urbain.

Le principal « creux » est l'emprise de l'hôpital Emile-Roux, couvrant environ 22 hectares. Malgré les nombreux bâtiments hospitaliers, grâce à la morphologie pavillonnaire commune aux anciens hôpitaux, l'hôpital Emile-Roux conserve un caractère naturel marqué : l'ancienne allée domaniale, bordée de tilleuls, les vastes pelouses précédant et entourant le château, les nombreux bosquets maintenus entre les bâtiments hospitaliers, font du site une enclave naturelle dans l'ancien parc de Brévannes. Toutefois, la présence de murs et de grilles retient l'accès des Brévannais à ce vaste domaine.

D'autre « creux », plus modestes, ainsi que les nombreux jardins privés, aèrent le tissu urbain de la « plaine ».

### *Le plateau*

Le plateau est, à l'exception d'une étroite frange urbanisée ( les lotissements du Fief, des Fiches de Boissy, et du Fossé de la Demoiselle ) et des espaces affectés aux stades, entièrement boisé. La forêt de la Grange est l'extrémité occidentale d'un vaste manteau forestier, occupant les terrasses infertiles du plateau de Brie, formé, avec le bois de Camaldules, par la forêt de Grosbois, le bois de Notre-Dame, la forêt d'Armainvilliers, la forêt de Ferrières, et la forêt de Crécy.

La forêt de La Grange, par sa superficie et par sa densité verte, forme toutefois une entité paysagère autonome, nettement séparée du reste du territoire communal.

Le régime forestier est celui du taillis plus ou moins dense sous une futaie dispersée. Le sous-étage buissonnant et la strate herbacée donnent à ces bois un charme particulier.

Toutefois les lisières et les stations proches des parties urbanisées du territoire sont fortement dégradées par une utilisation intense.

Le manteau boisé est entaillé par des allées forestières ( la route des Bœufs, la route de Thésée ) et des chemins ruraux ( le chemin du Haut-Gagny, le chemin du Tertre ), qui permettent au promeneur d'accéder au cœur de la forêt. Il est aussi marqué par la tranchée rémanente de la voie ferrée de Paris à Brie-Comte-Robert, fermée et démantelée au début des années 1970.

Le P.L.U. répondra au besoin de désigner et d'assurer la protection de ces éléments remarquables du paysage.

Le P.L.U. répondra aussi au besoin de prendre en compte la nouvelle Charte Forestière de l'Arc Boisé, avec le concours de l'Office National des Forêts ( O.N.F. ) et de l'Agence Régionale des Espaces Verts ( A.E.V. ).

### *Le coteau*

Quoiqu'il soit relativement étroit, le coteau forme une entité autonome, en contrepoint de la plaine et du plateau.

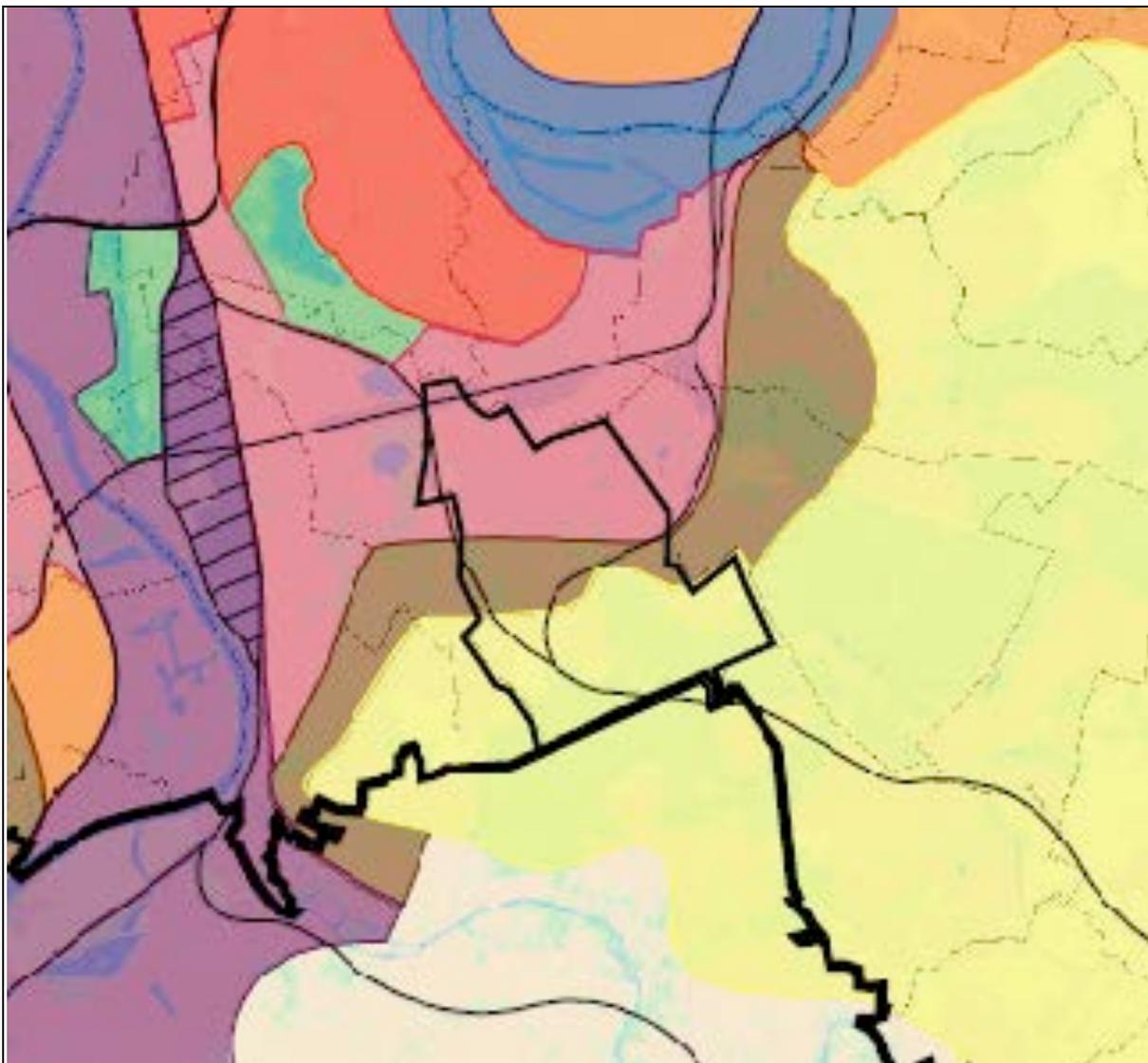
À son sommet, il forme un balcon ouvert vers l'horizon et sur un panorama étendu : depuis la rue du Tertre, le regard embrasse l'enclave boisée de l'hôpital Emile-Roux et l'ensemble de l'espace urbain ; il porte, vers le nord, jusqu'aux tours de Créteil et de Bonneuil-sur-Marne. Quoique la vallée de la Marne, au niveau de Créteil et de Bonneuil-sur-Marne, soit densément urbanisée et ne soit guère « pittoresque », ces vues lointaines permettent de distinguer le site de Limeil des espaces urbains indifférenciés.

Depuis la plaine, il dessine sur le ciel la ligne sombre de la lisière de la forêt de La Grange ; il clôt la perspective de l'avenue Gabriel-Péri et forme le « fond de scène » du château.

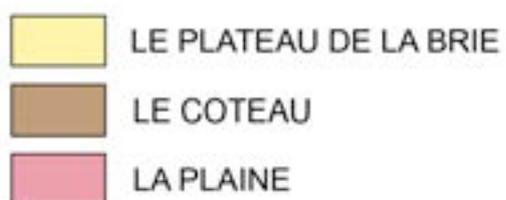
L'urbanisation – tardive – du site et le type pavillonnaire du bâti maintiennent le caractère vert du coteau.

Le P.L.U. répondra au besoin de « révéler » le paysage dans le tissu urbain et d'ouvrir des vues sur les paysages lointains et sur la plaine, ouvre, notamment depuis les abords de la rue Gutenberg, aussi bien que des vues en surplomb sur l'hôpital de Brévannes.

## LES TROIS ENTITÉS DU PAYSAGE



Source : D. R.I.E.A. 94, Etude Val-de-Marne, éléments pour une politique de paysage (agence Folléa-Gautier)



### *Les gravières*

La partie nord-ouest de la plaine est un secteur relativement en marge du territoire communal. Les sablières et les gravières ont modelé un paysage changeant, au gré des aléas de leur exploitation. Le relief naturel est bouleversé par les cratères et les talus, les friches, ainsi que par les chantiers qui ont succédé aux sablières.

Les vues vers le Parc Départemental de la Plage-Bleue et vers la station interdépartementale d'épuration, qui occupent, sur le territoire de Valenton, d'anciennes gravières, renforcent le caractère « délaissé » de cette partie du territoire communal. Cependant, la qualité paysagère et la vocation écologique de la Plage-Bleue esquissent un avenir possible pour les gravières de Limeil-Brévannes.

En outre, les grandes infrastructures routières et ferroviaires, ainsi que la ligne électrique, contribuent à isoler physiquement et visuellement le nord-ouest de la plaine du reste du territoire communal.



*La Plage Bleue*

### 1.4.1.3. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PAYSAGE

#### *Les jardins remarquables*

Bien qu'elle soit ouverte au public, la forêt de La Grange conserve son caractère naturel et forestier ; le Parc Départemental de la Plage-Bleue est un espace ordonné et équipé pour la pratique des loisirs.

Entre les deux, la trachée couverte du T.G.V., sur le territoire de Limeil-Brévannes, esquisse, avec l'emprise de l'ancienne ligne de Boissy-Saint-Léger à Brie-Comte-Robert, une « coulée verte », qui entaille le paysage urbain et verdit la rupture du plateau. Malgré son caractère très urbain, cette « coulée verte » relie les espaces naturels et forestiers du plateau, et notamment le réservoir de biodiversité qu'est, avec le bois de La Grange, la forêt de Notre-Dame, et les espaces naturels de la Plage Bleue, à Valenton.

Les autres grands espaces verts sont disséminés dans la nappe urbaine ( cf. *infra* ).

### *Les arbres remarquables*

Dans les jardins privés, de nombreux arbres au développement conséquent, qui ornaient les jardins des anciennes grandes demeures et ont survécu au lotissement des emprises foncières, ponctuent l'espace urbain : des cèdres, des séquoïas, des tilleuls et des marronniers...

Quelques arbres – isolés ou alignés - apparaissent remarquables par leur dimension ou leur positionnement au centre d'une cour ou en bordure d'une rue, donc par leur valeur paysagère autant que biologique. Le P.L.U. repère et protège plusieurs de ces arbres, dûment signalés sur son document graphique ( cf. le paragraphe 1.4.2.2.).

Les autres arbres dans l'espace public sont principalement constitués d'alignements aux bords des rues, ou de bosquets sur des places publiques.

Le P.L.U. répondra au besoin de repérer et de protéger ces éléments remarquables du paysage, par des outils adaptés.

## **1.4.2. LE TERRITOIRE VÉGÉTALISÉ**

### **1.4.2.1. LES TERRITOIRES AGRICOLES**

Le territoire de Limeil-Brévannes ne comprend pratiquement plus de terre agricole, à l'exception de deux grandes parcelles cultivées, couvrant respectivement 5,9 et 3,0 hectares, situées au sud des espaces urbanisés, près de la forêt de La Grange. Ces deux parcelles, exploitées au titre d'une convention du 12 avril 2016, se prolongent à l'ouest, sur le territoire de Valenton. Avec ces dernières, elles forment une « poche agricole », comme une « pointe » du plateau briard dans l'espace urbanisé des hauts de Limeil.

Le P.L.U. répondra au besoin de préserver cette « poche » par des règles adaptées. Toutefois, le maintien de cette « poche » dans la zone naturelle du P.L.U. n'interdit pas son exploitation à titre précaire, comme le prévoit la convention en cours.

### **1.4.2.2. LES TERRITOIRES FORESTIERS**

De son manteau boisé originel, le territoire de Limeil-Brévannes conserve encore plusieurs massifs, le bois de Granville, le bois des Glands, et le bois de Boissy, qui relèvent de la vaste forêt de La Grange. Ces massifs couvrent 110 hectares, environ 16 % du territoire communal.

La forêt de la Grange est l'extrémité occidentale d'un vaste manteau boisé, occupant les terrasses infertiles du plateau de Brie, formé avec elle par la forêt de Notre-Dame, la forêt d'Armainvilliers, la forêt de Grosbois, la forêt de Ferrières, et la forêt de Crécy. Dans le Val-de-Marne, la forêt de la Grange ( 196 hectares ), le bois des Camaldules ( 24 hectares ), la forêt de Grosbois ( 147 hectares ), et la forêt de Notre-Dame ( 1.871 hectares ) forment un ensemble de 2 238 hectares, gérés par l'Office National des Forêts ( O.N.F.).

La moitié des boisements est soumise au régime forestier domanial, qui implique notamment leur ouverture au public, ce qui est le cas.

L'autre moitié est répartie entre plusieurs propriétaires privés, dont le Domaine Hottinger, un reliquat de l'ancien domaine du Piple à Boissy-Saint-Léger.



Quoique ces massifs, déjà protégés, ne soient pas réellement menacés par la croissance urbaine, la préservation des espaces affectés à l'activité forestière est un des objectifs institués par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, et une orientation réglementaire du S.D.R.I.F.. Le P.L.U. répondra au besoin de mettre en œuvre une protection particulière, dans l'emprise des bois exploités, et de permettre le développement éventuel de l'activité forestière à Limeil-Brévannes ; il doit interdire les constructions ayant un usage autre que sylvicole – ou écologique - dans les espaces concernés par le Code Forestier.

#### 1.4.2.3. LA FLORE

##### *La flore forestière*

Les massifs boisés de Limeil-Brévannes, le bois de Granville, le bois des Glands, et le bois de Boissy, sont composés d'essences communes en Ile-de-France : Des chênes principalement, des hêtres, des acacias, des châtaigniers et des marronniers... La forêt – domaniale – de la Grange est exploitée par l'Office National des Forêts ( O.N.F.).

Le P.L.U. de Limeil-Brévannes délimite plusieurs espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme<sup>10</sup> : ces espaces boisés classés regroupent les principaux massifs boisés du territoire communal.

Toutefois, la flore forestière de Limeil-Brévannes ne comprend pas d'essence protégée à un titre particulier.

La protection des essences forestières et l'amélioration des boisements, dans la forêt de La Grange, seront indirectement prises en compte dans le cadre des règles applicables aux zones naturelles du P.L.U., ainsi que par la gestion de l'O.N.F. et de l'Agence Régionale des Espaces Verts.

---

<sup>10</sup> . Cet article est devenu l'article L.113-1 à l'issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

### *La flore urbaine*

Dans les espaces urbains, existent quelques alignements, qui soulignent ou structurent les espaces publics.

Les jardins privés des espaces urbanisés sont composés d'essences plus diversifiées, voire exotiques, souvent piochées dans les catalogues des « jardinerie ».

### *Les arbres remarquables*

Dans les jardins privés, de nombreux arbres au développement remarquable, qui ornent les jardins des anciennes grandes demeures et ont survécu au lotissement des emprises foncières, ponctuent l'espace urbain : des cèdres, des séquoïas, des tilleuls et des marronniers...

Le P.L.U. repère et protège plusieurs arbres – isolés ou alignés - remarquables, dûment signalés sur son document graphique au titre de l'article L.123-1-5, al. 7<sup>e</sup>, du Code de l'Urbanisme <sup>11</sup> :

- L'allée de tilleuls du château de Brévannes,
- L'allée de tilleuls d'une vaste demeure, rue de la Pente,
- Les allées de la Z.A.C. Léon-Bernard,
- Un cèdre, 13 Rue Piard,
- Et un autre cèdre, dans un jardin à l'angle de la rue Piard et de la rue du Tertre.

Le classement et la protection des espaces boisés sont fondés sur l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le repérage et la protection des arbres remarquables sont fondés sur l'article L.151-23 du même Code. Le P.L.U. répondra au besoin de conforter ces protection des boisements, quelle que soit leur nature.

#### 1.4.2.4. LA FAUNE

À Limeil-Brévannes, la faune est représentée par les espèces typiques de la faune forestière, dans les massifs boisés, et par les espèces caractéristiques de la faune urbaine, dans les espaces urbanisés.

À l'exception de la faune domestique, seules les espèces adaptées – ou adaptables - à un tissu urbain dense et à une population importante, parviennent à survivre : des rongeurs divers, des renards parfois, des moineaux et des pigeons domestiques... Certaines, inféodées aux activités humaines et trouvant leur pitance dans les déchets urbains, connaissent un développement notable, et parfois préoccupant pour la santé et la salubrité publiques. La biodiversité dans les espaces urbains reste néanmoins insuffisante.

Dans les zones pavillonnaires peu denses, et sur le plateau, la faune avicole est plus étendue : les nombreux arbres fruitiers, sauvages ou cultivés, apportent des ressources diverses et abondantes aux espèces rencontrées.

Aucune espèce n'est particulièrement protégée sur le territoire de Limeil-Brévannes.

---

<sup>11</sup> . Cet article est devenu l'article L.123-1-5-III, al. 2<sup>o</sup>, à l'issue de la loi du 24 mars 2014, puis l'article L.151-23, à l'issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

La protection de la faune sauvage, dans la forêt de La Grange, sera indirectement prise en compte dans le cadre des règles applicables aux zones naturelles et aux espaces boisés classés.

En outre, le développement de la trame verte dans l'espace urbanisé favorisera les échanges entre les habitats, et renforcera la richesse de la bio-diversité.

### **1.4.3. L'ESPACE NATUREL URBAIN DE LIMEIL-BRÉVANNES**

#### *La « maille verte » du tissu urbain*

Malgré sa densité, le tissu urbain de Limeil-Brévannes est aéré par une suite d'espaces verts, qui esquissent une « maille verte ».

- La principale « enclave verte » est celle de l'hôpital Emile-Roux, évoquée au chapitre précédent ; toutefois, sa fermeture au public lui ôte son statut de parc urbain.
- Le parc urbain Léon-Bernard ( 2,5 hectares ) forme une enclave discrète mais très valorisée par les anciens bâtiments de l'hôpital et les nombreuses allées ombragées d'arbres à haute-tige ; son ouverture au public en fait un havre de calme et de verdure au cœur de la ville.
- Le parc de l'Hôtel-de-Ville forme une vaste étendue verte, mais reste dénuée de composition paysagère et relativement isolée de son environnement urbain.
- Le parc urbain de Saint-Martin est aménagé au cœur du quartier Saint-Martin, avec des allées accessibles à tous, un belvédère offrant des vues sur le parc et sur l'horizon remarquables ( la Plaine de Créteil, le bois de Vincennes, la silhouette de Paris...).
- La « coulée verte communale » occupe l'emprise de l'ancienne voie ferrée de Boissy-Saint-Léger à Brie-Comte-Robert ; elle suit donc le coteau sur 3 kilomètres et se fonde, sur le plateau, dans le bois de La Grange.
- Proche de cette dernière, le square du Belvédère occupe une situation favorisée, au bord du plateau, mais son caractère clos lui enlève les vues lointaines que cette situation permettrait.
- Une autre succession d'espaces verts occupe le « toit » et les abords de la tranchée couverte du T.G.V. : les anciennes ballastières, sur le flanc occidental et en contrebas de la Z.A.C. des Temps-Durables, les bois situés entre cette dernière et le stade Paul-Vaillant-Couturier, le bois des Flamants, le stades des Tulipiers, et les prés du plateau. Cette « coulée verte » - le Tégéval - traverse 8 communes à travers le sud-est de Paris, sur une surface totale de 100 hectares répartis sur 20 kilomètres.

Mais ces divers espaces verts ne sont pas inscrits dans une « maille verte » stricto sensu. L'absence de liens, ou de corridors verts, en fait une « collection » plus qu'une « maille ».

À ces entités, s'ajoutent des espaces verts plus modestes, mais qui contribuent au caractère « vert » du territoire de Limeil-Brévannes :

- Le jardin de la Villa Guimier ( 9 200 m<sup>2</sup> ),
- Le parvis du lycée Guillaume-Budé ( 1 600 m<sup>2</sup> ) et les espaces verts des groupes scolaires,
- Le jardin du Foyer des Anciens ( 4 500 m<sup>2</sup> ),

- Le parc Gutenberg ( 5 200 m<sup>2</sup> ),
- Les « espaces verts » des « grands ensembles », souvent affectés au stationnement des véhicules ;
- Les jardins familiaux aux abords de la rue de Tertre ( 3 800 m<sup>2</sup> ),
- Le cadre de boules et ses abords ( 5 000 m<sup>2</sup> ).

Enfin, existent, dans les jardins privés des grandes demeures et des pavillons, de nombreux arbres au développement remarquable, qui ornaient les jardins des anciennes grandes demeures et ont survécu au lotissement des emprises foncières.

Les alignements arborés sont rares au long des rues, à l'exception de ceux qui bordent l'avenue Gabriel-Péri, l'avenue de Verdun, l'avenue de la Division-Leclerc, la rue Louis-Sallé, dans le centre, la rue basse Albert-Garry, au nord, et, sur le plateau, les avenues de Valenton et Descartes.

#### *Les espaces maraîchers et les jardins familiaux*

L'espace urbain comprend quelques espaces maraîchers, destinés à une consommation domestique.

Malgré la densité de la nappe urbaine, des parcelles cultivées subsistent dans l'espace urbanisé de Limeil-Brévannes. Certaines parcelles – des vergers et des potagers – restent imbriquées dans le tissu pavillonnaire, près de l'école de la rue Pierre-et-Marie-Curie ; elles sont exploitées dans le cadre de jardins familiaux.

### **1.4.4. LES RISQUES, LES NUISANCES, LES PROTECTIONS**

La logique des politiques publiques, concernant les paysages naturels, consiste à considérer que ces paysages ne sont plus les conséquences involontaires de multiples activités individuelles, mais deviennent l'expression raisonnée d'un intérêt collectif pour l'environnement. Cette logique fait donc glisser son objet de la protection au projet.

#### **1.4.4.1. LES OUTILS DE LA PROTECTION DES MILIEUX SENSIBLES**

##### *Les trames verte et bleue*

Les trames verte et bleue sont des outils institués par les articles 23 et 24 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 ( la « Loi Grenelle I »), et par les articles 14 à 19 et 121 et 122 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ( la « Loi Grenelle II »). Ces articles sont incorporés, pour les deux pénultièmes, dans le Code de l'Urbanisme, pour les deux derniers, dans le Code de l'Environnement.

L'article L.371-1 du Code de l'Environnement, introduit par l'article 121 de la loi du 12 juillet 2010, dispose que les trames verte et bleue ( T.V.B.) « *ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural* ».

La trame verte et la trame bleue dessinent le réseau écologique formé par les continuités écologiques terrestres et aquatiques, identifiées au travers des démarches de planification ou de projet, à chaque échelle territoriale. Elles doivent permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation aux milieux.

« Ces trames contribuent à :

1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;

2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;

3° Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques ;

4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;

5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;

6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages ».

Introduit par le même article 121 de la loi du 12 juillet 2010, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) forme la pierre angulaire de la démarche de reconstitution des trames verte et bleue à l'échelle régionale, en articulation avec les autres échelles de sa mise en œuvre (les échelles locale, inter-régionale, nationale, transfrontalière).

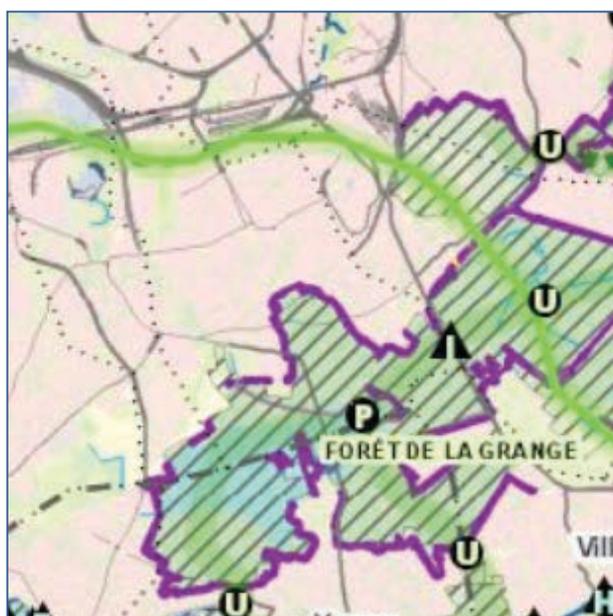
Le S.R.C.E. d'Ile-de-France identifie donc les trames verte et bleue à l'échelle régionale. Il a été « approuvé » par une délibération du Conseil Régional, du 26 septembre 2013, puis « adopté » par un arrêté préfectoral régional, du 21 octobre 2013.

Le S.R.C.E. est axé sur la biodiversité et le paysage, plutôt que sur les espaces verts et les liaisons douces. Ces derniers - les espaces verts et les liaisons douces – sont souvent artificialisés et parfois équipés ; ils participent ainsi à la qualité paysagère des lieux et à la détente des habitants, mais ne garantissent pas toujours le bon fonctionnement des écosystèmes ni l'existence d'un corridor écologique.

#### Les composantes de la trame verte et de la trame bleue à Limeil-Brévannes

La carte des composantes de la trame verte et de la trame bleue à Limeil-Brévannes repère des continuités écologiques existantes :

- Un réservoir de bio-diversité ;
- Un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes ( le trait vert ), et un corridor diffus de la sous-trame arborée, au sud du territoire ;
- Un passage contraint au niveau d'un ouvrage d'une infrastructure linéaire ( la tranchée du T.G.V. ) ;
- Un obstacle d'une « infrastructure fractionnante » ( la tranchée de la déviation de la R.N. 19 ).



La carte des objectifs de préservation et de restauration des trames verte et bleue à Limeil-Brévannes met en évidence des continuités écologiques à préserver ou à restaurer :

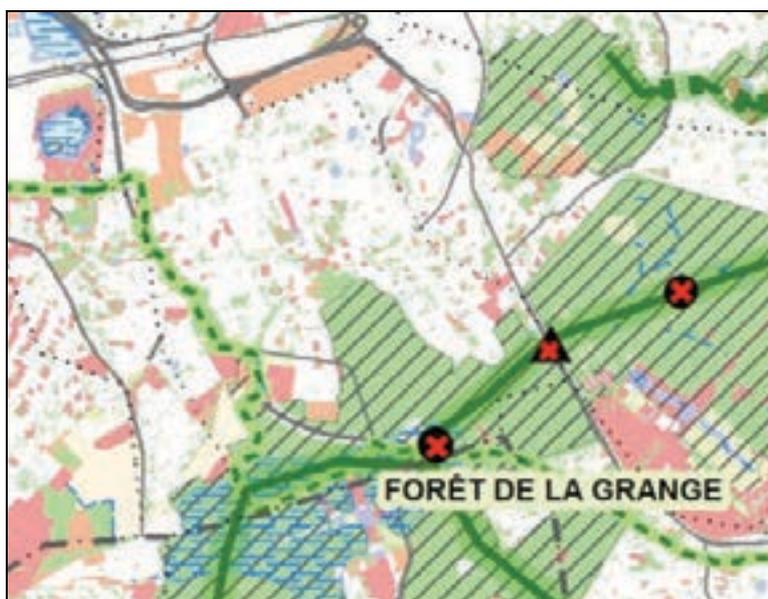
- Le traitement prioritaire d'une coupure d'un réservoir de biodiversité par une importante infrastructure de transport ( les traits rouges ) ;
- Le traitement prioritaire d'un point de fragilité des continuités arborées ( le P rouge ) ;
- La préservation ou la restauration d'un corridor diffus de la sous-trame arborée ( le X rouge ) ;
- La préservation des milieux humides, dans la forêt de La Grange.



Le maintien ou la remise en état de ces continuités écologiques peut être mise en œuvre, dans le P.L.U. de Limeil-Brévannes, par :

- L'identification, par le document graphique, d'éléments à protéger, à valoriser, ou à requalifier ;
- La délimitation, dans les zones urbaines et à urbaniser, des espaces non bâtis nécessaires au maintien de ces continuités écologiques ;
- La délimitation des emplacements réservés dédiés aux continuités écologiques ;
- Des règles imposant dans les zones urbaines une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur les unités foncières ( le coefficient de biotope ), éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la nature et de la biodiversité dans les espaces agglomérés.

La carte de la trame verte et bleue des départements de Paris et de la petite couronne précise ces contraintes :



### *Les forêts de protection*

L'article L.141-1 du Code Forestier dispose que « *peuvent être classés comme forêts de protection, pour cause d'utilité publique, les forêts dont la conservation est reconnue nécessaire au maintien des terres sur les montagnes et sur les pentes, à la défense contre les avalanches, les érosions et les envahissements des eaux et des sables, [ et ] les bois et forêts, quels que soient leurs propriétaires, situés à la périphérie des grandes agglomérations, ainsi que dans les zones où leur maintien s'impose, soit pour des raisons écologiques, soit pour le bien-être de la population* ».

Créé en 1922 pour assurer la protection des forêts de montagne, ce statut est étendu depuis 1976 aux forêts péri-urbaines et aux forêts nécessaires à la conservation de la biodiversité ou à l'implantation d'équipements de loisirs. À ce jour, 114 500 hectares sont concernés par cet outil de protection.

La forêt classée est soumise à un régime forestier spécial qui interdit le défrichement et les constructions, et restreint la circulation des véhicules. Le classement emporte une servitude nationale d'urbanisme.

A ce jour, en Ile-de-France, les massifs de Fontainebleau, de Rambouillet, la forêt de Sénart, et la forêt de Fausses-Reposes sont classés parmi les forêts de protection.

L'Arc Boisé du Val-de-Marne est réparti sur trois départements ( Essonne, Val-de-Marne, Seine-&-Marne ), 16 communes, et près de 3 000 hectares. Il comprend environ 550 hectares à vocation écologique, et plus de 400 mares. Il accueille chaque année plus de 3 millions de visiteurs ( cf. le sous-chapitre 1.4.5.).

Le massif de l'Arc Boisé du Val-de-Marne a été classé parmi les « forêts de protection » par un décret du 25 mai 2016.

### *Les Z.N.I.E.F.F.*

L'article 23 de la « Loi Paysage » dispose que « *l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique* ». Un tel inventaire, local ou régional, est transcrit par l'outil particulier de la gestion environnementale que constitue la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique ( la Z.N.I.E.F.F.) :

- La Z.N.I.E.F.F. de type I est un secteur limité, caractérisé par la présence d'essences, d'espèces, ou d'associations d'essences et d'espèces, qui sont caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ; une Z.N.I.E.F.F. de type I doit être inscrite dans une zone « N » du P.L.U. au titre de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme.
- La Z.N.I.E.F.F. de type II est un grand espace naturel, présentant des équilibres écologiques maintenus et des potentialités biologiques importantes ; une Z.N.I.E.F.F. de type II doit être prise en compte à ce titre par le P.L.U..

Cet inventaire établi sur un territoire particulier n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques ainsi recensés constituent un enjeu environnemental de niveau supra-communal et doivent être pris en compte dans le P.L.U..

Trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique existent - ou empiètent - sur le territoire de Limeil-Brévannes ;

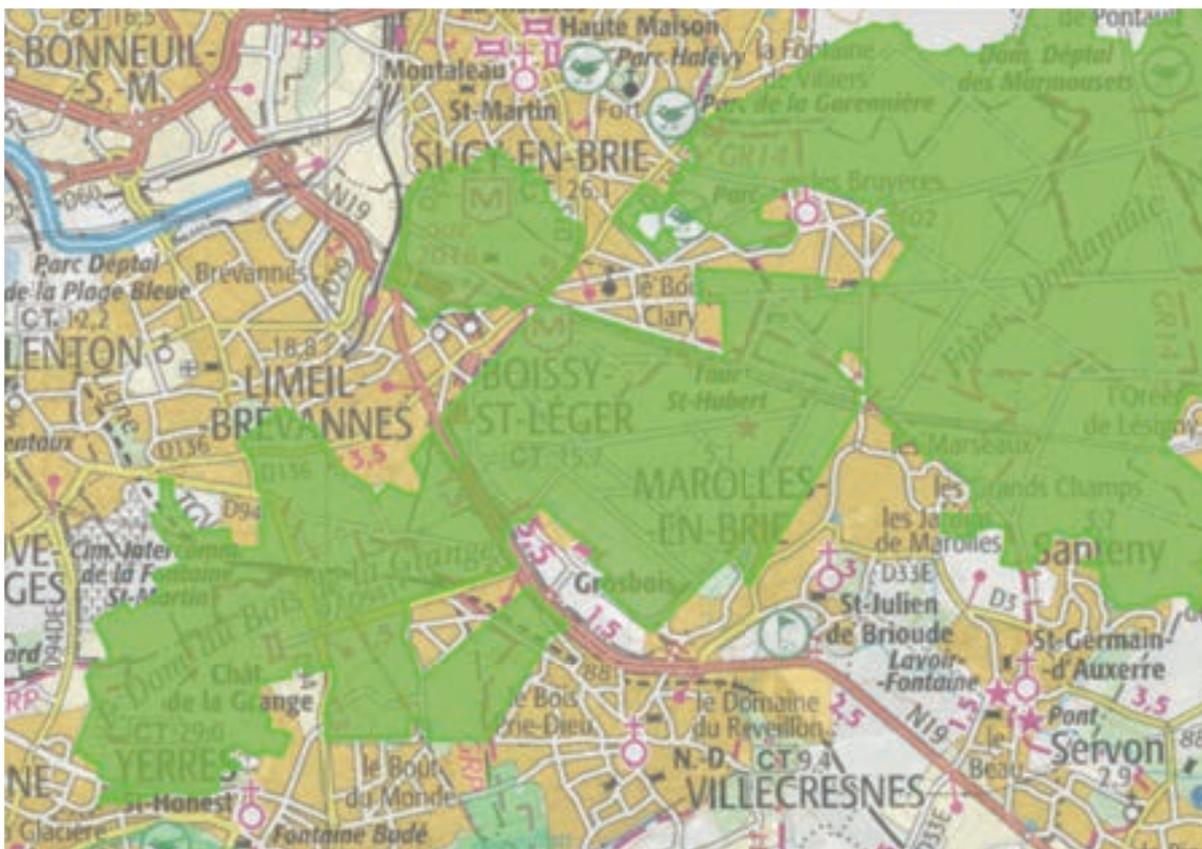
- Une Z.N.I.E.F.F. de type II :
  - La Z.N.I.E.F.F. des Bois de Notre-Dame, de Grosbois, et de La Grange ( n° 110001703 ) ;
- Deux Z.N.I.E.F.F. de type I :
  - La Z.N.I.E.F.F. de la Friche du Grand-Wirtemberg ( n° 110020430 ),
  - Et la Z.N.I.E.F.F. de la mare du Tertre ( n° 110020433 ).

La Z.N.I.E.F.F. des Bois de Notre-Dame, de Grosbois, et de La Grange couvre 3 410 hectares et englobe, à Limeil-Brévannes, l'ensemble du Bois de La Grange ; les critères en sont patrimoniaux, fonctionnels, paysagers, historiques, et pédagogiques.

La Z.N.I.E.F.F. du Grand-Wirtemberg couvre 3 hectares et concerne une pièce de la forêt de la Grange, du domaine privé de l'Etat ; les critères en sont patrimoniaux et fonctionnels.

La Z.N.I.E.F.F. de la mare du Tertre ne couvre que 0,48 hectare et concerne la mare du Tertre, au bord de la forêt ; les critères en sont aussi patrimoniaux et fonctionnels.

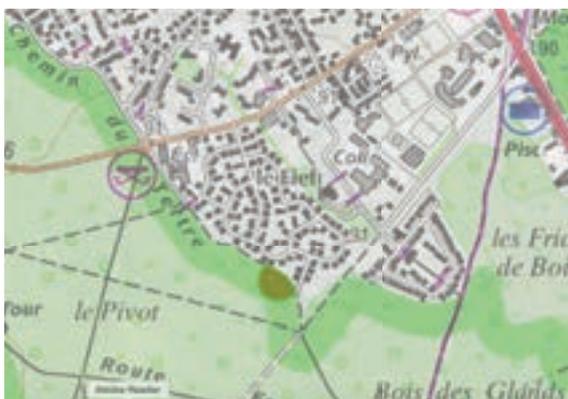
Quoiqu'elles ne soient pas opposables au document, ces Z.N.I.E.F.F. doivent être identifiées par le P.L.U. et protégées selon des modalités adaptées à leur classification : le P.L.U. répondra au besoin de protéger particulièrement les Z.N.I.E.F.F. de type I par des zones « N » adaptées, particulièrement protégées, et d'intégrer la Z.N.I.E.F.F. de type II dans la zone « N » étendue.



La Z.N.I.E.F.F. des Bois de Notre-Dame, de Grosbois, et de La Grange



La Z.N.I.E.F.F. de la Friche du Grand-Wirtemberg



La Z.N.I.E.F.F. de la mare du Tertre

#### 1.4.4.2. LES OUTILS DE LA PRÉEMPTION DES ESPACES SENSIBLES

##### *Les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière*

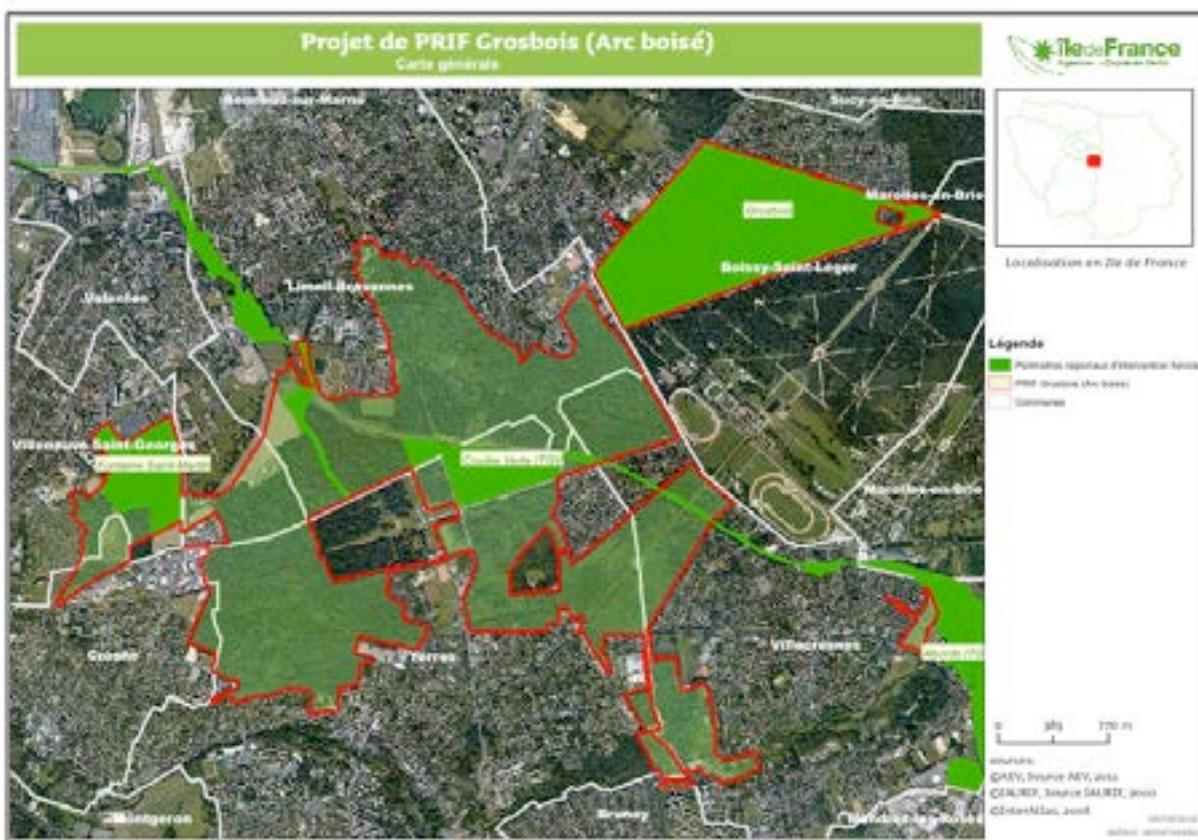
Les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière ( P.R.I.F.) permet la préemption des espaces naturels d'intérêt régional.

L'Agence des Espaces Verts acquiert ainsi, pour le compte de la Région d'Ile-de-France et avec le concours de la S.A.F.E.R. et de l'A.F.T.R.P., des espaces verts particulièrement intéressants sur le plan écologique mais menacés par la croissance urbaine. Associée à plusieurs partenaires, le Museum d'Histoire Naturelle, le Centre Ornithologique d'Ile-de-France, l'Office pour les Insectes et leur Environnement, la Ligue pour la Protection des Oiseaux... L'Agence des Espaces Verts aménage et assure l'entretien et la surveillance des sites, la régulation des espèces, la gestion des terres agricoles ( Source : [www.aev-iledefrance.fr](http://www.aev-iledefrance.fr) ).

À Limeil-Brévannes, plusieurs espaces sont déjà inclus dans un P.R.I.F. : la « coulée verte » du T.G.V. ( la partie locale du Tégéal ).

Plusieurs espaces sont inclus dans le périmètre d'un futur P.R.I.F. : la partie brévannaise de la forêt de La Grange.

Le P.L.U. répondra au besoin de protéger particulièrement la partie brévannaise de la forêt de La Grange, en vue de son inscription dans le périmètre d'un futur P.R.I.F..



*Le projet du P.R.I.F.*

### 1.4.4.3. LES OUTILS DE LA PROTECTION DU PAYSAGE

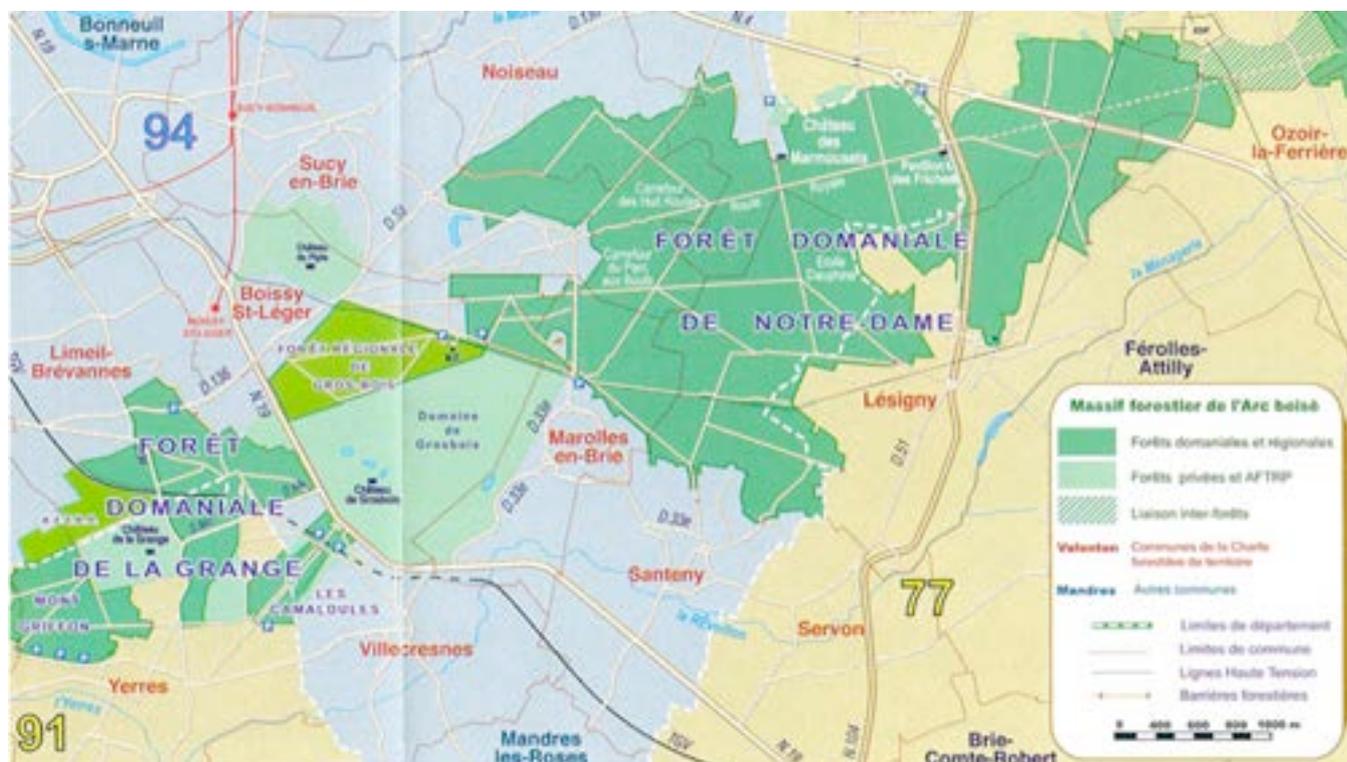
#### *Le classement des sites naturels*

Sur le territoire de Limeil-Brévannes, aucun site n'est classé ou inscrit, au titre de la loi du 2 mai 1930, pour son caractère « *artistique, historique, scientifique, légendaire, ou pittoresque* ».

Mais sur le territoire riverain de Yerres, le site de La Grange est inscrit depuis le 13 avril 1960. La protection concerne, outre le corps central du château, les communs, la cour d'honneur avec ses douves, l'avant-cour avec sa grille et ses pavillons d'entrée, et, à l'exclusion de la ferme, le parc, classés depuis le 8 avril 1971 au titre des monuments historiques, les bois de La Grange, inclus dans une emprise délimitée, à l'est, par une ligne fictive située à environ 650 mètres de la grille et perpendiculaire à l'allée domaniale, au nord, par l'ancienne route de Villeneuve à La Grange, prolongée jusqu'à la ligne précédente, au sud, par le chemin bordant le parc, prolongé jusqu'à la ligne précédente, et, à l'ouest, par le chemin de Valenton à Yerres.

### 1.4.5. L'ARC BOISÉ

Au sud-est du département du Val-de-Marne, un vaste ensemble forestier de forme allongée étire ses frondaisons de la forêt domaniale Notre-Dame à celle de la Grange, en passant par la forêt de Grosbois : l'Arc Boisé. Il offre au promeneur une grande variété de richesses écologiques, naturelles et paysagères, et un patrimoine culturel et historique qu'il convient de préserver et de valoriser.



*L'Arc Boisé*

#### 1.4.5.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

Les chartes forestières de territoire ( C.F.T.) ont été créées par la Loi d'Orientation sur la Forêt du 9 juillet 2001. Engagée à l'initiative des collectivités territoriales, des propriétaires forestiers, des opérateurs économiques ou des associations, la C.F.T. est un outil d'aménagement et de gestion durable des territoires. Définie pour une durée minimale de 3 ans, elle a pour premier objectif d'insérer davantage les forêts dans leur environnement économique, écologique, social, et culturel. Véritable projet collectif, la C.F.T. est un document souple qui n'a pas de valeur réglementaire. Élaborées avec la population et les acteurs concernés, les grandes orientations définies sont déclinées sous forme d'actions. Leur réalisation donne lieu à des conventions particulières d'application entre les propriétaires et les usagers de la forêt, en vue de conforter un projet d'investissement parfaitement défini et financé.

#### 1.4.5.2. LES OBJECTIFS

L'Arc Boisé du Val-de-Marne présente des atouts majeurs : Il forme le « poumon vert » du département, il est un lieu de détente, il recèle des richesses écologiques et une diversité de paysage qu'il convient de préserver.

Mais ce massif forestier est également soumis à la pression croissante de l'urbanisation, il subit un morcellement progressif dû à la réalisation d'infrastructures et souffre de l'absence de mesures concrètes en faveur de la gestion de ses lisières.

Le Conseil Général du Val-de-Marne a engagé des actions, destinées notamment à préserver la biodiversité tout en assurant et en améliorant l'accès à un espace forestier qui fait l'objet d'une forte fréquentation par le public.

Souhaitant s'engager dans une démarche de concertation pour répondre le mieux possible aux attentes des uns et des autres, le Conseil général, en partenariat avec l'Office National des Forêts, principal gestionnaire du massif, a choisi d'élaborer une Charte Forestière pour le massif de l'Arc Boisé. Les collectivités locales, les partenaires institutionnels, les propriétaires des domaines boisés, les associations, ont été associés au projet de Charte pour formaliser leur volonté de préserver et de gérer les forêts et les milieux naturels. Le Conseil Général et l'ensemble des partenaires ont signé la charte le 30 juin 2004.

La deuxième « Charte Forestière du Territoire de l'Arc Boisé », portant sur la période 2009-2014, a été signée le 23 novembre 2009. La troisième « Charte Forestière du Territoire de l'Arc Boisé », portant sur la période 2015-2020, a été signée le 13 avril 2016 par les collectivités locales, les partenaires institutionnels, les propriétaires des domaines boisés, les associations.

La commune de Limeil-Brévannes, ayant un territoire partiellement inscrit dans le périmètre de l'Arc Boisé, est un des partenaires de la Charte Forestière ( Source : [www.valdemarne.fr](http://www.valdemarne.fr) ).

#### 1.4.5.3. LES ACTIONS

La troisième Charte Forestière de l'Arc Boisé cible trois domaines d'intervention : une meilleure protection du massif de l'Arc Boisé et de ses continuités écologiques ; une gestion durable des forêts ; un accueil du public, respectueux de l'espace naturel.

Certaines sont susceptibles d'impacter le P.L.U..

■ Protéger mieux le massif de l'Arc Boisé et ses continuités écologiques :

- Renforcer la protection des espaces boisés et naturels dans le massif, les lisières, et à proximité :
  - Finaliser la procédure de classement parmi des forêts de protection,
  - Poursuivre les acquisitions foncières par l'A.E.V.,
  - Etudier le classement de plusieurs espaces parmi les espaces naturels sensibles,
  - Echanger sur l'intégration de la problématique des lisières dans les documents d'urbanisme ;
- Restaurer les continuités écologiques :
  - Réaliser des études foncières, techniques, et financières, en vue de la réalisation du « passage à faune » au-dessus de la R.N. 19, entre Grosbois et La Grange,
  - Réaliser une étude sur la restauration de la continuité écologique au-dessus de la R.N. 4, dans la forêt de Notre-Dame, en Seine-&-Marne,
  - Réaliser une étude opérationnelle et des travaux en vue de l'adaptation de la passerelle au-dessus de la R.N. 4,
  - Elargir la liaison entre les massifs de Grosbois et de Notre-Dame ;
- Améliorer les connaissances écologiques du massif, pour construire une vision globale des enjeux écologiques :
  - Réaliser un état des lieux de la flore et des habitats à l'échelle de l'Arc Boisé et définir un programme d'actions,
  - Réaliser un état des lieux de la faune à l'échelle de l'Arc Boisé et définir un programme d'actions,
  - Mettre en place un comptage et un suivi des chauves-souris sur le site de l'« Ouvrage du Moment ».

■ Une gestion durable des forêts :

- Conduire une gestion forestière concertée et respectueuse des enjeux écologiques :
  - Echanger régulièrement, entre les gestionnaires forestiers et les signataires, relativement à la gestion forestière, au sein d'un groupe de travail dédié,
  - Elaborer des plans d'aménagement des forêts de Notre-Dame, La Grange, et Grosbois, en concertation avec les signataires ;
- Améliorer la communication vers les communes, associations, et usagers, à propos des coupes :
  - Informer les partenaires sur les programmes de marquage et de coupe ;
- Valoriser, préserver, et restaurer les mares forestières et les landes humides de la forêt de Notre-Dame :
  - Mettre en œuvre un plan de gestion des mares de la forêt de Notre-Dame,
  - Etudier et mettre en œuvre un plan de restauration des landes humides de la forêt de Notre-Dame,
  - Favoriser la commercialisation locale du bois ;

■ Accueillir le public dans le respect de l'espace naturel :

- Faciliter l'accès en forêt pour tous :

- Organiser un groupe de travail sur les accès au massif par des circulations douces,
- Améliorer l'accessibilité du futur parcours Tégéval dans l'Arc Boisé,
- Aménager la liaison entre le chemin des Roses et la forêt de Notre-Dame,
- Créer un sentier accessible aux 4 handicaps OU prêter un matériel adapté ;
- Lutter contre les dépôts sauvages en forêt et dans les lisières :
  - Animer un groupe de travail entre les collectivités sur la question des déchets ;
- Assurer la sécurité de tous les usagers du massif :
  - Pérenniser le financement de la brigade équestre sur l'ensemble de l'Arc Boisé ;
- Informer et sensibiliser sur les usages de la forêt, la gestion forestière, et l'environnement :
  - Organiser la fête de l'Arc Boisé,
  - Mettre en place un groupe de travail sur les animations auprès du grand public, des scolaires, et des entreprises,
  - Organiser la cyclo-randonnée dans la forêt de Notre-Dame,
  - Développer l'application pour smartphone de l'O.N.F. sur différentes thématiques,
  - Mettre à jour et enrichir le contenu de l'application « P.A.N. [ Parcours Appli' Nature ] » de l'A.E.V. en forêt de Grosbois ;
- Communiquer sur les outils d'accueil du public :
  - Communiquer sur les animations notamment avec l'édition annuelle du dépliant,
  - Mettre à jour la carte du massif.

#### **LA SYNTHÈSE DES ENJEUX EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS :**

- Révéler les 3 entités du grand paysage, et préserver des cônes de vues entre ces 3 entités ;
- Délimiter et protéger la « poche agricole » du plateau ;
- Conforter les massifs forestiers ( dans les zones forestières ou par des espaces boisés classés ) et permettre le développement des activités forestières ( par des zones naturelles adaptées ) ;
- Repérer et préserver les corridors écologiques entre la forêt de La Grange et les parcs urbains ;
- Atténuer les ruptures, dues aux infrastructures, des corridors écologiques ;
- Identifier et préserver les éléments remarquables du paysage, dans les massifs forestiers ;
- Protéger particulièrement les Z.N.I.E.F.F. de type I et de type II par des zones naturelles adaptées ;
- Renforcer les lisières des massifs boisés ;
- Prendre en compte la Charte de l'Arc Boisé.

## 1.5. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Ce cinquième chapitre ancre les espaces urbains de Limeil-Brévannes dans leur environnement historique, morphologique, patrimonial, culturel.

### 1.5.1. LA FORMATION DU TISSU URBAIN

#### 1.5.1.1. L'ACCESSION URBAINE

##### *Les âges pré-historiques*

Des traces archéologiques existent d'une occupation humaine remontant à l'Âge du Fer, notamment au lieu-dit des « Sables de Brévannes ». Toutefois, les fouilles n'ont pas débouché sur des rapports archivés, et les vestiges ont disparu dans des collections privées. Leur emplacement et leur contenu sont donc incertains.

##### *Les âges pré-romain et gallo-romain*

Des traces archéologiques existent aussi d'une occupation humaine remontant à la période gauloise ou gallo-romaine, notamment dans le village de Limeil.

Une route ( romaine ? ) descendait du coteau, coupant ainsi l'ancien méandre de la Seine, passait sur l'actuelle frontière entre Limeil et Valenton, et menait à Paris, ce dont semble témoigner le nom de l'actuelle voie, la ruelle de Paris.

Des fouilles archéologiques ont mis à jour, en 1860, des vestiges de ces antiques, notamment le pavement de la voie près de l'église Saint-Martin et une nécropole dans les sablières.

##### *Le moyen-âge*

L'occupation humaine au Haut-Moyen-Âge est aussi mal documentée : des parties de nécropoles ont été découvertes dans des conditions diverses ; certains éléments sont issus des découvertes effectuées au début du XX<sup>e</sup> siècle dans les sablières, et d'autres ont été décelés aux alentours de la chapelle de Brévannes, ainsi que, sans aucune précision, sur le plateau. Les sépultures étaient alignées symétriquement selon un mode caractéristique du Haut-Moyen-Âge.

Les diverses mentions de Limeil, dans les actes médiévaux, montrent que la paroisse était un simple village de laboureurs ou de vigneron ( l'actuel quartier Saint-Martin ), qui exploitaient le potentiel propice du coteau. Le hameau de Brévannes était un simple écart, à l'est du village. Les sources, cependant, restent lacunaires. Apparaissent ainsi la grange ou la ferme des Bruyères, près de Limeil, donnée en 1260 à l'abbaye de Saint-Germain-des-Près, la seigneurie de Brévannes, dépendant de la seigneurie de La Queue-en-Brie L'église

Saint-Martin fut édifée, ou plus sûrement remaniée, au cours du XIII<sup>e</sup> siècle. En 1260, l'abbaye parisienne de Saint-Germain-des-Prés acquit les granges des Bruyères, près de l'église Saint-Martin.

Le château de Brévannes fut toutefois le siège d'une importante seigneurie. Le fief est attesté en 1394. Un premier château, édifié au XVI<sup>e</sup> siècle, par les Corbie, réunit trois corps, répartis en équerre autour d'une cour carrée, et entourés par de larges douves : au nord et à l'est deux corps bas, cantonnés de pavillons, eux-mêmes cantonnés d'échauguettes ; au sud, le corps principal, élevé de deux étages cares sous de hauts combles ; à l'ouest, enfin, une simple balustrade, ouvrant la cour sur les roubines et des quinconces au premier plan, sur le hameau de Limeil au loin. Au milieu du corps oriental, un haut châtelet, abritant et contrôlant un double pont-levis à balustres, donnait sur un pont fixe et une courte allée reliant la cour à l'avant-cour et à un portail en demi-lune. À ses côtés, des bâtiments agricoles et des mesures formaient autour de la rue latérale ( l'actuelle rue Henri-Barbusse ) un modeste hameau.

### 1.5.1.2. L'AGE CLASSIQUE

Au cours du XVII<sup>e</sup> siècle, la paroisse de Limeil connut un relatif développement, avec la construction de plusieurs demeures de plaisance aux abords du château de Brévannes, comme la demeure de l'Hermitage, acquise et agrandie par Louis Le Vau, l'architecte du Roi.

Dans les environs, le château de La Grange et le château de Grosbois attirèrent la « clientèle » des financiers qui acquirent et étendirent ces domaines, puis des grands officiers qui y résidaient ( Duret de Chevry puis Saxe à La Grange, Bernard puis Provence à Grosbois ). Les villages voisins, dont Limeil et Brévannes, bénéficièrent des « retombées économiques ».

À la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, en 1786, le château de Brévannes fut abattu par Marc-Henri Le Pileur, son nouveau propriétaire. Sur les fondations de la vieille demeure des Corbie, ce dernier fit élever, au bout d'une longue allée domaniale bordée de tilleuls, un bâtiment néo-classique d'une grande sobriété.

Avec la reconstruction du château de Brévannes, le barycentre de la paroisse glissa définitivement du village de Limeil ( l'actuel quartier Saint-Martin ) au hameau de Brévannes. À l'est du chemin agricole qui longeait le mur oriental du domaine, les « clients » de Marc-Henri Le Pileur construisirent des maisons et des ateliers, qui finirent par former un village autour de sa place ( l'actuelle place Jean-Jaurès ) et de ses deux rues originelles ( les actuelles rues Henri-Barbusse et Roger-Salengro ).



Le village de Limeil et le parc de Brevannes sur la carte de Cassini (ci-contre) et sur la carte de Delagrive (ci-dessous) (© I.G.N.)



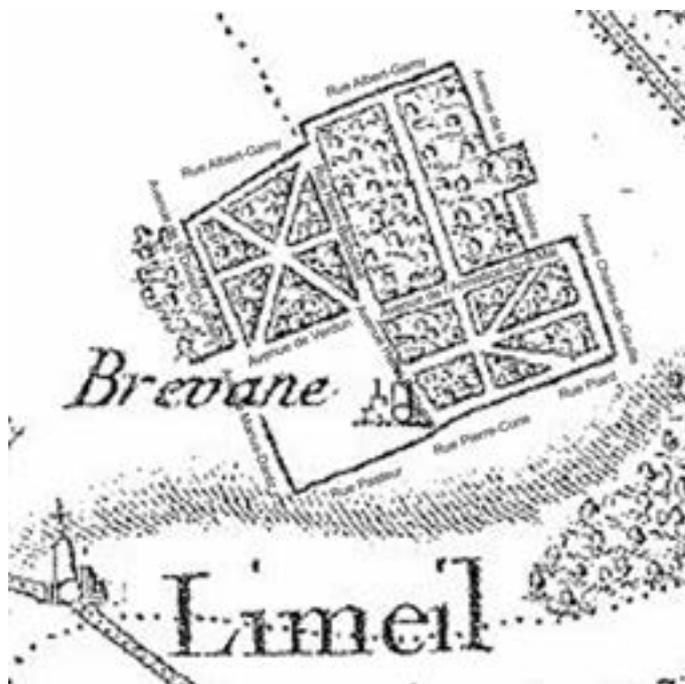
### 1.5.1.3. LES TEMPS MODERNES

#### *La révolution industrielle*

Avec l'arrivée du chemin de fer à Limeil, en 1875, et l'ouverture d'une station sur la ligne de Paris à Brie-Comte-Robert, les villages de Limeil et de Brévannes connurent un essor soudain : Ils attirèrent une population nouvelle, de résidents secondaires dans un premier temps, motivés par le charme des lieux, d'habitants pérennes dans un second temps, attirés par la présence de la station et le faible prix des tènements.

Toutefois, l'urbanisation s'est concentrée sur les abords des deux pôles existants : implantée sur le rebord du coteau, entre les deux pôles, la gare n'a suscité aucun développement urbain dans son environnement immédiat et est demeurée, jusqu'à sa fermeture, isolée. La large boucle formée par la voie entre les stations de Boissy-Saint-Léger et de Villecresnes permettait aux trains de grimper plus facilement le coteau ; la situation de la station découlait de la seule contrainte géographique.

Le parc du château de Brévannes, déjà partagé entre cinq propriétaires, fut alors entièrement loti ( dès 1859 ) et divisé en 300 parcelles sur environ 80 hectares. Les rues de ce lotissement formèrent, autour de l'allée domaniale conservée, une trame orthogonale dessinant sensiblement un carré. La rue Albert-Garry, les avenues de la Sablière et Charles-de-Gaulle ( cette dernière sur le territoire de Boissy-Saint-Léger ), les rues Piard, Pierre-Curie, et Pasteur, puis les avenues Marius-Dantz et de la Division-Leclerc, marquent sensiblement, dans la trame actuelle, les limites du parc de Brévannes :



Le parc de Brévannes sur la carte de Cassini

Dans le « carré », les rues nouvelles furent souvent ouvertes sur le tracé des allées forestières. Dans le canton du nord-ouest, l'avenue des Deux-Clochers suivit le cours de la principale allée, et la place André-Mabillat occupa le cœur de l'étoile forestière.

Toutefois, les quatre autres branches de l'étoile ne furent pas conservées, mais remplacées par deux rues parallèles et perpendiculaires à l'avenue de Verdun, les rues Jean-Marie-Prugnot et Mesly. La même disposition fut reprise dans le canton du nord-ouest, mais recoupée par la rue Angèle-Le-Hen.

Le château, passé depuis la Révolution entre les mains des Clarmont, des Murat, puis des Hottinguer, fut cédé à l'Assistance Publique, qui transforma le domaine en un hospice destiné aux personnes âgées. L'hospice devint rapidement un important employeur, ce qui contribua au développement des lotissements du Parc.

Le premier aménagement hospitalier du château fut complété par la construction dans l'ancien parc, d'un « quartier des Ménages » (1886), d'un « quartier des Chroniques » (1891), d'un sanatorium de tuberculeux (1907), d'un quartier des enfants malades (1907), et, pendant la première guerre mondiale, d'un second sanatorium. Les emprises hospitalières finirent ainsi par couvrir une superficie de près de 30 hectares, 22 hectares pour le site Emile-Roux et 7 pour le site Léon-Bernard, à l'est du précédent.

Dans le quartier de Limeil, la rue de Paris perdit son rôle structurant : au nord, le faisceau des voies ferrées en coupa le tracé ; au sud, le fort de Limeil, construit sur son emprise et sur ses cotés, en ferma le débouché vers le village d'Yerres. La route départementale 94 ( désormais la route départementale 204 ) devint alors l'axe principal à l'ouest du territoire communal, et le hameau forma une dépendance excentrée du village de Brévannes.

### *L'entre-deux-guerres*

L'entre-deux-guerres, et surtout l'orée des années 1930, fut marqué sur l'ensemble de la banlieue parisienne, par une forte expansion urbaine. Avec la Loi du 13 Juillet 1928, la « Loi Loucheur », qui favorisa les lotissements, et grâce à la ligne de la Compagnie P.L.M., qui relie la ville naissante à la capitale et aux pôles urbains des départements voisins, le territoire de Limeil, connu, outre l'achèvement des lotissements du Parc, une urbanisation rapide. Plusieurs ensembles pavillonnaires furent réalisés au cours des années 1930, sur le coteau, entre l'hôpital et le hameau de Saint-Martin...

La crise de 1929 et la récession des années 1930, puis la seconde guerre mondiale, provoquèrent pendant vingt ans, entre les années 1932 et 1952, un arrêt presque total de la construction en France. La population passa ainsi de 480 habitants en 1866, à 2 621, en 1906, et à 6 717, en 1946.

### *Les « Trente Glorieuses »*

Au cours des « Trente Glorieuses », la Commune de Limeil-Brévannes profita du – ou subit le – développement de ses principales voisines, Créteil et Villeneuve-Saint-Georges. Elle bénéficia aussi du renforcement du réseau routier, notamment des déviations des routes nationales 6 et 19 et de l'ouverture de l'autoroute A. 86, dans le sud du Val-de-Marne. En 1969, la vieille ligne ferroviaire de Paris à Brie-Comte-Robert fut modernisée et intégrée au Réseau Express Régional ( R.E.R.), mais coupée à la hauteur de la gare de Boissy-Saint-Léger.

En particulier, la Commune de Limeil-Brévannes bénéficia de la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, qui redécoupa les départements de l'Île-de-France. Entre la concentration du département de la Seine sur le seul territoire de la Ville de Paris et l'éclatement du département de la Seine-et-Oise en cinq unités, fut ainsi créé le nouveau département du Val-de-Marne. L'érection de la Commune de Créteil au rang de chef-lieu, et le vif développement du nouveau département, fit passer la population cristolienne de 13 800 en 1954 à 30 654 habitants à la veille de la scission, puis à 88 840 habitants en 2006.

La Commune de Limeil-Brévannes profita donc des retombées de la croissance, tant démographique qu'économique, de sa puissante voisine. Les vastes emprises foncières furent ouvertes, les grandes demeures abattues et remplacées, çà par des ensembles de maisons individuelles, là par des groupes d'immeubles collectifs. Parmi ces derniers, les principaux furent les quartiers de Saint-Martin, en 1967, et d'Ile-de-France, en 1971. À ces importantes mutations, s'ajouta l'installation d'une antenne du Commissariat à l'Énergie Atomique ( C.E.A.) dans l'ancienne batterie de Limeil.

Aucun plan d'urbanisme ne conduisit la construction de ces diverses emprises foncières.

La fin des « Trente Glorieuses » se traduit à Limeil-Brévannes, par un net infléchissement de la croissance urbaine. Passée en trente ans de 6 700 habitants, en 1946, à 16 496 habitants, en 1975, la population oscilla jusqu'au début des années 1990 autour de 16 500 habitants.

Toutefois, depuis lors, la population a recommencé de croître, mais, au rebours de la croissance précédente, par une densification progressive des tissus constitués. Aux grandes opérations des années 1945 à 1975, succédèrent, à l'exception de la Z.A.C. des Grands-Champs et de ses 600 logements, des opérations mineures, de substitution d'immeubles collectifs aux maisons individuelles, notamment sur la rue Gabriel-Péri et l'avenue de Verdun, de découpage de grandes maisons, ou encore de construction de lots encore disponibles, notamment sur la rue Albert-Garry.

#### 1.5.1.4. LES OPÉRATIONS RÉCENTES

Après la Z.A.C. des Grands-Champs, quatre projets urbains ont été achevés sur le territoire de Limeil-Brévannes depuis l'approbation du P.L.U. :

- La Z.A.C. Léon-Bernard,
- La rénovation du quartier Saint-Martin,
- La Z.A.C. Ballastière-Sud ( la Z.A.C. des Temps-Durables ),
- Le Pôle Pasteur.

##### *La Z.A.C. Léon-Bernard*

Le lieu : L'opération a concerné les bâtiments - préservés pour leur caractère patrimonial et leur qualité architecturale – de l'ancien hôpital Léon-Bernard.



Les objectifs urbains : L'opération visait à conserver et à réhabiliter les bâtiments hospitaliers, et à ouvrir l'ancienne enclave hospitalière sur son environnement urbain. À cette occasion, les limites de l'hôpital Emile-Roux furent déplacées, et le caractère commercial de la partie méridionale de la rue Henri-Barbusse affirmé. La rue Louis-Sallé et la place Claude-Bernard furent réaménagées et ouvertes sur des rues traversant l'ancienne enclave. À l'occasion de ces percements, des espaces publics furent aménagés entre les bâtiments, dont un vaste parc public.

Le programme immobilier : Le programme immobilier comprend la création, dans les bâtiments réhabilités, d'environ 230 logements neufs et 103 logements réhabilités, dont 50 % de logements aidés.

La Z.A.C. Léon-Bernard est achevée, mais pas encore clôturée



Source : [www.arcame.fr](http://www.arcame.fr)

### *La rénovation du quartier Saint-Martin*

La ville de Limeil-Brévannes a engagé, avec le soutien de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine [A.N.R.U.), un projet de renouvellement urbain du quartier Saint-Martin, proche du centre-ville.



Le projet de rénovation urbaine vise ainsi un triple objectif :

- Améliorer et diversifier l'offre de logements du quartier par la réhabilitation de 494 logements, la démolition et la reconstruction de 125 logements sociaux, et la construction sur le site de 32 logements diversifiés, ainsi qu'un programme de relogement dans la cité.
- Valoriser les atouts paysagers du quartier par l'aménagement qualitatif des espaces publics, le réaménagement de l'ensemble des voiries du quartier, la création d'une place sur la rue d'Aquitaine ( la place d'Aquitaine ), le réaménagement de la « dalle haute », et l'aménagement, dans la continuité de la « coulée verte » du Tégéval, d'un parc public sur une superficie d'environ 5 hectares.
- Renforcer les équipements et services de proximité par la reconstruction d'un centre socio-culturel et de l'agence de proximité Batigère-I.d.F., l'aménagement d'une crèche, et le réaménagement du centre commercial – et notamment de la pharmacie - de la place des Tilleuls.

- Aménager un grand cheminement piétonnier structurant de la place d'Aquitaine à Valenton, au travers du parc urbain et de la coulée verte.

LA convention avec l'A.N.R.U. a été signée le 20 mai 2009, l'avenant local n° 1 le 21 septembre 2010, l'avenant local n° 2 le 8 octobre 2013, et l'avenant de clôture fin 2015.

La rénovation du quartier Saint-Martin poursuit son cours.

### *La Z.A.C. des Temps-Durables*



*Le quartier des Temps-Durables ( Source : I.G.N.)*

#### Le lieu :

Le site de la Z.A.C. des Temps-Durables ( anciennement de la Ballastière-Sud ) était une ancienne zone peu réglementée, occupée par des chantiers, couvrant 9 hectares, au nord-ouest du territoire communal.

#### Les objectifs urbains :

L'opération visait à créer, après la dépollution du site, un nouveau quartier urbain, un éco-quartier. Cet éco-quartier intègre les trois piliers du développement durable : l'environnement, la mixité sociale, et les aspects économiques. Il est autosuffisant en énergie, grâce à l'isolation et au recours aux énergies renouvelables, ouvert aux modes alternatifs de déplacement, grâce à la limitation du nombre des places de stationnement et à sa desserte par des chemins piétonniers et cyclables, et verdoyant, par l'ouverture d'espaces verts publics sur une superficie d'environ 2 hectares, au cœur du quartier neuf.

La réalisation de la déviation de la route départementale 229, de l'avenue de Verdun sur le chemin de Valenton, puis de la Z.A.C. des Temps-Durables vers l'avenue Jean-Monnet, a amélioré la desserte de la Z.A.C. et libéré l'avenue de Verdun du trafic de transit.

#### Le programme immobilier :

Le programme immobilier comprend la construction, dans des bâtiments neufs, de 1 252 logements neufs, dont 60 % de logements aidés ( 47 % en location et 13 % en accession ). A son terme, la Z.A.C. des Temps-Durables accueille environ 3 000 habitants.

Le parti architectural privilégie une grande diversité des gabarits ( des immeubles d'une hauteur maximale de 25 mètres sur les flancs extérieurs, et des maisons individuelles près du « carré » ), et l'affirmation des fronts urbains malgré de nombreuses percées visuelles vers le centre de la Z.A.C..

Comme la Z.A.C. Léon-Bernard, la Z.A.C. des Temps-Durables est achevée, mais pas encore clôturée.

#### *Le Pôle Pasteur*

##### Le contexte

En vue de répondre aux besoins de nouveaux habitants de la ville, et notamment du quartier des Temps-Durables, dont la population devait amener un nombre d'enfants très important, la ville a engagé en 2009 des études pour la réhabilitation des écoles, particulièrement vétustes, du secteur.

Au vu du résultat des études, la Ville a choisi en 2010 de construire un nouveau pôle éducatif regroupant les 5 écoles actuelles : les écoles Paul-Langevin, Henri-Wallon, André-Malraux, Louis-Pasteur A et B.

En outre, cette opération devait permettre la réalisation de 720 logements et de commerces de proximité ( environ 1600 m<sup>2</sup> ).

La Ville de Limeil-Brévannes a choisi de réaliser ce projet dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial ( P.U.P. ).

### L'état du site

Situé à proximité immédiate de l'hôtel de ville, le secteur Pasteur, comprenant 5 écoles, un boulodrome, des préfabriqués, 2 équipements publics pour la petite enfance, et un stade désaffecté ; disposait d'un potentiel de renouvellement important sur près de 43 500 m<sup>2</sup>.

L'organisation spatiale en était peu rationalisée alors que ce secteur, situé dans le prolongement du centre-ville, était stratégique pour le développement de la ville.

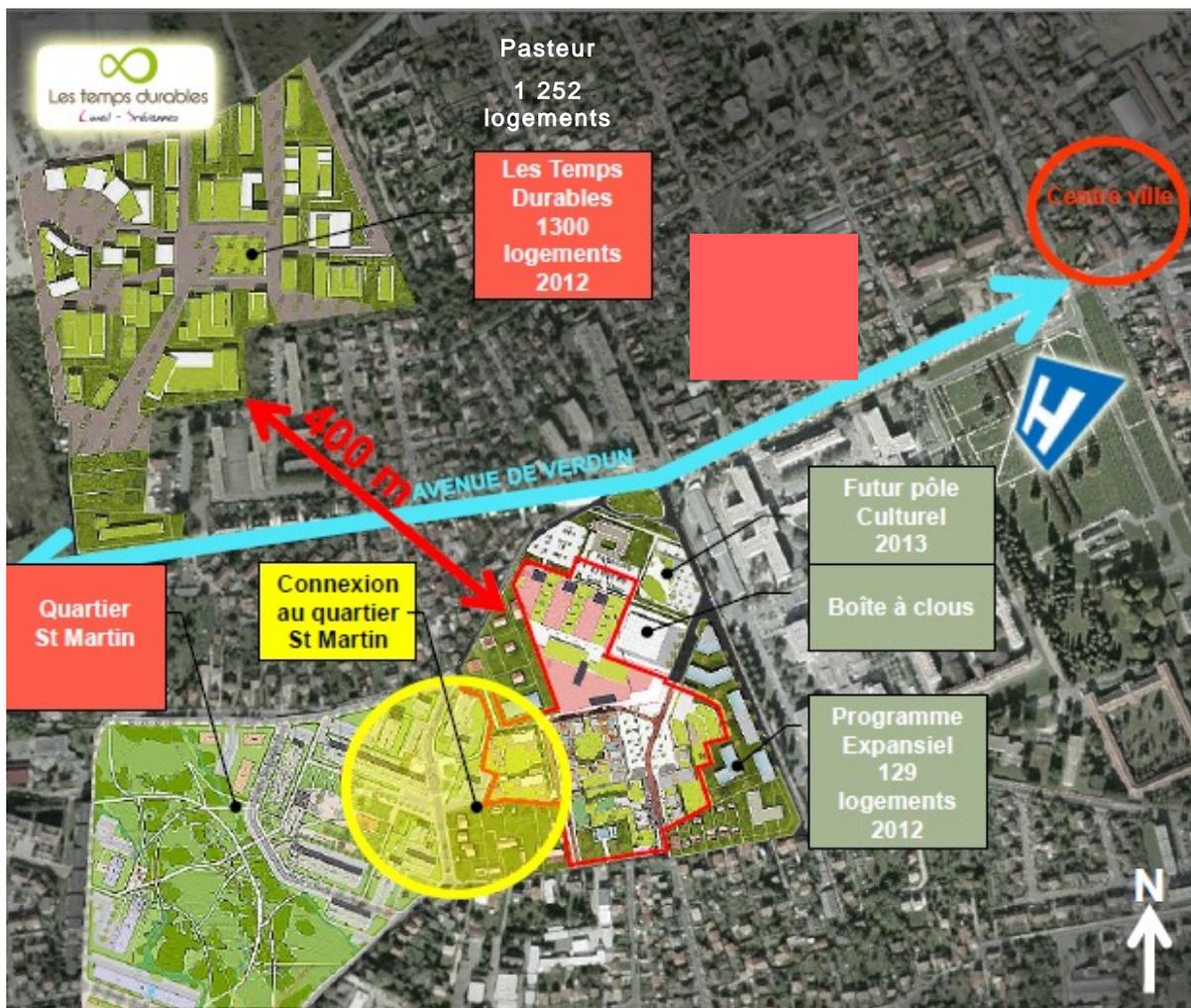
Le renouvellement de ce secteur avait d'ailleurs déjà été amorcé par des projets situés à proximité, la construction de 129 logements rue Marius-Dantz, la rénovation urbaine du quartier Saint-Martin.

Avec le projet du secteur Pasteur, la ville entendait accompagner la dynamique en œuvre.



### Les enjeux du projet

Plusieurs projets d'aménagement et de renouvellement urbain étaient en cours autour du secteur, nécessitant une réflexion à l'échelle de l'ensemble du secteur nord-ouest de la ville, intégrant notamment le quartier des Temps-Durables et le quartier Saint-Martin. Une attention toute particulière a été portée à l'articulation du projet Pasteur avec le Projet de Rénovation Urbaine (P.R.U.) du quartier Saint-Martin. Le projet Pasteur devait ainsi contribuer au renouvellement de l'image du quartier Saint-Martin et permettre de compenser les impacts du P.R.U. par la diversification de l'offre de logements, le renforcement de l'offre de commerces de proximité, et la construction d'un pôle éducatif d'excellence pour les enfants du quartier.



Sur une délibération du 16 décembre 2010, la Ville et les investisseurs-constructeurs ont signé en mai 2011, une convention de Projet Urbain Partenarial pour la réalisation du projet de requalification du secteur Pasteur, fixant les modalités du financement des équipements publics et des aménagements des espaces publics, le dispositif de la division parcellaire et du transfert de propriété des sols, les prescriptions environnementales et architecturales imposées aux promoteurs pour leurs projets de construction.

#### La réalisation du projet

Le groupe scolaire Pasteur a été livré à la rentrée de septembre 2012.

L'ensemble des logements ont ensuite été construits et livrés entre février et juillet 2015.

Le programme immobilier a porté sur 720 logements neufs dont près de 51 % aidés.



## Les équipements

Le nouveau quartier des Temps-Durables et le pôle Pasteur, ainsi qu'un groupe scolaire isolé, sont désormais alimentés par un réseau d'eau chaude, destinée à chauffer les logements, à partir d'une nouvelle centrale à biomasse, opérationnelle depuis le mois de mars 2015.



Cet équipement majeur et innovant, le deuxième de ce type dans le département, permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre des quartiers raccordés. Le bâtiment est implanté sur la limite nord de la Z.A.C..

En complément du chauffage et de la production d'eau chaude pour un total de 1 900 équivalents logements sur ces deux quartiers, 2 700 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques compensent la consommation d'électricité du réseau en limitant son empreinte carbone à moins de 50 g.éq.CO<sub>2</sub>/kWh. Cet aménagement contribue ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique.

## 1.5.2. LES QUARTIERS DE LIMEIL-BRÉVANNES

### 1.5.2.1. LA STRUCTURE URBAINE

La structure urbaine de Limeil-Brévannes reste fortement marquée par l'Histoire : le « carré » formé par l'ancien parc du château de Brévannes, et le minuscule point dessiné, sur son mamelon, par l'ancien hameau de Limeil, demeurent visibles, toutefois moins dans l'espace urbain perçu que dans l'espace urbain dessiné. Seule la perspective de la rue Gabriel-Péri et du château au fond du parc, ainsi que l'avenue de Verdun, évoquent la structure originelle.

Les espaces actuellement urbanisés de Limeil-Brévannes sont enserrés dans des limites désormais intangibles : le faisceau des voies ferrées et la déviation de la route nationale 406, au nord, sont des espaces dévolus aux nuisantes infrastructures ; les bois de Granville et de La Grange, au sud, sont des espaces naturels protégés à divers titres ; le territoire de Valenton, à l'ouest, et celui de Boissy-Saint-Léger, à l'est, sont des espaces déjà urbanisés.

Seul le plateau comporte, entre des lotissements récents, des espaces naturels, qui sont affectés pour certains aux activités sportives, mais sont soumis à une forte pression

foncière. Situés à quelques encablures de la limite avec le territoire de Valenton, ces espaces sont susceptibles d'être densifiés dans le cadre d'une opération mêlant des immeubles aux affectations mêlées et des espaces publics exprimant l'entrée sur le territoire de Limeil-Brévannes.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de « contenir » l'expansion de la nappe pavillonnaire. Il répondra aussi au besoin de permettre une opération urbaine sur le secteur entourant le débouché de la rue des Deux-Communes sur la rue de Valenton, comprenant une place urbaine et des espaces publics signifiant l'entrée sur le territoire de Limeil-Brévannes. Toutefois, ce secteur est situé dans la nouvelle-ancienne zone C du P.E.B. révisé, où restent interdites, les constructions à usage d'habitation. Cette opération urbaine restera donc soumise à une procédure administrative particulière.

### *Les césures urbaines*

La structure urbaine de Limeil-Brévannes est rompue par des césures notables, artificielles : le faisceau des voies ferrées, doublé depuis leur aménagement par l'emprise linéaire de la R.N. 406. Malgré leur géométrie imposante, une importante largeur et un dévers pour les voies ferrées, un haut talus pour la R.N., les éléments de cette césure impactent peu le tissu urbain, tant ils sont implantés sur les anciennes ballastières, loin des espaces habités.

## 1.5.2.2. L'ESPACE CONSTRUIT DE LIMEIL-BRÉVANNES

L'espace urbain de Limeil-Brévannes regroupe quatre types d'organisation urbaine :

- Les secteurs urbains denses du centre ;
- Les grands ensembles des années 1960 et 1970 ;
- Les secteurs pavillonnaires classiques ;
- Les secteurs pavillonnaires diffus.

Cependant, ces quatre types ne croisent pas les trois grandes entités paysagères. La "nappe urbanisée" occupe la plaine ( l'ancien parc de Brévannes ) et le coteau, tandis que les espaces urbains peu denses et les espaces naturels occupent le plateau.

## 1.5.2.3. L'ESPACE PUBLIC DE LIMEIL-BRÉVANNES

### *Les perspectives urbaines*

Au débouché de la route départementale 30 ( l'avenue Jean-Monnet ) dans l'espace urbain, commence la principale – la seule – perspective urbaine, pointée sur le château de Brévannes. Cette perspective fait se succéder plusieurs espaces centrés et plusieurs séquences, le carrefour giratoire ci-dessus évoqué ( la place Henri-Dunant ), la fourche et le Monument aux Morts, la rue Gabriel-Péri, une longue rue à l'ordonnance modeste, la place Marie-Le-Naourès, l'allée dans l'enceinte de l'hôpital, l'avant-cour, et, enfin, la cour du château. Toutefois, plusieurs défauts polluent le caractère remarquable de cette perspective : le déséquilibre des volumes bâtis entre les deux côtés de la rue Gabriel-Péri, sur la place Henri-Dunant, le traitement purement routier de la place du Monument-aux-Morts, la présence, dans la fourche, d'une inopportune station-service, la faible emprise et les abords dévalués de la place Marie-Le-Naourès, et, enfin, la pauvreté architecturale des pavillons d'entrée dans l'enceinte de l'hôpital Emile-Roux.

L'avenue de Verdun, perpendiculaire et articulée à la rue Gabriel-Péri par la place Marie-Le-Naourès, présente une longue séquence, soulignée par un unique alignement boisé, mais renforcée par les façades alignées des immeubles donnant sur le parc de l'hôpital. Au-delà de l'Hôtel de Ville, l'avenue de Verdun est une simple rue, plus étroite et très banale.

D'ouest en est, la route départementale 136 enchaîne des « séquences récitatives », urbaine semi-dense près du fort, industrielle et lâche sur le plateau, forestière au cœur du territoire, puis de nouveau semi-dense aux abords de la route nationale 19. Néanmoins, aucun « grand air » ne ponctue cet enchaînement, malgré sa rectitude et ses alignements boisés, malgré ses croisements avec les deux « coulées vertes ».

### *Les espaces publics majeurs et les places urbaines*

Le tissu urbain de Limeil-Brévannes comporte plusieurs places, où apparaît un potentiel de qualité urbaine :

- La place Henri-Dunant marque la principale entrée dans l'espace urbain ; elle débouche sur la principale perspective urbaine, « l'avenue » Gabriel-Péri, et distribue la circulation sur la rue Albert-Garry, le « boulevard » de Brévannes ;
- La place Marie-Le-Naourès marque le débouché de cette perspective sur l'enclave de l'hôpital Emile-Roux ; cependant sa faible emprise ainsi que l'architecture médiocre des bâtiments adjacents enlèvent à cet espace sa valeur urbaine ;
- La place Jean-Jaurès marque l'articulation entre le dispositif formé par la rue Gabriel-Péri, l'avenue de Verdun, et l'avenue de l'hôpital Emile-Roux, d'une part, et le tissu traditionnel longeant la rue Henri-Barbusse ; cependant son occupation par un parking aussi bien que l'architecture médiocre des bâtiments riverains enlèvent aussi à cet espace sa valeur urbaine ;
- Sur le flanc de la rue Henri-Barbusse, face au colombier du château, la place des Marronniers conserve son caractère villageois et met bien en scène l'entrée, marquée par les pavillons conservés, dans le parc Léon-Bernard ;
- La place de l'Hôtel-de-Ville, malgré son traitement routier et un bosquet inadéquat, conserve son caractère édilitaire, grâce à la masse de l'Hôtel de Ville et à la présence – discrète – du Mémorial.
- La place des Anciens-Combattants, au débouché méridional de la rue Henri-Barbusse, a, malgré son traitement routier, un réel potentiel urbain.
- La place des Tilleuls, dans le hameau de Limeil, conserve, malgré la proximité du quartier Saint-Martin, son caractère de place de village.

Enfin, plusieurs carrefours, dans le centre de Brévannes, ont, grâce à de simples pans coupés ornés de portails, une image de placette faubourienne.

## **1.5.3. LES PAYSAGES URBAINS**

### **1.5.3.1. LA SILHOUETTE URBAINE**

#### *La vision lointaine*

L'espace urbanisé de Limeil-Brévannes occupe deux des entités paysagères du territoire communal, la « plaine » et le « coteau », ainsi que la seule frange nord du « plateau ».

Du fait de son histoire, il ne possède pas de centre bien défini, ou – plutôt – il comprend deux centres, qui correspondent aux deux sites originels, le village de Limeil et celui de Brévannes. Toutefois, le déplacement du barycentre, du premier vers le second, au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, concentre désormais les attributs de la centralité sur le site de Brévannes.

Sur la « plaine », le tissu urbain forme une pellicule dont la densité varie. Deux entités apparaissent faiblement dans cette pellicule : le « carré » formé par l'ancien parc du château de Brévannes, et le minuscule point dessiné, sur son mamelon, par l'ancien hameau de Limeil. Entre ces deux pôles, des espaces plus ou moins denses forment des liens plus ou moins lâches.

Entre les basses nappes pavillonnaires et les hauts ensembles modernes, aucun vélum régulier ne caractérise le paysage urbain de la plaine.

La frange du plateau favorise des vues lointaines vers le nord, pour lesquelles, derrière les faisceaux des voies ferrées et des lignes électriques, les tours de Créteil forment un brutal « fond de scène ». Mais il ne favorise pas la « lecture » du tissu urbain : les limites du « carré » restent ainsi peu visibles depuis le plateau. L'hôpital Emile-Roux forme toutefois, dans cette nappe, un « creux vert » qui permet le repérage du spectateur.

### *Les abords*

Les entrées sur le territoire communal, et en particulier, dans le centre ancien, sont un enjeu important du développement, car elles donnent au visiteur les premières impressions du « cachet » urbain local et orientent sa perception du caractère propre de la ville.

Dans la mesure, néanmoins, où il possède des limites plus historiques et administratives que géographiques, et où il est entouré de tissus urbains denses, à l'ouest ( Valenton ) et à l'est ( Boissy-Saint-Léger ), l'espace urbain de Limeil-Brévannes a globalement échappé au mitage des zones péri-urbaines par le fouillis de bâtiments commerciaux ou industriels, d'enseignes commerciales vulgaires, et d'espaces naturels résiduels et mal entretenus, qui caractérise les abords des principales villes franciliennes.

Les principales entrées dans l'espace urbain sont la R.D 101, au nord, les R.D. 229 et 136, à l'ouest, les R.D. 229 et 136, à l'est, et la R.D. 204, au sud.

À l'ouest comme à l'est, l'insertion de l'espace urbain de Limeil-Brévannes dans un environnement déjà fortement urbanisé, rend quasi-imperceptibles les entrées sur le territoire communal :

- Depuis le territoire de Valenton, sur la R.D. 229 ( l'avenue de Verdun ), l'entrée est marquée par la tranchée couverte du T.G.V. puis par les immeubles élevés du quartier Saint-Martin ; le passage entre les deux territoires est donc bien marqué. L'implantation des bâtiments de la Z.A.C. des Temps-Durables sur une ligne unique, mais éloignée de la tranchée, en renforcera le caractère de frontière.
- Toujours depuis le territoire de Valenton, sur la R.D. 204 ( l'avenue Descartes ), les limites avec les espaces urbains voisins sont seulement marquées par les panneaux réglementaires, perdus au milieu d'un ensemble informel de bâtiments industriels ou commerciaux, autour du croisement routier entre l'avenue Descartes et la rue des Deux-Communes. Pour le visiteur, la limite est symboliquement reportée en amont, au débouché de l'avenue Guy-Môquet sur le glacis du fort de Limeil.
- Sur la R.D. 229 ( l'avenue du 8-Mai-1945 ), depuis le territoire de Boissy-Saint-Léger, la différence des tissus, pavillonnaire à Brévannes, industriel et commercial à Boissy-Saint-

Léger, la proximité de la gare du R.E.R., la dissemblance des voiries, droite et régulière à Brévannes ( l'avenue du Président-Wilson ), courbe et dénivelée à Boissy-Saint-Léger, marque – sommairement - l'entrée sur le territoire de Limeil-Brévannes.

- Sur la R.D. 136 ( l'avenue de Valenton ), depuis le territoire de Boissy-Saint-Léger, les limites avec les espaces urbains voisins sont seulement marquées par les panneaux réglementaires, l'avenue de Valenton suivant, entre la R.N. 19 et la rue Berthe-Morizot, la frontière entre les deux communes.

Au sud comme au nord, en revanche, les entrées ont une qualité spatiale bien marquée :

- Au sud, la R.D. 204 ( l'avenue Descartes ), une ancienne route forestière provenant du parc de La Grange, fait un coude au sortir des bois, et pénètre dans un espace urbain peu dense, composé par le lotissement du Fossé de la Demoiselle, l'espace occupé par des activités industrielles, et les stades ; la lisière de la forêt marque la limite de la ville. Toutefois, la limite n'est exprimée, ni par une place, ni par un amer.
- Au nord, la R.D. 101 ( l'avenue Jean-Monnet ), issue du carrefour giratoire sur la R.D. 60, franchit le faisceau de la gare ferroviaire, passe sous le pont de la voie express 406, traverse les espaces désolés de la zone industrielle, et débouche sur le carrefour giratoire avec la rue Albert-Garry ; la qualité du carrefour, la différence des tissus, entre les espaces déstructurés de la zone industrielle et les immeubles de la résidence des Grands-Champs, la perspective sur la rue Gabriel-Péri, mettant en fond de scène le château de l'hôpital Emile-Roux, expriment une limite nette.

L'entrée par la R.D. 101, au nord, est donc la plus porteuse de qualité urbaine.

Le P.L.U. répondra au besoin de marquer les entrées dans l'espace urbain de Limeil-Brévannes, notamment au débouché de la R.D. 101 sur le « carré » de Brévannes, au niveau de la place Henri-Dunant. Toutefois, le territoire compris entre la R.N. 406 et la place Henri-Dunant est partagé avec la commune de Bonneuil-sur-Seine. Ce qui rend difficile la création d'une place urbaine élargie et, sur ses bords, d'un espace bien qualifié et valorisant entre le faisceau des voies ferrées et de la route express, d'une part, et les espaces urbanisés de Limeil-Brévannes, d'autre part.

### 1.5.3.2. LES QUARTIERS DE LIMEIL-BRÉVANNES

Selon la partition retenue par l'I.N.S.E.E., le territoire de Limeil-Brévannes est découpé en 7 quartiers :

- Le quartier des Neuf-Saulets,
- Le quartier des Varennes,
- Le quartier des Grands-Champs,
- Le quartier Saint-Martin,
- Le quartier du Centre-Ville,
- Le quartier des Orchidées,
- Le quartier des Candies.

Source : I.N.S.E.E.



La partition retenue par l'I.N.S.E.E. diffère de celle établie par la Ville de Limeil-Brévannes pour l'instauration des conseils de quartiers :

- Le quartier des Varennes,
- Le quartier du Vieux-Brévannes,
- Le quartier des Coteaux,
- Le quartier des Candies,
- Le quartier des Ballastières.



Source : Ville de Limeil-Brévannes

Ces partitions répondent à des besoins de l'analyse statistique ou de l'expression démocratique. Pour les besoins de l'analyse urbaine, une autre partition, fondée sur les étapes de l'urbanisation et sur l'analyse du « grand paysage » urbain, est retenue. Cette partition distingue quatre espaces :

- Le noyau villageois de Limeil, le quartier de Saint-Martin ;
- L'ancien parc de Brévannes, le « carré » de Brévannes ;
- Les extensions récentes de Limeil et de Brévannes, le « coteau » de Brévannes ;
- Et les espaces indistincts, les « confins ».

### *Le quartier de Limeil*

#### Le paysage urbain

Excentré à l'ouest, le quartier de Limeil conserve globalement son caractère d'ancien bourg agricole et son charme certain. Toutefois, sa faible emprise et son enserrement dans des lotissements récents, son échelle modeste, en font un isolat, une « rémanence villageoise », dans le tissu moins structuré et plus haut et de la cité voisine. En outre, sa situation - sur la limite avec le territoire de Valenton - lui enlève son caractère potentiel de centre.

#### La trame viaire

Dans le quartier de Limeil, la trame viaire est finement maillée et orlée autour de l'îlot de l'église Saint-Martin. Mais la modeste étendue du quartier et la présence de la proche cité Saint-Martin rendent insensible l'ancienneté du site.

Dans ce tissu ancien, les – deux - rues restent étroites, de 5 à 8 mètres, et parfois sinueuses (la ruelle de l'Eglise). Seule la frange des îlots est construite, la partie postérieure des parcelles est occupée par des jardins, des potagers, voire des délaissés.

### La grille parcellaire

Le tissu urbain du quartier est un tissu traditionnel de bourg. Les parcelles donnent sur les rues par des façades étroites et s'enfoncent dans les profondeurs des îlots ; les limites séparatives sont irrégulières et déformées par les mutations successives des bâtiments.

### Le bâti

Son tissu urbain présente le type morphologique traditionnel du « village » : les maisons sont majoritairement alignées sur l'espace public, souvent mitoyennes, et élevées d'un ou de deux étages sous les combles. Des bâtiments sont parfois perpendiculaires à l'axe de la rue, et offrent ainsi, sous des porches ou derrière des murs hauts, des ouvertures sur des cours communes ou privées, ou sur des jardins. Ces ensembles, quoiqu'ils aient subi des restaurations ou des substitutions, restent caractéristiques d'une origine agricole.

Les façades sont modestes, simplement enduites ou jointoyées à « joints beurrés », les toitures sont couvertes de tuiles plates ou « mécaniques », les baies sont étroites et peu nombreuses. Toutefois, la grande diversité des enduits, des baies, des menuiseries, et des couleurs, ôte à l'espace urbain son caractère pittoresque potentiel.

Une maison bourgeoise, un immeuble moderne, un ancien café, rompent le rythme de ce tissu ancien, par leur hauteur, par leur composition, ou encore par leur ornementation.

### Les espaces verts

Autour du noyau urbain, deux jardins privés et le stade Paul-Vaillant-Couturier, bordé par un long mur, esquissent un « écrin vert ».

### Les enjeux sur le village de Limeil

Le P.L.U. répondra au besoin de restituer le caractère villageois de ce centre ancien, autour de la place des Tilleuls et de la placette, notamment en repérant et protégeant les éléments remarquables du patrimoine vernaculaire.

### *Le « carré » de Brévannes*

#### Le paysage urbain

Dans le prolongement de l'ancienne allée castrale, comme au cœur de l'ancien parc, le tissu est un tissu discontinu, formé sur le modèle pavillonnaire.

Dans le centre, la composition, retenue lors des lotissements et calquée sur le réseau des allées forestières, reste bien lisible, malgré les redécoupages ultérieurs.

Les abords de la rue Henri-Barbusse, au long de l'hôpital, présentent toutefois la morphologie traditionnelle du bourg, caractérisée, comme dans le quartier de Limeil, par l'implantation des bâtiments sur l'alignement et les limites séparatives. Les îlots délimités par le parc du château et le parc Léon-Bernard, d'une part, et par la rue Roger-Salengro et la place des Marronniers, d'autre part, composent, avec les abords immédiats de la place Jean-Jaurès, une sous-entité paysagère : le cœur de Brévannes. L'ancienneté de l'espace, ainsi que la présence de nombreux commerces, confère à la rue Henri-Barbusse un caractère de « grande rue », encore insuffisamment exploité.

#### La trame viaire

À Brévannes, l'ancien parc du château reste lisible par ses limites : la rue basse Albert-Garry, les avenues de la Sablière et Charles-de-Gaulle ( cette dernière sur le territoire

de Boissy-Saint-Léger), les rues Piard, Pierre-Curie, et Pasteur, puis les avenues Marius-Dantz et de la Division-Leclerc, en sont les anciennes allées périphériques.

Elles dessinent, grossièrement, un carré sur le sol. Mais ces voies ne sont pas caractérisées comme telles par un aménagement spécifique : ni une largeur particulière, ni un alignement arboré, ni même un simple traitement du sol, n'exprime ce caractère de « boulevard » ; seul le mur de l'hôpital Emile-Roux, sur les rues Pasteur et Marius-Dantz, exprime les limites du « carré » historique.

Comme l'ancien parc, ce « carré » est découpé en quatre cantons. L'avenue de Verdun, la rue Roger-Salengro, et l'avenue de l'Armistice-du-8-Mai-1945, d'ouest en est, la fourche formée par l'avenue Gabriel-Péri et la rue Henri-Barbusse, puis la seule rue Henri-Barbusse, du nord au sud, suivent les allées relevées sur la carte de Cassini et forment les quatre cantons. La place Jean-Jaurès, malgré son caractère inachevé, articule les quatre branches.

Les deux cantons septentrionaux sont découpés par des rues orthogonales formant quinze îlots en damier. Certains de ces îlots sont redécoupés par des ruelles plus récentes, la rue Jean-Mermoz et l'allée des Vignes, ou par des impasses, comme les allées des Acacias, des Charmes, et des Erables.

Dans le canton du sud-est, la trame viaire dessine une figure inachevée, formée par trois radiales, les avenues de la Sablière, du Président-Wilson, et de Cessac ; manque le prolongement de cette dernière. Comme une étoile forestière, la place Elié constitue le moyeu de la figure. Deux rocades complètent, autour de la place Elié, la composition urbaine, les avenues Delaporte, Marie, Allary, et Sévigné.

Les rues sont rectilignes et régulières, et bien adaptées à leur fonction.

#### La grille parcellaire

La grille parcellaire résulte des lotissements successifs du parc de Brévannes.

Quelques grandes parcelles subsistent du premier lotissement, quoique les demeures bourgeoises aient été remplacées par des ensembles collectifs, comme la résidence de la Hêtraie, ou par des équipements industriels.

Néanmoins, la trame actuelle résulte des relotissements de ces grandes parcelles, et la grille forme un ensemble régulier de parcelles orthogonales, ou trapézoïdales dans le canton du sud-est, profondes de 50 à 60 mètres, et larges de 15 à 20 mètres. Certaines parcelles ont été redécoupées en deux rangs successifs et déterminent ainsi des parcelles « en drapeau ».

Toutefois, une grille particulière apparaît dans l'enclave des Grands-Champs, où les parcelles sont profondes d'environ 20 mètres et larges d'environ 12 mètres. L'enclave des Grands-Champs, forme ainsi, aux confins du centre une figure autonome et introvertie, renforcée par le caractère « baroque » de l'architecture de ses pavillons...

#### Le bâti

Les bâtiments – les maisons individuelles et les petits immeubles - se succèdent au long des rues, ou se regroupent dans des lotissements plus récents, autour des voies nouvelles. Leur densité est irrégulière. Sauf sur la rue Roger-Salengro et sur l'avenue de Verdun, les constructions sont édifiées en retrait de la voie publique, et parfois orientées en fonction de la pente ou de l'ensoleillement plutôt qu'en fonction du découpage parcellaire. Seules les clôtures, implantées à l'alignement, marquent les limites de l'espace public.

Les maisons unifamiliales présentent une très – une trop - grande diversité d'époques, de « styles », de matières et de couleurs, mais peuvent cependant être regroupées en

deux types majeurs, la « maison bourgeoise en meulière » et le « pavillon classique », nettement plus commun.

Le « pavillon classique » est généralement plus large que haut, et présente une volumétrie moins travaillée. Il montre souvent, sur sa façade, un « style », exprimant une personnalité voyante ou discrète, ou une référence régionale ou historiciste.

Dans le cœur de Brévannes, le patrimoine bâti des abords de la rue Henri-Barbusse est d'un intérêt architectural inégal. Mais ce patrimoine bâti vaut plus par la qualité de l'espace urbain, et du front bâti, que par la valeur intrinsèque des bâtiments, à l'exception des dépendances de l'ancien château.

#### Les espaces verts

Insérés dans le tissu urbain, des grandes propriétés préservées, et plusieurs « grands ensembles », comme la résidence de la Hêtraie, forment un ensemble aéré et vert.

#### Les enjeux sur le centre de Brévannes

Le P.L.U. répondra au besoin de permettre un développement harmonieux de ce centre ancien par la mise en valeur de ses qualités spatiales, le renforcement du commerce de proximité, et l'implantation de nouveaux équipements.

Le P.L.U. répondra enfin au besoin de permettre le réaménagement de la place Jean-Jaurès en une place urbaine.

#### *L'hôpital Emile-Roux et l'hôpital Léon-Bernard*

##### Le paysage urbain

Le clos de l'hôpital Emile-Roux occupe, dans le « carré », une vaste emprise, délimitée par l'avenue de Verdun au nord, la rue Henri-Barbusse à l'est, la rue Pasteur au sud, et l'avenue Marius-Dantz à l'ouest. Marquée par d'épais murs sur l'avenue Marius-Dantz, par de hautes grilles sur l'avenue de Verdun et la rue Pasteur, ses limites isolent l'hôpital de son environnement urbain.

L'absence de clôture interne, l'organisation pavillonnaire et le volume imposant des divers bâtiments, aussi bien que la présence de nombreux arbres, distinguent son espace du tissu résidentiel de ses alentours.

L'hôpital Emile-Roux est une enclave dans le paysage urbain du centre. Seuls les bâtiments anciens sur la rue Henri-Barbusse forment des liens, grâce notamment aux nombreux porches et aux cours profondes, et donnent à cette rue un caractère urbain.

Restauré, et inscrit à l'inventaire comme le colombier et l'ancienne allée domaniale, le château de Brévannes abrite les services administratifs de l'hôpital.

Plusieurs bosquets du parc sont repérés par la carte du S.D.R.I.F. dans les espaces verts protégés.

Depuis la fermeture du site de l'hôpital Léon-Bernard, l'emprise de l'hôpital Emile-Roux regroupe l'ensemble des équipements hospitaliers de Limeil-Brévannes.

L'ancien hôpital Léon-Bernard forme aussi une enclave dans le tissu urbain, qui oblige, malgré la qualité de ses espaces verts, les piétons ou les cyclistes à faire un long détour pour passer de la rue Gabriel-Péri aux lotissements du coteau, ou des abords de l'Hôtel de Ville au centre ancien.

### Les enjeux sur l'hôpital Emile-Roux

Le P.L.U. répondra donc au besoin de prévoir des liens urbains au travers de l'enceinte de l'hôpital Emile-Roux, dans le respect des contraintes propres à l'activité hospitalière.

### *Le « coteau »*

#### Le paysage urbain

Entre le village de Limeil et le territoire de Boissy-Saint-Léger, le coteau montre un paysage traditionnel de banlieue pavillonnaire, cependant largement ouvert sur la plaine et moins dense que dans le centre. Cette moindre densité contribue à lui donner, depuis la rue Gabriel-Péri, depuis l'avenue de la Division-Leclerc, ou depuis l'avenue de la Sablière, un caractère vert très marqué. Du fait des importants boisements, les résidences collectives restent relativement discrètes dans ce « fond de scène ».

#### La trame viaire

Sur le « coteau », la trame viaire est une trame fortement dépendante du relief et de la sédimentation historique, en l'occurrence la présence du parc de Brévannes. Elle est caractérisée par des voies parallèles suivant sensiblement les courbes de niveau, la rue Parmentier, la rue Gutenberg, et l'avenue de Valenton, à l'ouest du bois de La Grange, la rue Denis-Papin, la rue Louise-Chenu, et toujours l'avenue de Valenton, à l'est. Des rues perpendiculaires, plus ou moins raides, dévalent le coteau, la rue Pasteur depuis le hameau de Limeil, les rues Auguste-Brun et du Vieux-Louvre, ainsi que la rue Eugène-Varlin, à l'ouest du bois de La Grange, la rue de Bellevue et la rue du Tertre, à l'est. La rue Eugène-Varlin et la rue du Tertre sont complétées par des lacets au droit de la « coulée verte », afin d'atténuer leur pente.

Dans les grandes emprises formées par cette trame principale, des voies biaisées forment parfois des figures autonomes comme, entre l'avenue de Valenton et la rue Gutenberg, la trame losangée de la résidence de l'Île-de-France, ou, entre la même avenue de Valenton et la rue Louise-Chenu, celle d'un lotissement récent.

#### La grille parcellaire

La grille parcellaire résulte fortement du relief et de l'histoire. Les parcelles dessinées au cours du XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècles sont longues de 50 à 60 mètres mais étroites de 10 à 15 mètres. Elles forment ainsi des « lanières », généralement orientées vers le nord. Les parcelles recevant des résidences ou des maisons groupées récentes résultent du regroupement d'anciennes « lanières » agricoles et forment des enclaves que la trame viaire renforce.

#### Le bâti

Le bâti découle des époques successives de l'urbanisation du coteau.

Les pavillons, édifiés sur des parcelles étroites au cours du XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècles, sont plus modestes que dans le centre. Ils sont souvent plus élevés, couverts à pignons, et juchés sur des « sous-sols » semi-enterrés. Les pavillons plus récents sont aussi plus traditionnels.

#### Les espaces verts

La faible densité aussi bien que l'altimétrie des « lanières » laissent une large part aux espaces verts.

## Les enjeux

A l'exception de quelques « dents creuses » dans le tissu pavillonnaire, et des emprises dévolues aux équipements collectifs, le territoire de Limeil-Brévannes ne comprend plus de terrain libre urbanisable.

Certes la construction de logements neufs, destinés à compenser les effets du « desserrement » et à accompagner les parcours résidentiels sur le territoire communal doit être maîtrisée.

L'assouplissement – modéré – et une meilleure application des règles applicables au secteur pavillonnaire, en termes de densité, de retrait, de hauteur, sont donc un enjeu du P.L.U..

## *Les « confins »*

### Le paysage urbain

Autour des – ou entre les – quartiers bien qualifiés que sont le quartier de Limeil, le centre de Brévannes, et le « coteau », existent des espaces faiblement urbanisés et peu « lisibles » : les « confins ».

Barré par la route nationale 406, l'espace compris entre le faisceau des voies ferrées et la rue Albert-Garry, cette dernière marquant la limite septentrionale de l'espace urbain résidentiel, montre un paysage dévasté d'anciennes gravières, de terrains vagues, et de chantiers bruyants et polluants. Ce paysage désolé tranche avec celui du parc voisin de la Plage-Bleue, situé de l'autre côté de la tranchée du T.G.V., sur le territoire de Valenton. Composé dans des sablonnières, devenues insalubres à l'issue de leur exploitation, ce parc paysager de 40 hectares fait se succéder un jardin d'eau, un amphithéâtre de verdure, des grèves et bassins aménagés, des terrains équipés pour la pratique des sports... Il forme aussi une réserve ornithologique et floristique.

Au sud du lieudit des Sables de Brévannes, l'espace compris entre la rue Albert-Garry, l'avenue de la Division-Leclerc ( la limite occidentale du centre ), l'avenue de Verdun, et la tranchée du T.G.V., est partiellement urbanisé, par la juxtaposition d'entités diverses : des maisons groupées et ordonnées au long de l'avenue de Verdun, des pavillons regroupés dans des lotissements en impasses, et trois « barres » collectives au cœur de l'îlot. Une aire d'accueil de nomades sédentarisés, formées de « baraques », est implantée au bord de la tranchée du T.G.V.. Cet espace indistinct est toutefois appelé à être remodelé et inséré dans le tissu urbain, à l'occasion de la réalisation de la Z.A.C. des Temps-Durables.

Entre le village de Limeil et l'îlot de l'Hôtel de Ville, le paysage est celui des « grands ensembles », orientés selon la course du soleil plus que selon les contraintes du relief ou l'histoire du site. Il est toutefois largement entaillé par la « coulée verte » de la tranchée couverte du T.G.V..

Au sud de l'avenue de Valenton, sur le plateau, le paysage urbain est formé par la juxtaposition, au fil des opportunités foncières, d'entités diverses : des chantiers entre la rue des Deux-Communes et la rue Georges-Clémenceau, des ensembles industriels et tertiaires dans la fourche formée par l'avenue de Valenton et l'avenue Descartes, les stades des Tulipers et Didier-Pironi, et, éloigné du centre, isolé entre l'avenue Descartes et le bois de La Grange, les deux lotissements du Fossé de la Demoiselle.

Située au nord-est de l'espace urbain, proche des villes de Bonneuil-Sur-Marne et de Boissy-Saint-Léger, la Z.A.C. des Grands-Champs forme, dans la frange de la nappe pavillonnaire, un vaste clos, composé de nombreuses maisons individuelles groupées et

de quelques immeubles collectifs : l'éloignement du centre, la taille réduite des parcelles, la densité des constructions, aussi bien que l'architecture pastiche, tranchent sur l'environnement urbain de la Z.A.C..

Du côté de la commune de Boissy-Saint-Leger, du fait de la proximité du centre de cette dernière et de l'imbrication des deux espaces urbanisés, le paysage urbain repose sur un tissu pavillonnaire traditionnel, comprenant toutefois quelques immeubles collectifs, bien délimité en outre par les lisières et les allées forestières du bois de La Grange et de la forêt de Grosbois.

#### La trame viaire

Dans ces « confins », la trame viaire est déstructurée ou autonome.

Au sud du lieudit des Sables de Brévannes, la trame viaire est composée de plusieurs « piquages » greffés sur la rue Albert-Garry, l'avenue de la Division-Leclerc, l'avenue de Verdun et dessinant, soit des « peignes » finissant en impasses, soit une boucle entre les trois « barres » collectives. Cette trame est toutefois destinée à être restructurée et ouverte sur la trame des alentours, à l'occasion de la réalisation de la Z.A.C. des Temps-Durables.

Entre le quartier de Limeil et l'îlot de l'Hôtel de Ville, la trame est composée des mêmes « piquages », sur les rues Louis-Pasteur et Emile-Zola.

Au sud de l'avenue de Valenton, sur le plateau, la trame viaire est lâche, composée, entre l'avenue de Valenton et l'avenue Descartes, par les seules voies internes aux divers équipements. Les rues internes aux deux lotissements du Fossé de la Demoiselle forment des figures autonomes et introverties, greffées sur l'avenue Descartes par deux entrées.

Du côté de la commune de Boissy-Saint-Leger, la trame viaire est composée, entre l'avenue de Valenton et la voie Georges-Pompidou, par les seules voies internes aux équipements sportifs et scolaires, dans l'îlot du lycée et du collège, d'une part, et, d'autre part, par les « nouilles » du lotissement du Fief, rattachées à l'avenue de Valenton par un accès unique.

#### La grille parcellaire

Au sud du lieudit des Sables de Brévannes, comme entre le quartier de Limeil et l'îlot de l'Hôtel de Ville, la grille parcellaire mixe les grandes parcelles des résidences collectives et les petites parcelles des lotissements voisins.

Au sud de l'avenue de Valenton, comme au lieudit de la Tuilerie, la grille parcellaire juxtapose aussi les grandes parcelles des équipements scolaires, sportifs, ou industriels, et les petites parcelles des lotissements du Fossé de la Demoiselle et du Fief.

#### *Les zones industrielles*

Près de la route départementale 30, l'espace compris entre la route nationale 406 et la rue Albert-Garry accueille plusieurs entreprises de transport et de logistique. À ce titre, il constitue, avec l'hôpital Emile-Roux, la seule enclave monofonctionnelle du territoire communal. Toutefois, l'absence de rigueur architecturale et d'environnement arboré donne à ce territoire une image de zone peu maîtrisée.

Les espaces inscrits dans la zone AU de l'actuel P.L.U., et dans le prolongement de cette zone logistique, sont déjà partiellement aménagés ; ils sont en outre l'objet d'un projet de développement économique, porté conjointement par l'E.P.Y. et la Ville.

### 1.5.3.3. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PATRIMOINE URBAIN

#### *Les sites archéologiques*

Le potentiel archéologique de la commune demeure à l'état d'hypothèses, du fait de l'imprécision des découvertes, tant au niveau de leur localisation que de leur appartenance chronologique. Le cas des "trouvailles" issues des sablières est symptomatique de cet état de fait, du fait qu'il s'avère impossible de les resituer dans l'espace et dans le temps. Des indices existent cependant pour quasiment toutes les phases de l'histoire humaine, permettant d'envisager une certaine continuité de l'occupation depuis le Néolithique.

L'espace urbain de Limeil-Brévannes comprend cependant un site archéologique repéré, susceptible de recéler des vestiges :

- Une voie antique située près du cimetière, sur le plateau.

Ses abords sont soumis à la loi du 27 septembre 1941 sur les fouilles archéologiques et à la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 sur l'archéologie préventive. La loi du 27 septembre 1941 permet à l'autorité administrative de prendre des mesures conservatoires en cas de découverte fortuite, et de soumettre les fouilles archéologiques à une autorisation préalable puis au contrôle des services déconcentrés du Ministère de la Culture. La loi du 1 août 2003 confère au Préfet de Région le pouvoir de prescrire et de contrôler les opérations d'archéologie préventive sur des sites préalablement repérés.

En outre, l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, auquel l'article R.111-1 confère un caractère d'ordre public, stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

#### *La batterie de Limeil*

Dépendant du fort de Villeneuve-Saint-Georges, la batterie de Limeil avait la forme d'un trapèze régulier. Elle comportait plusieurs caponnières et ailerons qui battaient l'ouest et le sud.

Le site a quasiment disparu, et les ouvrages et bâtiments ont été remplacés par les bâtiments du C.E.A., puis par ceux de la B.S.P.P..

### 1.5.3.4. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

#### *Les monuments historiques*

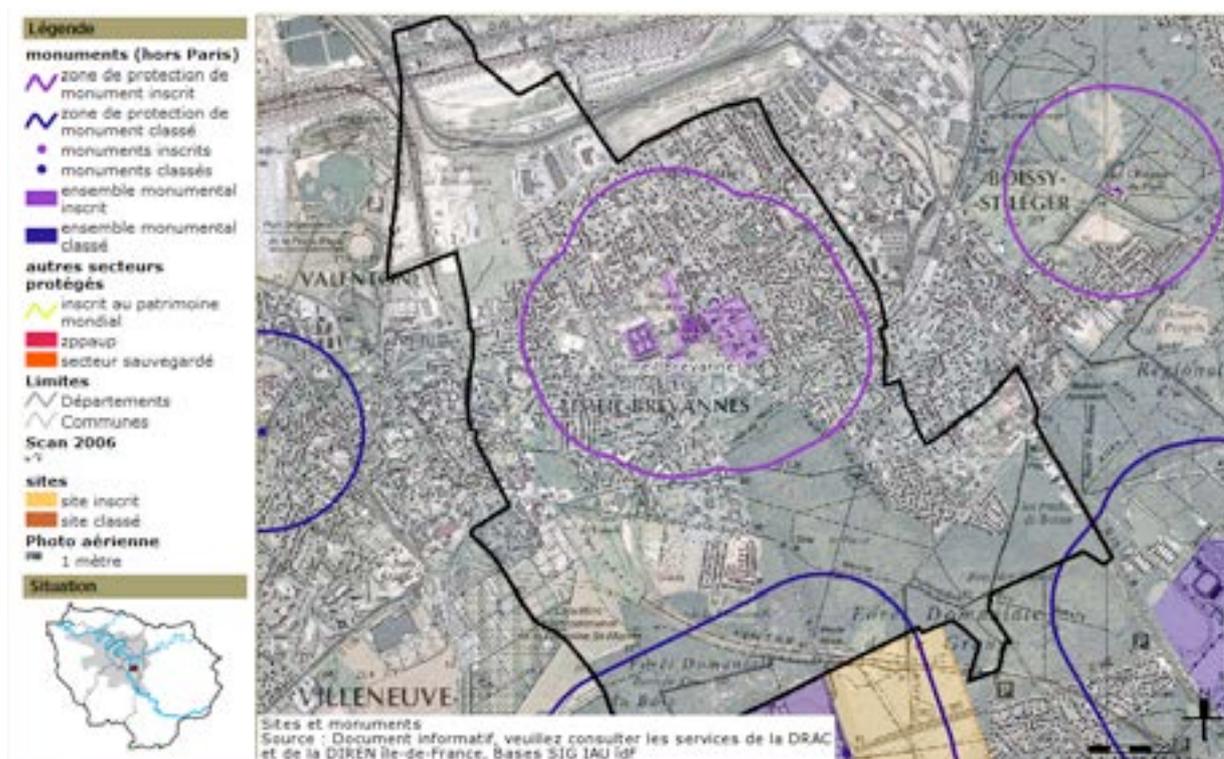
L'espace urbain de Limeil-Brévannes possède deux monuments ou sites historiques classés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques :

- Le château de Brévannes et ses douves, les façades et la toiture de l'orangerie, et l'allée domaniale, ainsi que des parties du groupe hospitalier Emile-Roux ( l'ancien quartier des Ménages et l'ancien quartier des Chroniques, la loge de Sévigné, le service des Morts, les bâtiments Mary-Poppins, Paul-Barthez, Jean-Monnet, Théophile-Roussel, et Félix-Brun ), depuis le 3 septembre 2002 ( notice PA00079884 de la « Base Mérimée » ).
- Le colombier du château, depuis le 25 janvier 1980 ( notice PA00079884 de la « Base Mérimée » ) ;

Ces monuments entraînent des contraintes particulières dans un périmètre de protection autour du monument protégé, qui constitue la servitude « AC 1 ».

En outre, le territoire de Limeil-Brévannes est empiété par la servitude de protection de l'ensemble monumental formé par le château et le parc de La Grange, situés sur le territoire de Yerres, au titre de l'article 1 de cette même loi : « *Est considéré [...] comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement, tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui, et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres* ».

Enfin, le territoire de Limeil-Brévannes est, au sud-est, très légèrement empiété par la servitude de protection du château de Grosbois, situé sur le territoire proche de Boissy.



### Les édifices patrimoniaux

L'espace urbain de Limeil-Brévannes comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme<sup>12</sup> : « *Ils [ les Plans Locaux d'Urbanisme ] 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* ».

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont :

<sup>12</sup> . Cet article est devenu l'article L.123-1-5-III, al. 2<sup>o</sup>, à l'issue de la loi du 24 mars 2014, puis l'article L.151-19, à l'issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

- L'église paroissiale Saint-Martin, sise rue des Deux-Communes ( notice IA00027968 de la « Base Mérimée » ) ;
- La chapelle Sainte-Marie-Madeleine, sise avenue de Verdun ( notice IA00027969 ) ;
- Le conservatoire, sis rue Pasteur ( notice IA00027972 ) ;
- L'ancien bureau de la Poste, sise rue Paul-et-Angèle-Le-Hen ( notice IA00027973 )<sup>13</sup> ;
- L'école communale, sise avenue d'Alsace-Lorraine ( notice IA00027971 ) ;
- Une maison, sise rue Henri-Barbusse ( notice IA00027976 ) ;
- Une maison, sise place de l'Eglise ( notice IA00027979 ) ;
- Une maison, sise rue Georges-Clemenceau ( notice IA00027980 ) ;
- Une maison, sise rue Henri-Barbusse ( notice IA00027981 ) ;
- La villa de Sèze, sise rue Louis-Sallé ( notice IA00027982 ) ;
- Une maison, sise rue Pasteur ( notice IA00027983 ) ;
- Une maison, sise rues Pasteur et Emile-Combes ( notice IA00027984 de la « Base Mérimée » ) .

Cette liste des bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques ou repérés par la « Base Mérimée », est complétée par une liste de bâtiments intéressants pour des motifs historiques, architecturaux, ou urbains, dressée à l'issue d'un repérage sur le terrain.

Le P.L.U. repère et protège plusieurs ensembles bâtis remarquables, dûment signalés sur son document graphique au titre de l'article L.123-1-5, al. 7<sup>e</sup><sup>14</sup> :

- Le château de Brévannes et ses douves, le colombier du château ;
- La chapelle du château ( 48 Rue Henri-Barbusse ) ;
- L'ancien quartier des Ménages, l'ancien quartier des Chroniques, la Loge de Sévigné, le service des Morts, la maison du directeur, la bâtiment Mary-Poppins, dans l'enceinte de l'Hôpital Emile-Roux ;
- Le poste de garde, le bâtiment Paul-Barthez, le bâtiment Jean-Monnet, le bâtiment Théophile-Roussel, le bâtiment Félix-Brun, dans l'enceinte de l'ancien hôpital Léon-Bernard ;
- L'école Anatole-France ;
- La maison Thétys ;
- L'église paroissiale Saint-Martin ;
- La chapelle Sainte-Marie-Madeleine ;
- Le conservatoire et ses pavillons ;
- Une maison ancienne, 42 *ter* Rue Henri-Barbusse ;
- Une maison ancienne ( plus ancienne maison de Brévannes ), 59 Rue Henri-Barbusse ;
- Un ancien café, place de l'Eglise ;
- Une maison ancienne, place de l'Eglise ;
- Une maison ancienne, rue Emile-Combes ( Rue Georges-Clemenceau ) ;
- Une maison ancienne, Rue Pasteur ;
- La Villa de Sèze et sa dépendance, rue Louis-Sallé ;

---

<sup>13</sup> . Quoiqu'il soit cité par la « Base Mérimée », ce bureau n'existe plus.

<sup>14</sup> . Cet article est devenu l'article L.123-1-5-III, al. 2<sup>o</sup>, à l'issue de la loi du 24 mars 2014, puis l'article L.151-19, à l'issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

- Une maison ancienne, 25 Rue de la Pente ;
- Un pavillon, 8 *ter* Rue des Deux-Clochers ;
- Un pavillon, 13 *ter* Rue des Deux-Clochers ;
- Un pavillon, 2 A Rue Jean-Marie-Prugnot ;
- Un pavillon et ses dépendances, 44 Place Raymond-Baulon ;
- Un pavillon, 45 Rue des Deux-Clochers ;
- Une tourelle, 15 Rue Paul-et-Angèle-Le-Hen ;
- Un pavillon, 7 Avenue des Tilleuls ;
- Un pavillon, 19 Avenue des Tilleuls ;
- Un pavillon, 27 Avenue des Tilleuls ;
- Un pavillon, 30 Avenue des Tilleuls ;
- Un pavillon, 66 Avenue des Tilleuls
- Un pavillon, 11 *bis* Rue Piard ;
- Un pavillon, 24 Place Elié ;
- Un pavillon, 8 Rue du Président-Wilson ;
- Un pavillon, 62 Avenue des Tilleuls ;
- Un pavillon, 7 Rue de Sévigné et 8 *bis* Rue Allary ;
- Un pavillon, 48 Rue Piard ;
- Un pavillon, 50 Rue Piard ;
- Un pavillon, 70 Rue Louise-Chenu ;
- Une maison principale et un pigeonnier, au Centre de Loisirs ;
- La Villa Hélianthe, 8 Rue de Valenton ;
- L'ancienne gendarmerie, 21 Rue de Valenton ;
- Une maison bourgeoise, 9 bis Rue Henri-Barbusse .

Le P.L.U. répondra au besoin de maintenir ces éléments remarquables du patrimoine bâti, voire d'étendre la protection à d'autres éléments.

#### *Les amers urbains*

Le seul amer urbain est le château de Brévannes, bien visible dans l'axe de la rue Gabriel-Péri, son ancienne allée domaniale. Le P.L.U. répondra au besoin de valoriser les qualités spatiales de l'avenue Gabriel-Péri.

### **1.5.4. LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES CONSTRUCTIONS**

Les transcriptions législatives du « Grenelle de l'Environnement » favorisent, au fil de leur vote, la prise en compte du développement durable dans les constructions. S'il n'est pas le seul, le P.L.U. est un outil qui peut inciter, par ses dispositions propres, à la construction de bâtiments économes en énergies fossiles.

Le P.L.U. répondra au besoin de susciter le recours à la démarche de développement durable pour les constructions neuves, et, en particulier, à la construction de bâtiments à basse consommation.

**La synthèse des enjeux en matière d'aménagement des espaces urbains :**

- **Achever les projets urbains engagés, comme la rénovation du quartier Saint-Martin ;**
- **Poursuivre le développement et le renouvellement dans le périmètre des espaces déjà urbanisés ;**
- **Renforcer la maille verte, et préserver les grands jardins privés, qui en sont des jalons ;**
- **Valoriser les entrées dans l'espace urbain, notamment sur le plateau ;**
- **Valoriser la perspective urbaine de l'avenue Gabriel-Péri ;**
- **Préserver l'identité de chacun des quartiers ;**
- **Préserver les hauteurs, les volumétries, les matières, et les couleurs traditionnelles dans le village de Limeil ( la place des Tilleuls ) et dans le centre de Brévannes ( la rue Henri-Barbusse ) ;**
- **Désigner et protéger, dans l'espace urbanisé, les éléments remarquables du patrimoine bâti ;**
- **Réserver les espaces nécessaires à l'accueil de nouveaux équipements ;**
- **Favoriser les constructions économes en énergies fossiles.**

## 1.6. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

La modération dans la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont des objectifs inscrits dans l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le tableau ci-dessous représente la variation des divers modes d'occupation des sols ( M.O.S. <sup>15</sup> ), entre 2008 et 2012, sur le territoire de Limeil-Brévannes :

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	170,31	0,00	2,46	172,77	2,46
2 Milieux semi-naturels	14,38	-2,77	2,15	13,76	-0,62
3 Grandes cultures	11,10	0,00	0,00	11,10	0,00
4 Autres cultures	0,31	0,00	0,00	0,31	0,00
5 Eau	0,53	0,00	0,00	0,53	0,00
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>196,63</b>	<b>-1,08</b>	<b>2,92</b>	<b>198,47</b>	<b>1,84</b>
6 Espaces verts urbains	39,51	-2,32	0,60	37,79	-1,73
7 Espaces ouverts à vocation de sport	19,89	-0,82	0,07	19,14	-0,76
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
++ 9 Cimetières	3,98	0,00	0,00	3,98	0,00
10 Autres espaces ouverts	36,12	-12,60	0,00	23,52	-12,60
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>99,51</b>	<b>-15,16</b>	<b>0,07</b>	<b>84,42</b>	<b>-15,09</b>
11 Habitat individuel	177,63	-0,53	2,56	179,67	2,04
12 Habitat collectif	45,79	-0,07	7,86	53,59	7,80
13 Habitat autre	0,32	0,00	0,60	0,92	0,60
14 Activités économiques et industrielles	54,48	-5,48	0,57	49,57	-4,92
15 Entrepôts logistiques	3,51	0,00	0,00	3,51	0,00
16 Commerces	1,38	0,00	0,00	1,38	0,00
17 Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18 Sport (construit)	2,20	0,00	0,21	2,41	0,21
19 Equipements d'enseignement	12,38	-0,65	0,29	12,02	-0,36
20 Equipements de santé	24,50	0,00	0,00	24,50	0,00
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22 Autres équipements	13,33	0,00	0,00	13,33	0,00
23 Transports	55,94	-0,87	0,00	55,07	-0,87
24 Carrières, décharges et chantiers	7,41	-2,63	11,38	16,16	8,75
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>398,88</b>	<b>-2,22</b>	<b>15,47</b>	<b>412,13</b>	<b>13,25</b>
<b>Total</b>	<b>695,02</b>	<b>-18,45</b>	<b>18,45</b>	<b>695,02</b>	<b>0</b>

<sup>15</sup> . Le mode d'occupation des sols ( M.O.S. ), élaboré par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France ( I.A.U.R.I.F. ), est un outil d'analyse et de suivi des mutations dans la région francilienne. Etabli avec une périodicité d'environ 5 ans, le M.O.S. découpe les sols, selon leur mode d'occupation, en différentes catégories, 24 en ce qui concerne les thèmes étudiés à ORPHIN. Cependant, les espaces multi-fonctionnels [ les immeubles regroupant des logements et des commerces, par exemple ) requièrent une analyse plus fine.

Les espaces forestiers n'ont subi aucune variation notable ( de 170,31 à 172,77 hectares, soit 1,4 % ).

Les espaces agricoles – ou potentiellement agricoles – n'ont connu aucune variation.

Aucun espace naturel *stricto sensu* n'a donc été consommé par l'urbanisation ; au contraire, ils ont crû de 1,84 hectare.

En ce qui concerne les espaces urbains, entre 2008 et 2012, les parcs et jardins ont connu une baisse de 1,73 hectare ( 2,5 % ), et les espaces ouverts ( les terrains de sports et de loisirs ) une légère baisse de 0,76 hectare ( 3,8 % ).

Sur la même période, les espaces affectés à l'habitat ont connu une hausse de 10,76 hectare ( une hausse de 4,7 % ).

Pourtant le nombre des logements a augmenté de 1 643 unités entre 2007<sup>16</sup> et 2012 ( cf. le paragraphe 1.8.1.1.) :

RÉPARTITION ...	... EN 2007 ...	... EN 2012
RÉSIDENCES PRINCIPALES	6 757 logements	7 950 logements
RÉSIDENCES SECONDAIRES OU LOGEMENTS OCCASIONNELS	42 logements	80 logements
LOGEMENTS VACANTS	<b>405</b> logements	<b>638</b> logements
<b>ENSEMBLE</b>	<b>7 025</b> logements	<b>8 668</b> logements

Toutefois, cette hausse est restée moindre sur les résidences principales ( une hausse de 17,7 % entre 2007 et 2012 ), que sur les résidences secondaires ou occasionnelles ( une hausse de 90,5 % ) et sur les logements vacants ( une hausse de 55,6 % ). Elle a surtout concerné les appartements, plus que les maisons individuelles, du fait des grandes opérations livrées au cours de la période ( la Z.A.C. Léon-Bernard, la Z.A.C. des Temps-Durables ) :

RÉPARTITION ...	... EN 2007 ...	... ET EN 2012	VARIATION
MAISONS INDIVIDUELLES	2 563 logements	2 832 logements	+ 10,5 %
APPARTEMENTS	4 584 logements	5 747 logements	+ 25,4 %

Ainsi, l'augmentation du nombre des résidences principales ( 17,7 % ) n'a pas correspondu à une hausse équivalente des espaces urbanisés ( 4,7 % ), ce qui a découlé, d'une part, de la densification de quelques grandes parcelles, déjà urbaines ( les « espaces ouverts artificialisés » ont connu une baisse de 12,60 hectares ), par leur découpage en plusieurs parcelles plus petites, et, d'autre part, du caractère collectif des grandes opérations livrées au cours de la période.

Sur la même période, les espaces affectés à l'industrie et à l'artisanat ont subi une baisse de 4,92 hectares ( une baisse de 9,0 % ), ce qui traduit la mutation des M.O.S. à Limeil-Brévannes, de l'activité économique vers l'habitat. Les espaces affectés à l'entrepôt et à la logistique, au bureau, et au commerce sont restés stables ( 0,0 % ).

<sup>16</sup> . Les années de références pour le recensement général de la population ( I.N.S.E.E. ) et pour le calcul des M.O.S. ( I.A.U.R.I.F. ) ne correspondent pas.

La hausse globale de l'espace urbain construit, de 12,35 hectare, a été sensible, quoique encore modérée par rapport à la superficie totale du territoire communal : elle n'a représenté qu'une extension de 3,2 % soit 2,9 %, du territoire communal.

Entre 2007 et 2012, dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols ( P.O.S.) alors en vigueur, la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, est restée maîtrisée.

L'étalement urbain est, à partir d'un centre, une extension spatiale plus que proportionnelle à la croissance de la population, dont la conséquence est la baisse des densités moyennes.

Entre 2007 et 2012, la densité moyenne a augmenté légèrement, quoique irrégulièrement, notamment par rapport à l'espace urbain construit, estimé par l'I.A.U. :

POPULATION ...	... EN 2007 ...	... EN 2012
POPULATION TOTALE	18 657 habitants	21 103 habitants
DENSITÉ MOYENNE	2 684 hab./km <sup>2</sup>	3 036 hab./km <sup>2</sup>
SURFACE URBAINE CONSTRuite	398,88 hectares	412,13 hectares
DENSITÉ URBAINE MOYENNE	4 677 hab./km <sup>2</sup>	5 120 hab./km <sup>2</sup>

Source : I.N.S.E.E., R.P. 2007 et 2012, exploitations principales, I.A.U.

La réalisation du P.O.S. a ainsi contribué, malgré l'extension des surfaces urbanisées, à réduire l'étalement urbain, du fait des grandes opérations livrées au cours de la période. Depuis l'approbation du P.L.U., l'achèvement de la Z.A.C. des Temps-Durables et du P.U.P. Pasteur, comme les opérations dans le diffus ( environ 3 000 habitants pour 1 252 logements neufs, dont 60 % de logements aidés, dans la Z.A.C. des Temps-Durables, environ 1 725 personnes pour 720 logements neufs, dont près de 51 % aidés, dans le pôle Pasteur, ainsi qu'environ 2 500 habitants dans les 500 à 1 000 logements réalisés dans le diffus ) ont renforcé la densité urbaine moyenne : sur la base d'une population totale évaluée à 25 000 habitants en 2016, faute de documents publics plus adaptés, celle-ci ressort à 6 066 hab./km<sup>2</sup>.

De même, la densité de l'habitat a sensiblement augmenté :

LOGEMENTS ...	... EN 2007 ...	... EN 2012
NOMBRE	6 757 logements	7 950 logements
SURFACE URBAINE CONSTRuite	398,88 hectares	412,13 hectares
DENSITÉ URBAINE MOYENNE	16,93 lgt./ha.	19,29 lgt./ha.

Source : I.N.S.E.E., R.P. 2007 et 2012, exploitations principales, I.A.U.

Le tissu urbain dispose encore de rares grands terrains libres, susceptibles d'être densifiés dès lors qu'une opportunité se présentera, ce qui ne nécessite pas la maîtrise foncière de la Ville. Ce potentiel s'inscrit dans le cadre du S.D.R.I.F., qui prescrit « une *augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale ou intercommunale* », portée à 15 % dans les abords de la gare de Boissy-Saint-Léger ( cf. *supra* ).

# LE DIAGNOSTIC

## 1.7. LA DÉMOGRAPHIE

Ce septième chapitre du diagnostic expose les chiffres relatifs aux « populations légales », analyse les composantes de la population de la commune, et met en perspectives les données des recensements successifs.

Les perspectives démographiques forment le socle du projet urbain. Elles permettent de définir les besoins en matière de logements ( le chapitre 1.8 ), d'espaces professionnels ( le chapitre 1.9 ), d'équipements publics ( le chapitre 1.10 ), de transports ( le chapitre 1.11 ), d'infrastructures ( le chapitre 1.12 )...

### 1.7.1. LES DONNÉES STATISTIQUES

#### 1.7.1.1. LES POPULATIONS LÉGALES

Le dernier recensement général de la population [ R.G.P. ] de Limeil-Brévannes est daté de 1999 ( Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E., 1999 ).

La loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité, a modifié les méthodes du recensement. Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes annuelles de recensement.

Les populations légales « millésimées 2015 » sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elles ont été calculées conformément aux normes définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Selon les données officielles au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la commune de Limeil-Brévannes accueille donc :

- Une « population municipale » de 25 639 habitants ( 21 816 habitants 2 ans plus tôt ) ;
- Une « population comptée à part » de 209 habitants ;
- Une « population totale » de 25 848 habitants ( 23 039 habitants 2 ans plus tôt ).

Ces données constituent les « populations légales » de Limeil-Brévannes.

## 1.7.2. LA POPULATION GLOBALE

### 1.7.2.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Depuis les années 1960, la population de Limeil-Brévannes a connu 3 périodes d'évolution :

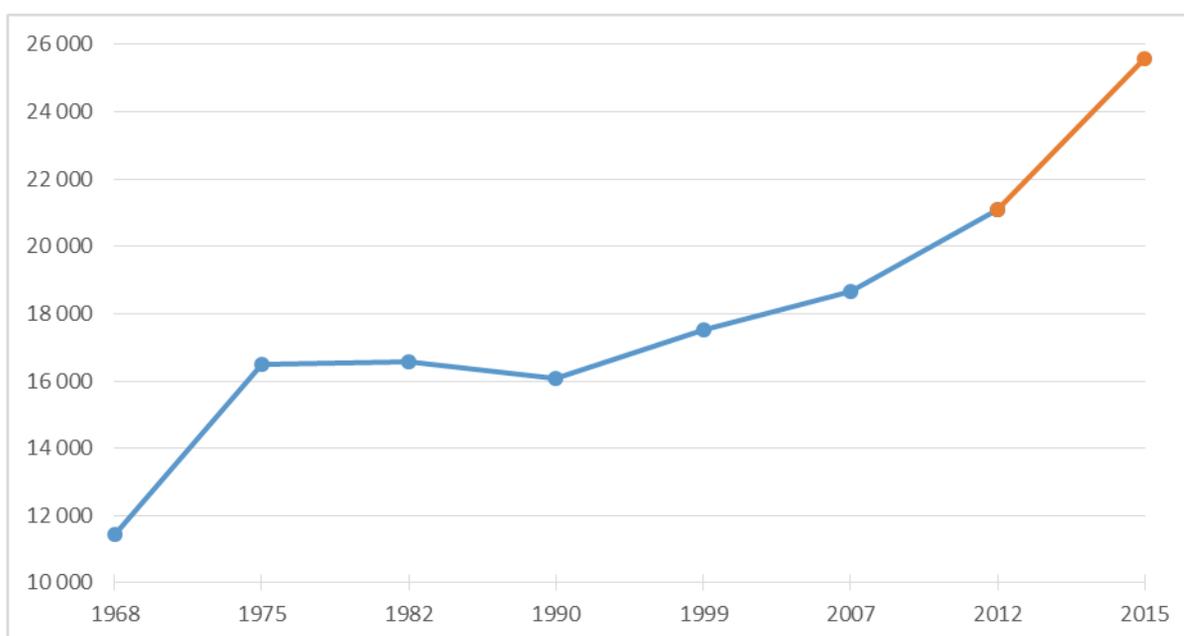
- Une période de forte augmentation entre 1968 et 1975 (+ 44 %), supérieure aux moyennes régionale (+ 6,8 %) et départementale (+ 8,4 %) sur la même période ;
- Une phase de stagnation puis de diminution de la population (+ 0,4 % entre 1975 et 1982, et - 3 % entre 1982 et 1990), alors que les populations du département et de la région étaient en croissance excepté pour le Val-de-Marne sur la période 1975-1982 (- 1,8 %) ;
- Une nouvelle phase de croissance à partir de 1990 (+ 9,1 % entre 1990 et 1999), qui se poursuit jusqu'en 2007 (+ 6,4 % entre 1999 et 2007) et se confirme jusqu'en 2012 (+ 13,1 % de 2007 à 2012) alors que les statistiques départementales et régionales affichent, pour la dernière période intercensitaire, respectivement 3,0 % et de 2,6 %. Cette phase de croissance s'accélère très nettement jusqu'en 2015 (+ 21,2 % entre 2012 et 2015, selon l'estimation de la population réalisée par la Ville).

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2015*
Population	11 456	16 496	16 566	16 070	17 529	18 657	21 103	25 571*

Source de 1968 à 2012 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales - État civil.

\*Source pour le chiffre de 2015 : estimation de la population réalisée, par les Services de la Ville de Limeil-Brévannes, à partir des informations relatives à la livraison des projets sur le territoire depuis 2013.

Evolution de la population de Limeil-Brévannes jusqu'en 2015



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil et estimation de la Ville de Limeil-Brévannes

La hausse entre les des deux derniers recensements officiels de l'INSEE est de 2 446 habitants, ce qui représente une variation globale de 13,1 %, croissance la plus forte après celle observée sur la période intercensitaire 1968-1975.

		1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Limeil- Brévannes	Pop.	11 456	16 496	16 566	16 070	17 529	18 657	21 103
	Tx de var.	44%	0,4%	-3%	9,1%	6,4%	13,1%	
Val-de- Marne	Pop.	1 121 319	1 215 713	1 193 655	1 215 538	1 227 250	1 302 889	1 341 831
	Tx de var.	8,4%	-1,8%	1,8%	1%	6,2%	3%	
Ile-de- France	Pop.	9 248 631	9 878 565	10 073 059	10 660 554	10 952 011	11 598 866	11 898 502
	Tx de var.	6,8%	2%	5,8%	2,7%	5,9%	2,6%	

Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales - État civil.

Cette forte croissance récente s'est nettement confirmée entre 2012 et 2015. En effet, selon l'estimation de la population fournie par la ville, la croissance observée sur cette période atteindrait 21,2 % de hausse ( soit 4 468 habitants supplémentaires ), ce qui placerait cette hausse en seconde position après celle observée sur la période intercensitaire 1968-1975.

La ville de Limeil-Brévannes apparaît comme une commune relativement dynamique ( + 84 % entre 1968 et 2012 et + 123 % entre 1968 et 2015 ) sur le plan démographique au regard du département et de la région.

Cette dynamique observée depuis 2012, voire 2007, voire même 1990, à Limeil-Brévannes, peut en partie s'expliquer par les importants programmes immobiliers et de constructions dans le diffus que Limeil-Brévannes a connu.

Cette dynamique, sur le long terme, se confirme aussi par rapport à certains territoires voisins. En effet, le territoire de Valenton, avec une population quasiment similaire en 1968 présente une variation de la population nettement plus faible ( + 16 % entre 1968 et 2012 ), tout comme Bonneuil-sur-Marne ( + 33,5 % ). Cependant, la dynamique observée à Limeil-Brévannes se trouve nettement moins importante que celle observée à Boissy-Saint-Léger ( +220 % ). Néanmoins, cette dynamique se répartit différemment sur la période étudiée : Boissy-Saint-Léger était nettement plus dynamique jusque dans les années 90, et depuis la population augmente légèrement, alors que Limeil-Brévannes connaît à nouveau une période de croissance importante.

		1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Limeil- Brévannes	Pop.	11 456	16 496	16 566	16 070	17 529	18 657	21 103
	Tx de var.	44%	0,4%	-3%	9,1%	6,4%	13,1%	
Valenton	Pop.	10 539	11 152	10 621	11 110	11 426	12 294	12 231
	Tx de var.	5,2%	-4,8%	4,6%	2,8%	7,6%	-0,5%	
Boissy-S <sup>t</sup> - Léger	Pop.	5 128	9 372	12 733	15 120	15 289	15 894	16 483
	Tx de var.	82,8%	35,9%	18,8%	1,1%	4%	3,7%	
Bonneuil- sur-Marne	Pop.	12 317	16 180	14 593	13 626	15 889	16 437	16 439
	Tx de var.	31,4%	-9,8%	-6,6%	16,1%	3,45%	0%	

Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales

La commune de Limeil-Brévannes présente donc une croissance démographique importante, mais maîtrisée, alimentée par deux phénomènes : l'accroissement naturel et le solde migratoire.

### 1.7.2.2. LES SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE

Le solde naturel ou accroissement naturel représente la différence entre les naissances et les décès enregistré au cours de la période. Le solde migratoire est la différence entre les entrées sur le territoire et les sorties.

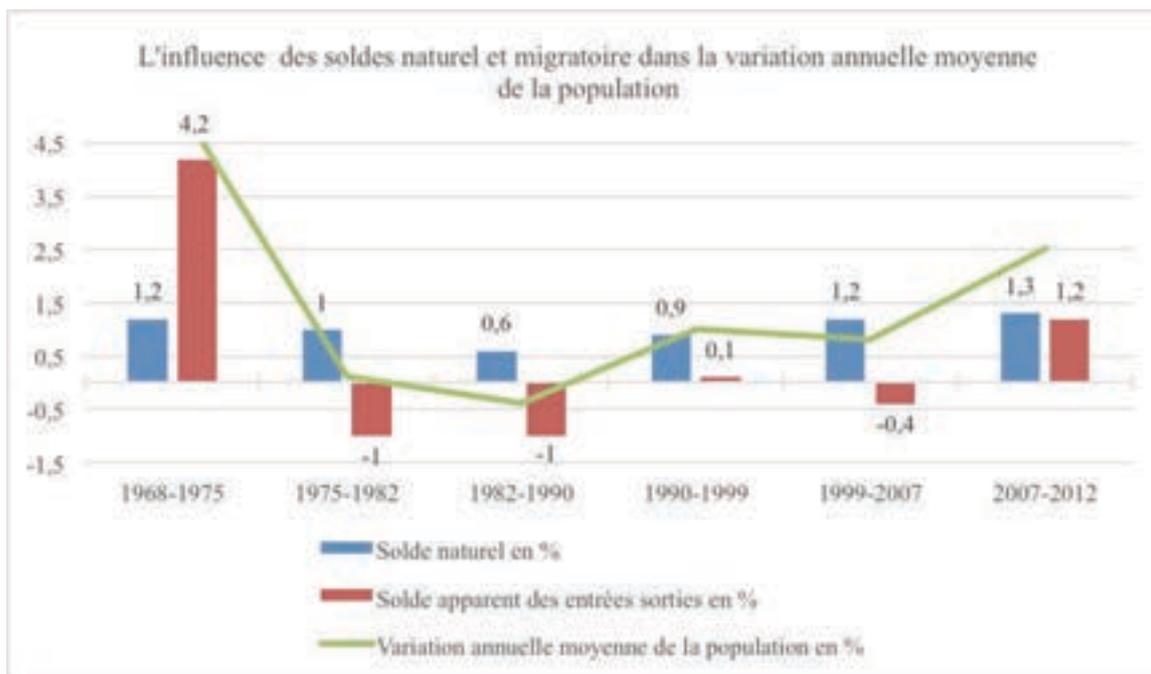
La variation démographique d'une unité territoriale déterminée est donc le résultat de la combinaison entre le solde naturel et le solde migratoire.

Depuis 1968, la variation annuelle moyenne de la population a fluctué principalement sous l'influence du solde migratoire. En effet, les périodes de décroissance 1975-1982, 1982-1990 et 1999-2007 correspondent à des périodes où le taux de variation était respectivement de - 1,0 %, - 1,0 %, et - 0,4 %. Les périodes de forte croissance sont associées à des périodes où le solde migratoire était élevé : par exemple, entre 1968 et 1975, il était de 4,2 %. Depuis 2012, à la suite des différentes opérations d'aménagement menées dans la ville, notamment avec la Z.A.C. des Temps-Durables, le solde migratoire est resté élevé et à probablement augmenté en raison de l'attractivité engendrée par ces opérations.

Le solde naturel, est resté relativement constant sur la période 1968-2012 en s'échelonnant de 0,6 % à 1,3 %, sans variation brusque. Le taux le plus élevé se trouve entre 2007 et 2012.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Variation annuelle moyenne de la population (%)	+5,4	+0,1	-0,4	+1,0	+0,8	+2,5
<i>Due au solde naturel (%)</i>	+1,2	+1,0	+0,6	+0,9	+1,2	+1,3
<i>Due au solde apparent des entrées et sorties (%)</i>	+4,2	-1,0	-1,0	+0,1	-0,4	+1,2
Taux de natalité (‰)	20,3	18,2	15,1	16,7	16,6	18,5
Taux de mortalité (‰)	8,2	8,0	9,1	8,0	5,1	5,6

Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.



La variation moyenne annuelle de la population de Limeil-Brévannes ( 5,4 % ) entre 1968 et 1975 est nettement supérieure à celle du Val-de-Marne ( 1,2 % ) ou de l'Île-de-France ( 0,9 % ).

Sur la période 1975-1982, le taux de variation de Limeil-Brévannes se situe entre celui du département et de la Région.

Entre 1982 et 1990, Limeil-Brévannes observe un taux de variation négatif, alors que les deux territoires de comparaison ont une variation positive.

Sur les deux périodes intercensitaires suivantes, les trois territoires ont des taux relativement proches même si Limeil-Brévannes se démarque légèrement entre 1990 et 1999 avec un taux de 1,0 % contre 0,1 % et 0,3 %.

Limeil-Brévannes présente actuellement le taux de variation moyen annuel le plus important.

Taux de variation annuel de la population en %

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Limeil-Brévannes	+5,4	+0,1	-0,4	+1,0	+0,8	+2,5
Boissy-S <sup>t</sup> -Léger	+9,0	+4,5	+2,2	+0,1	+0,5	+0,7
Val-de-Marne	+1,2	-0,3	+0,2	+0,1	+0,8	+0,6
Île-de-France	+0,9	+0,3	+0,7	+0,3	+0,7	+0,5

Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales - État civil.

Croissance  Décroissance

Même si les différences entre les taux de variation tendent à se réduire, Limeil-Brévannes est actuellement la commune la plus dynamique puisqu'elle présente le taux de variation le plus important par rapport aux territoires de comparaison. Cette dynamique est induite et se poursuit probablement jusqu'en 2015, grâce aux différentes opérations d'aménagement menées sur la ville telle que la Z.A.C. des Temps-Durables.

### 1.7.2.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES

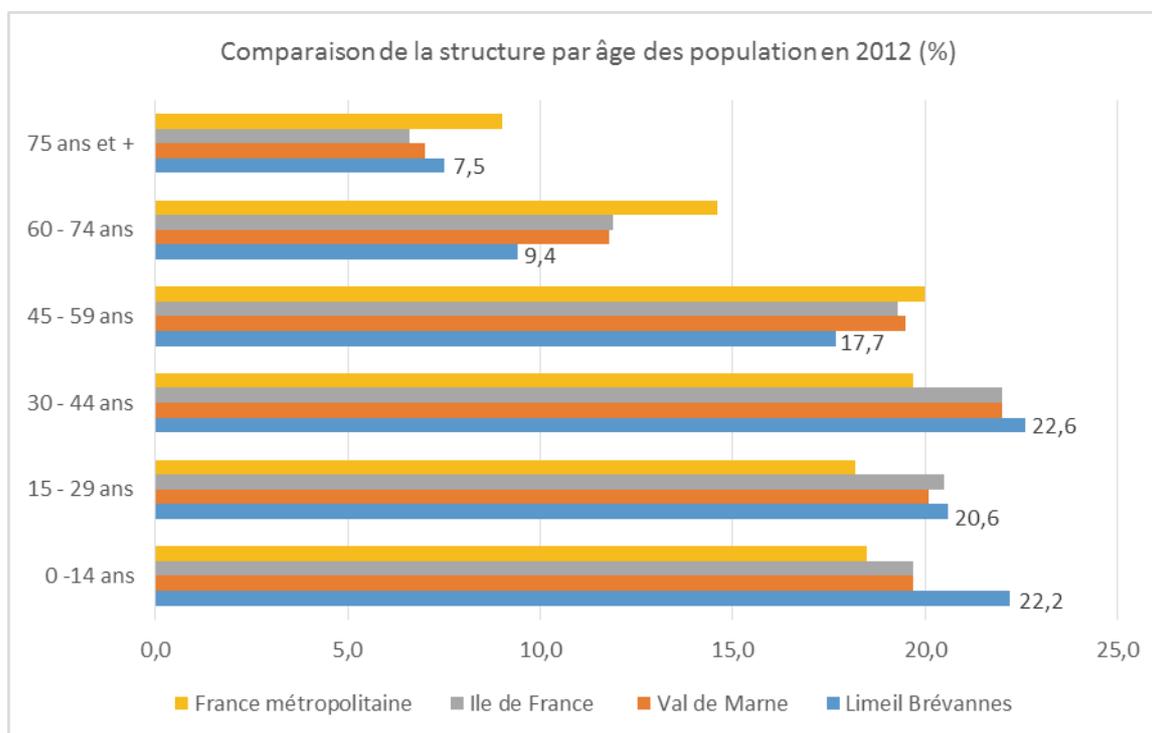
#### *La pyramide des âges*

L'étude de la structure des âges de la population de Limeil-Brévannes indique une surreprésentation des 0 - 14 ans ( 22,0 % ), des 15 - 29 ans ( 20,6 % ), associée à un nombre important d'individus entre 30 et 44 ans ( 22,6 % ) ( les individus en âge d'avoir de jeunes enfants ). Cette dernière tranche d'âge est la plus présente à Limeil-Brévannes et dépasse les taux de tous les autres territoires de comparaison. La population de la commune est donc, au regard de la moyenne départementale, relativement jeune et une prédominance des ménages avec enfant(s) transparaît.

À l'inverse, les catégories des 45-59 ans et 60-74 ans sont sous-représentées ( respectivement 17,7 % et 9,4 % pour la commune contre environ 19,4 % et 11,8 % pour le Val-de-Marne, et l'Ile-de-France ). La ville de Limeil-Brévannes accueille donc en 2006 assez peu de jeunes retraités. Leur nombre est toutefois en augmentation depuis 2007.

Le nombre des plus de 75 ans est également élevé, au regard de sa population totale, il plus élevé que celui de deux territoires de comparaison ( le Val-de-Marne et l'Ile-de-France ). Ceci est en partie lié à la présence de la résidence pour personnes âgées, implantée sur la commune ( cf. le chapitre sur les équipements ).

En comparaison avec la France Métropolitaine, les tendances sont inversées, les Brévannais sont plutôt jeunes alors que la population française a tendance à vieillir.



Sources : Insee, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales

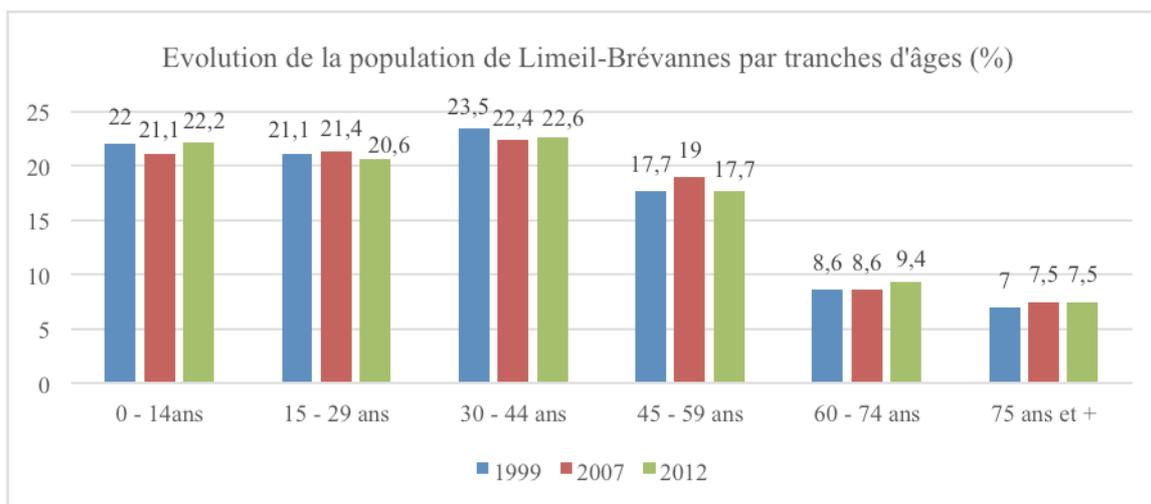
Sur la période intercensitaire 1999-2007, la part des plus jeunes ( les moins de 14 ans ) diminue puis augmente sur la période 2007-2012. Ce même type de variation est observé pour les 30-44 ans. Cette variation semble liée pour ces deux tranches d'âge puisque les

personnes de 30-44 ans sont en général celles les plus susceptibles d'avoir des enfants de moins de 14 ans.

La part des 15-29 ans et des 45-59 ans a augmenté entre 1999 et 2007 ( respectivement + 0,3 % et + 1,3 % ) puis diminué entre 2007 et 2009 ( respectivement - 0,8 % et - 1,3 % ).

Uniquement les 60-74 ans et 75 ans et plus n'ont pas connu de baisse sur la période étudiée.

En règle générale, l'évolution de la répartition de la population en fonction des tranches d'âges est faible à Limeil-Brévannes pour la période étudiée.



Sources : Insee, RP1999, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales

La population de Limeil-Brévannes tend doucement à vieillir ( 60 ans et plus ) même si les jeunes sont prédominants. Cependant, ce phénomène de vieillissement s'observe aussi à l'échelle du département, de l'Ile-de-France ainsi qu'au niveau national. Cette tendance est liée à l'accroissement progressif de l'espérance de vie mais aussi à l'arrivée des générations du « baby-boom » au-delà de 60 ans.

#### La taille des ménages et des familles

Limeil-Brévannes compte, en 2012, en moyenne 2,5 personnes par ménage, soit une taille supérieure à la moyenne de la France ( 2,3 ) mais aussi de l'Ile-de-France ( 2,3 ) et du Val-de-Marne ( 2,3 ).

#### Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2012

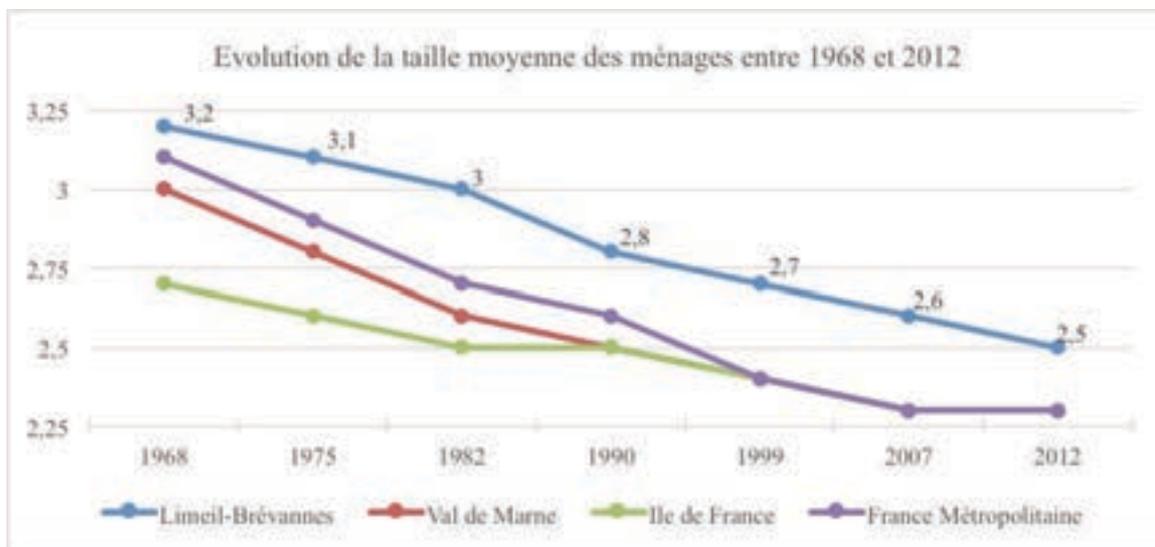
Limeil-Brévannes	Val-de-Marne	Ile-de-France	France Métropolitaine
2,5	2,3	2,3	2,3

Source : Insee, RP 2012 exploitations principales.

Depuis 1968, Limeil-Brévannes présente un nombre moyen de personnes par ménage toujours supérieur aux autres échelles de comparaison.

A l'image de toutes les échelles de comparaison, la taille des ménages de Limeil-Brévannes a connu une forte diminution sur la période 1968-1999, plus ou moins importante en fonction des territoires et des périodes intercensitaires.

Sur la période 1999-2007, une baisse de 0,1 a été observée dans les territoires étudiés. Depuis 2007, alors que dans les trois territoires de comparaison la valeur stagne, seul celui de Limeil-Brévannes voit ce nombre continuer à baisser.

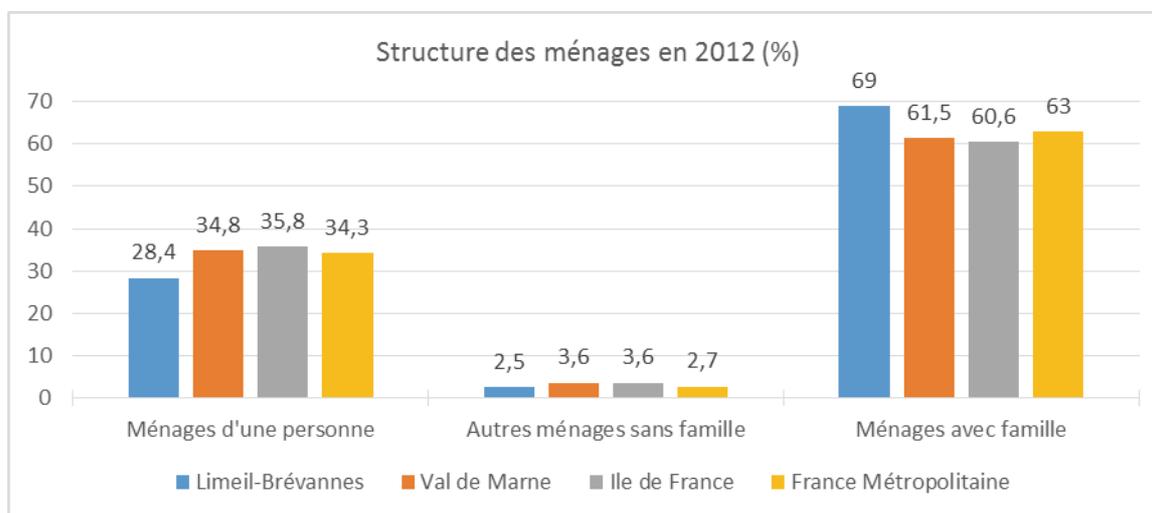


Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et 2012 exploitations principales.

De façon générale, la tendance à la diminution du nombre d'occupants par ménage est liée au phénomène de desserrement de ces ménages. Le desserrement des ménages est une conséquence d'un mode de vie qui a évolué depuis les années soixante principalement à cause des facteurs suivants : une décohabitation des jeunes de plus en plus tôt, une augmentation des divorces, un allongement de la durée de vie.

La composition des ménages de Limeil-Brévannes diffère de celle du Val-de-Marne, de l'Ile-de-France ou encore de la France. En effet, selon les graphiques ci-dessous réalisés à partir des données de l'INSEE, Limeil-Brévannes présente en 2012 un taux de ménage d'une personne ( 28,4 % ) inférieur au Val-de-Marne ( 38,4 % ), à l'Ile-de-France ( 35,8 % ), ainsi qu'à la France ( 34,3 % ).

A l'inverse, à Limeil-Brévannes, le taux des ménages avec famille est nettement plus important que celui rencontré dans la région, le département, et la France : 69,0 % contre respectivement 61,5 %, 60,6 %, et 63,0 %.



Source : Insee, RP 2012 exploitations complémentaires.

Limeil-Brévannes a tendance à voir, depuis 1999, son taux de ménages d'une personne augmenter et celui des ménages avec famille diminuer, comme dans le département et en France. Cependant, grâce aux différentes opérations d'aménagement menées sur le territoire de Limeil-Brévannes les dernières années (notamment la Z.A.C. des Temps-Durables), une offre de logement adaptée aux familles s'est développée permettant d'attirer de nouvelles familles avec enfants. Cette tendance est confirmée par l'augmentation constante des effectifs scolaires observée jusqu'à la rentrée 2015 (cf. le chapitre « 1.10.2. les équipements scolaires »).

Evolution de la part des ménages d'une personne et avec famille (%)

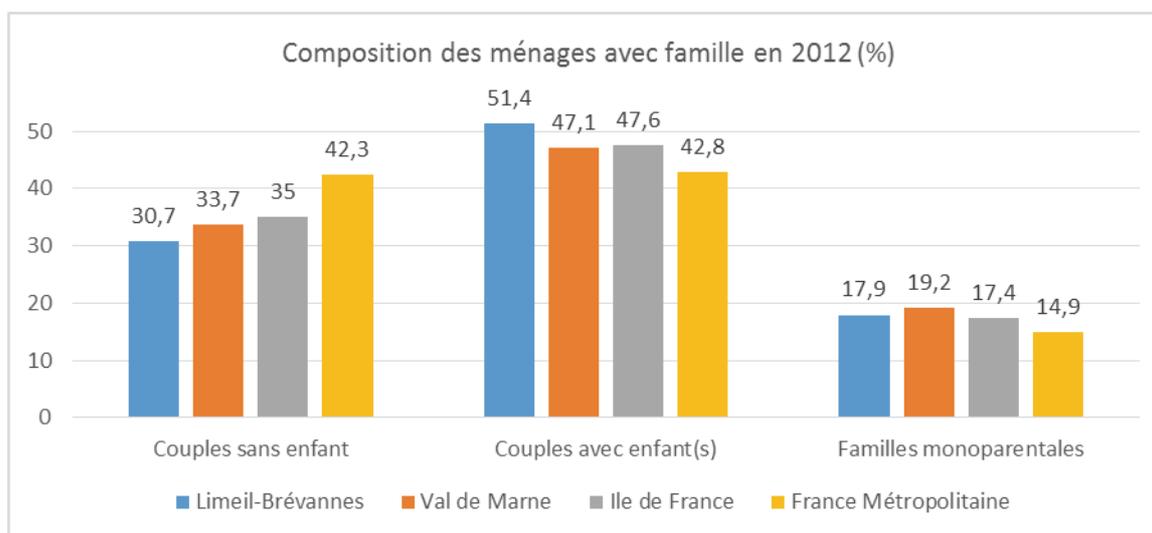
	Limeil-Brévannes			Val-de-Marne			France		
	2012	2007	1999	2012	2007	1999	2012	2007	1999
Ménage d'1 personne	28,4	27,3	24,3	34,8	34,5	32,4	34,3	33,1	30,8
Ménage avec famille	69,0	69,6	73,6	61,5	62,2	65,3	63	64,3	67,1

Source : Insee, RP1999, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires.

A l'instar des autres territoires de comparaison, les familles brévannaises sont en majorité des couples avec enfants (51,4 %). Ce taux est supérieur à celui du Val-de-Marne (47,1%), de l'Île-de-France (47,6 %), et de la France (42,8 %).

A l'inverse, Limeil-Brévannes compte une part de couples sans enfant inférieure à celui du département, de la région, et de la France.

Les familles monoparentales sont les moins représentées dans toutes les échelles de comparaison.



Source : Insee, RP 2012 exploitations complémentaires.

Les évolutions observées dans les territoires de comparaison sur la période 1999-2007-2012 sont quasiment identiques :

- Une augmentation du nombre de couples sans enfant (excepté entre 2007 et 2012 pour le Val-de-Marne, qui connaît une baisse de 1,2 point) ;

- Une diminution du nombre de couples avec enfant(s), une tendance probablement inversée à Limeil-Brévannes entre 2012 et 2015, à la suite des opérations d'aménagement menées sur la ville et au regard des effectifs scolaires en constante augmentation ;
- Une augmentation conséquente du nombre de familles monoparentales ( excepté pour Limeil-Brévannes, qui connaît, entre 2007 et 2012, une baisse de 0,1 point ).

## Evolution de la part des types de famille en %

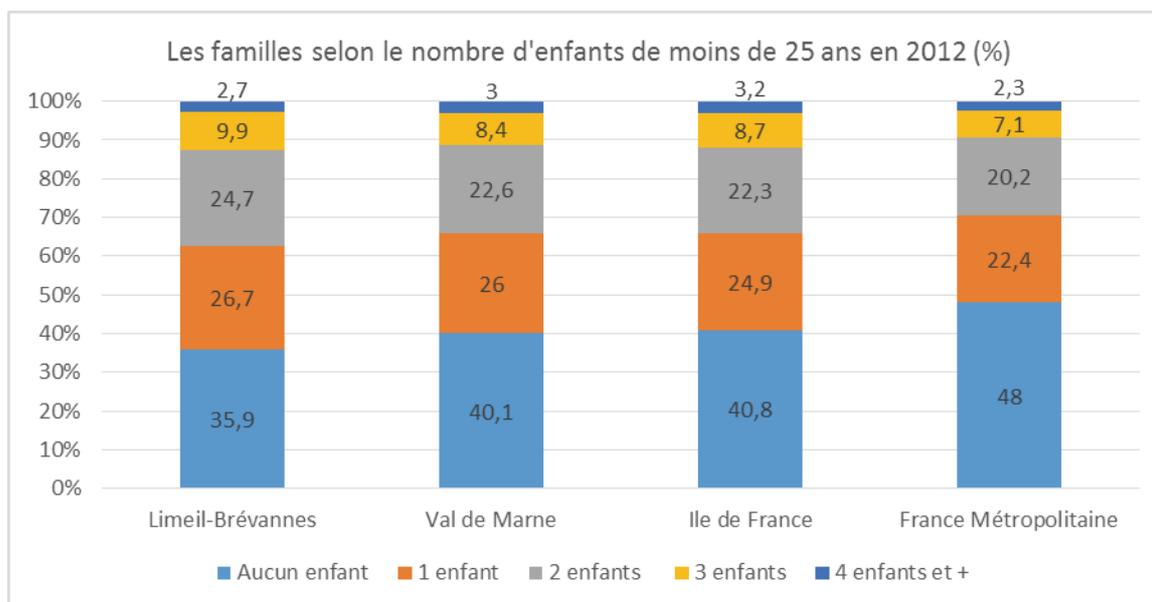
	Limeil-Brévannes			Val-de-Marne			France		
	2012	2007	1999	2012	2007	1999	2012	2007	1999
Couples sans enfant	30,7	29,6	28,1	33,7	34,9	34,6	42,3	41,7	38,4
Couples avec enfant(s)	51,4	52,4	56,3	47,1	47,3	49,8	42,8	44,4	48,8
Familles monoparentales	17,9	18,0	15,6	19,2	17,8	15,7	14,9	13,9	12,8

Source : Insee, RP 1999, RP 2007 et RP 2012 exploitations complémentaires.

Selon le graphique ci-dessous, les familles sans enfant âgé de moins de 25 ans sont les plus représentées, comme dans les autres territoires de comparaison. Cependant, à Limeil-Brévannes, cette catégorie est moins représentée que dans le département, la région, ou la France : 35,9 % contre respectivement 40,1 %, 40,8 %, et 48,0 %.

Les familles avec 1 enfant, 2 enfants, et 3 enfants sont nettement plus représentées à Limeil-Brévannes que dans le département, la région, ou la France.

Le nombre de famille avec 4 enfants et plus sont, à l'inverse, moins présentes à Limeil-Brévannes ( 2,7 % ) que dans le Val-de-Marne ( 3,0 % ), et qu'en Ile-de-France ( 3,2 % ).



Source : Insee, RP 2012 exploitations complémentaires.

Alors que le nombre de famille sans enfant, d'un enfant, et de 2 enfants, reste relativement constant ( même si en France les familles sans enfant sont en augmentation ), le nombre de

famille avec 3 enfants et 4 enfants et plus tend à diminuer ( excepté dans le Val-de-Marne ou le taux augmente depuis 1999 ).

Evolution de la répartition du nombre d'enfants par famille en %

	Limeil-Brévannes			Val-de-Marne			France		
	2012	2007	1999	2012	2007	1999	2012	2007	1999
Aucun enfant	35,9	36,1	35,0	40,1	40,8	41,1	48,0	47,4	45,3
1 enfant	26,7	26,8	27,3	26,0	25,9	26,3	22,4	22,5	23,0
2 enfants	24,7	22,6	24,4	22,6	22,2	22,2	20,2	20,3	20,6
3 enfants	9,9	10,4	10,3	8,4	8,1	7,5	7,1	7,4	8,1
4 enfants et +	2,7	4,2	3,0	3,0	3,0	2,9	2,3	2,5	3,1

Source : Insee, RP 1999, RP 2007 et RP 2012 exploitations complémentaires.

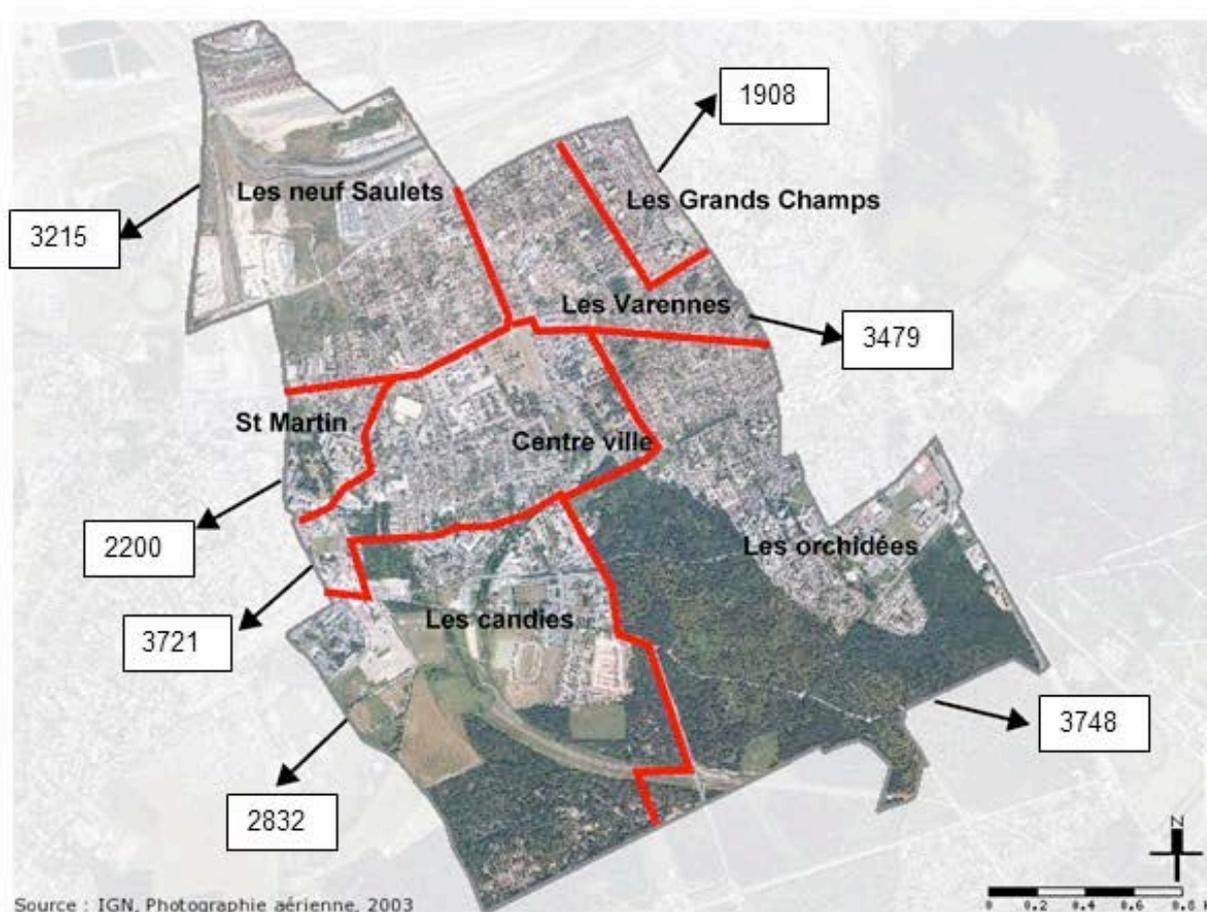
Même si ce taux tend à diminuer, Limeil-Brévannes accueille des ménages avec un nombre moyen d'occupants élevé. Ce taux reflète une présence plus importante de ménages avec familles ayant des enfants, plus important que les territoires de comparaison.

*La répartition géographique de la population*

La commune de Limeil-Brévannes est divisée, selon l'I.N.S.E.E., en 7 entités appelées quartiers ( des regroupements d'îlots constitués d'I.R.I.S.).

Le poids démographique de ces quartiers varie fortement en fonction de leur superficie et de leur densité, les plus peuplés étant ceux des Orchidées ( 3 748 habitants ) et du Centre-Ville ( 3 721 habitants ).

## La répartition de la population de 2012 par quartier



Source : Insee, recensement de la population 2012.

La composition des ménages de ces entités est très hétérogène, les familles avec enfants étant, par exemple, principalement concentrées dans les quartiers de Saint-Martin, des Varennes, et des Candies. Il existerait donc 3 types de territoires :

- Des quartiers « familiaux » avec une part importante de jeunes enfants et d'actifs : Saint-Martin ( 30,3 % de moins de 15 ans, 21,5 % entre 15 et 29 ans et 19,4 % de 30-44 ans), les Varennes ( 25,9 % de moins de 15 ans, 18,3 % entre 15 et 29 ans et 25,7 % de 30-44 ans ), et les Candies avec des pourcentages très proches du quartier des Varennes. Ces territoires correspondent à la fois à des quartiers de grands ensembles et à des zones pavillonnaires, les jeunes couples étant plus nombreux dans le quartier de Saint-Martin,
- Un quartier au profil plus âgé avec 25,3 % de la population ayant 75 ans et plus : le Centre Ville. La surreprésentation des personnes âgées dans ce secteur s'explique par la présence de l'hôpital Emile-Roux et – de manière marginale - de la résidence pour personnes âgées Arefo-Arletti,
- Des quartiers plus homogènes : les Neufs-Saulets ( un peu plus jeune )<sup>17</sup>, les Orchidées, et les Grands-Champs.

<sup>17</sup> . Le quartier des Neuf-Saulets, homogène lors du recensement « millésimé 2012 », ne comprenait pas le quartier des Temps-Durables. Les résultats des recensements ultérieurs seront donc impactés par ce dernier.

## La répartition de la population de 2012 par tranche d'âge et par quartier

	0 - 14 ans	15 - 29 ans	30 - 44 ans	45 - 59 ans	60 - 74 ans	75 ans et +
Les Varennes	25,9%	18,3%	25,7%	15,9%	9,1%	5,1%
Les Neufs-Saulets	21,0%	23,9%	25,4%	15,7%	9,3%	4,7%
Saint-Martin	30,3%	21,5%	19,4%	17,7%	10,3%	0,8%
Centre-Ville	19,0%	17,5%	20,3%	11,1%	6,8%	25,3%
Les Orchidées	18,9%	21,5%	20,5%	22,3%	13,1%	3,9%
Les Candies	25,5%	19,5%	23,2%	20,9%	7,7%	3,2%
Les Grands-Champs	16,2%	24,1%	23,6%	23,8%	9,9%	2,5%

Source : Insee, recensement de la population 2012.

De façon générale, la population de Limeil-Brévannes présente un profil plutôt jeune ( moins de 45 ans ), même si les plus de 75 ans sont fortement représentés, ce qui est lié à la présence d'une résidence pour personnes âgées sur le territoire.

### 1.7.3. LA POPULATION ACTIVE

La population active regroupe la population active occupée ( appelée aussi « population active ayant un emploi » ) et les chômeurs.

Le taux d'activité, au sens de l'INSEE, tel qu'il sera présenté dans ce sous-chapitre, est le rapport entre le nombre d'actifs et l'ensemble de la population en âge de travailler.

Le taux d'emploi d'une classe est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe.

Le taux de chômage mesure la proportion des chômeurs parmi les actifs de la commune. Le Pôle Emploi recense chaque année le nombre des demandeurs d'emploi dans chaque commune, c'est-à-dire le nombre de personnes actives sans emploi ayant fait une démarche d'inscription auprès de l'organisme.

Le chiffre officiel ne recouvre donc pas l'ensemble des chômeurs.

#### 1.7.3.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

La population en âge de travailler à Limeil-Brévannes s'élève à 13 760 habitants dont 10 974 habitants en 2012 sont des actifs. Au sein de ces actifs, 9 842 ont un emploi et 1 132 sont des chômeurs.

La commune se distingue par un taux d'activité supérieur à la moyenne observée dans toutes les échelles de comparaison, comme le montre le tableau ci-dessous. Il en est de même pour le taux d'emploi. A l'inverse, le taux d'inactifs est inférieur aux échelles de comparaison.

Comparaison des taux d'activité et d'emploi de la population en âge de travailler (15 à 64 ans) en 2012

	Limeil-Brévannes	Val-de-Marne	Ile-de-France	France Métropolitaine
Ensemble	13 760	895 972	7 984 953	41 834 380
<b>Actifs en % (taux d'activité)</b>	<b>79,8</b>	<b>75,8</b>	<b>75,9</b>	<b>72,8</b>
<i>Dont actifs ayant un emploi en % (taux d'emploi)</i>	<i>71,5</i>	<i>66,5</i>	<i>66,7</i>	<i>63,2</i>
<i>Dont chômeurs en %</i>	<i>8,2</i>	<i>9,3</i>	<i>9,7</i>	<i>9,6</i>
<b>Inactifs en %</b>	<b>20,2</b>	<b>24,2</b>	<b>24,1</b>	<b>27,2</b>
<i>Dont élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés</i>	<i>9,6</i>	<i>11,2</i>	<i>11,1</i>	<i>10,2</i>
<i>Dont retraités ou pré-retraités</i>	<i>5,4</i>	<i>5,6</i>	<i>5,5</i>	<i>8,4</i>
<i>Dont autres inactifs</i>	<i>5,3</i>	<i>7,4</i>	<i>7,5</i>	<i>8,6</i>

*Source : Insee, RP2012 exploitations principales.*

La commune de Limeil-Brévannes apparaît donc comme une commune d'actifs ayant un emploi.

### 1.7.3.2. LA POPULATION ACTIVE ET LE CHÔMAGE

À Limeil-Brévannes, après une première phase d'augmentation de 1,46 % entre 1982 et 1990, la population active a connu une forte croissance entre 1990 et 1999 (+ 7,28 %), laquelle se poursuit jusqu'en 2007 (+ 8,33 %) et s'accélère jusqu'en 2012 (+ 16,89 %), en raison de sa structure démographique jeune et de l'importante augmentation de la population.

#### Evolution de la population active de Limeil-Brévannes

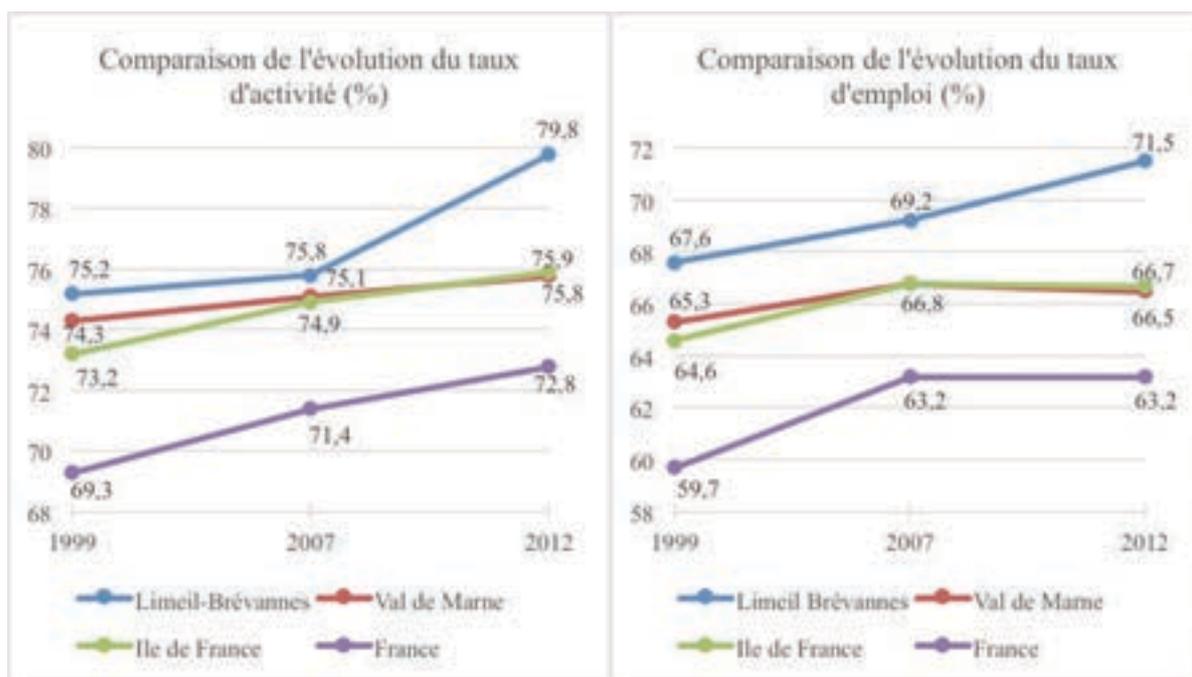
Nombre d'actifs			Evolution du nombre d'actif en %			
2012	2007	1999	2007 à 2012	1999 à 2007	1990 à 1999	1982 à 1990
10 974	9 388	8 666	16,89	8,33	7,28	1,46

*Source : Insee, RP 1999, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales.*

Limeil-Brévannes connaît effectivement les taux d'activité et d'emploi les plus élevés depuis 1999 par rapport au Val-de-Marne, à l'Ile-de-France, et à la France.

A l'instar de la totalité des territoires de comparaison, le taux d'activité n'a cessé d'augmenter depuis 1999. Il est important de noter que l'augmentation la plus importante est observée à Limeil-Brévannes sur la période 2007-2012 avec + 4 points, alors que le taux du Val-de-Marne ne progresse que de 0,7 point, l'Ile-de-France de 1,0 point, et la France de 1,4 point.

Comme le taux d'activité, le taux d'emploi de Limeil-Brévannes ne cesse d'augmenter sur la période étudiée : + 1,6 % entre 1999 et 2012 et + 2,3 % entre 2007 et 2012. Cette augmentation se retrouve dans tous les territoires de comparaison entre 1999 et 2007 plus ou moins prononcée ( l'augmentation la plus importante étant pour la France avec + 3,5 % ). Par contre sur la période 2007-2012 seul Limeil-Brévannes connaît une augmentation (+ 2,3 % ), alors que le Val-de-Marne et l'Ile-de-France subissent une baisse, (respectivement de - 0,3 % et - 0,1 % ). Le taux de la France quant à lui stagne sur cette période.



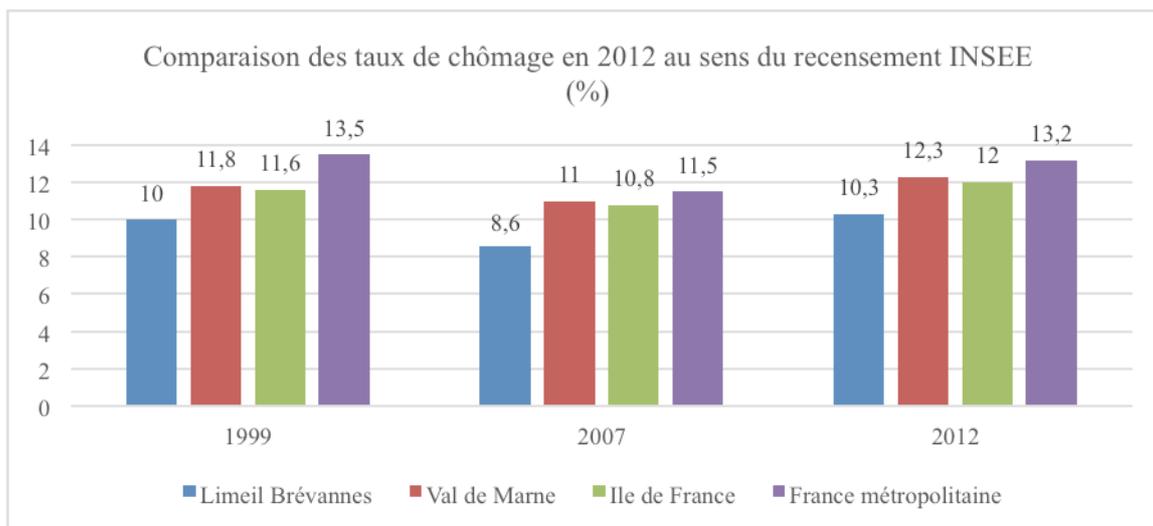
Source : Insee, RP 1999, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales.

Limeil-Brévannes présente des taux d'emploi et d'activité élevés, avec une dynamique qui renforce cette position.

En 2012, 10,3 % de la population active était au chômage à Limeil-Brévannes, ce taux est en dessous de celui des territoires de comparaison puisque le taux de chômage du Val-de-Marne est de 12,3 %, celui de l'Ile-de-France de 12,0 %, et celui de la France de 13,2 %.

La tendance observée dans les territoires de comparaison est similaire dans le temps :

- Entre 1999 et 2007, le taux de chômage a diminué : - 1,4 % à Limeil-Brévannes, - 0,8 % dans le département et dans la région, - 2,0 % en France,
- Entre 2007 et 2012, le taux de chômage a augmenté : + 1,7 % à Limeil-Brévannes, + 1,3 % dans le département, + 1,2 % dans la région, + 1,7 % en France.



Source : Insee, RP 1999, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales.

Même si le taux de chômage de Limeil-Brévannes a connu une forte augmentation sur la période 2007-2012, son taux demeure inférieur à celui des territoires de comparaison.

La répartition du taux de chômage en 2012 en fonction des tranches d'âge, au sens de l'INSEE, montre que les 25-54 ans et les 55-64 ans de Limeil-Brévannes sont moins au chômage que dans les territoires de comparaison. Cette différence est nettement plus marquée chez les hommes de 55-64 ans : - 5,4 points par rapport au Val-de-Marne, - 5,6 par rapport au département, et - 5,3 par rapport à la France.

Concernant la tranche d'âge des 15 à 24 ans, le taux de chômage des hommes est légèrement inférieur à celui des territoires de comparaison, tout en restant très proche : 26,3 % à Limeil-Brévannes contre 27,0 % dans le Val-de-Marne, 26,4 % en Ile-de-France, et 27,8 % en France. Par contre, le taux de chômage des femmes de 15 à 24 ans est plus élevé à Limeil-Brévannes (24,5 %) que dans le Val-de-Marne (23,9 %) et en Ile-de-France (23,4 %). Néanmoins, il est inférieur à celui de la France (29,2 %).

Comparaison des taux de chômage, au sens du recensement, des 15-64 ans par sexe et par âge en 2012 (%)

	Limeil-Brévannes		Val-de-Marne		Ile-de-France		France	
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
15-24 ans	26,3	24,5	27,0	23,9	26,4	23,4	27,8	29,2
25-54ans	9,2	8,8	10,7	11,3	10,1	11,3	10,6	12,5
55-64ans	4,6	5,1	10,0	8,7	10,2	9,0	9,8	9,9

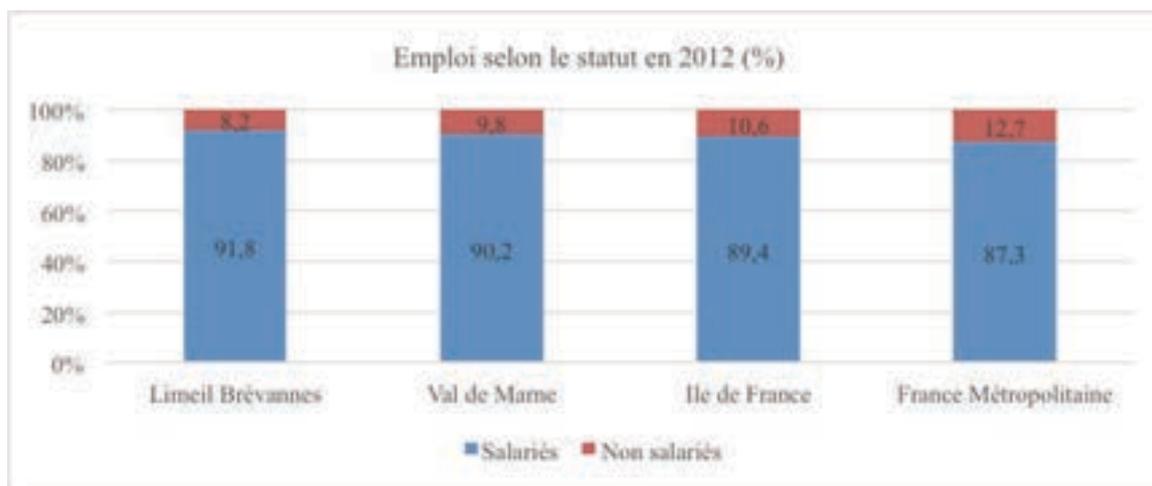
Source : Insee, RP2012 exploitations principales.

Le taux de chômage à Limeil-Brévannes, même s'il tend à augmenter, reste faible au regard des territoires de comparaison ; par contre si les nouvelles générations suivent la tendance des 15-24 ans, cet écart risque de se réduire.

### 1.7.3.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES

#### *La composition de la population active*

A l'instar des territoires de comparaison, à Limeil-Brévannes, 9 emplois sur 10 sont des emplois salariés. La part des emplois non salariés à Limeil-Brévannes ( 8,2 % ) est inférieure à celle du Val-de-Marne ( 9,8 % ), de l'Ile-de-France ( 10,6 % ), ou de la France ( 12,7 % ).



Source : Insee, RP 2012, exploitations principales lieu de travail.

Même si la part des salariés à Limeil-Brévannes est plus importante que dans le Val-de-Marne et dans l'Ile-de-France ou même que dans la France entière, entre 2007 et 2012 elle a diminué plus rapidement que dans les territoires de comparaison : - 2,4 points à Limeil-Brévannes contre - 0,9 point dans le Val-de-Marne, - 1,1 point en Ile-de-France, et - 0,8 point en France.

La population active de Limeil-Brévannes ayant un emploi, est nettement supérieure à celle des territoires de comparaison et ce dans toutes les tranches d'âge.

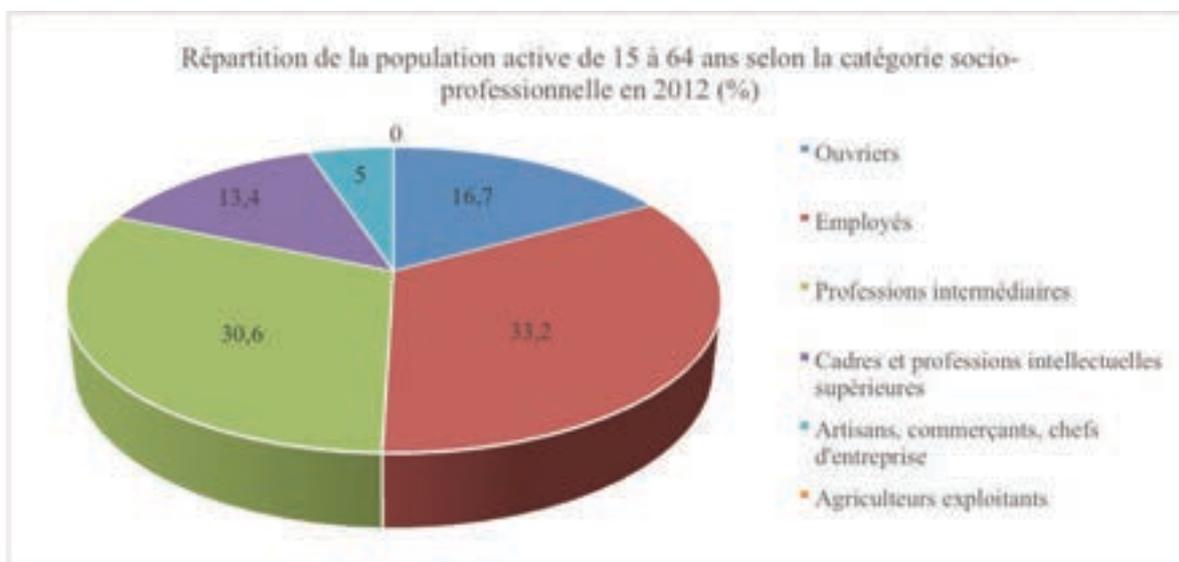
#### Comparaison des taux d'activités des 15-64 ans par sexe et par âge en 2012 (%)

	Limeil-Brévannes	Val-de-Marne	Ile-de-France	France
15-24 ans	46,2	40,6	41,0	43,4
25-54ans	93,6	91,1	91,2	90,3
55-64ans	58,5	57,2	57,5	46,6
<b>Taux d'activité</b>	<b>79,8</b>	<b>76,0</b>	<b>75,8</b>	<b>75,9</b>

Source : Insee, RP 2012 exploitation principale.

### La répartition de la population active par statut

L'analyse de la population active par catégorie socio-professionnelle (hors la population inactive), indique une surreprésentation des employés (33,2 %) et des professions intermédiaires (30,6 %).



Source : Insee, RP2012 exploitations complémentaires.

Cette surreprésentation des employés et des professions intermédiaires se retrouve dans toutes les échelles de comparaison (sauf en Ile-de-France où la catégorie des « cadres et professionnels intellectuels supérieurs » se place en seconde position), même si Limeil-Brévannes connaît un taux supérieur pour ces deux catégories socio-professionnelles. La ville accueille un faible taux de cadres et de professionnels intellectuels supérieurs (13,3 % contre 23,2 % dans le Val-de-Marne par exemple). Par contre, les artisans, commerçants, et chefs d'entreprises sont mieux représentés à Limeil-Brévannes (5,0 %) que dans le Val-de-Marne (4,7 %) ou qu'en Ile-de-France (4,5 %).

### Comparaison de la répartition de la population active selon la catégorie socio-professionnelle en 2012 (%)

	Limeil-Brévannes	Val-de-Marne	Ile-de-France	France
Ouvriers	16,7	14,9	14,4	22,7
Employés	33,2	29,3	27,0	28,8
Professions intermédiaires	30,6	26,5	25,8	24,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	13,4	23,2	26,8	15,3
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	5,0	4,7	4,5	5,8
Agriculteurs exploitants	0	0	0,1	1,5

Source : Insee, RP 2012 exploitations complémentaires.

Même si Limeil-Brévannes connaît un taux plus important d'ouvriers, d'employés, et de professionnels intermédiaires, il est important de noter que ces catégories socio-professionnelles, principalement celle des employés, tendent à diminuer plus rapidement que dans les territoires de comparaison. En effet, sur la période intercensitaire 2007-2012, la part des employés a chuté de 2,5 % à Limeil-Brévannes, mais seulement de 1,2 % dans le Val-de-Marne et de 0,1 % en Ile-de-France. Ce taux a même augmenté de 0,6 % en France.

La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise, quant à elle, a observé une hausse de 1,5 point sur la période 2007-2012, alors que le département du Val-de-Marne n'a observé qu'une augmentation de 0,3 point, l'Ile-de-France et la France de 0,2 point. Cette tendance, positive pour le territoire de Limeil-Brévannes, indique un certain dynamisme dans la commune.

Globalement, la commune connaît une diminution des actifs les moins qualifiés ( les ouvriers et les employés ) au profit des cadres et des professionnels intermédiaires, ces derniers restant toutefois minoritaires.

#### *La répartition de la population active par niveau de formation*

L'analyse des niveaux de formation les plus élevés des Brévannais permet de souligner ces mêmes tendances.

La part de titulaires de diplômes techniques ( de type C.A.P. ou B.E.P.), liée à la répartition par C.S.P. de la commune, est supérieure à celle du Val-de-Marne, de l'Ile-de-France ( 18,8 % contre respectivement 16,6 % et 16,4 % ). A l'inverse, les diplômés du supérieur sont moins nombreux en raison d'un déficit relatif de cadres et de jeunes adultes dans la commune ( 27,8 % contre respectivement 34,8 % et 38,2 % ).

Comparaison de la répartition de la population de plus de 15 ans selon le diplôme le plus élevé en 2012 (%)

	Limeil-Brévannes	Val-de-Marne	Ile-de-France	France
1. Aucun diplôme	21,4	18,0	17,1	17,9
2. Certificat d'études primaires	5,5	6,4	5,9	9,7
3. BEPC, brevet des collèges	6,1	6,3	5,6	6,0
4. CAP ou BEP	18,8	16,6	16,4	23,7
5. Bac ou brevet professionnel	20,3	17,9	16,9	16,6
6. Diplôme de l'enseignement supérieur court	16,1	13,7	13,5	12,5
7. Diplôme de l'enseignement supérieur long	11,7	21,1	24,7	13,7

Comparaison de l'évolution de la répartition de la population de plus de 15 ans selon le diplôme le plus élevé (%)

	Limeil-Brévannes			Val-de-Marne			Ile-de-France			France		
	1999	2007	2012	1999	2007	2012	1999	2007	2012	1999	2007	2012
1.	16,5	16,7	21,4	16,6	18,9	18,0	NC	18,1	17,1	20,0	19,7	17,9
	+0,2	+4,7		+2,3	-0,9			-1		-0,3	-1,8	
2.	15,5	6,9	5,5	14,7	8,5	6,4	NC	7,7	5,9	17,6	11,8	9,7
	-8,6	-1,4		-6,2	-2,1			-1,8		-5,8	-2,1	
3.	9,7	7,4	6,1	9,6	6,9	6,3	NC	6,3	5,6	8,1	6,4	6,0
	-2,3	-1,3		-2,7	-0,6			-0,7		-1,7	-0,4	
4.	25,2	21,4	18,8	21,5	17,8	16,6	NC	17,4	16,4	25,0	23,8	23,7
	-3,8	-2,6		-3,7	-1,2			-1		-1,2	-0,1	
5.	13,0	16,6	20,3	14,0	17,0	17,9	NC	16,2	16,9	12,1	15,3	16,6
	+3,6	+3,7		+3	+0,9			0,7		+3,2	+1,3	
6.	12,6	21,3	16,1	10,7	12,6	13,7	NC	12,5	13,5	8,5	11,0	12,5
	+8,7	-5,2		+3	+1,1			1		+2,5	+1,5	
7.	7,5	10,1	11,7	13,0	18,3	21,1	NC	21,8	24,7	8,8	11,9	13,7
	+2,6	+1,6		+5,3	+2,8			2,9		+3,1	+1,8	

*Source : Insee, RP 2012 exploitations principales.*

Ainsi, au regard des évolutions, un changement du profil socio démographique de la ville se dessine depuis plusieurs années :

- Une tendance généralisée à l'augmentation du niveau de diplôme des individus,
- L'arrivée de ménages plus qualifiés.

#### *L'orientation géographique de la population active*

L'étude géographique de la population active brévannaise indique une répartition inégale des catégories socio-professionnelles en fonction des quartiers de la ville.

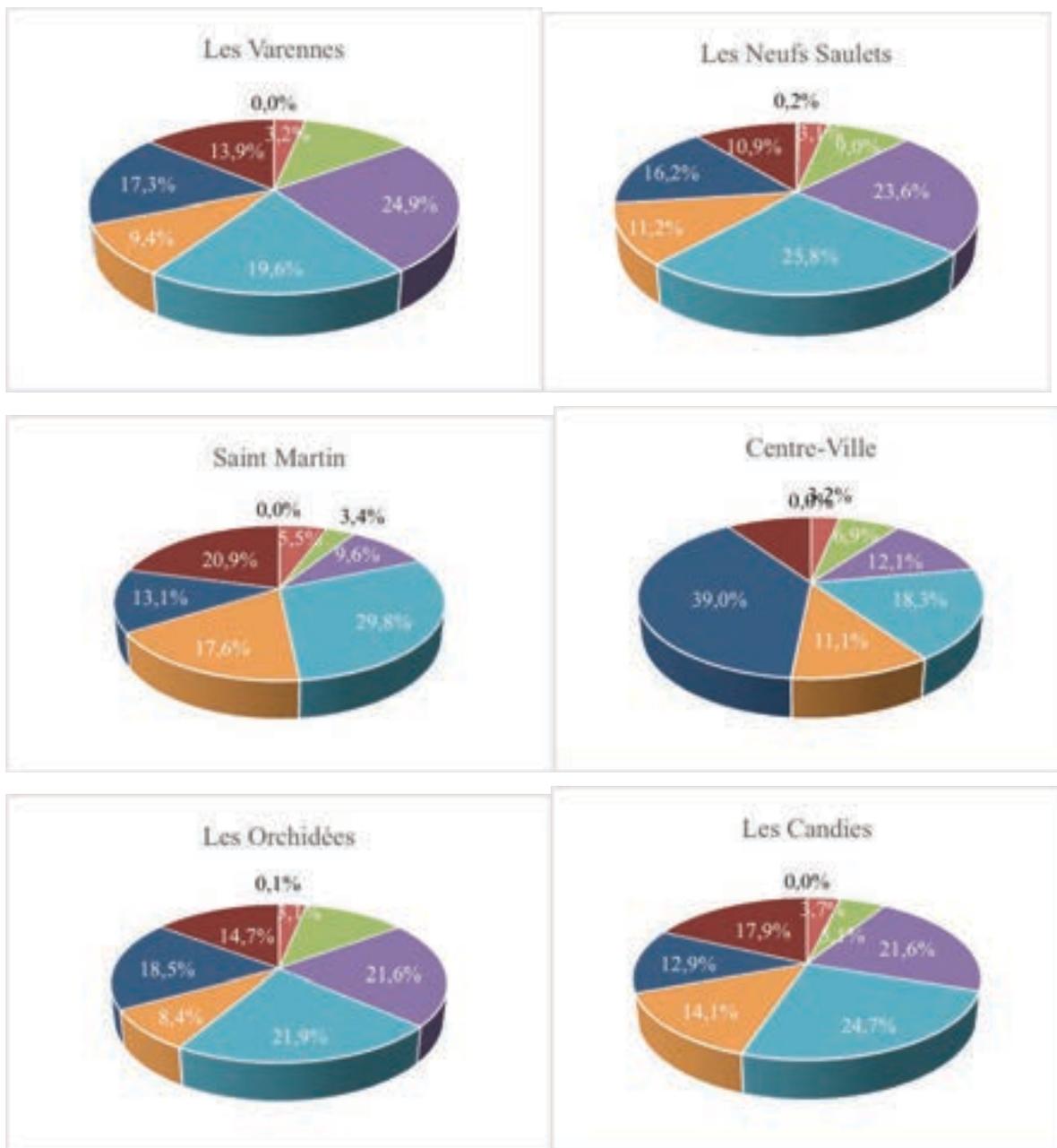
En effet :

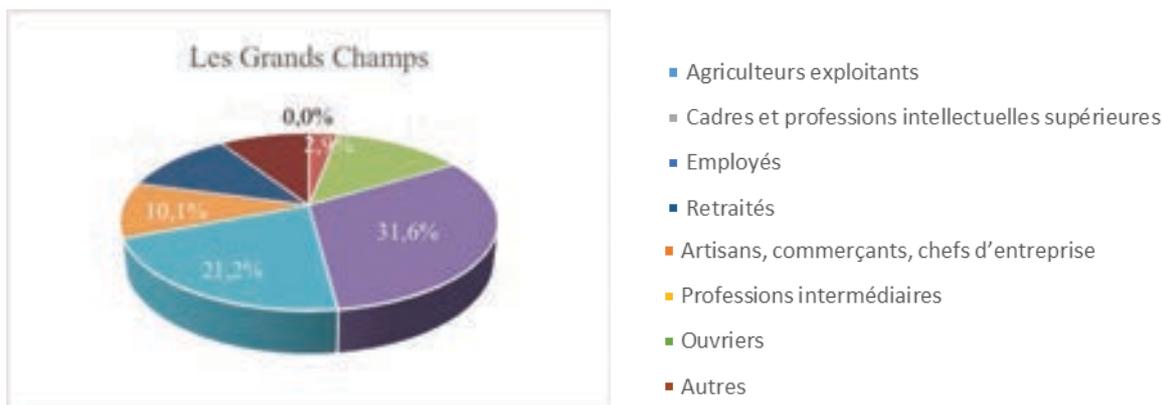
- La part des retraités dans le Centre-Ville atteint 39,0 % alors que dans les autres quartiers, cette catégorie s'échelonne entre 11,6 % et 18,5 % ; cette tendance est liée à la présence, dans ce quartier, de la résidence pour personnes âgées Arletty.
- Les artisans, commerçants, et chefs d'entreprise sont plus présents dans le quartier Saint-Martin ( 5,5 % ) que dans les autres ( autour de 3 % ).
- Les ouvriers présentent aussi un pourcentage plus élevé dans le quartier Saint-Martin ( 17,6 % ).
- Trois quartiers accueillent une part plus importante de « cadres et de professionnels intellectuels supérieurs » : Les Grands-Champs ( 13,4 % ), les Varennes ( 11,8 % ), et

les Orchidées ( 11,7 % ). Les autres quartiers observent des taux allant de 3,4 % à 9,0 %

Néanmoins, la tendance observée de la catégorie socio professionnelle dominante à l'échelle de la ville se remarque aussi dans les différents quartiers : la prédominance des employés et des professions intermédiaires. Le quartier des Grands-Champs est celui dont le taux est le plus élevé ( 52,8 % ). Les Candies présentent un taux de 46,3 %, les Varennes de 44,5 %, les Orchidées de 43,5 %, et Saint Martin 39,4 %. Par contre cette tendance n'est pas vérifiée dans le Centre-Ville puisque cette part n'est que de 30,4 % ce qui la classe en seconde position après les retraités ( 39,0 % ).

#### Comparaison des catégories socio-professionnelles en fonction des quartiers de Limeil-Brévannes en 2012





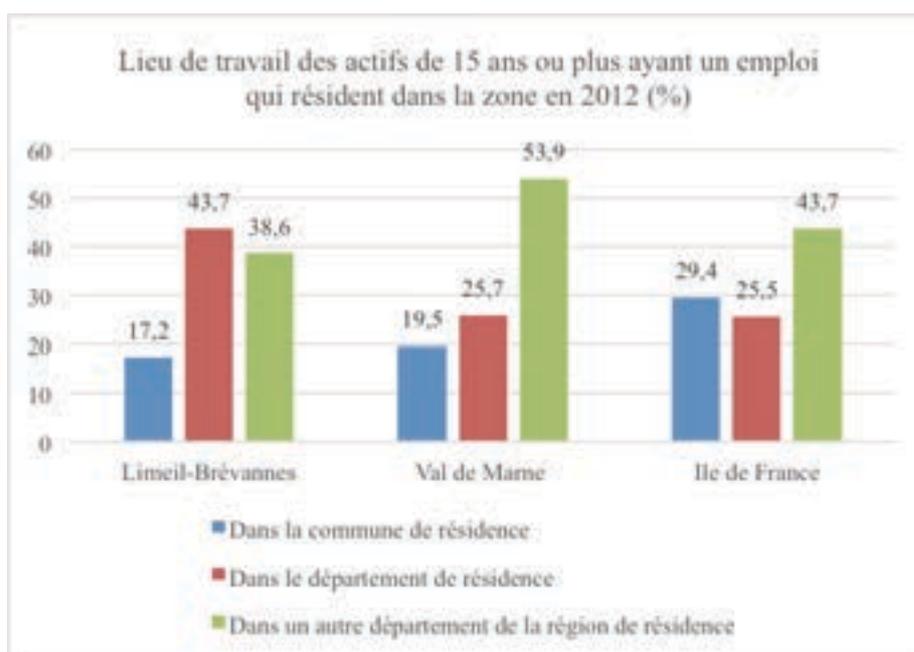
En 2012, 82,8 % des actifs de plus de 15 ans, ayant un emploi et habitant à Limeil-Brévannes, travaillent en dehors de la commune. Entre 2007 et 2012, cette tendance était moins importante, puisque la part des actifs travaillant en dehors de Limeil-Brévannes a augmenté de 2,4 points.

Les déplacements hors de la commune sont principalement orientés vers des communes situées dans le département de résidence ( 43,7 % ). Cette tendance est nettement plus marquée à Limeil-Brévannes que dans les territoires de comparaison ( 25,7 % dans le Val-de-Marne et 25,5 % en Ile-de-France ).

Les déplacements dans un autre département de la région de résidence sont aussi courants, à hauteur de 38,6 %, mais inférieur aux territoires de comparaison.

La part des actifs travaillant dans la commune de résidence est de 17,2 % à Limeil-Brévannes, ce qui est inférieur aux taux observés dans le département ( 19,5 % ) et en Ile-de-France ( 29,4 % ).

Les actifs de plus de 15 ans ayant un emploi, résidant à Limeil-Brévannes, se distinguent des autres échelles de comparaison puisqu'ils se déplacent plus dans leur département de résidence.



Source : Insee, RP 2012 exploitations principales.

L'utilisation de la voiture et autres transports du même type est le plus répandu à Limeil-Brévannes : 59,7 % contre 39,6 % dans le Val-de-Marne et 41,3 % en Ile-de-France. Dans ces deux territoires de comparaison, l'utilisation de ce type de transport se place après celui des transports en commun, respectivement 45,5 % et 42,9 %, alors que la part de l'utilisation des transports en commun à Limeil-Brévannes n'est que de 28,5 %.

La marche à pied, les deux roues, et la non-utilisation d'un mode de transport, présentent des parts d'utilisation proches.

La prédominance de l'utilisation de la voiture au détriment des transports en commun, est une conséquence de la faible desserte de Limeil-Brévannes par les transports collectifs, puisque la Ville ne dispose d'aucune gare, ni de R.E.R., ni de métro, ni de tramway.

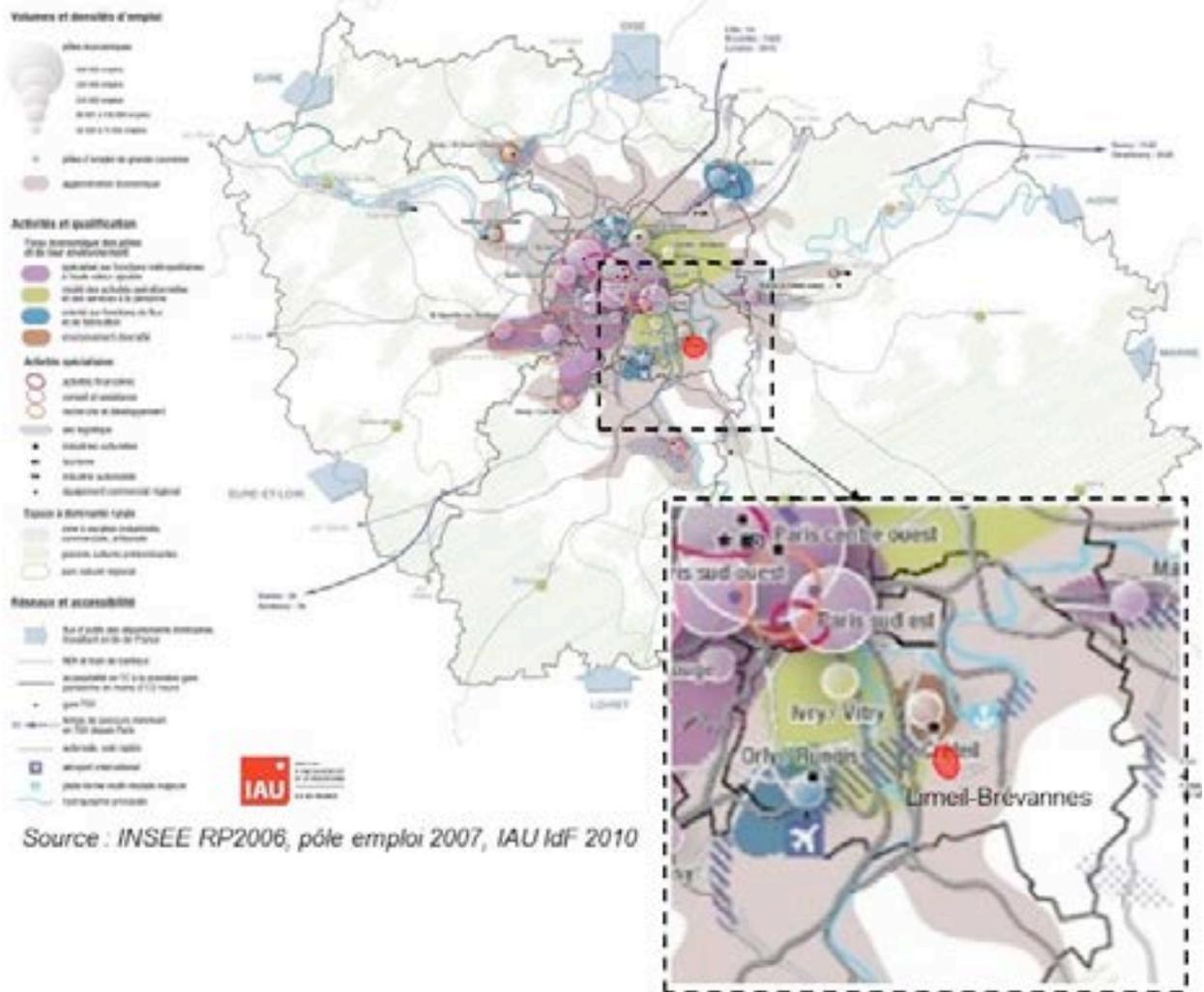
Limeil-Brévannes est inscrite dans l'« agglomération économique » francilienne et se trouve à proximité directe d'un pôle d'emplois important : le pôle de Créteil, qui offre environ 80 000 emplois, dans lequel le tissu économique est diversifié ( fonctions métropolitaines à haute valeur ajoutée, activités opérationnelles, services à la personne, fonction de flux et de fabrication ).

Limeil-Brévannes se trouve aussi à proximité de deux pôles d'emplois à l'ouest :

- Le pôle « Ivry-Vitry », qui représente environ 75 000 emplois, répartis dans les activités opérationnelles qui viennent en support des activités à haute valeur ajoutée et les services à la personne ( commerces, administrations, éducation sante action sociale...). Dans ce pôle, près de 60 % des emplois sont assurés par des employés et ouvriers, et la part des emplois peu qualifiés est souvent supérieure à la moyenne régionale.
- Le pôle « Orly-Rungis » offre environ 80 000 emplois, orientés vers des fonctions de flux et de fabrication, caractérisé par des implantations industrielles, du commerce de gros, de la logistique et du transport autour des aéroports et le long des axes routiers ou fluviaux.
- Au nord de Limeil-Brévannes se trouve le pôle « Paris-Sud-Est », qui compte environ 240 000 emplois spécialisés dans les fonctions métropolitaines à haute valeur ajoutée.

Limeil-Brévannes se trouve donc à proximité d'importants pôles d'emplois dont l'offre est relativement diversifiée ( cf. la page suivante ).

## Orientations économiques, densité, et accessibilité



Source : INSEE RP 2006, pôle emploi 2007, IAU IdF 2010

Le diagnostic met en évidence que :

- La ville de Limeil-Brévannes a une population en constante augmentation depuis 1968, mais une hausse importante est observée depuis 2007 ;
- La population totale en 2013 est de 22 816 habitants ;
- Limeil-Brévannes accueille une population plutôt jeune, majoritairement de moins de 30 ans, même si la tendance au vieillissement est observée ;
- Les ménages de Limeil-Brévannes ont une taille élevée, même si la tendance est à la diminution, et sont principalement des familles avec enfants, ;
- Limeil-Brévannes est marqué par une importante part d'actifs et surtout par un faible taux de chômage ;
- Les actifs avec un emploi appartiennent principalement aux catégories socio-professionnelles correspondant aux employés et aux professionnels intermédiaires ;
- La part des actifs travaillant dans la commune de résidence est faible et les déplacements domicile-travail se font principalement en voiture.

### ***1.7.4. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES***

Ces perspectives s'appuient sur les éléments suivants :

- La réalisation des programmes collectifs dans le diffus avec la construction d'environ 230 logements dont les projets sont connus à ce jour,
- La réalisation de programmes dans le diffus dont les projets ne sont pas connus à ce jour,
- Aucun élément ne permet de remettre en cause l'hypothèse d'une reproduction dans les années à venir du dynamisme naturel observée à Limeil-Brévannes lors de la dernière période intercensitaire.
- Atteindre environ 28 000 habitants en 2030, selon l'estimation calculée à partir du point mort ( cf. le paragraphe « 1.8.1.3 les partitions statistiques », et la sous-partie « le mécanisme de la variation du parc et le calcul du « point mort » ).

## 1.8. LE LOGEMENT

Ce huitième chapitre analyse les composantes du parc des logements à Limeil-Brévannes et met en perspectives les chiffres des recensements successifs. Les principales caractéristiques du parc des logements ont essentiellement été établies à partir des données fournies par le site de l'INSEE dans le cadre des recensements de 1999, 2007, et 2012.

### 1.8.1. LE PARC GLOBAL

#### 1.8.1.1. LE CONTEXTE

La commune de Limeil-Brévannes compte 8 668 logements en 2012, dont 7 950 sont des résidences principales (91,7 %). Selon une estimation fournie par la Ville de Limeil-Brévannes, basée sur le Répertoire d'Immeuble Localisé (R.I.L.) de 2015, disponible auprès de l'INSEE, le nombre de logements en 2015 s'élèverait à 10 909 sur le territoire.

Le nombre des logements et des résidences principales ne cesse d'augmenter depuis 1999. Cependant la part des résidences principales est quasiment stable sur la période étudiée, même si une hausse a été constatée en 2007. Cette évolution est aussi valable pour les résidences secondaires et les logements vacants. La part de logements vacants est de 7,4 % tandis que celle des résidences secondaires est marginale (0,9 %).

Une relative parité existe entre les propriétaires et les locataires, même si la part des propriétaires tend à augmenter : + 4,2 points entre 1999 et 2007 et + 2,5 points entre 2007 et 2012.

Le parc des résidences principales est majoritairement constitué d'appartements (66,3 % en 2012). Le nombre des appartements ne cesse d'augmenter depuis 1999 (de 61,5 à 63,6 % entre 1999 et 2006, et +2,7 points sur la dernière période intercensitaire).

Le nombre de pièces par résidence principale reste relativement stable sur période étudiée.

## Evolution de la catégorie, des types de logements et du statut d'occupation

	Limeil-Brévannes						Val-de-Marne		
	2012		2007		1999		2012	2007	1999
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%		
<b>Ensemble</b>	<b>8 668</b>	-	<b>7 205</b>	-	<b>6 712</b>	-	-		
Résidences principales	7 950	91,7	6 757	93,8	6 149	91,6	93,7	93,8	90,8
<i>Dont propriétaires</i>	4 639	58,3	3 767	55,8	3 170	51,6	45,9	45,7	43,5
<i>Dont locataires</i>	3 311	41,7	2 990	44,8	2 979	48,4	54,1	54,3	56,5
Rés. secondaires et logements occasionnels	80	0,9	42	0,6	62	0,9	1,3	1,2	1,7
Logements vacants	638	7,4	405	5,6	501	7,5	5,2	5,0	7,5
Maisons	2 838	32,7	2 563	35,6	2 400	35,8	22,9	23,5	23,1
Appartements	5 747	66,3	4 584	63,6	4 130	61,5	75,4	75,0	74,4
Nombre moyen de pièces par rés. principale	3,6		3,7		3,6		3,3	3,3	3,3

Source : Insee, RP 1999, 2007 et 2012 exploitations principales.

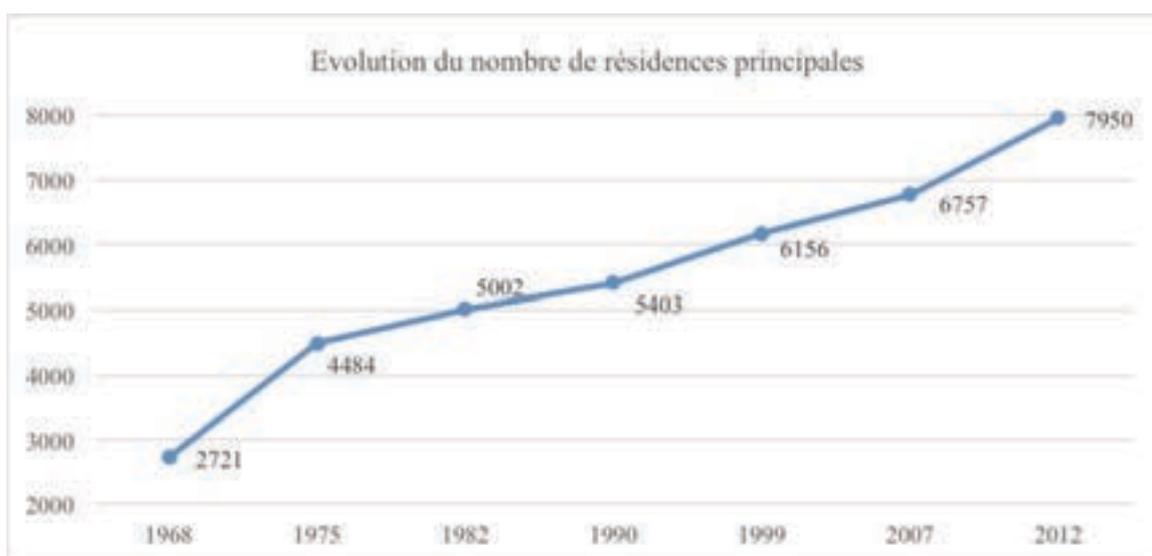
En comparaison avec le Val-de-Marne, Limeil-Brévannes comprend, en 2012, un taux de résidences principales inférieur ( 91,7 % contre 93,7 % ), alors qu'en 1999, les ratios étaient inversées puisque Limeil-Brévannes en comptait 91,6 % et le Val-de-Marne 90,8 %. La part des résidences secondaires et des logements occasionnels est depuis 1999 toujours en dessous du taux observé dans le département. Concernant les logements vacants, Limeil-Brévannes en comprend un taux important en 2012, 7,5 %, alors que le département n'en compte que 5,2 %. Ce taux à Limeil-Brévannes, qui a aussi fortement augmenté entre 2007 et 2012, peut, peut-être, s'expliquer par la livraison récente d'opérations de logements. En effet, la définition de « logements vacants » donnée par l'INSEE est la suivante : « *Un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :*

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

Limeil-Brévannes se caractérise par un important tissu pavillonnaire ( 32,7 % en 2012 contre 22,9 % dans le département ), même si ce taux tend à diminuer depuis 1999. Aussi, Limeil-Brévannes se démarque du département par une proportion plus importante de propriétaires : en 2012, 58,3 % de propriétaires à Limeil-Brévannes contre 45,9 % dans le Val-de-Marne.

### 1.8.1.2. LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

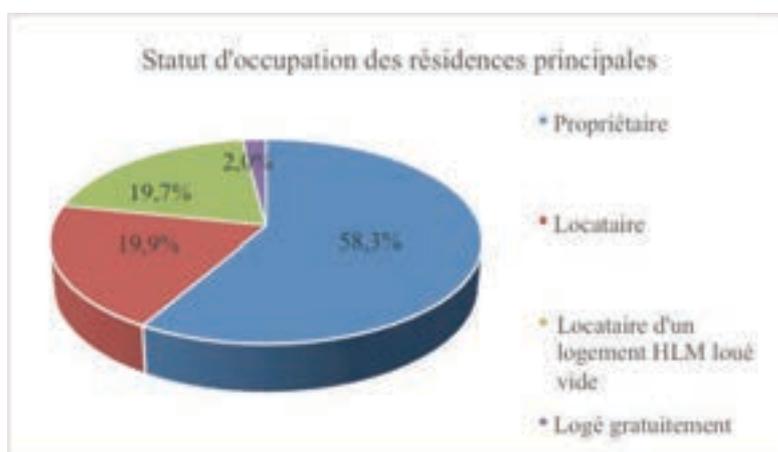
Le nombre des résidences principales est en constante évolution depuis 1968, mais deux périodes connurent une croissance plus forte : 1968-1975 (+ 65 % sur sept ans ), et 2007-2012 (+ 18 % sur cinq ans ). Ces périodes correspondent à d'importantes opérations de développement. Aussi ces périodes de fortes augmentations du nombre des résidences principales sont à mettre en corrélation avec la courbe d'augmentation de la population.



Sources : Insee, RP 1968 à 1999 dénombrements, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales

Les résidences principales sont occupées à 58,3 % par leur propriétaire. Il s'agirait, selon le projet de Ville, en majorité de pavillons, de taille moyenne ou grande, appartenant à des retraités et des actifs à dominante « cadre supérieur ou professionnel intermédiaire » ( les logements neufs construits entre 1990 et 1999 sont également occupés par ces catégories ). Le reste du parc des résidences principales se décompose de la façon suivante :

- 19,9 % de locataires,
- 19,7 % de locataires d'un logement H.L.M. loué vide,
- 2,0 % logés gratuitement.



Part des propriétaires des résidences principales (%)			
2012	2007	1999	1990
58,3	55,8	51,6	47,7

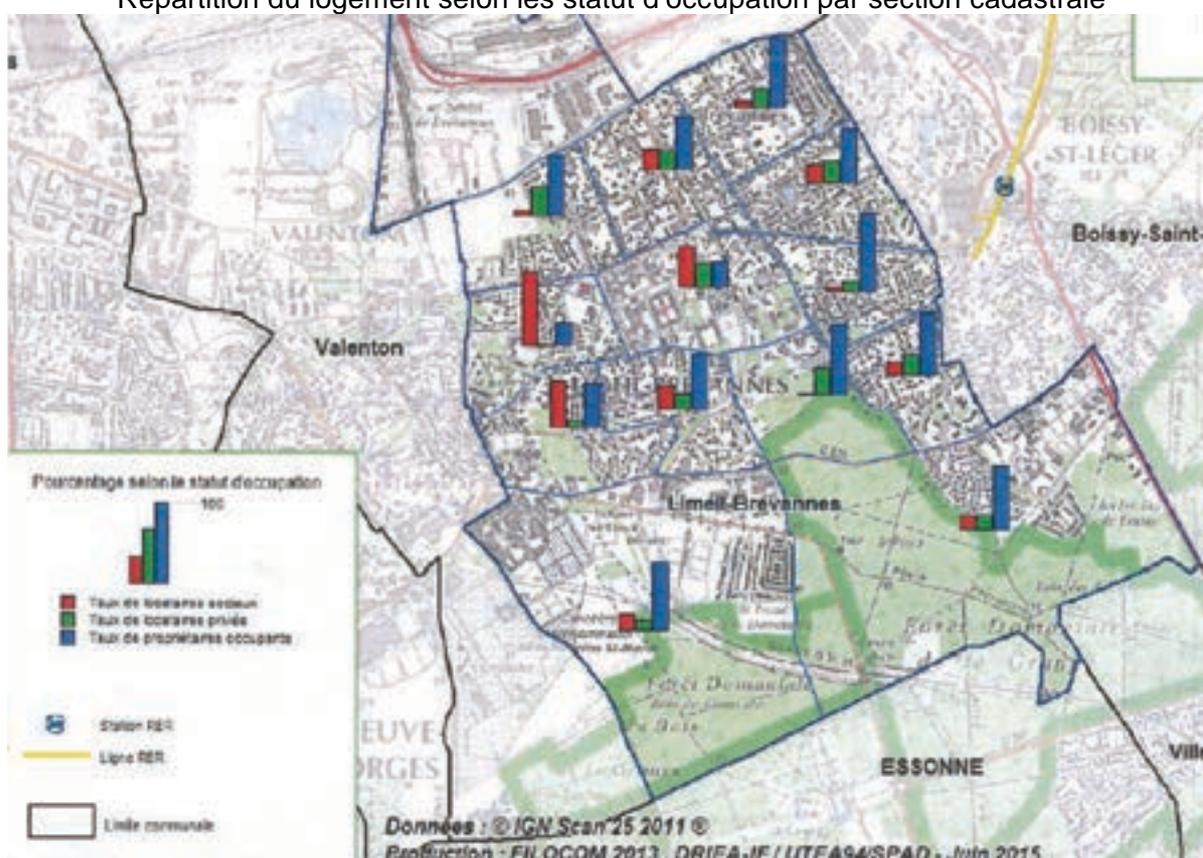
Source : Insee, RP 2012 exploitations principales

L'augmentation sensible de la part des propriétaires des résidences principales au sein de la commune, a pour cause le développement de l'accession et de la primo-accession à la propriété, en raison de l'arrivée d'actifs plus aisés et de l'essor de programmes immobiliers en accession. Cette augmentation est aussi constatée à l'échelle du Val-de-Marne mais dans des proportions moins importantes.

Les propriétaires occupants sont présents sur tout le territoire de Limeil-Brévannes. Le parc locatif est faiblement implanté sur le territoire par rapport aux autres échelles de comparaison.

Le parc social quant à lui est surtout implanté à l'Ouest de la commune ce qui met en évidence une faiblesse au niveau de la mixité sociale.

#### Répartition du logement selon le statut d'occupation par section cadastrale



Source : Porter à connaissance, 26 août 2015, annexe 2, fiche logement

### 1.8.1.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES

#### *L'âge des logements*

Le parc des logements de Limeil-Brévannes s'est constitué essentiellement entre 1946 et 1990, une période intégrant les « Trente Glorieuses », à l'instar des autres territoires de comparaison. Effectivement, il s'agit d'une période pendant laquelle ont été achevés et livrés l'essentiel des logements, principalement entre 1968 et 1975, comme le montre la courbe de l'évolution du nombre de résidence principale présenté précédemment.

Limeil-Brévannes se démarque des territoires de comparaison avec un parc de résidences principales plus récent que ces territoires de comparaison. En effet, 31,7 % des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2009 alors que dans les territoires de comparaison, ce taux s'échelonne de 16,0 % à 21,4 %. En effet à Limeil-Brévannes, dans les années 1990, 829 logements neufs ont été livrés, auxquels s'ajoutent les logements des deux Z.A.C..

Selon les demandes de permis de construire, fournies par la Ville de Limeil-Brévannes, 3 523 logements collectifs ont été livrés de 2006 à 2015, dont 333 dans la Z.A.C. Léon-Bernard, 720 dans le Pôle Pasteur, et 1 252 dans la Z.A.C. des Temps-Durables. Actuellement, selon les permis de construire pour des logements collectifs, autorisés entre 2011 et 2015, 166 logements sont en cours de construction ou d'aménagement. Aussi, à ces chiffres doivent être ajoutés toutes les constructions de pavillons dans le diffus, environ 30 achevés et 30 en cours.

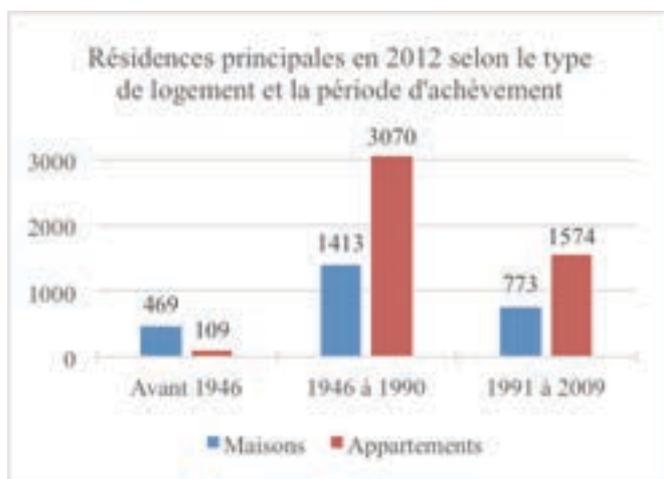
A l'inverse, Limeil-Brévannes se démarque par un faible pourcentage de résidences principales datant d'avant 1946.

#### Résidences principales selon leur période d'achèvement en 2012

	Limeil-Brévannes	Val-de-Marne	Ile-de-France	France
Avant 1946	7,7%	21,4%	27,9%	26,2%
1946-1990	60,6%	61,5%	56,1%	52,4%
1991-2009	31,7%	17,1%	16,0%	21,4%

Source : Insee, RP2012 exploitation principale

L'ancienneté moyenne d'emménagement dans la résidence principale est, en 2012, de 11,7 ans (recensement RP2012 exploitations principales).



Avant 1946, la construction était plutôt axée vers les pavillons, puisqu'il y a eu plus de maisons construites que d'appartements. Cette tendance s'est inversée, en effet, depuis 1946, la construction d'appartements domine celles des pavillons.

Source : Insee, RP2012 exploitation principale

La construction des pavillons se fait en apport régulier alors que les immeubles collectifs, et donc les appartements, se font principalement dans le cadre de programmes immobiliers de plus grande ampleur et connaissent une production plus irrégulière.

L'indice de construction est le rapport entre la construction neuve sur une période donnée et le parc du début de cette période, il donne un aperçu sur la dynamique de construction d'une commune.

Sur la période 1999-2006, l'indice de construction annuel de Limeil-Brévannes est de 2,4 %, ce qui est supérieur à celui du Val-de-Marne ( 0,8 % ). Sur la période suivante (2007-2012), l'indice de construction de Limeil-Brévannes a diminué ( 1,3 % ) mais reste tout de même supérieur à l'indice départemental ( 0,7 % ).

Ces chiffres se corrèlent avec le dynamisme du territoire.

#### Comparaison de l'indice de construction

	Parc 1999	Construction 1999-2006	Indice de construction annuel	Parc 2007	Construction 2007-2012	Indice de construction annuel
Limeil-Brévannes	6 826	1 295	2,4%	7 510	580	1,3%
Val-de-Marne	567 482	38 153	0,8%	594 473	28 885	0,7%

Source : Porter à connaissance, 26 août 2015, annexe 2, fiche logement

#### *Le mécanisme de la variation du parc et le calcul du « point mort »*

Le « point mort », dans une commune, est le nombre de logements à construire, nécessaire pour maintenir l'équilibre démographique. En effet, la construction de logement sur une commune n'induit pas directement une augmentation de sa population. Avant que les constructions neuves ne permettent l'augmentation de la population de la commune, trois phénomènes sont à prendre en compte : le desserrement, le renouvellement du parc de logements, mais aussi la variation du nombre de logements vacants et celle des résidences secondaires.

Le desserrement des ménages correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir les nouveaux ménages issus de la décohabitation des jeunes ou de la progression du nombre de personne seule liée au vieillissement de la population et à l'accroissement du nombre de divorces et de séparations. Ce mécanisme se traduit par la diminution de la taille moyenne des ménages.

Le renouvellement du parc de logements est le nombre de nouveaux logements permettant de couvrir le nombre de logements disparus par démolitions par exemple.

La variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires, c'est-à-dire la compensation des effets de l'augmentation de la vacance ou l'identification de la remise sur le marché de logements hors constructions de logements.

Le calcul du point mort s'effectue en additionnant ces trois phénomènes.

Si le nombre de logements est supérieur à celui calculé dans le point mort, l'effet démographique est positif, et si le nombre de logements construits est inférieur au point mort l'effet démographique est négatif.

#### Le point mort sur la période 2007-2012

##### **Le desserrement des ménages**

A Limeil-Brévannes, entre 2007 et 2012, la taille des ménages a diminué de 0,1 point ( 2,6 en 2007 à 2,5 en 2012 ). Afin d'accueillir la population issue du mécanisme de

deserrement des ménages entre 2007 et 2012, 309 logements ont été utilisés, soient environ 52 logements par an.

*Calcul :*

*( Population des ménages résidences principales en 2007 / taux moyen d'occupation des résidences principales en 2012 ) – nombre des résidences principales observées en 2007 = ( 17 665 /2,5 ) - 6 757 = 309 logements.*

### **Le renouvellement du parc de logement**

Le nombre des nouveaux logements à Limeil-Brévannes entre 2007 et 2012 est estimé à 2 693 logements.

Sur la période 2007-2012, le parc des logements a augmenté de 1 463 logements ( de 7 205 à 8 668 ).

Le renouvellement du parc des logements de Limeil-Brévannes a utilisé 1 230 logements, entre 2007 et 2012 pour remplacer le parc ancien ou dégradé, soit environ 205 logements par an.

*Calcul :*

*2 693 nouveaux logements – 1 463 logements de variation du parc = 1 230 logements.*

### **La variation des résidences secondaires et des logements vacants**

Sur la période 2007-2012, le nombre des logements vacants et celui des logements occasionnels et des résidences secondaires ont augmenté de, respectivement, 233 et 38 logements.

En d'autres termes, 271 logements sont utilisés dans ce phénomène de variation soient environ 45 logements par an.

### **Le calcul du point mort**

Entre 2007 et 2012, il était nécessaire de produire 1 810 logements, soient environ 302 logements par an, pour maintenir la population et répondre aux besoins des ménages.

*Calcul :*

*309 (deserrement) + 1 230 (renouvellement) + 271 (variation des résidences secondaires et des logements vacants) = 1 810 logements*

### **L'effet démographique**

L'effet démographique correspond à l'accroissement de la population, permis par le résiduel du point mort. Entre 2007 et 2012, 883 logements ont ainsi permis d'augmenter la population brévannaise, soient environ 147 logements par an. L'effet démographique est de 2 208 habitants en considérant que le nombre de personnes moyen est de 2,5 comme identifié précédemment dans le diagnostic.

*Calcul :*

*2 693 nouveaux logements – 1 810 logements nécessaires pour le point mort = 883 logements.*

Selon les calculs issus du point mort, la population de Limeil-Brévannes aurait dû augmenter de 2 208 habitants entre 2007 et 2012. En comparant ce chiffre avec les résultats de l'INSEE, on observe des résultats très proches, puisque l'INSEE estime une augmentation de 2 446 habitants sur cette même période.

Le calcul du point mort et de l'effet démographique peut être légèrement faussé en raison d'un important nombre de logements construits sur la période, ce qui peut augmenter la part des logements vacants.

#### *Projection sur la période 2013-2015*

Au regard des importants projets de constructions, qui ont été développés sur la ville de Limeil-Brévannes sur la période précédente, et au regard des projets moins importants sur la période 2013-2015, dont les dernières livraisons ont eu lieu fin 2015, il est considéré que le point mort entre 2013 et 2015 est légèrement en-dessous de celui calculé sur la période précédente. Le nombre des logements lié au renouvellement est nettement moins important. Aussi, la ville a pu observer une stagnation du nombre moyen d'habitant par ménage ( 2,5 ). On considère alors que sur cette période le point mort est de 135 logements par an ( 405 logements sur la période ).

#### **Effet démographique**

Sur la période 2013-2015, 1 894 logements ont été construits à Limeil-Brévannes et 405 utilisés pour le point mort. L'effet démographique est issu des 1 489 logements restant et est estimé sur la période à 3 738 habitants. A la fin 2015 la population est alors estimée à 24 841 habitants.

Selon les calculs effectués par la Ville de Limeil-Brévannes sur la base du R.I.L. ( Répertoire d'Immeubles Localisés [ une base de données géographiques comprenant l'ensemble des adresses et leur localisation géographique pour les communes de plus de 10 000 habitants ] ), la population totale est estimée à 25 571 habitants. Il existe un écart entre l'estimation issue du point mort et celle du R.I.L.. Cette différence peut être liée au fait que la livraison du quartier des Temps-Durables s'est principalement effectuée entre 2012 et 2013 et que les habitants n'y ont été comptabilisés que les années suivantes. Pour la projection sur la période 2016-2025 le chiffre retenu pour baser l'évolution de la population sera celui calculé grâce au R.I.L., soit 25 571.

#### *Projection 2016-2030*

Le point mort sur la période précédente est de 135 logements par an. Cependant, ce point mort va évoluer avec les différents phénomènes de desserrement, de renouvellement, et notamment celui de la variation de la vacance et des logements secondaires. Ce point mort va varier aussi, puisque au regard des importants et nombreux projets de construction menés précédemment sur la ville, ce rythme de construction va ralentir.

#### **Le renouvellement du parc de logement**

Dans l'hypothèse où la ville de Limeil-Brévannes ne connaîtra pas de nouvelle opération aussi importante que celles des Temps-Durables, Léon-Bernard, et Pasteur, le nombre des logements lié au renouvellement du parc va considérablement diminuer. En effet, les démolitions seront moins importantes et les besoins liés au relogement seront nettement inférieur à ce que la ville connaît actuellement. Sur la période 2016-2030, on estime le

besoin lié au renouvellement à environ 60 logements par an, soit 840 logements sur la période.

### Le desserrement des ménages

Concernant le desserrement, l'hypothèse sera que le nombre des logements liés à ce phénomène sera identique à la période précédente sur la période 2016-2030 à savoir aucun besoin de logement pour ce phénomène. En effet, un élément majoritaire laisse présager cette hypothèse : le renouvellement des habitants dans les secteurs pavillonnaires de la ville. En effet, actuellement, les pavillons sont principalement occupés par des personnes âgées, parfois seules ; lorsque celles-ci partiront en maison de retraite, les pavillons seront occupés par des jeunes familles avec enfants.

### La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Sur la période 2016-2030, l'hypothèse est de considérer que le nombre des résidences secondaires et des logements vacants diminuera légèrement. En effet, cette alternance a été observée précédemment : entre 1999 et 2007 le taux a diminué ( - 20 logements ), entre 2007 et 2012 ce taux a augmenté ( + 38 logements ).

Compte tenu de la forte augmentation du nombre de logements vacants sur la période précédente, probablement liée au nombre important des livraisons de nouveaux programmes immobiliers, on considère, sur la période 2016-2030, que ce taux va diminuer. En effet, le nombre de logement en attente d'occupation suite à la livraison des programmes sera plus faible.

<b>Tableau récapitulatif :</b>	2007-2012 Rappel	2013-2015 Estimation	2016-2030 Hypothèse
Renouvellement	1 230 (205/an)	360 (120/an)	840 (60/an)
Desserrement	309 (52/an)	0	0
Variation du nombre des résidences secondaires et des logements occasionnels	38 (6/an)	9 (3/an)	-28 (-2/an)
Variation du nombre des logements vacants	233 (39/an)	36 (12/an)	-126 (-9/an)
Variation du nombre des logements vacants et des résidences secondaires	271 (45/an)	45 (15/an)	- 154 (-11/an)
Besoins annuels	1 810 (302/an)	405 (135/an)	686 (49/an)

Le point mort sur la période 2016-2030 est estimé à 49 logements par an, soit 686 logements sur la période.

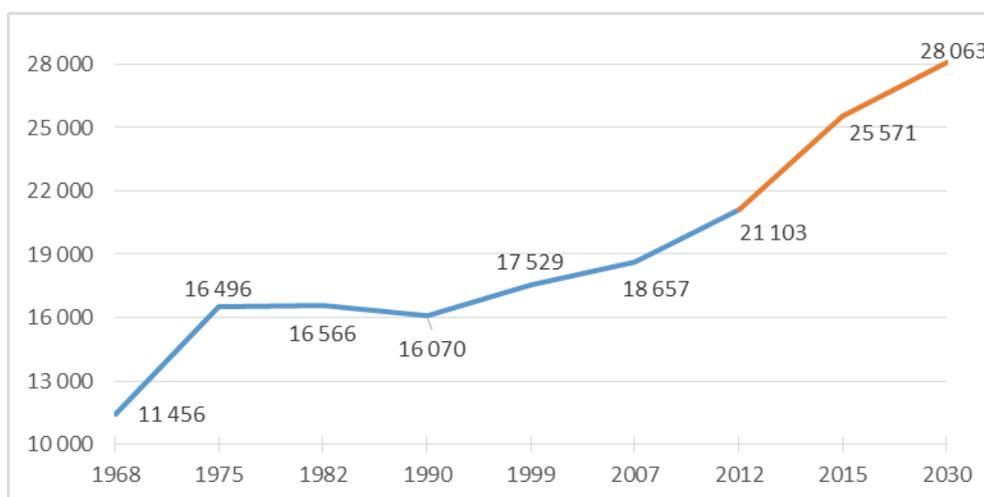
## Rythme de construction et effet démographique

Le rythme de construction, sur la période 2016-2030, va être moindre, comparé à celui observé sur les périodes 2006-2012 et 2012-2015. L'arrivée massive de la nouvelle population entre 2006 et 2015, à la suite des importants projets de construction sur la ville, entraîne un déficit d'équipements pour répondre aux besoins de cette nouvelle population. En effet, la ville a permis le développement des logements mais n'a pas prévu les équipements adaptés à cette augmentation massive de la population, notamment en matière d'équipements scolaires et sportifs. L'objectif sur la période à venir est notamment de répondre à ce besoin d'équipements tout en conservant un rythme de construction permettant d'assurer le maintien du nombre des habitants et de l'augmenter légèrement. Il est aussi important de noter que les pavillons de Limeil-Brévannes accueillent une population relativement âgée, qui sera par la suite remplacée par des jeunes familles. Ce renouvellement de profil permettra d'augmenter la population sans avoir besoin de construire des logements neufs.

Le rythme de construction estimé sur cette période est de 120 logements par an.

L'effet démographique sera alors issu des 71 logements par an, permettant l'accueil d'une nouvelle population, soit 178 habitants par an ( en considérant que le nombre moyen de personne par foyer est de 2,5 ) soit 2 492 habitants supplémentaires entre 2015 et 2030.

Evolution de la population sur la période 1968-2012 ( en bleu )  
et projection de l'évolution de la population jusqu'en 2030 ( en orange )



### *La typologie des logements*

Limeil-Brévannes présente, depuis 1999, une part nettement plus importante de maisons individuelles, comparée à celle de l'Île-de-France ou du Val-de-Marne. Cette part plus importante du tissu pavillonnaire est en lien avec la forte proportion de familles avec enfants.

A l'instar des territoires de comparaison, la part des maisons tend à diminuer depuis le recensement de 1999.

## Comparaison de la typologie des logements (%)

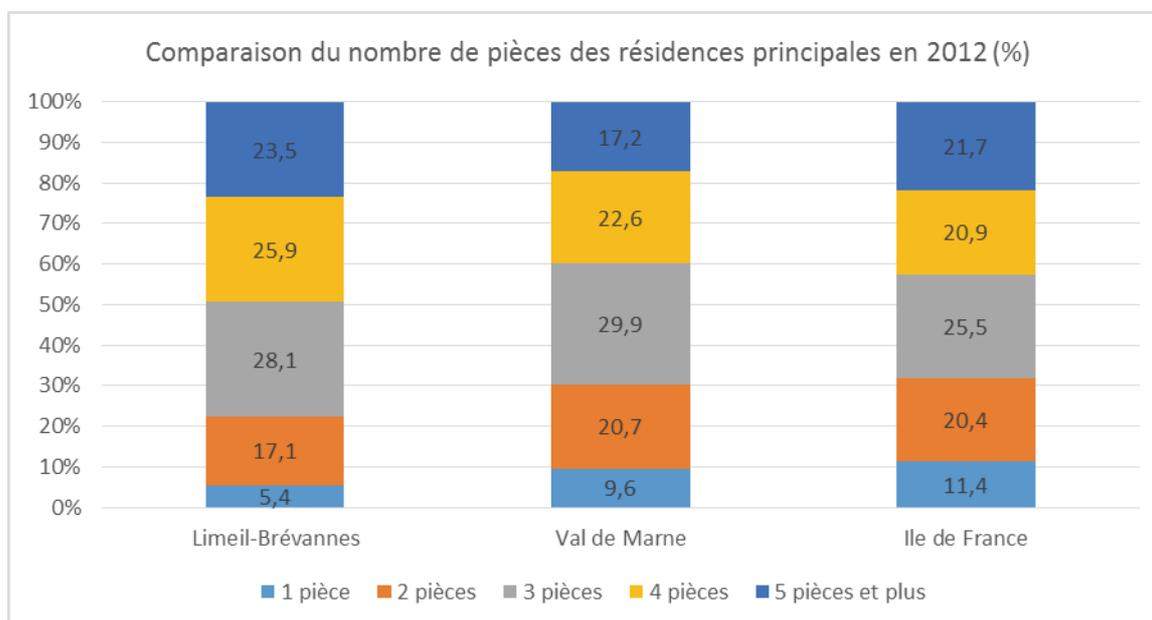
	Limeil-Brévannes			Val-de-Marne			Ile-de-France		
	2012	2007	1999	2012	2007	1999	2012	2007	1999
Maisons	32,7	35,6	35,8	22,9	23,5	23,1	26,7	26,9	-
Apparts	66,3	63,6	61,5	75,4	75,0	74,4	71,6	71,0	-

Source : Insee, RP 1999, 200, et 2012, exploitations principales.

## La typologie des logements

Outre l'âge des habitations, le parc des logements de Limeil-Brévannes se caractérise par un taux important de grands logements, une tendance en lien avec la part importante des maisons. En effet, quasiment 50 % de logements à Limeil-Brévannes sont des 4 pièces et plus. Cependant, ce taux est supérieur à la moyenne observée dans le département (39,8 %) et dans la région d'Ile-de-France (42,6 %), alors qu'en Ile-de-France le pourcentage peut être influencé par la proximité de Paris, qui présente une part de petits logements très importante (54,8 % de 1 et 2 pièces).

L'offre des studios et des 2 pièces est, à l'inverse, très réduite : respectivement 5,4 % et 17,1 % en 2012, alors que dans le Val-de-Marne les taux sont respectivement de 9,6 % et 20,7 %.



Source : Insee, RP 2012 exploitations principales.

Depuis 1999, le nombre de logements a augmenté pour toutes les tailles de logements sauf pour les studios entre 2007 et 2012, dont le nombre a diminué de 39 logements.

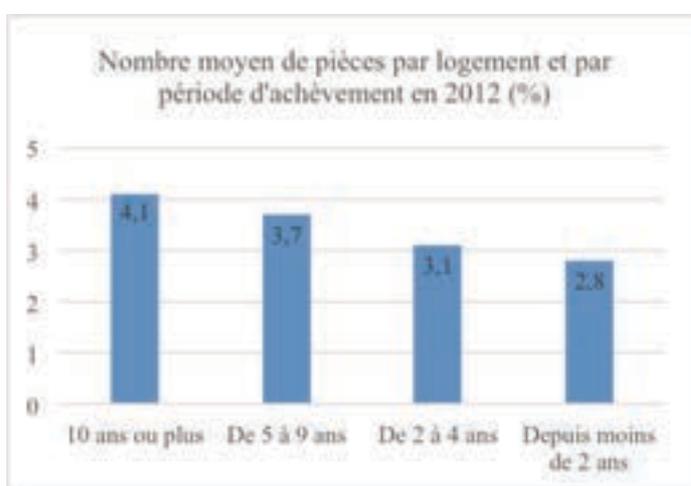
Sur la période intercensitaire 1999-2007, la part des studios et des 5 pièces et plus a augmenté alors que les 2, 3, et 4 pièces ont vu leur pourcentage diminuer.

Sur la période 2007-2012, la part des studios et des 4 pièces et plus a diminué et à l'inverse, la part des 2 et 3 pièces a augmenté.

## Evolution du nombre de pièces des résidences principales de Limeil-Brévannes (%)

	2012		2007		1999	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	428	5,4	467	6,9	355	5,8
2 pièces	1 356	17,1	877	13,0	849	13,8
3 pièces	2 236	28,1	1 831	27,1	1 818	29,6
4 pièces	2 062	25,9	1 806	26,7	1 741	28,3
5 pièces et plus	1 868	23,5	1 776	26,3	1 386	22,5

Source : Insee, RP1999, 2007 et 2012 exploitations principales.



La taille des logements est en diminution progressive et se situe en dessous de 3 pièces par logement.

Source : Insee, RP 2012 exploitations principales.

Un déficit des petits logements ( du studio au 2 pièces ), peut être une des causes d'une faible attractivité de Limeil-Brévannes auprès des jeunes ménages sans enfant ( 15-29 ans ). En effet, la part des 15-29 ans en 2012 est la plus basse depuis 1999 ( 21,1 % en 1999; 21,4 % en 2007, 20,6 % en 2012 ).

### Le confort des logements

Le confort des logements est évalué selon différents critères :

- L'âge du logement,
- La sur-occupation,
- Le confort sanitaire et le type de chauffage.

La commune de Limeil-Brévannes compte 12 % de logements construits avant 1949, ces derniers peuvent contenir du plomb dans les anciennes peintures, pouvant entraîner des risques d'intoxication pour les enfants. Néanmoins, ce chiffre est inférieur à celui du Val-de-Marne dont 28 % des logements datent d'avant 1949.

Un second seuil dans l'âge des constructions est important : 1975. En effet, avant cette date, les logements n'avaient aucune contrainte au niveau du confort thermique et s'ils n'ont pas fait l'objet de réhabilitations importantes, ils peuvent engendrer de fortes charges et de fortes consommations d'énergies et de combustibles. A Limeil-Brévannes 53 % du

parc est concerné, ce taux est lui aussi inférieur à celui du département, qui compte 67 % de son parc de logements construit avant 1975.

#### Comparaison de l'âge des logements

	Avant 1915	1915 1948	1949 1967	1968 1974	1975 1981	1982 1989	1990 1998	Après 1999
Limeil-Brévannes	6%	6%	11%	30%	7%	4%	11%	23%
Val-de-Marne	14%	14%	23%	16%	7%	6%	8%	9%

Source : Porter à connaissance, 26 août 2015, annexe 2, fiche logement, filocom 2011

La sur-occupation est un nombre d'occupants égal ou supérieur au nombre de pièce(s) plus 2 ( D.D.E. du Val-de-Marne, 2008 ).

Le parc de Limeil-Brévannes est confronté aux problèmes de sur-occupation des logements à hauteur de 2,7 %. Cependant, la ville est en moyenne moins concernée par ce phénomène que le Val-de-Marne, puisque ce dernier compte 3,8 % de son parc en sur-occupation.

Cette sur-occupation se remarque notamment pour les studios avec 9,1 % des studios concernés. Les 2 pièces, 3 pièces, et 4 pièces, sont aussi confrontés à la sur-occupation mais avec des taux moins importants :

- 3,9 % pour les 2 pièces,
- 2,4 % pour les 3 pièces,
- 3,4 % pour les 4 pièces.

#### Part du nombre de personnes par taille de logement en 2012

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +
1 pièce	73,8%	17,1%	3,3%	2,1%	0,0%	3,7%
2 pièces	57,7%	27,0%	11,4%	2,6%	1,0%	0,3%
3 pièces	26,8%	34,0%	21,7%	15,0%	2,0%	0,4%
4 pièces	16,6%	25,8%	16,5%	27,5%	10,2%	3,4%
5 pièces	10,3%	25,8%	18,8%	26,6%	15,1%	3,5%
6 pièces et +	14,0%	27,7%	20,3%	21,7%	11,1%	5,2%

Source : Insee, RP 2012 exploitations principales



Actuellement, 488 logements ne comportent pas de salle de bain avec une douche ou une baignoire, ce nombre est en hausse de 1999.

L'INSEE recense que 7 741 logements disposent d'un chauffage, en majorité central collectif ( 35,9 % ), même si ce taux est en diminution depuis 1999. Cette diminution s'observe aussi pour le chauffage central individuel, et laisse place à une augmentation importante ( + 5,8 points entre 2007 et 2012 ) de la part des chauffages individuels tout-

électrique. La part des logements avec un chauffage individuel tout-électrique est plus importante à Limeil-Brévannes que dans le Val-de-Marne dont le taux est de 22,0 %.

#### Evolution du confort sanitaire et type de chauffage des résidences principales

	2012		2007		1999	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	7 950	-	6 757	-	6 149	-
Salle de bain avec baignoire ou douche	7 462	93,9	6 555	97,0	5 974	97,2
Chauffage central collectif	2 854	35,9	2 661	39,4	2 463	40,1
Chauffage central individuel	2 335	29,4	2 134	31,6	1 941	31,6
Chauffage individuel « tout-électrique »	2 552	32,1	1 776	26,3	1 543	25,1

Source : Insee, RP 1999, 2007, et 2012, exploitations principales.

En règle générale, le parc des logements de Limeil-Brévannes est plutôt caractérisé par des appartements, même si la part des maisons est nettement plus importante que dans les territoires de comparaison. Aussi, la taille des logements est importante et ils sont relativement récents. La part des logements confortables est satisfaisante ( environ 95 % ).

### 1.8.2. LE LOGEMENT LIBRE

Concernant le logement libre, la commune de Limeil-Brévannes affiche, pour les maisons anciennes, des prix relativement abordables, en comparaison des prix pratiqués dans le Val-de-Marne. Notamment en ce qui concerne les maisons anciennes. En effet, ce prix au m<sup>2</sup> en 2013 est de 2 984€ à Limeil-Brévannes, alors qu'il atteint 4 165 € dans le Val-de-Marne. Cependant les communes voisines de Limeil-Brévannes observent aussi des taux relativement bas et en dessous de la moyenne du département, exceptées Créteil et Bonneuil-sur-Marne.

En comparaison avec les communes voisines, concernant le prix des appartements anciens, Limeil-Brévannes affiche le deuxième prix le plus élevé ( 3 344 € ), après Alfortville ( 4 162 € ). Même si le prix au m<sup>2</sup> à Limeil-Brévannes est en dessous de la moyenne départementale ( 3 965 € ), il en est néanmoins très proche. La différence de prix entre la moyenne observée dans le département et celle observée à Limeil-Brévannes même est moins importante que pour les maisons. En effet, pour les maisons anciennes, le prix au m<sup>2</sup> est 35,9 % moins cher, alors que pour les appartements il est seulement de 15,7 %.

Le prix nettement plus faible du m<sup>2</sup> pour les maisons, témoigne probablement d'un tissu pavillonnaire plus ancien que celui de certaines communes, même si en globalité le parc des logements est plus récent ( ce taux est porté par la livraison récente d'appartements ).

Prix des maisons anciennes au m<sup>2</sup> en euros

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Évolution 2009-2013	Évolution 2004-2013
ALFORTVILLE	2 920	3 193	3 669	3 603	4 903	3 892	4 186	4 474	4 370	4 423	14%	51%
BOISSY-SAINT-LEGER	1 943	2 647	2 874	3 201	3 028	2 915	2 790	2 943	3 113	2 819	-3%	45%
BONNEUIL-SUR-MARNE	1 973	2 815	2 455	3 437	3 377	3 159	3 142	3 885	3 109	3 592	14%	82%
CRETEIL	2 775	3 135	3 639	4 126	4 000	3 550	3 885	3 709	4 346	4 223	19%	52%
LIMEIL-BREVANNES	2 010	2 395	3 010	3 020	3 187	3 168	2 782	3 154	3 150	2 984	-6%	-48%
VALENTON	1 680	2 560	2 977	2 720	3 141	2 739	3 045	2 659	2 756	2 671	-2%	59%
VILLECRESNES	2 039	2 395	2 971	2 908	3 087	2 911	2 796	3 091	3 285	2 891	-1%	42%
VAL-DE-MARNE	2 707	3 140	3 639	3 790	3 815	3 573	3 742	4 117	4 097	4 165	17%	54%

Prix des appartements anciens au m<sup>2</sup> en euros

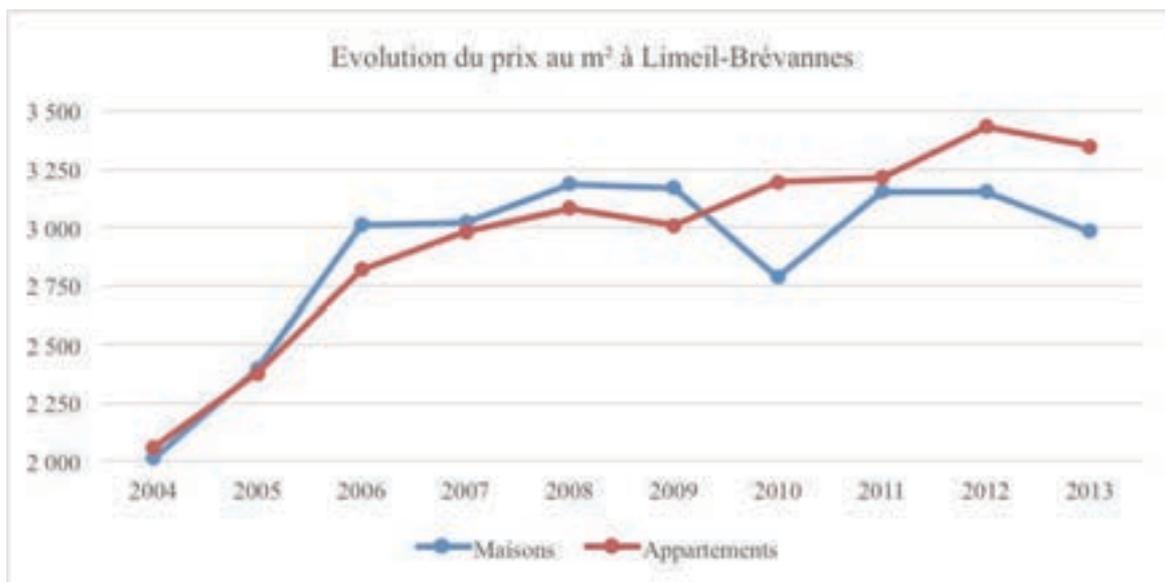
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Évolution 2009-2013	Évolution 2004-2013
ALFORTVILLE	2 520	3 046	3 419	3 671	3 824	3 647	3 779	4 179	4 246	4 162	14%	65%
BOISSY-SAINT-LEGER	1 889	2 311	2 581	2 806	2 716	2 733	2 863	3 459	3 178	2 873	5%	52%
BONNEUIL-SUR-MARNE	1 883	2 334	2 895	3 123	2 988	2 824	3 077	3 385	3 195	3 111	-10%	65%
CRETEIL	2 097	2 500	2 873	3 283	3 117	3 051	3 165	3 409	3 441	3 310	8%	58%
LIMEIL-BREVANNES	2 057	2 372	2 815	2 977	3 079	3 003	3 189	3 210	3 430	3 344	11%	63%
VALENTON	1 728	2 080	2 163	2 684	2 802	2 575	3 127	3 419	3 633	3 220	25%	86%
VILLECRESNES	2 001	2 372	2 841	3 040	2 772	2 665	3 060	3 149	4 002	3 093	16%	55%
VAL-DE-MARNE	2 412	2 890	3 258	3 493	3 588	3 396	3 675	3 979	4 074	3 985	17%	64%

Source : Porter à connaissance, 26 août 2015, annexe 2, fiche logement, base notariale BIEN 2013

Sur les dix dernières années, le prix au m<sup>2</sup> des maisons ont moins progressé à Limeil-Brévannes ( 48 %) qu'au niveau départemental ( 54 % ). Cependant, entre 2009 et 2013, l'évolution du prix au m<sup>2</sup> des maisons anciennes à Limeil-Brévannes est négative ( - 6 % ), passant de 3 168 € à 2 984 €. Cette tendance est aussi observée dans d'autres communes voisines, comme Boissy-Saint-Léger ( - 3 % ) ou Valenton ( - 2 % ).

En comparaison avec les communes voisines, l'analyse des données laisse apparaître que sur la période 2004-2013, l'évolution du prix des maisons anciennes a connu une augmentation plus significative. La commune de Limeil-Brévannes se situe dans la moyenne basse parmi ces communes.

Pour les appartements anciens, entre 2009 et 2013, l'évolution du prix au m<sup>2</sup> à Limeil-Brévannes ( 11 % ) est inférieure à celle du département ( 17 % ), ce taux se situe dans la moyenne par rapport aux communes des alentours. Sur la période 2004-2013, l'évolution du prix au m<sup>2</sup> à Limeil-Brévannes est quasiment identique à celle observée dans le département, puisque les taux sont respectivement de 63 % et 64 %.



Source : Porter à connaissance, 26 août 2015, annexe 2, fiche logement, base notariale BIEN 2013

L'analyse de l'évolution du prix au m<sup>2</sup> des appartements suit une tendance moins irrégulière que celle du prix au m<sup>2</sup> des maisons. En effet, le prix au m<sup>2</sup> des appartements connaît deux périodes de diminution entre 2008-2009 et 2012-2013 mais seulement de 2,5 % dans les cas, alors que le prix au m<sup>2</sup> des maisons a connu des diminutions beaucoup plus importantes : - 12,2 % entre 2009 et 2010 et - 5,3 % entre 2012 et 2013. Cependant, il est à noter que les prix de vente de l'immobilier en 2008-2009 avaient diminué dans l'ensemble du Val-de-Marne.

#### Prix des logements (maisons et appartements) au m<sup>2</sup>

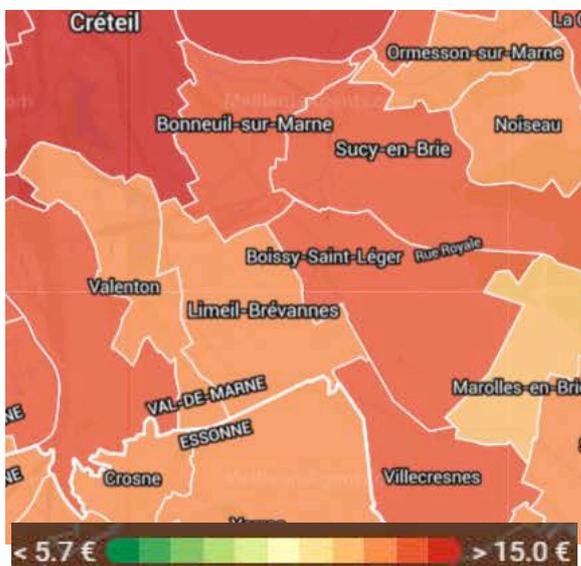


Source : meilleursagents.com  
Consulté en février 2016

Le prix au m<sup>2</sup> des logements ( appartements et maisons confondus ) à Limeil-Brévannes se situe dans la moyenne des territoires voisins, entre 2 595 et 4 093 €, même si on observe des différences de prix au niveau de certains secteurs de la ville. En effet, l'îlot situé entre

les rues des Tilleuls, Piard, du Tertre, et l'avenue du Président-Wilson, affiche le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé de la ville, entre 3 806 et 4 389 €.

Loyer des logements ( maisons et appartements ) au m<sup>2</sup>



Le loyer moyen au m<sup>2</sup> à Limeil-Brévannes se situe entre 12,0 € et 13,5 €. Ce taux est inférieur à certaines communes voisines comme Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Créteil, ou Villecresnes, mais dans la même fourchette que ceux pratiqués à Valenton par exemple.

Source : meilleursagents.com  
Consulté en février 2016

Les prix des logements ou les loyers pratiqués à Limeil-Brévannes sont en dessous de la moyenne pratiquée dans le Val-de-Marne, mais sont relativement similaires à ceux observés dans les communes voisines.

### 1.8.3. LE LOGEMENT SOCIAL

Le parc des logements locatifs sociaux représente 31,6 % du nombre des résidences principales de Limeil-Brévannes au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le taux de logements sociaux observé sur la commune augmente progressivement depuis 2010 et plus sensiblement entre 2013 et 2014.

Evolution récente du nombre de logements sociaux

	2010	2011	2012	2013	2014
Résidences principales	7 678	7 896	8 055	8 055	9 320
Logements locatifs sociaux	2 044	2 130	2 223	2 409	2 948
Part de logements locatifs sociaux	26,6%	27,0%	27,6%	28,2%	31,6%

Source : l'observatoire de l'habitat, Plaine Centrale du Val-de-Marne, panorama du logement social janvier 2014

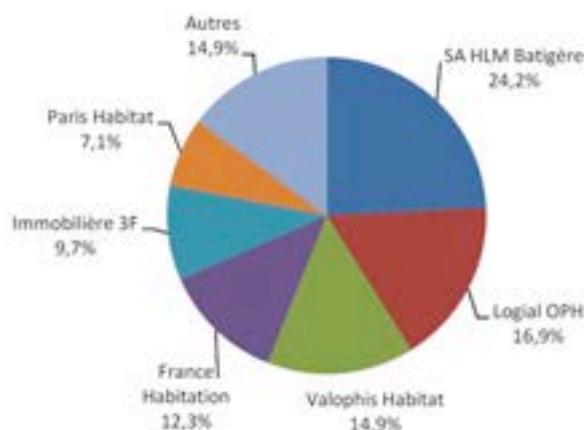
Les 2 948 logements locatifs sociaux<sup>18</sup> recensés sur le territoire de Limeil-Brévannes sont répartis entre 14 bailleurs sociaux.

<sup>18</sup> . Au titre de l'inventaire de 2017, la commune compte 3 296 logements sociaux, soit un taux de 31,78 %.

Six d'entre eux ( Batigère, Logial O.P.H., Valophis Habitat, France Habitation, Immobilière 3F, et Paris Habitat ) ont un patrimoine comptant plus de 200 logements et représentant 85,1 % du parc social. Les huit autres bailleurs détiennent 14,9 % de ce parc.

Batigère reste le bailleur social le plus important de Limeil-Brévannes, en détenant 24,2 % des logements sociaux comptabilisés sur la commune, suivi de Logial O.P.H. avec 16,9 %.

#### Les bailleurs sociaux sur Limeil-Brévannes

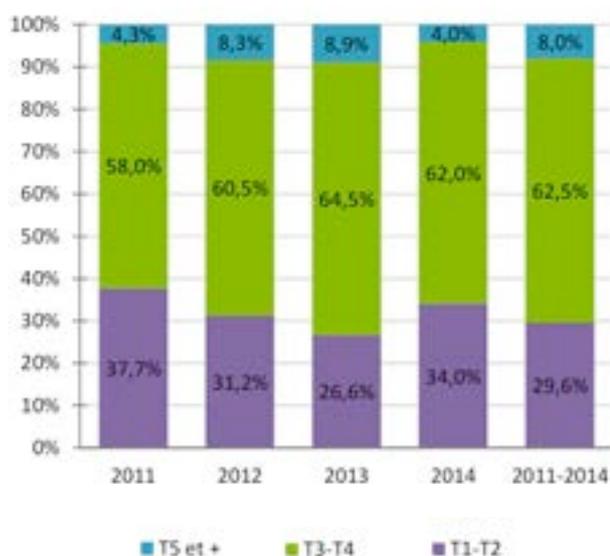


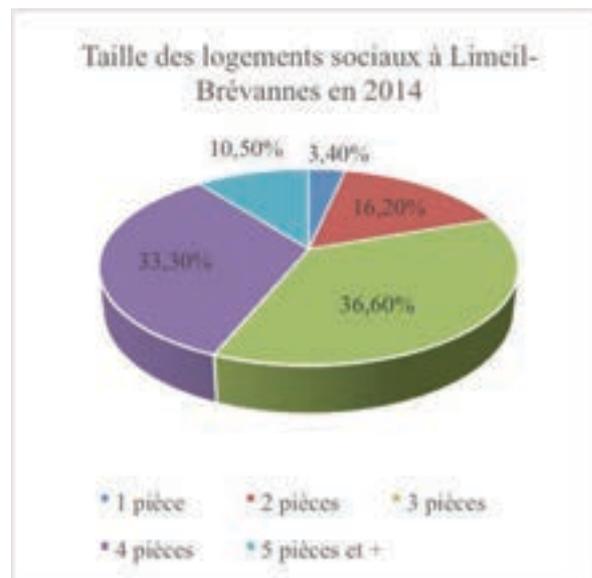
Source : l'observatoire de l'habitat, Plaine Centrale du Val-de-Marne, panorama du logement social janvier 2014

Le parc des logements sociaux de Limeil-Brévannes, à l'instar du constat effectué sur l'ensemble du parc des logements de la commune ( cf. la partie « taille des logements » ), est principalement constitué de 3 et 4 pièces, à hauteur de 69,9 % en 2014. La part des logements sociaux de 5 pièces et plus est aussi importante.

En revanche les petits logements d'une et deux pièces sont faiblement représentés, avec 19,6 % du parc des logements sociaux

La livraison récente de logements, notamment entre 2011 et 2013, montre la tendance à l'augmentation de la livraison de grands logements, T3 et plus, même si ce taux est inférieur à celui constaté sur la commune. En effet, la commune compte 69,9 % alors qu'en 2013 par exemple 64,5 % de logement de 3 et 4 pièces. Par contre, la tendance à la diminution de la livraison des petits logements ( 1 pièce et 2 pièces ) est stoppée en 2014. En effet, la part des T1 et T2 livrés est passée à 34,0 %, ce qui est plus important que la moyenne observée sur la période 2011-2014 ( 29,6 % ).





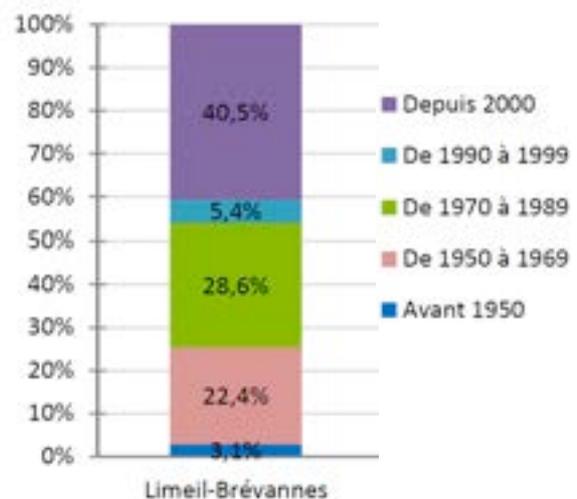
Source : l'observatoire de l'habitat, Plaine Centrale du Val-de-Marne, panorama du logement social janvier 2014

A l'instar du parc de logements de Limeil-Brévannes, son parc social se caractérise aussi par un parc relativement récent puisque 40,5% des logements sociaux datent d'après les années 2000. A titre de comparaison, Créteil, ne compte que 8,7% de logements sociaux construits après 2000.

Les autres logements sociaux ont été construits selon les périodes suivantes :

- 5,4 % de 1990 à 1999 ( contre 13,6 % à Créteil ),
- 28,6 % de 1970 à 1989 ( contre 41,3 % à Créteil ),
- 22,4 % de 1950 à 1969 ( contre 36,0 % à Créteil ),
- 3,1 % avant 1950 ( contre 0,3 % à Créteil ).

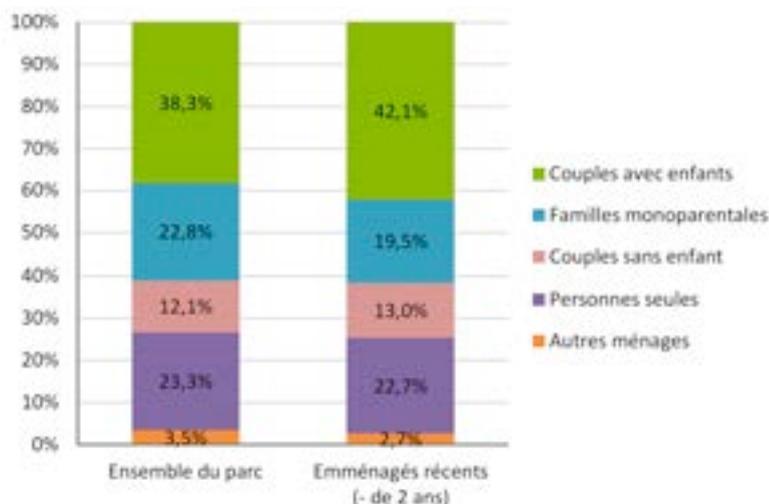
#### Ancienneté du parc social



Source : l'observatoire de l'habitat, Plaine Centrale du Val-de-Marne, panorama du logement social janvier 2014

Une importante opération de rénovation urbaine a été engagée sur une part conséquente du parc ancien : 125 logements ont été l'objet d'une opération de démolition-reconstruction et 494 ont été réhabilités.

## Structure familiale des ménages

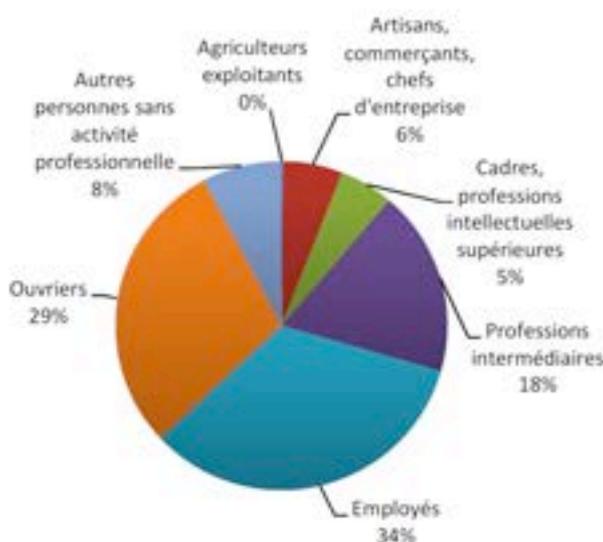


Source : l'observatoire de l'habitat, Plaine Centrale du Val-de-Marne, panorama du logement social janvier 2014

Les ménages occupant les logements sociaux de Limeil-Brévannes sont principalement des familles avec enfants ( 61,1 % ), à l'image des ménages de la ville, dans laquelle les familles avec enfants sont les plus représentées.

La part des familles monoparentales représente 22,8 % contre 16,3 % à Créteil. Néanmoins, ce taux tend à diminuer puisque la part de ces familles, dans les emménagés récents, ne représente que 19,5 %.

## Catégories socio-professionnelles parmi les actifs du parc social



Source : l'observatoire de l'habitat, Plaine Centrale du Val-de-Marne, panorama du logement social janvier 2014

Parmi les actifs, 63,0 % des ménages logés dans le parc social de Limeil-Brévannes sont employés ou ouvriers. Cette donnée est quasiment à l'image des catégories socio-professionnelles notamment pour les employés puisque 33,2 % de la population active de Limeil-Brévannes sont de cette catégorie. Par contre, les ouvriers dans la population active ne sont représentés qu'à hauteur de 16,7 %.

Les professionnels intermédiaires sont également représentées ( 18,0 % ) parmi les actifs occupant un logement social.

Les cadres, professionnels intellectuels supérieurs, ainsi que les artisans, commerçants, et chefs d'entreprise, représentent cependant 11,0 % des ménages.

Les ménages occupant les logements sociaux de Limeil-Brévannes sont des ménages aux ressources modestes : 50,8 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds

P.L.U.S.. Ceci n'est probablement pas sans lien avec le fait que la catégorie socio-professionnelle des ouvriers est plus représentée dans les logements sociaux que dans l'ensemble de la ville, et inversement pour les professionnels intermédiaires ( 30,6 % de la part des actifs et 18,0 % de la part des actifs occupant un logement social ). En effet, les revenus des ouvriers sont généralement plus modestes que ceux des professionnels intermédiaires.

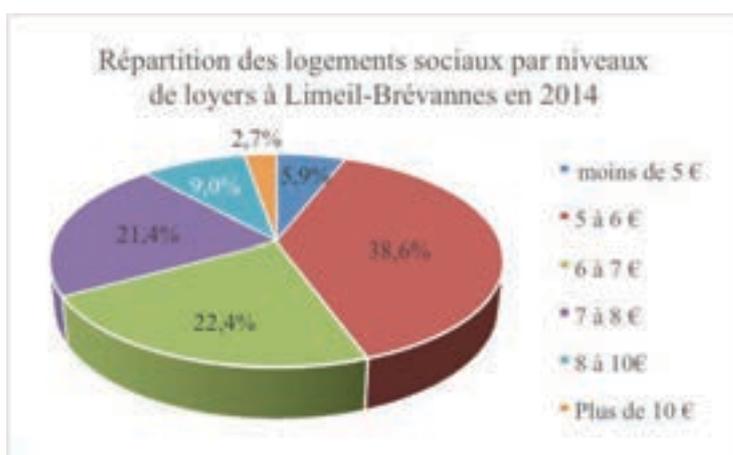
Les ménages logés dans le parc social de Limeil-Brévannes présentent des revenus plus faibles que ceux du parc privé. Néanmoins, les locataires du parc privé disposent de revenus inférieurs aux plafonds des P.L.U.S., de 74,6 %, et les locataires du parc de social de 85,0 %. La différence se fait essentiellement pour les ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond des P.L.U.S..

Répartition des ménages du parc social par tranches de revenus par rapport aux plafonds P.L.U.S. ( Prêts Locatifs à Usage Social )

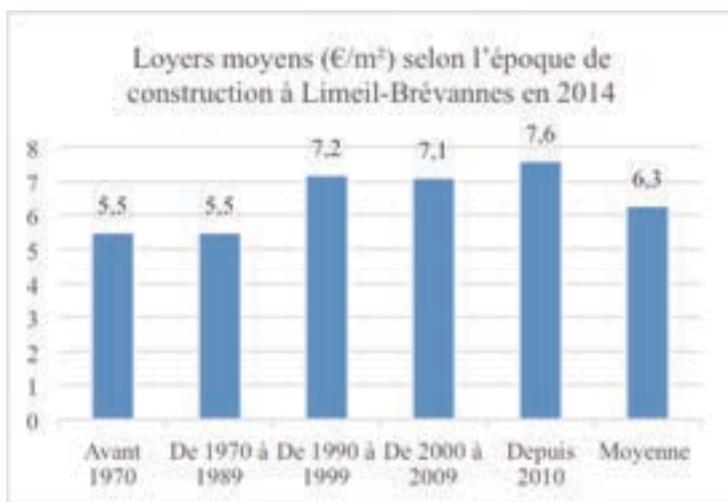
Ressources	Locataires parc social	Propriétaires occupants	Locataire du privé	Ensemble des RP occupées
Inférieures à 60 %	50,8 %	12,3 %	37,3 %	26,8 %
De 60 à 99 %	34,2 %	33,4 %	37,3 %	34,5 %
De 100% à 130 %	10,7 %	25,5 %	17,0 %	20,1 %
Supérieures à 130 %	4,3 %	28,8 %	8,4 %	18,6 %

Source : l'observatoire de l'habitat, Plaine Centrale du Val-de-Marne, panorama du logement social janvier 2014

Le parc des logements sociaux de Limeil-Brévannes est lui aussi touché par la sur-occupation, comme l'ensemble du parc des logements de la ville. Cette sur-occupation des logements est nettement plus marquée dans le parc social puisqu'elle concerne 7,8 % du parc social alors que seul 2,7 % du parc global est concerné ce phénomène.



Le loyer moyen pratiqué à Limeil-Brévannes pour le logement social est de 6,3 €/m<sup>2</sup> en 2014, selon l'observatoire de l'habitat, même si 38,6 % des logements ont un prix compris entre 5 et 6 €.



Source : l'observatoire de l'habitat, Plaine Centrale du Val-de-Marne, panorama du logement social janvier 2014

De manière générale, les loyers des logements récents sont plus élevés que ceux observés sur la moyenne du parc. Par exemple, pour les logements construits depuis 2010, le prix au m<sup>2</sup> est plus élevé de 1,3 € au m<sup>2</sup>.

Les logements sociaux de Limeil-Brévannes, à l'instar du constat réalisé dans la partie « Résidences principales », sont principalement implantés à l'ouest du territoire.

La ville de Limeil-Brévannes présente un nombre des logements sociaux satisfaisant au regard des obligations imposées par la loi, cependant un léger manque de répartition entre l'est et l'ouest est à noter. Elle veillera à maintenir un taux à cette hauteur comme elle y parvenue dans le passé ( 31,63 % en 2014, 31,80 % en 2015, 31,17 % en 2016, 31,78 % en 2017 ).

#### L'hébergement d'urgence

La commune de Limeil-Brévannes compte plusieurs résidences d'hébergement d'urgence :

- 23 logements de la résidence Habitat-Solidaire, avenue d'Alsace-Lorraine ;
- 60 logements de la résidence Croix-Rouge, parc Léon-Bernard ;
- 20 logements de la résidence Croix-Rouge, rue du Tertre ;
- 14 logements diffus gérés par l'A.U.V.M. ou Aurore ;
- 98 logements des résidences Emmaüs, avenue de Valenton, avenue Gabriel-Péri, et rue Henri-Barbusse.

Dans le cadre du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement ( P.M.H.H.), engagé par le Conseil Métropolitain le 10 février 2017, les objectifs et moyens seront définis et respectés par la Ville de Limeil Brévannes.

## Localisation des logements sociaux de Limeil-Brévannes

**LIMEIL-BREVANNES**  
**Parc social 2014****Légende****Bailleurs sociaux**

Logial OPH

Parsi Habitat

SA HLM Batigère IDF

SA HLM France Habitation

SA HLM Immobilière 3F

SA HLM La Sablière

SA HLM Logis Transports

Valophis Habitat

Autres bailleurs sociaux

0 100 m

Source : SRU et RPL 2014  
Rédaction : Observatoire de l'habitat, 2013

Source : l'observatoire de l'habitat, Plaine Centrale du Val-de-Marne, panorama du logement social janvier 2014

## 1.8.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

### 1.8.4.1. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Les Programmes Locaux de l'Habitat ( P.L.H.) permettent de mettre en œuvre, à l'échelon intercommunal, les politiques locales de l'habitat.

Les P.L.H. ont été introduits par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, puis renforcés par la loi du 13 juillet 1991 ( la « Loi d'Orientation pour la Ville » ), par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant « Engagement National pour le Logement », puis par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

L'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le P.L.H. « *définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* ».

L'article L.151-44 précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent lieu du Programme Local de l'Habitat, sauf lorsque le P.L.U. est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale ou par une commune membre d'un E.P.C.I. non compétent en matière de P.L.U..

La Programme Local de l'Habitat ( P.L.H.) de Plaine-Centrale a été adopté par une délibération du Conseil Communautaire, le 14 décembre 2010, pour la période 2011-2016. Ce document arrive à échéance. Malgré tout, un rappel rapide de ses objectifs peut être utile.

Le P.L.H. fixe 4 grandes orientations :

- Répondre aux besoins que le territoire satisfait mal ( familles, cadres, et jeunes ) et accompagner le développement économique ( enraciner les actifs ) ;
- Elargir l'offre à destination des populations nécessitant un soutien spécifique, en la rééquilibrant au plus près des besoins identifiés dans chaque commune ;
- Valoriser et renouveler le parc existant ;
- Renforcer l'intercommunalité et les liens de solidarité au sein du territoire .

Le P.L.H. fixe un objectif de constructions de 260 logements neufs par an, entre 2011 et 2016, à Limeil-Brévannes.

Cet objectif est largement atteint à Limeil-Brévannes, puisque, sur la période 2011 à mi 2015, 2 004 logements ont été livrés uniquement dans les opérations de collectifs, soit plus de 50 logements par an. Ce chiffre est renforcé sachant qu'il faut y ajouter le nombre des pavillons construits dans le diffus.

Le diagnostic met en évidence que :

- Le parc de logement de Limeil-Brévannes est en constante augmentation depuis 1968, et comporte aujourd'hui 8 668 logements ;
- Les propriétaires sont dominants ainsi que les appartements ;
- Ce parc présente une part importante de grands logements, ainsi qu'un manque d'offre de logements de petite taille, même si ce taux tend à diminuer ;
- Le territoire est dynamique en terme de construction de logements ;
- Le parc de logements est récent ;
- La part des logements sociaux sur le territoire est satisfaisante, bien qu'elle présente une légère inégalité de répartition spatiale.

### **1.8.5. LES PERSPECTIVES**

Si elle est destinée à demeurer modérée, la croissance de la population de Limeil-Brévannes requiert la construction de logements nouveaux, destinés à accueillir, dans un contexte urbain renouvelé, la population nouvelle issue du solde naturel, et à accueillir, dans le contexte démographique ci-dessus évoqué, une population nouvelle découlant du solde migratoire. Elle requiert aussi la construction de logements diversifiés, destinés à accompagner les « parcours résidentiels » des résidents de Limeil-Brévannes.

#### **1.8.5.1. Le calcul du « point mort »**

Sur la période 2007-2012, le point mort a été estimé à 1 933 logements, soit à 322 logements par an pour maintenir la population et répondre aux besoins des ménages. Ce chiffre peut être légèrement faussé en raison d'un important nombre de logements construits pendant la période, ce qui peut augmenter la part des logements vacants.

Sur la période 2013-2015, le point est estimé à 405 logements, soient 135 logements par an.

Sur la période projetée 2016-2030, au regard des importants projets de constructions menés dans la ville au cours de la période précédente, il est considéré que le rythme de construction va ralentir par rapport à la période 2007-2012 mais légèrement augmenter par rapport à la période 2013-2015, et, qu'en conséquence, le nombre de logements nécessaire au renouvellement du parc va diminuer.

Sur cette période, le point mort est estimé à 49 logements par an, soient environ 686 logements.

### 1.8.5.2. LES BESOINS EN ESPACES URBANISABLES

Au regard de l'estimation précédente, le territoire de Limeil-Brévannes n'implique pas de besoin en espaces urbanisables pour la réalisation des logements. En effet, les besoins de logements nécessaires au maintien du nombre d'habitants, voire à sa légère augmentation, pourront s'effectuer dans le diffus.

### 1.8.5.3. LES BESOINS DE MIXITÉ SOCIALE

Le parc de logements sociaux atteint 31,6 % au 1<sup>er</sup> janvier 2014, ce taux ne suscite pas de besoin particulier. Cependant, pour conserver ce taux, le P.L.U. pourra imposer aux opérations d'une certaine taille un pourcentage de logements sociaux à réaliser.

Les logements sociaux de la ville tiennent compte de la diversité des logements en proposant des logements allant du T1 au T5 et plus, avec une majorité de T3 et T4 ( 36,6 % et 33,3 % ). Les logements à construire, et notamment les programmes de logements sociaux devront tenir compte du profil des familles brévannaises.

La mixité sociale se traduit au sein d'une opération par une offre de logements dans le secteur libre et le secteur social.

Le P.L.U. répondra au besoin d'accompagner les « parcours résidentiels » des Brévannais, et d'accueillir une nouvelle population en proposant un large éventail de logements ( libre et social, collectif et individuel, locatif et accession, grands et petits logements ).

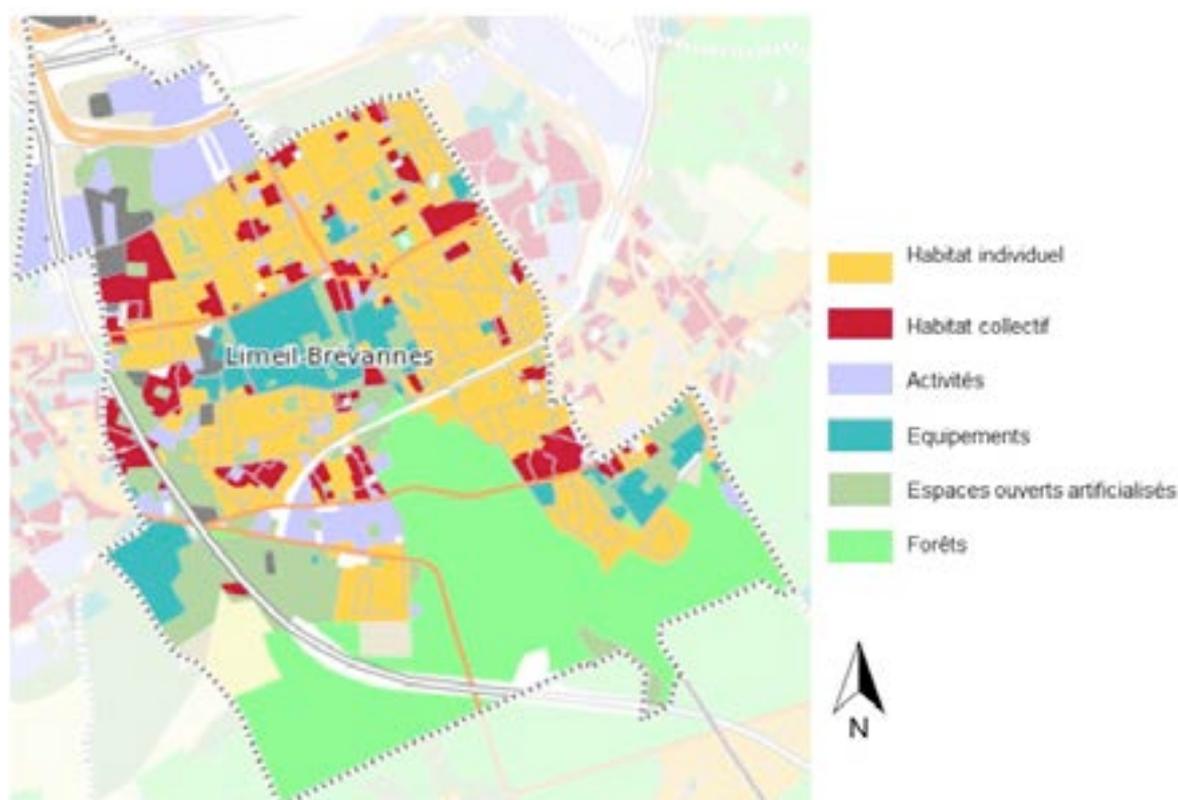
## 1.9. L'ÉCONOMIE

### 1.9.1. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GÉNÉRALE

Le tissu économique de Limeil-Brévannes est, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, composé de 766 entreprises et de 5 635 emplois.

L'activité économique, à Limeil-Brévannes, se trouve principalement au nord du territoire communal (le secteur des Ballastières, regroupant notamment les entreprises de logistique), à proximité de la route nationale 406 donnant un accès direct à l'A 86, un axe structurant de la région d'Ile-de-France. Un secteur d'activité se trouve aussi au sud-ouest de la ville, dans le quartier des Candies. L'hôpital Emile-Roux, au centre de Limeil-Brévannes, même s'il est intégré dans les équipements, est un apporteur important d'emplois sur la commune.

La répartition géographique de l'activité économique



Source : Mode d'Occupation du Sol, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France, 2012, IGN

### Les deux pôles économiques de Limeil-Brévannes



## 1.9.2. LES ENTREPRISES À LIMEIL-BRÉVANNES

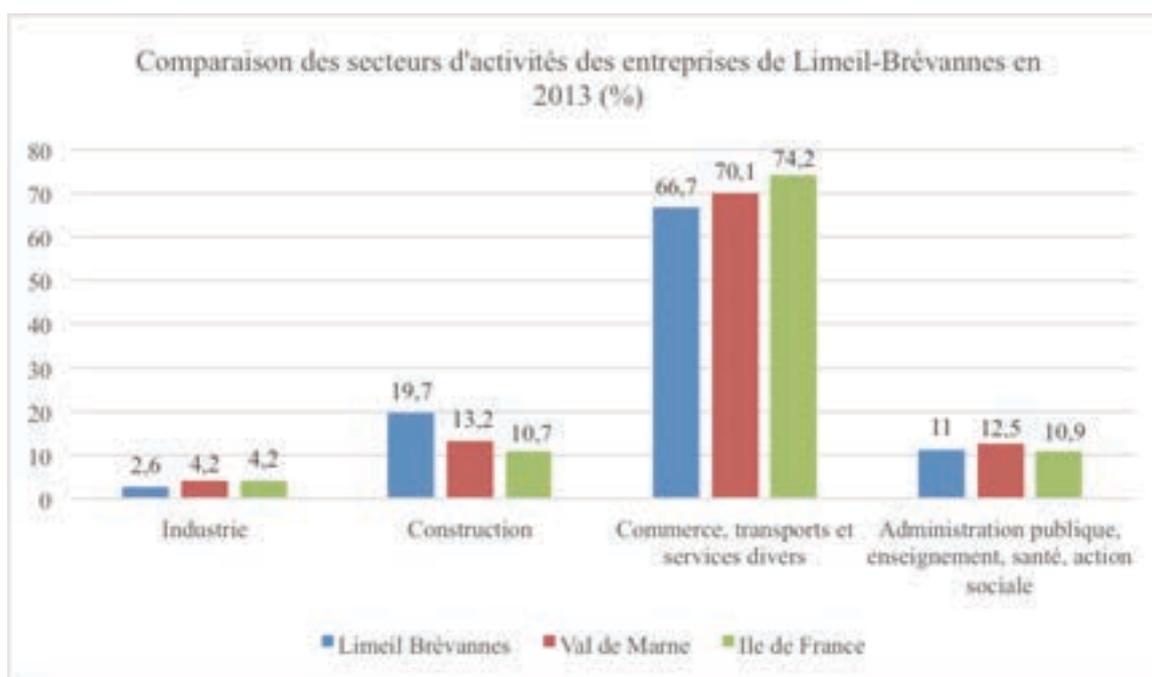
### 1.9.2.1. LA TYPOLOGIE DES ENTREPRISES

A l'instar des territoires de comparaison, le secteur le plus représenté dans les emplois disponibles sur le territoire de Limeil-Brévannes est la catégorie des commerces, transports, et services divers. Cependant ce taux est inférieur à celui des territoires de comparaison : 66,7 % à Limeil contre 70,1 % dans le Val-de-Marne et 74,2% en Ile-de-France.

La seconde catégorie d'emplois, à Limeil-Brévannes, est la construction, avec 19,7 %, ce qui est une part importante, comparée au Val-de-Marne ( 13,2 %) et à l'Ile-de-France ( 10,7 % ).

La catégorie des administrations publiques, enseignement, santé, et action sociale, présente un taux situé entre celui du Val-de-Marne et de l'Ile-de-France.

Par contre, la part des industries est en dessous des taux observés dans les territoires de comparaison.



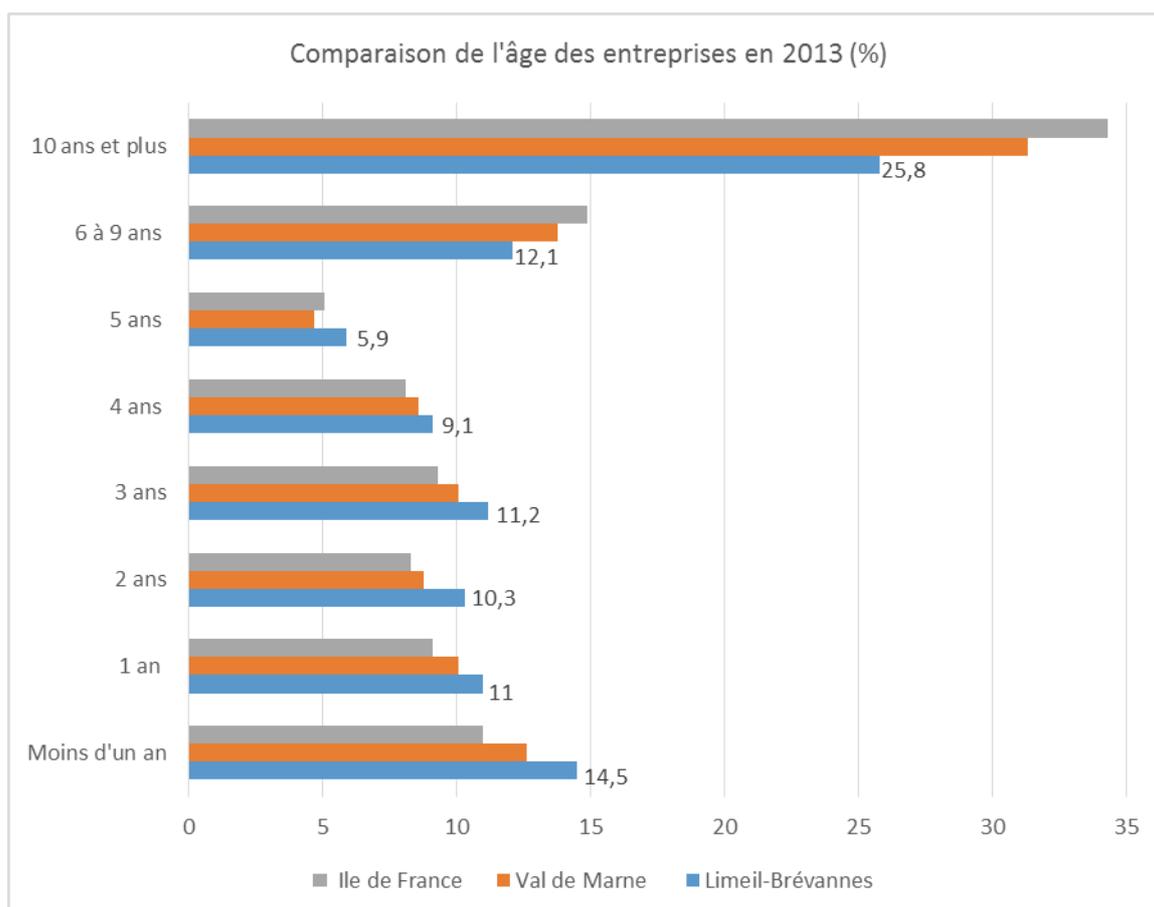
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene)

### 1.9.2.2. L'AGE DES ENTREPRISES

Les entreprises de 5 ans et moins sont les plus représentées, puisqu'elles représentent plus de 62 % du tissu économique de Limeil-Brévannes. Cette tendance est observée aussi dans les autres territoires de comparaison. Cependant, leur taux est moins important qu'à Limeil-Brévannes puisque le Val-de-Marne dispose de 54,9 % d'entreprises de 5 ans et moins, et l'Ile-de-France de 50,8 %. La différence la plus importante se remarque pour les entreprises

de moins d'un an : Limeil-Brévannes présente le taux de plus haut ( 14,5 % ), alors que le Val-de-Marne n'atteint que 12,6 %, et l'Ile-de-France 11,0 %.

A l'inverse, la part des entreprises de 6 à 9 ans est moins importante à Limeil-Brévannes ( 12,1 % ) que dans les territoires de comparaison ( 13,8 % dans le Val-de-Marne, 14,9 % en Ile-de-France). Dans cette même tendance, Limeil-Brévannes montre une part des entreprises de 10 ans et plus nettement inférieure à celle des territoires de comparaison : 25,8 % à Limeil-Brévannes contre un minimum de 31,3 % dans le Val-de-Marne et un maximum de 34,3 % en Ile-de-France.



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene)

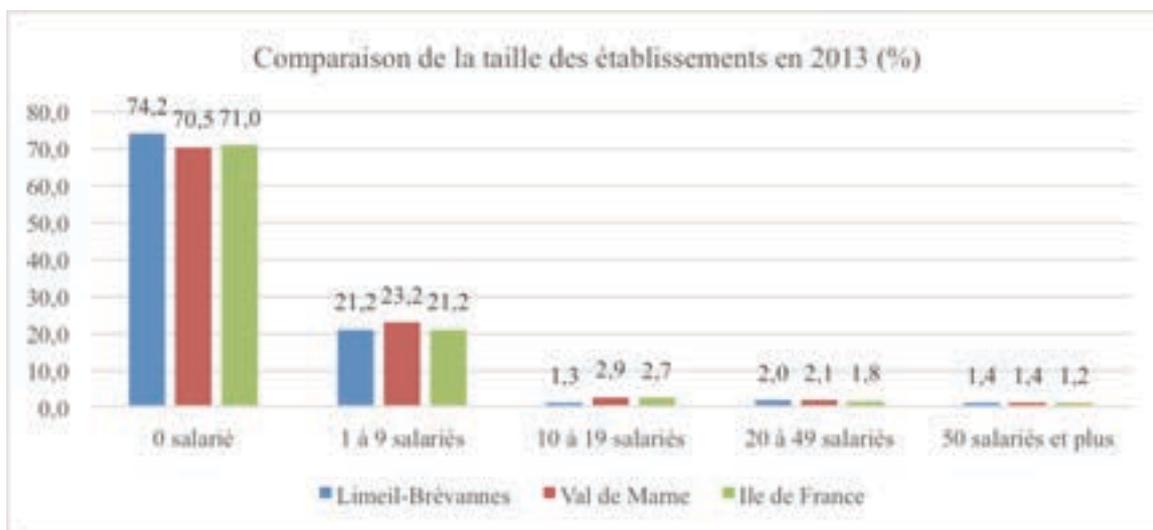
Limeil-Brévannes est un territoire dynamique en terme de création d'entreprises de moins d'un an, voire jusqu'à 5 ans, mais au-delà, les entreprises ont des difficultés à se pérenniser, notamment au-delà de 10 ans.

### 1.9.2.3. LA TAILLE DES ETABLISSEMENTS

Sur 10 établissements actifs en 2013, Limeil-Brévannes compte 7 établissements sans salarié. Ce taux est proche de celui observé dans les territoires de comparaison mais reste néanmoins supérieur : 74,2 % à Limeil-Brévannes contre 71,0 % en Ile-de-France et 70,5 % dans le Val-de-Marne.

Les établissements de 1 à 9 salariés sont représentés à 21,2 % à Limeil-Brévannes, ce taux est identique en Ile-de-France mais inférieur à celui du Val-de-Marne ( 23,2 % ).

Les 3 tranches composant les établissements de 10 salariés et plus sont les moins représentées et les trois territoires présentent des taux similaires.



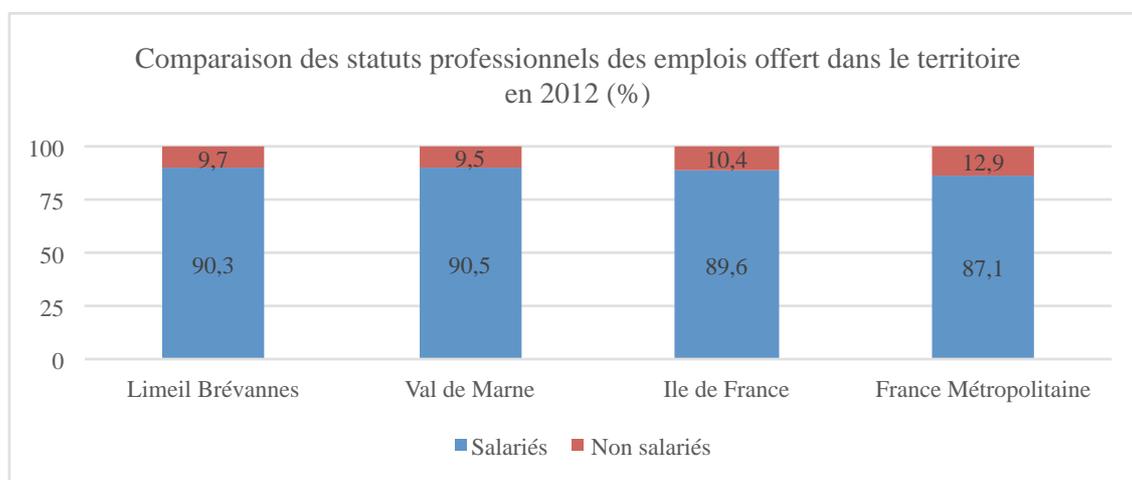
Source : Insee, CLAP

Les entreprises de Limeil-Brévannes exercent principalement dans le secteur du commerce, du transport, et des services divers, et leur pérennité semble difficile au-delà de 5 ans.

### 1.9.3. LES EMPLOIS À LIMEIL-BRÉVANNES

#### 1.9.3.1. LE CONTEXTE

Les emplois situés à Limeil-Brévannes sont au nombre de 5 635 en 2012 alors ce dernier était de 5 375 en 2007. Les emplois sont en majorité des emplois salariés, à hauteur de 9 emplois sur 10, à l'instar des territoires de comparaison. Ce taux ( 90,3 % ) est quasiment identique à celui du Val-de-Marne ( 90,5 % ), mais il est supérieur à celui de l'Ile-de-France ( 89,6 % ) ou de la France ( 87,1 % ).

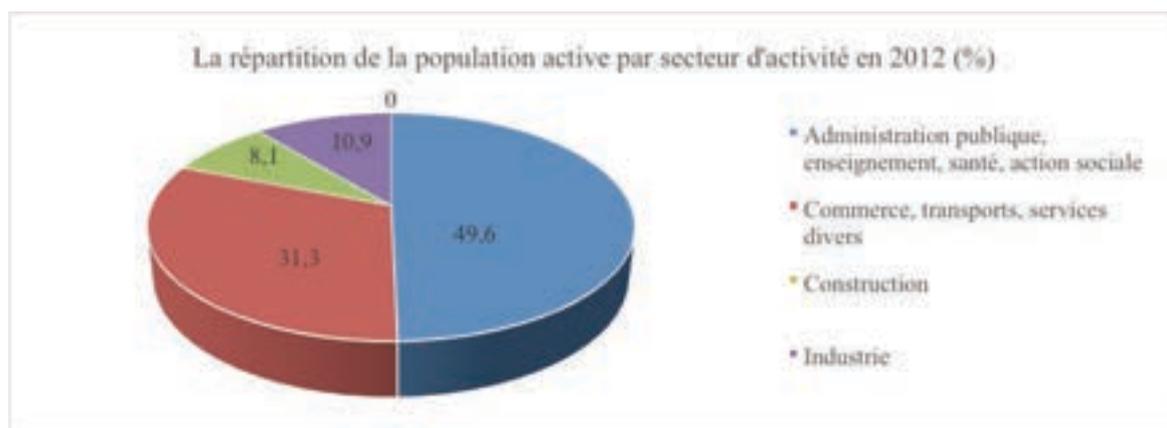


Source : Insee, RP 2012 exploitations principales lieu de travail.

### 1.9.3.2. LES PARTITIONS STATISTIQUES

#### *La répartition par secteur économique de l'emploi*

Concernant la répartition des emplois par secteur d'activité, ceux-ci se concentrent en majorité dans l'administration publique, l'enseignement, la santé, et l'action sociale ( 49,6 % ). La moitié restante se répartie de la manière suivante : 31,3 % dans le commerce, les transports, et les services divers, 10,9 % dans l'industrie et 8,1 % dans la construction.



Source : Insee, RP 2012 exploitations complémentaires lieu de travail.

Cette répartition est différente de celle observée dans le département, la région, et le pays, puisque, dans ces dernières échelles, c'est le secteur du commerce, des transports, et des services divers qui est dominant, alors qu'à Limeil-Brévannes ce secteur arrive en seconde position.

#### Comparaison des emplois selon le secteur d'activités en 2012

	Limeil-Brévannes	Val-de-Marne	Ile-de-France	France
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	49,6%	31,7%	26,9%	31,4%
Commerce, transports, services divers	31,3%	54,7%	59,5%	46,0%
Construction	8,1%	6,7%	5,2%	6,9%
Industrie	10,9%	6,9%	8,2%	12,8%
Agriculture	0%	0,1%	0,2%	2,8%

Source : Insee, RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail.

Cette dominance du secteur administration publique, enseignement, santé, et action sociale s'explique en partie par la présence sur la commune du Centre Hospitalier Emile-Roux et de la résidence pour personnes âgées Arletty, mais aussi par celle d'établissements du même type dans les communes voisines ( Hôpital Henri-Mondor, Hôpital Albert-Chennevier...).

Ce secteur d'activité a connu une forte augmentation sur la période 1999-2007, de 45,6 % à 53,9 %, pour baisser en 2012 à 49,6 %.

#### *La répartition par C.S.P. des emplois*

Entre 1999 et 2012, les catégories socio-professionnelles les plus représentées dans les emplois offerts sur Limeil-Brévannes sont les employés et les professionnels intermédiaires, à l'image des catégories socio-professionnelles les plus représentées des actifs.

Deux catégories socio-professionnelles tendent à diminuer dans les emplois disponibles à Limeil-Brévannes :

- Les cadres et professionnels intellectuels supérieurs, avec la plus importante baisse observée entre 2007 et 2012 ( - 1 point ),
- Les ouvriers, dont la baisse la plus importante a été observée entre 1999 et 2007 ( - 2,4 points ).

La part des employés est la catégorie qui a connu la plus nette d'évolution : elle a augmenté sur la période 1999-2007 ( + 4 points ), puis diminuée sur la période 2007-2012 ( - 2,8 % ).

Les professionnels intermédiaires et les artisans, commerçants, et chefs d'entreprise, ont observé une diminution de leur part d'emploi offert sur Limeil-Brévannes entre 1999 et 2007, puis une augmentation sur la période suivante ( 2007-2012 ).



Source : Insee, RP 1999, RP 2007, et RP 2012, exploitations complémentaires lieu de travail.

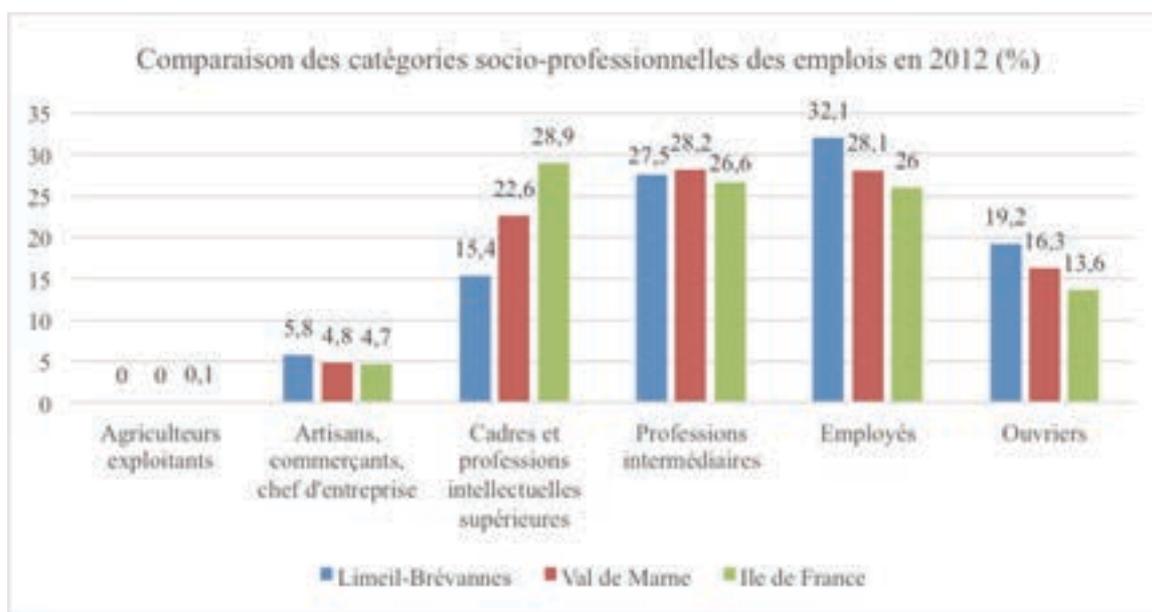
#### *La comparaison des C.S.P.*

En 2012, en comparaison avec le Val-de-Marne ou l'Île-de-France, Limeil-Brévannes présente un nombre d'emplois consacré à des postes d'employés nettement plus important : 32,1 % à Limeil-Brévannes contre 28,1 % dans le Val-de-Marne et 26,0 % dans l'Île-de-France. Cette tendance s'observe aussi pour les postes destinés à des ouvriers, respectivement 19,2 % contre 16,3 % et 13,6 %.

A l'inverse, le territoire de Limeil-Brévannes offre moins d'emplois dans la catégorie des cadres et professionnels intellectuels supérieurs : 15,4 % à Limeil-Brévannes contre 22,6 % dans le Val-de-Marne et 28,9 % en Ile-de-France.

La part des emplois des professionnels intermédiaires est quant à elle relativement proche par rapport aux territoires de comparaison.

La dernière catégorie socio-professionnelle, la moins représentée dans tous les territoires, est celles des artisans, commerçants et chefs d'entreprise. Cependant, elle est plus représentée à Limeil-Brévannes que dans les autres territoires : 5,8 % à Limeil-Brévannes contre 4,8 % dans le Val-de-Marne et 4,7 % en Ile-de-France.



Source : Insee, RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail.

La structure du marché du travail à Limeil-Brévannes présente un pourcentage d'emplois de catégories socio-professionnelles dites « supérieures » moindre, même si la part des ouvriers et des employés tend à diminuer depuis 1999.

### 1.9.3.3. L'INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI

Cet indicateur laisse apparaître le caractère résidentiel de Limeil-Brévannes par rapport à ses échelles de comparaison. En effet, plus l'indicateur est de concentration d'emploi est faible, plus le nombre d'emploi disponible sur la commune est faible par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi dans la zone. En d'autres termes, les actifs se rendent dans une autre commune pour travailler et ont leur domicile à Limeil-Brévannes, illustrant le caractère résidentiel de Limeil-Brévannes.

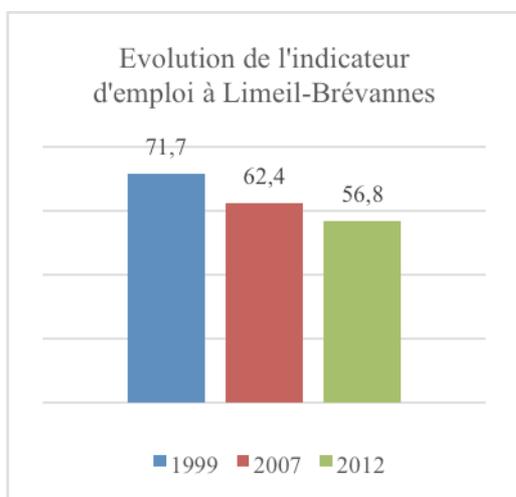
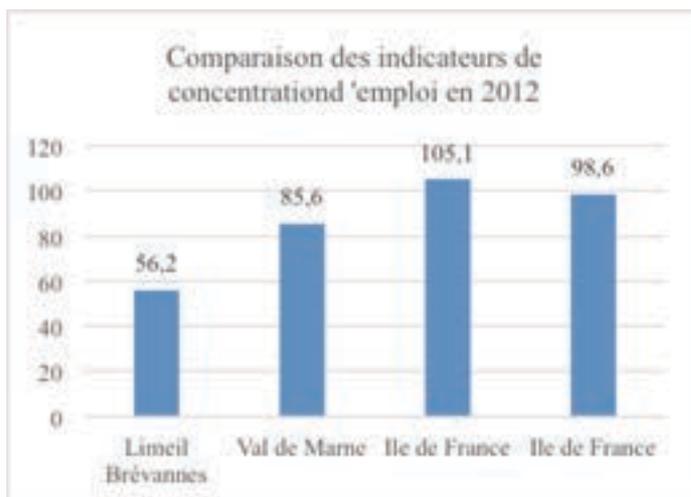
L'indicateur de concentration d'emploi est plus faible à Limeil-Brévannes que dans les territoires de comparaison : 56,2 à Limeil-Brévannes contre 85,6 dans le Val-de-Marne, 105,1 en Ile-de-France, et 98,6 en France.

L'évolution de cet indicateur est en baisse depuis 1999 : - 9,3 entre 1999 et 2007, - 5,6 entre 2007 et 2012.

Cette diminution progressive peut traduire deux phénomènes :

Soit la perte d'un certain nombre d'emplois dans la commune ( un phénomène observé entre 1999 et 2007, avec une perte de 201 emplois sur la commune, alors que le nombre d'actifs dans la commune a augmenté de 829 ) ;

Soit l'augmentation plus forte du nombre des résident actifs par rapport à celle du nombre des emplois sur la zone ( un phénomène observé entre 2007 et 2012, avec une augmentation de 260 emplois dans la commune alors que le nombre d'actifs lui a augmenté de 1 318 ).



Source : Insee, RP 1999, RP 2007, RP 2012, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

La faiblesse du taux d'emploi a un impact sur la mobilité, comme le montre la partie « orientation géographique de la population active », et, en particulier, sur les déplacements quotidiens entre la commune de résidence et le lieu de travail.

Cette faiblesse peut aussi avoir un impact sur l'activité commerciale dans la ville, dans la mesure où les habitants de Limeil-Brévannes tendent à effectuer leurs achats quotidiens dans les abords immédiats de leur lieu de travail ou sur leur trajet.

### 1.9.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

A Limeil-Brévannes, plusieurs structures économiques de soutien à l'emploi existent, telles que l'antenne mission locale pour les 16-25 ans ( C.U.C.S. 2006 ). De même, ont été mises en œuvre une pépinière d'entreprises et une régie de quartier dans le cadre du Contrat de Ville de 2006, ainsi que d'autres actions de soutien économique pour les quartiers en difficulté. Pour finir, une opération F.I.S.A.C. ( Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat, et le Commerce ) est à l'œuvre dans ces mêmes territoires, pour « appuyer le maintien ou la création d'activités, ainsi que la mixité fonctionnelle » ( C.U.C.S. 2006 ).

#### *L'Espace Descartes*

Dans le cadre des opérations gérées par la Société d'Économie Mixte « AVENIR DE LIMEIL-BRÉVANNES » ( S.E.M.-A.L.B.), l'opération Descartes a consisté en la reprise d'un ensemble de terrains et de bâtiments à usage de bureau et d'industrie, au sud-ouest du territoire communal. Les terrains disponibles ont été aménagés dans le cadre d'un lotissement mixte. Certains bâtiments ont été affectés à une pépinière d'entreprises.

La pépinière d'entreprises – l'Espace Descartes - est une structure d'accueil, de service, et d'hébergement, destinée aux porteurs de projets entrepreneuriaux et aux créateurs d'entreprises nouvelles, et adaptée à la dimension, tant humaine que financière, des T.P.E..

Elle leur propose des services communs :

- L'accueil du public, la gestion du téléphone, l'accès à la documentation, une salle de conférences ;
- L'accompagnement des projets, la mise à disposition d'experts, des actions de formation professionnelle ;
- L'hébergement des entreprises nouvelles et un restaurant inter-entreprises.

#### 1.9.4.1. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Les Schémas de Développement Commercial ( S.De.C) permettent de définir des objectifs précis en matière d'évolution des équipements commerciaux, et d'assurer un équilibre entre les grandes surfaces de vente et les commerces de proximité.

Les S.De.C. ont été introduits par la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 ( la « Loi Royer » ), modifiée par la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996, relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat ( la « Loi Raffarin » ), puis par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, relative à la modernisation de l'économie ( la « Loi L.M.E. » ). Ils ont été rendus obligatoires par le décret n° 2002-1369 du 20 novembre 2002, et circonscrits aux départements par le décret n° 2007-431 du 25 mars 2007.

Les S.De.C. sont établis par les Observatoires Départementaux d'Équipement Commercial (O.D.E.C.).

En Ile-de-France, les S.De.C. départementaux sont complétés par le schéma récapitulatif de développement commercial de la région.

### *La définition des besoins*

Le S.De.C. du Val-de-Marne rassemble les données disponibles sur l'activité commerciale et son environnement économique. Il concerne les équipements commerciaux *stricto sensu*, mais aussi les établissements hôteliers et cinématographiques.

L'O.D.E.C. du Val-de-Marne a ainsi réalisé un diagnostic de l'appareil commercial départemental. Si le département compte 12 pôles commerciaux structurants, aucun n'est situé sur le territoire de Limeil-Brévannes.

### *Les orientations*

Le site de LIMEIL-BRÉVANNES, doté d'un tissu commercial assez peu développé, n'est pas considéré comme un pôle de développement prioritaire.

Le S.De.C. préconise tout de même le maintien et le développement du commerce de proximité, sédentaire et forain. Il promeut le renforcement de la densité commerciale concernant l'équipement de la personne, l'équipement de la maison, et les loisirs culturels.

### *Le programme d'actions*

Il n'y a pas de programme d'actions particulier à la commune.

#### *Le diagnostic met en évidence que :*

- *Le secteur d'activité dominant des entreprises est le commerce, les transports, et les services divers ;*
- *Le secteur d'activité dominant des emplois offert à Limeil-Brévannes est celui de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé, et de l'action sociale ;*
- *La part des cadres et des professionnels intellectuels supérieurs est faible à Limeil-Brévannes, ainsi que la concentration d'emplois ;*
- *Le territoire est propice à la création d'entreprises, mais celles-ci sont difficilement pérennes au-delà de 6 ans.*

## **1.9.5. LES PERSPECTIVES**

### **1.9.5.1. LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

Dans le contexte mis en évidence par les chapitres précédents, et afin d'éviter que la ville de Limeil-Brévannes, aujourd'hui commune de plus en plus résidentielle, ne devienne une ville-dortoir, il apparaît donc nécessaire :

- De redynamiser le tissu économique en leur permettant notamment d'accueillir une gamme d'activités plus large et plus diversifiée notamment artisanales ou tertiaires,
- D'offrir, par le P.L.U., la possibilité de développer de nouvelles activités économiques afin d'accroître le nombre d'emplois sur la ville.

La poursuite de ces objectifs permettra par ailleurs, au regard de la faible part des actifs habitant à Limeil-Brévannes et y travaillant ( 17,2 % ), de limiter les déplacements quotidiens aux heures de pointe du matin et du soir, sachant que la voiture, avec près de 60 %, est le mode de transport privilégié de ces actifs.

#### 1.9.5.2. La préservation du tissu commercial existant et son développement

Le secteur d'activité dominant des entreprises de Limeil-Brévannes est la catégorie intégrant le commerce ( le commerce, les transports, et les services divers ), à l'instar du département. Cependant, ce taux à Limeil-Brévannes ( 66,7 % ) est quelque peu inférieur à celui du Val-de-Marne ( 70,1 % ). Cette tendance est d'autant plus marquée lorsque l'analyse se porte sur le secteur d'activité des emplois : 31,3 % des emplois de Limeil-Brévannes appartiennent à la catégorie du commerce, des transports, et des services divers, alors que dans le département ce taux atteint 54,7 %.

La ville de Limeil-Brévannes possède un tissu commercial relativement fragile, distribué essentiellement au long de certains axes du centre-ville ( la rue Henri-Barbusse, la rue Roger-Salengro... ). Les dernières opérations, notamment la Z.A.C. des Temps-Durables et le pôle Pasteur, ont intégré, au total, une trentaine de commerces, mais n'ont pas permis d'impulser un nouveau dynamisme dans le centre-ville.

La ville de Limeil-Brévannes ne dispose pas de centre-commercial sur son territoire, mais elle se situe dans la zone de chalandise de celui de « Créteil Soleil » qui compte plus de 200 boutiques et qui constitue l'un des principaux équipements commerciaux locaux à l'échelle régionale.

Ces éléments soulignent la nécessité de redynamiser les commerces de proximité en centre-ville ( par la mise en place, notamment dans le P.L.U., de mesures spécifiques à la protection des commerces existants ).

Le P.L.U. prendra des dispositions permettant de répondre au besoin d'étendre à l'ensemble du territoire le tissu commercial de proximité, sur des pôles localisés.

Le P.L.U. répondra aussi au besoin de redynamiser le marché forain qui se tient actuellement sur le parking du Franprix ( rue Sallé ) deux fois par semaine ; dans cet objectif, le marché a été repris en régie par la ville.

#### 1.9.5.3. LE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR DE LA BALLASTIÈRE NORD

L'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic du P.L.U. met en évidence, et plus précisément la carte d'occupation du sol établie par l'I.A.U. d'Ile-de-France, qu'une importante zone d'activités économiques de Limeil-Brévannes, se trouve au nord du

territoire communal. Ce secteur est celui des Ballastières, qui regroupe notamment les entreprises de logistique ; ce secteur se trouve à proximité de la R.N. 406, donnant un accès direct à l'A 86, axe structurant de la région d'Ile-de-France.

La situation routière privilégiée de ce secteur est un atout pour le développement de cette zone.

Le P.L.U. prendra des dispositions permettant d'inciter au développement économique de cette zone.

## 1.10. LES ÉQUIPEMENTS

La ville de Limeil-Brévannes possède un tissu dense d'équipements publics. Cependant, certains sont petits et anciens, et désormais inadaptés à la croissance récente de la population.

L'arrivée massive de nouveaux habitants (environ 3 000 habitants dans la Z.A.C. des Temps-Durables, environ 1 725 personnes dans le pôle Pasteur), a entraîné un déséquilibre entre les besoins inhérents à cette nouvelle population et l'offre des équipements publics, notamment dans le domaine des équipements scolaires.

### 1.10.1. LES ÉQUIPEMENTS ÉDILITAIRES

#### *L'Hôtel de Ville*

L'Hôtel de Ville de Limeil-Brévannes occupe un bâtiment construit dans les années 1970, situé dans le prolongement de l'avenue de Verdun, à l'angle de l'avenue Marius-Dantz.

L'Hôtel de Ville reste ainsi excentré par rapport au cœur historique et social de l'espace urbain, mais bénéficie d'un environnement paysager préservé.

#### *Le Centre Technique Municipal*

Le Centre Technique Municipal occupe un ensemble de bâtiments récents et équipés, installés sur le plateau, dans le triangle formé par l'avenue de Valenton et l'avenue Descartes.

L'Hôtel de Ville et le centre technique municipal, récents, répondent aux besoins de la population actuelle et de la population envisagée, et ne suscitent pas de besoin particulier.

### 1.10.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

#### *Le contexte démographique*

Un rapide rappel du contexte démographique permet de souligner la structure relativement jeune de la commune, entraînant des besoins en matière d'équipements scolaires et périscolaires.

En effet, la catégorie des 14 ans et moins représente 22,2 % de la population de Limeil-Brévannes, alors la moyenne dans le département est de 19,7 % en 2012.

### *Les crèches ou les équipements destinés à la petite enfance*

La commune de Limeil-Brévannes accueille plusieurs équipements destinés à la petite enfance :

- La crèche familiale des Bout'd'Chou, située dans le centre de Brévannes, Avenue des Tilleuls, compte 39 berceaux ;
- La crèche collective départementale Gisèle-Vatinel, située 25 rue Marius-Dantz, compte 65 berceaux ;
- La crèche communale des Petits-Lutins, située 64 rue de Verdun, compte 36 berceaux ;
- La crèche communale de Farfelune compte 20 berceaux, située 3 rue du Pic-Vert ;
- La mini-crèche Pain-d'Epice compte 14 berceaux, située avenue de Valenton ;
- La M.A.M. des Temps-Câlins, située 5 allée Léopold-Sedar-Senghor ( privée ) ;
- La crèche d'entreprise pour le personnel de l'A.P.-H.P. ;
- De nombreuses assistantes maternelles agréées indépendantes ;
- La halte-garderie.

### *Les écoles maternelles*

La commune de Limeil-Brévannes possède huit écoles maternelles :

- L'école maternelle Anatole-France, située 5 rue Pierre-et-Angèle-Le-Hen, dispose de 10 classes et accueille 276 élèves à la rentrée 2015 ;
- L'école maternelle André-Malraux, située 5 rue Louise-du-Pierry, dispose de 7 classes et accueille 180 élèves ;
- L'école maternelle Henri-Wallon, située 3 rue Louise-du-Pierry, dispose de 7 classes et accueille 176 élèves ;
- L'école maternelle Jacques-Prévert, située 59 rue Valenton, dispose de 4 classes et accueille 120 élèves ;
- L'école Jean-Louis-Marquèze, située 5/7 rue Jean-Marie-Prugnot, dispose de 6 classes et accueille 168 élèves ;
- L'école maternelle et l'annexe Paul-Langevin, situées 7 rue Louise-du-Pierry, disposent de 11 classes et accueillent 275 élèves ;
- L'école maternelle Pierre-Curie, située rue Pierre-Curie, dispose de 5 classes et accueille 147 élèves ;
- L'école maternelle Rosa-Luxembourg, située 57 avenue de Valenton dispose de 4 classes et accueille 117 élèves.

À la rentrée de 2015, les huit écoles maternelles accueillent donc 1 458 enfants dans 54 classes.

### *Les écoles élémentaires*

La commune de Limeil-Brévannes possède six écoles élémentaires :

- L'école élémentaire Anatole-France, située 22 avenue d'Alsace-Lorraine, dispose de 16 classes, d'une C.L.I.S., et accueille 419 élèves ;

- L'école élémentaire Louis-Pasteur, située 1 rue Louise-du-Perry, dispose de 15 classes et accueille 375 élèves ;
- L'école élémentaire Piard, située 28 rue Piard, dispose de 7 classes et accueille 188 élèves ;
- L'école élémentaire Pablo-Picasso, située 57 avenue de Valenton, dispose de 16 classes, d'une U.L.I.S., et accueille 451 élèves ;
- L'école élémentaire Martine-Soulié, située 2 rue Julie-Victoire-Daubié, dispose de 15 classes et accueille 365 élèves ;
- Et l'école Jean-Louis-Marquèze, située 5/7 rue Jean-Marie-Prugnot, dispose de 9 classes et accueille 248 élèves.

À la rentrée de 2015, les six écoles élémentaires reçoivent donc 2 031 élèves dans 78 classes.

#### *L'évolution des effectifs des écoles maternelles et élémentaires*

Parallèlement à la livraison du quartier des Temps-Durables ( 1 250 logements ) et du pôle Pasteur ( 720 logements ), Limeil-Brévannes a connu de nombreuses constructions dans le diffus, qui ont concouru à l'augmentation de l'offre résidentielle et donc à la croissance de la population, laissant anticiper un franchissement du seuil des 25 000 habitants dans les prochaines années.

A cette hausse importante de la population, s'ajoute un profil très jeune des ménages arrivants. Ainsi le ratio du nombre des enfants par ménage, constaté dans les logements récemment livrés, est très élevé : dans le quartier des Temps Durables, le ratio en maternelle est de 0,19 enfant par logement, et le ratio observé en élémentaire est de 0,18 enfant par logement. Ces ratios sont bien supérieurs à ceux observés dans le reste du Département.

Pour répondre à cette hausse significative des effectifs, la commune de Limeil-Brévannes a ouvert, depuis 2011, 29 classes supplémentaires :

- En 2012, un nouveau groupe scolaire de 50 classes dans le pôle Pasteur, qui comprend 3 écoles maternelles et 2 écoles élémentaires, remplaçant un groupe scolaire ancien de 33 classes, et devant accueillir les enfants des bâtiments en construction dans le quartier neuf ; les 17 nouvelles classes sont aujourd'hui totalement occupées.
- En 2015, une annexe à l'école maternelle Paul-Langevin, de 4 classes dans des bâtiments modulaires.
- En 2015, une nouvelle salle de classe dans la loge du gardien dans le groupe scolaire Anatole-France.
- En 2015, 2 salles de classes dans la salle informatique de l'école Pablo-Picasso.

Le parc scolaire est, en 2015, de 132 classes, dont 54 classes en maternelle et 78 classes en élémentaire. Les besoins à l'horizon 2017 sont estimés à 145 classes et à 153 classes en 2020.

Pour la rentrée 2016, est prévue la création de 2 classes supplémentaires dans l'école Jean-Louis-Marquèze, d'une classe dans l'école Piard, d'une classe dans l'annexe Paul-Langevin, et de 3 classes dans une annexe de l'école Louis-Pasteur.

Les écoles de Limeil-Brévannes ne sont plus en capacité d'ouvrir des classes dans leur enceinte, hormis par l'installation de bungalows dans les cours des écoles. La ville prévoit

alors des travaux d'agrandissement, de rénovation de certaines des écoles et de construction pour mieux accueillir ses élèves. Le P.L.U. répondra au besoin d'accompagner la mise en place de ces projets.

#### *Les autres structures liées aux écoles maternelles et élémentaires*

Afin de permettre aux enfants de déjeuner dans l'enceinte de leur établissement scolaire, chaque école maternelle et élémentaire est accompagnée d'un restaurant scolaire dont la compétence revient à l'Etablissement Public Territorial « T 11 ».

Des accueils périscolaires sont assurés le matin ( 7h30-8h50 ) et le soir ( 16h15-19h00 ) dans certaines écoles maternelles de la Ville :

- L'école Rosa-Luxemburg,
- L'école Jacques-Prévert,
- L'école Pierre-Curie,
- L'école Anatole-France,
- L'école Jean-Louis-Marquèze,
- L'école André-Malraux.

Des accueils périscolaires sont aussi assurés le matin ( 7h30-8h50 ) et le soir ( 17h45-19h00 ) dans toutes les écoles élémentaires de la Ville.

#### *Les collèges*

La commune de Limeil-Brévannes accueille deux collèges :

- Le collège Daniel-Féry, situé 2 rue Charles Baudelaire, dispose de 20 classes et accueille 534 élèves ;
- Le collège Janusz-Korczak, situé 45 avenue de Valenton, dispose de 24 classes et accueille 518 élèves .

#### *Les lycées*

Le lycée Guillaume-Budé, situé 2 voie Georges-Pompidou, permet d'accueillir les élèves du troisième cycle à Limeil-Brévannes. Ce Lycée propose différentes filières :

- Des baccalauréats généraux : Littéraire, Economique et Social, et Scientifique ;
- Des baccalauréats technologiques : Sciences et Technologies du Sanitaire et du Social (ST2S) et Sciences et Technologies du Management et de la Gestion (STMG) ;
- Des baccalauréats professionnels : Accompagnement, Soins et Services à la Personne (ASSP) et Services de Proximité et Vie Locale (SPVL) ;
- Des Brevets de Technicien Supérieur ( B.T.S. ) : Comptabilité et Gestion, Management des Unités Commerciales, Economie Sociale et Familiale ;

Le lycée Guillaume-Budé accueille à la rentrée 2015 environ 1 750 élèves, répartis en 56 classes. Les sections générales et technologiques ( secondes, premières, et terminales ) disposent de 14 classes par niveau, les sections professionnelles ( secondes, premières, et terminales ) de 3 classes par niveau, et les B.T.S. disposent de 5 classes pour les deux années de formation ( 3 pour la première année et 2 pour la seconde année ).

Toutefois, de nombreux établissements scolaires sont implantés à proximité de la commune et accueillent des Brévannais.

#### *Les universités et les écoles supérieures*

La commune de Limeil-Brévannes ne possède pas d'établissement d'enseignement supérieur. Elle est donc desservie par les universités et écoles supérieures de la Région d'Ile-de-France, et, en particulier, par les établissements supérieurs de Créteil ( Université Paris XII, I.U.T., classes préparatoires ).

### **1.10.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS**

La commune de Limeil-Brévannes possède plusieurs équipements culturels :

- Une médiathèque destinée aux adultes et aux enfants, située 27 quater avenue de la Sablière ;
- Un conservatoire de musique, de danse, de chant, et d'art dramatique, créé dans les années 1950, et situé 23, rue Pasteur ;
- La Maison des Jeunes et de la Culture ( M.J.C.), situé rue Coline-Serreau ;
- La ludothèque « Laludo », située 22 rue Gutenberg ;
- La salle Anatole-France ( 200 places ), avec l'Atelier Barbara, qui propose notamment deux séances de cinéma une fois par mois, et participe à la coproduction de concerts, de spectacles, d'expositions, avec les services culturels de la Mairie de Limeil-Brévannes et de la Maison des Arts de Créteil ;
- Une salle audiovisuelle, la salle Gérard-Philippe ( 100 places ) ;
- L'équipement multi-fonctions la Boîte-à-Clous ;
- Le centre socio-culturel Christian-Marin, ouvert en 2015, place d'Aquitaine, propose des activités pour les petits et les grands.

Les équipements culturels sont désormais insuffisants pour répondre aux attentes de la population actuelle.

La Ville projette donc un nouveau centre – ou pôle – culturel, dont le programme regroupe la médiathèque, le conservatoire, et une salle de cinéma, mais dont l'implantation reste incertaine, près du quartier des Temps-Durables ou sur le site de la Boîte à Clous, ou au niveau du carrefour – stratégique - entre la rue Gabriel-Péri et l'avenue de Verdun.

Le P.L.U. répondra au besoin de réserver les emprises nécessaires à la mise en place de ce projet.

### **1.10.4. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES**

#### *Les hôpitaux*

La ville de Limeil-Brévannes compte, sur son territoire, un équipement sanitaire majeur : l'hôpital Emile-Roux, géré par l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris ( A.P.-H.P.) et appartenant aux hôpitaux universitaires Henri-Mondor.



- 11 médecins généralistes,
- 3 podologues,
- 3 psychologues,
- 2 cardiologues,
- 1 endocrinologue,
- 1 gériatre,
- 1 psychanalyste,
- 1 sophrologue,
- 7 dentistes,
- 6 orthophonistes,
- 11 kinésithérapeutes,
- 3 dermatologues,
- 4 ophtalmologues - orthoptistes,
- 3 ambulanciers,
- 16 infirmiers.

La ville dispose aussi de 6 pharmacies et d'un laboratoire d'analyses médicales.

Les équipements sanitaires de Limeil-Brévannes ne suscitent pas de besoin particulier, traitable dans le cadre du P.L.U..

Il existe enfin un centre du S.A.M.I., mis en place par l'Ordre des Médecins du Val-de-Marne, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, et le Conseil Général du Val-de-Marne. Situé au 3 rue Claude-Bernard, à proximité de l'hôpital Émile-Roux, ce lieu de consultation de médecine générale est ouvert au public et doit permettre :

- Une consultation rapide en évitant les attentes interminables aux urgences ou l'attente du médecin de garde,
- Le désencombrement des urgences hospitalières notamment dans les hôpitaux de Villeneuve-Saint-Georges et de Créteil,
- Le maintien d'un service opérationnel de garde de proximité.

### **1.10.5. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX**

#### *Les salles polyvalentes*

La Commune de Limeil-Brévannes dispose de plusieurs salles polyvalentes :

- Deux salles d'activités culturelles, la Salle de la Boîte à Clous et la Salle Barbara ;
- Une Maison des Associations, la « Villa de Sèze ».

#### *Les centres sociaux*

La commune de Limeil-Brévannes accueille un centre social : le Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) coordonne les actions sociales et intervient dans l'instruction des dossiers d'aides sociales légales ou facultatives.

A ce centre communal, s'ajoutent deux équipements sociaux :

- Le centre de P.M.I. et de planification familiale, déjà cité ;
- Le Relais des Assistantes Maternelles, déjà cité.

#### *Les établissements destinés aux personnes âgées*

La commune de Limeil-Brévannes dispose d'une résidence-service pour les personnes âgées, la Maison A.Re.Fo.-Arletty. La Maison A.Re.Fo.-Arletty, sise rue Louis-Sallé, comprend 82 appartements destinés à des personnes âgées autonomes. Elle consiste en un foyer-résidence proposant, en plus de l'hébergement et de la restauration, des services, et des animations régulières. Elle est gérée par l'association A.Re.Fo., une filiale d'ASTRIA.

Le vieillissement inéluctable de la population rend nécessaire le développement de services spécialisés pour les personnes âgées, et notamment pour les personnes âgées dépendantes. Cet unique équipement est désormais insuffisant pour répondre aux besoins prévisibles.

Le projet d'une nouvelle maison de retraite est étudié sur un site proche de la Z.A.C. Léon-Bernard, donnant la place des Marronniers, donc dans le centre ancien de Brévannes. Le P.L.U. répondra au besoin de réserver les emprises nécessaires à la mise en place de ce projet.

### **1.10.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

Limeil-Brévannes possède sur son territoire plusieurs équipements sportifs :

- Deux gymnases, le gymnase Lucien-Leroy, ouvert en 1974, et le gymnase Guimier ;
- Le complexe Didier-Pironi, aménagé dans les années 1990 sur plus de 21 hectares, et regroupant notamment deux terrains de football et un terrain de base-ball ;
- Deux stades municipaux, le stade Paul-Vaillant-Couturier, comprenant un terrain de football et 4 courts de tennis sur une emprise de 2,5 hectares, le stade des Tulipiers, comportant 3 terrains de football et un terrain de rugby ;
- Une piscine intercommunale de 8 500 m<sup>2</sup>, au sud du lycée en bordure de la R.N. 19 ;
- Trois salles : le Dojo, la salle de boxe Jean-Claude-Bouttier, la salle Mehari ;
- Trois city-stades : Ile-de-France, La Hêtraie, et Saint-Martin ;
- Deux *workout*, qui sont des parcours sportifs en plein air, un à l'hôtel de Ville, du côté de la rue Marius-Dantz et un dans le Parc Léon-Bernard ;
- Un boulodrome ;
- Un skate park.



#### Stades :

- (1) Didier Pironi : avenue Descartes
- (2) Les Tulpiers : allée des Tulpiers
- (3) Paul Vaillant-Couturier : avenue Georges Clémenceau

#### Salles :

- (3) Dojo : avenue Georges Clémenceau
- (4) Salle de boxe Jean-Claude Bouttier : 22 rue Gutenberg
- (5) Salle Mehari : Hôpital Emile Roux

#### Piscine :

- (6) Les Dauphins : 2 voie Georges Pompidou

#### Gymnases :

- (7) Jean Guimier : 55 avenue de Valenton
- (8) Lucien Leroy : rue Pierre et Angèle le Hen

#### Boulodrome :

- (9) 2 bis rue Eugène Varlin

#### City-stades :

- (10) Ile-de-France : chemin Gutenberg
- (11) La Hétraie : avenue du 8 mai 1945
- (12) Saint-Martin : entre la rue Calmette et la rue d'Aquitaine

#### Skate park :

- (13) : coulée verte (au-dessus des jardins familiaux)

Source : Ville de Limeil-Brévannes

## 1.10.7. LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES

La Commune de Limeil-Brévannes ne dispose pas d'équipement touristique *stricto sensu* : Il n'y a pas d'hôtel répertorié par l'Office du Tourisme du Val-de-Marne sur la commune, ni de campings ou d'autres types d'hébergements touristiques.

La Ville est concerné par le Schéma Départemental du Tourisme et des Loisirs du Val-de-Marne mis en place pour la période 2013-2018, mais Limeil-Brévannes ne présente pas de disposition en faveur du développement du tourisme ou des loisirs.

### **1.10.8. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS**

#### *Les lieux de culte*

Limeil-Brévannes accueille une église paroissiale et plusieurs chapelles :

- L'église paroissiale Saint-Martin ;
- La chapelle Sainte-Marie-Madeleine ;
- La chapelle de l'hôpital Emile-Roux.

La ville accueille aussi un centre culturel israéliite et une maison du culte musulman.

#### *Le cimetière*

La commune comporte un cimetière, situé allée des Tulipiers. Ce cimetière est suffisant pour répondre aux besoins prévisibles.

#### *L'accueil des nomades*

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 oblige les communes de plus de 5 000 habitants à prévoir les conditions du passage et du séjour des nomades sur leur territoire. L'accueil de ces gens doit être assuré sur des terrains spécialement aménagés. Cette obligation est organisée selon trois cas :

- Les terrains indiqués pour les haltes de courte durée ( 48 heures ) ;
- Les aires aménagées pour les séjours de longue durée ;
- Les terrains familiaux pour le stationnement des caravanes.

La Commune de Limeil-Brévannes, dont la population dépasse le seuil de 5 000 habitants, est tenue de prévoir un lieu spécifiquement aménagé pour l'accueil des « gens du voyage ».

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Val-de-Marne a été adopté le 31 mars 2003 par un arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Général ; mais ce schéma a été annulé par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Paris, du 4 octobre 2007. Trois aires d'accueil, totalisant 71 places, ont toutefois été réalisées à Créteil ( 30 places ), Vitry ( 24 places ), et Villeneuve-Saint-Georges ( 17 places ).

Un nouveau schéma est en cours d'étude, dont un projet a été diffusé en septembre 2015.

Le projet du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage identifie pour la commune de Limeil-Brévannes, un besoin de 8 places.

La ville de Limeil-Brévannes a ainsi l'obligation de mettre en œuvre un nombre de 8 places sur son territoire, mais cette compétence a été transférée à l'E.P.T., puis à la Métropole du Grand Paris.

Dans les mois à venir, des études seront menées par ceux-ci et avec les communes du Territoire pour mettre en cohérence ces obligations légales et réaliser les emplacements correspondants.

Le Maire d'une commune ayant satisfait aux obligations qui lui incombent au titre du Schéma Départemental peut, par un arrêté, interdire en dehors des aires d'accueil aménagées, le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat des « gens du voyage ». Cependant, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage n'a toujours pas été voté.

*Le diagnostic met en évidence que :*

- L'offre d'équipements à Limeil-Brévannes est variée, mais souvent vétuste et encore insuffisante au regard de l'accroissement de la population : Equipements scolaires, du premier âge jusqu'au lycée, équipements sportifs divers, salles polyvalentes, équipements liés à la santé, espaces naturels, parcs...
- L'hôpital Emile-Roux est un équipement important pour la ville et le générateur d'un grand nombre d'emplois ;
- Les écoles maternelles et élémentaires sont très chargées, mais des travaux d'agrandissement et de rénovation sont prévus par la ville chaque année pour accueillir tous les élèves. Le projet de construction d'une nouvelle école est en cours.

**LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COLLECTIF :**

- Réserver les emplacements adaptés à la construction des nouvelles écoles, rendues nécessaires par la croissance démographique des dernières années ;
- Prévoir la construction d'un nouveau centre culturel ;
- Permettre la réalisation du projet d'une nouvelle maison de retraite dans le centre ancien ;
- Prévoir les aires nécessaires à l'accueil des « gens du voyage ».

## 1.11. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE LIMEIL-BRÉVANNES

La ville de Limeil-Brévannes ne dispose ni ne met en œuvre de Plan de Déplacements Urbains ( P.D.U.) propre au territoire communal. En revanche, elle ressortit du champ d'application du P.D.U. de la région d'Ile-de-France ( le P.D.U.I.F.).

### 1.11.1. LA MOBILITÉ

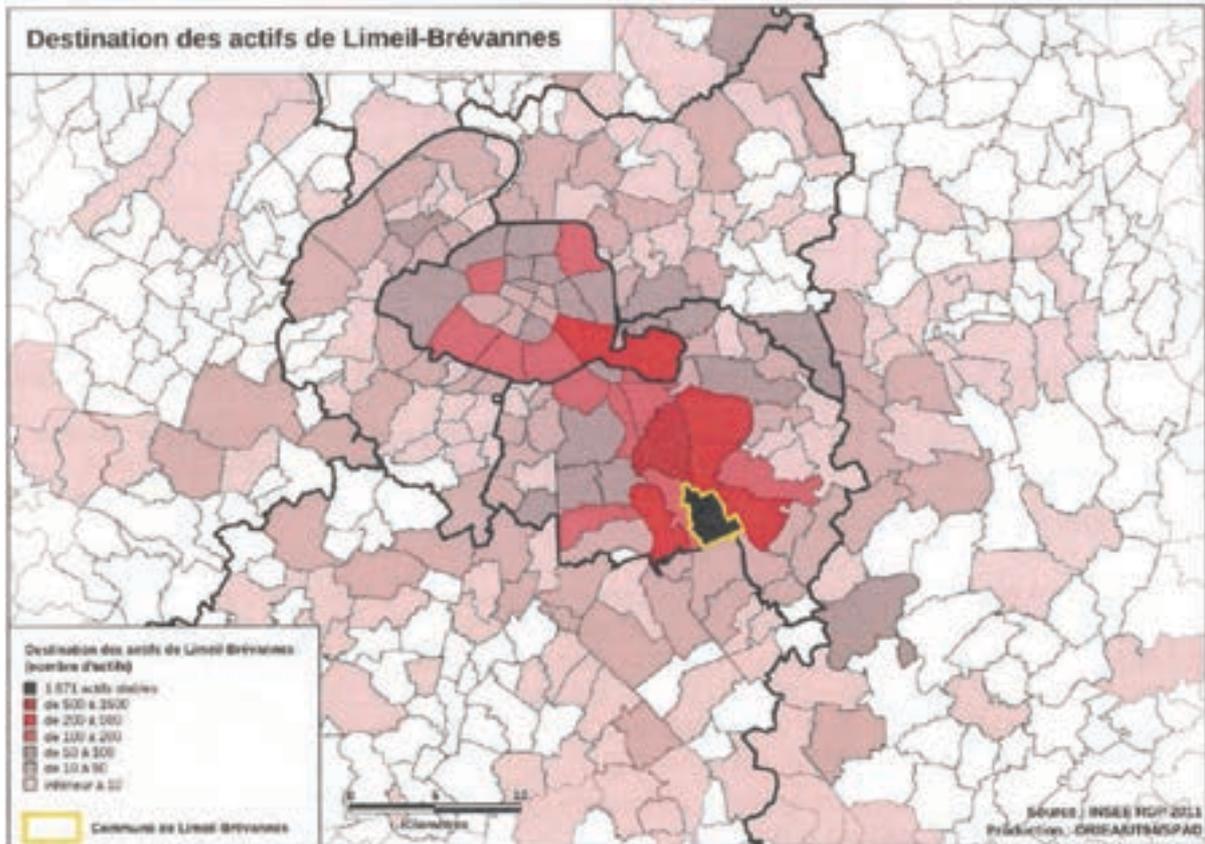
À Limeil-Brévannes, la population active ayant un emploi compte 9 930 personnes, alors que le territoire n'accueille que 5 635 emplois. Le taux de concentration d'emploi est donc de 56,8.

Dans le cadre des déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail, la mobilité des ménages est donc très élevée :

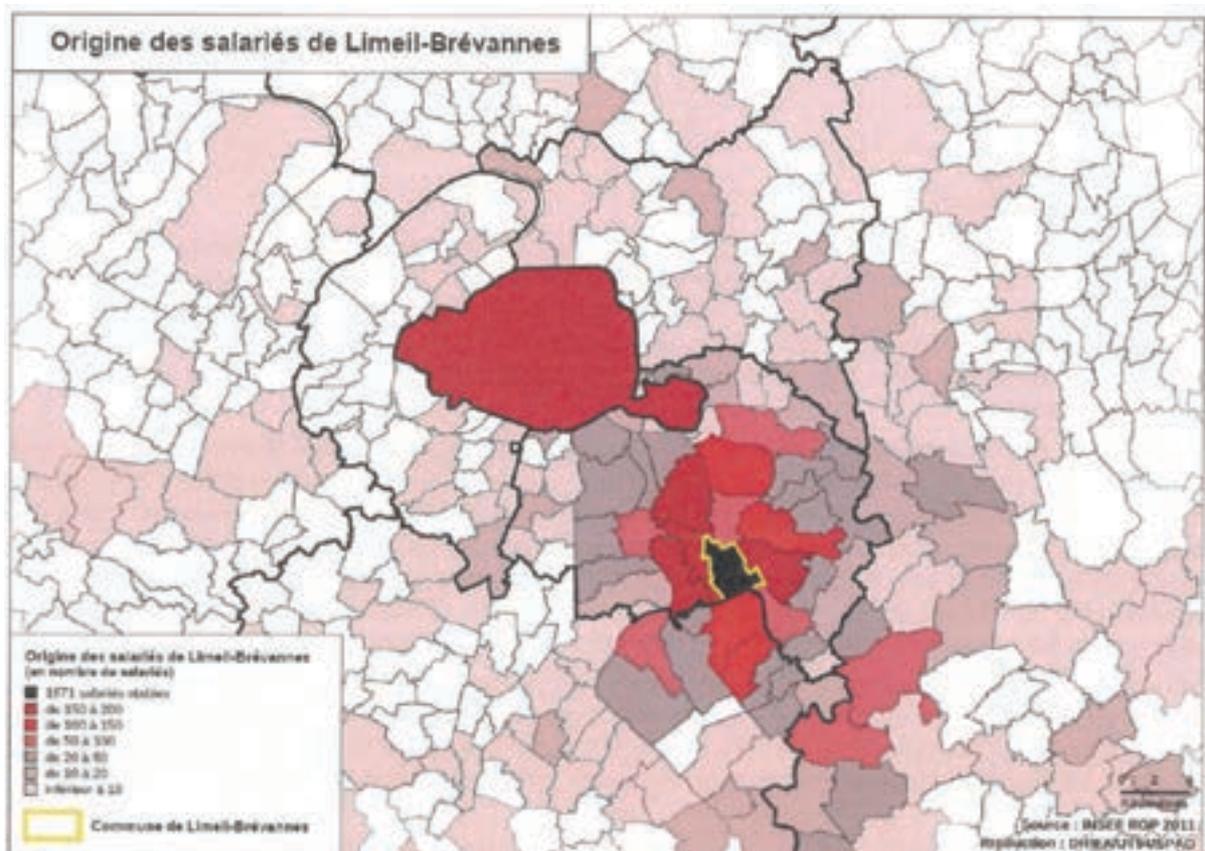
	NOMBRE ...	... ET PART ...
<b>... DES PERSONNES ACTIVES AYANT UN EMPLOI ET TRAVAILLANT ...</b>		
... DANS LA COMMUNE DE RÉSIDENCE ...	1 707	17,2 %
... DANS UNE AUTRE COMMUNE ...	8 222	82,8 %
... MAIS DANS LE MÊME DÉPARTEMENT ...	4 343	43,7 %
... MAIS DANS LA MÊME RÉGION ...	3 830	38,6 %
... OU DANS UNE AUTRE RÉGION	49	0,4 %
<b>ENSEMBLE</b>	<b>9 929</b>	<b>100,0 %</b>
<i>Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 2012 [ ACT T4 ]</i>		

Seuls 17,2 % des personnes actives ont ainsi un emploi dans la commune de Limeil-Brévannes, tandis que 43,7 % de ces personnes actives ont un emploi dans le département du Val-de-Marne, et 38,6 % dans un autre département de l'Ile-de-France.

Les principaux pôles d'emploi des résidents à Limeil-Brévannes sont les communes riveraines de Limeil-Brévannes ( Villeneuve-Saint-Georges, Valenton, Boissy-Saint-Léger ), la ville de Créteil, et le douzième arrondissement de Paris.



Source : D.R.I.E.A./ U.T.94/ S.P.A.D.



A contrario, la carte décrivant l'origine géographique des salariés travaillant à Limeil-Brévannes montre une plus grande dispersion ( 66,4 % viennent du même département, 14,7 % viennent d'Essonne, 11,4 % de Seine-&Marne, et 2,8 % de Paris *intra muros* ).

Le tableau suivant détaille les moyens utilisés par les personnes actives ayant un emploi, en 2009, pour leurs déplacements quotidiens :

MODES DES TRANSPORTS QUOTIDIENS	... EN 2012	... %
TRAVAIL À DOMICILE	247	2,5 %
MARCHE	557	5,6 %
DEUX-ROUES	391	3,9 %
VOITURE PARTICULIÈRE	5 907	59,5 %
TRANSPORTS PUBLICS	2 828	28,4 %
<b>ENSEMBLE</b>	<b>9 930</b>	<b>100,0 %</b>
<i>Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 2012 [NAV 2 B]</i>		

La part de la voiture particulière, dans les trajets quotidiens entre le domicile et le lieu de travail, est prépondérante : 59,5 % des personnes actives ayant un emploi utilisent, seul ou couplé avec un autre, ce mode de transport ; 28,4 % ( la moitié ) les transports collectifs. Cette part excessive est la source de dysfonctionnements sur les différentes voies de la commune.

Corrélativement, le taux de motorisation est relativement élevé : 74,7 % des ménages possèdent au moins une voiture particulière, et seuls 14,7 % des ménages ne disposent pas d'une automobile :

NOMBRE DE VOITURES PARTICULIÈRES POSSÉDÉES	... EN 2012
AUCUNE VOITURE	14,7 %
UNE VOITURE	53,6 %
DEUX VOITURES ET PLUS	31,7 %
<b>ENSEMBLE</b>	<b>100,0 %</b>
<i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2012 [LOG T 9]</i>	

Ces taux diffèrent sensiblement de ceux constatés dans le reste du département du Val-de-Marne et – surtout - de la région d'Ile-de-France :

NOMBRE DE VOITURES PARTICULIÈRES POSSÉDÉES EN 2012	RÉGION	DÉPARTEMENT
AUCUNE VOITURE	33,0 %	30,1 %
UNE VOITURE	45,6 %	51,2 %
DEUX VOITURES ET PLUS	21,4 %	18,7 %
<b>ENSEMBLE</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
<i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2012 [LOG T 9]</i>		

Enfin, sur les 7 950 résidences principales recensées lors du dernier recensement, 6 015 ( 75,7 % ) possèdent un garage, un box, ou un espace privé de parcage ( *Source : R.G.P., I.N.S.E.E., 2012 [ LOG T9 ]* ).

### **1.11.2. LA DESSERTE ROUTIÈRE**

Le réseau viaire de Limeil-Brévannes se caractérise par une hiérarchie bien distincte. Celle-ci met en évidence la proximité d'axes principaux de grande fréquentation ( en général des routes nationales ), d'axes secondaires reliant les différents quartiers ( parfois avec les communes voisines ), d'axes tertiaires desservant l'intérieur des quartiers, et des voies en impasse desservant des ensembles immobiliers.

#### **1.11.2.1. LE RÉSEAU NATIONAL**

La ville de Limeil-Brévannes est desservie par l'autoroute A. 86, qui entoure la première couronne de Paris, mais ne traverse pas le territoire communal. Le plus proche échangeur sur cette autoroute est celui du Carrefour Pompadour ; situé sur le territoire de Villeneuve-Saint-Georges, il enchaîne sur la route nationale 406. L'autoroute A. 86 permet de relier entre elles les différentes autoroutes franciliennes.

Le territoire est donc traversé, dans sa partie septentrionale, par la route nationale 406, qui relie l'A. 86 au nord de Boissy-Saint-Léger. Le plus proche échangeur sur cette route est celui de Bonneuil ; situé sur le territoire de Bonneuil-sur-Marne, il débouche sur la route nationale 19 et sur la route départementale 60.

Avec le faisceau des voies ferrées, cette route nationale crée une large césure dans le paysage urbain, que ses abords boisés ne parviennent pas à dissimuler, et qui relègue la zone d'activités dans les confins du territoire communal.

A l'est, le territoire de Limeil-Brévannes est aussi longé par la R.N. 19, qui marque, à l'exception d'une étroite bande à l'est, sa frontière avec celui de Boissy-Saint-Léger.

Dans le cadre du S.D.R.I.F. de 1994, le P.L.U. de Limeil-Brévannes devait prévoir les emprises nécessaires à la réalisation des futures déviations de la R.N. 6 et de la R.N. 19 sur le territoire communal.

En ce qui concerne la R.N. 6, compte tenu des caractéristiques géométriques de la voie projetée et de l'espace nécessaire aux dispositifs d'intégration dans le site, une bande de 150 mètres de largeur, centrée sur l'axe du tracé, délimitait les terrains à réserver pour le projet. Or ce projet a disparu du S.D.R.I.F. de 2013. Or ce projet n'apparaît plus sur la carte du S.D.R.I.F., ni dans le « porté à connaissance » de l'Etat, le gestionnaire de la voie. Le P.L.U. répondra au besoin de lever les emplacements réservés à cet effet dans le document actuel ( la déviation de la R.N. 6 ).

En ce qui concerne la R.N. 19, les expropriations ont été effectuées et le chantier est en cours.

### 1.11.2.2. LE RÉSEAU MAGISTRAL

Sur le territoire de Limeil-Brévannes, seule la R.D. 60 ressortit du « réseau magistral » : la R.D. 60 traverse la « pointe » du trapèze sur environ 500 mètres, et forme la rue Pierre-Semard ; elle reste une route départementale malgré ses caractéristiques quasi-autoroutières depuis l'échangeur avec la R.N. 406 jusqu'au carrefour de la Ballastière.

### 1.11.2.3. LE RÉSEAU PRIMAIRE

La ville de Limeil-Brévannes est située au croisement de plusieurs routes départementales du réseau primaire :

- La R.D. 101 ( l'ancienne R.D. 30 ) constitue la principale entrée dans l'espace urbain de Limeil-Brévannes, et débouche, à l'orée du centre, sur la R.D. 205 ;
- La R.D. 110 ( l'ancienne R.D. 29 ) suit la route de la Plage Bleue et débouche sur l'avenue Albert-Garry ;
- La R.D. 136 suit la ligne de crête du coteau entre les communes de Valenton et de Boissy-Saint-Léger, avec laquelle est, sur près d'un kilomètre, la limite ;
- La R.D. 204 ( l'actuelle R.D. 94 ) suit, sur le plateau, l'avenue Descartes et oblique nettement vers le domaine de la Grange, et rejoint le centre de Villecresnes .

Les caractéristiques de ces voies, et notamment celle de la R.D. 136, sont actuellement insuffisantes pour pouvoir absorber, dans de bonnes conditions de sécurité, l'important trafic intercommunal de poids-lourds.

Reprenant le tracé de la route de la Ballastière, la déviation de la R.D. 110, ouverte le 20 avril 2012, relie l'avenue Jean-Monnet à la rue Albert-Garry, en contournant la zone industrielle ; elle contribue à la desserte du quartier neuf des Temps-Durables.

### 1.11.2.3. LE RÉSEAU SECONDAIRE

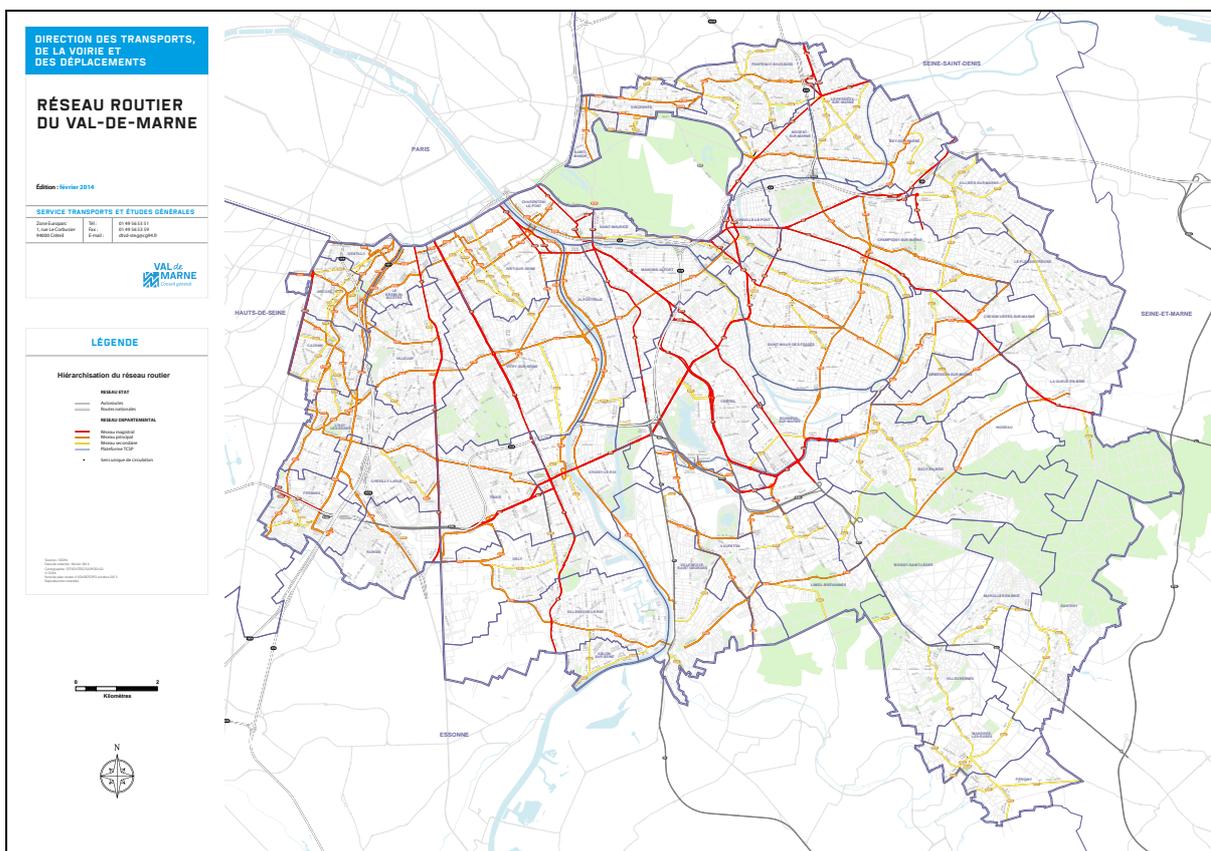
Deux routes départementales ressortissent du réseau secondaire, voire du réseau local :

- La R.D. 205 ( l'ancienne R.D. 30 ) suit la rue Gabriel-Péri jusqu'à la place Marie-Le-Naourès ;
- La R.D. 229 ( l'ancienne R.D. 29 ) suit l'avenue de Verdun et finit à son carrefour avec la précédente ;
- Les R.D. 229<sup>A</sup> et 229<sup>B</sup> ( toujours l'ancienne R.D. 29 ) suivent la rue Roger-Salengro et l'avenue du 8-Mai-1945.

Le réseau local *stricto sensu* est constitué des rues du centre et des lotissements, ainsi que des chemins vicinaux et ruraux.

- Dans le centre, le réseau viaire est suffisamment dimensionné pour accueillir le trafic de desserte, et garder cependant son caractère pittoresque. Cependant, l'accroissement régulier de la mobilité provoque des « points noirs », notamment, aux « heures lourdes », sur l'axe nord-sud formé par les rues Gabriel-Péri, Henri-Barbusse, et Eugène-Varlin, ainsi que sur l'avenue du Président-Wilson.

- Dans les espaces pavillonnaires, le réseau viaire présente un tableau contrasté, réparti entre quelques rues ajustées à leur destination urbaine et des chemins ruraux inadaptés à une future urbanisation.
- Dans les lotissements récents, le réseau routier, enfin, forme des figures autonomes, certes détachées de leur contexte urbain mais adaptées au fonctionnement des logements riverains.



#### 1.11.2.4. LE RÉSEAU « DOUX »

Le réseau « doux » de la commune, accessible aux piétons et deux roues non motorisées, est jugé aujourd'hui insuffisant et inconfortable. Ainsi, la rareté des pistes ou des bandes cyclables pénalise l'usage de la bicyclette. Toutefois, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération, des parcs spécifiques de stationnement sont aménagés peu à peu dans le centre.

Actuellement, il y a 3 tracés cyclables à Limeil-Brévannes :

- Une portion de l'avenue Descartes, prolongée par une portion de l'avenue de Valenton ;
- Une portion de la coulée verte intercommunale ;
- Et une portion au niveau de l'angle des rues Pasteur et Henri-Barbusse.

Un certain nombre de tracés sont inscrits dans le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables ( S.D.I.C.). A Limeil, le tracé suit l'avenue de Verdun, l'avenue du Président-

Wilson, la rue Albert-Garry, un axe Nord-Sud passant par la rue Georges-Clemenceau et qui pénètre dans la forêt de La Grange, et enfin de l'extension de l'axe Descartes-Valenton.

Ce dernier axe fait partie de l'itinéraire prioritaire n°17 du Conseil Général ( il y en a 19 en tout ), qui relie Villeneuve-Saint-Georges à Sucy-en-Brie.

La Communauté d'Agglomération, aujourd'hui dissoute, a élaboré en 2013 un schéma directeur des circulations douces. La faisabilité de la liaison cyclable entre la rue du Moulin et le lycée Guillaume-Budé est en cours d'étude.

D'autres pistes sont en projet entre l'avenue de Verdun et la rue Marius-Dantz, entre la ruelle de Paris et la rue Emile-Zola, sur les chemins du Moulin et du Tertre.

Dans la forêt de La Grange, le chemin de grande randonnée ( G.R.P.) des Vallées et Forêts Briardes emprunte le réseau des allées forestières, sur le territoire de Limeil-Brévannes, entre la zone d'activité de la Plaine-Haute, à l'ouest, et le carrefour du Lycée, sur la route nationale 19, à l'est.

L'accroissement de la mobilité, sur le territoire de Limeil-Brévannes, doit favoriser les modes substitutifs à la circulation automobile. Les faibles distances, un tissu urbain aéré, la concentration des commerces et des équipements publics dans le centre de Limeil-Brévannes, sont des atouts forts dans la mise en œuvre d'une offre concurrente, et pertinente dans la mesure où elle est aussi agréable.

Le prolongement des « coulées vertes » peut être « l'occasion » de renforcer la maille dans le centre, de relier à ce dernier les futurs espaces urbains, comme le quartier des Temps-Durables, aussi bien que de mettre en valeur des vues pittoresques, comme depuis la rue Gutenberg.

Le P.L.U. répondra au besoin de réserver les emprises nécessaires au prolongement des voies cyclables et des sentiers piétonniers entre les différents quartiers.

#### 1.11.2.5. LE STATIONNEMENT

##### *Le stationnement des véhicules*

Dans le centre, le stationnement des véhicules se fait au long des rues, et dans cinq espaces dédiés :

- Le parking public de la Place-Jean-Jaurès ( 50 places ),
- Le parking public du Marché-Couvert ( 71 places ),
- Le parking privé de la supérette Simply Market ( 45 places ),
- Les deux parkings publics de la Rue-Roger-Salengro ( 20 places ),
- Le parking public des Marronniers ( 20 places ),

Ces parkings extérieurs sont, de fait, mutualisables.

Dans les zones pavillonnaires, le stationnement des voitures se fait principalement au long des rues.

Le stationnement est entièrement gratuit, en grande partie situé aux abords des axes routiers ( un stationnement en file ).

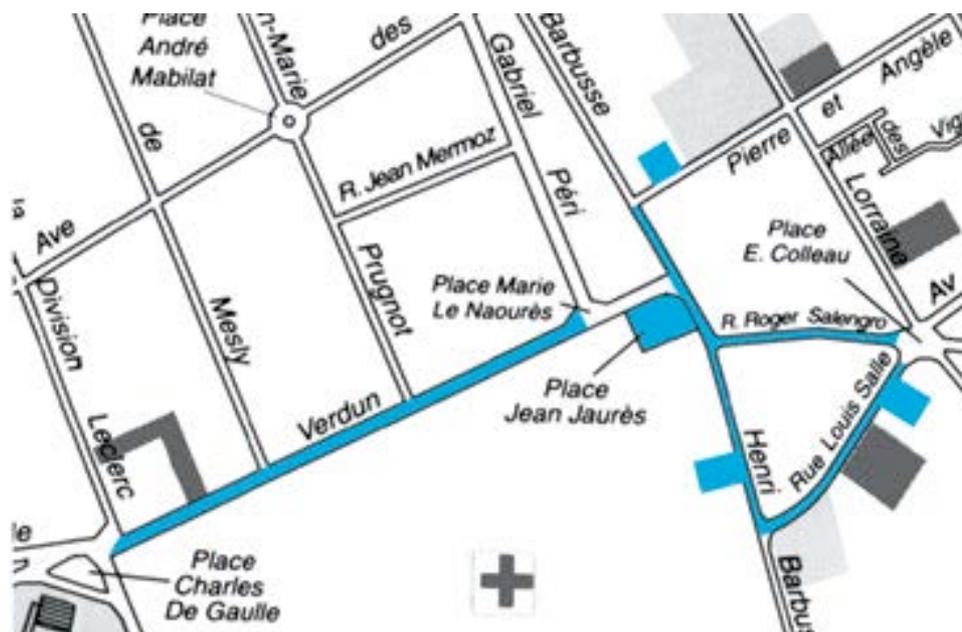
Le marquage au sol est quasi-absent ou alors détérioré sur une grande partie du réseau urbain. En l'absence d'un marquage sur toute une rue, le stationnement ne peut être

considéré comme illicite. Il est donc impossible de comptabiliser de manière exhaustive l'offre de stationnement.

**In fine, l'offre totale « tolérée » est de 3.196 places, l'offre totale « matérialisée » est de 2.148 places.**

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2003, la place Jean-Jaurès, l'avenue de Verdun, ainsi que les rues Henri-Barbusse, Roger-Salengro, et Louis-Sallé, sont soumises au régime de la « zone bleue » : le stationnement y reste gratuit, mais contrôlé grâce à un disque agréé de contrôle.

*La « zone bleue » du centre-ville*



Source : Site de la Mairie.

#### Le stationnement collectif

Le parking public de la place Jean-Jaurès est prévu sous une emprise déjà publique.

En revanche, le projet du Cable A rend nécessaire l'aménagement, sur le plateau, d'un parking suffisant pour accueillir les véhicules personnels des usagers, afin de diminuer l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens.

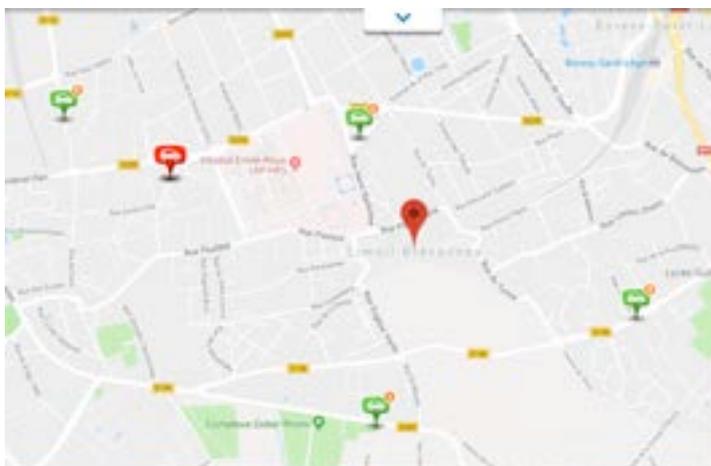
#### Le stationnement résidentiel

La question du stationnement privé des véhicules peut être traitée, dans le cadre du règlement, par l'obligation de prévoir, pour chaque terrain et pour chaque destination, des normes adaptées, et pour les opérations groupées, des aires banalisées ou communes.

Le P.L.U. répondra au besoin de moduler les normes relatives au stationnement des véhicules particuliers.

### Les stations de recharge des véhicules électriques

Cinq stations de recharge des véhicules électriques sont opérationnelles, offrant 26 bornes :



- 7 bornes au 20 Rue Saint-John-Perse ;
- 3 bornes au 4 Rue Louis-Sallé ;
- 5 bornes au 12 Rue Lavoisier ;
- 5 bornes au 55 Avenue de Valenton ;
- 6 bornes au 5 Rue Emile-Zola.

### Le stationnement des vélos

L'espace urbanisé de Limeil-Brévannes compte 28 points « d'accroche-vélos ».



### *La livraison des marchandises*

La livraison des marchandises ne pose pas, dans le bourg, de problèmes particuliers, autres que celui du stationnement des véhicules.

## 1.11.2.6. LA SÉCURITÉ & LE CONFORT

### *La sécurité routière*

Sur la période quinquennale de 2006 à 2011, 195 accidents de la circulation, faisant 238 victimes dont 4 tués et 65 blessés graves, ont été recensés sur le territoire de Limeil-Brévannes. Quoique le risque soit concentré sur les routes départementales, aucune section particulièrement accidentogène, traitable dans le cadre du P.L.U., n'est toutefois identifiée.

### *Le cas des personnes à mobilité réduite*

La commune de Limeil-Brévannes ne possède pas de plan spécifique de circulation pour les personnes à mobilité réduite. Néanmoins, une volonté politique forte entraîne la construction, au fil des travaux de voirie, d'équipements dédiés : une sous-commission communale travaille sur l'accessibilité des espaces publics aux personnes handicapées.

L'offre totale des places de stationnement, destinées aux handicapées est de 47places.

## **1.11.3. LES TRANSPORTS PUBLICS**

Dans la commune de Limeil-Brévannes, le réseau - limité - des transports publics met en œuvre le réseau ferroviaire et le réseau routier.

### 1.11.3.1. LE RÉSEAU FERROVIAIRE

Depuis la fermeture, au début des années 1970, de la ligne de Paris à Brie-Comte-Robert, le territoire de Limeil-Brévannes n'est plus traversé que par deux voies ferrées :

- Au nord, d'ouest en est, la voie de la ligne de marchandises, qui dessert notamment la gare de triage de Valenton ;
- À l'ouest, la voie du T.G.V. de Paris à Lyon, qui dessine une longue courbe et contourne le centre dans une tranchée couverte en partie, avant de reprendre le tracé de l'ancienne ligne de Paris à Brie-Comte-Robert.

Toutefois, le territoire de Limeil-Brévannes ne comprend aucune gare sur ces voies.

La commune est donc desservie, pour le trafic des voyageurs, par la gare du R.E.R. « A » à Boissy-Saint-Léger, voire par la gare du R.E.R. « D » à Villeneuve-Saint-Georges.

Elle est aussi desservie, mais à Créteil, par la ligne 8 du métro parisien. Le prolongement de cette ligne en direction du parc d'activité Europarc avec la station « Créteil-Pointe-du-Lac », dont la station est ouverte depuis le 8 octobre 2011, rend ce mode de transport plus accessible aux habitants.

Parmi les projets de développement des transports collectifs, existe celui d'un réseau aérien, le « métrocable », permettant de relier directement, au-dessus de la plaine de Bonneuil, les hauts de Limeil au terminus de la ligne 8 à Créteil.

### *Le projet du métro-câble*

Proposé en 2008 par le Maire de Limeil-Brévannes, le projet du métro-câble s'inscrit dans une politique cohérente de développement durable, par le recours à un mode non-polluant de transport collectif, la desserte de l'éco-quartier le plus vaste de France et des quartiers rénovés par l'A.N.R.U., l'intégration au sein d'une coulée verte, etc...

En correspondance avec le métro et le réseau départemental de Bus à Haut Niveau de Service (B.H.N.S.), sa principale vocation est de désenclaver un secteur en plein développement, qui accueillera environ 10 000 nouveaux habitants à son achèvement.

En 2008, une étude, réalisée pour le compte de la ville de Limeil-Brévannes, est la première préfiguration de l'idée d'un transport par câbles aériens sur ce territoire : face aux grandes difficultés à prévoir pour prolonger la ligne n° 8 du métro, la ville a effectué une première approche d'un transport par câble aérien, permettant de donner aux maîtres d'ouvrage une culture sur la technologie du transport par câbles aériens, un ordre de grandeur des coûts et des performances, ainsi que des exemples d'installations existantes en milieu urbain.

En 2010, une étude, réalisée pour le compte du Département a analysé, sur la base du mode monocâble, la liaison entre la station 'Pointe-du-Lac' de la ligne n° 8 et les Hauts-de-Limeil, et proposé son extension jusqu'au quartier de Bois-Matar à Villeneuve-Saint-Georges.

En 2013, une étude réalisée pour le compte du S.T.I.F., avec pour objectif d'établir l'opportunité d'un transport par câble entre Créteil et le plateau de Limeil-Brévannes, a réalisé une approche comparative des solutions de desserte par câble et des solutions de desserte par bus.

Ont été analysés et comparés les scénarios suivants :

1. Un scénario d'amélioration du rabattement vers la ligne n° 8 depuis le plateau, en réalisant des aménagements en faveur des bus sur l'itinéraire existant de la ligne K ;
2. Un scénario envisageant la création d'un nouvel ouvrage de franchissement du faisceau ferroviaire et de la R.N. 406, pour rejoindre le métro à la station 'Créteil-Pointe-du-Lac' de façon plus directe ;
3. Un scénario d'amélioration du rabattement vers la gare du R.E.R. D à la gare de Créteil-Pompadour ;
4. Un scénario de liaison en transport par câble comportant 4 stations ( Bois-Matar, Emile-Combes, Temps-Durables, et Créteil-Pointe-du-Lac ).

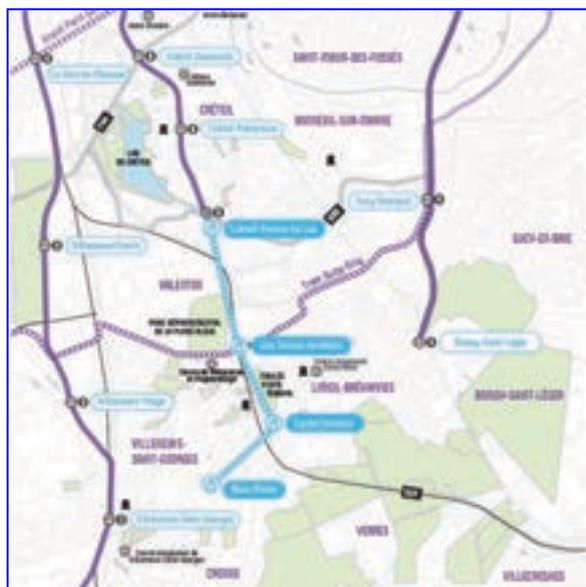
Ces quatre scénarios ont été étudiés et comparés du point de vue du potentiel de trafic et de l'attractivité ( intégrant la desserte des populations, emplois, et équipements ), de l'amélioration des temps de parcours, de la régularité et de la fréquence, des points durs d'insertion et des impacts ( en particulier sur le projet de coulée verte de la Tégéval ), et des coûts.

L'opportunité a été évaluée au travers de prévisions de trafic, des temps de parcours, des impacts et des risques, et du coût. Une desserte en transport par câble de la station 'Pointe-du-Lac à la station 'Bois-Matar' s'est avérée la plus favorable, du point de vue notamment du potentiel de trafic, de l'amélioration des temps de parcours, et des impacts limités sur la coulée verte la Tégéval.

Le métro-câble, désormais appelé le Cable A, franchira les coupures qui entaillent le territoire communal : la route nationale 406, le faisceau ferroviaire, les lignes à haute tension, mais aussi l'intense congestion routière. Ainsi, les temps de parcours en transports collectifs vers les bassins d'emplois des alentours seraient divisés, au minimum, par deux.

Longue de 4,4 kilomètres, la ligne du Cable A comportera trois stations sur le territoire de Limeil-Brévannes :

- La station Temps-Durables, qui desservira le quartier neuf des Temps-Durables ( 3 000 habitants ), le secteur projeté de la Ballastière-Nord, et les zones pavillonnaires existantes à l'ouest du quartier de Marquèze ;
- La station Emile-Zola, qui desservira le quartier Saint-Martin et le centre ancien de Limeil ;
- La station Emile-Combes, qui desservira le plateau et le futur centre de formation des sapeurs-pompiers.



Fort de sa pertinence métropolitaine, ce projet est toujours étudié par l'autorité organisatrice des transports franciliens, le Syndicat des Transports d'Île-de-France ( S.T.I.F. ) et le Conseil Départemental du Val-de-Marne. Une déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du P.L.U. de Limeil-Brévannes, permettra, en 2019, d'inscrire le projet dans le règlement et son document graphique.

Le P.L.U. répondra au besoin de soutenir le développement des transports publics non-routiers, et notamment le projet du Cable A, en aménageant les accès aux stations prévues sur le territoire communal.

#### *Le projet de liaison Sucy-Bonneuil – Orly*

L'aménagement d'une liaison entre Champigny-sur-Marne et Orly est inscrite dans les orientations du S.D.R.I.F. ( cf. le chapitre 1.2.1.6.4. ).

Cette liaison prendrait la forme, soit d'un « tram-train », soit d'un transport collectif en site propre ( T.C.S.P. ).

L'étude en cours permettra de départager les quatre scénarios, le scénario du « tram-train », et les trois scénarios du T.C.S.P..

### 1.11.3.2. LE RÉSEAU ROUTIER

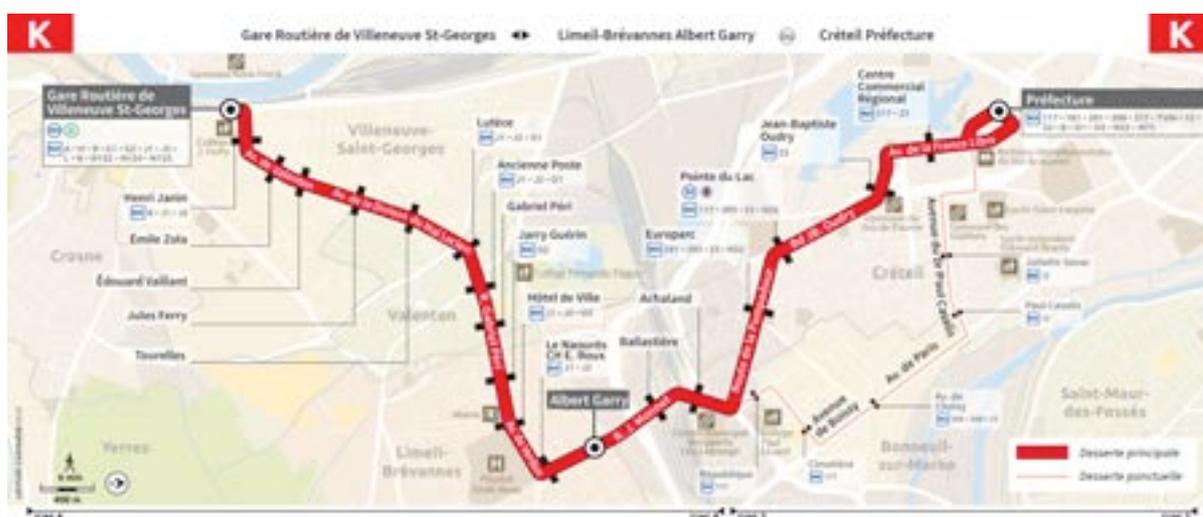
La commune de Limeil-Brévannes est desservie par plusieurs lignes d'autobus du réseau local, la S.T.R.A.V. ( Société de Transports Automobiles de Voyageurs ), exploitées par la Société TRANSDEV :

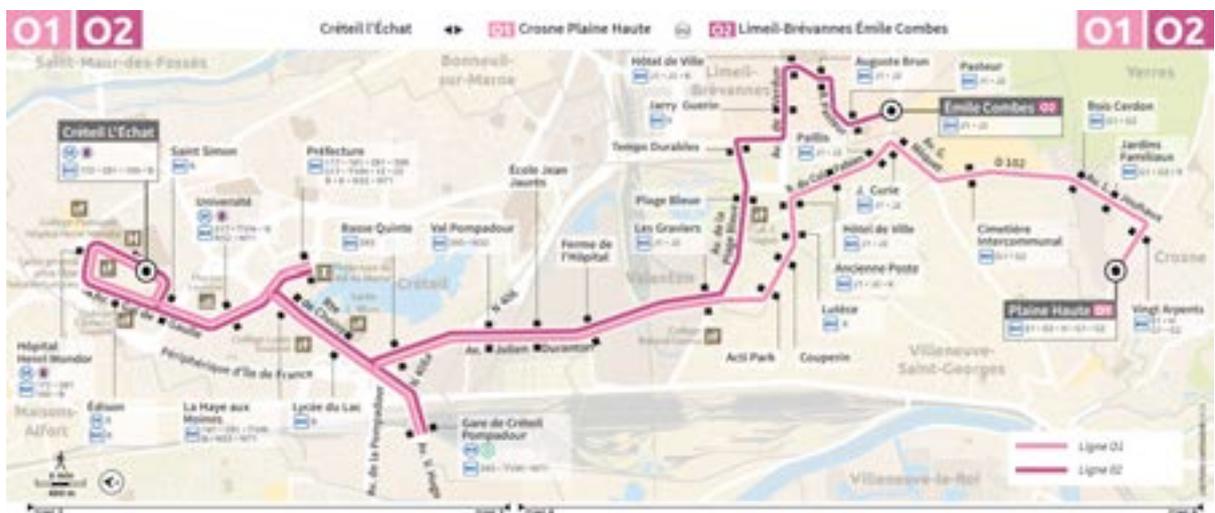
- La ligne J 1, qui relie la gare du R.E.R. de Boissy-Saint-Léger à la gare S.N.C.F. de Villeneuve-Saint-Georges, par le centre de Limeil-Brévannes et le bas de Valenton ;
- La ligne J 2, qui relie la gare du R.E.R. de Boissy-Saint-Léger à la gare S.N.C.F. de Villeneuve-Saint-Georges, par les hauts de Limeil-Brévannes et le centre de Valenton ;
- La ligne K, qui relie la gare routière de Villeneuve-Saint-Georges au terminus de la ligne n° 8 du métro, à Créteil ;
- La ligne O 2, qui relie la station Emile-Combes à Limeil-Brévannes au terminus de la ligne n° 8 du métro, à Créteil .

Ces lignes assurent donc le « rabattement » des Brévannais vers les principales lignes ferroviaires ( la gare S.N.C.F. de Villeneuve-Saint-Georges, la gare du R.E.R. de Boissy-Saint-Léger ) ou métropolitaines ( le terminus de la ligne n° 8 du métro, à Créteil-Point-du-Lac ).

Toutefois, la « couverture » des zones habitées est insuffisante, et la fiabilité des horaires relative, ce qui ne contribue guère à dissuader les Brévannais de l'usage de leur voiture personnelle.

De même, les principales lignes ferroviaires et métropolitaines sont centrées sur Paris, ce qui ne répond pas aux besoins croissants de déplacements inter-banlieues.





Le lycée Guillaume-Budé est aussi desservi par trois lignes d'autobus du réseau de la SETRA, exploitées aussi par la Société TRANSDEV, dont il est la seule station à Limeil-Brévannes :

- La ligne 12, qui relie la Préfecture de Créteil à Santeny ;
- La ligne 23, qui relie la Préfecture de Créteil au stade Lucien-Destail à Brie-Comte-Robert ;
- La ligne 5, qui relie la gare du R.E.R. de Boissy-Saint-Léger aux Noyers à Sucy-en-Brie, et dessert aussi le lycée Guillaume-Budé.

Deux zones, représentant près de la moitié du territoire communal, sont pratiquement inaccessibles : la partie méridionale, occupée essentiellement par le Bois de La Grange, et la partie septentrionale, occupée par la route nationale 406, le faisceau des voies ferrées reliant la gare de triage de Valenton au réseau national, et la zone d'activités de la Ballastière. Les abords habités de cette dernière sont peu accessibles, et notamment les espaces pavillonnaires des Grands-Champs et de Marquèze.

## **1.11.4. LES NUISANCES ET LES PROTECTIONS**

### **1.11.4.1. LE PLAN DES DÉPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE**

La Commune de Limeil-Brévannes ressortit du champ d'application du P.D.U. d'Ile-de-France ( P.D.U.I.F.). Le P.L.U. doit être compatible avec celui-ci.

Le P.D.U.I.F. a été approuvé par un arrêté interpréfectoral du 19 juin 2014.

#### **LA DÉFINITION DES BESOINS**

Le P.D.U.I.F. fixe les objectifs et le cadre de la politique des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport à l'horizon 2020. Les actions à mettre en œuvre pendant la période concernée ont l'ambition de faire évoluer l'usage des modes vers une mobilité plus durable.

Afin de respecter et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre avant 2020, le P.D.U.I.F. vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7 % :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes alternatifs ( la marche et le vélo ) ;
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et en deux-roues motorisés.

#### **LES ORIENTATIONS**

Pour atteindre ces objectifs, il fixe une stratégie d'actions articulées en neuf « défis » :

- Le « défi » n° 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche, et du vélo.
- Le « défi » n° 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.

- Le « défi » n° 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne des déplacements.
- Le « défi » n° 4 : Donner un « nouveau souffle » à la pratique du vélo.
- Le « défi » n° 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Le « défi » n° 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Le « défi » n° 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau.
- Le « défi » n° 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du P.D.U.I.F..
- Le « défi » n° 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les « défis » 1 à 7 concernent les conditions des déplacements, et les « défis » 8 et 9 les comportements.

### LE PROGRAMME DES ACTIONS

Ces neuf défis se déclinent en 34 actions. Ces actions sont des recommandations.

Toutefois, quatre actions ont un caractère prescriptif et contraignent les documents d'urbanisme et les décisions de police des maires :

- Les gestionnaires de voirie doivent assurer la priorité des lignes de tramway et T Zen <sup>19</sup> aux carrefours ( l'action 2.3 ), assurer la priorité des bus aux carrefours ( l'action 2.4 ), réserver des espaces réservés pour le stationnement des vélos dans l'espace public ( l'action 4.2 ) ;
- Les élus municipaux doivent intégrer dans les P.L.U., des normes maximales de stationnement pour les opérations de bureaux ( l'action 5.3 ).

#### 1.11.4.2. LE PLAN LOCAL DES DÉPLACEMENTS

La Communauté d'Agglomération de Plaine Centrale ne met pas en œuvre de Plan Local des Déplacements ( P.L.D.).

#### 1.11.4.3. LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES

##### *Les nuisances sonores aux abords des aéroports*

Le Plan d'Exposition au Bruit ( P.E.B.) définit les zones d'exposition au bruit des aéroports. Le P.E.B. constitue le document d'application de la réglementation prévue par les articles L.112-7 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il définit, à partir des prévisions du développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures, et des procédures de la circulation aérienne, des zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs. Il les classe dans les zones de bruit fort, les zones « A » et « B », et dans la zone de bruit modéré, la zone « C ». Ces zones sont définies en fonction des indices, fixées par un décret en Conseil d'Etat, évaluant la gêne due au bruit des aéronefs.

L'article L.112-10, modifié par l'article 28 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 puis par l'article 240 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, précise les interdictions différentielles

---

<sup>19</sup> . T Zen est le nom commercial du réseau des bus à haut niveau de service en site propre d'Ile-de-France, géré par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France ( S.T.I.F.)

selon les natures des constructions et selon les zones ( les zones « A » et « B », et l'ancienne zone « C » ).

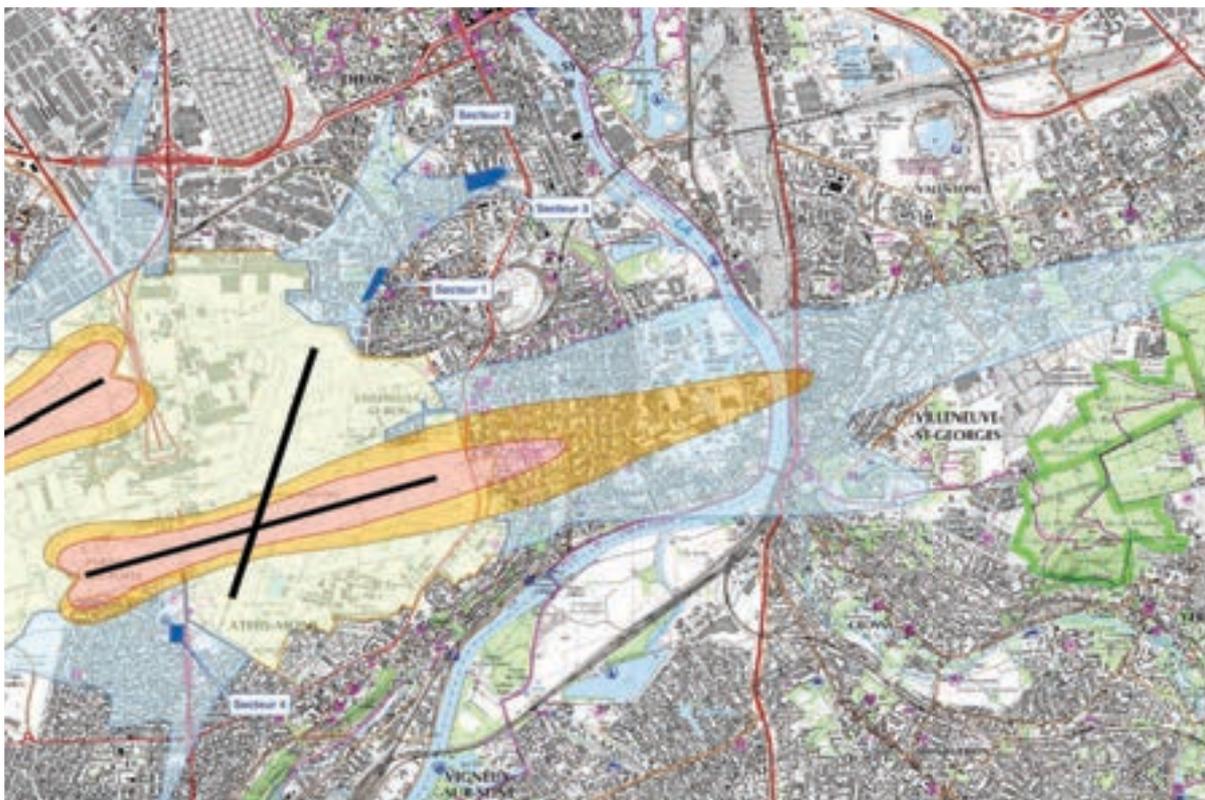
L'article L.112-12 dispose que « *toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L.112-10 feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation [...]* ». Ces mesures sont définies par un arrêté préfectoral.

L'article L.112-6 précise que le P.E.B. est annexé au P.L.U..

Compte tenu de sa situation géographique, la commune de Limeil-Brévannes est concernée par ce document car elle est exposée directement et indirectement aux nuisances acoustiques, parfois non négligeables, générés par les trafics aériens liés à l'aéroport d'Orly.

Le P.E.B. d'Orly a été mis en révision par l'arrêté interpréfectoral n° 2011/1606 *bis* du 16 mai 2011, puis approuvé par l'arrêté interpréfectoral n° 2012/4046 du 21 décembre 2012 ( le paragraphe 1.6.).

Ce nouveau P.E.B. modifie sensiblement la carte des zones. En effet, l'orientation des pistes utilisées pour l'atterrissage, aussi bien que les améliorations techniques apportées aux avions, permettent de constater que les nuisances identifiées depuis le P.E.B. de 1975 ont beaucoup diminué.



Le territoire de Limeil-Brévannes n'est désormais concerné ni par la nouvelle zone A, ni par la nouvelle zone B du P.E.B. ( les taches roses et bistres du schéma ci-dessous ) ; en revanche, il reste impacté par l'ancienne zone C ( la tache bleue du schéma ci-dessous ).. Cette zone couvre le coteau jusqu'à la route nationale 19.

L'article L.147-1, modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, et devenu l'article L.112-9, dispose que « les dispositions prévues aux 1°, 2°, et 5° de l'article L.112-10 restent applicables à l'intérieur du périmètre défini par la zone C du plan d'exposition au bruit en vigueur au 19 février 2009 sur les aérodromes mentionnés au premier alinéa [ des aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture ne comprend que des zones A et B ] ».

Dans cette nouvelle-ancienne zone C, restent donc interdites, les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues aux 1°, 2°, et 5° de l'article L.112-10 ( cf. *supra* ).

#### *Les nuisances sonores aux abords des infrastructures terrestres*



Source : D.R.I.E.A. du Val-de-Marne, 2004.

#### **Le bruit généré par les infrastructures terrestres classées**

- Bandes sonores
- Voies routières classées
- voies ferrées classées
- Voies non classées

#### *Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières*

La prise en compte du bruit émis par les infrastructures – existantes ou nouvelles – de transports terrestres, résulte de plusieurs textes :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit ;
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments, autres que d'habitation, et de leurs équipements ;

- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- L'arrêté ministériel du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La loi du 31 décembre 1992 renforce la prise en compte du bruit des infrastructures de transports terrestres, existantes et nouvelles. Elle prévoit que le Préfet effectue leur recensement et leur classement en fonction de leur environnement sonore et de leur trafic, puis que le Préfet, par un arrêté, détermine les secteurs exposés et préconise les réponses techniques.

Le Code de l'Environnement, notamment son article L.571-10, prévoit donc un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. En application de la loi du 31 décembre 1992 ( notamment ses articles 13 et 14, et ses décrets d'application ), les classements sonores de la voirie nationale, de la voirie départementale, du réseau ferroviaire, et du réseau des transports collectifs en sites propres, ont été approuvés par des arrêtés préfectoraux, du 3 janvier 2002. Ils sont figurés ci-dessous et concernent les franges du territoire communal, exposés aux nuisances d'infrastructures routières que sont la route nationale 19, et les routes départementales 94 et 136.

Sur le territoire de Limeil-Brévannes, la route nationale 406 ( alors la déviation de la route départementale 60 ), les routes départementales 29, 30, 33, 94, et 136, ainsi que la voie du T.G.V. ( hors les tunnels ), sont actuellement concernées par un classement, par l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002, dans une catégorie prévue par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 :

En ce qui concerne la route nationale 406 :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	3	100 mètres	Tissu ouvert

*Source : Chapitre du « porté à connaissance »*

En ce qui concerne la route départementale 29 :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Verdun - Salengro	4	30 mètres	Tissu ouvert
8-Mai-1945	5	10 mètres	Tissu ouvert
Déviation	3	100 mètres	Tissu ouvert

*Source : Chapitre du « porté à connaissance »*

En ce qui concerne la route départementale 30 :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Jean-Monnet	3	100 mètres	Tissu ouvert
Henri-Barbusse	4	30 mètres	Tissu ouvert

*Source : Chapitre du « porté à connaissance »*

En ce qui concerne la route départementale 33 :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	4	30 mètres	Tissu ouvert

Source : Chapitre du « porté à connaissance »

En ce qui concerne la route départementale 94 :

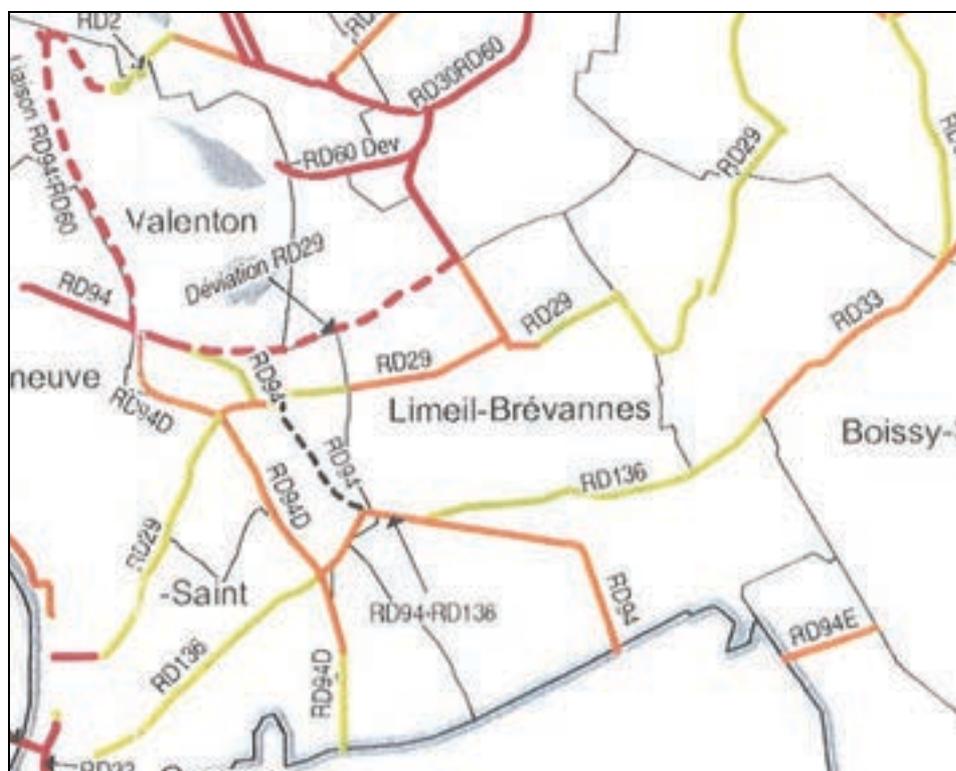
TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	4	30 mètres	Tissu ouvert

Source : Chapitre du « porté à connaissance »

En ce qui concerne la route départementale 136 :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Guy-Môquet	4	30 mètres	Tissu ouvert
Valenton	5	10 mètres	Tissu ouvert

Source : Chapitre du « porté à connaissance »



Annexe de l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002

En ce qui concerne la voie ferrée :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble ( hors les tunnels )	1	300 mètres	Tissu ouvert
<i>Source : Chapitre du « porté à connaissance »</i>			

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le document graphique des annexes du P.L.U..

En outre, le présent rapport reprend la liste des voies concernées, les dates des arrêtés préfectoraux, et les adresses des services administratifs où les documents relatifs au recensement et au classement des infrastructures peuvent être consultés.

En outre, le présent rapport reprend la liste des voies concernées, les dates des arrêtés préfectoraux, et les adresses des services administratifs où les documents relatifs au recensement et au classement des infrastructures peuvent être consultés.

En ce qui concerne ce dernier point, ces documents peuvent être consultés à la Préfecture de Val-de-Marne ( 21 avenue du Général-de-Gaulle – CRÉTEIL 94 000 ).

Enfin, les annexes réglementaires du P.L.U. comprennent le périmètre des secteurs affectés par le bruit, les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans ces secteurs en vertu des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, la référence des arrêtés préfectoraux, et les adresses des services administratifs où les documents relatifs au recensement et au classement des infrastructures peuvent être consultés.

#### *Les autres nuisances sonores*

La directive européenne n° 2002/49/CE du 25 juin 2002 a instauré l'obligation d'élaborer des cartes du bruit et des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Les cartes du bruit représentent l'exposition des populations aux bruits sur un territoire donné. A partir de ces cartes, sont élaborés les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement ( P.P.B.E.), afin de prévenir les effets néfastes du bruit, de réduire le niveau du bruit, et de préserver des zones calmes.

La Communauté d'Agglomération de Plaine-Centrale est compétente en matière de lutte contre le bruit.

Les cartes du bruit ont été arrêtées le 19 mai 2010 ; elles sont consultables au siège ou sur le site de la Communauté d'Agglomération ( [www.cartesbruit94.fr](http://www.cartesbruit94.fr) ) :

A partir de cette carte du bruit, sera élaboré un P.P.B.E..

**LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS ET DE TRANSPORTS :**

- Lever l'emplacement réservé n° 1 et développer les liaisons douces sur le Tégéval ;
- Renforcer le maillage des voies douces entre les différents quartiers ;
- Accompagner le projet du Câble A par des « boucles douces de rabattement » ;
- Prendre en compte le P.E.B. de l'aéroport d'Orly.

## 1.12. LES INFRASTRUCTURES

### 1.12.1. L'EAU

#### 1.12.1.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau », impose aux collectivités territoriales quatre contraintes :

- La délimitation des zones d'assainissement collectif, où la collectivité doit assurer la collecte, le stockage, l'épuration, le rejet ou la réutilisation des eaux usées domestiques ;
- La délimitation des zones d'assainissement autonome, où la collectivité doit assurer le contrôle, voire l'entretien, des dispositifs individuels, ainsi que la salubrité des rejets ;
- La délimitation des zones où la collectivité doit assurer la limitation des surfaces imperméables ainsi que la maîtrise du ruissellement et du débit des eaux pluviales ;
- La délimitation des zones où la collectivité doit imposer des installations de collecte, de stockage éventuel, et de traitement des eaux pluviales susceptibles de polluer les milieux aquatiques.

L'étude relative à l'assainissement du territoire de Limeil-Brévannes est reportée au sous-chapitre 1.12.4.

#### 1.12.1.2. LES CAPTAGES

La Commune de Limeil-Brévannes est alimentée en Eaux Destinées à la Consommation Humaine ( E.D.C.H.) par un mélange des eaux de la Seine et des eaux souterraines de la nappe des calcaires de Champigny.

Les puits sont protégés chacun par un périmètre de protection immédiate, par un périmètre de protection rapprochée, et par un périmètre de protection éloignée. Ces périmètres, instaurés par des arrêtés préfectoraux entre 2010 et 2012, sont décrits dans le schéma d'assainissement et annexés au dossier du P.L.U..

Les eaux recueillies sont épurées dans les usines de Morsang-sur-Seine, de Nandy, de Vigneux-sur-Seine, et de Mandres-les-Roses.

La qualité des E.D.C.H. distribuées à Limeil-Brévannes était bonne en 2016.

### 1.12.1.3. LA DISTRIBUTION

Le territoire de Limeil-Brévannes est totalement alimenté en eau courante. Le réseau communal est raccordé au réseau interconnecté du sud de la région parisienne, ce qui permet de garantir la sécurité de l'alimentation en eau, et alimenté par l'usine de Morsang-sur-Seine. Le centre d'exploitation est situé à Montgeron.

Les données issues du rapport annuel sur les prix et la qualité des services publics de l'eau potable de 2017 montrent une baisse de la consommation :

- La commune compte **3 355** usagers raccordés pour une consommation annuelle de **1 246 282 m<sup>3</sup>** ;
- La consommation moyenne journalière est de **3 414 m<sup>3</sup> / jour**, en hausse sensible ;
- Le réseau de distribution mesure **47,4 kilomètres**.

Le service d'alimentation en eau potable est concédé à la Société Lyonnaise des Eaux.

## 1.12.2. L'ÉLECTRICITÉ

### 1.12.2.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 15 juin 1906 a créé le régime des concessions et placé la distribution de l'électricité sous la responsabilité des collectivités locales. La loi du 8 avril 1946 a nationalisé les concessionnaires privés et forgé le monopole d'Electricité de France ( E.d.F.) sur le territoire national, à l'exception de quelques concessionnaires demeurés privés. Les concédants publics ont été regroupés en syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux. Le réseau de distribution ( en moyenne et basse tension ) est la propriété du syndicat pour le compte des communes.

La loi du 10 février 2000 a ouvert à la concurrence la distribution de l'électricité, et scindé le monopole d'E.d.F. en deux entités, le Réseau de Transport d'Electricité ( R.T.E.), chargé du transport de l'énergie, et E.d.F., chargée de la distribution de l'électricité, dans le cadre d'un marché ouvert aux opérateurs privés. La loi du 7 décembre 2006 a enfin donné aux collectivités le rôle d'autorité concédante pour la distribution et la fourniture de l'électricité.

Dans le contexte actuel, la production du gaz est assurée par l'Etat, l'Electricité de France ( E.d.F.), ou par des opérateurs privés. Le transport de l'électricité est assuré par le Réseau de Transport d'Electricité ( R.T.E.). La gestion des postes est assurée par la société publique Electricité Réseau Distribution France ( E.R.D.F.), une filiale à 100 % d'E.d.F.. La distribution de l'électricité est assurée par les syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux.

### 1.12.2.2. LA PRODUCTION ET LE TRANSPORT

La commune de Limeil-Brévannes est alimentée en électricité sur la totalité de son territoire, à partir du poste de Montgeron. Trois lignes H.T.A. passent sur le territoire communal, dans la «pointe » du trapèze, la ligne 225 kv. 1 et 2 Arrighi-Morbras, la ligne 225 kv. Morbras-Villeneuve, et la ligne 225 kv. 1 et 2 Epinay-Villeneuve.

La gestion du réseau de transport est assurée par le Réseau de Transport d'Electricité ( R.T.E.).

### 1.12.2.3. LA DISTRIBUTION

La commune de Limeil-Brévannes est alimentée en électricité sur la totalité de son territoire, par un réseau encore partiellement aérien et inesthétique.

La gestion du réseau est assurée par le Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Electricité (S.I.G.E.I.F.), dont la commune fait partie depuis le 26 novembre 1997. Le S.I.G.E.I.F. assure plusieurs missions pour le compte de la Ville de Boissy-Saint-Leger :

- Le contrôle des missions de service public déléguées à E.R.D.F. et E.d.F.,
- L'aide à l'investissement dans les travaux d'enfouissement des réseaux électriques,
- L'accompagnement des opérations de conseil et de maîtrise de l'énergie,
- La gestion d'un fonds social électricité en faveur des usagers les plus démunis.

Le S.I.G.E.I.F. organise les services publics de distribution et de fourniture de l'électricité à travers un contrat de concession attribué à Electricité Réseau de Distribution France (E.R.D.F.) et à E.D.F., et assure directement la maîtrise d'ouvrages de travaux d'enfouissement pour des raisons esthétiques.

### 1.12.2.4. L'ÉCLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public couvre les parties urbanisées de la commune.

La commune de Limeil-Brévannes ne met pas en œuvre de « plan-lumière ».

## 1.12.3. LE GAZ

### 1.12.3.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 15 juin 1906 a créé le régime des concessions et placé la distribution du gaz sous la responsabilité des collectivités locales. La loi du 8 avril 1946 a nationalisé les concessionnaires privés et forgé le monopole de Gaz de France (G.d.F.) sur le territoire national, à l'exception de quelques entreprises publiques ou mixtes. Les concédants publics ont été regroupés en syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux. Le réseau de distribution est la propriété du syndicat pour le compte des communes.

La loi du 2 juillet 1998 a ouvert à la concurrence la distribution du gaz, et permis la création d'Entreprises Locales de Distribution (E.L.D.).

Dans le contexte actuel, la production du gaz naturel est assurée par le Gaz de France (G.d.F.), ou par des opérateurs privés, comme la société Total. Le transport du gaz est assuré par Gaz Réseau Transport (G.R.T.-GAZ), et par Total (T.I.G.F.) dans le Sud-Ouest. Le stockage du gaz naturel est assuré par la société Storengy, une filiale de G.d.F.-Suez, et par T.I.G.F.. La distribution du gaz est assurée par les syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux, ou par 22 E.L.D. autorisées.

### 1.12.3.2. LA PRODUCTION ET LE TRANSPORT

La commune de Limeil-Brévannes est alimentée par un réseau de distribution du gaz, sur la quasi-totalité de son territoire.

Le *feeder* d'Alfortville à Férolles passe sur le territoire de Limeil-Brévannes, sous la rue Albert-Garry, l'avenue de la Sablière, et l'avenue du Président-Wilson. Sous les rues Pierre-Semard, l'avenue Jean-Monnet, et le chemin de Gagny, passe un tronçon de canalisation de transport de gaz sous pression.

### 1.12.3.3. LA DISTRIBUTION

La commune de Limeil-Brévannes est alimentée en gaz sur la quasi-totalité de son territoire.

La gestion du réseau est assurée par le Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Electricité ( S.I.G.E.I.F.), dont la commune fait partie depuis le 26 novembre 1997.

### 1.12.3.4. LES RISQUES

La Commune de Limeil-Brévannes est concernée par une canalisation de transport sous pression de matières dangereuses : le *feeder* d'Alfortville à Férolles, exploité par la société G.R.T.-GAZ.

La présence de cette canalisation entraîne des contraintes dans ses abords. La protection de ces abords est réglementée, outre par une servitude d'utilité publique, par les dispositions des articles L.555-16 et R.555-30-b du Code de l'Environnement, par celles de l'arrêté du 4 août 2006, sur la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, et de produits chimiques, enfin par celles de la circulaire du 4 août 2006.

Des études de sécurité réalisées par le transporteur délimitent trois zones de danger, appréciées au cas par cas pour chaque ouvrage en fonction des seuils d'exposition aux différents effets, et déterminent les mesures destinées à limiter la population exposée. Le tracé de la canalisation détermine trois zones :

- Les zones de dangers significatifs ( des effets irréversibles [ IRE ] ), où le maire doit informer l'opérateur ou le transporteur sur les projets mis en œuvre dans le document d'urbanisme ;
- Les zones de dangers graves ( les premiers effets létaux [ PEL ] ), où le maire doit restreindre la construction et l'extension des Immeubles de Grande Hauteur ( I.G.H.) et des Etablissements Recevant du Public ( E.R.P.) accueillant des effectifs supérieurs à 100 personnes ;
- Les zones de dangers très graves ( les effets létaux significatifs [ ELS ] ), où le maire doit interdire la construction et l'extension des I.G.H. et des E.R.P. accueillant des effectifs supérieurs à 100 personnes.

Dans le cas où la canalisation est protégée, la distance d'effets est limitée à 5 mètres.

Dans le cas contraire, les distances d'effets sont données par le tableau suivant :

CANALISATION	E.L.S.	P.E.L.	I.R.E.
DN 100 et PMS 19,1 bar	5 mètres	10 mètres	10 mètres
DN 150 et PMS 19,1 bar	5 mètres	25 mètres	25 mètres
DN 300 et PMS 40 bar	5 mètres	701 mètres	95 mètres
DN 400 et PMS 40 bar	5 mètres	105 mètres	140 mètres
DN 600 et PMS 55 bar	5 mètres	245 mètres	305 mètres

Source : Chapitre du « porté à connaissance »

## 1.12.4. LES TÉLÉCOMMUNICATIONS

### 1.12.4.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

L'article 23 de la loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009, relative à la lutte contre la « fracture numérique », a introduit dans le C.G.C.T. un article L.1425-2 qui permet l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique ( S.D.T.A.N.) au niveau d'un ou de plusieurs départements, ou même d'une région.

Cet article L.1425-2 du C.G.C.T. dispose que « *les schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique recensent les infrastructures et les réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent, et présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné* ».

Le S.D.T.A.N. du Val-de-Marne a été adopté en 2011.

### 1.12.4.2. LA DISTRIBUTION

Le territoire de Limeil-Brévannes est traversé par les câbles de France-Télécom, le tracé des plus importants figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Le haut débit par la ligne téléphonique ( ADSL, ReADSL et ADSL 2 + ) dessert le territoire de la commune de LIMEIL-BRÉVANNES. Le nœud de raccordement d'abonnés ( N.R.A.) est situé dans la commune de Boissy-Saint-Léger.

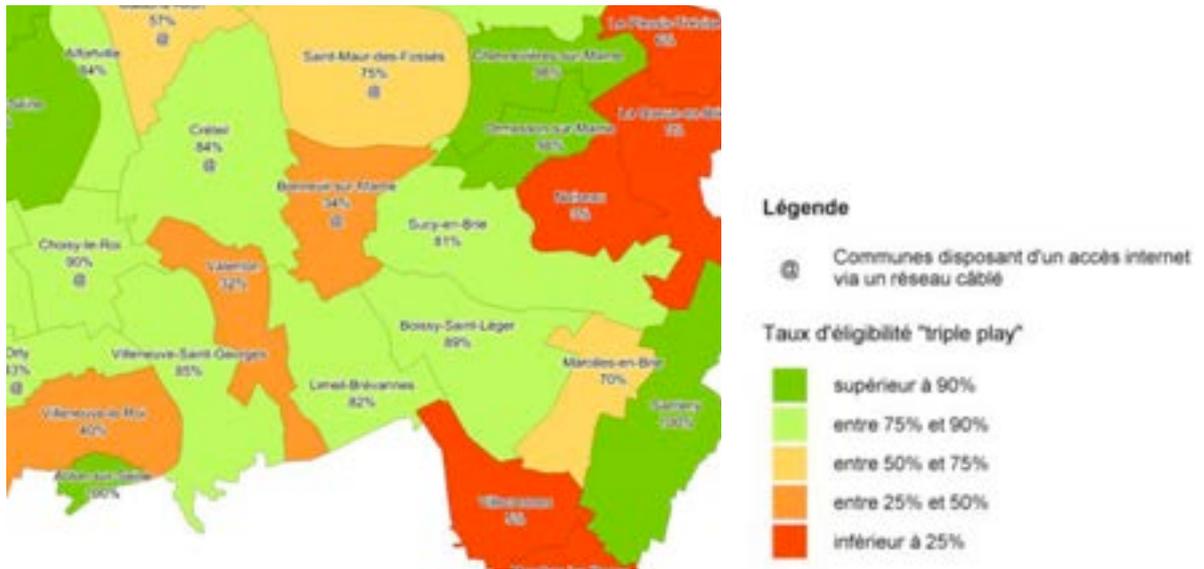
En 2011, le S.D.T.A.N. a réalisé un état des lieux des réseaux afin de définir des orientations à mettre en place pour atteindre des cibles définies.

Limeil-Brévannes dispose d'un réseau Très Haut Débit, principalement exploité par SFR.

Limeil-Brévannes est desservie par le débit ADSL, et compte 8 369 abonnés en 2010. Selon le SDTAN, 82 % de ces lignes sont éligibles à la Triple Play, c'est-à-dire à la téléphonie, plus internet, plus la télévision sur la ligne téléphonique.

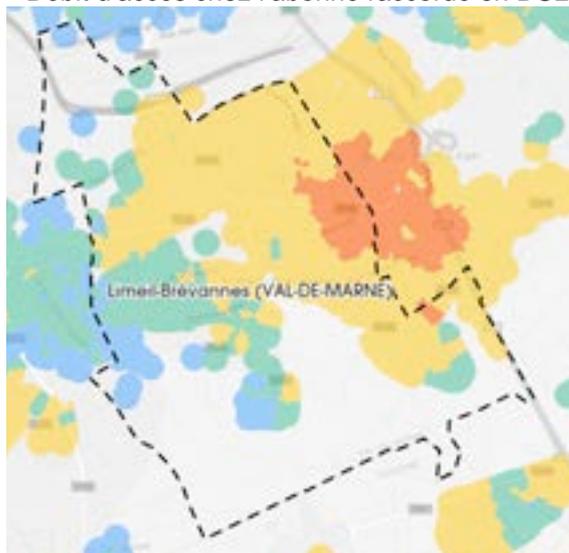
Ce taux, au regard des communes voisines semble satisfaisant puisque Valenton compte 32 % de ses lignes éligibles, Bonneuil-sur-Marne 34 %, et Boissy-Saint-Léger 89 %.

Etat des lieux de la couverture du *triple play* sur le département du Val-de-Marne

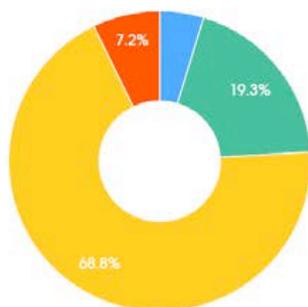


Source : SDTAN du Val-de-Marne, Rapport final, juin 2011

Débit d'accès chez l'abonné raccordé en DSL



Limell-Brévannes (VAL-DE-MARNE)  
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit



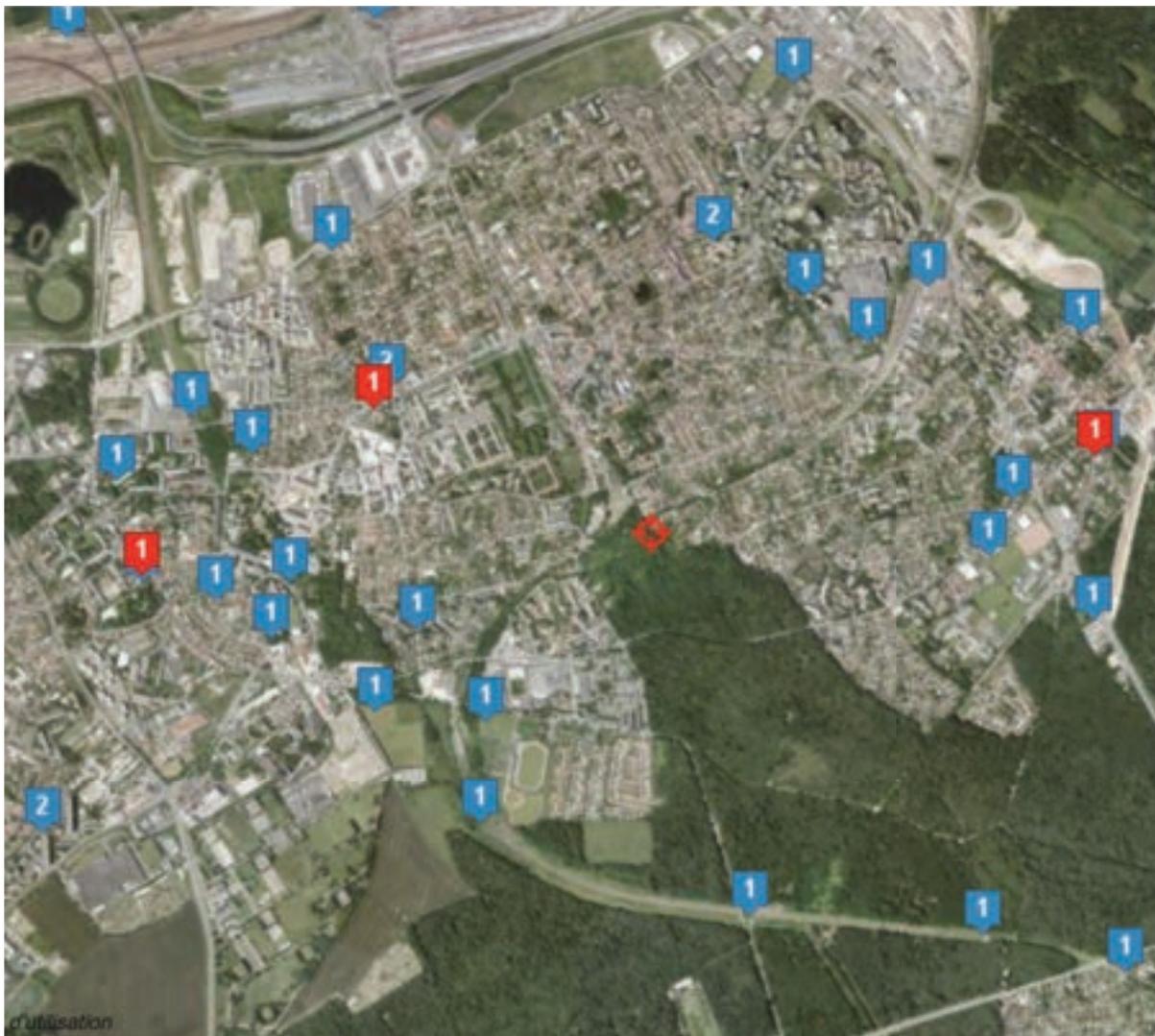
Débit d'accès chez l'abonné à la FTTH



Inéligible  
 Moins de 3 Mbit/s  
 3 à 8 Mbit/s  
 8 à 30 Mbit/s  
 30 à 100 Mbit/s  
 100 Mbit/s et plus

Source : observatoire France Très Haut Débit, données cartographiques 2016

Enfin, le territoire de Limeil-Brévannes est desservi par la Fibre Optique, « Fiber To The Home » ( F.T.T.H.).



L'emplacement des antennes de télécommunication

## **1.12.5. L'ASSAINISSEMENT**

### **1.12.5.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF**

L'article 35 de la loi du 3 janvier 1992, dite la « Loi sur l'Eau », stipule que les Communes - ou les E.P.C.I. - doivent délimiter, après une enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif, où elles doivent assurer la collecte, le stockage, l'épuration, le rejet ou la réutilisation des eaux usées domestiques ;
- Les zones d'assainissement non-collectif, où elles doivent assurer le contrôle, voire l'entretien, des dispositifs individuels, ainsi que la salubrité des rejets.

Cet article entraîne plusieurs conséquences :

- Les zones qui sont déjà desservies par un réseau d'assainissement collectif, sont inscrites dans les « zones d'assainissement collectif » ;
- Les zones qui ne sont pas encore reliées à un réseau d'assainissement collectif peuvent être classées dans les « zones d'assainissement collectif », si la commune décide de réaliser un réseau d'assainissement collectif, ou dans les « zones d'assainissement non-collectif », si la commune décide de conserver les systèmes autonomes.

#### 1.12.5.2. LE SCHÉMA D'ASSAINISSEMENT

Ces options sont traduites par un « schéma de zonage d'assainissement », qui est annexé au P.L.U.. Le schéma d'assainissement comprend une notice justifiant le zonage et un document graphique délimitant les « zones d'assainissement collectif » et les « zones d'assainissement non-collectif ».

Le « schéma de zonage d'assainissement » est complété par un « règlement d'assainissement », qui spécifie les règles applicables aux branchements et aux rejets.

Dans les « zones d'assainissement collectif », le principe est celui du raccordement obligatoire de chaque construction au réseau existant ou projeté. Seuls sont exonérés les immeubles – existants - « *difficilement raccordables au sens de l'article 1 de l'arrêté du 26 février 1986 [...] pour lesquels, d'une part, la date de la construction est antérieure à celle de la mise en service de l'égout public, et, d'autre part, le raccordement n'est pas réalisable au plan technique dans les conditions habituelles (les immeubles situés par exemple en contrebas de l'égout)* ».

La commune de Limeil-Brévannes est soumise au Schéma Directeur Départemental d'Assainissement approuvé en 2006. L'enjeu de ce schéma est de mettre en place, pour une durée de 2008 à 2020, des actions de prévention partagées par l'ensemble de maîtres d'ouvrage, des aménageurs, et par les usagers. Un certain nombre d'enjeux sont identifiés comme : la protection du milieu naturel, l'amélioration du service à l'utilisateur et la mise en place du règlement de l'Assainissement Départemental et la maîtrise du système d'assainissement. Des actions permettront de répondre aux enjeux identifiés dans ce schéma.

La ville de Limeil-Brévannes est en outre soumise à un règlement communal d'assainissement, datant de 2002, dont l'objet est de définir les conditions et les modalités auxquelles est subordonné le déversement d'eaux dans les réseaux publics de collecte des eaux usées et des eaux pluviales de la ville. Il traite également des règles d'entretien des installations d'assainissement non-collectif (cf. les annexes du P.L.U.).

Le Schéma Directeur communal d'Assainissement est en cours de révision, et sera soumis à une enquête publique au cours du second semestre 2016 ; il prendra en compte les dispositions annoncées du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ( S.A.G.E.) de Marne-Confluence, qui lui aussi sera soumis à une enquête publique au cours du même second semestre. Ces deux documents, qui seront approuvés à l'issue de leur enquête publique respective, seront opposables aux tiers dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

#### 1.12.5.3. LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

La commune de Limeil-Brévannes est considérée dans sa totalité comme une zone d'assainissement collectif au sens de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'exception de quelques zones d'habitation où le coût de mise en conformité est jugé excessif.

Il s'agit d'un réseau de type séparatif et gravitaire, avec des ouvrages spécifiques tels des postes de refoulement ou de relèvement, des bassins de rétention des eaux pluviales, des débourbeurs, des déshuileurs, et des fosses à sable.

Le réseau communal cohabite par ailleurs avec le réseau départemental, géré par la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (D.S.E.A.) du département du Val-de-Marne. De plus, le réseau public est interconnecté, dans le quartier secteur des Orchidées, avec des réseaux privés appartenant à des lotissements publics ou privés.

La commune est actuellement concernée par le projet de mise en conformité des réseaux séparatifs.

Dans la foulée de la loi « N.O.T.Re. » du 7 août 2015, et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le réseau d'assainissement de la commune de Limeil-Brévannes est géré par l'Etablissement Public Territorial « n° 11 » du Grand Paris. Ainsi, le réseau communal est devenu un réseau territorial.

## **1.12.6. LES DÉCHETS**

### **1.12.6.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF**

La loi du 13 juillet 1992, relative aux déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, complète et renforce la réglementation applicable, depuis les lois des 15 juillet 1975 et 19 juillet 1976, à la gestion des déchets industriels ou ménagers ( ces 3 lois sont abrogées et codifiées dans le Code de l'Environnement ). Elle impose aux collectivités territoriales trois priorités :

- La réduction des déchets à la source ;
- Le tri sélectif des déchets produits ;
- La valorisation et la réutilisation des déchets triés.

En conséquence :

- Chaque région doit être couverte par un plan régional d'élimination des déchets industriels ou industriels spéciaux ;
- Chaque département doit être couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers ou assimilés ;
- Les installations d'élimination des déchets par stockage ne sont plus autorisés à accueillir que des déchets ultimes ( i.e. les déchets dont la valorisation est achevée ou dont le potentiel recyclable est nul ) et inertes depuis le 1 janvier 2002.

Le Conseil Régional d'Ile-de-France a adopté, par sa décision du 26 novembre 2009, ses trois Plans d'élimination des déchets :

- Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés ( P.R.E.D.M.A. ) ( 5,6 millions de tonnes produites chaque année ) ;
- Le Plan régional d'élimination des déchets d'activités de soins à risques infectieux ( P.R.E.D.A.S. ) ( 32 500 tonnes par an ) ;

- Et le Plan régional d'élimination des déchets dangereux ( P.R.E.D.D.) ( 750 000 tonnes par an ).

La Région Île-de-France a la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés ( P.R.E.D.M.A.), afin d'organiser collectivement la gestion des déchets pour les 10 ans à venir. Le P.R.E.D.M.A. a été approuvé le 26 novembre 2009 et vise, notamment, à réduire la production de déchets et améliorer le recyclage. Ses objectifs pour 2019 sont :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant ;
- Augmenter le recyclage de 60 % ;
- Développer le compostage et la méthanisation ;
- Encadrer les capacités de stockage et d'incinération ;
- Améliorer le transport fluvial et ferré ;
- Mieux connaître les coûts et avoir un financement incitatif.

Par ailleurs, le Conseil Régional a approuvé deux autres Plans d'élimination des déchets de la région :

- Le Plan régional d'élimination des déchets dangereux ( P.R.E.D.D.), dont les objectifs sont :
  - Collecter 65 % des déchets dangereux produits par les ménages ;
  - Transporter 15 % de déchets dangereux par péniches ou trains ;
  - Favoriser un traitement au plus près des lieux de production ;
  - Valoriser les déchets dangereux pour une seconde vie.
- Le Plan régional d'élimination des déchets d'activité de soins ( P.R.E.D.A.S.), dont les objectifs sont :
  - Collecter 50 % des déchets de soins produits par les ménages ;
  - Assurer un meilleur tri dans les établissements de soins ;
  - Encadrer l'évolution du parc des installations.

En ce qui concerne le cas particulier des déchets du B.T.P., la zone de Paris et de la Petite Couronne ( Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne ) est l'objet d'un seul et même plan de gestion des déchets. Les travaux de planification ont été pilotés par la Direction Régionale de l'Équipement. Le plan a été approuvé le 24 avril 2003. Les objectifs sont :

- Assurer le respect de la réglementation en luttant contre les décharges sauvages et en faisant appliquer le principe « pollueur-payeur » ;
- Mettre en place un réseau géographiquement équilibré de collecte et de traitement afin de réduire le transport des déchets ;
- Mettre en œuvre le principe de réduction à la source des déchets posé par la loi du 13 juillet 1992 ;
- Réduire la mise en décharge et fournir un effort global de valorisation et de recyclage des déchets ;

- Utiliser des matériaux recyclés dans les chantiers du B.T.P. ( en respectant les conditions de sécurité environnementale, de sécurité technologique pour les ouvrages et de santé publique ) ;
- Impliquer les maîtres d'ouvrage dans l'élimination des déchets générés par la réalisation de leurs commandes.

La commune de Limeil-Brévannes a pris en 2004 un arrêté ( un règlement relatif au respect de la propreté et à la gestion des déchets ménagers et assimilés ), conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales. Cet arrêté fixe les conditions permettant d'assurer et de contrôler la propreté des espaces publics et les modalités de la collecte des déchets, en imposant la séparation de certaines catégories de déchets, pour assurer la récupération et la valorisation des matériaux réutilisables. Les objectifs et les moyens à mettre en œuvre grâce à cette démarche sont :

- Assurer les conditions d'hygiène et de salubrité relatives à l'organisation du stockage des déchets dans les parties privées ou publiques, leur conditionnement et leur présentation sur le domaine public ;
- Veiller à la bonne réalisation du service de collecte et d'entretien de la voirie en réglementant, notamment, la circulation et la commodité de passage pendant la collecte des déchets ménagers et les interventions des véhicules de la propreté ;
- Lutter contre les infractions nuisant notamment à la propreté des voies et espaces publics et à la qualité de l'environnement ( dépôts et affiches sauvages, déjections canines...).

#### 1.12.6.2. LA COLLECTE

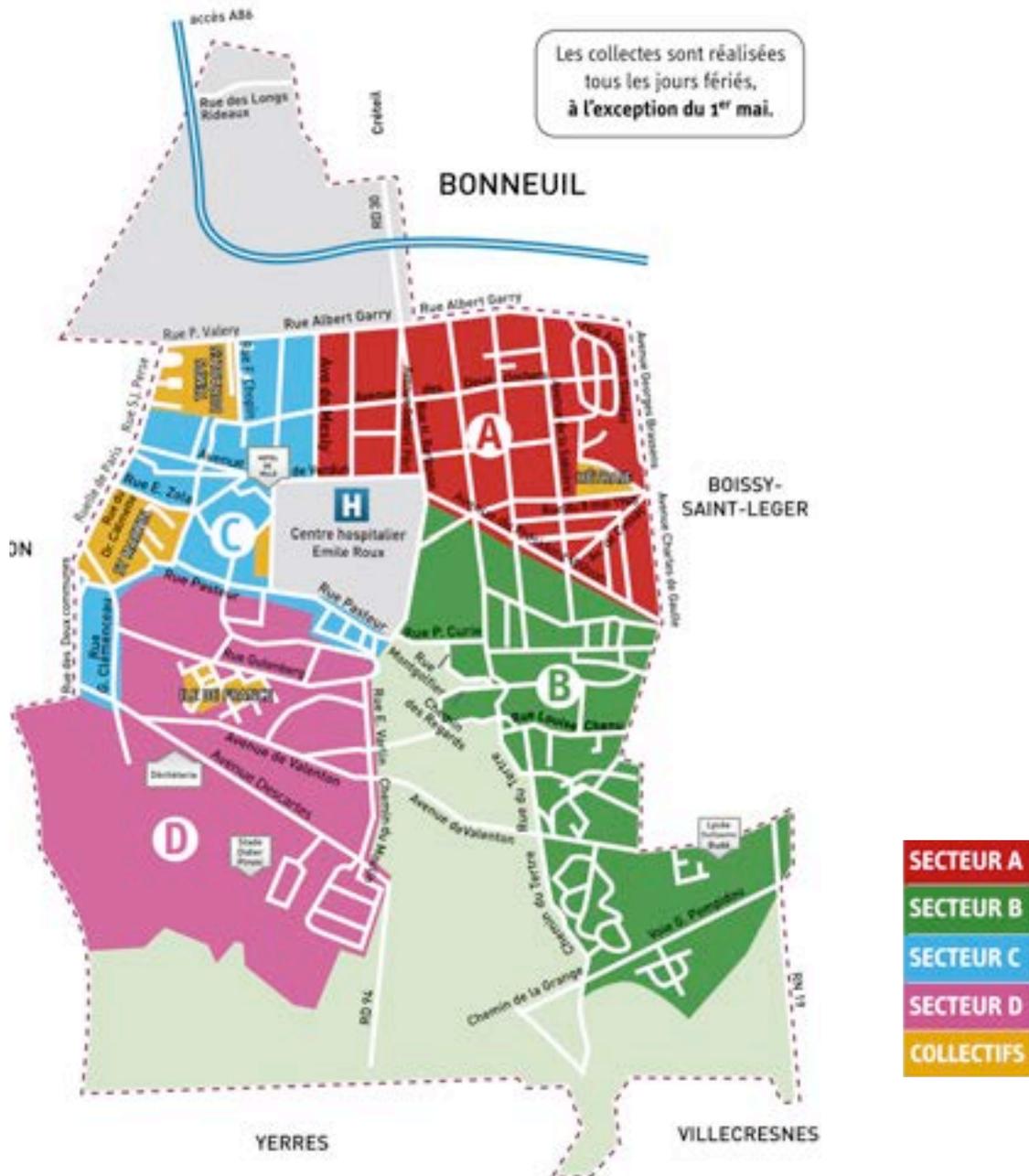
La collecte, le traitement et la destruction des déchets sont des compétences portées par la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne et, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, par le Territoire 11, intégrant la Communauté d'Agglomération.

La collecte des déchets à Limeil-Brévannes se fait en porte à porte pour tous les déchets ( déchets résiduels, emballages/journaux/magazines, déchets verts, verre, encombrants ), sauf pour ceux nécessitant d'être déposés à la déchetterie. La collecte est organisée en fonction de 5 secteurs.

Suivant les secteurs définis sur la carte ci-dessous, les jours de collectes varient et la fréquence en fonction des types de déchets est la suivante :

- Déchets résiduels : 2 fois par semaine et 3 fois par semaine dans le secteur des collectifs ;
- Emballages, journaux, magazines : 1 fois par semaine et 2 fois par semaine dans le secteur de collectifs ;
- Déchets végétaux : 1 fois par semaine (du 17 mars au 15 décembre) sauf dans le secteur des collectifs ;
- Verre : en moyenne deux fois par mois dans tous les secteurs.

## Carte des secteurs de collecte de Limeil-Brévannes



Source : Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne, calendrier de collecte 2016 Limeil

La Communauté d'Agglomération, et maintenant le Territoire 11, ont développé une incitation au compostage domestique dans le but de réduire les déchets. Les habitants, peuvent bénéficier d'un composteur et des accessoires associés ( mélangeur, seau, et guide ), pour moins de 20 euros. Une réunion de démonstration devra être suivie par l'habitant ayant souscrit à cette démarche.

Concernant la collecte des encombrants, les secteurs sont différents de ceux précédents et moins nombreux (3).

La fréquence de ramassage des encombrants est d'une fois par mois dans chaque secteur.

Pour tous les autres déchets, les habitants disposent d'une déchetterie, située avenue Descartes, ouverte 6 jours sur 7.

Carte des secteurs de collecte des encombrants



Source : Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne, calendrier de collecte 2016 Limeil

### 1.12.6.3. LA DESTRUCTION

#### *La valorisation matière ou le recyclage*

Les emballages ménagers collectés sélectivement (emballages/journaux/magazines, déchets verts, verre) sont triés et conditionnés sur le centre de tri appartenant à la société SITA implantée à Limeil-Brévannes.

En ce qui concerne les déchets végétaux, ils sont transformés en compost dans un centre de traitement spécifique.

#### *La valorisation énergétique des déchets résiduels*

Le traitement par incinération des déchets résiduels est effectué par le Syndicat Mixte de Traitement des Déchets Urbains du Val-de-Marne qui regroupe dix-huit communes du département, soit une population totale de 508 200 habitants. Ce syndicat est responsable de la gestion du centre de valorisation énergétique C.I.E. de Créteil.

L'incinération des déchets permet de fournir de l'énergie sous forme d'électricité à E.d.F. mais également de la chaleur, suite au raccordement de l'usine au réseau de chauffage urbain de Créteil. Grâce à un traitement approprié des mâchefers (sous produit de l'incinération), l'acier et l'aluminium sont récupérés et valorisés.

#### *Le Centre d'Enfouissement Technique*

Les déchets des ménages et assimilés non incinérables (déchets de grande taille) et ne pouvant pas être valorisés en raison de leur nature sont évacués au Centre d'Enfouissement Technique de classe 2.

Ce site fait l'objet d'un traitement des lixiviats ( « jus de décharge » ) dans la station d'épuration de Valenton et d'une valorisation du biogaz produit ( énergie et production électrique ).

#### 1.12.6.4. LES NUISANCES

##### *Les installations classées et les nuisances industrielles*

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ( I.C.P.E.) désignent les établissements ( terrains ou bâtiments ) accueillant des activités agricoles, industrielles, artisanales, ou commerciales, dont le fonctionnement occasionne des nuisances pour l'environnement naturel ( pollutions ou déchets ) ou pour le voisinage humain ( bruits ou odeurs ), voire des dangers envers la sécurité, la santé, ou la salubrité. Depuis la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, les établissements occasionnant des nuisances ou présentant un risque sont soumis à une simple déclaration lorsque l'impact est mineur, ou à une autorisation préalable lorsque le risque est conséquent. Depuis l'ordonnance du 11 juin 2009, certaines installations sont soumises à un « enregistrement » préalable, un régime intermédiaire entre les régimes de déclaration et d'autorisation.

En ce qui concerne les installations industrielles, le territoire de Limeil-Brévannes compte quatre installations classées soumises au régime de l'autorisation, au titre de la loi de 1976 :

- Matériaux Routiers Franciliens, rue Albert-Garry ( concassage de béton ) ;
- Usine S.I.T.A. Ile-de-France, rue des Longs-Rideaux ( traitement de déchets ) ;
- Transports BOUISSOU, 77 rue Albert-Garry ( logistique ) ;
- Renault Véhicules Industriels, 81 rue Albert-Garry.

Il compte une installation classée soumise au régime de l'enregistrement, au titre de l'ordonnance de 2009 :

- La station-service Total, 1 *bis* Avenue Gabriel-Péri.

Aucun site n'est classé au titre de la directive « SEVESO » sur le territoire communal de Limeil-Brévannes.

##### *Les sites pollués*

La base de données « BASOL » regroupe les informations relatives aux sites et sols pollués, et connus. Elle n'est pas exhaustive, mais est un outil utile aux actions préventives ou curatives menées par les pouvoirs publics.

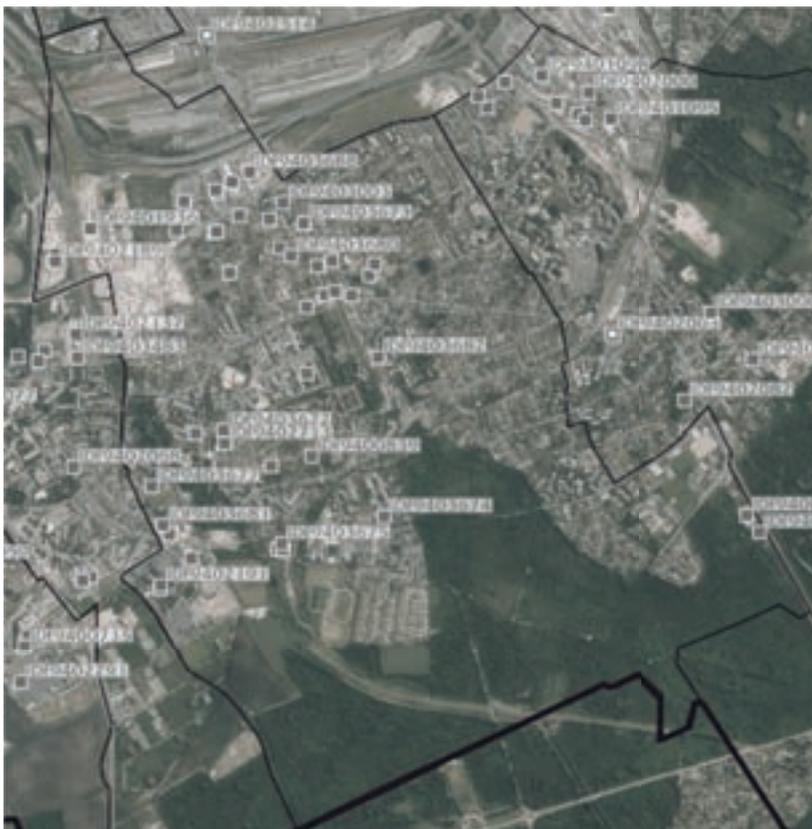
La base ne recense qu'un site – potentiellement - pollué sur le territoire de Limeil-Brévannes : l'ancienne station-service du « Relais de la Montagne », sur la route nationale 19 ; cette station-service est fermée depuis 2012.

Ces sites sensibles sont recensés – et suivis - par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement, et du Logement ( la D.R.E.A.L.).

La base de données « BASIAS » regroupe les informations relatives aux anciens sites industriels, susceptibles de recéler des pollutions rémanentes. Elle n'est pas exhaustive, mais est un outil utile aux actions préventives ou curatives menées par les pouvoirs publics.

La base « BASIAS » recense plusieurs sites industriels, fermés ou actifs, susceptibles de recéler des pollutions rémanentes, sur le territoire de Limeil-Brévannes<sup>20</sup> (cf. <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias/donnees/resultats?dept=94&commune=94044#/page/2> ).

Ces sites sensibles sont recensés – et suivis - par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement, et du Logement ( la D.R.E.A.L.), et listés dans le « porté à connaissance ».



## 1.12.7. LES AUTRES RÉSEAUX

### 1.12.7.1. LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

La ville de Limeil-Brévannes possède un réseau d'hydrants d'incendie. Ces hydrants déterminent une zone définie par un « cordon », au-delà de laquelle les constructions sont

<sup>20</sup> . Le B.R.G.M. est le seul gestionnaire des données issues de la base « BASIAS ». Ces données constituent une simple information sur le passé industriel du ou des site(s) repéré(s). Dans le cas d'un projet, le pétitionnaire devra réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution, de prendre les dispositions techniques ou organisationnelles destinées à le prémunir contre les risques liés à cette pollution du sol, de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage prévu, conformément à la circulaire conjointe des ministres de la Santé et des Solidarités et de l'Ecologie et du Développement Durable, datée du 8 février 2007, et enfin de vérifier le niveau de la pollution et de rendre le terrain compatible avec l'usage prévu.

interdites.

La gestion du réseau de protection contre l'incendie relève du centre de secours de Villeneuve-Saint-Georges.

#### 1.12.7.2. LA GÉOTHERMIE

Limeil-Brévannes est concernée par le Schéma Directeur des Réseaux de Chaleur du Val-de-Marne, mais la commune n'est pas identifiée comme ayant un potentiel géothermique à développer.

*Le diagnostic met en évidence que :*

- *La collecte des déchets se fait par l'intermédiaire du tri, de façon régulière, et la Ville incite à la réduction des déchets ;*
- *L'état actuel des réseaux d'adduction en eau potable, en alimentation en électricité et en gaz, ne fait pas apparaître de besoin particulier ;*
- *La couverture internet est présente sur toute la ville, mais le territoire est inéligible à la fibre optique.*

#### **1.12.8. LES PERSPECTIVES**

L'état actuel des réseaux d'adduction en eau potable, d'alimentation en électricité et en gaz, ou de télécommunication, ne fait pas apparaître de besoin particulier, autre que celui de l'alimentation au fur et à mesure de leur réalisation, des futures opérations urbaines et des futures constructions.

Le traitement des déchets ne se traduit pas - dans le contexte du P.L.U. - par un besoin particulier.

Les infrastructures de Limeil-Brévannes ne suscitent donc pas de besoin particulier, traitable dans le cadre du P.L.U., autre que la prise en compte des projets engagés.

## 1.13. LES ASPECTS FONCIERS

L'élaboration du P.L.U. de Limeil-Brévannes est l'occasion d'une réflexion sur les outils de la maîtrise foncière, au regard des grands objectifs nationaux.

### 1.13.1. LES ESPACES MUTABLES

La commune de Limeil-Brévannes compte plusieurs espaces, susceptibles de changer d'affectation ou de subir une densification :

- Le site de la Ballastière-Nord, autour de la Z.A.C. des Temps-Durables ;
- L'ancienne batterie de Limeil .

#### *L'ancienne batterie de Limeil*

Dépendant du fort de Villeneuve puis démilitarisée, l'ancienne batterie de Limeil fut occupée de 1952 à 1999 par le Commissariat à l'Energie Atomique ( C.E.A.). Le départ de ce dernier puis la fermeture du site ont laissé perdurer, pendant dix ans, une friche de 13 hectares, dépendant des communes de Limeil-Brévannes, Valenton, et Villeneuve-Saint-Georges.

La Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris ( B.S.P.P.) et la Préfecture de Police ont acquis le terrain en 2007 pour y regrouper les services logistiques de la Brigade ( 1<sup>ère</sup> phase ) et y créer un pôle de formation des pompiers ( 2<sup>e</sup> phase ).

Le bâtiment Phébus, livré en 2014, regroupe sur environ 11 000 m<sup>2</sup>, près de 250 pompiers spécialisés, et rassemble en un même lieu les services logistiques nécessaires aux 77 centres de secours de Paris, du Val-de-Marne, de la Seine-Saint-Denis, et des Hauts-de-Seine.

Le pôle de formation et d'instruction des sapeurs-pompiers, baptisé « LVV » pour Limeil-Valenton-Villeneuve, complètera les infrastructures du fort de Villeneuve-Saint-Georges.

Entre 850 et 1 200 sapeurs-pompiers sont amenés à se rendre sur le site « LVV » pour y suivre des cours de formation, de remise à niveau ou de formation complémentaire.

Le pôle « LVV » mutualise les moyens et améliorera la qualité de l'accueil des jeunes recrues qui sont hébergées dans des locaux mieux adaptés et qui bénéficient d'équipements modernes pour les cours théoriques et l'entraînement.

Le permis pour le pôle restauration, d'une superficie de 1 644,80 m<sup>2</sup>, a été délivré par la Préfecture le 6 novembre 2015.

### 1.13.2. LES OUTILS LOCAUX DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

La commune de Limeil-Brévannes met en œuvre un seul outil de la maîtrise foncière, le droit de préemption urbain ( D.P.U.).

### 1.13.2.1. LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le régime actuel du droit de préemption urbain ( D.P.U.) résulte essentiellement de la « Loi S.R.U », modifiée par la « Loi U.H. » puis par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009. Il est régi par les articles L 211-1 et suivants, et R 211-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

Le D.P.U. est applicable dans les zones urbaines et aux zones d'urbanisation future délimitées par le P.L.U., dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L.211-2 du Code de l'Environnement, ainsi que sur les parties de leur territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, lorsqu'il n'a pas été créé de Zone d'Aménagement Différé ou de périmètre provisoire de Zone d'Aménagement Différé sur ces territoires. Le D.P.U. est instauré par une délibération du Conseil Municipal.

S'il est instauré sans aucune précision particulière, le D.P.U. n'est pas applicable aux cas suivants :

- Les copropriétés créées depuis plus de 10 ans ;
- Les parts ou les actions des sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant droit à l'attribution d'un logement, d'un local professionnel, ou d'un local mixte ;
- Les parts ou les actions des sociétés visées aux mêmes titres II et III de la même loi et cédées, soit avant l'achèvement de l'immeuble, soit pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;
- La majorité des parts d'une société civile immobilière, dont le patrimoine est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

Le conseil municipal peut décider, par une délibération motivée, d'instaurer un « D.P.U. renforcé », i.e. de rendre applicable aux opérations mentionnées ci-dessus le droit de préemption, sur les territoires soumis au D.P.U.. Les parts des sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus restent cependant exclues du champ d'application du « D.P.U. renforcé ».

La Commune de Limeil-Brévannes a institué le droit – simple - de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des zones urbanisables du P.L.U., par une délibération du 15 novembre 2012.

Ce droit – simple - de préemption a été transféré de la Commune de Limeil-Brévannes à l'E.P.T. n° 11 par l'effet de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

Puis le droit – simple - de préemption a été délégué par l'Etablissement Public Territorial n° 11 à la Commune de Limeil-Brévannes, par une délibération du 21 juin 2017, en ce qui concerne les seules zones UA ( UA, UAa, UAb ), UB, et UD du P.L.U. !

La Commune de Limeil-Brévannes a institué le droit – renforcé - de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des zones urbanisables du P.L.U., par une délibération du 10 avril 2014.

En outre, le décret du 2 avril 1999 a conféré à la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de l'Île-de-France ( S.A.F.E.R.I.F.) un droit particulier de préemption sur l'ensemble des zones naturelles du P.L.U..

## 2.1. LA SYNTHÈSE

L'état initial de l'environnement et le diagnostic ont mis en évidence les points forts et les points faibles de l'organisation spatiale et de la composition socio-démographique et économique de Limeil-Brévannes.

### 2.1.1. UNE FORCE ET DES OPPORTUNITÉS

Le territoire de Limeil-Brévannes comporte de nombreux atouts :

- Un hameau de Limeil et un « cœur » de Brévannes gardant des formes urbaines homogènes et conservant une dimension qualitative certaine ;
- Une histoire prestigieuse et encore lisible dans la trame urbaine, notamment dans le « cœur » de Brévannes : une organisation urbaine claire, autour de l'hôpital Emile-Roux ;
- Des espaces pavillonnaires conservant un caractère résidentiel et calme ;
- Des espaces forestiers préservés du « mitage » par une réglementation stricte ;
- Un territoire urbanisé désormais enserré entre les espaces naturels préservés et les espaces urbains des communes voisines, mais un réel potentiel de développement urbain par la densification des espaces interstitiels, les « dents creuses <sup>21</sup> » ;
- Une part de 31,6 % de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2014 ;
- Un honorable « indicateur de concentration d'emploi » ( 56,2, mais 85,6 dans le Val-de-Marne en 2012 ) ;
- Une offre satisfaisante d'équipements collectifs ;
- Des liaisons – routières - faciles avec la capitale et les communes riveraines.

En outre, la commune est située dans un contexte géographique et temporel favorable :

- Sa situation au sud d'un département connaissant un développement démographique mesuré et un dynamisme économique réel, malgré les récentes mutations industrielles ;
- Sa situation dans le prolongement de l'important pôle urbain et économique qu'est la ville de Créteil.

---

<sup>21</sup> . Lato sensu, une « dent creuse » est un terrain, situé dans l'espace urbain, dépourvu de construction ( ou bénéficiant d'un permis de démolir en cours de validité ), et bordé d'unités foncières bâties. Stricto sensu, une « dent creuse » est un terrain, qui répond aux critères précédents, mais sur lequel le règlement ne permet pas la construction d'un édifice viable, la structure foncière ne permet pas un remembrement avec une parcelle voisine, et dont le maintien nuit à l'aspect de l'ensemble urbain dans lequel il est inséré.

### **2.1.2. UNE FAIBLESSE ET DES MENACES**

La commune de Limeil-Brévannes souffre cependant de quelques faiblesses :

- Des espaces publics peu qualifiés en matière d'aménagement paysager, en particulier au niveau des entrées dans l'espace urbanisé ;
- Une population croissante mais vieillissante, sauf sur les toutes dernières années ( un solde naturel positif et stable, et, sauf sur les toutes dernières années, un solde migratoire atone ) ;
- Une part faible et décroissante de logements vacants, mais un marché immobilier tendu ;
- Des transports collectifs routiers encore inadaptés.

Cependant, l'application de la loi N.O.T.Re. et de la loi M.A.P.T.A.M. risque, avec la dissolution de la Communauté d'Agglomération de Plaine Centrale dans l'Etablissement Public Territorial n° 11, de faire perdre à la commune, à la fois son autonomie et sa spécificité.

### **2.1.3. VERS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

De ces derniers, sur la base des atouts constatés, ressortent des orientations générales dans les domaines de la prévention des risques naturels, de la protection des espaces naturels, agricole, et forestiers, et de la restauration des continuités écologiques, de l'aménagement de l'espace urbain, et, avec l'accueil d'une nouvelle population, dans les domaines de l'habitat et de la mixité sociale, du développement de l'activité économique et de l'équipement commercial, de l'équipement du territoire, de la mobilité, de l'équipement s infrastructures et du développement durable... Qui construisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.) de Limeil-Brévannes.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIMEIL - BRÉVANNES

[ DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE ]

## LE RAPPORT DE PRESENTATION ( LA PIÈCE 1-2 : LE VOLET 2 )

### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME...

...Prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 1 avril 2015,  
...Arrêtée par la délibération du Conseil Territorial du 14 février 2018,  
...Approuvée par la délibération du Conseil Territorial du 26 septembre 2018.

---

26 septembre 2018



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIMEIL - BRÉVANNES

[ DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE ]

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION [ LA PIÈCE 1-2 : LE VOLET 2 ]

### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME...

...Prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 1 avril 2015,  
...Arrêtée par la délibération du Conseil Territorial du 14 février 2018,  
...Approuvée par la délibération du Conseil Territorial du 26 septembre 2018.

---

26 septembre 2018

## LE SOMMAIRE DU VOLET 2

<b>3. LA STRATEGIE ET LA REGLE .....</b>	<b>4</b>
<b>LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U. ....</b>	<b>5</b>
3.1. LE CONTENU DU P.L.U. ....	6
3.1.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U. ....	6
3.1.2. L'EFFET DU P.L.U. ....	14
<b>LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PROJET URBAIN, DES O.A.P., &amp; POUR LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU P.A.D.D.....</b>	<b>23</b>
3.2. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D. ....	25
3.2.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE. ....	25
3.2.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL.....	25
3.2.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D. ....	26
3.2.4. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS .....	29
3.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES....	29
3.3.1. L'O.A.P. RELATIVE AUX SECTEURS MUTABLES DU CENTRE .....	30
3.3.2. L'O.A.P. RELATIVE AU SECTEUR D'ENTRÉE DE VILLE.....	30
3.3.3. L'O.A.P. RELATIVE AU SECTEUR DE LA BALLAS-TIÈRE-NORD.....	30
3.4. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES .....	31
3.4.1. LE CHAMP D'APPLICATION.....	31
3.4.2. LES ZONES URBAINES.....	34
3.4.3. LES ZONES À URBANISER.....	46
3.4.4. LES ZONES AGRICOLES .....	48
3.4.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	48
3.4.6. LES ESPACES PARTICULIERS.....	49
3.4.7. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS... 56	
3.5. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES .....	57
3.5.1. LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	57
3.5.2. LES ZONES URBAINES.....	66
3.5.3. LES ZONES A URBANISER.....	84
3.5.4. LES ZONES AGRICOLES .....	88
3.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	88
3.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS.....	89
<b>4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>91</b>
4.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSERER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL.....	92
4.2. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DES NORMES SUPRA-COMMUNALES .....	93
4.2.1. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DU S.D.R.I.F.....	93
4.2.2. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DU S.D.A.G.E....	94

4.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE .....	95
4.3.1. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS.....	95
4.3.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS .....	95
4.3.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS.....	97
4.3.4. LES EFFETS SUR LES ÉNERGIES FOSSILES ET LES MESURES PRISES POUR DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES .....	97
4.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL .....	99
4.4.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS.....	99
4.4.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIO-DIVERSITÉ.....	99
4.5. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN .....	102
4.5.1. LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN .....	102
4.5.2. LES EFFETS SUR LES « LIENS URBAINS » .....	102
4.5.3. LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES URBAINS ET LES MESURES PRISES POUR EMBELLIR LES ESPACES PUBLICS.....	103
4.6. LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS.....	105

### 3. LA STRATÉGIE ET LA RÈGLE

Ce titre 3<sup>ème</sup>, comme le requiert l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme <sup>1</sup>, « *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables, et des orientations d'aménagement [ puis ] évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* » dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.),

Il est donc découpé en trois sous-titres :

- Le contenu et l'effet du P.L.U. ;
- L'exposé des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement et de programmation, et pour délimiter les zones, ainsi que l'exposé des motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones ;
- L'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

---

<sup>1</sup> . En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité dans les chapitres et paragraphes du présent volet est celui du Code de l'Urbanisme.

## LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U.

### 3.1. LE CONTENU DU P.L.U.

Le P.L.U. de Limeil-Brévannes est *in fine* la traduction d'une politique globale d'aménagement des espaces urbains et de protection des espaces naturels. Il doit donc être :

- Un **document global**, qui intègre l'espace urbain ou naturel existant, les opérations urbaines en cours de réalisation, les projets envisagés pour les prochaines années, les secteurs en voie de mutation, dans des perspectives réalistes ;
- Un **document complet**, qui remplit une triple fonction, prévisionnelle, opérationnelle, et réglementaire ;
- Un **document précis**, qui limite l'insécurité juridique ;
- Un **document simple**, dont la compréhension est facilitée pour tous les publics, les élus, les particuliers, les promoteurs ou les investisseurs, comme les instructeurs des futures autorisations ;
- Un **document clair**, qui diffuse le projet urbain auprès des citoyens.

Ce chapitre 1<sup>er</sup> expose la structure du dossier de P.L.U. et les principales évolutions apportées au document local d'urbanisme par la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 ( la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains »), la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ( la « Loi Urbanisme & Habitat »), la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement ( la « Loi Grenelle II »), puis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ( la loi « A.L.U.R. » ) et l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, entre d'autres, ainsi que l'effet des différentes pièces du P.L.U..

#### 3.1.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U.

Comme le prévoit l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier du P.L.U. de Limeil-Brévannes comprend des pièces obligatoires ( cf. le chapitre P.3 ) :

- Le Rapport de Présentation ( la pièce n° 1 ), composé de trois volets ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( la pièce n° 2 ) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains quartiers ( la pièce n° 3 ) ;
- Le Règlement ( la pièce n° 5 ) et son Document Graphique ( la pièce n° 4 ) ;
- Les annexes réglementaires ( les pièces n° 6-[N] ).

Ces différentes pièces du P.L.U. doivent être cohérentes entre elles.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend enfin des pièces administratives ( les pièces n° 7-[N] ) :

- La délibération du Conseil Municipal sur la prescription du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) de Limeil-Brévannes, du 1 avril 2015 ( la pièce n° 7-1 ) ;
- Le « porté à connaissance » de l'Etat, de juin 2015 ( la pièce n° 7-2 ou n° 7-2-1 ) ;
- Les comptes-rendus des réunions d'association et de consultation des personnes publiques, du 15 septembre 2016 et du 21 décembre 2017 ( les pièces n° 7-3-[N] ) ;
- Le compte-rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), du 23 juin 2016 ( la pièce n° 7-4 ) ;
- Le compte-rendu du débat du Conseil Territorial sur les mêmes orientations, du 28 septembre 2016 ( la pièce n° 7-5 ) ;
- La délibération du Conseil Territorial sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet du P.L.U., du 14 février 2018 ( la pièce n° 7-6 ) ;
- La décision du Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement durable ( C.G.E.D.D.), ès qualités « d'autorité environnementale », sur l'évaluation environnementale du P.L.U., du 17 octobre 2017 ( la pièce n° 7-7-1 ) ;
- Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet arrêté du P.L.U. ( les pièces n° 7-7-[N] ) ;
- Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public...

Le dossier « approuvable » - le dossier « opposable » - du P.L.U. de Limeil-Brévannes comprendra enfin la pièce suivante :

- Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique ( la pièce n° 7-8 ).

### 3.1.1.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le Rapport de Présentation est défini par l'article L.151-4 :

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.*

*Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, et de vélos des parcs ouverts au public, et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».*

**Le rapport de présentation** ( la pièce n° 1 ) décrit donc l'état initial du territoire communal, établit le diagnostic, puis répertorie des besoins dans les champs de la protection de l'environnement naturel et de la prévention des risques, de la préservation des activités forestières et de la protection des milieux sensibles et des paysages, de la préservation des qualités spatiales du tissu urbain et de l'embellissement des espaces publics urbains, ainsi que dans les domaines de la démographie et de la sociologie, de l'activité économique et de l'emploi, de l'équipement public, culturel ou sportif, de la desserte et de la circulation, et des infrastructures, dans le cadre des relations entre la Commune de Limeil-Brévannes et les autres collectivités. Le rapport de présentation justifie ainsi les décisions par lesquelles des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol sont instituées par le P.L.U..

**Le rapport de présentation** du P.L.U. de Limeil-Brévannes comprend deux volets :

- Le premier volet comprend l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'exposé du diagnostic, prévus à la première phrase du 2<sup>nd</sup> paragraphe de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme ; ce premier volet analyse la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, au cours des dix années précédant l'approbation du plan, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, établit un inventaire des capacités de stationnement des divers véhicules. Il comprend enfin la liste raisonnée des *« besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de bio-diversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, et de services »*, prévue à la deuxième phrase du même deuxième paragraphe de l'article L.151-4.
- Le second volet justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ( P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement et de programmation ( O.A.P.), et pour délimiter les zones, puis expose les motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones, enfin évalue les incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

### 3.1.1.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est défini par l'article L.151-5 :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...] ».*

À partir des besoins répertoriés dans la seconde partie du rapport de présentation, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) (la pièce n° 2) définit donc la politique spatiale voulue par les élus, au regard des prévisions économiques et démographiques. Il expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage défini par le plan et les normes imposées par le règlement.

Le P.A.D.D. est ainsi la « clé de voûte » du dossier du P.L.U..

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime donc le projet urbain pensé par les élus : le document demeure, pendant la durée du P.L.U., le cadre de référence et un gage de cohérence pour les actions engagées par les élus aussi bien que pour les projets particuliers menés par les tiers ; il fonde la légitimité du règlement. Il est un document de cohérence territoriale à l'échelle de la Commune ou de l'E.P.C.I..

### 3.1.1.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont définies par les articles L.151-6 et L.151-7 :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ».*

Les orientations d'aménagement relatives à certains quartiers – alors facultatives - ont été introduites par les dispositions de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Ces orientations – géographiques - correspondaient aux prescriptions particulières – facultatives - que pouvait contenir le P.A.D.D. créé par la loi « S.R.U. ».

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ( dite la « Loi Grenelle II ») a complété ces orientations particulières en leur adjoignant un volet relatif à la programmation.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (O.A.P.), relatives à certains quartiers, sont une pièce désormais obligatoire du P.L.U., mais toujours distincte du P.A.D.D.. Elles peuvent être utiles dans des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à

restructurer, ou à aménager. Ces orientations prévoient alors les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les abords et le patrimoine urbains, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain, et pour assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le P.A.D.D.. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité. En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement auquel les autorisations d'aménager ou de construire doivent être conformes.

Dans le cadre du P.L.U. de Limeil-Brévannes, les O.A.P. ( les pièces n° 3-[N] ) concernent essentiellement trois secteurs, ouverts au renouvellement urbain ou à l'urbanisation, des zones urbanisées :

- Le pôle du centre-ville ;
- L'entrée de ville du côté de Valenton ;
- Le secteur de la Ballastière-Nord.

#### 3.1.1.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique est adossé au règlement au titre de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme ( le P.L.U. « *comprend [...] un règlement [ qui ] peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques* » ).

*Stricto sensu*, le document graphique du P.L.U. ( le « plan de zonage » ) est donc le « document graphique » du règlement.

Le **document graphique** du règlement ( la pièce n° 4 ) du P.L.U. de Limeil-Brévannes, entre autres données, fixe donc les limites des zones et des secteurs, délimite les secteurs particuliers, fixe les polygones et les reculements, délimite les espaces boisés classés, situe et définit les emplacements réservés, désigne et circonscrit les éléments remarquables du paysage ou du patrimoine bâti...

Le **document graphique** du P.L.U. de Limeil-Brévannes comprend une planche générale ( la pièce n° 4-1 ).

#### 3.1.1.5. LE RÈGLEMENT

Le Règlement est défini par les articles L.151-8 à L.151-42 :

*« Le Règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 ».*

Le Règlement fixe ces règles et servitudes dans les champs de l'affectation des sols et de la destination des constructions ( I ), de la qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère des constructions ( II ), des équipements, des réseaux, et des emplacements réservés ( III ).

Le **règlement** ( la pièce n° 5 ) du P.L.U. de Limeil-Brévannes réunit :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Les règles particulières applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique.

Dans le cadre du P.L.U. de Limeil-Brévannes, le **règlement** comprend aussi des annexes propres :

- Le **stationnement** ( les règles définissant le nombre minimal ou maximal des places de stationnement des véhicules et des deux-roues hors de la voie publique ) ;
- Les **définitions** ( les définitions des termes employés dans le corps du règlement ) ;
- La **liste des espaces particuliers** ( les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1, les éléments remarquables du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19, les éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.151-23, les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41, du Code de l'Urbanisme, etc.) .

### 3.1.1.6. LES ANNEXES

Distinctes des annexes propres du règlement, les **annexes réglementaires** du P.L.U. ( les pièces n° 6-[N] ) sont listées par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme. Elles sont obligatoirement ajoutées au dossier du P.L.U., mais demeurent purement informatives.

Ces annexes se composent de 3 volets :

- Les périmètres institués indépendamment du P.L.U. ( les périmètres des Z.A.C., du droit de préemption urbain, des zones d'étude au sens de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, etc...) ;
- Les servitudes d'utilité publique instituées dans un but d'intérêt général ( la Zone Agricole Protégée [ Z.A.P.], l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ( A.M.V.A.P.), la liste des monuments historiques protégés et leur périmètre de protection [ P.P.M.H.], les abords des canalisations de transport de gaz et d'électricité, la protection des transmissions radioélectriques, les abords des voies de chemin de fer, les abords des cimetières, etc...) ;
- Et enfin les éléments techniques tels les annexes sanitaires ( l'eau, l'assainissement, l'élimination des déchets ), et les autres documents distincts du P.L.U. mais pouvant avoir indirectement des incidences sur le droit des sols.

Les **servitudes d'utilité publique** sont indépendantes de la règle d'urbanisme ; elles s'imposent à toutes les demandes d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants envers les droits à construire.

Les **annexes sanitaires** rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement, et au système d'élimination des déchets.

Les **secteurs d'isolation acoustique au long des voies de transports terrestres** regroupent les voies de circulation ( routières et ferroviaires ) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquelles des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructions neuves ;

Les **périmètres spécifiques** reportés dans le P.L.U. ont des incidences sur le mode d'occuper ou d'utiliser le sol.

L'article R.123-13 liste ainsi :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 [...] ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.430, à l'intérieur desquelles s'applique les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaire délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980, relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'action forestière, et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimitées en application des alinéas 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, et 3<sup>e</sup>, de l'article L.126-1 du Code Rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III, et V du Livre 1<sup>er</sup> du Code Minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2, à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lequel un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ;
14. [ *Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004* ] Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. [ *Décret n° 2006-821 du 7 juillet 2006* ] Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
16. [ *Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010* ] Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L.123-1-1 et L.127-1 [ la délibération précisant les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ] ;
17. [ *Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010* ] Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L.332-11-3 ;
18. [ *Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011* ] Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L.128-1 [...] ;

19. [ *Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011* ] Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L.111-6-2 ne s'applique pas.

Et l'article R.123-14 liste :

1. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
2. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1<sup>2</sup> ;
3. Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
4. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
5. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
6. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement ;
7. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendus opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'Environnement et les dispositions d'un projet de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du Code Minier ;
8. Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du Code Rural ;
9. [ *Décret n° 2006-1683 du 22 décembre 2006* ] L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L.145-5.

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable aux terrains soit exprimé dans le règlement ( la pièce n° 5 ), les autres pièces du dossier de P.L.U. sont importantes, dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol.

---

<sup>2</sup>. L'article L315-2-1 a été abrogé par l'ordonnance n° 2005-1527, article 22.

### 3.1.2. L'EFFET DU P.L.U.

#### 3.1.2.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le **rapport de présentation** n'est pas opposable aux tiers, comme le prévoit *a contrario* l'article L.151-4. Le rapport de présentation ( la pièce n° 1 ) est, en quelque sorte, l'exposé des motifs du projet politique retenu par les élus de Limeil-Brévannes, décliné puis traduit dans les différentes pièces du P.L.U..

#### 3.1.2.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Introduit par la « Loi S.R.U. » du 13 décembre 2000, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** ( P.A.D.D.) était une pièce directement opposable aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, au même titre que le règlement et son document graphique. Cette dualité était souvent une source de divergences, préjudiciables à la sécurité juridique. Depuis l'entrée en vigueur de la « Loi Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le P.A.D.D. n'a plus comme objet que la définition des orientations générales d'urbanisme retenues par les élus ; il n'est donc plus une pièce opposable – directement - aux tiers et ne débouche plus que sur une obligation de cohérence envers les autres pièces du P.L.U.. Celles-ci, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement et son document graphique, doivent donc être « cohérentes » avec le P.A.D.D., comme le prévoient les articles L.151-6 et L.151-8.

Le rapport de cohérence diffère du rapport de conformité par le fait qu'il tolère certains écarts de la norme inférieure par rapport à la norme supérieure, tant que ces écarts ne contrarient pas les options fondamentales de la norme supérieure. La notion de cohérence, ainsi distinguée de celle de conformité, laisse donc aux personnes publiques ou privées une « marge de manœuvre » par rapport à la norme supérieure, i.e. par rapport à l'orientation générale du P.A.D.D..

Le P.A.D.D. est la « clef de voûte » du dossier du P.L.U.. Il permet enfin de définir la procédure à suivre pour une future et éventuelle évolution du dossier : que cette évolution impacte ou non les orientations définies par le P.A.D.D., aura une conséquence sur la procédure à retenir, une révision dans le premier cas, une modification dans le second.

#### 3.1.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ( O.A.P.) sont des pièces « opposables » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Mais ces autorisations d'urbanisme doivent être « compatibles » avec les O.A.P. et avec leurs documents graphiques.

### 3.1.2.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le **document graphique** – du règlement - reste une pièce « opposable » – directement - aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

### 3.1.2.5. LE RÈGLEMENT

Le **règlement** ( la pièce n° 5 ) du P.L.U. de Limeil-Brévannes comprend :

- Les **dispositions générales** ;
- Les **dispositions particulières**, applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles, et aux zones naturelles et forestières ;
- Les annexes propres.

#### *Les dispositions générales d'urbanisme*

Les dispositions générales d'urbanisme n'entre pas dans le contenu réglementaire – obligatoire - du P.L.U., mais demeure un préambule utile à la compréhension et à l'application du règlement.

Le règlement du P.L.U. de Limeil-Brévannes comprend donc un préambule, qui contient des « dispositions générales » :

- L'article P.1 cadre le **champ d'application du règlement** : la règle d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Limeil-Brévannes et s'impose aux personnes de droit public et privé.
- L'article P.2 définit la **portée du règlement** du P.L.U. au regard des règles découlant d'autres législations : des lois et des règlements demeurent applicables, même lorsqu'une règle d'urbanisme est définie par le P.L.U. ; en plus de certains articles R.111-[N] du Code de l'Urbanisme, il s'agit, notamment, de certains textes regroupés dans les annexes du P.L.U. ( les pièces n° 6-[N] ), tels que les servitudes d'utilité publique ( ces textes peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du P.L.U.).
- L'article P.3 décrit la **division du territoire** : le P.L.U. de Limeil-Brévannes découpe le territoire communal en zones différenciées ( et, le cas échéant, en secteurs particuliers ) et délimite les espaces particuliers [...].
- L'article P.4 circonscrit les **adaptations mineures** : des règles et les servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou encore le caractère des constructions avoisinantes, et à l'exception des dérogations prévues par le second alinéa de l'article L.152-3 et par les articles L.152-4 à L.152-6 ( cf. le sous-paragraphe « *l'opposabilité du règlement* » ci-dessous ).
- L'article P.5 rappelle le régime des **reconstructions** à la suite d'un sinistre.
- L'article P.6 définit le régime applicable aux **éléments remarquables du patrimoine**, naturel ou bâti, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23.
- L'article P.7 définit le régime applicable aux **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** ( C.I.N.A.S.P.I.C.).

- L'article P.8 rappelle les textes applicables aux Espaces Boisés Classés.
- L'article P.9 définit l'article applicable au secteur d'attente.
- L'article P.10 rappelle que, dans les Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques, toute modification est soumise à l'accord de l'A.B.F..
- L'article P.11 permet de protéger les zones humides.

### *Les règles particulières d'urbanisme*

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) a évolué dans sa forme comme sur le fond, par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols ( P.O.S.) comme par rapport à celle du P.L.U., avant la loi du 24 mars 2014, l'ordonnance du 23 septembre 2015, et le décret du 28 décembre 2015.

Certaines évolutions ont particulièrement modifié la structure du règlement :

- Le règlement ne peut plus « *déterminer l'affectation dominante des sols par zones [...] en précisant l'usage principal qui peut en être fait* », comme le permettait l'ancien article R.123-21 ;
- Le règlement ne peut plus imposer, par l'article 5, une superficie minimale aux terrains constructibles, cette possibilité ayant été supprimée par l'article 157 de la loi du 24 mars 2014 ;
- Le règlement ne peut plus limiter, par l'article 14, le coefficient d'occupation des sols ( c.o.s.), cette possibilité ayant été supprimée par l'article 157 de la même loi du 24 mars 2014 ;
- Le règlement décompose les règles opposables en 3 « sections » ( les destinations des constructions, les usages des sols, et les natures des activités ; les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère ; les équipements et les réseaux ).

Toutefois, dans la mesure où la révision du P.L.U. de Limeil-Brévannes a été prescrite avant le 31 décembre 2015, dans la mesure où le Conseil Municipal n'a pas choisi de placer le règlement sous le nouveau régime, l'ancien article R.123-9 s'applique.

### *Le « préambule » ou le « chapeau » de la zone*

Le « préambule » ou le « chapeau » du chapitre concernant une zone ne peut plus déterminer son affectation dominante. Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi S.R.U. », et qui conduit, en principe, à admettre dans cette zone toutes les occupations et les utilisations du sol.

Néanmoins, le « chapeau » peut encore présenter le caractère, la situation, voire la sectorisation de la zone, dès lors qu'il ne revêt qu'une propriété descriptive, et non normative.

### *Les articles 1 et 2 ( les alinéas 1 et 2 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières. Cette succession est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi S.R.U. », et qui conduit, comme un principe, à admettre toutes les occupations et les utilisations du sol, sauf celles qui sont interdites ou restreintes, mais justifiées par des motifs d'intérêt général.

Dans un souci de transparence, l'article 2 rappelle les normes supérieures auxquelles sont soumises les règles du P.L.U. dans la zone concernée :

- Les dispositions applicables aux terrains situés dans le champ du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, telles qu'elles découlent de l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007 en matière de prévention des risques ;
- Les dispositions applicables aux terrains situés au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestre, telles qu'elles relèvent de l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 en matière d'isolement acoustique ;
- Les dispositions applicables aux terrains situés dans le champ du Plan d'Exposition au Bruit, telles qu'elles découlent de l'arrêté interpréfectoral du 21 décembre 2012 en matière d'isolement acoustique.

#### *L'article 3 ( l'alinéa 3 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 3 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles, et de préciser les conditions d'accès aux terrains à partir des voies actuelles ou futures, quelle que soit leur nature, privée ou publique.

#### *L'article 4 ( l'alinéa 4 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 4 fixe les conditions de la desserte des terrains constructibles par les réseaux collectifs d'adduction d'eau, d'alimentation en électricité, d'évacuation des eaux pluviales, et d'évacuation des eaux usées, ainsi que celles de la répartition des déchets. La capacité de ces réseaux est un élément important dans la définition des partis d'aménagement, en particulier, dans la répartition entre les zones U et les zones AU du P.L.U..

#### *L'article 5 ( l'alinéa 5 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

La « Loi S.R.U. » favorise la densification et la mixité sociale. En conséquence, l'article 5, relatif à la taille des terrains, ne pouvait fixer de superficie minimale que dans la mesure où elle était justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel, ou par « *la préservation de l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée* ».

Toutefois cette possibilité a été supprimée par la loi A.L.U.R..

#### *Les articles 6, 7, et 8 ( les alinéas 6, 7, et 8, de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

Les articles 6, 7, et 8 fixent l'implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres. Ces règles concourent à la création de la forme urbaine : elles déterminent la perception des espaces publics ( les perspectives, les places, les fronts bâtis...), la lisibilité des espaces non accessibles ( les jardins privés le long des voies, les espaces entre les constructions...), ainsi que la perception des espaces non visibles ( les boisements en fond de parcelle, l'aération des cœurs d'îlot...).

Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : dans le bourg ancien ( le secteur UA b ), les constructions doivent être implantées sur l'alignement ; dans les autres zones urbaines, les constructions doivent être implantées en retrait des voies. Dans le bourg ancien, les constructions doivent être implantées sur les limites mitoyennes ; dans les autres zones

urbaines, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ces retraits, qui ne peuvent être inférieurs à un minimum, sont proportionnés à la hauteur des constructions et à la nature des baies. Ces dispositions ont pour finalité de préserver un ensoleillement convenable des pièces principales ainsi que de participer à la qualité du cadre de vie.

#### *L'article 9 ( l'alinéa 9 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 9 régit l'emprise au sol des constructions. En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions permet d'influer efficacement sur la morphologie urbaine ; en outre, elle correspond à la volonté d'aérer le tissu urbain, et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le coefficient d'emprise au sol autorisé est ainsi plus important dans la zone correspondant au bourg ancien ( 60% et 70% ou 90% en cas de commerces ou d'artisanat ) que dans les confins des parties urbanisées ( 35 % à 40 % ).

#### *L'article 10 ( l'alinéa 10 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 10 définit un plafond maximal – un *velum* - au-dessus duquel la construction ne peut être édifiée, et module ce *velum* en fonction de la distance à l'espace public. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration des constructions neuves dans le tissu urbain et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de l'espace urbain.

#### *L'article 11 ( l'alinéa 11 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 11 définit l'aspect extérieur des constructions : les règles générales utilisées ne doivent pas permettre les constructions ou les installations qui, par leurs volumes, leurs matériaux, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages ; autant que faire se peut, elles doivent aussi éviter le bavardage et conserver un caractère normatif.

Toutefois, ces règles générales ne doivent pas exclure la création de formes architecturales contemporaines, dont l'intérêt public est affirmé par l'article 1<sup>er</sup> de la Loi du 3 janvier 1977, dès lors que ces formes nouvelles respectent l'environnement et valorisent l'espace urbain

Enfin, l'article P.6 définit les règles applicables aux éléments remarquables du patrimoine historique ou architectural de Limeil-Brévannes, ainsi désignés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23.

#### *L'article 12 ( l'alinéa 12 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 12 fixe les normes du stationnement des véhicules et des deux-roues.

#### *L'article 13 ( l'alinéa 13 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 13 définit des règles en ce qui concerne l'aménagement des espaces libres. Les règles visent à préserver un tissu urbain aéré et boisé, et à transformer les espaces libres, en général, et, en particulier, les espaces libres laissés par les reculements sur les voies publiques ou privées, en espaces verts ou boisés.

### *L'article 14 ( l'alinéa 14 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

La loi A.L.U.R a supprimé la possibilité de fixer un Coefficient maximal d'Occupation des Sols. Dans les espaces urbains denses, en effet, les règles définissant le gabarit constructible ( les articles 6, 7, 8, 9, et 10, complétés, le cas échéant par des dispositions graphiques ) permettent de contrôler l'évolution des formes urbaines.

### *L'article 15 ( l'alinéa 15 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 15 définit des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales, conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012, mettant en application les lois Grenelle.

### *L'article 16 ( l'alinéa 16 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 16, issu des lois Grenelle, définit les règles en matière d'infrastructures et réseaux de communication afin de permettre le raccordement des constructions ou installations nouvelles aux réseaux de communications électroniques et numériques.

### *Les articles obligatoires*

Parmi les 16 articles, seuls certains sont obligatoires.

Dans une zone urbaine, les articles relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sauf si ces règles sont exprimées sur les documents graphiques ( les articles 6 et 7 ).

Toutefois, dans la mesure où le P.L.U. de Limeil-Brévannes vise à maintenir la qualité des espaces publics urbains et des espaces agricoles ou naturels, apparaissent nécessaires, selon les zones, des règles concernant l'implantation des constructions nouvelles sur un même terrain ( l'article 8 ), des règles concernant l'emprise des constructions nouvelles sur leur terrain ( l'article 9 ), des règles concernant la hauteur absolue ou relative des constructions nouvelles ( l'article 10 ), des règles concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles ( l'article 11 ), des règles concernant l'environnement libre des constructions nouvelles ( l'article 13 ), dans certaines zones, des règles concernant la surface maximale des planchers des constructions nouvelles ( l'article 14 ), des règles concernant les performances énergétiques et environnementales ( l'article 15 ), et, des règles concernant les infrastructures et réseaux de communication ( l'article 16 ).

### *Les règles différentielles*

L'article R.123-9 dispose : « [...] *Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal reste celui de la morphologie urbaine recherchée. Toutefois le règlement peut moduler les règles dans

une même zone selon les destinations des constructions autorisées. L'article R.123-9 reconnaît ainsi neuf catégories de constructions :

- L'habitation, sans que la règle puisse distinguer entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Le bureau ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- L'entrepôt ;
- L'équipement public ou collectif d'intérêt général.

### *LES ANNEXES PROPRES DU REGLEMENT*

Dans le cadre du P.L.U. de Limeil-Brévannes, le **règlement** comprend aussi, des annexes propres :

- Le **stationnement** ;
- Les **définitions**;
- La **liste des espaces particuliers**.

#### *Le stationnement*

L'annexe relative au **stationnement** ne fixe de règle normative que dans la mesure où un renvoi explicite à l'annexe est inscrit dans les articles 12 du règlement ( « *les règles définissant le nombre minimal ou maximal des places de stationnement de véhicule et deux-roues hors publique sont définies dans l'annexe n° 1* » ).

#### *Les définitions*

L'article R.151-15 dispose que « *lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R.111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L.153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique* ». L'article R.151-16 ajoute toutefois que « *le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application* ». Les **définitions** précisent donc les termes employés dans le corps du règlement, elles permettent donc d'interpréter ou d'expliciter les règles, mais ne créent aucune règle nouvelle<sup>3</sup>.

#### *La liste des espaces particuliers*

La liste des espaces particuliers regroupe dans une annexe propre au règlement :

---

<sup>3</sup> . Dans les définitions, la liste **des essences recommandées** donne des exemples destinés à améliorer la diversité des jardins et des haies, mais ne crée aucune règle nouvelle.

- La liste des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les listes des éléments remarquables du patrimoine bâti, identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les listes des éléments remarquables du paysage, repérés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- La liste des emplacements réservés aux voies publiques, aux espaces verts, et aux équipements publics.

Cette annexe propre du règlement ne lui ajoute donc aucune donnée normative.

### *L'OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT*

Avec le **document graphique** (la pièce n° 4), les **dispositions générales** et les **dispositions particulières du règlement** (la pièce n° 5, hors ses annexes propres), constituent une pièce « opposable » – directement - aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme : les autorisations d'urbanisme doivent être « conformes » au « *règlement et [ à ] ses documents graphiques* », comme le prévoit le 1<sup>er</sup> paragraphe de l'article L.152-1, et « compatible » avec l'O.A.P., comme le prévoit le 2<sup>e</sup> paragraphe du même article.

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique, mais « cohérente » avec le P.A.D.D. et avec ses documents graphiques, et « compatible » avec l'O.A.P. et avec ses documents graphiques, lorsque ces documents graphiques existent.

Le premier alinéa de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi que « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes [...]* ».

Certes, le règlement peut fixer des règles alternatives, consistant à assortir la règle d'exceptions, applicables lorsque les conditions sont réunies. Toutefois, ces exceptions ne sont pas regardées comme des dérogations, lorsque la règle dérogatoire est suffisamment précise et donc constitutive d'une autre règle, une règle alternative.

Le règlement ne peut édicter que des règles de fond, à l'exclusion des règles de procédure ou de compétence : Il ne peut imposer une formalité autre que celles prévues par le Code de l'Urbanisme, ni modifier les compétences déterminées par celui-ci.

Cependant, le second alinéa de l'article L.152-3, et les articles L.152-4 à L.152-6, autorisent des dérogations dans d'autres cas, strictement limités par ces articles, que ceux prévus par le premier alinéa de l'article L.152-3.

Les annexes propres du règlement ne sont pas « opposables », dès lors qu'elles n'ajoutent aucune règle nouvelle au document, ni ne contredisent aucune disposition du document.

### 3.1.2.6. LES ANNEXES

Distinctes des annexes propres du règlement, les **annexes réglementaires** du P.L.U. demeurent purement informatives. Néanmoins, ce caractère informatif porte essentiellement sur des contraintes opposables, soit au document local d'urbanisme, soit aux autorisations d'urbanisme.

Cette opposabilité découle exclusivement de la législation sur la base de laquelle elles ont été édictées.

Les annexes réglementaires doivent reporter fidèlement les éléments et les servitudes opposables au titre de ces législations. Mais elles ne peuvent comprendre des éléments ou des servitudes autres ou différentes de celles qui ont été fournis par le Préfet dans le cadre du « porté à connaissance ».

**LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION  
DU PROJET URBAIN, DES O.A.P., & POUR LA  
TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU P.A.D.D.**

Ce chapitre 2<sup>nd</sup> « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement [...] ».

Il est donc découpé en quatre chapitres :

- Les orientations stratégiques du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) et les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.) ;
- Les choix retenus pour concevoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains secteurs ;
- Les motifs retenus pour délimiter les zones et les espaces particuliers ;
- Les motifs retenus pour rédiger les règles.

Les dispositions réglementaires – opposables aux pétitionnaires - du P.L.U., qui se situent dans le règlement écrit et le document graphique, prennent en compte notamment les dispositions supra-communales, portées à la connaissance de la Commune par le Préfet, conformément à l'article L.132-2 du Code de l'Urbanisme. La règle d'urbanisme applique, en particulier, les principales orientations définies par les documents supra-communaux et communaux de planification déjà élaborés sur le territoire de Limeil-Brévannes, tels, en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale ( S.CO.T.), le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F.), le Plan de Déplacements Urbains ( P.D.U.) d'Ile-de-France, le Programme Local de l'Habitat ( P.L.H.) de la C.A. de Plaine-Centrale, le Plan d'Exposition au Bruit ( P.E.B.) de l'aéroport d'Orly, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.A.G.E.) de Marne-Confluence et de l'Yerres, le Plan de Prévention du Risque d'Inondation ( P.P.R.I.) de la Marne et de la Seine.

Ces dispositions réglementaires du P.L.U. répondent enfin, par leur organisation et leur contenu, aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 ( la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains »), la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ( la « Loi Urbanisme & Habitat »), la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement ( la « Loi Grenelle II »), puis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ( la loi « A.L.U.R. » ) et l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, entre d'autres, et à leurs décrets d'application, qui ont considérablement modifié le Droit de l'Urbanisme.

## **3.2. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.**

### ***3.2.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.***

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : « [ Un développement ] *qui vise à satisfaire aux besoins de développement et à la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* » [ l'article L.110-1 du Code de l'Environnement ]. Les enjeux du développement durable, en matière d'aménagement urbain, découlent de quelques constats simples :

- L'étalement urbain anarchique dégrade les espaces naturels, et spécialise les territoires ;
- L'étalement urbain incontrôlé accentue la fracture sociale entre les différents ensembles des espaces urbains ( du « quartier sensible » à l'« îlot protégé » ), et entre les habitants de ces différents ensembles ( la « ségrégation sociale » ) ;
- L'étalement urbain anarchique suscite des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et, par ricochet, accroît les nuisances ( la pollution, le bruit, et le stress ) de la vie urbaine ;

L'étalement urbain anarchique « pompe » les ressources naturelles, multiplie les services publics ( les voiries, les réseaux divers, les transports publics ), épuise les budgets communaux, et accentue la pression fiscale.

### ***3.2.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL***

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de sa compétence. L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme définit les grands objectifs assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier ( cf. le chapitre P.2 du présent rapport ).

Ces grands enjeux peuvent ainsi être résumés :

- L'équilibre entre la protection des territoires naturels, agricoles, ou forestiers et le développement des espaces urbanisés, renouvelables, ou urbanisables ;
- La qualité urbaine, architecturale, et paysagère ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, ainsi que la maîtrise des déplacements motorisés ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques et des nuisances ;
- La protection des milieux naturels et des écosystèmes, et la protection de la qualité de l'air, de l'eau, du sol ;
- La lutte contre le changement climatique...

La conjugaison de ces sept grands enjeux et des données locales de Limeil-Brévannes ( les perspectives démographiques et économiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés ) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

Les dispositions réglementaires du P.L.U. de Limeil-Brévannes répondent aux objectifs majeurs, en matière de politique urbaine, que la commune a retenus dans le cadre de sa délibération de prescription, et qui, sur la base du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, décrits dans le premier volet du « Rapport de Présentation », puis sur la base des besoins répertoriés, listés dans le second volet, sont mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), et traduits dans les pièces opposables.

Ces objectifs, réunis et foisonnés, orientent le projet territorial de la commune de Limeil-Brévannes, et dictent les choix réglementaires.

### **3.2.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), en particulier, adapte ces objectifs au contexte local et aux données propres au territoire de Limeil-Brévannes, et décline ces objectifs dans ses orientations générales :

- L'objectif d'équilibre,
  - Par la maîtrise de la croissance démographique ( une hypothèse retenue de 28 000 habitants en 2030 ),
  - Par la recherche de l'équilibre, sur le territoire communal, entre l'habitat et l'activité économique, ainsi que de la proximité entre le logement et l'emploi,
  - Par la création de centre urbains d'équilibre ( cité des Temps-Durables, pôle Pasteur, quartier des Orchidées ), complétant le centre ancien et ouverts à la diversité fonctionnelle,
  - Par le développement de nouvelles activités économiques notamment autour du centre Descartes,
  - Par le renforcement de la mixité sociale et la mixité inter-générationnelle dans les différents quartiers de la commune,
  - Par le maintien dans les zones urbaines, par un règlement souple, des commerces ou locaux d'activités au rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation,
  - Et par la réservation, dans les différents quartiers, des espaces nécessaires à l'accueil de nouveaux équipements, comme des groupes scolaires, rendus indispensables par la croissance démographique de ces dernières années, le développement de nouveaux espaces sportifs sur le plateau, et la création d'une nouvelle médiathèque près de l'Hôtel de Ville ;
  
- L'objectif de qualité,
  - Par la protection du tissu urbain du centre ancien, autour du château et du parc de Brévannes, et la préservation des espaces aérés de la nappe pavillonnaire,
  - Par le comblement des dents creuses, notamment autour des rues Louis-Sallé et Roger-Salengro, et l'aménagement de la partie de l'îlot au nord de la rue Roger-Salengro,

- Par la requalification de la place Marie-Le-Naourès en un place urbaine qualitative, et le prolongement, au long de l'avenue de Verdun, du « front urbain » esquissé au droit de la place Marie-Le-Naourès,
  - Par l'embellissement et la valorisation des grands axes par des gabarits adaptés et un renforcement du végétal ( l'avenue de Verdun, l'avenue Gabriel-Péri, la rue Albert-Garry ),
  - Par la refonte de la stratégie urbaine du parc Léon-Bernard,
  - Par le repérage et la protection, dans les espaces urbanisés, pour des raisons architecturales ou historiques, des éléments remarquables du patrimoine bâti ( le hameau ancien de Limeil situé vers la rue des Deux-Communes, les maisons remarquables, les colombiers, la villa de Sèze, etc...),
  - Par le repérage et la protection des « éléments remarquables » du paysage urbain, et leur insertion dans une « trame verte » ( la coulée verte communale, le Tégéval, la forêt, les parcs publics, les lacs, les jardins familiaux ),
  - Par l'inscription du paysage dans le tissu urbain et l'ouverture des vues sur les paysages lointains, grâce à des axes ou des cônes de vue ( rue Eugène-Varlin, rue Gutenberg, rue du Tertre...),
  - Par la revalorisation de la séquence formée par la route départementale 110, entre le faisceau des voies ferrées et la place Henri-Dunant,
  - Par la revalorisation et requalification des entrées de ville, notamment dans le prolongement de l'avenue Jean-Monnet, au droit de l'avenue Albert-Garry, et du côté de Valenton,
  - Et par l'accompagnement du développement du tourisme vers les zones vertes de l'Arc Boisé ;
- 
- L'objectif de diversité urbaine et sociale,
    - Par le maintien du dynamisme naturel de la population, mais maîtrisé ( une hypothèse retenue de 28 000 habitants en 2030 ),
    - Par la recherche de l'équilibre entre l'habitat dans la commune et l'activité économique, ainsi que de la proximité entre le logement et l'emploi,
    - Par la densification "positive" des espaces mixtes dans le périmètre du centre-ville et dans le périmètre d'entrée de ville, sur le plateau,
    - Par la requalification des abords de la rue Henri-Barbusse et de la place Jean-Jaurès pour leur donner un caractère urbain, afin de les rendre plus attractive, en diversifiant les fonctions présentes,
    - Par le renforcement de la mixité sociale, par la diversification des logements proposés (le logement libre et le logement social, le logement collectif et la maison individuelle, le locatif et l'accession, les grands et les petits logements), dans le cadre défini par le P.L.H. de la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne, encore en vigueur,
    - Par l'achèvement du quartier des Temps-Durables et le renforcement de ses commerces de proximité,
    - Par l'achèvement de la rénovation et l'ouverture sur son environnement du quartier Saint-Martin,
    - Par l'accompagnement des projets de requalification des quartiers prioritaires de la Hêtraie ( le projet de Paris-Habitat ) et de l'Île-de-France ( le projet de France-Habitation ).
    - Et par le maintien, dans l'enceinte de l'hôpital Emile-Roux, de l'activité hospitalière, ouverte sur son environnement urbain ;

- L'objectif de sécurité ( et de prévention des risques naturels ),
  - Par le rappel du risque lié à la présence d'argile dans les sols et la pris en compte du futur Plan de Prévention du Risque de Mouvements Différentiels de Terrains, consécutifs de la sécheresse et à la réhydratation des sols ( P.P.R.M.D.T.),
  - Par le rappel du risque lié à la présence et à la pollution des anciennes ballastières au nord du territoire communal,
  - Et par la protection de la ressource en eau.
  
- L'objectif de préservation de l'environnement,
  - Par la confortation des espaces naturels remarquables, la préservation des massifs forestiers et des zones humides, notamment dans le bois de Granville et la forêt de La Grange, ainsi que par le renforcement de leur lisières,
  - Par la prise en compte des outils d'inventaire et de protection des espaces naturels, ainsi que de la Charte Forestière de l'Arc Boisé, signée le 13 avril 2016,
  - Par l'élargissement et l'aménagement du corridor écologique esquissé entre la forêt de La Grange et la Forêt Régionale de Grosbois,
  - Par le maintien du caractère – désormais - naturel des coulées vertes de l'ancienne ligne de chemin de fer de Paris-Bastille à Brie-Comte-Robert et de l'actuelle tranchée couverte du T.G.V.,
  - Par la « descente » de la forêt au cœur de la ville, en aménageant des chemins balisés de la forêt au parc Léon-Bernard et au centre-ville, et en travaillant l'amélioration des liens verts entre les terrains de l'Hôpital Emile-Roux, la forêt, et le tissu urbain constitué de la ville,
  - Et par le maintien, dans l'enceinte de l'hôpital Emile-Roux, d'un vaste enclos vert au cœur du tissu urbain ;
  
- L'objectif de lutte contre le changement climatique,
  - Par le soutien, grâce à des règles idoines, aux constructions économes en énergies fossiles, en général, et, en particulier, aux toitures végétalisées dans les secteurs collectifs,
  - Par le développement des transports collectifs et l'accompagnement de la réalisation du projet de téléphérique ( le Téléval ),
  - Par l'accompagnement de la réalisation et à la desserte des différents projets de transports ( le Téléval, le Transport en Commun en Site Propre [ T.C.S.P.] Sucy-Orly ), en favorisant un rabattement plus facile sur les transports en commun,
  - Par la limitation du trafic de transit en travaillant à un contournement routier du centre-ville, en favorisant des cheminements alternatifs en lisière du territoire communal, du côté de Valenton, de Bonneuil-sur-Marne, et de Boissy-Saint-Léger,
  - Et par le développement des circulations douces, comme la coulée verte de l'ancienne ligne de chemin de fer.

Les orientations générales du P.A.D.D. ambitionnent, au travers **du document d'urbanisme**, la formation **d'une ville attractive et solidaire, ouverte et mixte, fonctionnelle et belle...**

### **3.2.4. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS**

Le projet communal comporte cinq grandes orientations :

- La qualité paysagère et le cadre de vie de Limeil-Brévannes à préserver, à améliorer, et à valoriser ;
- Une ville dynamique pour un développement équilibré et durable ;
- Une croissance démographique et urbaine maîtrisée ;
- Un développement économique adapté au territoire ;
- Le rôle du centre-ville comme espace de centralité et d'animation urbaine à réaffirmer.

La modération dans la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain, par la protection des espaces agricoles et forestiers, comme par la densification "positive" des espaces déjà urbanisés, dans leurs périmètres, sont ainsi prises en compte dans les orientations générales composant le projet d'aménagement du territoire de Limeil-Brévannes.

Le P.L.U., ainsi, ne comprend aucune extension urbaine sur une zone naturelle et forestière.

## **3.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES**

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ( la « Loi Grenelle II »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation ( O.A.P.).

Ces O.A.P., relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier de P.L.U..

En ce qui concerne le P.L.U. de Limeil-Brévannes, les orientations relatives à certains quartiers concernent, deux secteurs ouverts au renouvellement urbain, et, dans la zone AU un secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la présente révision générale :

- Les secteurs mutables du centre ;
- Le secteur de l'entrée de ville ;
- Et le secteur de la Ballastière-Nord ( les secteurs AUD et AUE ).

### **3.3.1. L'O.A.P. RELATIVE AUX SECTEURS MUTABLES DU CENTRE**

Dans le cadre de l'actuel P.L.U., l'O.A.P. relative aux secteurs mutables du centre concerne trois secteurs :

- Le Pôle Pasteur,
- Le pôle du parc urbain et de l'axe Verdun,
- Le pôle du centre-ville *stricto sensu*.

L'aménagement du secteur du Pôle Pasteur est quasi-achevé. L'O.A.P. sur ce secteur est désormais inutile ; elle est donc supprimée.

L'O.A.P. sur le Pôle du parc urbain et de l'axe Verdun est maintenue. Elle est cependant complétée par des dispositions traduisant une orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « Faire « descendre » la forêt au cœur de la ville » : Les prolongements verts de la forêt relieront cette dernière aux parcs de l'hôpital Emile-Roux et du quartier Léon-Bernard.

L'O.A.P. sur le Pôle du centre-ville *stricto sensu* est aussi maintenue. Elle est toutefois étendue au reste de la rue Henri-Barbusse, jusqu'à la villa de Sèze. Le projet primé dans le cadre de « inventer la métropole » est pris en compte dans ses dispositions.

### **3.3.2. L'O.A.P. RELATIVE AU SECTEUR D'ENTRÉE DE VILLE**

L'O.A.P. relative au secteur de l'entrée de ville est quasi-inchangée.

### **3.3.3. L'O.A.P. RELATIVE AU SECTEUR DE LA BALLASTIÈRE-NORD**

Une O.A.P. sur le secteur de la Ballastière-Nord a été ajoutée par la modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal, du 20 août 2015.

Cette O.A.P. est modifiée dans le cadre de la présente révision :

- La création d'un front d'équipements publics au long de la rue Albert-Garry est abandonnée : la transition entre la zone d'activités au fond du site et le quartier résidentiel au sud de la rue, le quartier des Temps-Durables en particulier, sera assurée par des immeubles tertiaires à la faible volumétrie, desservis par des chemins piétonniers et cyclables.
- La création d'une école élémentaire sur la rue Albert-Garry est aussi abandonnée : une meilleure implantation est choisie, au cœur des espaces résidentiels de Limeil-Brévannes.

- La trame viaire est précisée, par rapport à l'O.A.P. ajoutée en 2015 :
  - o L'O.A.P. localise une voie routière unique, formant une boucle, avec un accès principal à partir du carrefour giratoire actuel, et un accès secondaire sur la route départementale 110 ;
  - o Elle localise aussi une « épine dorsale » piétonnière et cyclable, entre la voie routière et la rue Paul-Valéry, ainsi qu'une « épine secondaire », desservant les futurs lots.
- Des fronts urbains sont définis au long de la route départementale 110 et de la rue Paul-Valéry, comme au long de « l'épine dorsale » du secteur.

## 3.4. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

### 3.4.1. LE CHAMP D'APPLICATION

#### 3.4.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.

Le P.L.U. couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.153-1 : « *Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire : 1° De l'établissement public de coopération intercommunale, compétent en matière de plan local d'urbanisme [...] ; 2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public [...] ».*

Toutefois cet article ajoute que « *sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur [ P.S.M.V.] approuvé ».*

Or le territoire de Limeil-Brévannes ne comprend aucune partie inscrite dans un secteur sauvegardé. Le P.L.U. couvre donc l'intégralité du territoire communal.

#### 3.4.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

Le document graphique découpe le territoire communal de Limeil-Brévannes en zones aux vocations diverses. L'article R.151-8 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières ».* L'article R.151-8 détermine ainsi 4 zonages possibles sur le territoire communal : les zones urbaines ( les zones « U »), les zones à urbaniser ( les zones « AU »), les zones agricoles ( les zones « A »), et les zones naturelles ( les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de la morphologie urbaine recherchée, quoique les règles puissent différer selon les destinations des constructions autorisées.

Un groupe est désigné par un radical, noté en majuscule, « U » pour les zones urbaines, « AU » pour les zones urbanisables, « A » pour les zones agricoles, et « N » pour les zones naturelles et forestières. Ces radicaux découlent d'une disposition du Code de l'Urbanisme.

Une zone est désignée, soit par un préfixe, soit par un suffixe, aussi écrits en majuscule, attachés au radical. Les suffixes ( « A », « B », « C », « D », « E », « H », « T », « V »,

« Z »...) permettent de désigner, dans les groupes, des zones différenciées, par leur caractère, par leurs objectifs urbains ou environnementaux, par leurs contraintes, que traduisent des règles adaptées ; ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Ville de Limeil-Brévannes.

Une zone peut être subdivisée en un ou plusieurs secteurs : un secteur est un ensemble de terrains, appartenant à la même zone du P.L.U., auquel s'appliquent, outre les dispositions réglementaires valables pour l'ensemble de la zone, des dispositions réglementaires particulières.

Un secteur est désigné par un indice, écrit en minuscule, ajouté au suffixe. Les indices ( « a », « b », « c »...) permettent de désigner, dans certaines zones, des secteurs différenciés, dont découlent des règles particulières ; ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Ville de Limeil-Brévannes.

#### 3.4.1.3. LE PASSAGE DE L'ACTUEL AU NOUVEAU P.L.U.

Comme l'actuel P.L.U., le P.L.U. de Limeil-Brévannes couvre l'intégralité du territoire communal.

Le plan de zonage de l'actuel P.L.U. découpe le territoire de Limeil-Brévannes en plusieurs zones distinctes : neuf zones urbaines ( les zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, UT, UV, et UZ ), une zone d'urbanisation future ( la zone AU ), découpée en 2 secteurs ( les secteurs AUd et AUe ), et une zone naturelle ( la zone N ).

Dans le cadre de sa révision, le plan de zonage du P.L.U. assure une certaine continuité dans la liste des zones : le P.L.U. ne comprend aucune zone nouvelle ; cependant, le secteur AU, destiné à une urbanisation future, est intégré dans le secteur AUe.

ZONAGE DU P.L.U. ACTUEL	SUPERFICIE ( en hectares ) *	ZONAGE DU P.L.U. RÉVISÉ	SUPERFICIE ( en hectares )	ÉVOLUTION ( en hectares )
ZONES URBAINES				
UA	43,05	UA	38,40	- 4,65
UB	170,25	UB	176,67	+ 6,42
UC	50,40	UC	49,15	- 1,25
UD	48,55	UD	49,82	+ 1,27
UE	21,40	UE	23,73	+ 2,33
UH	17,90	UF	17,90	0
UT	8,95	UT	8,95	0
UV	43,15	UV	41,18	- 1,97
UZ	6,80	UZ	6,80	0
Total partiel	410,45	Total partiel	412,60	+ 2,15
ZONES À URBANISER				
AU	7,55			- 7,55
AU D	13,50	AU D	13,50	0
AU E	42,55	AU E	47,15	+ 4,60
Total partiel	63,60	Total partiel	60,65	- 2,95
ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES				
A		A		
N	220,70	N	221,50	+ 0,80
Total partiel	220,70	Total partiel	221,50	+ 0,80
TERRITOIRE COMMUNAL				
Total général	694,75	Total général	694,75	0

Du P.L.U. actuel au P.L.U. révisé, la hausse de 2,15 hectares de la surface des zones urbaines, comme la baisse de 2,95 hectares de la surface des zones à urbaniser, résulte essentiellement de quelques « rectifications de frontières » entre les zones urbaines et les zones à urbaniser.

De même, la hausse de 0,80 hectare de la surface des zones naturelles découle de la marge d'incertitude du dessin.

Enfin, la surface totale des espaces boisés classés est inchangée.

### **3.4.2. LES ZONES URBAINES**

Sont classés dans ces zones « U », au titre de l'article R.151-18, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le P.L.U. de Limeil-Brévannes distingue ainsi 9 zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal : la zone UA, la zone UB, la zone UC, la zone UD, la zone UE, la zone UH, la zone UT, la zone UV, et la zone UZ.

### 3.4.2.1. LA ZONE UA

La zone **UA** correspond aux parties centrales de l'espace urbain de Limeil-Brévannes. Elle couvre principalement les abords de l'avenue Gabriel-Péri, de l'avenue de Verdun, et de la rue Henri-Barbusse, ainsi que le pôle Pasteur, l'hôtel de ville, et les abords de la rue de la Division-Leclerc.

La zone **UA** couvre une superficie d'environ 38,40 hectares, et comprend un secteur particulier, le secteur **UA b** qui couvre environ 6,11 hectares autour de la rue Henri-Barbusse.

L'occupation est caractérisée par le mélange des fonctions urbaines ( habitat, commerces, services, équipements ).

Le tissu urbain est caractérisé par l'implantation des constructions sur l'alignement et en front continu ( ou discontinu sur l'avenue d'Alsace-Lorraine ). Il comprend plusieurs espaces publics, majeurs dans le fonctionnement du centre, la perspective urbaine formée par l'avenue Gabriel-Péri, la place Marie-Le-Naourès, et l'allée domaniale du château de Brévannes, ainsi que l'avenue de Verdun entre la place Charles-de-Gaulle et la place Jean-Jaurès.

La trame viaire est composée des rues du lotissement du parc de Brévannes, respectant une trame orthogonale de part et d'autre de la rue Gabriel-Péri, et formant une étoile autour de la place du Marché.

La structure parcellaire est composée de parcelles régulières, souvent étroites et profondes, sur lesquelles les bâtiments sont disposés autour d'un espace libre central.

#### *Les objectifs urbains de la zone*

Les objectifs du P.L.U. pour ce tissu ancien sont de plusieurs natures :

- La préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- La mise en valeur du tissu urbain ( les places publiques, les avenues et les rues, les courées, les bâtiments culturels ou édilitaires, les activités commerciales, les équipements ) ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots ;
- La rénovation des ensembles urbains dégradés ;
- Le repérage et la protection des éléments remarquables du patrimoine bâti ancien ;
- L'implantation de nouveaux équipements.

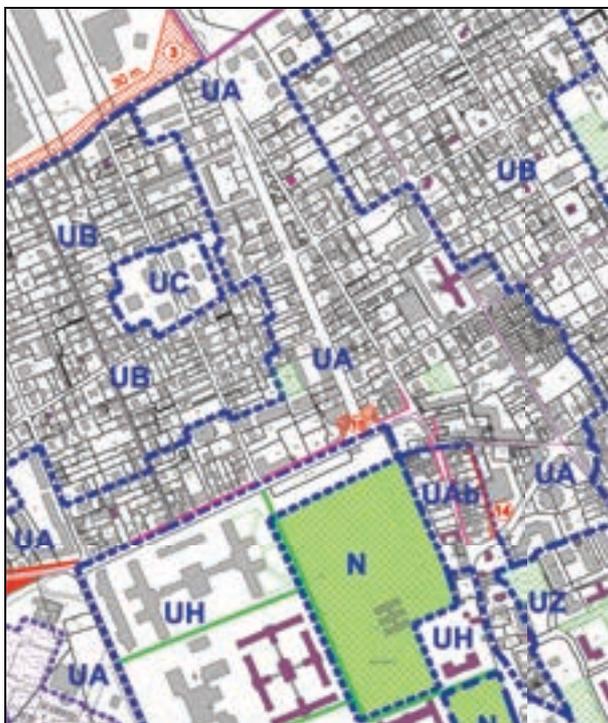
#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U.*

La zone UA du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UA du document antérieur ( à l'exception de sa sectorisation ).

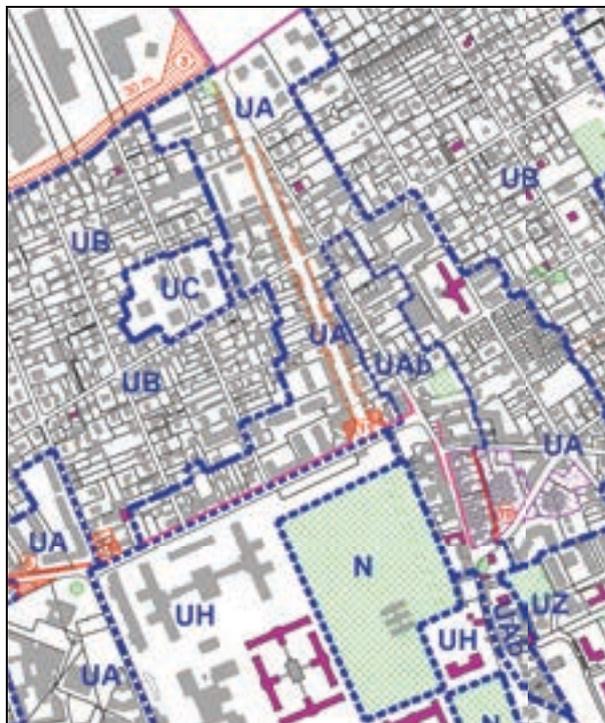
Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante de l'actuel P.L.U. :

- Plusieurs réductions au profit de la zone UB, au niveau de la chapelle de l'avenue de Verdun, autour de l'îlot Pasteur ( deux emprises au sud, une emprise à l'ouest ), et au niveau de l'ancienne Poste ( cf. *infra* ) ;

- Une petite extension, au détriment de la zone UB, autour de la place Emile-Colleau ;
- L'extension du secteur UAb jusqu'à la rue des Deux-Clochers ;
- La suppression du secteur UAb dans le village de Limeil ( cf. *infra* ).



Le centre-ville dans l'actuel P.L.U.



Le centre-ville dans le P.L.U. révisé

### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UA**, soit encore par les règles encadrées, depuis l'approbation du P.L.U., par les articles L.151 et R.151 du Code de l'Urbanisme :

- L'extension du secteur UAb est justifiée par la préservation du caractère villageois et commercial de la rue Henri-Barbusse, non seulement entre la place des Tilleuls et la place Jean-Jaurès, mais aussi entre cette dernière et la rue des Deux-Clochers, un tronçon où des maisons anciennes sont implantées à l'alignement et où subsistent quelques commerces.
- La petite extension autour de la place Emile-Colleau permettra de donner à la place une dimension plus urbaine.

### 3.4.2.2. LA ZONE UB

La zone **UB** coïncide avec le tissu périphérique, et pavillonnaire, du centre ancien de Limeil-Brévannes.

Elle correspond, d'une part, à une « première couronne », déployée, autour du cœur historique, au long des axes qui relient le centre à d'autres entités urbaines, et, d'autre part, aux lotissements récents aménagés sur le coteau et sur le plateau.

La zone **UB** comprend deux grandes entités :

- La première concerne les lotissements successifs, au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, du parc de Brévannes ;
- La seconde, plus morcelée, englobe les lotissements récents, aménagés au cours du XX<sup>ème</sup> siècle sur le coteau et sur le plateau.

La zone **UB** englobe la partie pavillonnaire de la Z.A.C. des Grands-Champs ; cette Z.A.C. est désormais achevée.

La zone **UB** couvre une superficie d'environ 176,67 hectares.

L'occupation est caractérisée par une faible mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements publics).

Le tissu urbain est caractérisé par l'implantation des constructions avec un retrait sur l'alignement et sur un front discontinu (sauf dans l'ancienne Z.A.C. des Grands-Champs et dans certains lotissements récents). Il comprend un espace public, majeur dans le fonctionnement de cette « première couronne », la coulée verte de l'ancienne ligne de chemin de fer.

Les constructions existantes dans chacune des entités de cette zone sont relativement communes, et semblables à celles des autres zones pavillonnaires de la région : elles forment une collection architecturale assez disparate quant aux volumes, aux matériaux, et aux « styles » rencontrés ; dans les lotissements, elle définissent des petites unités architecturales, souvent banales, isolées de leur environnement urbain.

Issues du lotissement du parc de Brévannes, les rues ouvertes au nord de l'hôpital Emile-Roux respectent une trame orthogonale, réglée sur l'avenue Gabriel-Péri, la rue de la Division-Leclerc, et la rue de la Sablière. Formées à la même époque, les rues ouvertes à l'est de l'hôpital complètent la trame orthogonale par deux figures en étoile autour de la place Emile-Colleau et de la place Erié.

Sur le plateau, des lotissements récents dessinent des figures « autonomes » et introverties, autour des voies en « boucle » ou en « lasso », comme la rue de Condorcet, l'allée Paul-Cézanne, ou les voies de la Z.A.C. des Grands-Champs.

La structure parcellaire est composée de parcelles de tailles très diverses, des grandes parcelles résiduelles du lotissement du parc de Brévannes aux parcelles minuscules de la Z.A.C. des Grands-Champs.

### *Les objectifs urbains de la zone*

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone UB sont de plusieurs natures :

- La préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à son évolution ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots ;
- L'ouverture des « lotissements autonomes » sur leur environnement urbain, notamment par des voies cyclables ;
- L'animation de l'espace public et l'amélioration de la circulation ;
- L'implantation de nouveaux équipements publics.

### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U.*

La zone UB du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UB du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante de l'actuel P.L.U. :

- Plusieurs extensions au détriment de la zone UA, au niveau de la chapelle de l'avenue de Verdun, autour de l'îlot Pasteur, autour de la place Emile-Colleau, et au niveau de l'ancienne Poste ;
- Une petite extension au détriment de la zone UC, autour de la rue de la Sablière ;
- Une petite réduction au profit de la zone UV, près de la coulée verte du Tégéval ( cf. *infra* ) ;
- La création d'une nouvelle zone UB au détriment de la zone UC, entre la rue Georges-Clemenceau et l'emprise du Tegeval, et la substitution de la zone UB au secteur UAb, dans le village de Limeil.

### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UB**, soit encore par les règles encadrées, depuis l'approbation du P.L.U., par les articles L.151 et R.151 du Code de l'Urbanisme :

- Les extensions de la zone UB au détriment de la zone UA, dans le centre-ville, sont justifiées à la fois par le besoin de maintenir une certaine hauteur sur les rues principales ( l'avenue Gabriel-Péri, l'avenue de Verdun, la rue Henri-Barbusse, l'avenue d'Alsace-Lorraine ) et par le besoin de préserver les cœurs des îlots entre ces voies structurantes.
- Une petite extension autour de la rue de la Sablière permet d'adapter la règle à la morphologie de ce terrain, partiellement protégé par un élément remarquable du paysage.
- La nouvelle zone UB, délimitée entre la rue Georges-Clemenceau et l'emprise du Tegeval, permet de prévenir la densification de cette partie située dans le prolongement de la coulée verte.
- Le remplacement du secteur UAb permet d'adapter la règle à la morphologie particulière de l'ancien village de Limeil.

### 3.4.2.3. LA ZONE UC

La zone **UC** coïncide avec une zone d'urbanisation récente et relativement distendue ; elle regroupe notamment des immeubles collectifs formés sur le modèle du « grand ensemble ».

Elle découle de l'urbanisation progressive des espaces interstitiels entre les deux zones précédentes, et, en particulier, des grandes propriétés issues des lotissements du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Elle comprend plusieurs entités :

- Deux grandes entités, au nord-est, correspondent à la partie collective de la Z.A.C. des Grands-Champs et au quartier de la Hêtraie ;
- Une grande entité couvre les abords de l'Hôtel de Ville, à l'ouest de l'hôpital Emile-Roux, et englobe notamment la résidence Saint-Martin ;
- Onze entités concernent les grandes propriétés, démolies et remplacées par des résidences collectives.

La zone **UC** englobe une partie de la Z.A.C. des Grands-Champs ; cette Z.A.C. est désormais achevée.

La zone **UC** couvre une superficie d'environ 49,15 hectares.

Cette zone comprend, d'une part, les extensions des espaces urbains, réalisées au cours des « Trente Glorieuses », et notamment les « grands ensembles », comme celui du quartier Saint-Martin, et, d'autre part, les petites résidences collectives substituées aux grandes demeures disparues.

Les constructions existantes dans chacune des entités de cette zone sont relativement communes, et semblables à celles des autres « grands ensembles » de la région.

La trame viaire est composée des voies de desserte interne des sites, souvent mal reliées à la trame viaire des alentours. Dans le quartier Saint-Martin, le relief crée des voies enchevêtrées et fermées sur elles-mêmes, cependant restructurées dans le cadre de l'opération récemment menée par l'A.N.R.U..

La trame parcellaire reste celle des grandes demeures auxquelles ces résidences se sont substituées.

#### *Les objectifs urbains de la zone*

Les objectifs du P.L.U. pour ces quartiers sont de trois natures :

- La fusion des tissus diachroniques ;
- Le tissage de « liens urbains » entre les « grands ensembles » et les autres espaces urbains du territoire communal, notamment par des chemins cyclables ;
- L'accueil de nouveaux commerces et de nouveaux équipements et services publics.

#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U.*

La zone UC du P.L.U. correspond sensiblement à la zone homonyme du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante de l'actuel P.L.U. :

- Une petite réduction au bénéfice de la zone UB, autour de la rue de la Sablière ( cf. *supra* ) ;
- Une petite réduction au bénéfice d'une nouvelle zone UB, entre la rue Georges-Clemenceau et l'emprise du Tegeval ( cf. *supra* ) ;

### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UV**, soit encore par les règles encadrées, depuis l'approbation du P.L.U., par les articles L.151 et R.151 du Code de l'Urbanisme ( cf. les paragraphes 3.4.2.1. et 3.4.2.2.).

#### 3.4.2.4. LA ZONE UD

La zone **UD** correspond à une zone d'urbanisation récente et relativement distendue.

Elle englobe les espaces dévolus aux activités économiques et aux grands équipements publics.

La zone **UD** comprend quatre entités :

- La première englobe les abords de l'ancienne batterie de Limeil et du carrefour des Deux-Communes ;
- La deuxième comprend les abords de l'ancienne voie ferrée, au droit de l'avenue Descartes ;
- La troisième comprend, sur le plateau, les espaces compris entre l'avenue Descartes et la rue de Valenton ;
- La dernière concerne, à l'est du territoire communal, les grands équipements publics situés au sud de la rue de Valenton.

La zone **UD** couvre une superficie d'environ 49,82 hectares.

L'occupation est caractérisée par une dominante des activités artisanales ou commerciales, et par la présence de grands équipements publics.

Les constructions existantes dans chacune des entités de cette zone sont relativement communes, et semblables à celles des autres zones d'activités de la région : les bâtiments sont posés sur de grands terrains, et les espaces libres sont affectés principalement au parcage des véhicules.

La trame viaire est majoritairement formée de voies en « lasso » qui desservent les activités.

##### *Les objectifs urbains de la zone*

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone dévolue aux activités économiques et aux grands équipements sont de plusieurs natures :

- Le développement des entreprises présentes ;
- L'accueil de nouvelles entreprises et de nouveaux équipements ;
- L'accroissement de la mixité fonctionnelle.

##### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U.*

La zone UD du P.L.U. ne subit aucune évolution notable par rapport à la zone correspondante de l'actuel P.L.U., à l'exception d'une extension d'un hectare pour l'installation du C.T.M. de la Ville de Valenton, près du cimetière.

### 3.4.2.5. LA ZONE UE

La zone **UE** correspond à une zone d'urbanisation récente et fortement distendue, dévolue aux activités logistiques, du territoire de Limeil-Brévannes.

Elle ne comprend qu'une entité, enserrée entre la route nationale 406 et l'avenue Albert-Garry.

La zone **UE** couvre une superficie d'environ 23,73 hectares.

Cette zone est caractérisée par une forte uni-fonctionnalité.

#### *Les objectifs urbains de la zone*

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone UE sont de trois ordres :

- Le développement des entreprises présentes ;
- L'accueil de nouvelles entreprises ;
- L'embellissement des espaces publics et des abords des bâtiments.

#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U.*

La zone UE du P.L.U. ne subit aucune évolution notable par rapport à la zone correspondante de l'actuel P.L.U. ( la hausse de la superficie de la zone UE découle des incertitudes du dessin et de quelques adaptations mineures de ses limites ).

### 3.4.2.6. LA ZONE UH

La zone **UH** était une novation par rapport aux P.O.S. et est maintenue dans le cadre de la révision du P.L.U.. Elle englobe l'enceinte de l'hôpital Emile-Roux, à l'exception des anciens parterres du château de Brévannes.

La zone **UH** ne comprend qu'une entité, bordée par l'avenue de Verdun, la rue Marius-Dantz, la rue Louis-Pasteur, et les anciens parterres du château.

La zone **UH** couvre une superficie d'environ 17,90 hectares.

L'occupation est caractérisée par une dominante des bâtiments et des équipements hospitaliers, et l'affectation quasi-exclusive du site à la fonction hospitalière.

#### *Les objectifs urbains de la zone*

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces hospitaliers sont de plusieurs natures :

- Le maintien et le développement du service public hospitalier ;
- La protection du château de Brévannes et de ses douves ;
- L'ouverture de l'enceinte de l'hôpital au public.

#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U.*

La zone UH du P.L.U. ne subit aucune évolution par rapport à la zone correspondante de l'actuel P.L.U..

### 3.4.2.7. LA ZONE UT

La zone **UT** correspond à l'emprise méridionale des anciennes ballastières, désormais urbanisée dans le cadre de la Z.A.C des Temps-Durables, créée par la délibération du 24 juin 2004. Toutefois, si les aménagements et les constructions sont désormais achevés, la Z.A.C. n'est juridiquement pas achevée.

La zone **UT** couvre une superficie d'environ 8,95 hectares.

#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U.*

La zone UT du P.L.U. ne connaît aucune évolution par rapport à la zone UT de l'actuel P.L.U..

### 3.4.2.8. LA ZONE UV

Occupant les coteaux et les « coulées vertes », la zone **UV** rassemble les espaces encore naturels, mais déjà affectés à des activités de loisirs ou d'activités sportives, nécessitant des constructions de très faibles emprises, compatibles avec le maintien du caractère semi-naturel de leur environnement.

La zone **UV** regroupe ainsi les espaces naturels où sont implantés les équipements sportifs, faiblement bâtis ( le complexe Didier-Pironi, le stade Paul-Vaillant-Couturier, et le stade des Tulipiers ), la coulée verte ouverte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée de Boissy-Saint-Léger à Brie-Comte-Robert, et la suite des jardins aménagés sur la tranchée couverte du T.G.V., ainsi que le site des serres municipales.

La zone **UV** couvre une superficie d'environ 41,18 hectares.

#### *Les objectifs urbains de la zone*

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces semi-naturels sont de plusieurs natures :

- La prévention du « cloquage » des espaces naturels ouverts ;
- L'accueil d'équipements publics tournés vers les loisirs ou les activités sportives ;
- La mise en valeur des paysages ;
- La protection des lisières forestières.

#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U.*

La zone UV du P.L.U. ne subit qu'une évolution mineure par rapport à la zone correspondante de l'actuel P.L.U. :

- Une réduction d'un hectare, près du cimetière.

#### *La justification des évolutions*

L'évolution résumée dans la liste ci-dessus est justifiée, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UV** :

- La réduction d'un hectare permettra l'installation du C.T.M. de la Ville de Valenton sur le territoire de Limeil-Brévannes.

### 3.4.2.9. LA ZONE UZ

La zone **UZ** correspond à l'emprise de la de l'ancien hôpital Léon-Bernard, désormais urbanisée dans le cadre de la Z.A.C des Léon-Bernard, créée par la délibération du 24 juin 2004. Toutefois, si les aménagements et les constructions sont désormais achevés, la Z.A.C. n'est juridiquement pas achevée.

La zone **UZ** couvre une superficie d'environ 6,80 hectares.

#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U.*

La zone UZ du P.L.U. ne subit aucune évolution par rapport à la zone correspondante de l'actuel P.L.U..

### 3.4.3. LES ZONES À URBANISER

Les zones « **AU** » concernent des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation. En ce qui concerne le droit des sols, l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans le périmètre de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et de programmation encadre et le règlement, notamment ses articles 3 et 4, définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ; les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement global, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone aménagée.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans le périmètre de cette zone, l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision préalable du P.L.U. ; les constructions y sont donc interdites.

Ainsi, il n'y a aucune simultanéité entre la délimitation d'une zone AU et l'urbanisation de cette zone.

Les zones à urbaniser du P.L.U. de Limeil-Brévannes correspondent au seul premier type de zone AU :

- Dans le secteur AUD, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement l'ensemble du secteur concerné, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur concerné est prévue ;
- De même, dans le secteur AUE, l'urbanisation est possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, tels que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le Règlement le prévoient ; ces deux secteurs forment la zone **AU « constructible sous conditions »**.

#### 3.4.3.1. LA ZONE AU CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS

La zone **AU** constructible sous conditions est une zone insuffisamment équipée et destinée à une urbanisation future, à court ou à moyen terme. Elle comprend deux entités :

- Le secteur **AUD** couvre, au lieudit de la Ballastière-Nord, 13,50 hectares ;
- Le secteur **AUE** couvre, au lieudit de la Ballastière-Nord, 47,15 hectares.

La zone **AU** couvre donc une superficie d'environ 60,65 hectares.

### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **AU** est un espace encore non-aménagé, mais destiné à une urbanisation future, à court ou à moyen terme : pour chaque secteur, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existent à sa périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans son périmètre ; en revanche, ces voies et réseaux sont inexistantes ou insuffisantes dans son emprise, et ce secteur ne peut donc être classé dans une zone urbaine.

Chaque secteur de cette zone **AU** est ainsi appelé à se fondre dans un espace urbain réglé, dans sa morphologie et sa volumétrie, par la règle applicable à la zone dans laquelle il s'insère.

Les objectifs du P.L.U. pour ces quartiers sont de plusieurs natures :

- L'intégration du secteur **AUD** dans la zone UD, avec quelques adaptations ; ce secteur est constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement l'ensemble du secteur concerné, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur concerné est prévue.
- L'intégration du secteur **AUE** dans la zone UE, avec quelques adaptations ; ce secteur est constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.
- L'intégration harmonieuse des parties nouvellement urbanisées dans le tissu urbain déjà constitué.

Pour le secteur de la Ballastière-Nord, ces objectifs urbains sont détaillés dans le cadre d'une orientation d'aménagement, introduite par la modification n° 1, approuvée par une délibération du Conseil Municipal, du 20 août 2015, et modifiée dans le cadre de la présente révision.

### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U.*

La zone AU « constructible sous conditions » du P.L.U. subit une évolution par rapport à la zone homologue de l'actuel P.L.U. : dans le secteur occidental de la l'ancienne ballastière, la zone **AU « inconstructible »** est intégrée, dans le cadre de la présente révision, dans le secteur AUE « constructible sous conditions » de la zone AU. Cette fusion permet d'étudier un projet global sur le secteur de la Ballastière-Nord et d'éviter, dans le seul secteur AU, une forme urbaine en « queue de billard ».

#### 3.4.3.2. LA ZONE AU INCONSTRUCTIBLE

##### *La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Dans le cadre de la présente révision, le secteur AU de la Ballastière est intégré dans le secteur AUE ; le P.L.U. ne comprend donc plus aucun secteur AU « inconstructible ».

### **3.4.4. LES ZONES AGRICOLES**

Le P.L.U. ne délimite aucune zone agricole sur l'ensemble du territoire communal.

### **3.4.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

Le P.L.U. distingue un seul type de zone naturelle et forestière sur l'ensemble du territoire communal, la zone « **N** ».

#### **3.4.5.1. LA ZONE N**

Occupant le plateau et ses « prolongements », ainsi que les abords du château de Brévannes, la zone **N** rassemble les espaces encore naturels, où vivent des espèces protégées ou fragiles, et qui portent les deux grands massifs boisés du territoire communal, le bois de Granville et la forêt de La Grange. La zone **N** comprend aussi la coulée du Tégéval.

La zone **N** couvre une superficie d'environ 221,50 hectares.

La zone **N** comprend enfin plusieurs espaces boisés classés, sur 160,88 hectares.

La zone **N** couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R.123-8 ( désormais l'article R.151-24 ) du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable.

#### *Les objectifs environnementaux de la zone*

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces naturels sont de plusieurs natures :

- La prévention du « mitage » des espaces boisés ;
- La protection des espaces de vie des espèces protégées ou fragiles ;

- L'accueil d'équipements publics tournés vers l'observation ou la protection de la nature ;
- La mise en valeur des paysages ;
- La protection et la densification des espaces boisés.

#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U.*

La zone N du P.L.U. ne subit aucune évolution par rapport à la zone naturelle de l'actuel P.L.U., sinon quelques « rectifications de frontières » et une petite extension au niveau de la rue Pasteur.

### **3.4.6. LES ESPACES PARTICULIERS**

À Limeil-Brévannes, ces espaces particuliers concernent les espaces boisés classés ( 1 ), les secteurs d'attente ( 2 ), les emplacements réservés ( 3 ), les éléments remarquables du patrimoine bâti ( 4 ), les éléments remarquables du paysage ( 5 ), les localisations de voies publiques ( 6 ), et les secteurs bruyants ( 7 ).

Enfin, le document graphique détermine des règles particulières d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9 : un retrait obligatoire des constructions nouvelles par rapport à l'alignement sur l'avenue Gabriel-Péri. Ce retrait est destiné à donner une « épaisseur verte » à l'ancienne allée domaniale du château de Brévannes, entre la place Henri-Dunant et la place Marie-Le-Naourès.

#### **3.4.6.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

L'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme dispose que le P.L.U. peut « classer » des espaces boisés, destinés à être conservés, protégés, ou créés. Le classement de ces espaces boisés interdit les changements d'affectation, aussi bien que les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements. Les coupes ou abattages d'arbres sont alors soumis à une autorisation préalable ( cf. l'article R.151-31 ).

Le classement vise donc à protéger et conforter les massifs boisés présents sur le territoire de Limeil-Brévannes.

Le document graphique délimite, par une trame particulière, des espaces boisés classés correspondant aux vastes unités boisées du territoire communal : le P.L.U. comporte ainsi plusieurs espaces boisés classés, qui sont concentrés dans la forêt, sur le plateau et sur la pente du Tertre.

Ces espaces boisés classés couvrent une superficie totale de 160,88 hectares.

#### *Les évolutions par rapport au P.L.U.*

Les divers espaces boisés classés par l'actuel P.L.U. sont maintenus dans leur emprise actuelle.

### 3.4.6.2. LES « SECTEURS D'ATTENTE »

L'article L.151-41, al. 5°, dispose que le P.L.U. peut, dans les zones urbaines et urbanisables, « *interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ».

Le P.L.U. de Limeil-Brévannes utilise cette possibilité sur un site susceptible de subir une mutation : une partie du centre-ville, appartenant à un propriétaire privé et actuellement occupé par une supérette fermée, a été – partiellement - retenue dans le cadre du « concours » « réinventer la métropole » ; elle est donc susceptible de subir une mutation incompatible avec le résultat du « concours ».

Ce secteur d'attente permet, sur le site concerné, la réalisation d'un projet urbain cohérent avec les exigences qualitatives de la Ville et avec un développement harmonieux de l'espace urbain. Toutefois, dans la mesure où ce projet urbain n'est pas encore figé, l'ajout de ce secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41, al. 5°, vise à éviter que ce futur projet soit rendu impossible ou plus difficile par des interventions intempestives de tiers.

Il est donc justifié par la volonté de la Ville de prévenir une densification excessive et la réalisation d'une opération aux formes urbaines inappropriées.

Ce secteur couvre 16 366 mètres carrés.

Par ailleurs, le secteur d'attente existant dans l'îlot Pasteur, dans l'actuel P.L.U., est levé : l'opération urbaine est quasi-achevée.

### 3.4.6.3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L.151-41, al. 1 à 4, dispose que la commune peut fixer, dans son P.L.U., des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux équipements et aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ainsi qu'à certaines catégories de logements.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure dans l'annexe n° 3 de la règle écrite ( la pièce n° 5 du dossier du P.L.U.). Outre son numéro, cette liste indique le lieu et décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

*Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U. et leur justifications*

Un **emplacement réservé** est supprimé à l'occasion de la révision du P.L.U. :

	DÉSIGNATION DU PROJET	MOTIF
1	Déviations de la route nationale 6	Le projet de la déviation de la route nationale 6 est désormais abandonné par l'Etat, le futur gestionnaire de la voie, ce qui justifie sa levée.

Deux **emplacements réservés** sont maintenus, mais modifiés ou étendus dans le cadre de la révision du P.L.U. :

	DÉSIGNATION DU PROJET	MOTIF
3	Élargissement de l'avenue Albert-Garry	La déviation de l'avenue Albert-Garry ( la route départementale 229 ) a été réalisée ; l'emplacement réservé n° 3 est maintenu, mais affecté à un élargissement de l'avenue. En outre, à l'occasion de la levée de l'emplacement réservé n° 1, l'emplacement réservé n° 3 est prolongé sur l'ancienne emprise de ce dernier.
4	Élargissement de la R.D. 204 ( l'avenue Descartes )	A l'occasion de la levée de l'emplacement réservé n° 1, l'emplacement réservé n° 3 est prolongé sur l'ancienne emprise de ce dernier ; il est toutefois réduit sur sa partie orientale, l'élargissement ayant été réalisé.
13	Création d'une coulée verte dite Tégéval	A l'occasion de la levée de l'emplacement réservé n° 1, l'emplacement réservé n° 13 est prolongé de l'avenue Descartes à l'avenue Paul-Valéry ; sa superficie passe de 9,24 à 12,64 hectares.

Le P.L.U. comprend enfin de **nouveaux emplacements réservés**, qui s'ajoutent aux emplacements maintenus de l'actuel P.L.U. <sup>4</sup> :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
15	Élargissement de la rue du 8-Mai-1945	Commune	A 12 mètres
16	Création d'un espace vert	Commune	1 265 m <sup>2</sup>
17	Création d'un équipement public	Commune	3 510 m <sup>2</sup>

*N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.*

<sup>4</sup> . Les emplacements réservés n° 14 à n° 18 sont en outre renumérotés.

L'emplacement réservé n° 15 est destiné à améliorer les liaisons ouest-est au droit de la cité de la Haie-Griselle, à Boissy-Saint-Léger.

L'emplacement réservé n° 16 est destiné à aménager un espace vert à l'angle de l'avenue de Verdun et de la rue de la Division-Leclerc, et à mettre en valeur la chapelle Sainte-Marie-Madeleine.

L'emplacement réservé n° 17 est destiné à réaliser un équipement public, proche du quartier des Temps-Durables.

#### 3.4.6.4. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

Un bâtiment peut être remarqué – et protégé – pour des causes diverses, qui peuvent découler de son histoire, de sa fonction, de son aspect, de sa composition, ou encore de sa situation dans son environnement. Ces causes sont souvent subjectives, mais doivent être explicites, afin que la protection – parfois une contrainte pour le propriétaire – soit acceptée par ce dernier et partagée par le public.

L'espace urbain de Limeil-Brévannes possède deux monuments ou sites historiques classés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques :

- Le colombier du château, depuis le 25 janvier 1980 ( notice PA00079884 de la « Base Mérimée » ) ;
- Le château de Brévannes et ses douves, les façades et la toiture de l'orangerie, et l'allée domaniale, ainsi que des parties du groupe hospitalier Emile-Roux ( l'ancien quartier des Ménages et l'ancien quartier des Chroniques, la loge de Sévigné, le service des Morts, les bâtiments Mary-Poppins, Paul-Barthez, Jean-Monnet, Théophile-Roussel, et Félix-Brun ), depuis le 3 septembre 2002 ( notice PA00079884 de la « Base Mérimée » ).

Mais l'espace urbain de Limeil-Brévannes comprend aussi plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont listés au paragraphe 2.4.6.h.3 du troisième volet du rapport de présentation.

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont repérés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette.

#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U. et leur justifications*

Plusieurs **éléments remarquables** sont supprimés par la révision du P.L.U. :

- Les pavillons du Conservatoire <sup>5</sup> ;
- Une maison ancienne et ses dépendances, sise 44 Place Raymond-Baudon ;
- Une maison ancienne, sise 11 *bis* Rue Piard .

Ces suppressions sont justifiées par l'état de ces éléments : du fait de l'absence d'entretien, pendant de nombreuses années, et parfois de « rénovations » abusives, la restauration ou la restitution des parties protégées sont devenues illusoire.

---

<sup>5</sup> . *Ce dernier est évidemment maintenu.*

Le P.L.U. comprend deux **nouveaux éléments remarquables**, qui s'ajoutent aux éléments maintenus de l'actuel P.L.U. :

- Le Pavillon sis Rue Georges-Clemenceau ;
- La tour sise ruelle de l'Eglise.

Cet ajout est justifié par la qualité propre de ces éléments :

- La tour voisine de l'église, par son ancienneté et son aspect de signal urbain dans l'ancien village de Limeil.

La règle applicable aux éléments remarquables du patrimoine bâti est citée dans le sous-paragraphe 4.4.6.5.

### 3.4.6.5. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

L'article L.151-23 dispose que le P.L.U. peut identifier des éléments particuliers du paysage et délimiter des sites et secteurs à protéger.

L'espace urbain ou naturel de Limeil-Brévannes possède plusieurs éléments remarquables du paysage, dont la protection particulière est méritée par leur situation, leur ampleur, leur intérêt historique ou floristique, ou leur impact sur la perception du territoire.

Les espaces verts remarquables ( étendue ) sont repérés sur le document graphique par une trame losangée verte.

Les éléments ponctuels – isolés ou alignés - sont repérés sur le document graphique par une étoile évidée verte.

#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U. et leur justifications*

Un **élément remarquable** est supprimé : le jardin en cœur d'îlot, à l'angle de l'avenue Gabriel-Péri et de la rue Jean-Mermoz.

Cette suppression est justifiée par le caractère invisible et inaccessible de la rue de ce jardin privé.

Le P.L.U. comprend de **nouveaux éléments remarquables ( étendue )**, qui s'ajoutent aux éléments maintenus du l'actuel P.L.U. :

- Un jardin public à l'angle de la rue Gutenberg et de la rue du Vieux-Louvre ( parcelles 91 + 99 + 107 ) ;
- Un espace vert à l'angle de l'avenue Gabriel-Péri et de l'avenue Albert-Garry ( AD 383 ) ;
- Les abords de l'étang à l'angle de l'avenue des Tilleuls et de l'avenue du 8-Mai-1945 ( AH 411 & AH 463 p ) ;
- Les abords de l'étang des Grands-Champs ( parcelle AE 526 ).

Ces ajouts sont justifiés par la qualité propre de ces éléments :

- Le jardin de la rue Gutenberg est le seul jardin public, densément planté, dans cette partie du territoire communal, à l'exception des espaces verts privés ceinturant les « grands ensembles » ;
- Les abords des deux étangs accueillent une flore caractéristique, toutes proportions gardées, des zones humides.

Le P.L.U. comprend aussi de **nouveaux arbres isolés ou alignés remarquables**, qui s'ajoutent aux éléments maintenus de l'actuel P.L.U. :

ZONE	DÉSIGNATION DU LIEU	NATURE	PARCELLE
UA	Place Charles-de-Gaulle	<i>Aesculus hippocastanum</i>	AP 398
UA b	Villa de Sèze	<i>Acer pseudoplatanus</i>	115
UB	2 Allée du Clos	<i>Fraxinus excelsior</i>	356
UB	13 Avenue Delaporte	<i>Quercus robur</i>	AH 94
UB	2 Allée du Clos	<i>Fraxinus excelsior</i>	356
UB	85 bis Rue Louise-Chenu	<i>Cedrus atlantica</i>	AK 392
UB	13 bis Rue Pierre-et-Angèle-Le-Hen	<i>Cedrus atlantica</i>	AE 237
UB	16 Rue Pierre-et-Angèle-Le-Hen	<i>Quercus robur</i>	AH 231
UB	Rue des Perdrix	<i>Quercus robur</i>	D
UB	24 Rue du Président-Wilson	<i>Cedrus deodora</i>	AI 720
UB	52 Avenue de la Sablière	<i>Cedrus atlantica</i>	AH 280
UB	73 Rue du Tertre	<i>Cedrus atlantica</i>	AK 182 a
UB	51 bis Avenue des Tilleuls	<i>Cedrus atlantica</i>	AI 706
UB	66 Avenue des Tilleuls	<i>Quercus robur</i>	AI 575
UC	Angle de la rue Pasteur et de la rue d'Aquitaine	<i>Acer platanoïdes</i>	AP 456
UC	Rue Honoré-Daumier	<i>Quercus robur</i>	213
UV	Rue Guy-Boniface	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Cimetière OD 66

Ces ajouts sont justifiés par l'ampleur des arbres et leur visibilité depuis l'espace public.

La règle applicable à ces éléments remarquables du paysage est citée dans le sous-paragraphe 4.4.6.6.

#### 3.4.6.6. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38, §. 1<sup>er</sup>

Le P.L.U. peut « *indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements* ».

Le P.L.U. de Limeil-Brévannes utilise cette possibilité sur un site particulier, celui de la zone urbanisable de la Ballastière-Nord.

#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U. et leur justifications*

Les futurs chemins concernés par cette délimitation dans l'enceinte de l'hôpital Emile-Roux sont supprimés dans le cadre de la révision du P.L.U..

Une nouvelle voie routière est délimitée, sur le site de la Ballastière-Nord, entre la branche occidentale de la route de la Ballastière et le giratoire. Cette voie permettra de désenclaver le site et de desservir les futurs lots de la zone industrielle. Elle participe de l'orientation relative à la « *l'accueil de nouvelles entreprises sur la ville* », du P.A.D.D..

Un nouveau chemin piétonnier est ajouté, sur le site de la Ballastière-Nord, entre la voie routière nouvelle, ci-dessus décrite, et l'avenue de Verdun.

Ces deux derniers sont ainsi des novations du P.L.U. révisé.

#### 3.4.6.7. LES SECTEURS BRUYANTS

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 impose le recensement et le classement, dans chaque département, des infrastructures de transports terrestres en fonction de leur trafic et de leurs nuisances sonores.

Les différents arrêtés préfectoraux concernant le classement de ces infrastructures ( des réseaux routiers national, départemental, communal, et du réseau ferroviaire ) sur le territoire de Limeil-Brévannes figurent en annexe du dossier du P.L.U.. Ces arrêtés sont :

- L'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002, relatif au classement sonore de la route nationale 406 et de la déviation de la route nationale 6, ainsi que des routes départementales 229 ( l'ancienne route départementale 29 ), 30, 60, 136, et 204 ;
- Le même arrêté préfectoral du 3 janvier 2002, relatif au classement sonore de la voie ferrée du T.G.V..

Ces différents arrêtés préfectoraux précisent aussi les prescriptions techniques d'isolement acoustique destinées à réduire les nuisances auxquelles seraient exposés les occupants des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit de ces différentes infrastructures classées.

Les secteurs affectés par le bruit des trafics routier et ferroviaire sont délimités, de chaque côté de ces axes classés, sur le plan des servitudes d'utilité publique, annexé au dossier du P.L.U.. La largeur de ces secteurs varie en fonction du classement de la voie.

#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U. et leur justifications*

Les secteurs de bruits sont inchangés dans l'attente d'un nouvel arrêté préfectoral, tenant compte des aménagements de la voirie, notamment de la déviation de la route départementale à la Ballastière-Nord.

### **3.4.7. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS**

La révision du P.L.U. de Limeil-Brévannes ne comprend aucune nouvelle zone urbanisable ; il ne comprend donc aucune réduction des espaces naturels.

La zone AU, inscrite dans le prolongement de la zone logistique existante, est l'objet d'un projet de développement économique, porté conjointement par l'E.P.Y. et la Ville ; déjà classée dans la zone à urbaniser de l'actuel P.L.U. et partiellement aménagée, elle ne peut être regardée comme un espace naturel consommé. Le règlement et son document graphique sont cohérents avec les objectifs du P.A.D.D..

Les contraintes du S.D.R.I.F., du S.R.C.E., et du P.E.B., notamment, ainsi que les choix communaux, conduisent à la focalisation d'un développement équilibré sur le tissu urbain existant, et, sur le strict maintien des espaces urbanisables, après une densification des espaces déjà urbanisés, au cadre fixé par l'actuel P.L.U.. Ils évitent ainsi les incidences négatives sur l'environnement et préservent le cadre de vie des Brévannais.

## 3.5. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES

### 3.5.1. LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

#### 3.5.1.1. LES MODIFICATIONS LIEES AUX EVOLUTION LEGISLATIVES

La révision du P.L.U. de Limeil-Brévannes a été l'occasion d'intégrer dans le règlement les évolutions législatives apparues depuis l'approbation du précédent P.L.U., c'est pourquoi un grand nombre d'articles ont été mis à jour dans le règlement.

Articles du règlement concernés par une mise à jour dans le cadre des évolutions législatives notamment liées à l'application de la loi A.L.U.R. :

ARTICLES DANS LE PRECEDENT P.L.U.	ARTICLES DANS LE NOUVEAU P.L.U.	ZONES ET ARTICLES CONCERNES DANS LE NOUVEAU P.L.U.
<b>Dispositions générales</b>		
L.123-1 du C.U.	L.151-1 et suivants du C.U.	Introduction
L.123-1, L.123-1-5, al. 8 <sup>e</sup> du C.U.	L.151-41 du C.U.	Article 2 et 3
L123-1, al. 7 <sup>e</sup> bis, L123-1-5, al. 7 <sup>e</sup> , du C.U.	L.151-16 du C.U.	Article 2
L.123-17 du C.U.	L.152-2 du C.U.	Article 3
L.123-5 du C.U.	L.152-4 du C.U.	Article 4
L.123-1-5, al 7°, du C.U.	L.151-19 du C.U.	Article 6
<b>Articles 1 et 2 du règlement</b>		
L 147.1 à L 147.6 du C.U.	L.112-3 et suivants du C.U.	Articles UA1, UB1, UC1, et UD1 Articles UA2, UB2, UC2, et UD2
<b>Article 5</b>		
Zones UA, UAb, UB, UC, UD, UE, UH, UV, UZ, UT, AUD, AUE, et N : Non réglementé	Sans objet	L'application de l'article 5 a été abrogée par la loi ALUR. Cette évolution concerne les zones UA, UAb, UB, UC, UD, UE, UH, UV, UZ, UT, AUD, AUE, et N
<b>Article 13</b>		
L.130-1 du C.U.	L.113-1 et L.113-2 du C.U.	Articles UD13, UV13, et N13

<b>Article 14</b>		
<p>Zones UA, UAb, UB, UC, UD, UE, UH, UV, UZ, UT, AUD, et AUE : aucun C.O.S. n'est fixé pour la zone. Les possibilités de construction résulteront ainsi de l'application des dispositions prévues aux articles 3 à 13 du présent règlement, sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain.</p> <p>Zone N : non réglementé</p>	<p>Sans objet.</p>	<p>Art. 14 : son application a été abrogée par la loi ALUR. Cette évolution / suppression concerne les zones UA, UAb, UB, UC, UD, UE, UH, UV, UZ, UT, AUD, AUE, et N</p>

### 3.5.1.2. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

Le P.L.U. reprend l'essentiel des dispositions générales de l'actuel P.L.U. mais certains articles sont modifiés à la suite de l'évolution des textes cités ou résumés tandis que certains sont complétés dans une logique de clarté.

L'article 1 rappelle le champ d'application du P.L.U..

L'article 2, concernant la portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol, est modifié par la suppression des dispositions suivantes :

- La mixité sociale : suppression de l'obligation des 30 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 25 logements. L'obligation systématique de mixité sociale pour chaque projet, quelle que soit son implantation et ses caractéristiques, n'est pas opportune. Une définition de ces besoins au cas par cas est préférée. La mixité s'apprécie sur l'ensemble de la commune. Les obligations réglementaires, largement atteintes à Limeil-Brévannes, seront respectées dans le cadre de la réalisation de logements sociaux, décidée au cas par cas en fonction des opérations.
- L'application de la délibération relative aux dépassements des règles de gabarit et de densité des constructions pour performances énergétiques et utilisation d'énergies renouvelables. Cette disposition est maintenant directement prévue dans le code de l'urbanisme.

L'article 3 relatif à la division du territoire en zones, dans la partie traitant les emplacements réservés, fait l'objet d'une mise à jour rédactionnelle, conformément à l'article L.152-2 Code de l'Urbanisme. Dans la liste des zones urbaines, la zone AU est supprimée. Elle est désormais intégrée dans la zone AUE.

L'article 6 concernant les éléments remarquables du patrimoine et du paysage est adapté pour une mise en cohérence avec les mentions portées sur le document graphique repérant les éléments à protéger, ainsi que pour être en cohérence avec le code de l'urbanisme et, plus particulièrement, avec les articles L.151-19 et L.151-23. Une mention est ajoutée pour indiquer la présence de la liste de ces éléments en annexe du règlement et leur localisation

sur le document graphique. La préservation de ces éléments participe à la qualité paysagère et du cadre de vie de Limeil-Brévannes et ainsi à la mise en œuvre des objectifs du P.A.D.D. (« *révéler et mettre en valeur la qualité paysagère de la ville* »).

L'article 7, relatif aux règles particulières applicables aux CINASPIC, est complété par les destinations concernées (établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, et les équipements sportifs) par ces règles particulières, afin de clarifier l'application des règles. L'article est également complété par l'exonération de l'application de l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et de l'aspect des clôtures dans l'article 11. Ces compléments ont pour objectif de faciliter l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif permettant de répondre aux besoins des habitants, comme énoncé dans le P.A.D.D.. Le titre de l'article 6 est complété conformément à celui présent dans le règlement. Le projet du Câble A est un CINASPIC (transport collectif), il est cité et localisé dans le P.A.D.D.. A ce titre, et compte tenu de ses caractéristiques techniques, les articles 3 et 5 à 16 applicables aux zones UB, UD, et AUE, ne s'appliquent pas aux constructions, installations, et ouvrages du Câble A. L'objectif est de permettre la construction et l'exploitation de cet objet urbain particulier d'intérêt collectif. Ces exemptions de règles sont possibles sous réserve que les constructions prennent en compte le cadre bâti et paysager environnant.

L'article 8 des dispositions générales, concernant les Espaces Boisés Classés, énonce les articles applicables à ces Espaces Boisés Classés, et précise que les demandes de défrichements sont irrecevables dans ces espaces. Cette disposition est ajoutée dans la présente révision pour renforcer la protection de ces espaces conformément aux orientations du P.A.D.D. (« *conforter les espaces naturels remarquables* »).

L'article 9 des dispositions générales, concernant les secteurs d'attente, précise l'article du Code d'Urbanisme régissant ces secteurs. L'instauration de ce secteur, s'inscrit dans les objectifs du P.A.D.D. qui visent notamment à « *requalifier et structurer le centre-ville* » et « *animer le centre-ville* » pour permettre la réalisation d'un projet urbain cohérent avec les exigences de la ville et un développement harmonieux de l'espace urbain.

L'article 10 des dispositions générales précise que dans les Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques (P.D.A.), ou, à défaut, dans les champs de visibilité et à moins de 500 mètres des Monuments Historiques, toute modification est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette disposition est ajoutée pour rappeler aux pétitionnaires la procédure à respecter.

L'article 11 des dispositions générales précise qu'aucun aménagement dans des zones humides ne pourra mettre en péril l'équilibre de ces zones. Cette disposition est ajoutée pour assurer la protection des zones humides.

### 3.5.1.3. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

#### **Les articles 1 et 2 ( occupations et utilisations du sol ) :**

Les articles 1 et 2 du P.L.U. réglementent respectivement les occupations et utilisations interdites et celles autorisées sous conditions particulières pour chaque zone du P.L.U.. La définition de ces deux articles permet la poursuite des objectifs fondamentaux menés dans la ville comme la préservation des espaces naturels, des zones pavillonnaires, mais aussi de mettre en œuvre le projet urbain de la ville en définissant les occupations et utilisations interdites et celles soumises à conditions.

Les occupations et utilisations du sol, sont étudiées en fonction des différentes zones de la ville, afin de répondre au mieux au caractère de la zone considérée. De façon générale, ces articles visent à la mixité des fonctions, notamment dans les zones UA, UB, UC, UD, UZ, et UT. Cette mixité est autorisée sous réserve de préserver la sécurité de tous ainsi que la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi les dépôts et installations sommaires à l'air libre sont interdits, tout comme les constructions et extensions à usage industriel et d'entrepôts et les I.C.P.E..

Dans certains secteurs, les occupations et utilisations du sol sont limitées en matière d'habitat comme en UE (zone d'activité économique) et UH (zone d'activités hospitalières) afin de préserver les habitats et habitants des nuisances et des risques que peuvent engendrer les activités.

Dans les zones naturelles (UV et N), seules certaines occupations et utilisations des sols sont autorisées sous conditions de préserver le caractère naturel de ces zones, en accord avec le PADD, et plus particulièrement, avec l'objectif de « *conforter les espaces naturels remarquables* ».

Les zones AUD et AUE, quant à elles définissent des occupations et utilisations soumises à conditions dans l'objectif de faire de ces espaces un nouveau quartier dynamique de la ville, conformément au projet urbain. Cet objectif passe par l'accueil d'activités économiques, de commerces et d'équipements collectifs. Ces dispositions s'inscrivent dans les PADD, dans l'objectif « *d'accueillir de nouvelles entreprises sur la ville* » et ainsi dynamiser ce quartier.

Les articles 1 et 2 rappellent également, le cas échéant, les différentes servitudes applicables dans les zones : le P.P.R.I., le P.E.B., et le P.P.R.M.T., une fois approuvés. L'article 2 précise que des normes d'isolation acoustique s'appliquent dans les secteurs affectés par le bruit de transports terrestres (arrêtés préfectoraux). Leur mention permet aux pétitionnaires de connaître l'ensemble des contraintes d'un site et de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques et nuisances liées à ces contraintes.

### **L'article 3 ( voies et accès ) :**

L'article 3 fixe les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées pour en permettre leur constructibilité. L'objectif de cet article est d'assurer une bonne desserte et accessibilité des terrains par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La notion de sécurité dicte les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte et de localisation des accès, notamment pour permettre l'accès des véhicules nécessaires à la lutte contre l'incendie.

Cet article est commun à la quasi-totalité des zones sauf :

- En zones UA, UB, et UC, dans lesquelles une disposition pour les constructions en second rang est intégrée, permettant d'assurer la bonne desserte et la sécurité de ces constructions,
- En zones UE, UV, AUE, et N, dans lesquelles il n'y a pas de largeur minimale en raison des destinations particulières des zones.

### **L'article 4 ( desserte par les réseaux ) :**

L'article 4 du règlement détermine les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de stockage des déchets.

Les obligations imposées répondent aux exigences des différents gestionnaires de réseaux mais aussi à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination, en cas d'exception les systèmes doivent correspondre à la nature

des sols, locaux à poubelles...) et de protection des paysages (enfouissement des lignes électriques et téléphoniques).

#### **L'article 5 ( caractéristiques des terrains ) :**

Cet article est supprimé conformément à la Loi A.L.U.R., qui a abrogé son application.

#### **Les articles 6, 7, et 8 ( règles relatives à l'implantation des constructions ) :**

Ces trois articles s'articulent de façon à s'adapter à la variété des morphologies des bâtis existants et projetés, rencontrés dans les zones de la ville. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participent à la forme urbaine de la ville et de ces différentes zones.

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et traduit le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Cet article participe au paysage urbain puisqu'il détermine la perspective de la rue avec une implantation soit à l'alignement soit avec un recul (dont la distance peut varier en fonction des zones).

Dans la zone la plus dense de Limeil-Brévannes, à savoir dans la zone UA, et dans son secteur UAb, l'implantation à l'alignement est autorisée, voire obligatoire (UAb et avenue de Verdun en UA) afin de préserver le front bâti. Certains cas particuliers peuvent être autorisés pour des raisons de cohérences architecturales (implantation dans l'alignement de la construction mitoyenne, bâtiment à l'angle de 2 voies...) ou pour permettre l'évolution de constructions ne respectant les règles du présent PLU.

Dans la zone UB correspondant au quartier d'habitation ouvert, un recul de 6 mètres est imposé. Cette disposition s'adapte à la typologie de la zone. Dans les autres zones (UC, UD, UH, UV, AUD, et N) il est possible de s'implanter à l'alignement ou en retrait de 6 mètres. Certaines zones présentent d'autres spécificités pour les implantations en raison de leur destination et de l'environnement :

- La zone UE implantation en recul de 10 mètres et de 15 mètres pour la zone AUE, en raison de la proximité de l'avenue Albert-Garry, de l'avenue Jean-Monnet, de la R.N. 406, et de la R.D. 60, pour la zone AUE et des destinations autorisées dans ces zones (activités économiques),
- La zone UZ impose un recul de 4 mètres qui est spécifique à la Z.A.C. Léon-Bernard,
- La zone UT impose une implantation à l'alignement ou en recul, plus souple, qui est spécifique à la Z.A.C. des Temps-Durables.

Certains cas particuliers sont autorisés pour des raisons de cohérences architecturales (implantation dans l'alignement de la construction mitoyenne), pour des tenir compte de la topographie du terrain, ou pour permettre l'évolution de constructions ne respectant les règles du présent P.L.U..

L'article 7 concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, a un effet direct sur la place du bâti et sur les espaces libres au sein des terrains. Son objectif est à la fois d'organiser les implantations dans la parcelle et de participer aussi (avec l'article 6) à la perspective de la rue. Les règles de l'article 7 peuvent être différentes en fonction des limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelles. Les règles applicables aux limites séparatives latérales participeront à la continuité ou à la discontinuité du front urbain. Les règles applicables aux limites de fond de parcelles participeront ou non à l'occupation des cœurs d'îlots. Les règles de l'article 7 seront également différentes lorsque la façade des constructions comporte ou non des baies. En général, lorsque la façade ne comporte pas de baie, la distance par rapport aux limites est réduite, puisqu'en l'absence de baie, les

nuisances liées au vis-à-vis et à l'ensoleillement sont quasiment inexistantes. Les règles de l'article 7 dans les zones UA, UB, UH, UZ diffèrent si les constructions s'implantent dans la bande de 20 mètres à compter de l'alignement (implantation sur limite ou en retrait) ou au-delà de cette bande (implantation en retrait), afin de préserver les cœurs d'îlots et de participer à la qualité du cadre de vie.

Les articles 6 et 7 sont les deux seuls obligatoires dans le règlement d'un P.L.U..

L'article 8 régleme la implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cet article permet d'assurer l'ensoleillement de toutes les constructions sur une même parcelle ainsi que d'assurer des conditions optimales de sécurité et de salubrité. Dans la majorité des zones, la distance entre deux façades comportant au moins une baie principale doit être au moins égale à 8 mètres et 6 mètres dans les autres cas. En UAb, zone plus dense, ces distances sont réduites respectivement à 6 mètres et 4 mètres. Ces règles sont également adaptées dans certaines zones en fonction de la spécificité des destinations autorisées (UE, UH, UV, UT, AUD, AUE, et N).

Les règles des articles 6, 7, et 8 sont règlementées de façon à permettre une densité notamment en zone UA et dans les zones, dans lesquelles l'habitat individuel est dominant, de permettre un tissu ouvert afin de participer à préservation de la qualité du cadre de vie, mais aussi pour limiter l'imperméabilisation des sols et permettre la végétalisation d'espaces.

#### **L'article 9 ( emprise au sol ) :**

L'article 9 régleme une emprise bâtie maximum autorisée par rapport à la superficie totale du terrain. En complémentarité avec l'article 13, l'emprise au sol des constructions permet de participer à la morphologie urbaine de la ville et de répondre au mieux à la diversité des zones. Cet article 9 agit sur la maîtrise de l'emprise du bâti pour garantir le maintien des plantations et de participer indirectement au contrôle des espaces libres.

L'article 9 impacte la densité des zones, par exemple en UA et UAb, secteurs les plus denses de la ville, l'emprise au sol est de 60 % alors que dans le quartier pavillonnaire, moins dense, elle est de maximum 35 %. En zones UA, UAb, UD, l'emprise au sol est augmentée en présence de commerces ou d'artisanat. Cette disposition incite à l'implantation et au développement des commerces afin de participer à la mise en place du P.A.D.D. et plus particulièrement de répondre aux objectifs de « *renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville* » et « *conforter les différentes polarités commerciales existantes* ».

La réglementation de l'article 9 participe à deux objectifs d'urbanisme qui sont, d'une part aérer le tissu urbain en maintenant des espaces verts et paysagers améliorant la qualité de l'air et jouant le rôle de régulateur de température, et, d'autre part, de limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter la gestion de l'eau sur la parcelle.

#### **L'article 10 ( hauteur maximale des constructions ) :**

L'article 10 définit la hauteur maximale des constructions, exprimée en mètres et en niveaux, au-delà de laquelle la construction ne pourra être autorisée. La réglementation de la hauteur s'intègre principalement dans un aspect paysager de l'urbanisme afin de garantir l'intégration du projet dans l'environnement, de protéger les vues, le caractère propre à chaque quartier, d'assurer la salubrité et l'ensoleillement des rues et des constructions. Aussi, l'article 10 influe directement sur la densité de la zone : plus la hauteur est élevée plus la zone sera dense. Les hauteurs sont définies en fonction des gabarits des bâtiments voisins afin d'éviter toute rupture volumétrique dans la morphologie du tissu urbanisé.

Les hauteurs autorisées sont adaptées en fonction des destinations :

- centre-ville et habitats collectifs, qui sont les plus denses de la ville (12,50 mètres en zones UA et UAb, 12,00 mètres en UC, UD, et UZ),
- habitat pavillonnaire (7 mètres en UB),
- destinations particulières (15 mètres en UE, UH, AUD, et AUE, 25 mètres en UT).

#### **L'article 11 ( aspect extérieur des constructions ) :**

L'article 11 intègre des dispositions sur l'aspect extérieur des constructions proprement dit, c'est-à-dire le rythme et la composition architectural, les toitures, façades, l'aspect des matériaux, les balcons par exemple, mais aussi sur les abords des constructions et plus particulièrement sur les clôtures. Cet article est rédigé dans le souci d'intégrer, dans les meilleures conditions architecturales, les nouveaux bâtiments dans leur environnement urbain. L'article doit prendre soin des fronts bâtis, conserver une harmonie des volumes, apporter une qualité architecturale et rythmer le tout sans imposer de contraintes trop fortes aux pétitionnaires. Concernant les clôtures, l'objectif est de créer un paysage urbain en harmonie avec l'existant et de qualité tout en permettant la tranquillité des habitants.

#### **L'article 12 ( stationnement ) :**

L'article 12 régleme le nombre de places de stationnement de véhicule et deux roues hors voies publiques en fonction des différentes destinations. Dans le règlement l'article 12 renvoie à l'annexe 1, excepté pour les zones UV, UT, et N, dont les besoins sont différents.

Les règles de stationnement sont définies en fonction des besoins pour chaque destination, au regard notamment du taux de motorisation et du P.D.U.I.F..

#### **L'article 13 ( espaces libres et plantations ) :**

L'article 13 a pour objectif de maîtriser la relation entre l'emprise bâti et les espaces libres du terrain, tout en mettant en cohérence trois paramètres : l'emprise bâti, les espaces de pleine terre et les espaces libres (le plus souvent nécessaires aux accès). Cet article impose dans la quasi-totalité des zones un pourcentage minimal d'espaces verts en fonction de la superficie du terrain.

L'un des rôles de cet article est de préserver des espaces aérés entre les constructions, en les adaptant en fonction de la morphologie de la zone. Par exemple, en zone UA (emprise au sol de 60 %) le pourcentage de pleine terre doit être au minimum de 20 % alors qu'en UB (emprise au sol de 35 %) il est augmenté à 40 %. Cet article permet la protection et la préservation des espaces de pleine terre, ainsi que l'intégration d'espaces paysagers qui participent à la qualité du cadre de vie de Limeil-Brévannes, mais aussi la préservation de l'environnement. L'obligation de conserver des espaces de pleine terre permet de mieux gérer l'évacuation des eaux dans le milieu naturel.

#### **L'article 14 ( possibilités maximales d'occupation des sols ) :**

Cet article est supprimé conformément à la Loi A.L.U.R., qui a abrogé son application.

#### **L'article 15 ( performances énergétiques et environnementales ) :**

Depuis le décret n° 2012-290 du 29 février 2012, mettant en application les lois Grenelle, le P.L.U. peut définir des obligations imposées aux constructions, travaux, installations, et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. L'article rappelle que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

### **L'article 16 ( infrastructures et réseaux de communication ) :**

Cet article issu des lois Grenelle est intégré dans l'ensemble du règlement afin de participer aux orientations en matière de communication numérique du P.A.D.D..

L'article ajouté est le suivant : « *toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis* ».

### **3.5.1.4. LES ANNEXES**

#### **L'annexe 1 ( stationnement ) :**

L'article 1 du règlement du P.L.U. renvoie à l'annexe 1 dudit règlement. Les normes de stationnement sont modifiées dans le cadre de la présente révision du P.L.U. :

Concernant l'habitat, la norme est réduite à 1,8 place par logement de 3 pièces et plus (au lieu de 2) et il est précisé s'agit d'une norme plancher. Ces deux modifications sont effectuées conformément au P.D.U.I.F.. Conformément au Code de l'Urbanisme, dans un rayon de 500 m. autour de la gare du R.E.R. A de Boissy-Saint-Léger, il est ajouté une norme relative au logement social ( 0,5 place par logement ) et au logement libre ( 1 place par logement ) .

Concernant les bureaux et professions libérales l'intégration des banques et bâtiments publics est supprimée de ces destinations, puisqu'elles sont assimilées plutôt aux commerces et services et aux autres équipements publics.

Hors le périmètre des 500 m. autour de la gare du R.E.R. A de Boissy-Saint-Léger, la norme des bureaux et professions libérales est désormais de 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (contre 1 pour 40 m<sup>2</sup>) et il est précisé qu'il s'agit d'une norme plancher. La règle est adaptée dans le périmètre des 500 m. autour de la gare du R.E.R. A de Boissy-Saint-Léger, avec 1 place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher et il est précisé qu'il s'agit d'une norme plafond. Ces modifications sont effectuées conformément au P.D.U.I.F..

Une norme de 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les « entrepôts et industries » est intégrée. Cette destination n'était pas règlementée dans le précédent P.L.U., il semble opportun de prévoir une norme pour les destinations autorisées sur le territoire de Limeil-Brévannes. La norme est estimée en fonction des besoins nécessaires pour ces destinations.

Une disposition est ajoutée précisant que le nombre de place à réaliser résultant des normes de stationnement automobile est, en cas de décimale supérieure ou égale à 5, arrondi à l'unité supérieure. Cette disposition permet de clarifier l'application de la règle au regard des décimaux que peuvent engendrer les normes

Conformément au P.D.U.I.F., des dispositions relatives aux aires de livraison sont ajoutées :  
« *commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente - Bureaux : 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000m<sup>2</sup> de surface de plancher* ».

Les dispositions suivantes sur les deux-roues non-motorisés sont intégrées dans l'annexe 1 :

« *Le nombre d'emplacement deux-roues à prévoir est de :*

- *Habitation : 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> dans les autres cas. La surface minimale est de 3 m<sup>2</sup>.*

- *Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Equipements publics : a minima 1 place pour 10 employés.*
- *Activités et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs.*
- *Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.*

*Les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 relatives à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos) devront être respectées. L'arrêté du 13 juillet 2016, relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du C.C.H., modifié par l'arrêté du 3 février, fixe des normes de stationnement minimales en matière de stationnement vélo s'applique également. La norme la plus contraignante s'applique ».*

Cette disposition est intégrée conformément au P.D.U.I.F. et à la réglementation en vigueur. De plus, la réglementation des normes concernant le stationnement des vélos, offre aux usagers une simplicité de stationnement de leur vélo, pouvant faciliter l'utilisation de ce dernier. Ce mode de déplacement sur des courtes ou moyennes distances, peut induire une diminution de l'utilisation de la voiture et ainsi réduire l'émission de polluants comme les particules fines et le dioxyde de carbone. L'impact sur l'environnement et notamment sur la qualité de l'air pourrait s'avérer positif. Cette démarche s'inscrit dans l'un des objectifs du P.A.D.D. visant à « *travailler sur des alternatives à la voiture pour une mobilité durable* »

Un chapitre sur les constructions existantes est ajouté :

*« En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20 %, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies aux chapitres 1. et 2. ci-dessus.*

*Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20 %, les règles de stationnement définies aux chapitres 1. et 2. ci-dessus s'appliquent, si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.*

*En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée ».*

L'ajout de ce chapitre permet de répondre aux besoins issus de la transformation, de l'agrandissement ou du changement de destination des bâtiments. En effet, un changement de destination d'une construction peut modifier les besoins en stationnement qu'il est nécessaire de prendre en compte.

Le chapitre sur les dispositions particulières : les alternatives possibles pour un constructeur en cas d'impossibilité, pour des raisons techniques, de réaliser les places de stationnement demandées est supprimée. Ces dispositions s'appliquent directement par l'intermédiaire du code de l'urbanisme.

## **L'annexe 2 ( définitions ) :**

Les définitions ont été l'objet de modifications pour, notamment, faciliter l'application du règlement.

La définition du commerce est complétée par « *l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », puisque la précédente définition ne le mentionnait.

Dans la définition des annexes, l'habitation n'est plus autorisée. En effet, les annexes doivent représenter une extension au bâtiment principal.

La définition de l'attique est ajoutée en complément de l'article UA.10.

La définition des baies est complétée pour clarifier l'application des règles et afin d'assurer une cohérence architecturale des différentes façades des constructions.

Une définition des espaces libres est ajoutée pour faciliter la compréhension du règlement par le public et clarifier l'application de la règle.

Une définition des immeubles collectifs est ajoutée pour faciliter la compréhension du règlement par le public.

La définition de la pleine terre est modifiée et renforcée afin de créer des espaces qualitatifs de pleine terre, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

La définition du retrait et de la marge de recul est complétée pour une meilleure compréhension.

La définition du passage et de la voie est ajoutée pour clarifier l'application des règles.

### **L'annexe 3 ( liste des espaces particuliers ) :**

Cette annexe présente les listes :

- Des espaces boisés classés,
- Des éléments remarquables du patrimoine,
- Des éléments remarquables du paysage,
- Des emplacements réservés.

## **3.5.2. LES ZONES URBAINES**

### **3.5.2.1. LA ZONE UA**

Le chapeau de la zone UA est modifié par la suppression du sous-secteur UAa, cette zone n'existe plus dans le P.L.U. ( elle est intégrée au secteur UA ).

#### **Le secteur UA :**

L'article 1 ne fait pas l'objet de modification hormis les évolutions législatives présentées au chapitre 3.5.1.1..

La rédaction, à l'article 2, de la disposition relative aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres est modifiée, elle ne fait plus référence au document graphique et aux voies concernées. En effet, ces secteurs ne sont pas repérés au document graphique, il convenait de corriger cette erreur. Il est précisé que ces secteurs sont définis par arrêtés préfectoraux, afin que le pétitionnaire consulte la totalité des arrêtés et l'ensemble des voies concernés par ce classement.

La disposition de l'article 3 relative à la desserte des constructions par des voies et accès dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile est complétée par « *conformément aux règlements en vigueur* » pour préciser que ces notions sont régies par des règlements extérieurs au P.L.U.. Il est également ajouté que ces dispositions s'appliquent aussi aux accès. La largeur minimale de l'accès particulier à un terrain est augmentée à 4 mètres (au lieu de 3,5 m), afin de garantir le passage des véhicules et d'anticiper l'installation des différents éléments techniques liés à la construction. Il est ajouté : « *toute construction située en second rang ou à 30 mètres plus de la rue, devra être desservie par un passage d'une largeur minimale de 6 mètres (réalisation d'une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures)* ». Cette disposition est intégrée afin de sécuriser et d'améliorer la desserte des constructions en second rang.

Dans l'article 4, la date et le numéro de la délibération pour le Règlement de l'Assainissement Départemental sont mis à jour, le débit maximal de rejet est précisé. Il est également précisé les types de réseaux existants et qu'un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et que celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal. La disposition sur la « *distribution radiodiffusion – télévision – multimédia* » est supprimée, afin d'éviter la répétition avec l'article 16 qui est dédié à ce thème. Dans l'article 4, il est précisé que la règle imposant un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères sur la parcelle, s'applique dès la construction de plus de 2 logements. Ce complément est nécessaire pour clarifier l'application de la règle, faciliter le stockage des ordures même dans les petits immeubles collectifs et éviter le stockage sur la voie publique.

L'article 5 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

L'article 6 est modifié pour prendre en compte le recul imposé sur le document graphique. Le retrait est modifié, il était de moins de 2 mètres dans le précédent P.L.U. et il est porté à 4,50 mètres maximum. Cette modification permet d'adapter la règle à l'ensemble du tissu existant dans la zone UA. Une disposition est ajoutée imposant l'alignement sur l'avenue de Verdun afin de créer un front urbain et de répondre aux objectifs du P.A.D.D. et des O.A.P. de restructurer le centre-ville. Une disposition est ajoutée pouvant permettre des implantations différentes en cas de pignon mitoyen, de raisons architecturales et de composition urbaine ou pour ménager la continuité des façades. Cette disposition est ajoutée dans un objectif de cohérence urbaine et architecturale. Concernant la possibilité d'extension des bâtiments ne respectant pas les règles d'implantation, il est précisé que le linéaire ne doit pas excéder 50 % de la façade sur rue existante. Cette disposition est intégrée afin de limiter les façades sur rue non conformes aux règles imposées dans un objectif de cohérence urbaine.

La rédaction de l'article 7 est modifiée pour clarifier la distinction entre les bâtiments d'habitation et les annexes. L'article 7 est complété par une disposition autorisant les extensions (sous conditions) pour les constructions existantes ne respectant pas les règles. Cette disposition permet l'évolution des constructions existantes édifiées selon des règles différentes ou inexistantes.

Une disposition exonérant les constructions de type *carport* et pergola de l'application de l'article 8 est intégrée, afin d'assurer une cohérence architecturale au sein d'une même parcelle.

L'article 9 fait l'objet d'une correction rédactionnelle, celui-ci renvoyait aux axes commerciaux du plan de zonage alors qu'il s'agit de linéaires commerciaux.

A l'article 10, les hauteurs autorisées dans la bande des 20 mètres ont été augmentées de 0,50 mètre pour les toitures en pente et les terrasses, en accord avec la disposition ajoutée imposant, dans la bande des 20 mètres, une hauteur des rez-de-chaussée commerciaux de 3,5 mètres minimum. Ces modifications incitent ainsi l'aménagement de locaux commerciaux et artisanaux au rez-de-chaussée des constructions, afin de répondre à différents objectifs du P.A.D.D. et des O.A.P., et notamment de « *renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville* », « *conforter les différentes polarités commerciales existantes* », et « *animer le centre-ville* ». Il est précisé qu'une attique est possible en cas de toiture-terrasse, mais une hauteur absolue est ajoutée afin de s'assurer de l'insertion des constructions dans le paysage urbain existant.

Concernant la hauteur maximale des annexes, la notion de « *non accolées* » pour les annexes est supprimée, pour être en cohérence avec la définition des annexes, donnée dans le lexique des définitions du règlement.

Dans l'article 11 des dispositions sur les balcons sont ajoutées :

- interdiction des balcons filants sur les façades sur rue,
- recherche d'une harmonie entre la façade et l'intégration dans l'architecture du bâtiment,
- interdiction de modifier ou de porter atteinte à l'aspect architectural initial du garde-corps et de la façade du bâtiment par divers éléments d'occultation.

Les dispositions sur les clôtures sont modifiées et complétées :

- il est précisé que les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, et que leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes,
- l'obligation d'installer un dispositif à claire-voie au-dessus du mur bahut est supprimée et remplacée par la possibilité d'installer un dispositif plein (avec un espacement de 10 cm avec le mur bahut) ou un dispositif à claire-voie (dans les mêmes conditions que dans le précédent règlement),
- il est précisé que pour les parties en claire-voie il est interdit de modifier ou de porter atteinte à l'aspect de la clôture et à son harmonie avec les clôtures avoisinantes par divers éléments d'occultation.

L'objectif de ces dispositions est de veiller à l'harmonie architecturale et urbaine de Limeil-Brévannes, de participer à sa création tout en répondant à l'objectif, de la préservation de la qualité du cadre de vie à Limeil-Brévannes, du P.A.D.D..

A l'article 12, qui renvoie à l'annexe n°1, il est ajouté que des normes relatives aux deux-roues sont applicables conformément au P.D.U.I.F..

L'article 13 a fait l'objet d'un complément imposant « *pour les bâtiments disposant à rez-de-chaussée d'un commerce ou d'un local à destination d'artisanat situés le long des linéaires commerciaux délimités au plan de zonage général, au moins 15 % de la surface du terrain seront conservés en pleine terre* ». Aucune obligation n'était imposée dans le précédent P.L.U. pour cette destination, au regard des objectifs du P.A.D.D., et notamment de préserver des espaces verts et de faciliter la gestion des eaux pluviales, il semblait opportun d'imposer un minimum de pleine terre. La comptabilisation de 50 % des surfaces des espaces en terrasse et toitures végétalisées en espace de pleine terre est supprimée, pour assurer la qualité des espaces de pleine terre créés et faciliter l'infiltration des eaux de pluie. Afin de clarifier l'application de la règle, pour la plantation d'arbres, il est précisé : « *le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur* ». Il est ajouté : « *les essences locales et non invasives sont recommandées* » pour inciter les pétitionnaires à planter des essences locales et non

invasives et participer ainsi à la qualité des espaces paysagers et au renforcement de la biodiversité.

L'article 14 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

L'article 15 est ajouté conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012, mettant en application les lois Grenelle. L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et de participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le P.A.D.D.. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

### **Le secteur UAa :**

Le règlement de ce secteur est supprimé, celui-ci ayant été intégré dans le secteur UA.

### **Le secteur UAb :**

Dans les articles 1 et 2, la partie relative au P.E.B. d'Orly et au respect des articles correspondant du code de l'urbanisme est supprimée, ces secteurs n'étant pas concernés par le P.E.B..

L'article 1 de la zone UAb est modifié afin de renforcer la protection des commerces dans le centre-ville de Limeil-Brévannes, par l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments ainsi que l'affectation à l'habitation des rez-de-chaussée des constructions nouvelles, sur le tronçon de la rue Henri-Barbusse situé entre les rues Roger-Salengro et Louis-Sallé. Cette disposition permet de répondre à l'axe n° 4 du P.A.D.D. : « *un développement économique adapté au territoire* » et plus particulièrement à « *renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville* » et à « *préserver le commerce dans le centre-ville* ».

La rédaction, à l'article 2, de la disposition relative aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres est modifiée, elle ne fait plus référence au document graphique et aux voies concernées. En effet, ces secteurs ne sont pas repérés au document graphique, il convenait de corriger cette erreur. Il est précisé que ces secteurs sont définis par arrêtés préfectoraux, afin que le pétitionnaire consulte la totalité des arrêtés et l'ensemble des voies concernés par ce classement.

La disposition de l'article 3 relative à la desserte des constructions par des voies et accès dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile est complétée par « *conformément aux règlements en vigueur* » pour préciser que ces notions sont régies par des règlements extérieurs au P.L.U.. Il est également ajouté que ces dispositions s'appliquent aussi aux accès. La largeur minimale de l'accès particulier à un terrain est augmentée à 4 m (au lieu de 3,5 m), afin de garantir le passage des véhicules et d'anticiper l'installation des différents éléments techniques liés à la construction.

Dans l'article 4, la date et le numéro de la délibération pour le Règlement de l'Assainissement Départemental sont mis à jour, le débit maximal de rejet est précisé. Il est également précisé les types de réseaux existants et qu'un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et que celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place

du règlement communal. La disposition sur la « *distribution radiodiffusion – télévision – multimédia* » est supprimée, afin d'éviter la répétition avec l'article 16 qui est dédié à ce thème. Dans l'article 4, il est précisé que la règle imposant un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères sur la parcelle, s'applique dès la construction de plus de 2 logements. Ce complément est nécessaire pour clarifier l'application de la règle, faciliter le stockage des ordures même dans les petits immeubles collectifs et éviter le stockage sur la voie publique.

L'article 5 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

Une disposition est ajoutée, à l'article UAb 6, pouvant autoriser des implantations différentes en cas de pignon mitoyen, de raisons architecturales et de composition urbaine ou, pour ménager la continuité des façades. Cette disposition est ajoutée dans un objectif de cohérence urbaine et architecturale. Une disposition est également ajoutée pour autoriser les extensions (sous conditions : ne pas réduire les marges de recul existantes et que le linéaire ne doit pas excéder 50 % de la façade sur rue existante) pour les constructions existantes ne respectant pas les règles. Cette disposition permet l'évolution des constructions existantes édifiées selon des règles différentes ou inexistantes, tout en limitant les façades sur rue non conformes aux règles imposées dans un objectif de cohérence urbaine. Pour des questions d'aménagement urbain, de perspective et de paysage urbain, une disposition sur les pans coupés à l'angle de deux voies est intégrée.

La rédaction de l'article 7 est modifiée pour clarifier la distinction entre les bâtiments d'habitation et les annexes. L'article 7 est complété par une disposition autorisant les extensions (sous conditions) pour les constructions existantes ne respectant pas les règles. Cette disposition permet l'évolution des constructions existantes édifiées selon des règles différentes ou inexistantes.

Une disposition exonérant les constructions de type *carport* et pergola de l'application de l'article 8 est intégrée, afin d'assurer une cohérence architecturale au sein d'une parcelle.

L'article 9 fait l'objet d'une correction rédactionnelle, celui-ci renvoyait aux axes commerciaux du plan de zonage alors qu'il s'agit de linéaires commerciaux.

A l'article 10, les hauteurs autorisées ont été augmentées de 0,50 mètre pour les toitures en pente et les terrasses en accord avec la disposition ajoutée, imposant une hauteur des rez-de-chaussée commerciaux de 3,50 mètres minimum. Ces modifications incitent ainsi l'aménagement de locaux commerciaux et artisanaux au rez-de-chaussée des constructions afin de répondre à différents objectifs du P.A.D.D. et des O.A.P. et notamment de « *renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville* », « *conforter les différentes polarités commerciales existantes* », et « *animer le centre-ville* ».

Concernant la hauteur maximale des annexes, la notion de « *non accolées* » pour les annexes est supprimée, pour être en cohérence avec la définition d'annexes donnée dans le lexique des définitions du règlement.

Dans l'article 11 des dispositions sur les balcons sont ajoutées :

- interdiction des balcons filants sur les façades sur rue,
- recherche d'une harmonie entre la façade et l'intégration dans l'architecture du bâtiment,
- interdiction de modifier ou de porter atteinte à l'aspect architectural initial du garde-corps et de la façade du bâtiment par divers éléments d'occultation.

Les dispositions sur les clôtures sont modifiées et complétées :

- il est précisé que les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, et que leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes,
- l'obligation d'installer un dispositif à claire-voie au-dessus du mur bahut est supprimée et remplacée par la possibilité d'installer un dispositif plein (avec un espacement de 10 cm avec le mur bahut) ou un dispositif à claire-voie (dans les mêmes conditions que dans le précédent règlement),
- il est précisé que pour les parties en claire-voie il est interdit de modifier ou de porter atteinte à l'aspect de la clôture et à son l'harmonie avec les clôtures avoisinantes par divers éléments d'occultation.

L'objectif de ces dispositions est de veiller à l'harmonie architecturale et urbaine de Limeil-Brévannes, de participer à sa création tout en répondant à l'objectif de la préservation de la qualité du cadre de vie à Limeil-Brévannes du P.A.D.D..

A l'article 12, qui renvoie à l'annexe n° 1, il est ajouté que des normes deux-roues sont applicables, conformément au P.D.U.I.F..

L'article 13 a fait l'objet d'un complément précisant « *pour les bâtiments disposant à rez-de-chaussée d'un commerce ou d'un local à destination d'artisanat situés le long des linéaires commerciaux délimités au plan de zonage général, il n'est pas fixé de pourcentage de pleine terre* ». L'emprise au sol est de 90 % au plus, il est alors impossible d'imposer un pourcentage de pleine terre pour garantir la cohérence entre l'emprise au sol, les espaces de pleine terre et les espaces libres nécessaires, notamment, aux accès. La comptabilisation de 50 % des surfaces des espaces en terrasse et toitures végétalisées en espace de pleine terre est supprimée, pour assurer la qualité des espaces de pleine terre et faciliter l'infiltration des eaux de pluie. Afin de clarifier l'application de la règle pour la plantation d'arbres, il est précisé : « *le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur* ». Il est ajouté : « *les essences locales et non invasives sont recommandées* » pour informer les pétitionnaires des essences à planter et participer ainsi à la qualité des espaces paysagers.

L'article 14 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

L'article 15 est ajouté conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012, mettant en application les lois Grenelle. L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et, participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le P.A.D.D.. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

### 3.5.2.2. LA ZONE UB

L'article 1 ne fait pas l'objet d'une modification, hormis les évolutions législatives présentées au chapitre 3.5.1.1..

La rédaction, à l'article 2, de la disposition relative aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres est modifiée, elle ne fait plus référence au document graphique et aux voies concernées. En effet, ces secteurs ne sont pas repérés au document graphique, il convenait de corriger cette erreur. Il est précisé que ces secteurs sont définis par arrêtés

préfectoraux, afin que le pétitionnaire consulte la totalité des arrêtés et l'ensemble des voies concernés par ce classement. L'article 2 est complété afin de permettre la réalisation du Câble A, un projet de transport collectif.

La disposition de l'article UB 3, relative à la desserte des constructions par des voies et accès dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, est complétée par « *conformément aux règlements en vigueur* » pour préciser que ces notions sont régies par des règlements extérieurs au P.L.U.. Il est également ajouté que ces dispositions s'appliquent aussi aux accès. La largeur minimale de l'accès particulier à un terrain est augmentée à 4 mètres (au lieu de 3,50 m), afin de garantir le passage des véhicules et d'anticiper l'installation des différents éléments techniques liés à la construction. Il est ajouté : « *toute construction située en second rang ou à 30 mètres et plus de la rue, devra être desservie par un passage d'une largeur minimale de 4 mètres. En cas de desserte de 2 logements et plus ou 2 constructions et plus, la largeur de ce passage est portée à 6 mètres minimum (réalisation d'une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures). En cas de division ultérieure modifiant le nombre de logements ou de constructions desservis, la règle de la largeur de la voie nouvelle s'applique, entraînant l'obligation éventuelle d'élargir et d'aménager la voie pour respecter les règles ci-dessus* ». Ces dispositions sont intégrées afin de sécuriser, d'améliorer la desserte des constructions en second rang et de prendre en compte le nombre de logements desservis pour garantir cette sécurité (des piétons, des deux roues et des automobiles).

Dans l'article 4, la date et le numéro de la délibération pour le Règlement de l'Assainissement Départemental sont mis à jour, le débit maximal de rejet est précisé. Il est également précisé les types de réseaux existants et qu'un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et que celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal. La disposition sur la « *distribution radiodiffusion – télévision – multimédia* » est supprimée, afin d'éviter la répétition avec l'article 16 qui est dédié à ce thème. Dans l'article 4, il est précisé que la règle imposant un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères sur la parcelle, s'applique dès la construction de plus de 2 logements. Ce complément est nécessaire pour clarifier l'application de la règle, faciliter le stockage des ordures même dans les petits immeubles collectifs et éviter le stockage sur la voie publique.

L'article 5 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

Dans l'article UB 6, la règle relative à l'implantation réglée sur le retrait d'une construction mitoyenne ne respectant pas le recul imposé est supprimée et remplacée par une disposition pouvant permettre des implantations différentes en cas de pignon mitoyen, de raisons architecturales et de composition urbaine ou pour ménager la continuité des façades. Cette modification est effectuée dans un objectif de cohérence urbaine et architecturale. Pour des questions d'aménagement urbain, de perspective et de paysage urbain, une disposition sur les pans coupés à l'angle de deux voies est intégrée. La disposition permettant aux constructions existantes à l'alignement d'être maintenues ou remplacées par des constructions nouvelles respectant cette implantation est supprimée. L'objectif est de soumettre les reculs à toutes les nouvelles constructions, dans un objectif de cohérence urbaine. Les deux paragraphes concernant les implantations différentes pour des raisons architecturales ont été fusionnés, à cause de leur redondance. Concernant la possibilité d'extension des bâtiments ne respectant pas les règles d'implantation, il est précisé que le linéaire ne doit pas excéder 50 % de la façade sur rue existante. Cette disposition est intégrée afin de limiter les façades sur rue non conformes aux règles imposées dans un objectif de cohérence urbaine.

La limite de 10 mètres pour les façades implantées en limite séparative, à l'article 7, est supprimée, puisqu'elle n'est pas opportune. La longueur des annexes est supprimée puisqu'il est déjà renseigné une surface de plancher maximale. La hauteur maximale des annexes est supprimée, puisqu'elle figure déjà dans le lexique des définitions du règlement, auquel la disposition renvoie. La rédaction de l'article 7 est modifiée pour distinguer les bâtiments d'habitation des annexes. Pour les implantations en retrait, il est précisé, pour clarifier l'application de la règle, que le recul à réserver se calcule entre les baies et la limite de propriété. L'article 7 est complété par une disposition autorisant les extensions (sous conditions) pour les constructions existantes ne respectant pas les règles. Cette disposition permet l'évolution des constructions édifiées selon des règles différentes ou inexistantes.

Une disposition exonérant les constructions de type *carport* et pergola de l'application de l'article 8 est intégrée, afin d'assurer une cohérence architecturale au sein d'une même parcelle.

L'article UB 9 ne fait pas l'objet d'une modification.

L'article 10 intègre la disposition suivante : « *pour les terrains en pente (plus de 5 %), lorsque la hauteur de la construction est atteinte au niveau du point le plus haut du terrain, pour les autres points, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur autorisée de plus de 1 m* ». Cette disposition permet de prendre en compte les spécificités topographiques rencontrées dans cette zone, et ainsi garantir une cohérence architecturale.

Les dispositions sur les clôtures, dans l'article 11, sont modifiées et complétées :

- il est précisé que les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, et que leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes,
- l'obligation d'installer un dispositif à claire-voie au-dessus du mur bahut est supprimée et remplacée par la possibilité d'installer un dispositif plein (avec un espacement de 10 cm avec le mur bahut) ou un dispositif à claire-voie (dans les mêmes conditions que dans le précédent règlement),
- il est précisé que pour les parties en claire-voie il est interdit de modifier ou de porter atteinte à l'aspect de la clôture et à son l'harmonie avec les clôtures avoisinantes par divers éléments d'occultation.

L'objectif de ces dispositions est de veiller à l'harmonie architecturale et urbaine de Limeil-Brévannes, de participer à sa création tout en répondant à l'objectif de la préservation de la qualité du cadre de vie à Limeil-Brévannes du P.A.D.D..

A l'article 12, qui renvoie à l'annexe n° 1, il est ajouté que des normes relatives aux deux-roues sont applicables, conformément au P.D.U.I.F..

Dans l'article 13, la comptabilisation de 50 % des surfaces des espaces en terrasse et toitures végétalisées en espace de pleine terre est supprimée, pour garantir la qualité des espaces de pleine terre créés. Afin de clarifier l'application de la règle pour la plantation d'arbres, il est précisé : « *le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur* ». Il est ajouté : « *les essences locales et non invasives sont recommandées* » pour informer les pétitionnaires des essences à planter et participer ainsi à la qualité des espaces paysagers.

L'article UB 14 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

L'article 15 est ajouté conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012, mettant en application les lois Grenelle. L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et, participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le P.A.D.D.. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

### 3.5.2.3. LA ZONE UC

L'article 1 ne fait pas l'objet d'une modification hormis les évolutions législatives présentées au chapitre 3.5.1.1..

La rédaction, à l'article 2, de la disposition relative aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres est modifiée, elle ne fait plus référence au document graphique et aux voies concernées. En effet, ces secteurs ne sont pas repérés au document graphique, il convenait de corriger cette erreur. Il est précisé que ces secteurs sont définis par arrêtés préfectoraux, afin que le pétitionnaire consulte la totalité des arrêtés et l'ensemble des voies concernés par ce classement.

La disposition de l'article 3 relative à la desserte des constructions par des voies et accès dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile est complétée par « *conformément aux règlements en vigueur* » pour préciser que ces notions sont régies par des règlements extérieurs au PLU. Il est également ajouté que ces dispositions s'appliquent aussi aux accès. La largeur minimale de l'accès particulier à un terrain est augmentée à 4 m (au lieu de 3,5 m), afin de garantir le passage des véhicules et d'anticiper l'installation des différents éléments techniques liés à la construction. Il est ajouté : « *toute construction située en second rang ou à 30 mètres et plus de la rue, devra être desservie par un passage d'une largeur minimale de 6 mètres (réalisation d'une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures)* ». Cette disposition est intégrée afin de sécuriser et d'améliorer la desserte des constructions en second rang.

Dans l'article 4, la date et le numéro de la délibération pour le Règlement de l'Assainissement Départemental sont mis à jour, le débit maximal de rejet est précisé. Il est également précisé les types de réseaux existants et qu'un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et que celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal. La disposition sur la « *distribution radiodiffusion – télévision – multimédia* » est supprimée, afin d'éviter la répétition avec l'article 16 qui est dédié à ce thème. Dans l'article 4, il est précisé que la règle imposant un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères sur la parcelle, s'applique dès la construction de plus de 2 logements. Ce complément est nécessaire pour clarifier l'application de la règle, faciliter le stockage des ordures même dans les petits immeubles collectifs et éviter le stockage sur la voie publique.

L'article UC 5 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

Dans l'article 6, une disposition est ajoutée permettant une implantation réglée sur le retrait d'une construction mitoyenne ne respectant pas l'alignement ou le reculement imposé dans un objectif de cohérence urbaine et architecturale.

La rédaction de l'article 7 (dans le cas particulier des limites de fond de parcelles) est modifiée pour clarifier la distinction entre les bâtiments d'habitation et les annexes.

Les articles 8, 9, et 10 ne sont pas modifiés dans la présente révision.

Dans l'article UC 11, des dispositions sur les balcons sont ajoutées :

- interdiction des balcons filants sur les façades sur rue,
- recherche d'une harmonie entre la façade et l'intégration dans l'architecture du bâtiment,
- interdiction de modifier ou de porter atteinte à l'aspect architectural initial du garde-corps et de la façade du bâtiment par divers éléments d'occultation.

Les dispositions sur les clôtures sont modifiées et complétées :

- il est précisé que les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, et que leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes,
- l'obligation d'installer un dispositif à claire-voie au-dessus du mur bahut est supprimée et remplacée par la possibilité d'installer un dispositif plein (avec un espacement de 10 cm avec le mur bahut) ou un dispositif à claire-voie (dans les mêmes conditions que dans le précédent règlement),
- il est précisé que pour les parties en claire-voie il est interdit de modifier ou de porter atteinte à l'aspect de la clôture et à son l'harmonie avec les clôtures avoisinantes par divers éléments d'occultation.

L'objectif de ces dispositions est de veiller à l'harmonie architecturale et urbaine de Limeil-Brévannes, de participer à sa création tout en répondant à l'objectif de la préservation de la qualité du cadre de vie à Limeil-Brévannes du P.A.D.D..

A l'article UC 12, qui renvoie à l'annexe n° 1, il est ajouté que des normes deux-roues sont applicables conformément au P.D.U.I.F..

Dans l'article 13, le pourcentage d'espace de pleine terre est diminué à 25 % (précédemment 40 %). Cette baisse est nécessaire, en effet, l'emprise au sol est de 60 % au plus, il est alors impossible d'imposer 40 % de pleine terre puisqu'il faut garantir la cohérence entre les 3 paramètres : l'emprise au sol, les espaces de pleine terre et les espaces libres nécessaires, notamment, aux accès. La comptabilisation de 50 % de la surface des dalles de couvertures des parcs de stationnement souterrains végétalisées et des toitures végétalisées en espace de pleine terre est supprimée, pour garantir la qualité des espaces de pleine terre créés. Afin de clarifier l'application de la règle pour la plantation d'arbres, il est précisé : « *le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur* ». Il est ajouté : « *les essences locales et non invasives sont recommandées* » pour informer les pétitionnaires des essences à planter et participer ainsi à la qualité des espaces paysagers. Les dispositions relatives aux espaces boisés classés sont supprimées de l'article 13, cette zone n'est pas concernée par un e.b.c..

L'article 14 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

L'article 15 est ajouté conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012, mettant en application les lois Grenelle. L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et, participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le P.A.D.D.. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

#### 3.5.2.4. LA ZONE UD

L'article 1 ne fait pas l'objet d'une modification, hormis les évolutions législatives présentées au chapitre 3.5.1.1..

La rédaction, à l'article 2, de la disposition relative aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres est modifiée, elle ne fait plus référence au document graphique et aux voies concernées. En effet, ces secteurs ne sont pas repérés au document graphique, il convenait de corriger cette erreur. Il est précisé que ces secteurs sont définis par arrêtés préfectoraux, afin que le pétitionnaire consulte la totalité des arrêtés et l'ensemble des voies concernés par ce classement. L'article 2 est complété afin de permettre la réalisation du Câble A, projet de transport collectif.

La disposition de l'article 3 relative à la desserte des constructions par des voies et accès dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile est complétée par « *conformément aux règlements en vigueur* » pour préciser que ces notions sont régies par des règlements extérieurs au P.L.U.. Il est également ajouté que ces dispositions s'appliquent aussi aux accès. La largeur minimale de l'accès particulier à un terrain est augmentée à 4 m (au lieu de 3,5 m), afin de garantir le passage des véhicules et d'anticiper l'installation des différents éléments techniques liés à la construction.

Dans l'article UD 4, la date et le numéro de la délibération pour le Règlement de l'Assainissement Départemental sont mis à jour, le débit maximal de rejet est précisé. Il est également précisé les types de réseaux existants et qu'un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et que celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal. La disposition sur la « *distribution radiodiffusion – télévision – multimédia* » est supprimée, afin d'éviter la répétition avec l'article 16 qui est dédié à ce thème. Dans l'article 4, il est précisé que la règle imposant un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères sur la parcelle, s'applique dès la construction de plus de 2 logements. Ce complément est nécessaire pour clarifier l'application de la règle, faciliter le stockage des ordures même dans les petits immeubles collectifs et éviter le stockage sur la voie publique.

L'article 5 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

L'article UD 6 ne fait pas l'objet d'une modification dans la présente révision.

Dans l'article 7, la disposition imposant, sur les limites séparatives avec la zone UB, une implantation avec un recul de 8 m minimum est supprimée. Il est préférable que l'analyse du recul se fasse au cas par cas en fonction des enjeux et de la volumétrie des constructions. La rédaction de l'article est modifiée pour clarifier la distinction entre les bâtiments d'habitation et les annexes. L'article 7 est complété par une disposition autorisant les extensions (sous conditions) pour les constructions existantes ne respectant pas les règles. Cette disposition permet l'évolution des constructions existantes édifiées selon des règles différentes ou inexistantes.

Les articles 8, 9, et 10 de la zone UD ne font pas l'objet d'une modification.

Les dispositions sur les clôtures, dans l'article UD 11, sont modifiées et complétées :

- il est précisé que les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, et que leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes,
- l'obligation d'installer un dispositif à claire-voie au-dessus du mur bahut est supprimée et remplacée par la possibilité d'installer un dispositif plein (avec un espacement de 10 cm avec le mur bahut) ou un dispositif à claire-voie (dans les mêmes conditions que dans le précédent règlement),
- il est précisé que pour les parties en claire-voie il est interdit de modifier ou de porter atteinte à l'aspect de la clôture et à son l'harmonie avec les clôtures avoisinantes par divers éléments d'occultation.

L'objectif de ces dispositions est de veiller à l'harmonie architecturale et urbaine de Limeil-Brévannes, de participer à sa création tout en répondant à l'objectif de la préservation de la qualité du cadre de vie à Limeil-Brévannes du P.A.D.D..

A l'article UD 12, qui renvoie à l'annexe n° 1, il est ajouté que des normes deux roues sont applicables conformément au P.D.U.I.F..

Dans l'article UD 13, le pourcentage d'espace de pleine terre est diminué à 25 % (précédemment 40 %). Cette baisse est nécessaire, en effet, l'emprise au sol est de 60 % au plus, il est alors impossible d'imposer 40 % de pleine terre puisqu'il faut garantir la cohérence entre les 3 paramètres : l'emprise au sol, les espaces de pleine terre et les espaces libres nécessaires, notamment, aux accès. Il en est de même pour les locaux à destination d'activités et de commerces, le pourcentage de pleine terre est diminué à 10 % (contre 20 % précédemment) pour une emprise au sol de 75 %. La comptabilisation de 50 % de la surface des dalles de couvertures des parcs de stationnement souterrains végétalisées et toitures végétalisées en espace de pleine terre est supprimée, pour garantir la qualité des espaces de pleine terre créés et faciliter l'infiltration des eaux. Afin de clarifier l'application de la règle pour la plantation d'arbres, il est précisé : « *le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur* ». Il est ajouté : « *les essences locales et non invasives sont recommandées* » pour informer les pétitionnaires des essences à planter et participer ainsi à la qualité des espaces paysagers. La marge de recul non aedificandi aux abords des massifs boisés de plus de 100 hectares est corrigée, elle est de 50 m et non 15 m. La référence aux espaces boisés classés est supprimée, et remplacée par la référence aux « *massifs boisés de plus de 100 hectares d'un seul tenant, dont les lisières sont, hors les s.u.c., repérées sur le document graphique* », il s'agissait d'une erreur.

L'article UD 14 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

L'article 15 est ajouté conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012, mettant en application les lois Grenelle. L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et, participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le P.A.D.D.. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

### 3.5.2.5. LA ZONE UE

L'article UE 1 n'est pas modifié dans le cadre de la présente révision.

La rédaction, à l'article UE.2, de la disposition relative aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, est modifiée, elle ne fait plus référence au document graphique et aux voies concernées. En effet, ces secteurs ne sont pas repérés au document graphique, il convenait de corriger cette erreur. Il est précisé que ces secteurs sont définis par arrêtés préfectoraux, afin que le pétitionnaire consulte la totalité des arrêtés et l'ensemble des voies concernés par ce classement.

La disposition de l'article UE 3 relative à la desserte des constructions par des voies et accès dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile est complétée par « *conformément aux règlements en vigueur* » pour préciser que ces notions sont régies par des règlements extérieurs au P.L.U..

Dans l'article UE 4, la date et le numéro de la délibération pour le Règlement de l'Assainissement Départemental sont mis à jour, le débit maximal de rejet est précisé. Il est également précisé les types de réseaux existants et qu'un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et que celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal. La disposition sur la « *distribution radiodiffusion – télévision – multimédia* » est supprimée, afin d'éviter la répétition avec l'article 16 qui est dédié à ce thème.

L'article 5 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

Dans l'article 6, une disposition est ajoutée permettant une implantation réglée sur le retrait d'une construction mitoyenne ne respectant pas l'alignement ou le reculement imposé dans un objectif de cohérence urbaine et architecturale.

La rédaction de l'article 7 est modifiée pour intégrer la possibilité d'implanter des annexes en limite séparatives, comme dans l'ensemble des autres zones du P.L.U.. L'article 7 est complété par une disposition autorisant les extensions (sous conditions) pour les constructions existantes ne respectant pas les règles. Cette disposition permet l'évolution des constructions existantes édifiées selon des règles différentes ou inexistantes.

Les articles 8, 9, et 10 de la zone UE ne font pas l'objet de modification.

Les dispositions sur les clôtures, dans l'article 11, sont modifiées et complétées :

- il est précisé que les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, et que leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes,
- l'obligation d'installer un dispositif à claire-voie au-dessus du mur bahut est supprimée et remplacée par la possibilité d'installer un dispositif plein (avec un espacement de 10 cm avec le mur bahut) ou un dispositif à claire-voie (dans les mêmes conditions que dans le précédent règlement),
- il est précisé que pour les parties en claire-voie il est interdit de modifier ou de porter atteinte à l'aspect de la clôture et à son l'harmonie avec les clôtures avoisinantes par divers éléments d'occultation.

L'objectif de ces dispositions est de veiller à l'harmonie architecturale et urbaine de Limeil-Brévannes, de participer à sa création tout en répondant à l'objectif de la préservation de la qualité du cadre de vie à Limeil-Brévannes du P.A.D.D..

A l'article 12, qui renvoie à l'annexe n° 1, il est ajouté que des normes deux roues sont applicables conformément au P.D.U.I.F..

L'article UE 13 est complété avec : « *les essences locales et non invasives sont recommandées* » pour informer les pétitionnaires des essences à planter et participer ainsi à la qualité des espaces paysagers.

L'article 14 est « *sans objet* » conformément à la loi A.L.U.R.

L'article 15 est ajouté conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012, mettant en application les lois Grenelle. L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et, participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le P.A.D.D.. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

### 3.5.2.6. LA ZONE UH

Dans les articles UH 1 et UH2, la partie relative au P.E.B. d'Orly et au respect des articles correspondant du code de l'urbanisme est supprimée, cette zone n'est pas concernée par le P.E.B..

La rédaction, à l'article 2, de la disposition relative aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres est modifiée, elle ne fait plus référence au document graphique et aux voies concernées. En effet, ces secteurs ne sont pas repérés au document graphique, il convenait de corriger cette erreur. Il est précisé que ces secteurs sont définis par arrêtés préfectoraux, afin que le pétitionnaire consulte la totalité des arrêtés et l'ensemble des voies concernés par ce classement.

La disposition de l'article UH 3 relative à la desserte des constructions par des voies et accès dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile est complétée par « *conformément aux règlements en vigueur* » pour préciser que ces notions sont régies par des règlements extérieurs au P.L.U.. La largeur minimale de l'accès particulier à un terrain est augmentée à 4 m (au lieu de 3,5 m), afin de garantir le passage des véhicules et d'anticiper l'installation des différents éléments techniques liés aux constructions.

Dans l'article 4, la date et le numéro de la délibération pour le Règlement de l'Assainissement Départemental sont mis à jour, le débit maximal de rejet est précisé. Il est également précisé les types de réseaux existants et qu'un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et que celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal. La disposition sur la « *distribution radiodiffusion – télévision – multimédia* » est supprimée, afin d'éviter la répétition avec l'article 16 qui est dédié à ce thème.

L'article 5 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

Dans l'article UH 6, la liste des implantations différentes « *pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : en retrait de moins de 6 m par rapport à l'alignement, en prolongement d'une construction voisine existante, en bon état et de volume comparable* » est complétée pour éviter les pignons aveugles et les décrochements. Cette disposition est ajoutée dans l'objectif de cohérence urbaine.

La rédaction de l'article UH 7 est modifiée pour clarifier l'application de la règle d'implantation des annexes au-delà de la bande de 20 m. L'article 7 est complété par une disposition autorisant les extensions (sous conditions) pour les constructions existantes ne respectant pas les règles. Cette disposition permet l'évolution des constructions existantes édifiées selon des règles différentes ou inexistantes.

Les articles 8, 9, et 10 de la zone UH ne font pas l'objet d'une modification.

Les dispositions sur les clôtures, dans l'article 11, sont modifiées et complétées :

- il est précisé que les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, et que leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes,
- l'obligation d'installer un dispositif à claire-voie au-dessus du mur bahut est supprimée et remplacée par la possibilité d'installer un dispositif plein (avec un espacement de 10 cm avec le mur bahut) ou un dispositif à claire-voie (dans les mêmes conditions que dans le précédent règlement),
- il est précisé que pour les parties en claire-voie il est interdit de modifier ou de porter atteinte à l'aspect de la clôture et à son harmonie avec les clôtures avoisinantes par l'installation de divers éléments d'occultation.

L'objectif de ces dispositions est de veiller à l'harmonie architecturale et urbaine de Limeil-Brévannes, de participer à sa création tout en répondant à l'objectif de la préservation de la qualité du cadre de vie à Limeil-Brévannes du P.A.D.D..

A l'article UH 12, qui renvoie à l'annexe n° 1, il est ajouté que des normes deux roues sont applicables conformément au P.D.U.I.F..

Dans l'article 13, la comptabilisation de 50 % de la surface des espaces en terrasse et toitures végétalisées en espace de pleine terre est supprimée, pour garantir la qualité des espaces de pleine terre. Il est ajouté : « les essences locales et non invasives sont recommandées » pour informer les pétitionnaires des essences à planter et participer ainsi à la qualité des espaces paysagers. Les dispositions relatives aux espaces boisés classés sont supprimées de l'article 13, cette zone n'étant pas concernée par un espace boisé classé.

L'article 14, est « *sans objet* » conformément à la loi A.L.U.R..

L'article UH 15 est ajouté conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012 mettant en application les lois Grenelle. L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et, participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le P.A.D.D.. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

### 3.5.2.7. LA ZONE UV

L'article UV 1 est complété pour permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage et ainsi la mise en œuvre du schéma départemental des gens du voyage.

L'article UV 2 ne fait pas l'objet d'une modification.

La disposition de l'article UV 3, relative à la desserte des constructions par des voies et accès dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, est complétée par « *conformément aux règlements en vigueur* » pour préciser que ces notions sont régies par des règlements extérieurs au P.L.U..

L'article UV 4 ne fait pas l'objet d'une modification.

L'article 5 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R.

Dans l'article 6, une disposition est ajoutée permettant une implantation réglée sur le retrait d'une construction mitoyenne ne respectant pas l'alignement ou le reculement imposé dans un objectif de cohérence architecturale.

Les articles 7, 8, 9, 10, 11, et 14 de la zone UV ne font pas l'objet de modification hormis les évolutions législatives, relatives aux espaces boisés classés et à l'application de l'article 14, présentées au chapitre 3.5.1.1..

L'article 12 est complété avec une règle pour le stationnement automobile à analyser au regard des caractéristiques des constructions et installations projetées, permettant de répondre au mieux aux besoins qui sont différents des autres zones.

La référence aux espaces boisés classés pour la zone non aedificandi à l'article N.13 est supprimée, et remplacée par la référence aux « *massifs boisés de plus de 100 hectares d'un seul tenant, dont les lisières sont, hors les s.u.c., repérées sur le document graphique* », il s'agissait d'une erreur. Afin d'informer les pétitionnaires sur les essences à planter, il est ajouté : « *les essences locales et non invasives sont recommandées* ».

L'article 15 est ajouté conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012 mettant en application les lois Grenelle. L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et, participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le P.A.D.D.. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

### 3.5.2.8. LA ZONE UZ

Le chapeau de la zone UZ est modifié pour supprimer la notion de « *nouvellement créée* » puisque cette zone était déjà créée dans le précédent P.L.U..

Dans les articles UZ 1 et UZ 2, la partie relative au P.E.B. d'Orly et au respect des articles correspondant du code de l'urbanisme est supprimée, ce zone n'est pas concernée par le P.E.B..

La rédaction, à l'article 2, de la disposition relative aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres est modifiée, elle ne fait plus référence au document graphique et aux voies concernées. En effet, ces secteurs ne sont pas repérés au document graphique, il convenait de corriger cette erreur. Il est précisé que ces secteurs sont définis par arrêtés préfectoraux, afin que le pétitionnaire consulte la totalité des arrêtés et l'ensemble des voies concernés par ce classement.

La disposition de l'article 3 relative à la desserte des constructions par des voies et accès dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile est complétée par « *conformément aux règlements en vigueur* » pour préciser que ces notions sont régies par des règlements extérieurs au P.L.U.. Il est également ajouté que ces dispositions s'appliquent aussi aux accès. La largeur minimale de l'accès particulier à un terrain est augmentée à 4mètres (au lieu de 3,5m), afin de garantir le passage des véhicules et d'anticiper l'installation des différents éléments techniques liés à la construction.

Dans l'article UZ 4, la date et le numéro de la délibération pour le Règlement de l'Assainissement Départemental sont mis à jour, le débit maximal de rejet est précisé. Il est également précisé les types de réseaux existants et qu'un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et que celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal. La disposition sur la « *distribution radiodiffusion – télévision – multimédia* » est supprimée, afin d'éviter la répétition avec l'article 16 qui est dédié à ce thème. Dans l'article 4, il est précisé que la règle imposant un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères sur la parcelle, s'applique dès la construction de plus de 2 logements. Ce complément est nécessaire pour clarifier l'application de la règle, faciliter le stockage des ordures même dans les petits immeubles collectifs et éviter le stockage sur la voie publique.

L'article UZ 5 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

L'article UZ 6 est complété pour intégrer une disposition permettant une implantation réglée sur le retrait d'une construction mitoyenne ne respectant pas l'alignement ou le reculement imposé dans un objectif de cohérence architecturale.

L'article 7 est complété par une disposition autorisant les extensions (sous conditions) pour les constructions existantes ne respectant pas les règles. Cette disposition permet l'évolution des constructions existantes édifiées selon des règles différentes ou inexistantes.

Les articles 8, 9, 10, et 11 de la zone UZ ne sont pas modifiés.

A l'article 12, qui renvoie à l'annexe n° 1, il est ajouté que des normes applicables aux deux-roues sont applicables conformément au P.D.U.I.F..

Dans l'article 13, il est ajouté : « *les essences locales et non invasives sont recommandées* » pour informer les pétitionnaires des essences à planter et participer ainsi à la qualité des espaces paysagers. Les dispositions relatives aux espaces boisés classés sont supprimées, cette zone n'est pas concernée par un espace boisé classé.

L'article 14 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

L'article 15 est ajouté conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012 mettant en application les lois Grenelle. L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et, participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le P.A.D.D.. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

### 3.5.2.9. LA ZONE UT

L'article UT 1 ne fait pas l'objet d'une modification dans la présente révision.

La rédaction, à l'article UT 2, de la disposition relative aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres est modifiée, elle ne fait plus référence au document graphique et aux voies concernées. En effet, ces secteurs ne sont pas repérés au document graphique, il convenait de corriger cette erreur. Il est précisé que ces secteurs sont définis par arrêtés préfectoraux, afin que le pétitionnaire consulte la totalité des arrêtés et l'ensemble des voies concernés par ce classement.

La disposition de l'article 3 relative à la desserte des constructions par des voies et accès dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile est complétée par « *conformément aux règlements en vigueur* » pour préciser que ces notions sont régies par des règlements extérieurs au P.L.U.. Il est également ajouté que ces dispositions s'appliquent aussi aux accès. La largeur minimale de l'accès particulier à un terrain est augmentée à 4 m (au lieu de 3,5 m), afin de garantir le passage des véhicules et d'anticiper l'installation des différents éléments techniques liés à la construction.

Dans l'article 4, la date et le numéro de la délibération pour le Règlement de l'Assainissement Départemental sont mis à jour, le débit maximal de rejet est précisé. Il est également précisé les types de réseaux existants et qu'un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et que celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal. La disposition relative au raccordement au réseau câblé dans le chapitre sur la « *distribution radiodiffusion – télévision – multimédia* » est supprimée, afin d'éviter la répétition avec l'article 16 qui est dédié à ce thème. Dans l'article 4, il est précisé que la règle imposant un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères sur la parcelle, s'applique dès la construction de plus de 2 logements. Ce complément est nécessaire pour clarifier l'application de la règle, faciliter le stockage des ordures même dans les petits immeubles collectifs et éviter le stockage sur la voie publique.

L'article UT 5 est « sans objet », conformément à la loi A.L.U.R..

L'article UT 6 n'est pas modifié.

L'article UT 7 est complété par une disposition autorisant les extensions (sous conditions) pour les constructions existantes ne respectant pas les règles. Cette disposition permet l'évolution des constructions existantes édifiées selon des règles différentes ou inexistantes.

Les articles 8 et 9 ne sont pas l'objet d'une modification.

Dans l'article 10, la mention du sous-secteur « UB Ballastière » est supprimée, puisque ce dernier n'existe plus au plan de zonage.

L'article 11 de la zone UT ne fait pas l'objet d'une modification.

L'article 12 est complété avec les normes applicables aux bureaux et professions libérales, puisque cette destination est possible dans la zone, ainsi qu'avec un renvoi à l'annexe1 pour les normes applicables aux stationnements des deux-roues, conformément au P.D.U.I.F..

Dans l'article UT 13, la comptabilisation des surfaces de récupération des eaux pluviales pour alimenter le bassin de rétention ( toitures végétalisées et surfaces au sol constituées au minimum de 0,60 m ) dans les espaces de pleine terre est supprimée. La comptabilisation de 50 % de la surface des espaces en terrasse et toitures végétalisées en espace de pleine terre est également supprimée. Ces deux dispositions sont supprimées pour garantir la qualité des espaces de pleine terre créés, et faciliter l'infiltration des eaux. Il est ajouté : « *les essences locales et non invasives sont recommandées* » pour informer les pétitionnaires des essences à planter et participer ainsi à la qualité des espaces paysagers. Les dispositions relatives aux espaces boisés classés sont supprimées, cette zone n'est pas concernée par un espace boisé classé.

L'article 14 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

L'article 15 est ajouté conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012 mettant en application les lois Grenelle.

L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et, participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le P.A.D.D.. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

### **3.5.3. LES ZONES A URBANISER**

#### **3.5.3.1. LA ZONE AU CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS**

Chaque secteur de la zone **AU « constructible sous conditions »** est appelé à se fondre dans un espace urbain réglé, dans sa morphologie et sa volumétrie, par la règle applicable à la zone dans laquelle il s'insère :

- Le secteur **AUD**, dans la zone UD avec quelques adaptations, justifiées par la vocation particulière et par la situation propre du secteur dans l'espace urbain ;
- Le secteur **AUE**, dans la zone UE avec quelques adaptations, justifiées par la vocation particulière et par la situation propre du secteur dans l'espace urbain.

#### **La zone AUD :**

L'article 1 est complété par une disposition interdisant : « *les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés* ». Cette disposition est ajoutée dans l'objectif de répondre aux enjeux du P.A.D.D. et des O.A.P. sur le secteur de la Ballastière Nord et notamment de « *permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur la ville* » et de réserver ce secteur pour des activités industrielles, artisanales, et logistiques, des activités tertiaires et des activités communes servant les besoins des entreprises attendues. La création de logements dans ce secteur n'est donc pas opportune.

La rédaction, à l'article AUD 2, de la disposition relative aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres est modifiée, elle ne fait plus référence au document graphique et aux voies concernées. En effet, ces secteurs ne sont pas repérés au document graphique, il convenait de corriger cette erreur. Il est précisé que ces secteurs sont définis par arrêtés préfectoraux, afin que le pétitionnaire consulte la totalité des arrêtés et l'ensemble des voies concernés par ce classement.

La disposition de l'article 3 relative à la desserte des constructions par des voies et accès dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile est complétée par « *conformément aux règlements en vigueur* » pour préciser que ces notions sont régies par des règlements extérieurs au P.L.U.. Il est également ajouté que ces dispositions s'appliquent aussi aux accès. La largeur minimale de l'accès particulier à un terrain est augmentée à 4mètres (au lieu de 3,5m), afin de garantir le passage des véhicules et d'anticiper l'installation des différents éléments techniques liés à la construction.

Dans l'article 4, la date et le numéro de la délibération pour le Règlement de l'Assainissement Départemental sont mis à jour, le débit maximal de rejet est précisé. Il est également précisé les types de réseaux existants et qu'un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et que celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal. La disposition sur la « *distribution radiodiffusion – télévision – multimédia* » est supprimée, afin d'éviter la répétition avec l'article 16 qui est dédié à ce thème.

L'article 5 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

Dans l'article AUD 6, il est ajouté la possibilité d'une implantation à l'alignement, dans l'objectif de créer un front urbain, notamment le long de la rue Paul-Valéry, conformément aux orientations d'aménagement du secteur de la Ballastière-Nord des OAP.

La disposition, à l'article AUD 7, visant à imposer un recul de 8 mètres minimum sur les limites séparatives avec la zone UB est supprimée. En effet, il n'y a pas de limites séparatives entre ces deux zones.

Les articles 8, 9, 10 de la zone AUD ne sont pas modifiés dans la présente révision.

L'obligation des toitures à 2 pans au moins, avec des pentes comprises entre 30° et 45° dans l'article AUD 11 est supprimée, pour permettre des compositions architecturales cohérentes avec les destinations envisagées.

Les dispositions sur les clôtures, dans l'article 11, sont modifiées et complétées :

- il est précisé que les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, et que leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes,
- l'obligation d'installer un dispositif à claire-voie au-dessus du mur bahut est supprimée et remplacée par la possibilité d'installer des clôtures constituées d'une grille en serrurerie doublée d'une haie végétale. L'absence de clôture est autorisée.
- il est précisé que pour les parties en claire-voie il est interdit de modifier ou de porter atteinte à l'aspect de la clôture et à son l'harmonie avec les clôtures avoisinantes par divers éléments d'occultation.

L'objectif de ces dispositions est de veiller à l'harmonie architecturale et urbaine de Limeil-Brévannes, tout en permettant des dispositions particulières dans un secteur à urbaniser dont les destinations diffèrent des autres zones et qui présentent des besoins différents.

A l'article AUD 12, qui renvoie à l'annexe n° 1, il est ajouté que des normes deux-roues sont applicables conformément au P.D.U.I.F..

Dans l'article AUD 13, la comptabilisation de 50 % de la surface des espaces en terrasse et toitures végétalisées en espace de pleine terre est supprimée, pour garantir la qualité des espaces de pleine terre créés et faciliter l'infiltration des eaux. La disposition suivante est ajoutée : « *les revêtements des places de stationnement devront être perméable (pavé à joint enherbé, stabilisé renforcé,...)* ». Cette disposition est ajoutée pour faciliter la gestion et l'écoulement des eaux de pluies. Il est ajouté : « *les essences locales et non invasives sont recommandées* » pour informer les pétitionnaires des essences à planter et participer ainsi à la qualité des espaces paysagers. Les dispositions relatives aux espaces boisés classés sont supprimées de l'article 13, cette zone n'est pas concernée par un espace boisé classé.

L'article 14 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R..

L'article 15 est ajouté conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012 mettant en application les lois Grenelle. L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et, participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le PADD. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

### **La zone AUE :**

A l'article 1 de la zone AUE la disposition « *les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone* » est ajoutée, afin de ne pas créer d'incohérence avec les dispositions de l'article 2.

La rédaction, à l'article 2, de la disposition relative aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres est modifiée, elle ne fait plus référence au document graphique et aux voies concernées. En effet, ces secteurs ne sont pas repérés au document graphique, il convenait de corriger cette erreur. Il est précisé que ces secteurs sont définis par arrêtés préfectoraux, afin que le pétitionnaire consulte la totalité des arrêtés et l'ensemble des voies concernés par ce classement. Une disposition autorisant les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est ajoutée. L'article 2 est également complété afin de permettre la réalisation du Câble A, projet de transport collectif.

La disposition de l'article 3 relative à la desserte des constructions par des voies et accès dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile est complétée par « *conformément aux règlements en vigueur* » pour préciser que ces notions sont régies par des règlements extérieurs au PLU. Il est également ajouté que ces dispositions s'appliquent aussi aux accès.

Dans l'article AUE 4, la date et le numéro de la délibération pour le Règlement de l'Assainissement Départemental sont mis à jour, le débit maximal de rejet est précisé. Il est

également précisé les types de réseaux existants et qu'un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et que celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal. La disposition sur la « *distribution radiodiffusion – télévision – multimédia* » est supprimée, afin d'éviter la répétition avec l'article 16 qui est dédié à ce thème.

L'article 5 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R.

L'article 6 est complété pour intégrer une disposition permettant une implantation réglée sur le retrait d'une construction mitoyenne ne respectant pas l'alignement ou le reculement imposé dans un objectif de cohérence architecturale.

Les CINASPIC sont exonérées des règles d'implantation des articles 6, 7, et 8, pour faciliter l'implantation de ces constructions au gabarit différent, permettant de répondre aux besoins des habitants, comme énoncé dans le P.A.D.D..

L'article 9, dans la zone AUE ne fait pas l'objet d'une modification dans la présente révision.

L'article 10 exonère des règles de hauteur les CINASPIC pour faciliter l'implantation de ces constructions, permettant de répondre aux besoins des habitants, comme énoncé dans le P.A.D.D..

Les dispositions sur les clôtures, dans l'article AUE 11, sont modifiées et complétées :

- il est précisé que les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, et que leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes,
- l'obligation d'installer un dispositif à claire-voie au-dessus du mur bahut est supprimée et remplacée par la possibilité d'installer un dispositif plein (avec un espacement de 10 cm avec le mur bahut) ou un dispositif à claire-voie (dans les mêmes conditions que dans le précédent règlement),
- il est précisé que pour les parties en claire-voie il est interdit de modifier ou de porter atteinte à l'aspect de la clôture et à son l'harmonie avec les clôtures avoisinantes par l'installation divers éléments d'occultation.

L'objectif de ces dispositions est de veiller à l'harmonie architecturale et urbaine de Limeil-Brévannes, de participer à sa création tout en répondant à l'objectif de la préservation de la qualité du cadre de vie à Limeil-Brévannes du P.A.D.D..

A l'article 12, qui renvoie à l'annexe n° 1, il est ajouté que des normes deux roues sont applicables conformément au P.D.U.I.F..

Dans l'article AUE 13, les dispositions relatives aux espaces boisés classés sont supprimées, cette zone n'est pas concernée par un espace boisé classé. Le long du corridor de la sous-trame herbacée, identifiée sur le document graphique, les emprises imperméabilisées sont réduites à 50 % ( au lieu de 85 % ) pour préserver ces espaces. Il est ajouté : « *les essences locales et non invasives sont recommandées* » pour informer les pétitionnaires des essences à planter et participer ainsi à la qualité des espaces paysagers.

L'article 14 est « *sans objet* », conformément à la loi A.L.U.R.

L'article 15 est ajouté, conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012, mettant en application les lois Grenelle. L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et, participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le P.A.D.D.. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

### 3.5.3.2. LA ZONE AU INCONSTRUCTIBLE

Dans le cadre de la présente révision, le secteur AU de la Ballastière est intégré dans le secteur AUE ; le P.L.U. ne comprend donc plus aucun secteur AU « inconstructible ».

## 3.5.4. LES ZONES AGRICOLES

Le P.L.U. ne délimite aucune zone agricole sur l'ensemble du territoire communal.

## 3.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

### 3.5.5.1. LA ZONE N

#### *La traduction réglementaire des objectifs environnementaux*

Les objectifs environnementaux sont traduits, dans la zone N, par un ensemble de dispositions réglementaires.

Les règles applicables à la zone N garantissent la pérennité des espaces naturels, qui permettent de valoriser le paysage de la commune. Cependant le règlement autorise désormais, parmi les types admis d'occupation et d'utilisation du sol, les aménagements correspondant à la vocation naturelle de la zone s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites, et des paysages et sous la réserve d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ainsi autorisées.

#### *Les évolutions par rapport à l'actuel P.L.U. et les justifications des évolutions*

Les articles 1 à 12 et 14 de la zone N ne sont pas modifiés hormis les évolutions législatives, relatives aux espaces boisés classés et à l'application des articles 5 et 14, présentées au chapitre 3.5.1.1. et la suppression de la disposition sur la « *distribution radiodiffusion – télévision – multimédia* » à l'article 4 pour éviter la répétition avec l'article 16 qui est dédié à ce thème.

La référence aux espaces boisés classés pour la zone non aedificandi à l'article N.13 est supprimée, et remplacée par une référence aux « *massifs boisés de plus de 100 hectares d'un seul tenant, dont les lisières sont, hors les s.u.c., repérées sur le document graphique* »,

il s'agissait d'une erreur. Afin d'informer les pétitionnaires sur les essences à planter, il est ajouté : « *les essences locales et non invasives sont recommandées.* »

L'article 15 est ajouté conformément au décret n° 2012-290 du 29 février 2012 mettant en application les lois Grenelle. L'article mentionne que la réglementation thermique en vigueur doit être respectée, afin de rappeler que cette réglementation est applicable.

L'article 16 est ajouté pour adapter les constructions au raccordement des réseaux numériques et électroniques et, participer aux orientations en matière de communication numérique énoncées dans le P.A.D.D.. L'article ajouté est présenté au 3.5.1.3. dans la partie relative à l'article 16 du présent document.

## **3.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS**

### **3.5.6.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

L'article 8 des dispositions générales rappelle que les espaces boisés classés, décrits au paragraphe 3.4.6.1. et figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

### **3.5.6.2. LES SECTEURS « D'ATTENTE »**

L'article 9 des dispositions générales rappelle que les secteurs d'attente, délimités au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.151-41, al 5°, du Code de l'Urbanisme.

### **3.5.6.3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

L'article 3 des dispositions générales précise les dispositions applicables aux emplacements réservés désignés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans les **emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.151-41, R.123-11 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.*

*Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu opposable aux tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué ».*

### **3.5.6.4. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI**

Le texte précise le régime juridique applicable aux nombreux éléments remarquables patrimoine architectural ou monumental, désignés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- L'article 6 des dispositions générales précise les règles applicables aux éléments remarquables du patrimoine bâti : « *la démolition des « éléments remarquables du patrimoine » est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine* ».

Cette protection contribue à la poursuite des objectifs du P.A.D.D. notamment de « *valoriser le tissu urbain* ».

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

### 3.5.6.5. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le texte précise le régime juridique applicable aux nombreux éléments remarquables du paysage, désignés au titre de l'article L.151-23 :

- L'article 6 des dispositions générales précise les règles applicables aux éléments remarquables du paysage (étendue) que sont les EVP : « *sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts « élément remarquable du paysage (étendue) », toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés (EVP) dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée* ».
- Le même article 6 précise aussi les règles applicables aux éléments remarquables du paysage que sont les arbres isolés ou alignés : « *les arbres remarquables protégés mentionnés au document graphique comme faisant l'objet d'une protection au titre des « éléments remarquables du paysage (arbre isolé) » ne peuvent être abattus, sauf raison phytosanitaire justifiée. Dans ce cas ils doivent être remplacés par un arbre de la même espèce* ».

Ces protections contribuent à la poursuite des objectifs du PADD notamment de « *révéler et mettre en valeur la qualité paysagère de la ville* »

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

### 3.5.6.6. LES SECTEURS BRUYANTS

Les articles 2 rappellent que les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, sont soumises à des prescriptions particulières d'isolement acoustique.

## **4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT**

L'article R.123-2-4<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation du P.L.U. évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Pour chaque thème récurrent, ce sous-titre 3<sup>ème</sup> :

■ Évalue les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain...

■ Décrit les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supra-communales.

En effet, la mise en œuvre du P.L.U. entraînera bien évidemment des changements sur l'environnement naturel et urbain. Cependant, le projet de P.L.U. contient des orientations d'aménagement, des options de découpage, ou des dispositions du règlement, qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires aux nuisances potentielles ou identifiées.

Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

## **4.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSERER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL**

Le P.L.U. met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les grands objectifs stratégiques de la Commune de Limeil-Brévannes.

Parmi ceux-ci, rappelés dans le chapitre 3.1 du présent volet, apparaissent la protection des espaces naturels et forestiers et le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains.

Aussi, le P.L.U. met en œuvre les trois grands objectifs ( l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement ), assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier, par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs, et leur impact sur le P.L.U., sont décrits par le chapitre 1.2 du présent volet.

Dans le cadre du P.L.U., dès la phase du diagnostic, la préoccupation du respect de l'environnement guide la réflexion sur l'estimation des besoins répertoriés ( la programmation urbaine ), puis sur la conception du projet urbain ( le P.A.D.D.), enfin sur la déclinaison du projet urbain dans les deux pièces opposables directement aux pétitionnaires ( le règlement et son document graphique ).

L'activité humaine a un impact sur l'environnement naturel. Le P.L.U., qui évalue, oriente, dispose, et régit l'ancrage physique de cette activité sur le territoire communal, a un impact sur l'environnement naturel.

Cet impact peut être positif : à ce titre, les diverses mesures de prévention des risques naturels, et de protection des espaces naturels, des boisements, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage, auront des incidences positives sur le contexte communal.

Cet impact peut aussi être négatif : l'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité, sur l'emploi, comme sur le niveau des nuisances imputables à l'homme.

Le P.L.U., à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **4.2. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DES NORMES SUPRA-COMMUNALES**

Depuis la « Loi S.R.U. », le P.L.U. ne comporte plus l'obligation de justifier de la compatibilité de ses dispositions avec les lois et règlements de portée supérieure ; depuis la « Loi U.H. », le P.L.U. ne comporte plus l'obligation de justifier de la compatibilité de ses dispositions avec celles de l'article L.121-1 et de l'article L.111-1-1 ( ou, le cas échéant, avec celles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse ).

Cette relation de compatibilité reste toutefois obligatoire dans les faits.

### **4.2.1. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DU S.D.R.I.F.**

Les contraintes d'aménagement, imposées par le S.D.R.I.F. opposable, et exposées dans le sous-paragraphe 1.11.1.1 du volet n°1 du présent rapport de présentation, sont répercutées dans le P.L.U., à travers :

- La préservation du bois de Granville et de la forêt de La Grange, inscrits dans la zone naturelle, et la protection de 160,88 hectares du territoire, protégés au titre des Espaces Boisés Classés ( E.B.C. ) ;
- La préservation des lisières du bois de La Grange de toute nouvelle urbanisation, hors les « sites urbains constitués », dans une bande de 50 mètres à compter de leurs limite ;
- La création de « couloirs de continuité écologique » entre les bois de La Grange et la forêt de Grosbois et vers la vallée du Réveillon, à Villecrenes, et le maintien de « coupures d'urbanisation », notamment par la préservation des deux « coulées vertes » ;
- L'accroissement de la densité dans les espaces urbanisés déjà desservis, comme dans le centre ancien, et la diversification de l'offre de logements (cf. la partie 3.5.2 ci-dessus) ;

- Le maintien de l'emplacement réservé, nécessaire à la déviation de la route nationale 6 entre Villeneuve et Montgeron ;
- La prise en compte du futur Transport Collectif en Site Propre ( T.C.S.P.) sur le cours de la route nationale 19, sur sa partie commune avec la ville de Boissy-Saint-Léger.

#### ***4.2.2. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DU S.D.A.G.E.***

Les contraintes d'aménagement imposées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie, exposées dans le sous-paragraphe 1.2.3.4 du volet n°1 du présent rapport de présentation, sont répercutées dans le P.L.U., à travers :

- Le maintien des espaces naturels et boisés sur une large superficie du territoire de la commune, empêchant ainsi toute imperméabilisation des sols et limitant donc le ruissellement, l'érosion, et la pollution des sols ;
- L'intégration des contraintes liées au ruissellement des eaux dans les règles de construction, en fixant une proportion de terrain à conserver en pleine terre et en favorisant la réalisation de toitures végétalisées par les articles 13 du règlement ;
- Des normes contraignantes en ce qui concerne l'assainissement, l'épuration et le rejet des eaux usées, dans les articles 4 du règlement.

## 4.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

### ***4.3.1. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS***

La préservation de l'environnement concerne, enfin, la qualité de l'air.

Les deux principales sources de pollutions aériennes dans un milieu urbain sont les transports, et principalement les transports routiers, et les activités industrielles.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel, susceptible de produire des pollutions aériennes.

Toutefois, l'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants, et, en conséquence, sur la circulation automobile. L'accroissement de la circulation automobile aura un effet inéluctable sur la pollution de l'air.

Néanmoins, le P.A.D.D. prévoit le développement du réseau des « liaisons douces ». Ces liaisons douces sont destinées à offrir des moyens alternatifs, sécurisés et agréables, à la voiture particulière pour des déplacements de faible amplitude.

Par ailleurs, la proximité de la gare du R.E.R. à Boissy-Saint-Léger, le prolongement de la ligne 8 du métro parisien, et la réalisation du Téléval, permettent d'envisager le renforcement des liaisons collectives entre Limeil-Brévannes et les autres villes du département et de la région, au fil de l'augmentation de la population. Néanmoins, ce renforcement n'est pas un sujet traitable dans le cadre du P.L.U..

D'autres dispositions sont intégrées au P.L.U. en vue de limiter les nuisances potentielles et les risques, et notamment la limitation des nuisances liées à la circulation automobile :

- L'organisation du trafic de transit, notamment dans les abords de l'hôpital Emile-Roux ;
- Le ralentissement des véhicules dans les espaces urbanisés ;
- L'accent mis sur les modes de déplacements autres que l'automobile, par le renforcement du réseau des chemins piétonniers et la création de « liaisons douces » dans le centre ancien et dans les zones ouvertes à l'urbanisation ;

À ces dispositions, s'ajoute la création future de parkings de dissuasion par le biais des orientations relatives aux secteurs centraux à urbaniser.

La prévention des nuisances est bien prise en compte dans le cadre du P.L.U. de Limeil-Brévannes.

### ***4.3.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS***

La préservation de l'environnement concerne, en premier lieu, le maintien du relief originel du territoire communal.

Dans la mesure où le territoire de Limeil-Brévannes est largement urbanisé ( et où les massifs boisés sont protégés ), le relief naturel est désormais « tenu » par sa « couverture urbaine ».

Le P.A.D.D. ne comprend pas de grand projet, susceptible d'entraîner des modifications notables sur l'altimétrie des sols naturels, tant dans les zones agricoles, naturelles, et forestières, que dans les zones urbaines. Il n'aura donc pas d'incidence sur le relief.

En plus, des orientations particulières encadrent l'aménagement des secteurs urbanisables ( le secteur de la Ballastière-Nord ) ou des secteurs densifiables ( le pôle du centre-ville, et les abords de la rue des Deux-Communes ), et limitent le risque de faire subir au sol naturel des mouvements importants, susceptibles de perturber la perception du relief.

Enfin, le règlement, parmi les règles applicables aux diverses zones urbaines, précise que « *sont interdits [...] l'ouverture et l'exploitation de carrières [...]* ».

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'incidence sensible sur le relief.

La préservation de l'environnement concerne, aussi, la protection des sols.

Parmi les objectifs stratégiques de la Commune de Limeil-Brévannes, rappelés dans le chapitre 3.1. du présent volet, apparaît le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains.

Le maintien du caractère résidentiel de l'espace urbain à Limeil-Brévannes est la première mesure prise pour éviter les pollutions industrielles des sols.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel. Cette orientation contribue à écarter le risque de pollution industrielle – récurrente ou accidentelle - des sols.

En outre, les caractéristiques géologiques des sols ne font pas apparaître de contradiction majeure avec les projets d'aménagements, en général, et, en particulier, avec les projets d'extension des zones urbaines...

Le document graphique maintient, à l'exception des espaces strictement nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population, situés sur les franges et dans la continuité des espaces déjà urbanisés, les espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, destinés à être préservés, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'exploitation de la ressource forestière, soit encore de leur caractère d'espaces naturels. Sont ainsi classés dans la zone « N », les espaces forestiers et les espaces sensibles, comme la Z.N.I.E.F.F. du bois de La Grange.

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », par ses articles 4, pose le principe selon lequel, « [ sauf ] *en l'absence de réseau d'assainissement public ou en cas de réseau insuffisant, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire* ». Il ajoute que « [...] *il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives, limitant le volume des eaux pluviales ( usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux ( rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...) [ et que ] il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département [...]* ».

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'impact, par ses dispositions propres, sur la qualité environnementale des sols.

Le risque de corruption des terres est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

### **4.3.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS**

La préservation de l'environnement à Limeil-Brévannes concerne, aussi, la gestion des eaux.

Le règlement, parmi les règles « transversales », par ses articles 4, pose le principe selon lequel, « [ sauf ] *tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation* ». Il ajoute que « [...] *Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation* [...] ».

Dans les zones non-raccordées au réseau d'assainissement collectif, réduites aux seuls espaces naturels, le règlement impose le recours à l'assainissement autonome, conforme aux dispositions du règlement sanitaire.

Le règlement pose aussi le principe selon lequel l'infiltration des eaux pluviales doit être assurée sur les terrains privatifs, mais peut être subordonnée, en ce qui concerne certaines eaux pluviales, à un pré-traitement au titre de la « Loi sur l'Eau »..

Enfin, la protection des points de captage est une servitude d'utilité publique.

Dans la mesure où il impose un pré-traitement des eaux polluées et le rejet des eaux usées de toutes natures dans le réseau public, ainsi que l'infiltration des eaux pluviales sur les terrains privatifs, le P.L.U. n'aura pas d'effet sur la qualité des eaux souterraines et des nappes aquifères.

Le risque de contamination des eaux souterraines et aériennes est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

### **4.3.4. LES EFFETS SUR LES ÉNERGIES FOSSILES ET LES MESURES PRISES POUR DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Les énergies renouvelables sont encore peu mises en œuvre sur le territoire communal de Limeil-Brévannes, malgré le développement récent de certaines filières. Les principales consommations énergétiques découlent de la domination de l'habitat individuel aussi bien que de l'insuffisance des transports collectifs. Les enjeux concernent la réduction de ces consommations énergétiques aussi bien que le développement des énergies renouvelables à partir des ressources locales.

Le P.A.D.D. privilégie le renouvellement urbain dans le centre et exclut l'étalement urbain dans les « confins », sur le plateau. Ces dispositions ont une incidence positive sur la

réduction des consommations énergétiques, et notamment sur l'usage de la voiture particulière pour les déplacements nocturnes : la concentration de la population dans un espace urbain densifié, proche d'un centre mixte, équipé, et desservi, améliore les rendements des bâtiments et diminue les trajets motorisés.

Le règlement favorise le recours aux agencements suscitant des économies ( la mitoyenneté, l'isolation ), aux sources utilisant des énergies renouvelables ( le soleil, le vent, la biomasse ), et aux dispositifs permettant le tri sélectif des déchets ménagers...

## **4.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL**

### ***4.4.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS***

Le P.L.U. limite l'impact des espaces destinés à une urbanisation future sur les zones naturelles : les secteurs AU du P.L.U. sont maintenus, dont le secteur AU strict de l'actuel P.L.U., désormais intégré au secteur AUD ; les variations ne concernent que des « rectifications de frontières », destinées à assurer une insertion harmonieuse des futurs espaces urbains dans leur environnement. En tout état de cause, ces « rectifications de frontières » n'impactent pas des zones naturelles ou forestières.

La mise en œuvre du P.L.U. ne se traduira par aucune diminution des zones naturelles et forestières, ni par une consommation d'espaces naturels interstitiels.

Le règlement applicable aux zones urbaines, en général, par le jeu des articles 7 et 13, protège les cœurs des îlots contre leur densification excessive, afin de conserver aux espaces pavillonnaires, leur caractère aéré.

La mise en œuvre du P.L.U. ne se traduira pas par une diminution des zones naturelles, ou forestières, ni par une consommation d'espaces naturels interstitiels.

### ***4.4.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIODIVERSITÉ***

#### **4.4.2.1. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE**

Le P.A.D.D. de Limeil-Brévannes, garantit le maintien des massifs forestiers du bois de Granville et de la forêt de La Grange. Il consacre ainsi leur inscription dans une forêt de protection.

Ainsi le P.L.U. maintient la superficie des espaces boisés classés de l'actuel P.L.U., comme le détaille le paragraphe 2.2.6.a. du présent document.

La protection du parc de l'hôpital Emile-Roux et des jardins de la Z.A.C. Léon-Bernard, ainsi que celle des autres espaces verts inscrits dans le tissu urbain, cependant, est assurée par leur désignation comme des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, que par leur maintien parmi les espaces boisés classés, compte tenu de leur caractère ornemental plus que forestier.

Enfin, le règlement rappelle la règle du S.D.R.I.F., selon laquelle, dans les espaces encore naturels, les constructions sont strictement interdites dans une bande de 50 mètres de largeur autour des massifs boisés de plus de 100 hectares, hors des sites urbains constitués.

Dans les espaces urbains, le P.A.D.D. préconise aussi plusieurs actions en ce qui concerne l'accroissement du nombre des espaces verts et la protection des jardins publics, comme en ce qui concerne le « verdissement » des voies publiques et des « circulations douces ». La réalisation de ces actions programmées sera l'occasion de diversifier les essences d'arbres et de fleurs dans les nouveaux jardins publics et près des voies nouvelles.

La « coulée verte », ouverte sur la tranchée couverte du T.G.V., est maintenue dans son rôle, celui d'espaces verts ouverts et affectés aux activités de détente et de loisirs. L'autre « coulée verte », créée sur l'ancienne voie ferrée de Paris à Brie-Comte-Robert, est aussi maintenue. Ces deux « coulées vertes », inscrites dans une zone urbaine faiblement constructible, sont appelées à être, dans l'espace urbanisé, des corridors écologiques ouverts sur les communes riveraines, Boissy-Saint-Léger et Villecresnes.

En outre, le document graphique désigne – et le règlement protège – des éléments remarquables du patrimoine arboré de la commune, qui sont souvent des éléments remarquables de la flore ( des tilleuls alignés et des cèdres isolés, en particulier ).

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet positif, quoique réparti dans le temps, sur la flore et sur la bio-diversité.

À Limeil-Brévannes, la faune est une faune commune dans les espaces anciennement urbanisés ou dans les espaces forestiers péri-urbains. Elle ne recèle pas de caractère particulier, ni ne requiert d'outil spécifique de protection.

#### 4.4.2.4. LES EFFETS SUR LES MILIEUX SENSIBLES

##### *Le contexte législatif*

Les articles L.104-1 et L.104-2 disposent : « *Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par le présent chapitre : [...] Les plans locaux d'urbanisme : a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ; b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre 1<sup>er</sup> du livre II de la première partie du code des transports [...] ».*

L'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme, modifié par le décret n° 2012-995 du 23 août 2012, puis par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, liste les cas où, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un P.L.U., une « évaluation environnementale » est requise :

« 1° [...] *S'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

« 2° [...] Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages, ou installations, susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 [...] ».

L'article R.104-9 étend ces cas au P.L.U. dont le territoire comprend, en tout ou en partie, un site Natura 2000, l'article R.104-10 aux « communes littorales », l'article R.104-11 aux communes de Mayotte, l'article R.104-12 aux « zones de montagne », les article R.104-13 et R.104-14 aux P.L.U.i. comprenant les dispositions d'un S.Co.T. et à ceux tenant lieu de P.D.U..

Le P.L.U. de Limeil-Brévannes ne relève d'aucun des articles R.104-10 à R.104-14 du Code de l'Urbanisme.

En revanche, le P.L.U. de Limeil-Brévannes est susceptible de relever du III de l'article R.104-8, al. 1°... S'il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Dans ce cadre, la décision de soumettre le P.L.U. de Limeil-Brévannes à une évaluation environnementale ressortit de la compétence de l'autorité environnementale, « après un examen au cas par cas ».

Pour établir ce point, l'article R.104-28 dispose que « l'autorité environnementale [ la « mission régionale d'autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable », au titre de l'article R.104-21 ], décide, au regard des informations fournies par la personne publique responsable en application du II du présent article et des critères de l'annexe II de la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas ».

L'article R.104-29 ajoute que « la formation d'autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement ( appui à la mission régionale d'autorité environnementale ) [sic], est saisie : 1° Après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables pour l'élaboration ou pour la révision d'un plan local d'urbanisme portant atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables [...] ».

Après le débat sur le P.A.D.D., la personne publique responsable – le Maire de Limeil-Brévannes - a transmis à « l'autorité administrative environnementale » les informations suivantes :

- Une description des caractéristiques principales du document ;
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

L'autorité administrative a disposé d'un délai de deux mois, à compter de la réception de ces informations, pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'élaboration ou d'évolution affectant le plan local d'urbanisme. Au terme du délai de 2 mois après la réception de ces informations, l'autorité environnementale a notifié à la Ville sa décision, datée du **17 octobre 2017**, de dispenser le P.L.U. de Limeil-Brévannes d'une étude environnementale.

## 4.5. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN

### 4.5.1. LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Les secteurs correspondant aux cœurs villageois de Limeil-Brévannes, les abords de l'avenue Henri-Barbusse et le hameau de Limeil, sont l'objet d'une attention particulière dans le cadre du P.L.U. : le principe général retenu consiste à préserver la morphologie urbaine traditionnelle de ces secteurs en favorisant l'insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain, par leur volumétrie, leur implantation, et leur matière, mais en assurant une « porosité » des fronts bâtis sur les voies publiques.

Par ailleurs le P.L.U. ne prévoit pas d'extension des espaces urbains sur les espaces agricoles ou naturels, à l'exception du maintien des secteurs AUD et AUE de l'actuel P.L.U., à l'ouest de la Ballastière-Nord. Mais ce secteur est occupé par des dépôts et des chantiers, et donc inadapté à une activité agricole ; son urbanisation est en outre subordonnée à une révision ou à une modification du document d'urbanisme.

La zone UV reste une vaste zone dévolue aux activités de sports et de loisirs : ces espaces sont en effet occupés par des terrains de sports ( le complexe Didier-Pironi, le stade Paul-Vaillant-Couturier, et le stade des Tulipiers ), la coulée verte de l'ancienne voie ferrée de Boissy-Saint-Léger à Brie-Comte-Robert, et la suite des jardins aménagés sur la tranchée couverte du T.G.V., ainsi que le site des serres municipales, qui, s'ils restent des espaces ouverts et verts, ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique », ni, *a fortiori*, comme des boisements destinés à l'exploitation forestière.

Le règlement applicable à cette zone urbaine UV, destinée exclusivement à des équipements de sports et de loisirs, maintient la contrainte d'une très faible constructibilité : il ne se traduira pas par une extension matérielle des espaces urbanisés.

Enfin, le document graphique désigne – et le règlement protège – toujours des éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le P.L.U. aura donc un effet positif sur la contention des espaces urbains dans leur environnement naturel.

### 4.5.2. LES EFFETS SUR LES « LIENS URBAINS »

Le P.L.U. comprend plusieurs emplacements réservés destinés à de futurs élargissements des voies publiques, qui visent à améliorer la desserte, notamment des lotissements les plus anciens du coteau.

Par ailleurs, l'axe de vue – le lien visuel - entre la place Henri-Dunant – la principale entrée dans l'espace urbain de Limeil-Brévannes – et, en premier plan le château de Brévannes, puis, en toile de fond, le coteau, est renforcée par un retrait spécifique, ce qui permettra de renforcer les « liens urbains » entre les différents quartiers.

En plus, les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs ouverts au renouvellement urbain ( le pôle du centre-ville, l'entrée de ville du côté de Valenton, et le secteur urbanisable de la Ballastière-Nord ) comprennent des rues et des chemins nouveaux, correctement reliés à la trame viaire des alentours, dans la continuité des voies existantes.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un impact positif sur le maillage viaire, en densifiant le réseau des rues et des espaces publics, et en empêchant la densification en profondeur des grandes parcelles par des lotissements en « raquette ».

### ***4.5.3 LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES URBAINS ET LES MESURES PRISES POUR EMBELLIR LES ESPACES PUBLICS***

#### **4.5.3.1. LES EFFETS SUR LES ESPACES PUBLICS**

Le P.L.U. porte une attention particulière, depuis la phase du diagnostic, aux espaces publics urbains, que sont les avenues et les rues, les sentes, les places, les jardins, et aux bâtiments, dont la juxtaposition forme justement ces espaces publics urbains. Le diagnostic, en particulier, comporte une étude du tissu construit, et en distingue les caractères spécifiques, secteur par secteur.

De cette analyse découlent les grandes orientations urbaines du P.A.D.D..

Le plan de zonage et le règlement déclinent ces orientations. Le document graphique :

- Hiérarchise les zones urbaines en fonction de leur morphologie et de leur situation, du « centre » vers les « confins », de l'hôpital Emile-Roux vers les espaces pavillonnaires, de la plaine vers plateau...
- Délimite des retraits obligatoires destinés à élargir ou à embellir les espaces publics, notamment autour de l'avenue Gabriel-Péri, que le P.A.D.D. affirme comme la perspective majeure, l'épine dorsale du tissu urbain ;
- Délimite des emplacements réservés pour l'embellissement de la place Marie-Le-Naourès et l'ouverture d'espaces verts ;
- Prévoit le réaménagement de la place Jean-Jaurès en vue de son affectation à un marché forain ;
- Prévoit le réaménagement de la rue Albert-Garry en un boulevard urbain, ouvert aux « circulations douces » ;
- Localise des futurs chemins piétonniers dans l'enceinte de l'hôpital Emile-Roux.

Le règlement :

- Module les règles ayant un impact sur la morphologie, en particulier les règles définissant les hauteurs maximales, en fonction du rapport des zones au centre, au « village » ;
- Modèle ces règles sur le tissu urbain traditionnel, et privilégie à la fois la continuité et la porosité des fronts urbains sur les espaces publics, notamment dans le « village » de Brévannes et dans le hameau de Limeil ;
- Protège de la densification et favorise le verdissement des espaces intérieurs aux îlots.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation dessinent, dans les espaces ouverts au renouvellement urbain, des espaces publics généreux.

#### 4.5.3.2. LES EFFETS SUR LES ÉDIFICES PATRIMONIAUX

L'espace urbain de Limeil-Brévannes comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas de la protection adaptée aux monuments historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont listés dans les chapitres précédents du présent rapport. Ils sont repérés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette. La liste de l'actuel P.L.U. est, globalement, maintenue.

Le règlement, par l'article 7 des dispositions générales, précise les règles applicables à ces bâtiments patrimoniaux : « *La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine* ».

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc une incidence protectrice sur ces éléments du patrimoine brévannais.

## 4.6. LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

Les indicateurs retenus pour évaluer les résultats de la réalisation du P.L.U. découlent naturellement des données utilisées pour établir le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et justifier les objectifs du P.A.D.D.. Seule la continuité dans les méthodes de calcul peut garantir la traçabilité des données constatées en 2008 et 2012 ( les M.O.S. et le R.G.P.), et les données comparables en 2030 ( l'horizon du S.D.R.I.F.).

Les sources potentielles sont :

- Les photographies aériennes successives du territoire ( source : I.G.N.) ;
- Le tableau comparatif des M.O.S. ( source : I.A.U.) ;
- Les données des R.G.P. ( source : I.N.S.E.E.)...

Ces indicateurs retenus sont :

- L'évolution des espèces et des essences au travers des inventaires écologiques ;
- La variation des espaces naturels et agricoles, d'une part, des espaces réellement urbanisés, d'autre part ;
- Le rapport entre la variation de la population et celle des espaces urbanisés ;
- Le rapport entre la variation des logements et celle des espaces urbanisés ;
- L'augmentation minimale de la densité humaine ;
- L'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale ou intercommunale ;
- La variation de la proportion des appartements, d'une part, et de celle des maisons individuelles, d'autre part, dans le parc des logements ;
- Le rapport entre la variation des emplois et celle des espaces urbanisés, affectés à l'activité économique...