

Commune de Limeil-Brévannes
EPT Grand Paris Sud Est Avenir
Département du Val de Marne

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

1 - Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Territorial du 4 décembre 2024 approuvant le PLU



BET Synthèse Architecture
35/37 rue Berthollet – 94110 ARCUEIL

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION.....	3
1.1. Les procédures d'évolution du PLU.....	3
1.2. Le choix de la procédure de modification	3
1.3. L'exposé des motifs et le contenu de la modification du PLU	3
2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	5
2.1. Localisation de la commune.....	5
2.2. Occupation du sol du territoire communal.....	6
2.3. Population, habitat et économie.....	8
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	14
3.1. Milieu physique	14
3.2. Milieu naturel.....	16
3.3. Patrimoine culturel, architectural et archéologique.....	23
3.4. Le bruit.....	25
3.5. Les risques et nuisances	28
4. PRESENTATION ET EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	33
4.1. Les modifications apportées aux oap.....	33
4.2. Les modifications apportées au plan de zonage	35
4.3. Les modifications apportées au règlement.....	45
5. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	53
5.1. Incidences sur le cadre de vie.....	53
5.2. Incidences sur la forme urbaine	53
5.3. Incidences sur le milieu naturel.....	54
5.4. Incidences sur les ressources naturelles	54

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1.1. LES PROCEDURES D'EVOLUTION DU PLU

La commune de Limeil-Brévannes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil de Territoire le 26 septembre 2018. Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par la délibération du Conseil de Territoire du 7 octobre 2020.

1.2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Conformément aux dispositions des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il s'agit de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 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.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

1.3. L'EXPOSE DES MOTIFS ET LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

La présente modification permet d'apporter des évolutions au PLU sur la base des objectifs suivants définis dans la délibération du Conseil de territoire lançant la procédure :

- Préserver le tissu pavillonnaire et ses cœurs d'ilots ;
- Instaurer des outils en vue de la requalification du centre-ville notamment via la mise en place d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) dans l'attente d'un projet d'ensemble ;
- Modifier le plan de zonage et le règlement permettant l'implantation d'équipements répondant aux besoins des habitants ;
- Classer des secteurs en zone Naturelle (N) ;
- Mettre en place des dispositions en faveur des modes actifs notamment en permettant de futurs aménagements cyclables (élargissement de voie) et mise à jour des règles concernant le stationnement vélo ;
- Ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Mettre à jour les emplacements réservés ;
- Procéder à des ajustements réglementaires plus ponctuels.

1.4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

La réglementation impose la réalisation d'une demande au cas par cas dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, conformément à l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme.

Compte tenu des modifications envisagées, Grand Paris Sud Est Avenir a estimé que le projet n'avait pas d'impacts sur l'environnement et a donc saisi la MRAe le 28 septembre 2023 pour un examen au cas par cas ad hoc, demandant ainsi l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Cependant, dans le cadre de son avis en date du 22 novembre 2023, la MRAe a dispensé GPSEA de la réalisation d'une évaluation environnementale, sauf s'agissant de l'OAP du 26 rue Pasteur, compte tenu de son exposition aux pollutions sonores.

L'EPT a donc pris la décision, par délibération du 7 février 2024, de réaliser une évaluation environnementale pour la modification du PLU de Limeil-Brévannes, sur l'OAP du 26 rue Pasteur, notamment pour étudier son exposition aux pollutions sonores, conformément à l'avis de la MRAe.

Conformément à l'article L103-2, la procédure de modification du PLU soumis à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La délibération du Conseil Territorial du 7 février 2024 a fixé les modalités de concertation suivantes :

- La parution d'un article sur les sites Internet de la commune de Limeil-Brévannes (www.limeil-brevannes.fr) et de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) (www.sudestavenir.fr) ;
- La mise à disposition du projet de modification du 1^{er} mars au 2 avril 2024 inclus et de registres destinés à recevoir les observations du public au sein des locaux :
 - o De l'accueil de la mairie de Limeil-Brévannes, 2 place Charles de Gaulle, 94450, Limeil-Brévannes, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le samedi de 8h30 à 12h00 ;
 - o De la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000, Créteil, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Par ailleurs, ce dossier a pu être consulté, pendant toute la durée de concertation sur les sites Internet de la commune et de GPSEA. Les observations du public ont été adressées sur un registre en ligne ou par voie électronique.

La mise en place des registres papiers et du registre numérique ont permis de recueillir 1 observation.

Le bilan de la concertation favorable a été tiré lors du Conseil de Territoire du 19 juin 2024.

Ce bilan est joint au dossier d'enquête publique conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2.1. LOCALISATION DE LA COMMUNE

La ville de Limeil-Brévannes est située dans le département du Val-de-Marne, à la frontière avec l'Essonne, à environ 15km au sud-est de Paris.

Limeil-Brévannes est une commune couvrant une superficie d'environ 6,93 km². Au 1^{er} janvier 2019, elle compte 27 833 habitants.

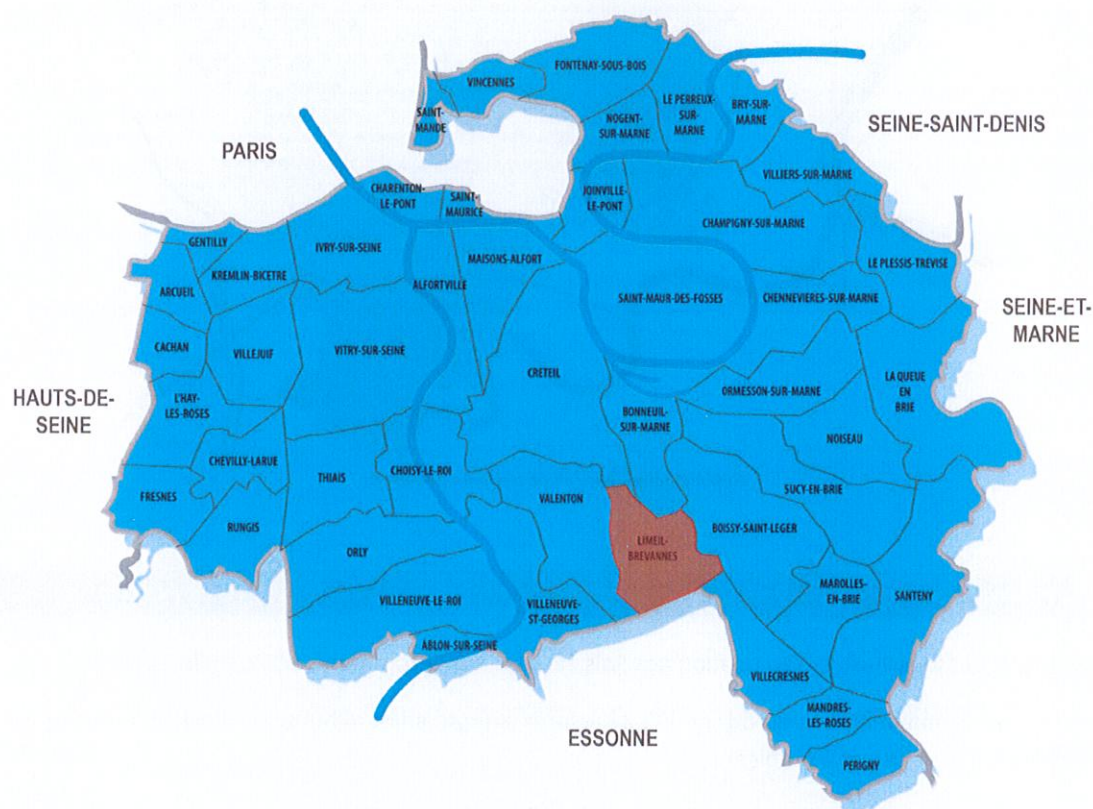
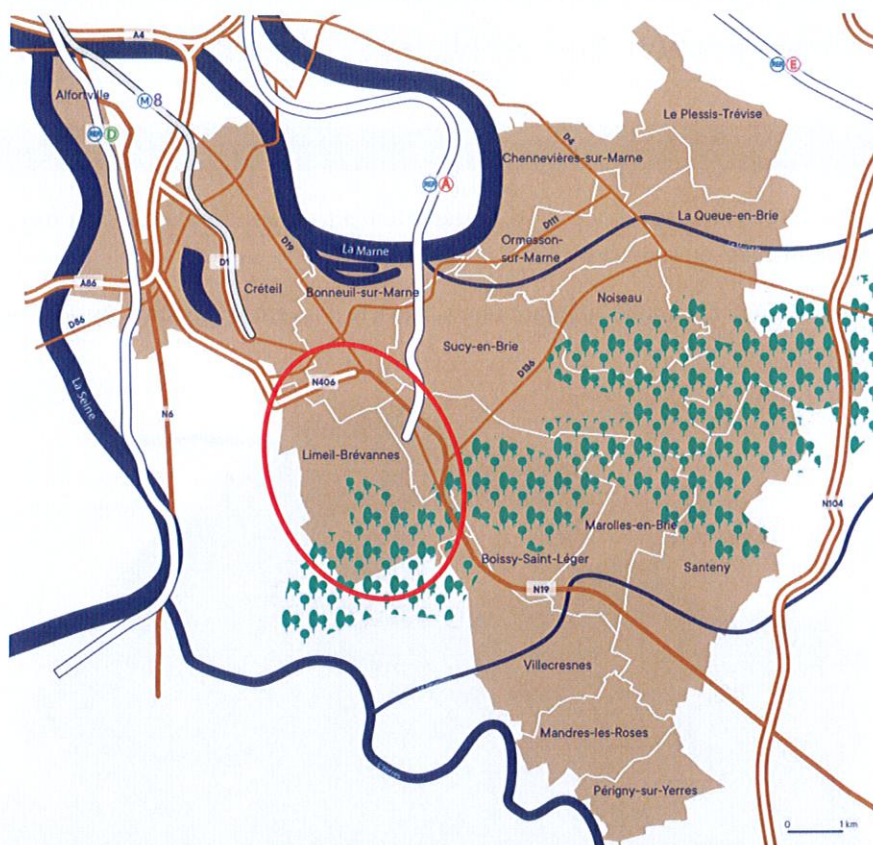


Figure 1 Situation de Limeil-Brévannes

Elle est bordée par les communes :

- Dans le Val-de-Marne : Valenton, Créteil (chef-lieu du département du Val-de-Marne), Bonneuil-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger et Villecresnes.
- En Essonne : Yerres.

Limeil-Brévannes a intégré l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir au 1er janvier 2016, regroupant 16 communes et 321 066 habitants au 1er janvier 2019.



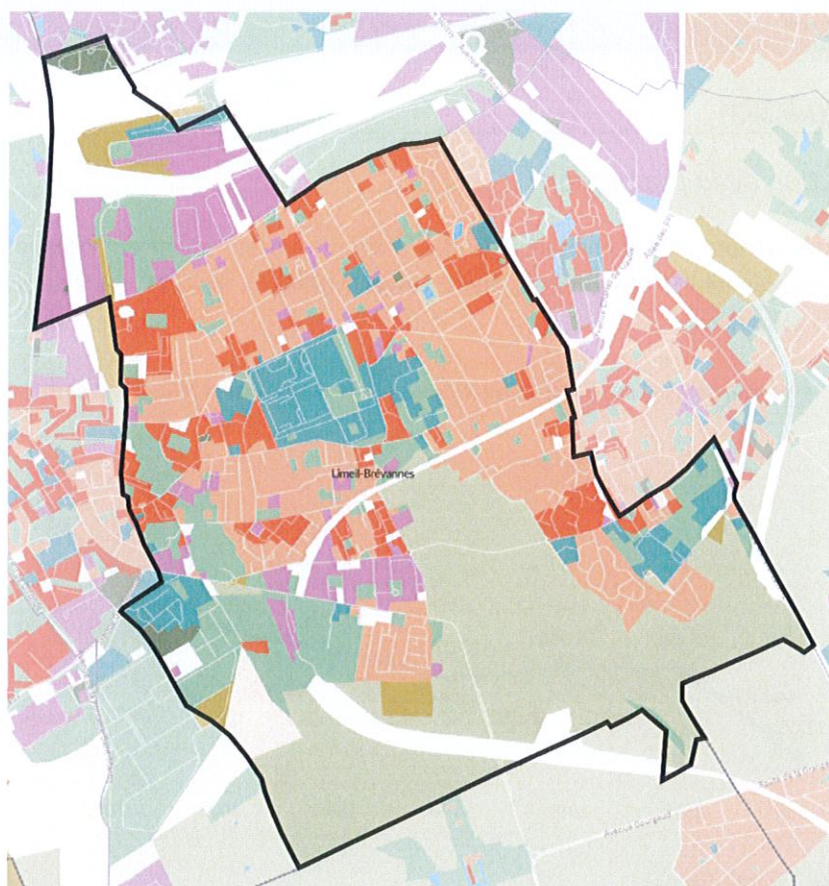
GPSEA (Source : Portrait de territoire de GPSEA)

2.2. OCCUPATION DU SOL DU TERRITOIRE COMMUNAL

La carte ci-dessous illustre l'Occupation des Sols en 2021 sur la commune de Limeil-Brévannes.

Le territoire communal qui s'étend sur 695,2 hectares compte aujourd'hui selon l'Institut Paris Région (se reporter à la carte et au tableau) :

- **409,03 hectares d'espaces construits artificialisés, soit 59% du territoire.** Le résidentiel prédomine représentant 58% de l'espace construit, comprenant l'habitat individuel comme collectif, contre 14% pour l'activité économique. La commune est marquée par un taux d'équipements important (12% de l'espace construit), notamment dû à la présence de l'hôpital Emile-Roux et de la base-vie de la brigade des sapeurs-pompiers de Paris.
- **88,31 hectares, soit 13% du territoire, correspond à de l'espace ouvert artificialisé.** Cette catégorie comprend les parcs, le cimetière ou encore les terrains de sports.
- **197,86 hectares d'espaces naturels couvrent 28% du territoire.** Les bois et forêts dominent, en particulier la forêt domaniale de la Grange qui occupe 110 hectares de la commune.



Limeil-Brévannes Type d'occupation du sol	Surfaces en hectares		
	2012	2017	2021
Bois et forêts	174.55	174.9	175.48
Milieux semi-naturels	13.84	14.08	12.68
Espaces agricoles	11.41	11.41	9.17
Eau	0.53	0.53	0.53
Total espaces naturels agricoles et forestiers	200.33	200.92	197.86
Espace ouverts artificialisés	82.84	86.7	88.31
Habitat individuel	179.69	179.35	179.43
Habitat collectif	54.45	60.04	60.25
Activités	52.16	53.11	55.87
Équipements	54.31	48.66	48.12
Transport	55.28	58.14	59.67
Carrières, décharges et chantiers	16.14	8.29	5.7
Total espaces artificialisés	494.88	494.28	497.34
Total communal	695.2	695.2	695.2

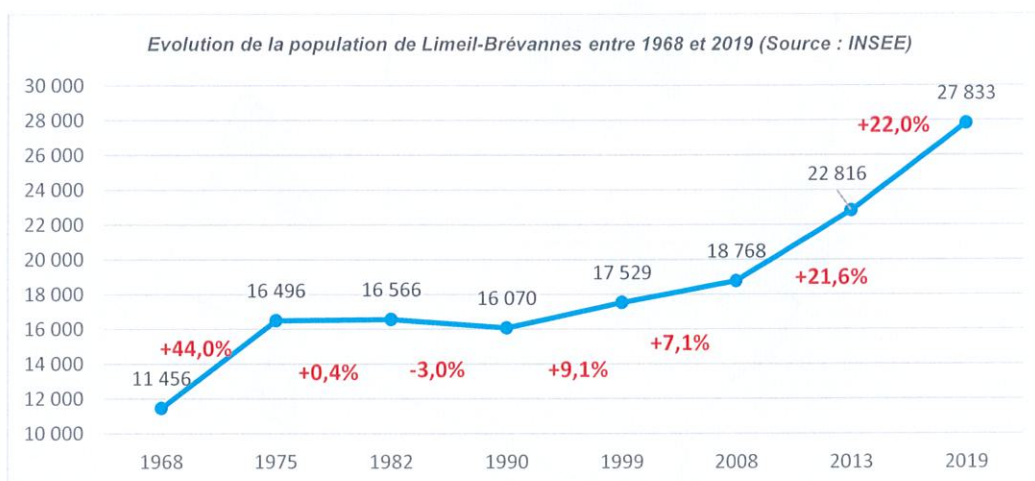
Figure 2 MOS 2021 (Source : Institut Paris Région)

2.3. POPULATION, HABITAT ET ECONOMIE

2.3.1. Population

❖ Evolution de la population

Limeil-Brévannes compte 27 833 habitants en 2019 d'après le recensement et l'INSEE et représente 8,7% de la population de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA). En 2021, l'INSEE recense 27 999 habitants sur la commune.



La commune se caractérise par :

- Une forte augmentation de la population de +44% entre 1968 et 1975
- Une stagnation de la population (+0,4%) entre 1975 et 1982
- Une légère diminution de la population de -3% entre 1982 et 1990
- Une nouvelle phase de croissance de la population entre 1990 et 2008 de près de 1% par an en moyenne.
- Une très forte croissance de la population depuis 2008 de plus de 4% par an en moyenne. Limeil-Brévannes est donc une commune dynamique sur le plan démographique.

La commune a donc d'ores-et-déjà atteint l'objectif inscrit au PADD d'atteindre 28 000 habitants à horizon 2030.

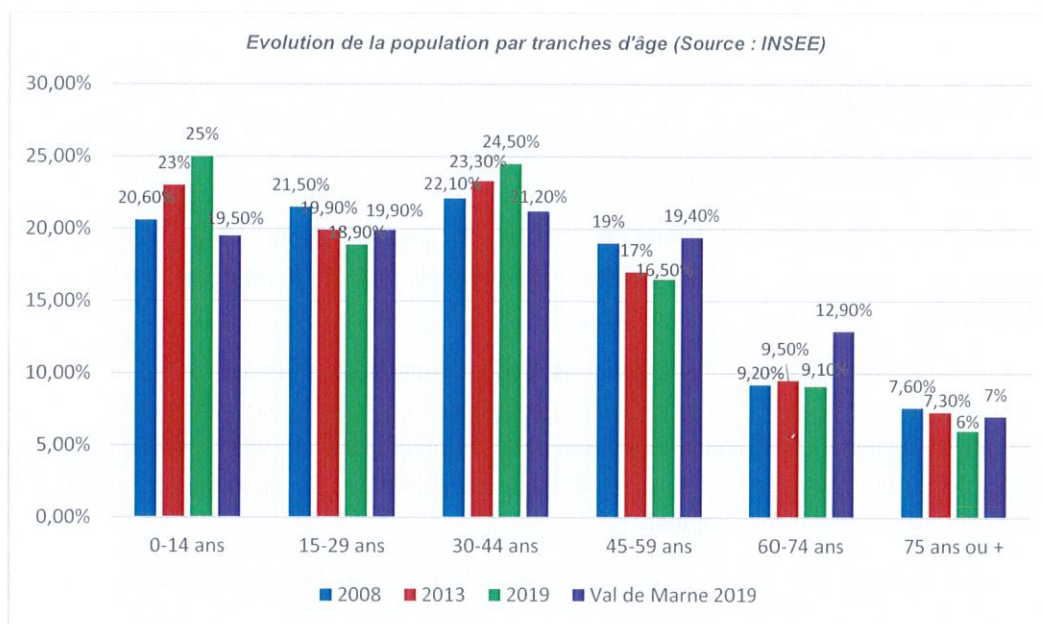
La variation de la population est en lien avec le solde naturel annuel toujours positif et un solde migratoire qui varie fortement. Le solde naturel a diminué entre 1968 et 1990, puis a augmenté depuis. Le solde migratoire, indicateur d'attractivité communale, a été particulièrement élevé entre 1968 et 1975 avant d'être négatif ou quasi-nul entre 1975 et 2008. Il est de nouveau important depuis 2008, ce qui traduit l'arrivée d'une nouvelle population en nombre depuis 2008.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2019
Variation annuelle moyenne de la population	5,4%	0,1%	-0,4%	1,0%	0,8%	4%	3,4%
<i>Due au solde naturel</i>	1,2%	1,0%	0,6%	0,9%	1,1%	1,3%	1,7%
<i>Due au solde apparent des entrées sorties</i>	4,2%	-1,0%	-1,0%	0,1%	-0,4%	2,7%	1,7%

❖ Structure par âge de la population

La population de Limeil-Brévannes est jeune en comparaison avec le Val-de-Marne. La part des 0-14 ans (25%) et des 30-44 ans (25%) est particulièrement importante par rapport au département (20% et 21%), ce qui traduit une représentation importante des familles avec jeunes enfants sur la commune. Les plus de 45 ans sont sous-représentés ce qui confirme la jeunesse des habitants.

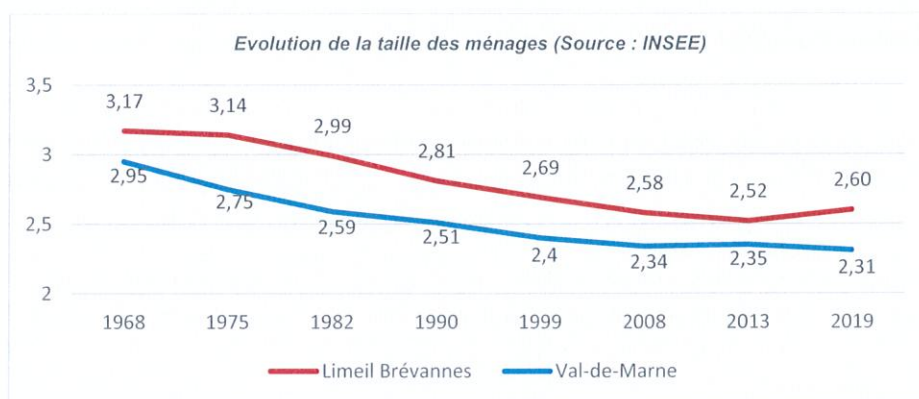
Cette tendance s'est accentuée ces dernières années. En effet, les tranches d'âge qui ont le plus augmenté depuis 2008 sont les 0-14 ans (+4,4%) et les 30-44 ans (+2,4%). A contrario, les 15-29 ans et les 45-59 ans sont celles qui ont le plus diminué. La commune accueille donc davantage de familles avec de jeunes enfants.



❖ Evolution des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage diminue depuis 1968 évoluant de 3,17 à 2,60 personnes par ménage en 2019. Il reste cependant largement supérieur à celui du département du Val-de-Marne qui s'élève à 2,3 personnes par ménage en 2019, et en augmentation sur la dernière période intercensitaire, ce qui traduit une part importante de familles plus nombreuses.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages, que l'on observe également à l'échelle départementale et nationale, est appelée communément « desserrement de population ». Ce phénomène s'explique par des facteurs démographiques, tels que la hausse de l'espérance de vie et le vieillissement de la population ainsi que par des facteurs sociologiques, comme l'augmentation des séparations et la formation plus tardive des couples. Le desserrement de la population a notamment pour impact d'engendrer des besoins en logements, pour au moins maintenir un niveau démographique.



2.3.2 Logements

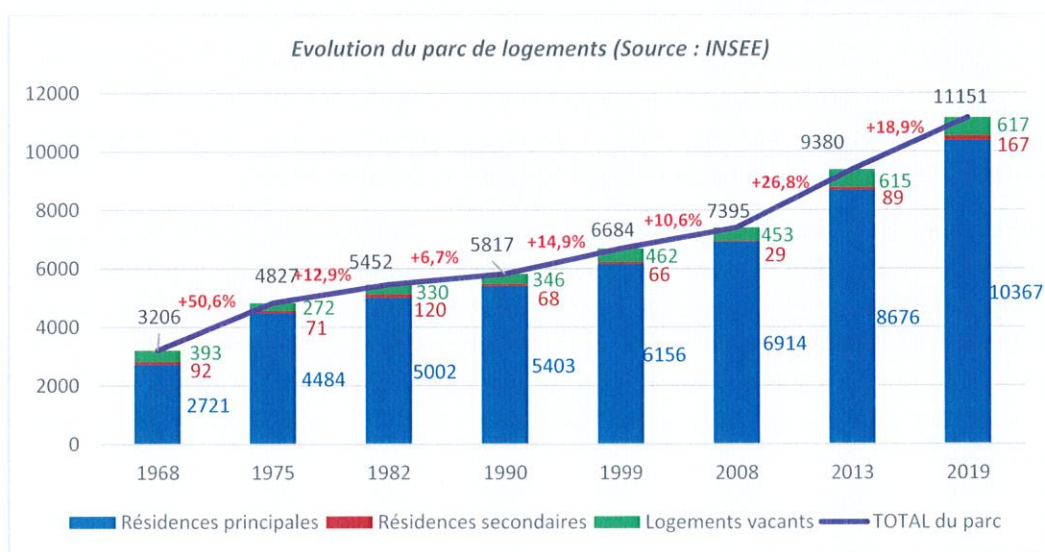
❖ Evolution du parc de logements

A Limeil-Brévannes, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter depuis 1968. La croissance est cependant plus importante sur les périodes 1968-1975 et 2008-2019, tout comme celle de la population.

En effet, la municipalité a souhaité freiner les constructions nouvelles car les équipements du territoire n'étaient plus adaptés à la croissance forte de la population. Un travail important a été menée afin d'offrir des équipements suffisamment dimensionnés. Depuis 2010, la ville a souhaité relancer l'urbanisation du territoire avec de nouvelles opérations importantes de logements collectifs, ce qui explique la croissance forte de la population.

La part de résidences secondaires et de logements vacants est légèrement inférieure à celle du département :

- 1,5 % de résidences secondaires en 2019 pour la ville contre 1,8% à l'échelle départementale ;
- 5,5 % de logements vacants en 2019 pour la ville contre 5,7% pour le département.



❖ Typologie des logements

Limeil-Brévannes se caractérise par une majorité d'appartements (69,7%). Cette part d'habitat collectif qui continue d'augmenter (+2,5% depuis 2008) est importante mais reste inférieure à celle du département qui compte 76,7% d'appartements.

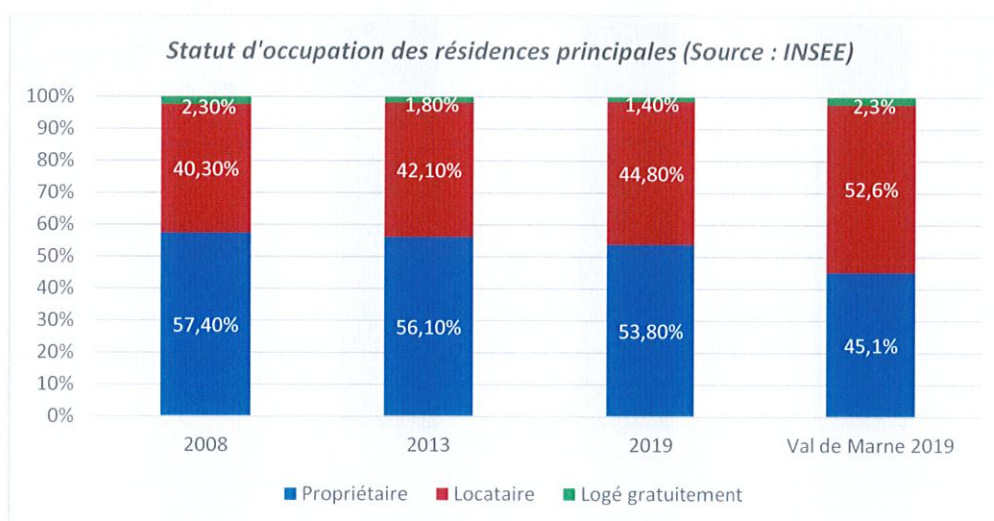
	2008		2019	
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
Limeil-Brévannes	31,5%	67,2%	28,9%	69,7%
Val-de-Marne	22,7%	75,5%	21,5%	76,7%

Types de résidences principales (Source : INSEE)

❖ Statut d'occupation

Entre 2008 et 2013, on constate, pour la commune de Limeil-Brévannes, une diminution de la part des propriétaires au profit de celle des locataires. En effet, les propriétaires représentent 57,4% des occupants des résidences principales en 2008 contre 53,8% en 2019, marquant une baisse de 3,6%. Quant aux locataires, ils constituent 40,3% des occupants en 2008 et augmentent à 44,8% en 2019 (+4,5%).

En comparaison avec le département du Val-de-Marne, la part des locataires est largement supérieure ; ils 52,6% des occupants des résidences principales.



❖ La taille des logements

La commune compte une prédominance des grands logements en comparaison avec le Val-de-Marne : 43,3% de 4 pièces et plus contre 38,6% pour le département. Les logements les plus représentés sont les 3 pièces (30,7%), dans une proportion légèrement plus importante que dans le Val-de-Marne (29,9%).

On note cependant ces dix dernières années des efforts de production très importants de logements de 2 pièces (+8%) au détriment des très grands logements (-7%).

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Limeil-Brévannes 2008	6,6%	13,1%	28%	26,9%	25,4%
Limeil-Brévannes 2019	4,9%	21,1%	30,7%	24,7%	18,6%
Val-de-Marne 2019	10,3%	21,1%	29,9%	22,0%	16,6%

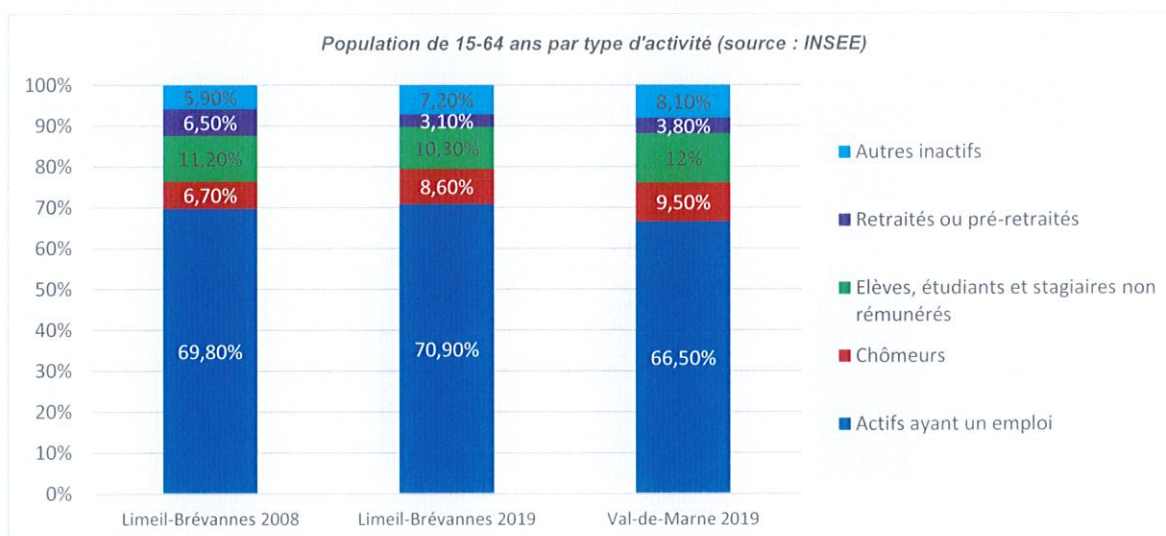
Nombre de pièces des résidences principales (Source : INSEE)

2.3.3. Economie et emploi

❖ Caractéristiques socio-économiques de la population

La part des actifs ayant un emploi a augmenté entre 2008 et 2019 en passant de 69,8% à 70,9% (+1,1%), la commune se situe ainsi largement au-dessus de la moyenne départementale (66,5%). La part de chômeurs de Limeil-Brévannes est en hausse passant de 6,7% en 2008 à 8,6% en 2019 (+1,9%) mais reste inférieure à celle du Val-de-Marne (9,5%).

La part des retraités a fortement diminué perdant de moitié son effectif. En effet, ils représentaient 6,5% en 2008 et ne constituent plus que 3,1% en 2019 (-3,4%).

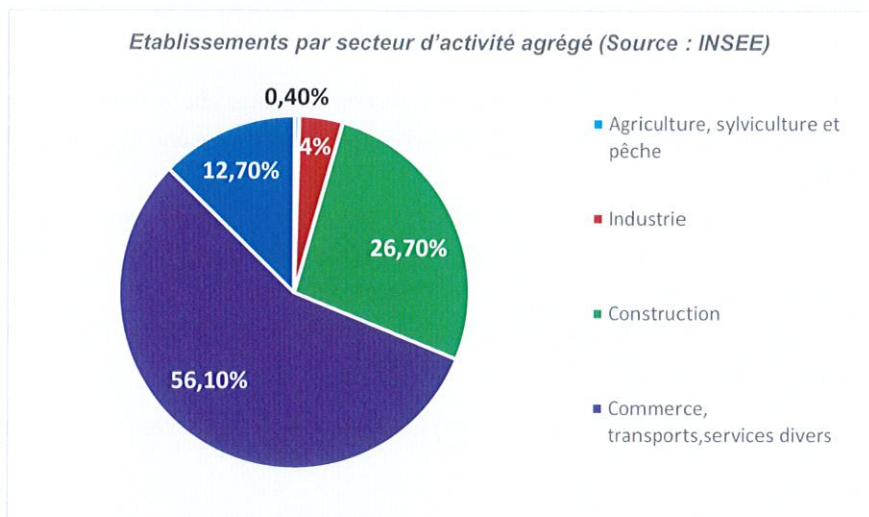


❖ Indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est faible sur la commune (49,7) ce qui traduit un nombre d'emploi inférieur au nombre d'actifs résidants sur la commune (6 301 emplois pour 12 687 actifs ayant un emploi résidant sur la commune). Il a par ailleurs diminué depuis 2008 où il s'élevait à 61,8, en lien avec la croissance démographique.

❖ *Fonction économique du territoire*

Fin 2020, Limeil-Brévannes compte 449 établissements actifs sur son territoire. 56,1% de ces activités relèvent du commerce, des transports et des services divers, 26,7% de la construction, 4% de l'industrie, 12,7% de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale et 0,4% de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche.



3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. MILIEU PHYSIQUE

3.1.1. Topographie

Limeil-Brévannes s'inscrit dans trois paysages distincts :

- La plaine occupant les basses terrasses alluviales de la Seine, elle est située au nord de la commune et est principalement occupé par de l'espace urbain avec une altitude oscillant entre 36 et 50m.
- 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.
- Le plateau de la forêt domaniale de la Grange, au sud de Limeil-Brévannes, avec une altitude allant de 80 à 95m.

Le territoire communal accuse donc 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 lieu-dit des Sables de Brévannes.

L'altitude moyenne est de 59 mètres.

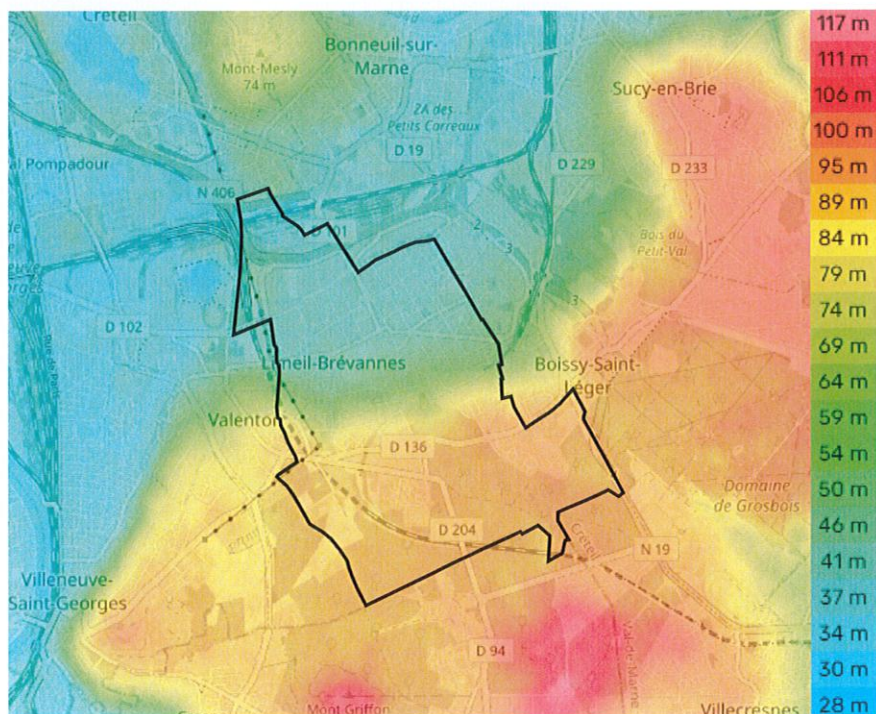


Figure 3 Topographie de Limeil-Brévannes (Source : topographic-map.com)

3.1.2 Géologie

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 (Fw) ;
- Du calcaire de Brie (g1b) ;
- Des argiles à meulières
- Des glaises vertes de Romainville homogènes et compactes (g1a) ;
- Du calcaire de Champigny (e7c) ;
- Des marnes vertes supra-gypseuses (e7b) ;
- Des alluvions sableuses modernes, sur la plaine (Fy)

3.1.3 Eau

❖ L'hydrologie souterraine

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

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.

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 : BRGM)

❖ 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.

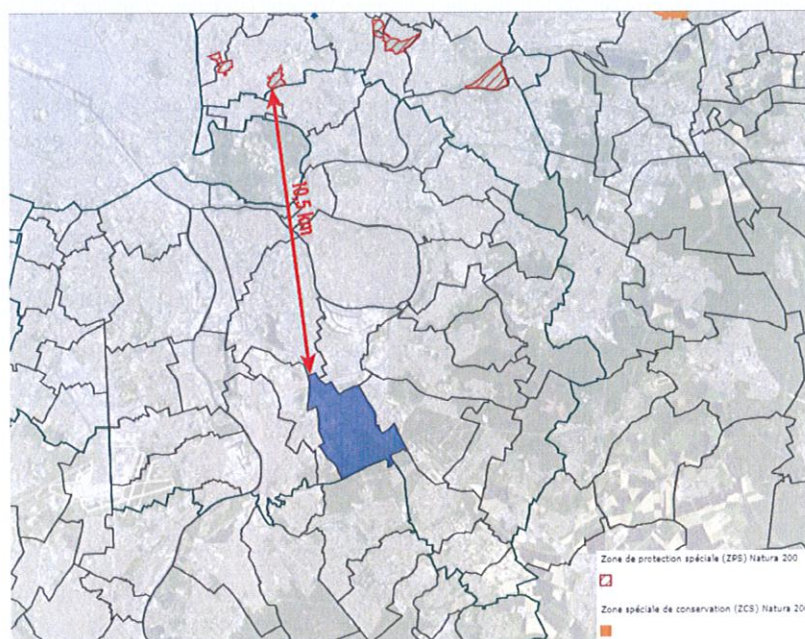
Plusieurs sources existent ainsi au bas du coteau, et alimentent le lavoir de la rue Pasteur, la fontaine de la rue Claude-Bernard, et les serres municipales de la rue Eugène-Varlin.

3.2. MILIEU NATUREL

3.2.1. Espaces naturels protégés

❖ Zones Natura 2000

La commune de Limeil-Brévannes n'est pas directement concernée par un site NATURA 2000. Le plus proche est « Sites de Seine-Saint-Denis » à environ 10,5 km au nord de la commune.



Natura 2000 (Source : DRIEAT)

❖ Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunique et Floristique (ZNIEFF)

La commune est concernée au sud par plusieurs ZNIEFF situées au sud du territoire, sur la forêt domaniale de la Grange :

- Type 1 : la Mare du Tertre et la friche du Grand Wirtemberg
- Type 2 : le bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange

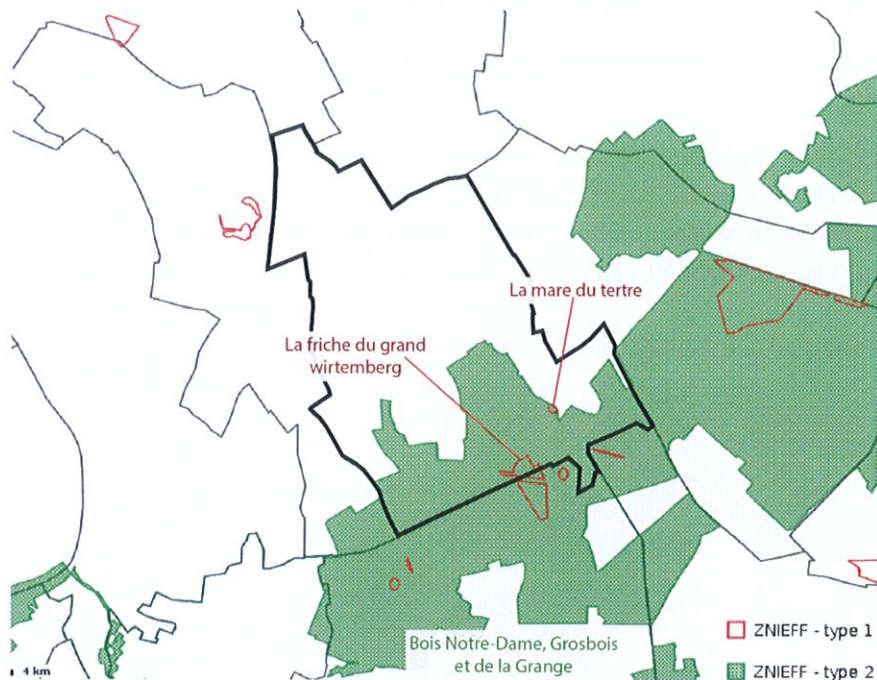
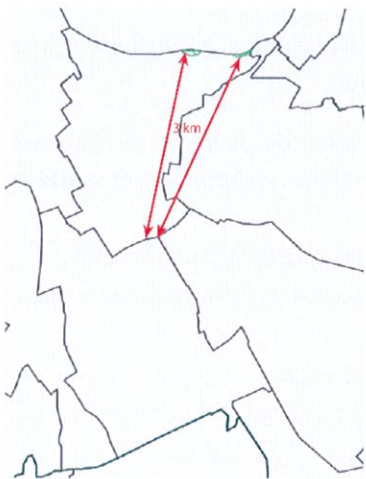


Figure 4 ZNIEFF (Source : DRIEAT)

❖ Parc Naturel Régional

La commune et ses environs ne sont pas concernés par un parc naturel régional.

❖ Arrêté Préfectoral de Biotope



Limeil-Brevannes n'est pas concerné par un arrêté préfectoral de biotope. Néanmoins, la commune limitrophe Bonneuil sur Marne fait l'objet de l'arrêté préfectoral de biotope concernant l'« Ile de la Marne et de la boucle de Saint-Maur » situés à 3 km environ de Limeil-Brevannes.

Arrêtés préfectoraux de protection du biotope (Source : DRIEAT)

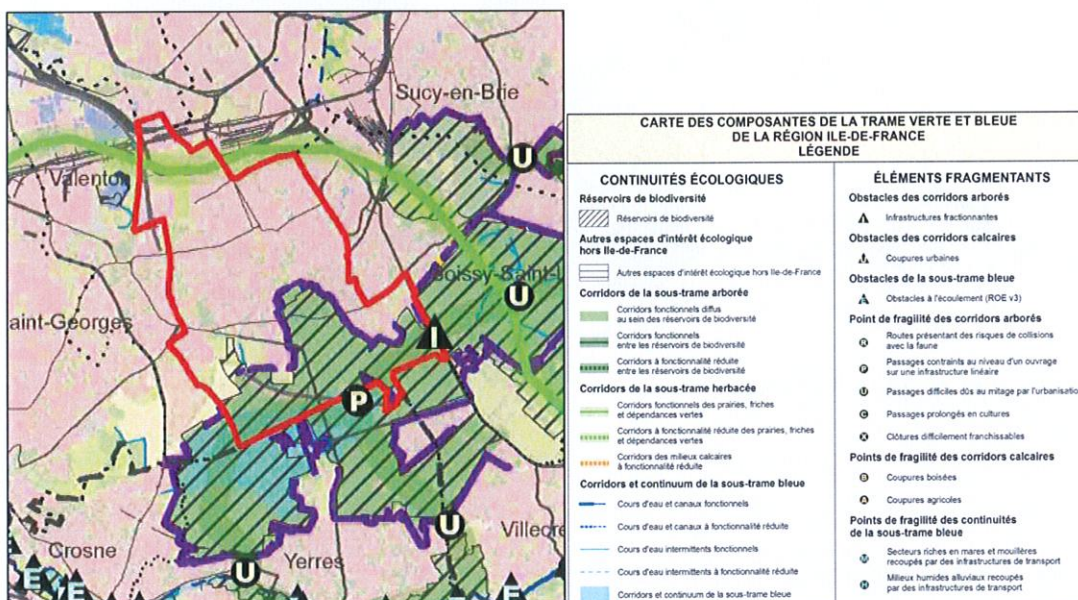
3.2.2 Documents supra-communaux

❖ Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile de France a été approuvé par délibération CR 71-13 du Conseil Régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région Ile de France le 21 septembre 2013.

La carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE à Limeil-Brévannes repère les éléments suivants existants :

- Un réservoir de biodiversité sur la forêt de la Grange ;
- Un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes (trait vert), et un corridor à fonctionnalité réduite 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).

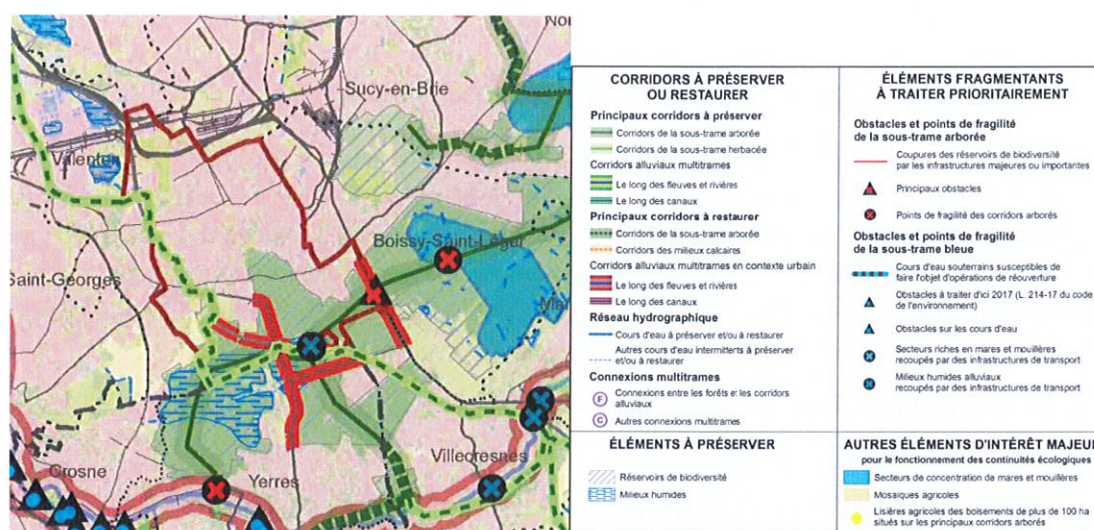


Carte des composantes de la trame verte et bleue (Source : SRCE)

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 de plusieurs coupures de réservoirs de biodiversité par des infrastructures majeures ou importantes (les traits rouges). Il s'agit des voies ferrées et la RD204 au sud-ouest et de la RN19 au sud-est de la commune ;
- Le traitement prioritaire d'un obstacle (RN19) d'un corridor (croix rouge dans un triangle) ;
- Le traitement prioritaire d'un milieu humide alluvial recoupé par les voies ferrées (croix bleue dans un rond) ;
- La préservation d'un réservoir de biodiversité sur la forêt de la Grange ;
- La préservation d'un corridor de la sous-trame arborée traversant la forêt de la Grange ;
- La préservation des milieux humides, dans la forêt de la Grange.

Le SRCE identifie également un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes à l'ouest de la commune.



Carte des objectifs de préservation et de restauration des trames verte et bleue (Source : SRCE)

❖ Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Le SRCAE doit permettre de garantir la performance des politiques publiques au regard de leur impact sur l'énergie, le climat et l'air, et plus largement, sur l'environnement. Pour cela, elle doit être à la fois ambitieuse et cohérente avec les finalités du développement durable.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE 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 NO2). 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.

❖ *Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)*

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Comme le prévoit l'article L.141-1 du code de l'urbanisme, « ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques ».

D'après la carte de destination générale des sols du SDRIF, la commune de Limeil-Brévannes est concernée par les éléments suivants :

- Deux secteurs à fort potentiel de densification près du quartier des Temples-Durables et un secteur homologue sur le plateau, au niveau de la rue Gutenberg ;
- Un quartier à densifier à proximité des gares à l'est : le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ;
- Un potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité de la gare de Boissy-Saint-Léger qui permet une extension de 5% de l'espace urbanisé, en continuité de l'urbanisation autour de la gare.
- Une desserte territoriale dans le prolongement de la ligne 8 du métro ;
- Un espace vert ou ludique à créer au niveau de l'hôpital Emile Roux ;
- Un secteur d'espaces boisés et naturels à préserver sur le site de la forêt de la Garde.
- Continuité écologique, liaison verte
- Des continuités à préserver et valoriser : une continuité écologique et une liaison verte qui traverse la commune à l'ouest et au sud ;
- Une liaison verte à préserver sur l'emprise du TGV ;
- Une continuité écologique à préserver dans la forêt de la Grange.



Relier et structurer	Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser												
<p>Les infrastructures de transport</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Statut</th> <th>Prévisions</th> <th>Région</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Voies de transport existantes</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Voies de transport nouvelles</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Voies de transport à créer</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Les aéroports et les aérodromes</p> <p>L'armature logistique</p> <ul style="list-style-type: none"> Site multimodal d'enjeu national Site multimodal d'enjeu métropolitain Site multimodal d'enjeu territorial 	Statut	Prévisions	Région	Voies de transport existantes			Voies de transport nouvelles			Voies de transport à créer			<p>Les espaces urbanisés</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace urbanisé à optimiser Quartier à densifier à proximité d'une gare Secteur à fort potentiel de densification <p>Les nouveaux espaces d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur d'urbanisation prioritaire Secteur d'urbanisation conditionnelle <p>Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p>Pôle de centralité à conforter</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les fronts urbains d'intérêt régional Les espaces agricoles Les espaces boisés et les espaces naturels Les espaces verts et les espaces de loisirs Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer Les continuités <ul style="list-style-type: none"> Espace de inspiration (E), liaison agricole et forestière (F), continuité écopaysage (E), liaison verte (V) Le fleuve et les espaces en eau
Statut	Prévisions	Région												
Voies de transport existantes														
Voies de transport nouvelles														
Voies de transport à créer														

3.2.3. Les zones humides

Les zones humides jouent un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année (définition de l'article L.211-1 du Code de l'environnement).

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEAT a publié en 2021 une cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Ile-de-France.

Ces enveloppes d'alerte zones humides sont réparties en différentes classes de probabilité :

- Classe A : Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser.
- Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

- Classe C : Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Limeil-Brévannes n'est pas concernée par des zones humides de classe A ou D. Toutefois, plusieurs zones humides de classe B sont éparpillées sur son territoire. La plus importante traverse l'espace brévannais d'ouest en est et est située en bas 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.

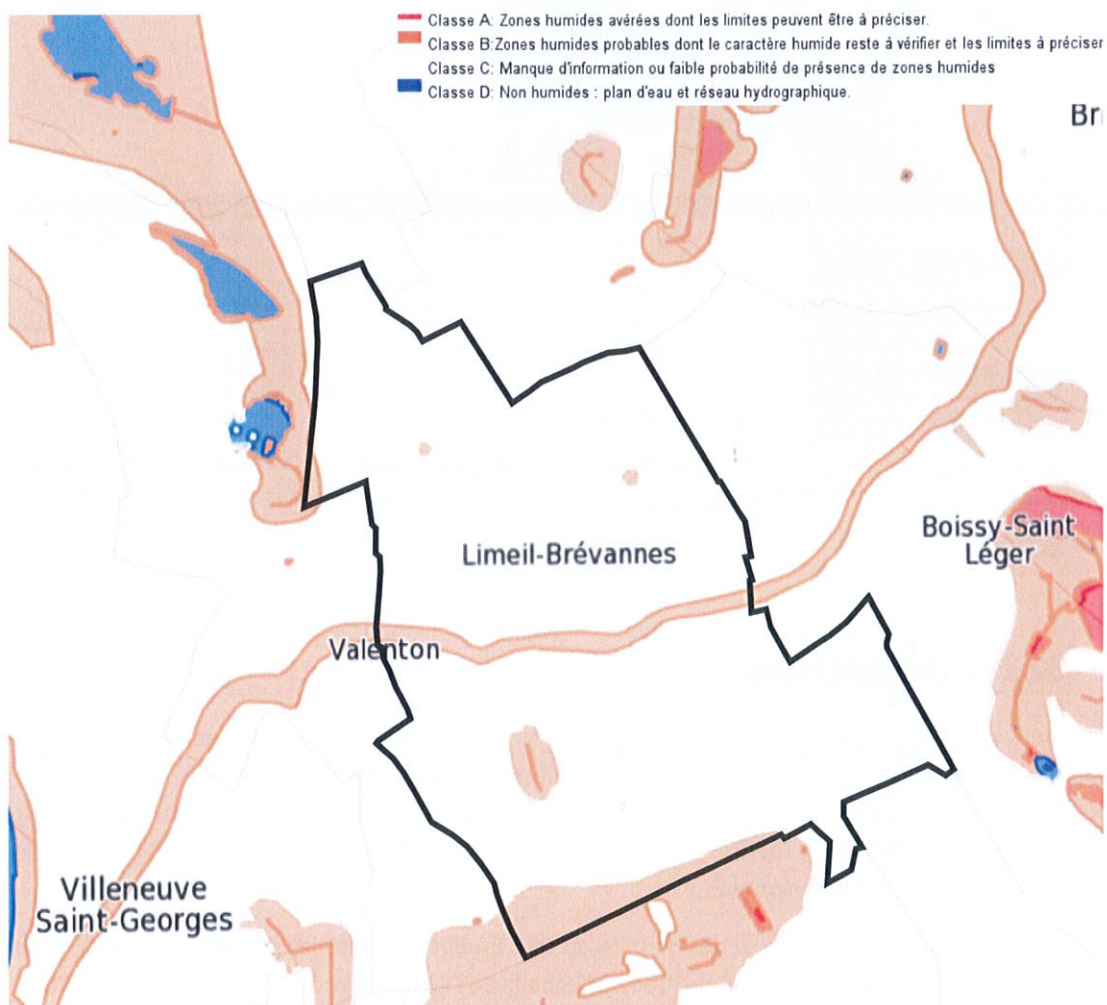


Figure 5 Zone humides sur Limeil-Brévannes (Source : DRIEAT)

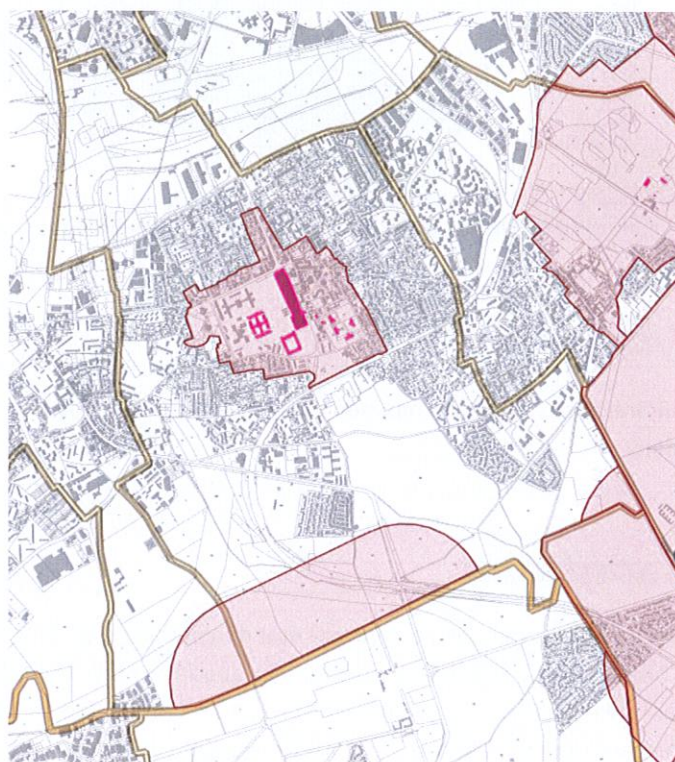
3.3. PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

3.3.1. 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).
- Le colombier du château, depuis le 25 janvier 1980.

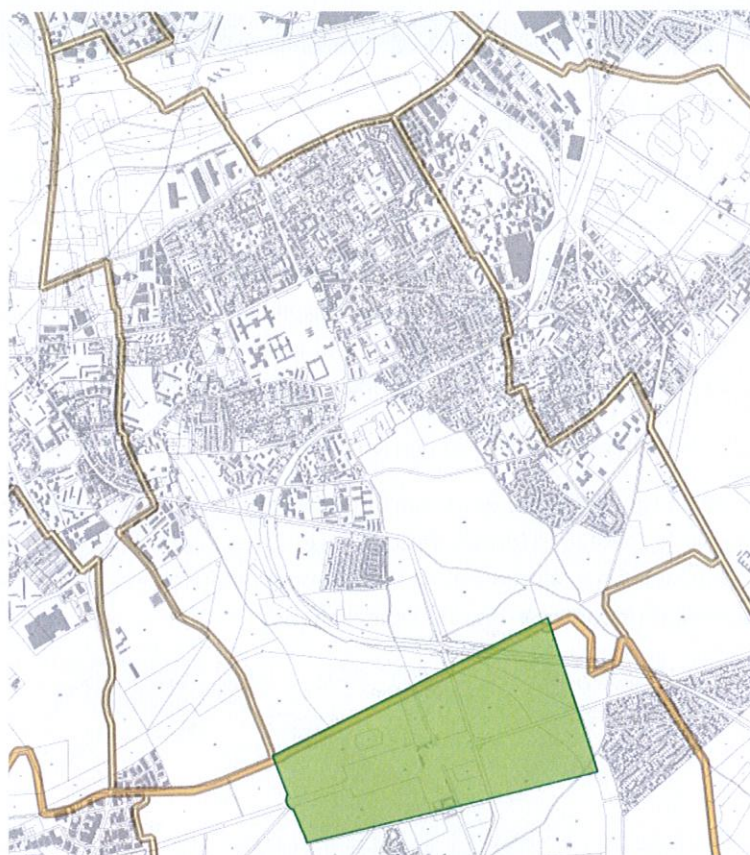
En outre, le territoire de Limeil-Brévannes est empiété par la servitude de protection de l'ensemble monumental formé par le château et le parc de La Grange, situés sur le territoire de Yerres. Enfin, le territoire de Limeil-Brévannes est, au sud-est, très légèrement empiété par la servitude de protection du château de Grosbois, situé sur le territoire proche de Boissy.



Carte des monuments historiques (Source : Atlas des patrimoines)

3.3.2 Les sites inscrits et classés

En limite sud de Limeil-Brévannes se trouve un site inscrit comprenant le Château de la Grange, ses dépendances, le parc et une partie du bois comprenant la perspective d'entrée du domaine.



Carte des sites classés et inscrits (Source : Atlas des patrimoines)

3.3.3. ZPPALP/AVAP/SPR

Le territoire de Limeil-Brévannes et les communes limitrophes ne sont pas concernés par un site patrimonial remarquable.

3.3.4. 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 receler des vestiges : une voie antique située près du cimetière, sur le plateau.

L'archéologie est actuellement régie par les dispositions du Livre V du Code du patrimoine, partie législative et partie réglementaire. Ainsi, l'article R523-I 2 (Partie réglementaire, Livre V, Titre II : Archéologie Préventive, Chapitre III : Mise en œuvre des opérations d'archéologie préventive) permet

de saisir le service régional de l'archéologie pour obtenir son avis sur un projet. Quant aux modalités pour les découvertes fortuites, elles sont indiquées dans la Partie législative, Titre 111, chapitre 1er, section 3, article L531-14.

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 ».

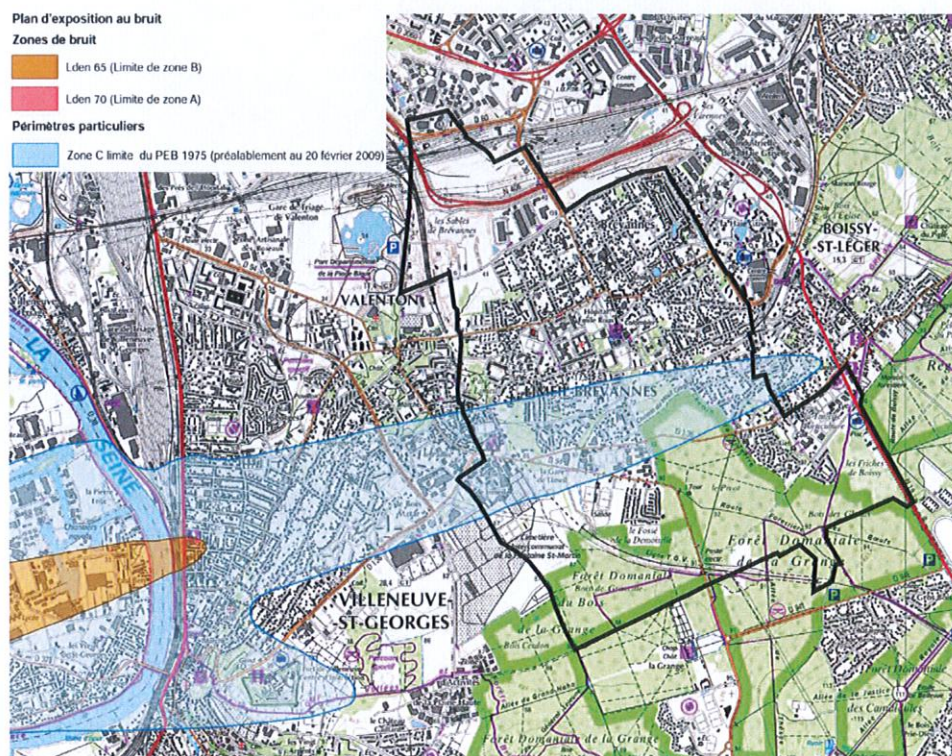
3.4. LE BRUIT

3.4.1. Plan d'exposition au Bruit (PEB)

Le territoire de Limeil-Brévannes est concerné par un plan d'exposition au bruit des aéroports : le P.E.B. de l'aéroport d'Orly, approuvé par l'arrêté interpréfectoral du 21 décembre 2012.

Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) définit les zones d'exposition au bruit des aéroports. Il définit des zones diversement exposées au bruit engendré par les avions. Il les classe dans les zones de bruit fort, les zones « A » et « B », et dans la zone de bruit modéré, la zone « C ».

Compte tenu de sa situation géographique, la commune de Limeil-Brévannes est concernée sur sa partie centrale par la zone C du PEB.



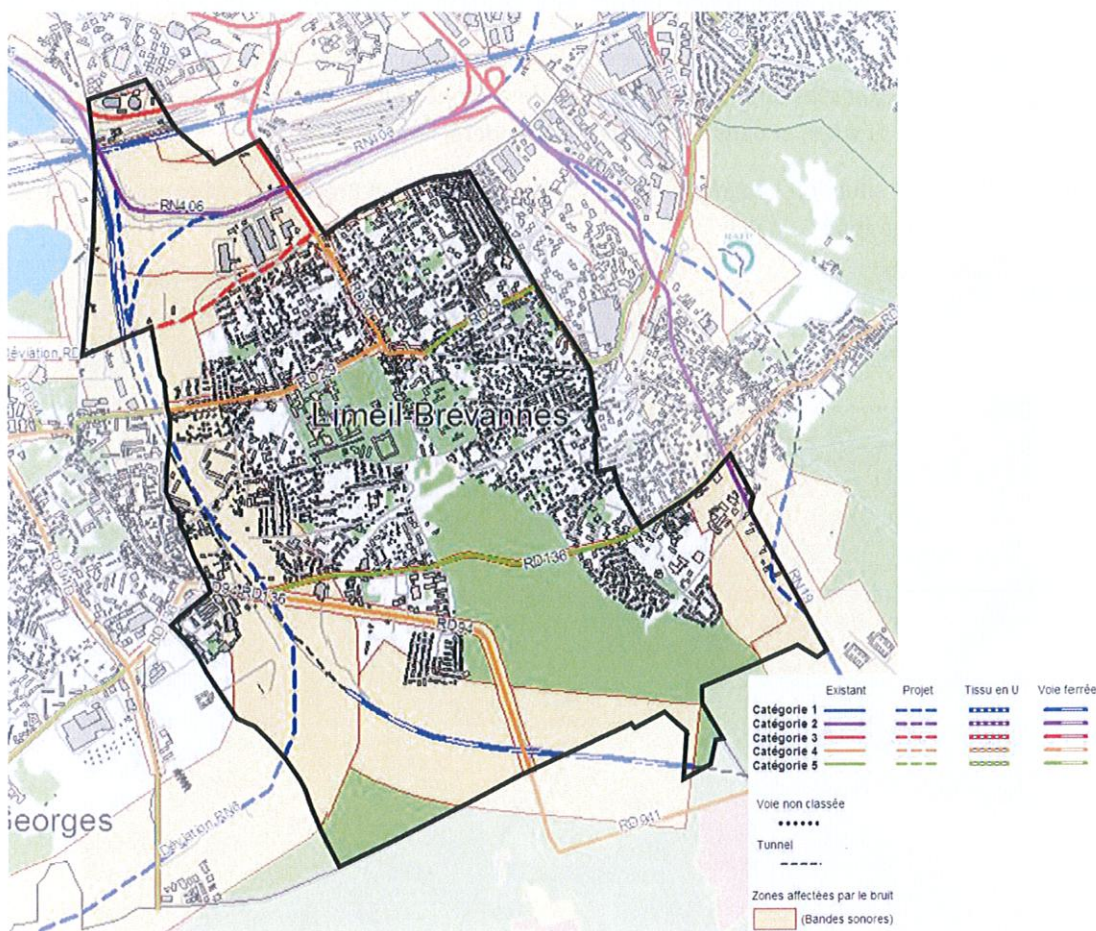
3.4.2 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante. Des bandes sonores affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées.

La largeur maximale de ces bandes dépend de la catégorie des infrastructures :

- Catégorie 1 : 300 m
- Catégorie 2 : 250 m
- Catégorie 3 : 100 m
- Catégorie 4 : 30 m
- Catégorie 5 : 10 m

A l'intérieur de ces bandes sonores, toute nouvelle construction (habitation, enseignement, hôpitaux, hôtels) doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.



Le nord-ouest de Limeil-Brevannes est particulièrement concerné par ces zones de bruit en lien avec les diverses infrastructures de transports terrestres présentes sur son territoire : la N406 de catégorie 2 (250 m) et la D60 de catégorie 3 (100 m). De plus, les voies ferrées sont classées en catégorie 1 (bande sonore de 300 m).

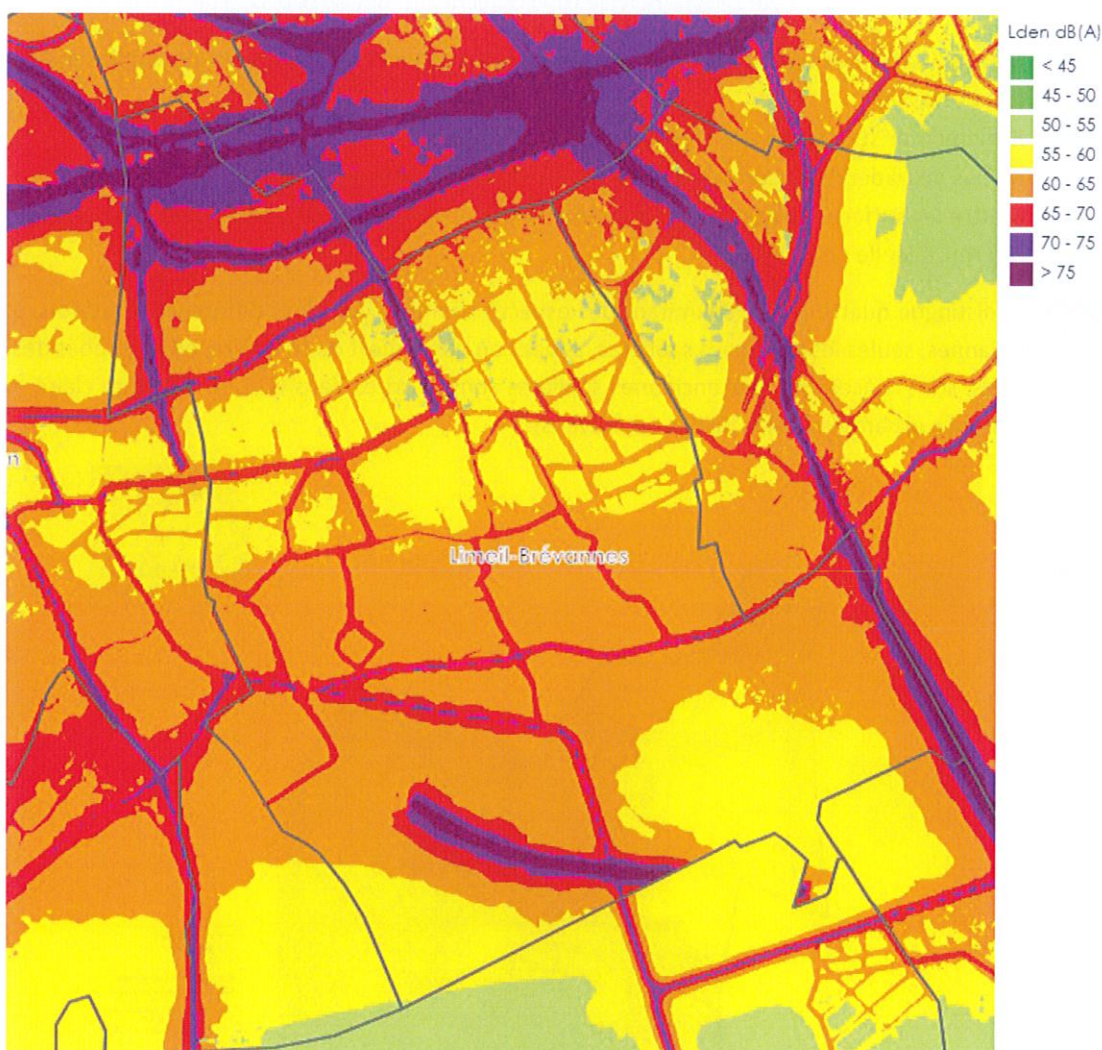
3.4.3. Bruit des transports (Carte Bruitparif)

Les cartes de bruit produites par Bruitparif en Ile de France permettent d'informer les autorités compétentes mais également le public du bruit liés aux infrastructures de transport (routes, voies ferrées, trafic aérien), de jour comme de nuit, sur leur territoire.

Pour rappel, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) considère que la pollution sonore porte atteinte à la santé de la population à partir des valeurs seuils de 53 dB pour les routes et 45 dB pour les avions.

Les secteurs soumis au bruit le plus important (supérieur à 70 dB(A)) sont situés à proximité des grandes infrastructures routières et ferroviaires du territoire de Limeil-Brévannes : N406, D19, D60, D204, D205, voies ferrées au sud et au nord-ouest de la commune, etc.

La commune est également traversée d'ouest en est par une zone de bruit importante (60 – 65 dB(A)) liée à la proximité de l'aéroport d'Orly et qui s'étend au-delà de la zone C du P.E.B.



Carte des bruits cumulés (Source : Bruitparif)

3.5. LES RISQUES ET NUISANCES

3.5.1. Les risques naturels

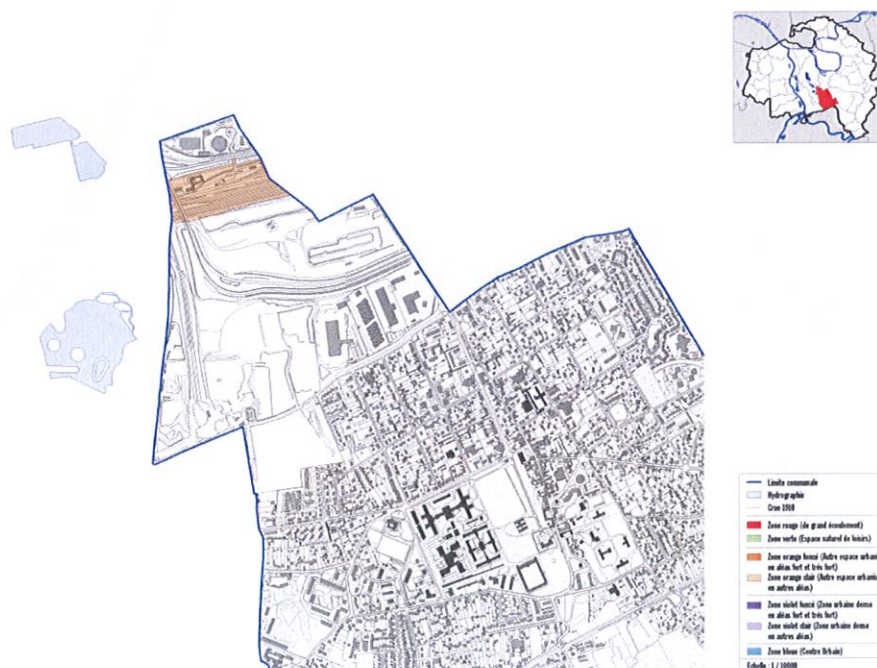
❖ *Le risque d'inondation*

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 débordements 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 (PPRI) 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. Le PPRI 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).

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

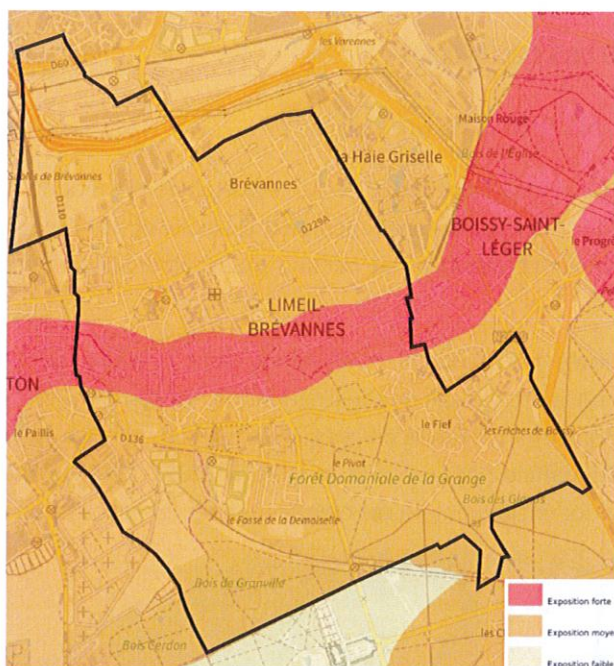


❖ *Le risque de mouvement de terrain*

Le retrait-gonflement des argiles :

Les mouvements de terrain regroupent l'ensemble des déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Limeil-Brévannes est touchée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. Le risque est fort sur le coteau et est moyen sur le reste de la commune.



Le Plan de Prévention du Risque de Mouvements Différentiels de Terrains (PPRMDT) :

Le territoire 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 (PPRMDT), a été prescrit par un arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 mais n'a pas été approuvé.

❖ *Le risque de séisme*

La commune de Limeil-Brévannes est située dans la zone de sismicité très faible (niveau 1) Aucune mesure parasismique particulière n'est donc nécessaire.

❖ *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.

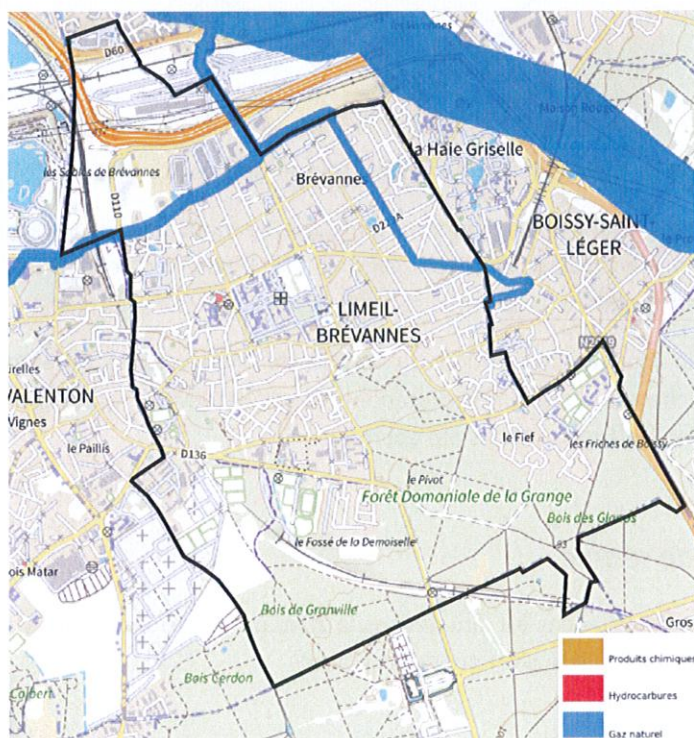
L'établissement d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondations et de Coulées de Boue a été prescrit par un arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il n'a pas été approuvé.

3.5.2 Les risques technologiques

❖ *Le transport des matières 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.

De plus, elle est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transports de matières dangereuses au nord du territoire. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz. Tout projet de travaux à proximité de ces canalisations devra être conduit dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n°20011-1241 du 5 octobre 2011, afin de prévenir tout risque d'endommagement de ces ouvrages générant les conséquences les plus graves.



Risque de transport de matières dangereuses (Source : Géorisques)

❖ Les installations classées

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 :

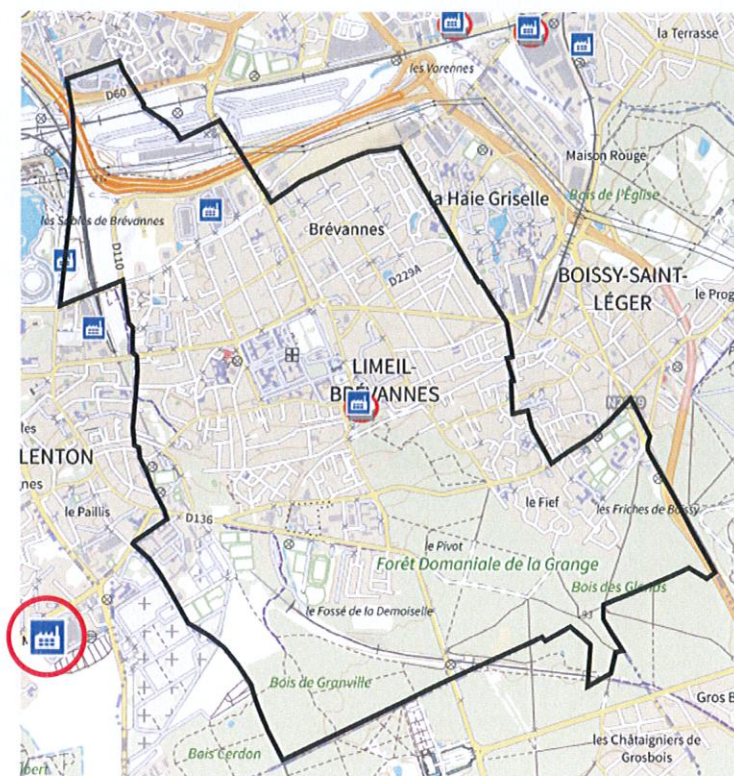
- Matériaux Routiers Franciliens, rue Albert-Garry (concassage de béton) ;
- Usine S.I.T.A. Ile-de-France, rue des Longs-Rideaux (traitement de déchets) ;
- Transports BOUSSOU, 77 rue Albert-Garry (logistique) ;
- Renault Véhicules Industriels, 81 rue Albert-Garry.

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. Néanmoins, deux installations SEVESO se situent à proximité des limites communales de Limeil Brévannes :

- Une installation SEVESO au seuil bas sur la commune de Villeneuve Saint Georges.
- Une installation SEVESO au seuil haut de collecte et traitement des eaux usées sur la commune de Valenton.



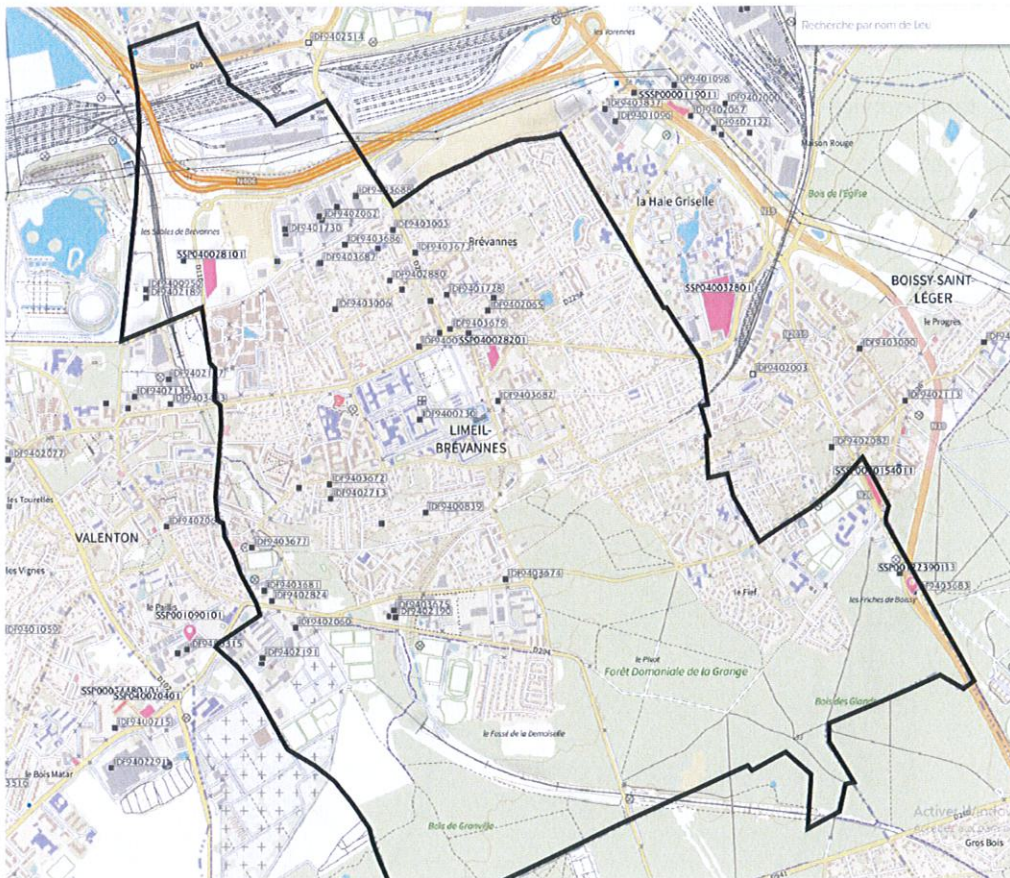
ICPE (Source : Géorisques)

❖ Les sites pollués

BASOL est une base constituée par le MTES, recensant les sites et sols pollués (potentiellement) nécessitant une intervention des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

BASIAS est une base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, gérée par le MTES. Le recensement des sites est effectué par les départements lors d'inventaires historiques régionaux.

Limeil Brevannes compte 3 sites BASOL et 48 sites BASIAS.



4. PRESENTATION ET EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

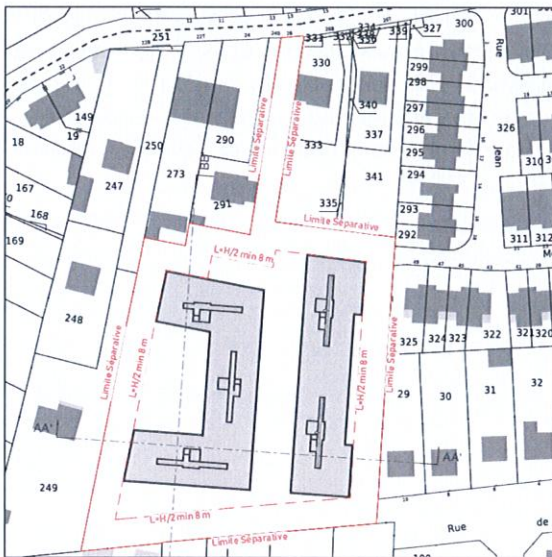
4.1. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX OAP

4.1.1. Création d'une OAP au 26 rue Pasteur

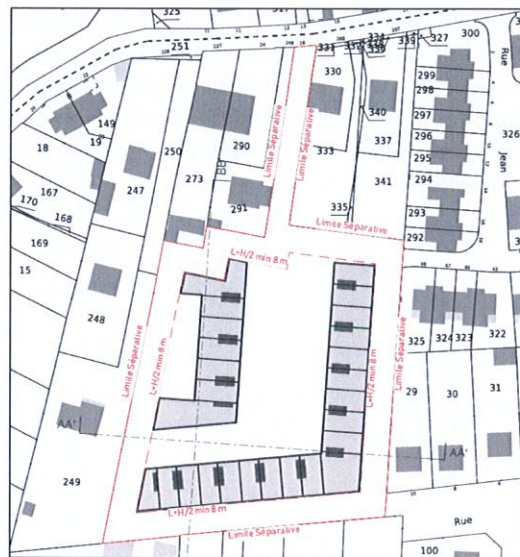
La commune souhaite encadrer la mutation d'un secteur d'activités vieillissant situé au 26 rue Pasteur, au sein du tissu pavillonnaire afin de veiller à sa bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère.

L'objectif est également de limiter la densité des projets qui pourraient être menés sur ce site. En effet le périmètre de l'OAP est concerné par des niveaux sonores importants (entre 60 et 65 dB(A) selon Bruitparif, valeurs supérieures aux seuils aux valeurs guides de l'OMS. Limiter la densité permettrait de limiter l'exposition de la population au bruit ; une densité importante pouvant accentuer les réverbérations des ondes sonores.

Plusieurs projets ont été soumis à la ville sur la base du PLU actuel et prévoient des nombres de logements très importants pouvant aller jusqu'à plus de 90 logements, soit plus de 125 logements par hectare. Ces projets présentent par ailleurs des formes peu adaptées au contexte urbain (bâtiments collectifs en R+2 au sein d'un tissu pavillonnaire) mais également au niveau sonore constaté sur place. En effet, la distance entre les bâtiments entre les bâtiments est faible au regard de leur hauteur, et des formes en « U » ou des effets « couloirs » sont envisagées, ce qui participe au phénomène de réverbération sonore.



Exemple de faisabilité avec un programme de 91 logements



Exemple de faisabilité avec un programme de 51 logements

L'OAP limite donc le projet à 15 logements afin de :

- limiter les nuisances sonores, le projet doit proposer des espaces suffisants entre les constructions pour éviter les réverbérations des ondes sonores.

- s'intégrer au mieux dans la morphologie urbaine environnante : le terrain se situe en secteur pavillonnaire ; il faut donc limiter la densité. De plus, ce secteur pavillonnaire se situe à proximité de la future coulée verte La Végétale dont l'aménagement est porté par la Région Ile-de-France, ce qui justifie la volonté de réaliser un projet peu dense et aéré.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est mise en place sur ce secteur dans le cadre de la présente modification afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions et d'intégrer des mesures visant à prendre en compte les niveaux sonores importants constatés sur le site. L'OAP décline 5 grandes orientations sur le secteur :

 **Une desserte viaire** depuis la rue Pasteur sous forme de boucle

 **Une zone d'habitat individuel** de maximum 15 logements qui s'intègre mieux dans le tissu environnant.

Une surface de plancher minimum de 120 m² par logement est exigée afin de s'inscrire dans l'existant.

 **Des liaisons douces** pour connecter le quartier

 **La prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport d'Orly** en ne créant pas de maison sur le secteur concerné

La prise en compte du bruit sur le reste de l'emprise de l'OAP : D'après la carte de Bruitparif, l'OAP est soumise à des niveaux sonores importants, entre 60 et 65 dB(A) (voir partie 3.4.3.), principalement liés aux passages des avions, même si la majorité de l'OAP n'est pas couverte par un P.E.B. Pour rappel, toute opération est soumise aux dispositions du Code de la construction qui définit des principes d'isolation afin d'avoir un niveau de bruit confortable pour les habitants au sein des constructions.

L'OAP définit donc des mesures adaptées afin d'assurer le confort acoustique des futurs habitants. Afin de limiter les nuisances sonores liées aux avions, les constructions devront utiliser des matériaux adaptés pour le revêtement de la façade, garder un espace suffisant entre les constructions afin de limiter les effets de la réverbération des ondes sonores entre deux façades qui se font face, mettre en place des mesures de ventilation qui limitent les ouvertures de fenêtres et favoriser l'inertie thermique.



4.2. LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE

4.2.1. Identification d' « éléments remarquables du paysage » protégés au titre de l'article L151-23 du CU sur des cœurs d'îlots du tissu pavillonnaire

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

Un des principaux objectifs de la présente modification est la préservation du tissu pavillonnaire afin de maintenir des cœurs d'îlots végétalisés, véritables espaces de respiration et îlots de fraîcheur, participant à la qualité du cadre de vie des habitants. Ces quartiers par la préservation de leur qualité resteront des espaces recherchés des familles. La volonté des élus est de pérenniser ces jardins et espaces verts dans un objectif d'intérêt général.

Sur ces espaces, la collectivité souhaite aller au-delà du règlement qui impose 40% d'espaces verts de pleine terre, en localisation des espaces verts en cœur d'îlot, qui sont donc de larges espaces non fragmentés qui permettent de créer des réservoirs de biodiversité, répartis dans le tissu pavillonnaire.

Sur ces espaces, le règlement dit que « toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés (EVP), dont la surface ne devra en aucun cas être diminuée ». Les constructions existantes ne sont évidemment pas impactées par cette protection mais ne pourront pas faire l'objet d'extensions.

Ces nouvelles protections paysagères n'auront pas d'impact sur les objectifs de densification portés par l'Etat. En effet, comme vu précédemment (partie 2.3.1. Population), l'objectif de croissance démographique inscrit au PADD en 2018 (28 000 habitants) est d'ores-et-déjà atteint. Par ailleurs, la

commune n'a pas identifié les quartiers pavillonnaires pour répondre aux objectifs de densification. Celle-ci devra plutôt s'opérer, notamment, à travers le projet d'aménagement du centre-ville.



Avenue de la Division Leclerc / Allée Frédéric Chopin



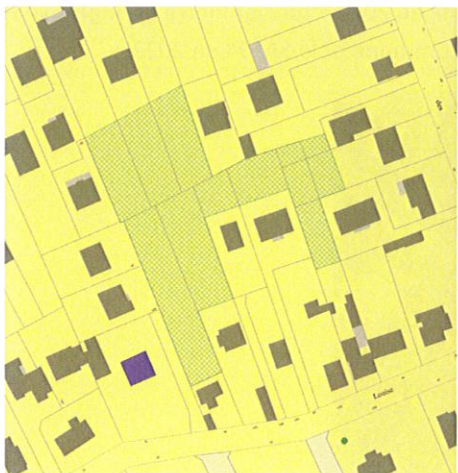
Avenue des Tilleuls / Rue du Tertre



Rue Pasteur / Rue Parmentier



Rue Parmentier / Rue Gutenberg



Rue Denis Papin / rue Louise Chenu

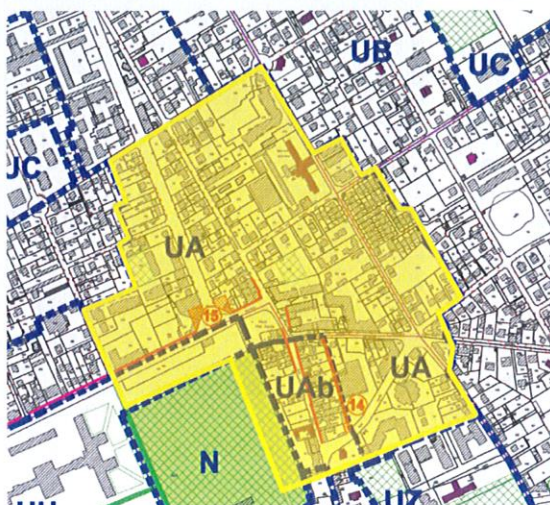


3bis avenue des Deux Clochers

4.2.2 Mise en place d'un PAPAG en centre-ville

Des études sont actuellement menées sur la requalification du centre-ville de Limeil-Brévannes, dans un objectif de créer une éventuelle Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en 2024. En effet, la commune et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des disfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations, de renouveler le bâti, de proposer une nouvelle offre de logements, des services et de commerces, et d'anticiper les besoins en équipements publics.

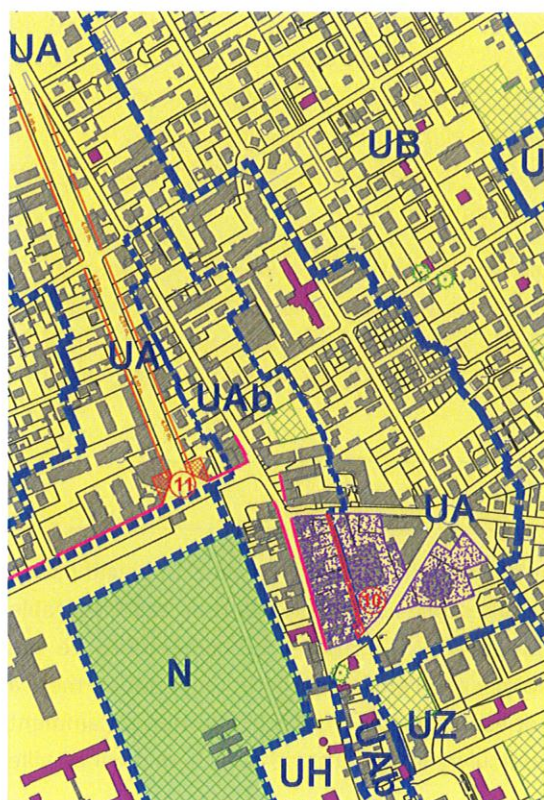
La réflexion sur ce site s'est notamment traduite par l'instauration d'un périmètre d'études du centre-ville instauré par la délibération du conseil municipal du 1^{er} avril 2015. Une convention d'action foncière a également été conclue entre la commune et le SAF 94 (Syndicat D'action Foncière du Val de Marne) sur une partie du projet centre-ville en 2020 « foncier Pierre et Angèle Le Hen». Une convention d'étude foncière a été établie entre la commune et le SAF94 en 2022.



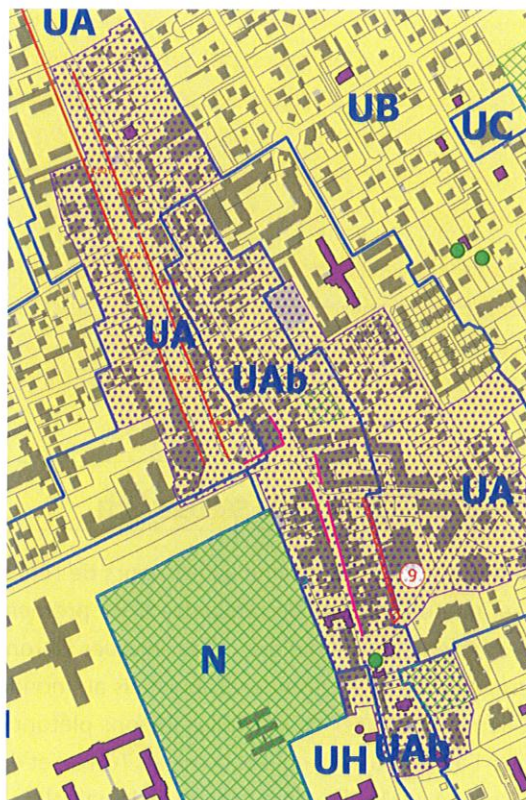
Périmètre d'étude Centre-ville

Dans l'attente de la définition d'un projet finalisé sur ce secteur, la commune souhaite mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le centre-ville afin de garantir l'aménagement d'un projet cohérent à terme.

Le PAPAG actuellement existant sur le centre-ville et instauré en 2018 lors de la révision du PLU, est donc supprimé et remplacé. En effet, celui-ci était institué sur un périmètre plus restreint afin de permettre la réalisation d'un projet « Inventons la Métropole », lequel n'est plus d'actualité. L'objet et le périmètre du PAPAG ont donc changé.



PLU approuvé en 2018



Projet de PLU

Ce PAPAG est délimité sur un secteur stratégique de la ville car il justifie un temps de réflexion des élus sur l'organisation du renouvellement urbain. Il est composé d'un grand nombre d'unités foncières potentiellement mutables à court ou moyen terme. La zone bénéficie d'un emplacement stratégique et la faible qualité de la zone d'un point de vue urbain amène une réflexion sur son évolution à moyen et long terme.

Ce projet vient de faire l'objet d'une délibération de prise d'initiative de Grand Paris Aménagement. Des études vont être engagées et une concertation auprès de la population va être organisée en début d'année 2025 pour présenter les composantes de ce projet et un calendrier prévisionnel de la procédure et de sa mise en œuvre opérationnelle.

Une attention particulière sera portée au projet situé aux abords de monuments historiques. L'Architecte des Bâtiments de France sera consulté.

Une dérogation est ajoutée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics qui sont autorisés sans limite de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Les conditions de ce PAPAG sont précisées dans le règlement, dans les dispositions générales :

ART 9 - LES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est délimité au plan de zonage au sein de la zone urbaine (U) en centre-ville.

Dans ce périmètre, délimité au plan de zonage au titre des articles L.151-41 5° et R.151-32 du Code de l'urbanisme, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude (date d'approbation de la modification n°2 du PLU), les constructions nouvelles ou extensions présentant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 30 m². Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics qui sont autorisés sans limite de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

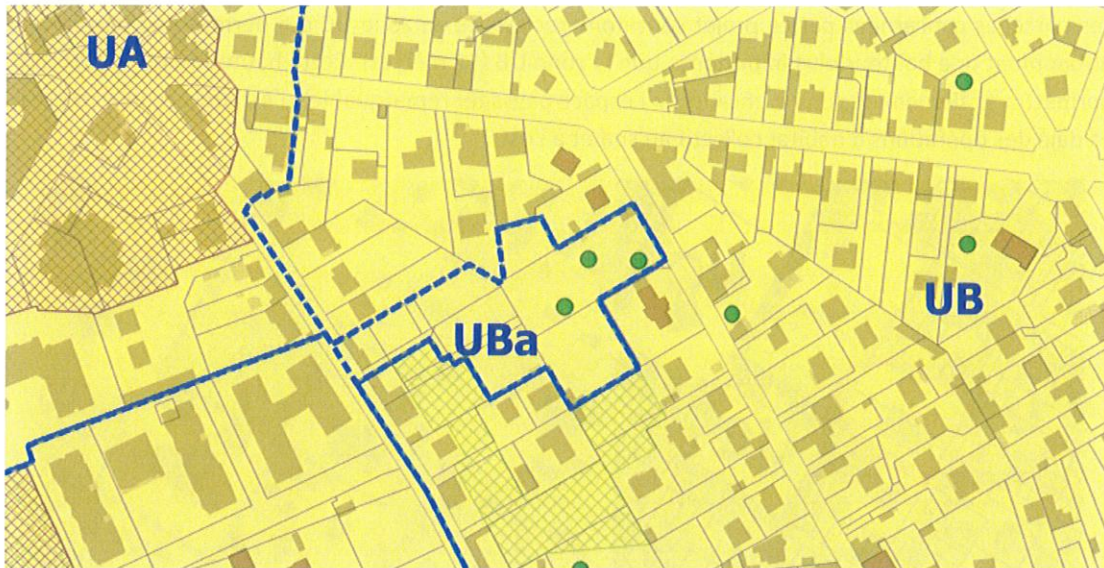
4.2.3. Création d'un secteur UBa

Un projet de ferme urbaine est en cours de réflexion au sein du tissu pavillonnaire. L'objectif est de créer un nouveau lieu de rencontre et de promenade accessible aux familles dans un cadre agréable et arboré. Des animations pédagogiques seront proposées pour toutes les générations ce qui permettra de sensibiliser les Brévonnais au monde animal et à l'environnement. Ce projet permettra également de créer de nouvelles liaisons piétonnes et écologiques à travers le quartier, notamment entre l'avenue des Tilleuls et la rue du Tertre, et de poursuivre la descente de la forêt en cœur de ville en conservant le caractère naturel de la parcelle.

Ce projet au cœur de la ville sera un équipement accessible pour les riverains, proche du centre-ville. Sa localisation en cœur de la ville lui assure une bonne fréquentation du lieu. Sa vocation projetée est compatible avec la préservation des arbres remarquables et constituera un poumon vert au cœur du quartier pavillonnaire.

Les études sont en cours de finalisation associant les services de la chambre d'agriculture et l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune souhaite donc créer un secteur de UB, nommé UBa, afin d'y autoriser l'implantation et l'extension des constructions agricoles. Ce secteur est maintenu en zone urbaine pour ne pas obérer son avenir compte tenu d'un contexte économique incertain. Il est important de ne pas grever ce foncier d'une inconstructibilité si le projet ne pouvait pas aboutir.



Secteur UBa

L'article 1 de la zone UB est modifié afin de permettre ce projet.

Art. UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles à l'exception du secteur UBa où l'implantation et l'extension des constructions à usages agricoles est autorisée.*

Une dérogation est également ajoutée aux articles 6 (implantation par rapport aux voies) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, afin de laisser une plus grande souplesse au projet de ferme urbaine.

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

Ces règles d'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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

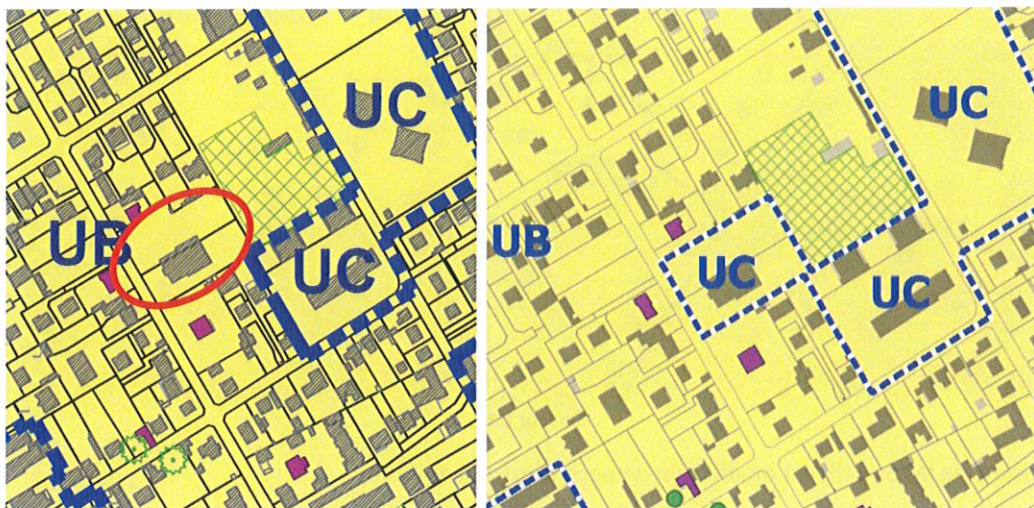
Cas des équipements d'intérêt collectif et des services publics :

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

4.2.4. Extension du secteur UC

La commune souhaite accompagner l'aménagement d'un secteur aujourd'hui occupé par des bâtiments préfabriqués accueillant une crèche. L'objectif sur ce site est de permettre l'aménagement d'une crèche accompagnée de logements.

Les parcelles concernées par ce projet sont donc reclassées en zone UC qui permet une densité, et notamment une hauteur plus importante que la zone UB (12 mètres). Cette hauteur plus importante permettra également de venir « encadrer » l'espace paysager remarquable à l'est, qui accueille d'ores-et-déjà des opérations d'habitat collectif au sud et à l'est.

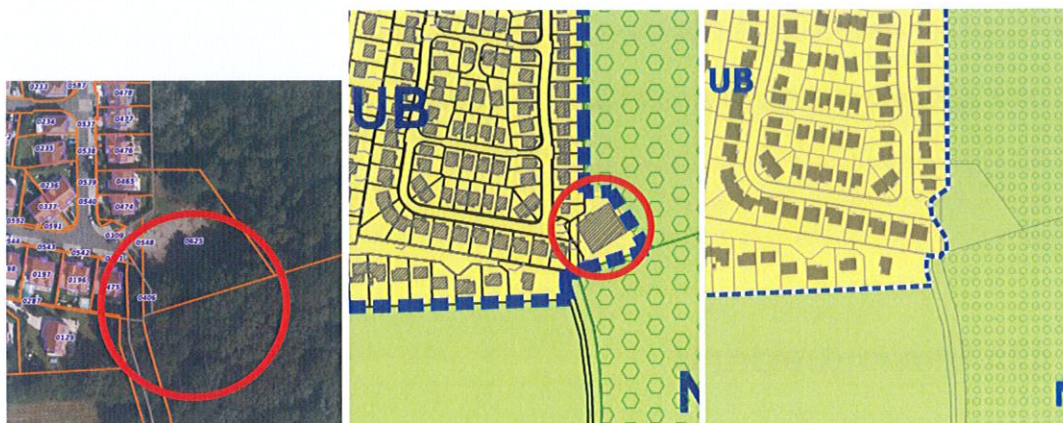


Extension de la zone UC (Avant / Après)

4.2.5. Classement de certaines parcelles en zone N

Ces terrains sont aujourd'hui non bâtis et leur situation, l'une en enclave dans le massif du domaine de Grosbois, l'autre boisée est en continuité du massif, conduise la collectivité à leur redonner une vocation naturelle à travers leur classement en zone N.

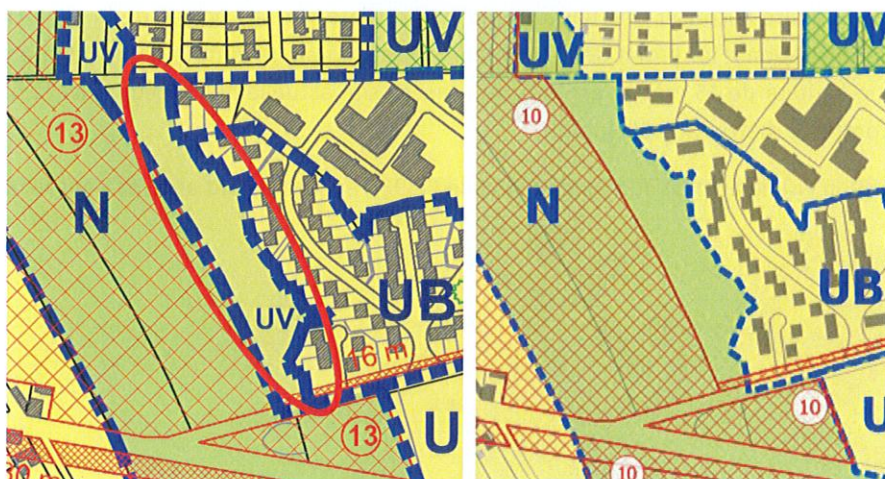
Concernant la parcelle A0209, ce terrain est en cours d'acquisition par Ile-de-France Nature dont l'objectif est d'y aménager la Végétale. Il est donc important d'y inscrire un zonage cohérent avec ce projet.



Parcelles C 548 et 625 (Avant / Après) : UB -> N



Parcelle C 475 en partie, 479 en partie (Avant / Après) : UB -> N



Parcelle AO 209 en partie (Avant / Après) : UV -> N

4.2.6. Suppression du linéaire commercial avenue de Verdun

La ville de Limeil-Brévannes mène actuellement une réflexion sur le devenir de son centre-ville. Au regard de l'avancée des études, le commerce se concentrera sur l'avenue Gabriel Péri, autour de la place Jean Jaurès et sur la rue Henri Barbusse, et non plus sur l'avenue de Verdun. Le linéaire commercial inscrit sur le plan de zonage du PLU est donc supprimé.

La suppression du linéaire commercial sur cette rue vise à concentrer les commerces sur un secteur plus restreint afin d'assurer une meilleure continuité. Les linéaires commerciaux seront de toute façon redéfinis avec le projet de ZAC centre-ville.

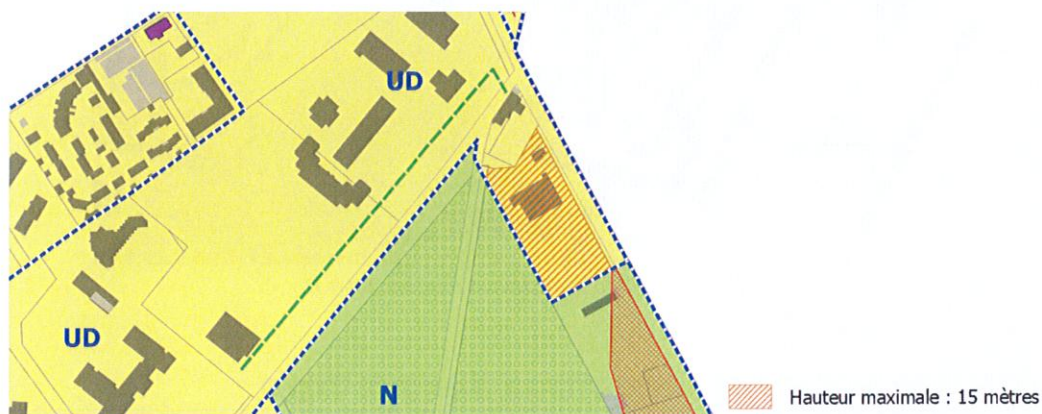


Suppression du linéaire commercial sur l'avenue de Verdun (Avant / Après)

4.27. Identification d'un secteur de hauteur plus importante (15 m) en zone UD

La commune souhaite autoriser une hauteur plus importante sur un secteur de la zone UD afin de permettre la réalisation d'un projet de développement économique dont la nature doit encore être précisée. Une hauteur de 15 mètres est autorisée sur ce site actuellement occupé par la piscine des Dauphins, contre 12 mètres actuellement.

Cette disposition visible au plan de zonage (parcelle C 598), est également ajoutée dans le règlement.



Extrait du plan de zonage

Art. UD 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Hauteur maximale autorisée :

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

En cas de toiture-terrasse, la hauteur autorisée à l'acrotère ne doit pas excéder 12,50 mètres (R+3).

Une hauteur plus importante de 15 mètres est autorisée sur le secteur repéré au plan de zonage par des hachures orange.

4.3. LES MODIFICATIONS APPOORTEES AU REGLEMENT

4.3.1. Modification de la zone UB afin de préserver le tissu pavillonnaire

Un des principaux objectifs de la présente modification est la préservation du tissu pavillonnaire afin de maintenir des cœurs d'îlots végétalisés, véritables espaces de respiration et îlots de fraîcheur, participant à la qualité du cadre de vie des habitants.

Par ailleurs, la commune se rapproche d'ores-et-déjà de l'objectif inscrit au PADD d'atteindre 28 000 habitants à horizon 2030 (27 833 habitants en 2019). Il n'est donc pas nécessaire de renforcer la densité de ces secteurs, véritables marqueurs de l'identité de la commune.

Pour cela, une bande de constructibilité est introduite dans le règlement du PLU, à l'article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques) de la zone UB, afin de favoriser l'implantation du bâti en priorité à l'avant des parcelles et de préserver les jardins pavillonnaires. Il est précisé que la bande de constructibilité se calcule à partir de l'alignement des voies existantes dont une liste est jointe en annexe du règlement.

Au-delà de cette bande de constructibilité fixée à 20 mètres, seules les annexes sont autorisées. La définition d'annexe est par ailleurs complétée pour les limiter à 20 m² d'emprise au sol (voir « Mise à jour des définitions »).

Une dérogation est également ajoutée pour les constructions existantes d'ores-et-déjà implantées au-delà de la bande de 20 m, afin de permettre des extensions dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

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

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres à compter de l'alignement actuel des voies existantes. Au-delà de cette bande, seules sont autorisées :

- *les annexes ;*
- *les extensions des constructions, d'ores-et-déjà implantées, à la date d'approbation du PLU, au-delà de cette bande construction, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.*

Les voies existantes sont listées à l'annexe 4 du présent règlement.

Cette modification entraîne la suppression d'une partie de l'article 3 qui concerne les accès des constructions en second rang ou à plus de 30 mètres. En effet, seules les annexes sont désormais autorisées au-delà de 20 mètres.

Art. UB 3. VOIES ET ACCES.

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 m. En cas de desserte de 2 logements et plus ou 2 constructions et plus, la largeur de ce passage est portée à 6 m minimum (réalisation d'une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules).

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.

Afin de mettre en cohérence le PLU avec le règlement de voirie de la ville, il est également précisé à l'article UB 3 qu'il n'est autorisé qu'une entrée charretière par unité foncière.

Une seule entrée charretière par unité foncière est autorisée.

4.3.2 Permettre l'élargissement de certaines voies

Afin de faciliter les déplacements des habitants et de renforcer la multimodalité, la commune souhaite permettre l'élargissement de deux voies : l'avenue du Président Wilson et la rue Piard.

Pour cela, la ville s'appuie sur le retrait de 6 m minimum par rapport aux voies imposé à l'article 6 du règlement de la zone UB. Une phrase sera ajoutée afin d'interdire les dérogations à ce retrait sur les deux voies. De plus, ce retrait minimum sera également indiqué au plan de zonage.

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

A cet effet, les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m au moins de l'alignement :

- pour les voies publiques existantes ou projetées,
- de la limite en tenant lieu pour les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique.

Cependant, des implantations différentes pourront être admises, sauf application d'un emplacement réservé :

- pour des raisons architecturales ou de composition urbaine,
- pour ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et l'ordonnancement architectural et urbain spécifique du quartier,
- en présence d'un pignon mitoyen.

Ces dérogations ne s'appliquent pas sur l'avenue du Président Wilson et sur la rue Piard où le retrait de 6 m minimum est obligatoire.



Extrait du Plan de zonage – Retraits de 6m minimum sur l'avenue du Président Wilson et la rue Piard

4.3.3. Mise à jour des normes de stationnement vélo

Les règles de stationnement vélo sont mises à jour avec les dernières normes en vigueur issues du décret du 30 juin 2022.

1. Stationnement des deux-roues :

Le nombre d'emplacement deux-roues à prévoir est de :

Habitation : 1 emplacement (1,5 ~~0,75~~ m² au minimum) par logement jusqu'à deux pièces principales et 2 emplacements (3 ~~1,5~~-m² au minimum) dans les autres cas. ~~La surface minimale est de 3 m²~~

Bureaux et activités : ~~1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher a minima 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans le bâtiment.~~

Activités et commerces de plus Ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du code du commerce) ou établissement cinématographique de plus de 500 m² : ~~1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs. a minima 10% de la capacité du parc de stationnement.~~

Equipements / services publics : a minima ~~1 place pour 10 employés-15% de l'effectif d'usagers de l'équipement / service public accueilli simultanément dans le bâtiment.~~

Etablissements scolaires : ~~1 place pour 8 à 12 élèves.~~

~~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.~~

~~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.~~

4.3.4. Autorisation des places commandées sous condition pour l'habitat individuel

La commune souhaite interdire les places commandées en zone pavillonnaire, pour des principes de fonctionnement, sauf lorsqu'il s'agit d'une place close et couverte et d'une place en extérieur.

ANNEXE 1 : STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Habitat (norme plancher) :

Hors logement social : 1,8 place par logement de 3 pièces et plus et 1 place pour les logements de 2 pièces et moins. Pour l'habitat collectif : les places commandées ne sont comptabilisées que pour les logements de 4 pièces au moins. Pour l'habitat individuel, les places commandées sont autorisées uniquement lorsque l'une des deux places est close et couverte et que l'autre est à l'extérieur.

4.3.5. Mise à jour des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est mise à jour :

ER11 : La suppression de cet ER11 est liée à l'avancement du projet de ZAC en centre-ville. La nouvelle centralité a été déplacée et l'aménagement d'un carrefour sur la place Marie-Le-Naourès n'est plus d'actualité.

ER12 : La vocation de cet ER était d'accueillir une crèche. L'équipement est aujourd'hui réalisé d'où la suppression de cet ER.

ER14 : il s'agit de permettre la reconstruction d'un local associatif qui a été supprimé pour la création du câble 1 (déviation de la ruelle de Paris qui a amené à la suppression du local existant).

ER16 : Cet emplacement réservé a été institué après la délivrance d'un permis de construire qui faisait l'objet d'un contentieux. Le projet ayant finalement pu aboutir, cet ER est aujourd'hui bâti. Il est donc supprimé.

N°	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
2 1	Élargissement de la route nationale 19	Etat	1,98 hectares
3-2	Élargissement de l'avenue Albert-Garry	Commune	A 30 mètres 2,85 hectares
4 3	Élargissement de la R.D. 204 (l'avenue Descartes)	Conseil Général Départemental	A 30 mètres 1,06 hectare
5 4	Élargissement de la R.D. 136 (l'avenue de Valenton)	Conseil Général Départemental	A 16 mètres 4 550 m ²
6 5	Élargissement de l'avenue de Verdun	Commune	A 16 mètres 3 580 m ²
7 6	Élargissement des trottoirs de la rue Eugène-Varlin et de la rue du Moulin	Commune	A 14 mètres (dont 3 mètres pour le trottoir oriental) 3 125 m ²
8 7	Élargissement de la rue Albert-Roussel	Commune	A 10 mètres 1 440 m ²
9 8	Élargissement de la rue Louis-Pasteur	Commune	A 10 ou 12 mètres 2 655 m ²
10 9	Création d'une voie nouvelle entre la rue Roger-Salengro et la rue Louis-Sallé	Commune	Largeur de 3,50 mètres 535 m ²
11	Aménagement de la place Marie-Le-Naourès	Commune	750 m²
12	Création d'un équipement public	Commune	4 570 m²
13 10	Création d'une coulée verte dite Tégéval	Région d'Ile-de-France	12,64 hectares
14-11	Création d'un « pont écologique » sur la route nationale 19 entre le bois de La Grange et la forêt de Grosbois	Région d'Ile-de-France	5 810 m ²
15-12	Élargissement de la rue du 8-Mai-1945	Commune	A 12 mètres 640 m ²
16	Création d'un espace vert près de la chapelle Sainte-Marie-Madeleine	Commune	1 265 m²
17 13	Création d'un équipement public	Commune	3 510 m ²
14	Futur local associatif	Commune	1 390 m ²

4.3.6. Mise à jour des définitions

❖ Annexes

Les annexes sont limitées à 20 m² de SDP et d'emprise au sol afin de préserver des espaces de pleine terre et des espaces libres sur les terrains. Cette emprise au sol maximum permet également de favoriser une utilisation de ces constructions comme annexe, sans usage d'habitation.

ANNEXES

Sauf prescriptions contraires mentionnées au règlement :

1. les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 3,50 m,
2. les annexes ne peuvent être plus élevées que le bâtiment dont elles constituent l'extension,
3. les annexes ne peuvent avoir une surface de plancher *et une emprise au sol supérieures à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension 20 m², [...]*

❖ Clôture ajourée

Une définition d'une clôture ajourée est ajoutée afin d'imposer qu'au moins 1/3 de la hauteur de la clôture doit être traitée de façon ajourée.

CLOTURE AJOUREE :

Une clôture est dite « ajourée » lorsque la partie ajourée représente au moins 1/3 de sa hauteur.

❖ Pare-vue

Le règlement est complété afin de préciser que la mise-en-place d'un pare-vue permet de ne plus avoir de vue directe (voir définition « vue directe »). La définition de pare-vue est créée afin de préciser le type de dispositif attendu.

PARE-VUE :

Dispositif fixe et opaque d'une hauteur minimum de 1,90 mètre.

4.3.7. Remplacement de la notion de « baie » par celle de « vue »

La notion de baies principales / secondaires est supprimée et remplacée par celle de vues directes / indirectes qui semble plus claire.

Les articles 7 des zones UA, UAb, UB, UC et UT sont modifiés comme suit :

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

Implantation en retrait :

Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade avec :

- un minimum de ... m ~~si elle comporte au moins une baie principale en cas de vue directe~~ (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement)
- un minimum de ... m dans les autres cas.

L'article UB 7 est par ailleurs harmonisé avec les autres zones du PLU.

Les articles 8 des zones UA, UAb, UB, UC, UD, UH, UV, UT, AUD et N sont modifiés comme suit :

Art. 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, ~~si l'une des façades en vis-à-vis comporte au moins une baie principale en cas de vue directe~~ (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement), avec un minimum imposé de ... m.
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute dans tous les autres cas, avec un minimum imposé de ... m.

La notion de baie est supprimée des définitions (annexe 2 du règlement) et celle de vue directe est ajoutée. Il est également précisé dans la définition que les ouvertures à rez-de-chaussée ne constituent pas des vues directes uniquement si elles sont face à un pignon aveugle implanté en limite séparative et non plus également à un mur car celui-ci pourrait être démoli.

VUE DIRECTE :

Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades ou pignon des constructions ainsi que les châssis de toit situées à moins d'1,90 mètre de haut par rapport au plancher ;
- les portes fenêtres.

Constituent également des vues directes :

- les balcons.
- les terrasses, surélevées de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- les loggias ;
- les lucarnes.

Ne constitue pas des vues directes :

- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face à un mur pignon aveugle implanté en limite séparative ;
- les ouvertures, en toiture ou en façade, dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel ils sont situés ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ;
- les pare-vues.

4.3.8. Modifications à l'article 11 du règlement

❖ *Autorisation de la surimposition des panneaux solaires*

La commune souhaite encourager l'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toiture en autorisant les panneaux en surimposition et non plus uniquement intégrés à la toiture. En effet, ce procédé est plus simple et moins coûteux. Par ailleurs, il permet une meilleure production en permettant à l'air de circuler et donc en maintenant les panneaux à une température optimale.

Cette disposition est ajoutée aux articles 11 des zones urbaines et à urbaniser (UA, UAb, UB, UC, UD, UE, UH, UZ, AUD et AUE).

Les panneaux photovoltaïques :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

❖ *Précisions sur les clôtures*

Des précisions sont apportées sur le traitement des clôtures afin d'assurer une harmonie et une qualité esthétique. Les dispositions suivantes sont ajoutées / supprimées à l'article 11 des zones UA, UAb, UB, UC, UD, UE, UH, UT et AUD.

La commune ne souhaite pas autoriser les dispositifs pleins, non ajourés, au-dessus des murs bahut, à l'alignement des voies.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté :

- ~~— soit d'un dispositif plein, non ajouré, présentant un espacement de 10cm entre le mur bahut et le dispositif plein. Les matériaux et les couleurs de ce dispositif plein devront être de bonne qualité et s'intégrant dans l'environnement existant,~~
- *soit d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.*

La hauteur des clôtures sur rue sont d'ores-et-déjà limitées à 2 mètres. Une majoration de 20 cm est désormais possible pour les piliers.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

❖ *Ajout d'une règle concernant les volets roulants*

Une règle est ajoutée afin que les coffres des volets roulants soient à l'intérieur des constructions. Cela permet de limiter leur impact visuel sur le paysage.

Les volets roulants

Les coffres des volets roulants doivent être situés à l'intérieur des bâtiments.

❖ *Modification de la hauteur de substrat imposée pour les toitures végétalisées*

La commune souhaite imposer dans le règlement une hauteur minimale de substrat pour les toitures terrasses végétalisées afin de garantir la création d'un espace vert de qualité ayant une fonction de réservoir de biodiversité, participant à limiter l'effet d'îlot de chaleur et permettant une forte rétention des eaux de pluie.

Cette hauteur minimale de substrat est fixée à 20 cm dont 10 cm au moins de terre végétale, ce qui correspond à un système de végétalisation semi-intensif. En effet, une hauteur de substrat supérieure à 30 cm correspond à une toiture-terrasse jardin avec un système de végétalisation intensif, ce qui est extrêmement contraignant en termes d'entretien et ce qui entraîne un poids et donc des coûts très importants lors de la construction des bâtiments. Cette disposition est ajoutée aux articles 11 (Aspect extérieur) des zones UA, UAb, UB, UC, UD, UE, UH, AUD et AUE.

Art. 11. ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions

Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm dont 10 cm de terre végétale.

4.3.9. Dérogation sur la pleine terre pour les équipements publics en UC

La zone UC présente une densité assez importante et fait l'objet de plusieurs projets résidentiels qu'il est important d'accompagner de la création d'équipements répondant aux besoins des habitants. Afin de s'assurer de pouvoir réaliser ces équipements, le PLU offre une plus grande souplesse en termes d'emprise au sol. Le secteur pavillonnaire est moins dense et mute peu ; il est donc moins soumis à cette problématique.

Une dérogation est donc ajoutée aux 25% de pleine terre imposée au règlement pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Art. UC 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Au moins 25 % de la surface du terrain seront conservés en pleine terre (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement).

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

4.3.10. Ajustement de l'article 2 de la zone UV

La zone UV autorisait sous condition les équipements et aménagements de « faible densité ». Or, cette n'est pas quantifiée et est donc compliquée à appliquer. L'article est donc ajusté en ce sens. Il est également précisé que la zone UV peut également accueillir des équipements sportifs.

Art. UV 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les équipements et aménagements de faible densité d'intérêt collectif liés à la vocation naturelle, et de loisirs et sportive de la zone.

5. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1. INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

La préservation du cadre de vie de qualité dans les zones pavillonnaires est l'un des principaux objectifs de la présente modification. Le cadre végétal de ces quartiers est l'un de leurs atouts majeurs. La commune vise donc la préservation des jardins pavillonnaires à l'arrière des constructions qui permettent de créer des cœurs d'îlots végétalisés, véritables espaces de respiration. Pour cela des nouvelles règles favorisent l'implantation du bâti à l'avant des parcelles, dans une bande de 20 m depuis l'alignement. Par ailleurs, l'instauration d' « éléments remarquables du paysage » permet de préserver les cœurs d'îlots végétalisés les plus importants de la zone UB.

La mise en place d'une OAP au 26 rue Pasteur vise également à renforcer la qualité du cadre de vie des habitants du tissu pavillonnaire en permettant la mutation d'un secteur d'activités vieillissant en secteur à dominante d'habitat individuel, s'intégrant au mieux dans le tissu environnant. Cette OAP prendra par ailleurs en compte la présence d'un PEB au sud en interdisant l'habitat sur les secteurs concernés.

La modification du PLU permet également de répondre aux besoins des habitants en termes d'équipements en facilitant leur installation à travers :

- Une dérogation au taux d'espaces verts de pleine terre en zone UC pour les équipements publics ;
- Une extension de la zone UC pour permettre l'installation d'une crèche ;
- La création d'un sous-secteur UBa pour permettre l'installation d'une ferme urbaine ;
- L'ajout d'un emplacement réservé pour un futur local associatif.

La commune souhaite également encourager l'utilisation d'alternative à la voiture particulière en renforçant la multimodalité de certaines voies (Avenue du Président Wilson et rue Piard). Pour cela la modification du PLU vise à permettre l'élargissement de ces voies. Par ailleurs, les règles de stationnement vélos dans les constructions sont mises à jour par rapport aux dernières normes en vigueur.

La présente modification permet également de veiller à la qualité de l'aspect extérieur des constructions à travers l'ajout ou l'ajustement de certaines règles ou définition : aspect des clôtures, coffres des volets roulants non visibles, etc.

5.2. INCIDENCES SUR LA FORME URBAINE

La modification du PLU vise notamment à préserver le tissu pavillonnaire dans sa forme actuelle en maîtrisant mieux l'évolution de ce secteur qui est soumis très fortement au phénomène de division parcellaire. L'objectif est de reconstituer un front bâti cohérent en favorisant la construction à l'avant des parcelles. Au-delà d'une bande de 20 mètres, seules sont autorisées les constructions annexes.

L'instauration d' « éléments remarquables du paysage » permet également de préserver l'arrière des terrains.

La commune de Limeil-Brévannes souhaite également requalifier son centre-ville à travers la prochaine instauration d'un projet de ZAC qui portera un projet global et cohérent. Dans l'attente de la définition d'un projet abouti, un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est instauré dans le cadre de la présente modification.

5.3. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

Comme vu précédemment, l'un des objectifs de la modification est de préserver la trame verte du tissu pavillonnaire et même de la renforcer. L'implantation à l'avant des parcelles et l'instauration d' « éléments remarquables du paysage » permettent de préserver les cœurs d'îlots végétalisés et donc de maintenir des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité mais également de limiter l'effet d'îlot de chaleur.

La part d'espaces classés en zone naturelle augmente dans le cadre de la présente modification d'1,6 hectares. En effet, certains terrains, en limite de zone naturelle et aujourd'hui classés en zone urbaine (UB ou UV) sont classés en zone naturelle N. Cette modification de zonage permet donc de protéger des espaces naturels du territoire.

La commune souhaite également assurer la qualité des espaces verts en instaurant une hauteur minimum de substrat pour les toitures terrasses végétalisées de 20 cm, ce qui correspond à un système de végétation semi-intensif, ce qui est suffisant pour contribuer à la création de réservoirs de biodiversité, pour limiter les îlots de chaleur et pour permettre une forte rétention des eaux de pluie.

5.4. INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

La modification du PLU a peu d'impact sur les ressources naturelles (eau, sol, sous-sol, etc.).

Les évolutions apportées sur le secteur pavillonnaire UB permettent de maintenir davantage d'espaces verts de pleine terre et donc de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et donc leur gestion à la parcelle. L'instauration d'une hauteur de substrat minimum pour les toitures terrasses végétalisées permettent également une forte rétention des eaux pluviales.

La commune souhaite également favoriser l'installation de panneaux solaires en les autorisant en surimposition et plus uniquement intégrés à la toiture.

