



Commune de Limeil-Brévannes

EPT Grand Paris Sud Est Avenir

Département du Val de Marne

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

3 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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

LE CONTEXTE LÉGAL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. LE CHOIX DES SECTEURS CONCERNÉS	4
2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AUX SECTEURS MUTABLES DU CENTRE	5
2.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES SECTEURS MUTABLES DU CENTRE.....	5
2.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LES SECTEURS MUTABLES DU CENTRE.....	7
3. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR D'ENTRÉE DE VILLE	8
3.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR D'ENTRÉE DE VILLE.....	8
3.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR SECTEURS D'ENTRÉE DE VILLE.....	10
4. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR DE LA BALLASTIÈRE- NORD	11
4.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA BALLASTIÈRE-NORD.....	11
4.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA BALLASTIÈRE-NORD.....	13
5. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR D'ACTIVITES RUE PASTEUR	14

LE CONTEXTE LÉGAL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 ») puis par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (la loi « A.L.U.R. »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier du P.L.U.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, créé par la loi du 12 juillet 2010 et modifié par la loi du 24 mars 2014, prévoit que ces O.A.P. respectent les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Selon ce même article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les O.A.P. « *comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

L'article L.151-7 précise que « *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 ».

Toutefois, en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale, les O.A.P. d'un P.L.U. élaboré par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale comprennent les dispositions mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17, i.e. les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

A contrario, en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale, les O.A.P. d'un P.L.U. élaboré par une commune non-membre d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale, ou membre d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale, ne disposant pas de la compétence pour élaborer le P.L.U., ne comprennent pas ces dispositions mentionnées à ces articles L.141-16 et L.141-17.

1. LE CHOIX DES SECTEURS CONCERNÉS

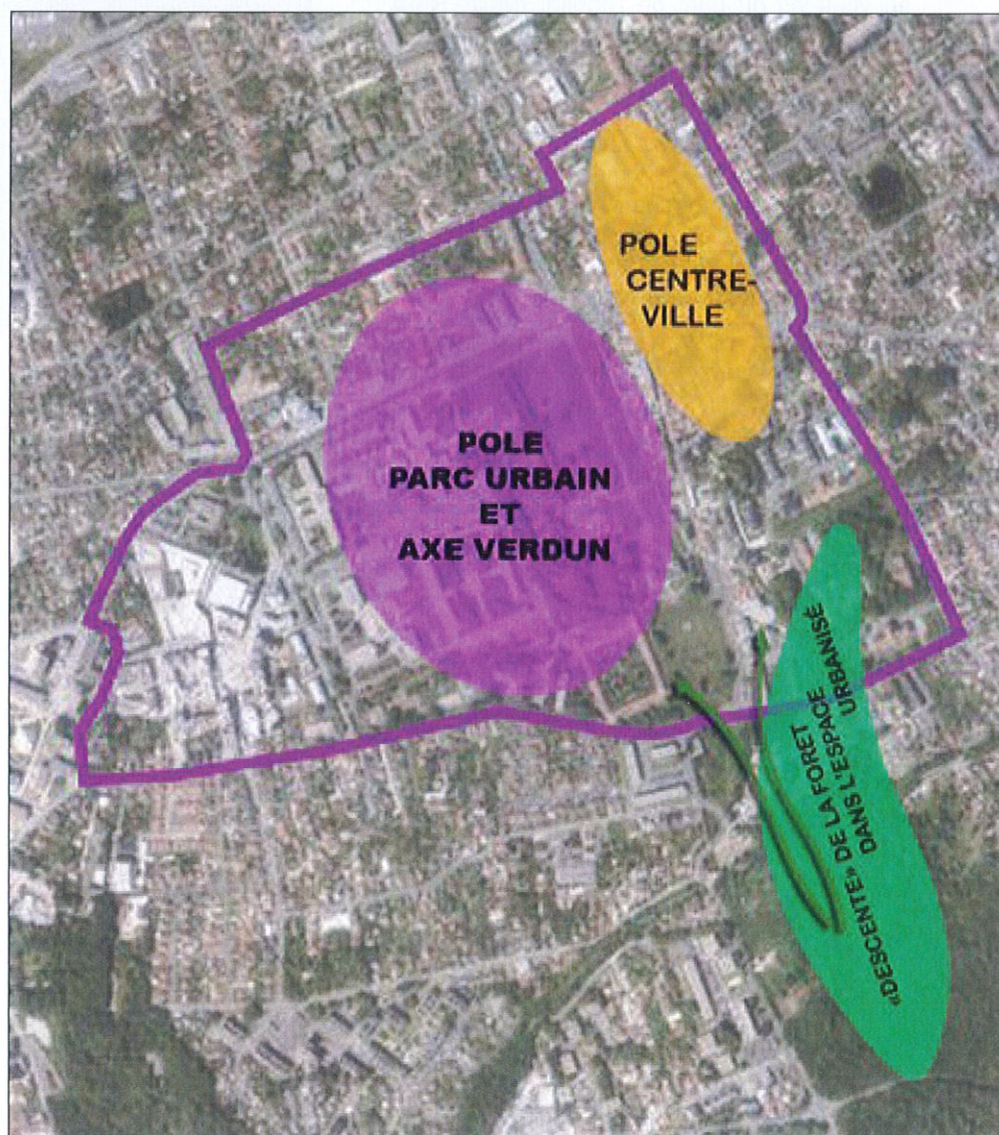
Dans le cadre du P.L.U. de LIMEIL-BRÉVANNES, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (la pièce n° 3) concernent essentiellement trois secteurs, ouverts au renouvellement urbain, des zones urbanisées ou urbanisables :

- Le pôle du centre-ville ;
- L'entrée de ville du côté de Valenton ;
- Le secteur de la Ballastière-Nord ;
- Le secteur d'activités rue Pasteur.

2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AUX SECTEURS MUTABLES DU CENTRE

2.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES SECTEURS MUTABLES DU CENTRE

La ville de Limeil-Brévannes entend offrir à ses habitants un centre-ville attractif et dynamique. Cette ambition, portée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), concerne l'ensemble du centre de Brévannes.

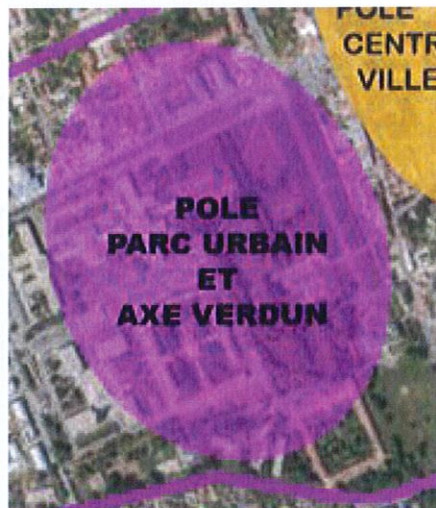


Dans ce périmètre, la Ville a distingué deux secteurs d'intervention qui seront aménagés de façon complémentaire et cohérente, pour former à terme un centre-ville continu qui s'étendra de la place Emile-Colleau jusqu'à la place de l'Hôtel-de-Ville et à la résidence Saint-Martin¹.

Le cœur de ce périmètre est concerné par 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.

Pour atteindre ces objectifs, les orientations d'aménagement, relatives au Pôle du parc urbain et à l'axe Verdun, sont :

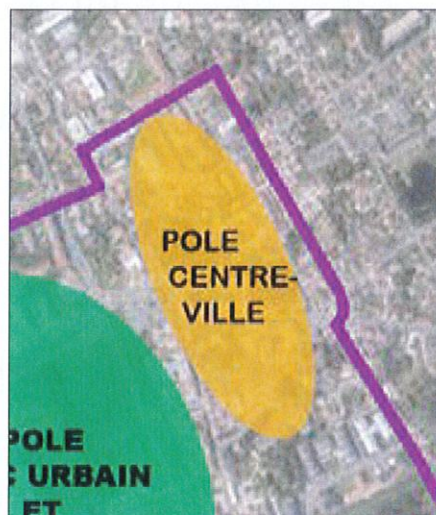
- Le renforcement du caractère urbain de l'avenue de Verdun, par la formation d'un front urbain unifié en vis-à-vis du parc de l'hôpital Emile-Roux ;
- La préservation du caractère pavillonnaire et aéré des ilots maintenus derrière le front urbain de l'avenue de Verdun ;
- Le traitement de la place Marie-Le-Naourès, par la reconstruction des immeubles la bordant avec une architecture ordonnancée, par la mise en valeur de la perspective urbaine de l'avenue Gabriel-Péri, et par la mise en scène du château de Brévannes, au fond de ses anciens parterres ;
- La préservation des espaces verts, en particulier des alignements boisés, et des abords des bâtiments protégés dans l'enceinte de l'hôpital Emile-Roux.



¹ . Le secteur du Pôle Pasteur est l'objet, dans l'actuel P.L.U., d'un secteur de plan de masse, aux dispositions plus précises que celles d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ; l'aménagement de ce secteur est quasi-achevé.

Les orientations d'aménagement, relatives au pôle du centre-ville *stricto sensu*, sont :

- La préservation du caractère villageois des flancs de la rue Henri-Barbusse ;
- Le percement de l'îlot Roger-Salengro-Louis- Sallé par une voie piétonnière entre le centre du quartier Léon-Bernard (l'ancienne Z.A.C. Léon- Bernard) et le passage des Enfants-Heureux, ainsi qu'entre le cœur de l'îlot et la rue Henri- Barbusse ;
- Le réaménagement de la place Jean-Jaurès en une place urbaine, articulant les tissus disparates de l'avenue de Verdun, de la rue Henri- Barbusse, et de la rue Roger-Salengro, et adaptée à la tenue d'un marché forain.



2.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LES SECTEURS MUTABLES DU CENTRE

Déclinant les orientations générales du P.A.D.D., les objectifs particuliers aux secteurs mutables du centre sont :

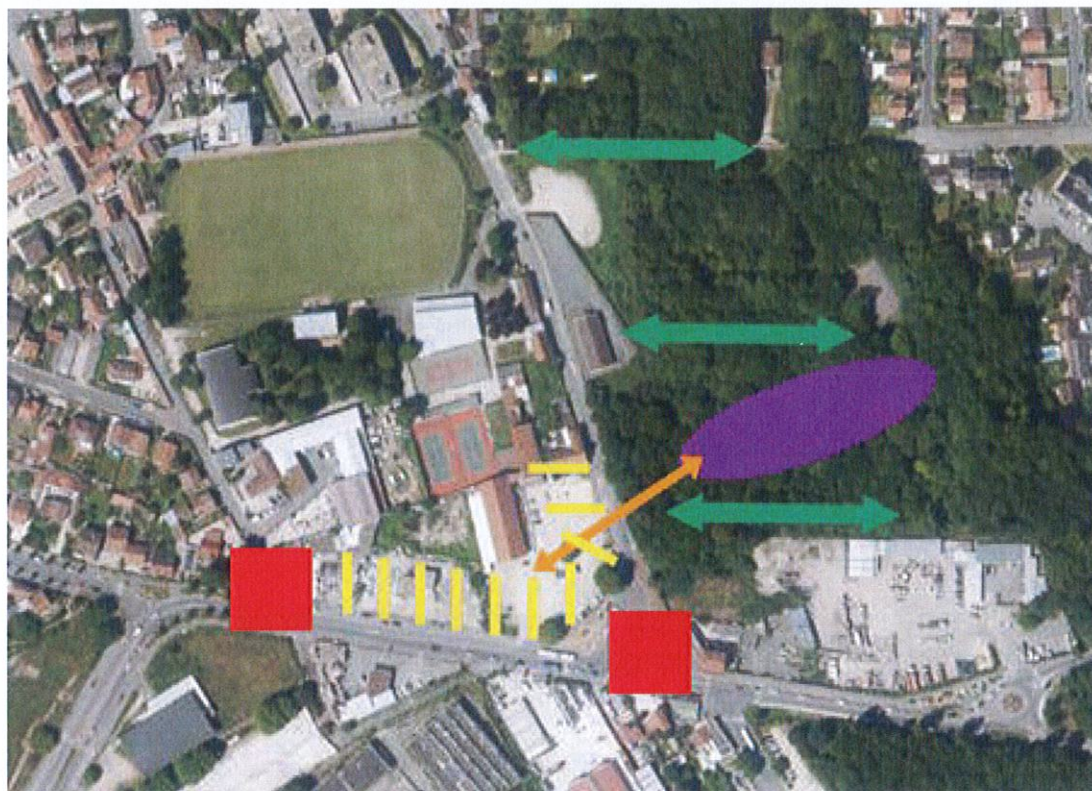
- Trouver une identité propre au centre en lien avec son histoire et sa géographie ;
- Concentrer sur un périmètre restreint plusieurs fonctions urbaines centrales (l'habitat, le commerce [dont un marché], l'équipement public) ;
- Relier les fonctions par la création d'un réseau d'espaces complétant ceux existants.

Les orientations de programmation, relatives au pôle du parc urbain et de l'axe Verdun, sont :

- Le prolongement du linéaire commercial aux rez-de-chaussée des immeubles ;
- La construction d'immeubles de logements, avec une mixité des tailles et des financements.

Les orientations de programmation, relatives au pôle du centre-ville *stricto sensu*, sont :

- Le remplacement du marché forain dans le centre-ville par un équipement pérenne ;
- Le prolongement du linéaire commercial aux rez-de-chaussée des immeubles.



Déclinant les orientations générales du P.A.D.D., les objectifs particuliers à ce secteur sont :

- Axer l'aménagement des abords de la station du Cable A en cohérence avec les équipements sportifs et la Tégéval, avec un front urbain permettant une animation "touristique et commerciale".

Les orientations d'aménagement, relatives au secteur d'entrée de ville, sont :

3.1.1. La création d'un front urbain :



Au long de l'avenue Descartes, des fronts urbains tenus permettront de donner une qualité urbaine au cœur du nouveau quartier. Ils permettront de favoriser l'implantation et le développement des activités commerciales.

3.1.2. Les places urbaines :



Deux places urbaines seront ouvertes aux principaux croisements des axes existant au long de l'avenue Descartes.

- Une place majeure au croisement entre l'avenue Descartes et la rue Georges-Clemenceau, articulant les deux voies et l'allée du cimetière ;
- Une place mineure, en amont de la précédente, au croisement de l'avenue Descartes et de la rue des Deux-Communes ; cette place souligne le point réel de l'entrée sur le territoire de Limeil-Brévannes.

3.1.3. L'accompagnement du Cable A :



Pour accompagner la réalisation du Cable A, le secteur d'entrée de ville accueillera une station sur la ligne aérienne du Cable A, aux abords de la place majeure ;



Un chemin doux entre ce quartier d'entrée de ville et la station du Cable A sera aménagé.

3.1.4. Les mails plantés :



Des mails plantés seront ouverts dans le prolongement des lignes existantes autour du site vers la coulée verte régionale dite Tégéval.

3.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR SECTEURS D'ENTRÉE DE VILLE

Encourager le développement de nouvelles activités économiques notamment autour du centre Descartes de manière à pallier l'insuffisance d'emplois, est une orientation générale du P.A.D.D..

3.2.1. La rue commerçante et les implantations commerciales :



Pour développer une offre commerciale à vocation de loisirs et de services, et faire de ce nouveau quartier un quartier vivant et animé, les rez-de-chaussée des bâtiments seront principalement dévolus aux activités touristico-commerciales (commerces, restaurants, galeries, etc...).

Le linéaire commercial, de part et d'autre de la place, formera le pôle touristico-commercial du secteur.

4. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR DE LA BALLASTIÈRE-NORD

Le site de la Ballastière Nord constitue une des principales emprises foncières mobilisables, sur le territoire de Grand-Paris-Sud-Est-Avenir, pour l'accueil d'entreprises nouvelles. Avec la proche zone d'activités logistiques, ce secteur de Limeil-Brévannes est inscrit dans une dynamique globale de requalification et de densification.

En outre, l'achèvement du quartier des Temps-Durables, en 2012, rend plus nécessaire l'accueil d'entreprises nouvelles et la création d'emplois nouveaux.

La volonté du Territoire et de la Ville est de développer une nouvelle centralité économique au nord des espaces déjà urbanisés, à proximité de projets structurants pour le Territoire : La future station du Cable A (le téléphérique urbain), la Tégéval (la coulée verte), et, à plus long terme, le T.C.S.P. de Sucy à Orly.

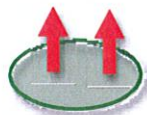
Les études de programmation ont démontré qu'il existe une insuffisance de locaux de petite et moyenne tailles, correspondant aux attentes des P.M.E.-P.M.I., d'une part. D'autre part, il existe une demande importante mais insatisfaite d'entreprises déjà implantées dans le Val-de-Marne et cherchant à se délocaliser pour les locaux correspondant mieux à leurs critères.

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

Le secteur de la Ballastière-Nord est aujourd'hui situé dans les confins de l'urbanisation de Limeil-Brévannes, délimité par la route départementale 110, aménagée et ouverte en 2011, la zone d'activités logistiques et la centrale à biomasse, et la rue Paul-Valéry, le prolongement de l'avenue Albert-Garry au droit du secteur. La déviation de la route départementale 110, en l'état actuel, ne permet pas le retournement des accès aux activités, mais ouvre cette opportunité et permet la requalification de cette zone d'activités existantes.

Pour développer une nouvelle centralité économique au nord de Limeil-Brévannes, en lien avec les projets structurants de l'E.P.T., les orientations d'aménagement, relatives au secteur de la Ballastière-Nord, sont :

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



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



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

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

4.1.2. La création d'une nouvelle zone d'activités :



Déployer une zone d'activité économique au traitement urbain et paysager qualitatif, compatible avec la proximité du quartier d'habitation des Temps- Durables et le projet de requalification de l'avenue Albert-Garry et de la rue Paul-Valéry.

4.1.3. La création d'une voirie routière interne :



L'accès au secteur occidental sera assuré par une voie unique, formant une boucle, avec un accès principal à partir du carrefour giratoire actuel, et un accès secondaire sur la route départementale 110.

Cette boucle préservera les rues Paul-Valéry et Albert-Garry du trafic des véhicules, et notamment du trafic des poids-lourds, générés par le développement des emplois sur le site de la Ballastière-Nord.

Le carrefour giratoire existant sur la route départementale 110 sera l'objet d'un traitement qualitatif particulier, afin de lui donner le caractère d'une place urbaine.

4.1.4. La création d'une trame piétonnière et cyclable interne :



Une large voie piétonnière et cyclable sera tracée, entre le giratoire de la route départementale 110 et la rue Paul-Valéry, dans le prolongement d'un segment central de la boucle ci-dessus décrite. Par sa largeur, par son traitement qualitatif, cette voie sera « l'épine dorsale » du secteur. A l'ouest, au cœur de la masse bâtie, des venelles piétonnières et cyclables seront tracées parallèlement et perpendiculairement à cette dernière, afin que les immeubles tertiaires ne soient accessibles, depuis les aires de stationnement, que par des chemins « doux ».

4.1.5. La création d'un front urbain :



L'implantation des bâtiments aussi bien que le traitement de leur façade devra former un front urbain tertiaire qualitatif au long de la route départementale 110 et de la rue Paul-Valéry, comme au long de « l'épine dorsale » du secteur.

4.1.6. La formation d'un paysage qualitatif qui assure une continuité entre le grand paysage et le cœur du nouveau quartier.

4.1.7. Un traitement qualitatif des limites, et une gestion durable de l'eau en surface, par des bassins et des noues.

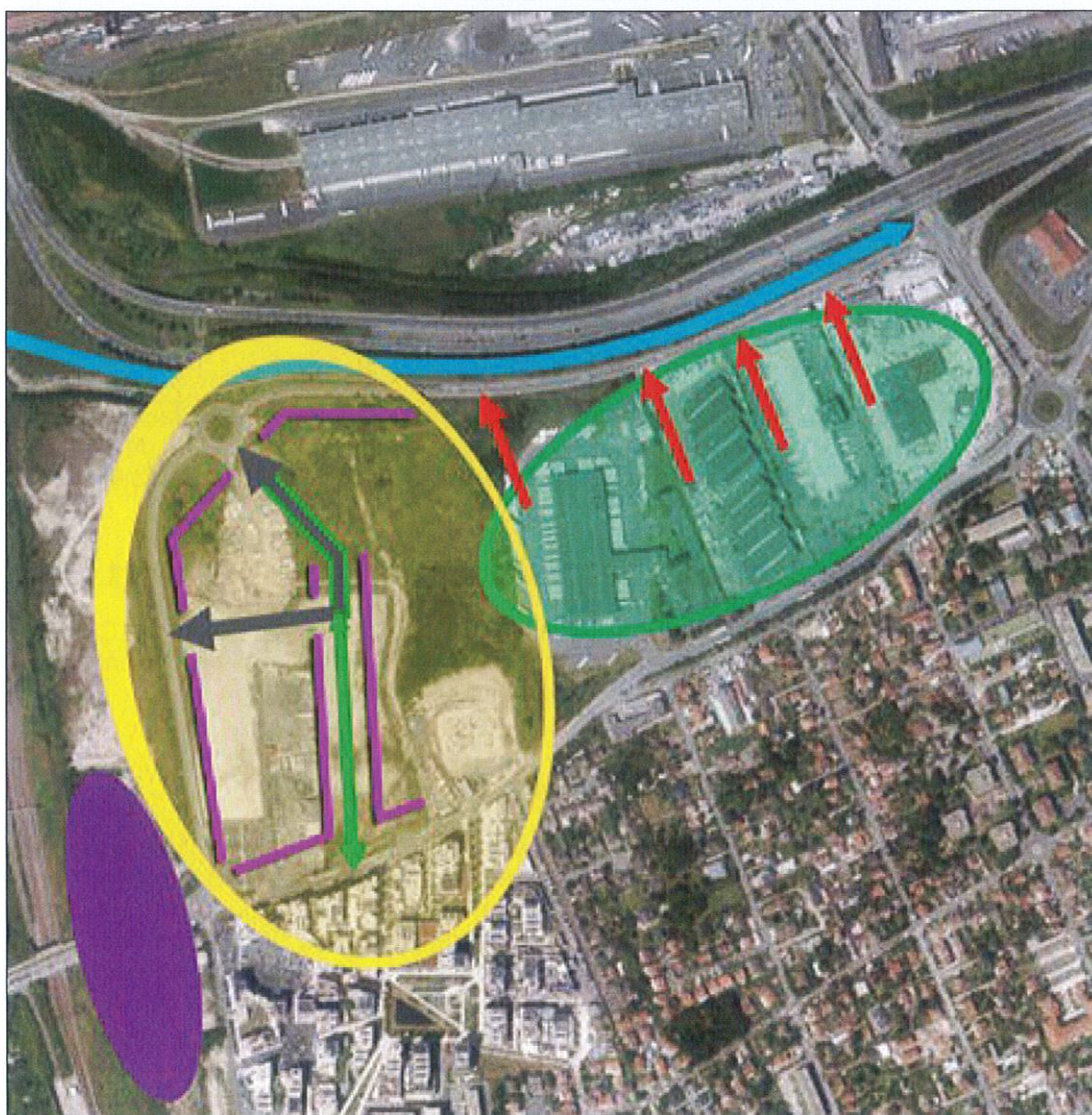


4.1.8. La préservation des abords de la sous-trame herbacée.

4.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA BALLASTIÈRE-NORD

Les orientations de programmation visent une certaine mixité dans les activités attendues :

- Des activités industrielles, artisanales, et logistiques, au cœur des îlots, et auprès de la boucle dessinée par la voie routière interne ;
- Des activités tertiaires dans des plots plus petits, formant les fronts urbains, au long de la rue Paul-Valéry et de la route départementale 110 ;
- Des activités communes, servant les besoins des entreprises attendues.



5. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR D'ACTIVITES RUE PASTEUR

Le secteur d'activités concernée par la présente OAP est situé au 26 rue Pasteur, au sein d'un tissu pavillonnaire. D'une superficie d'environ 7 200 m², il se compose de bâtiments vieillissants, dégradés et en partie inoccupés. C'est un secteur également soumis à des nuisances sonores importantes liés aux passages des avions (y compris en zone C du PEB sur la partie sud). **L'objectif sur ce site est d'encadrer et de limiter la constructibilité en créant un secteur d'habitat individuel, sous la forme d'une opération d'ensemble**, qui s'intègre davantage au tissu environnant et qui prennent en compte les niveaux sonores importants constatés sur le site. Les orientations d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

5.1. Une desserte viaire depuis la rue Pasteur :



Une nouvelle voie sera aménagée depuis la rue Pasteur. Elle prendra la forme d'une boucle desservant l'ensemble des logements.

5.2. Une zone d'habitat individuel :



Le quartier actuellement à vocation d'activités mutera en un secteur d'habitat individuel comptant 15 maisons maximum. Cette nouvelle fonction permet une meilleure insertion de la zone dans son environnement. Une surface de plancher minimum de 120 m² par logement est exigée.

5.3. Des liaisons douces pour connecter le quartier :



Le secteur étant uniquement accessible en voiture depuis la rue Pasteur, des connexions douces sont créées avec les voies environnantes afin de ne pas créer un quartier enclavé. Les liaisons sont assurées avec la rue Jean Moulin et la rue de Champagne à l'Est.

5.4. La prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport d'Orly



Le sud du quartier est concerné par le P.E.B. de l'aéroport d'Orly (zone C). Les secteurs concernés ne pourront pas accueillir de maisons mais pourront être le lieu d'aménagements paysagers (jardins pavillonnaires, voie, etc.)

5.5. La prise en compte du bruit sur le reste de l'emprise de l'OAP

Au-delà du P.E.B. de l'aéroport d'Orly qui concerne le sud de l'OAP (zone C), l'ensemble de l'OAP est exposé à un niveau de bruit important (entre 60 et 65 dB (A) selon Bruitparif) principalement lié à la proximité de l'aéroport d'Orly. Afin de limiter l'exposition de la population à cette nuisance, l'objectif est dans un premier temps de modérer la densité sur ce site avec un programme de 15 maisons maximum. **En l'absence d'OAP, les règles de constructibilité de la zone UB sur ce secteur permettrait le développement d'un projet plus dense et par conséquent l'accueil d'une population plus importante.**

Au-delà des dispositions du Code de la construction qui impose une isolation acoustique en fonction du niveau de bruit, d'autres mesures visant à limiter l'impact des nuisances sonores sont définies :

- **Utiliser des matériaux adaptés pour le revêtement de la façade :** Le revêtement de la façade est très important vis-à-vis de la réflexion ou de l'absorption des ondes sonores. L'utilisation de matériaux poreux ou fibreux en revêtement peut être préconisée.

- **Garder un espace entre les constructions afin de limiter les effets de la réverbération des ondes sonores entre deux façades qui se font face** : Ce phénomène est accentué à mesure que les bâtiments s'élèvent et que leur écartement se réduit. Il faut donc **limiter la hauteur du bâti** (Ce principe est retenu dans cette l'OAP imposant un programme de maisons individuelles), et **respecter un espace suffisant entre les constructions** avec un minimum de 8 m en cas de vue directe et 6 m sinon.
- **Mettre en place des mesures de ventilation qui limitent les ouvertures de fenêtres** : Un système performant de ventilation automatique pourrait être envisagé afin de respecter les normes de débit de ventilation. En outre, la ventilation nocturne pourrait être favorisée via des dispositifs dédiés.
- **Favoriser l'inertie thermique** : L'inertie thermique des bâtiments permet de maintenir les logements au frais en journée, notamment l'été, et de limiter les ouvertures de fenêtres. Il faut donc favoriser l'utilisation de matériaux lourds et une épaisseur des parois importante.



