

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
Affaire suivie par Damien COLAS
☎01.45.10.76.90
✉urbanisme@limeil.fr
D.U.A 2025-018

EPT GPSEA
Monsieur Laurent CATHALA
Président de l'EPT Grand Paris
Sud Est Avenir
Europac
14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL

Limeil-Brévannes,
Le 26 février 2025,

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté de Grand Paris
Sud Est Avenir

Monsieur le Président,

Je reviens vers vous à la suite de la délibération n° CT 2024.5/103-2 par laquelle le Conseil de Territoire du 4 décembre 2024 a arrêté le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir qui sera soumis à enquête publique.

Le projet de PLUi arrêté m'a ainsi été transmis et la commune dispose d'un délai de trois mois pour rendre son avis sur celui-ci en application des articles L. 153-15 et R. 153-5 du Code de l'urbanisme.

Après analyse des pièces du dossier, j'ai le plaisir de vous informer que j'émetts un avis favorable au projet de PLUi arrêté le 4 décembre 2024.

Par ailleurs, une liste de sept observations du projet de PLUi de la Commune est annexée au présent courrier.

Ces observations concernent le plan de zonage (remarques N° LB1 et LB2), les annexes règlementaires (remarques n° LB3 et LB4), les fiches indices (LB8), les dispositions communes écrites et graphiques (remarque n° LB5), la bonne prise en compte de la procédure en cours de modification des limites communales de Limeil-Brévannes (remarque n°LB6), les annexes informatives (remarque n° LB7) et enfin une remarque relative au projet d'un Data Center (remarque n° LB9).

Je vous prie de bien vouloir joindre le présent avis favorable ainsi que la liste des observations du projet de PLUi de la Commune de Limeil-Brévannes, ci-annexée, au dossier qui sera soumis à enquête publique et d'en tenir compte dans la suite de la procédure.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression mes sentiments les meilleurs.



Françoise LECOUFLE

**Maire de Limeil-Brévannes
Vice-Présidente du Conseil Départemental
du Val-de-Marne**

Annexe : Liste des observations sur le projet de PLUi



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

Liste des observations sur le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir

COMMUNE DE LIMEIL-BREVANNES

5.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification	Pièce jointe
LB5	Dispositions communes écrites en zones urbaines 3. Stationnement	« A Limeil-Brévannes, les places commandées sont interdites ». Il est proposé la nouvelle formulation : « A Limeil-Brévannes, 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 ».	Une tolérance est proposée afin de permettre la réalisation d'une place de stationnement devant le garage.	

5.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification	Pièce jointe
LB8	Ajout d'un indice pour la zone UI	Il est demandé de créer un nouvel indice permettant, sur le secteur du parc des entrepreneurs (ZAC de la Ballastière Nord et Ouest) permettant les constructions à l'alignement, conformément au PLU actuel : A l'exception des postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les constructions doivent être implantées en retrait ou à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu. En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de	Le Projet de PLUi ne différencie pas le parc des entrepreneurs (ZAC de la Ballastière Nord puis Ouest) et autres zones d'activités au contraire de notre PLU actuel. Il convient de prendre en compte cette observation afin de permettre une cohérence de l'ensemble du parc des entrepreneurs.	Plan joint

		<p>cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul. Les marges de recul par rapport aux voies devront ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et un ordonnancement architectural et urbain spécifique. Le retrait par rapport à l'alignement actuel ou projeté sera de 6 m au moins. LE RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIMEIL-BRÉVANNES 111 Des implantations différentes pourront être admises sauf application d'un emplacement réservé : - pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : en retrait de moins de 6m par rapport à l'alignement, en prolongement d'une construction voisine existante, en bon état et de volume comparable, - pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain, - pour l'implantation d'un équipement à caractère exceptionnel.</p>		
--	--	---	--	--

5.6 Annexes réglementaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
LB3	Liste des Emplacements réservés	S'assurer de la bonne prise en compte/cohérence entre le Plan de zonage et la liste des emplacements réservés	Possible erreur matérielle : Lors de la dernière modification du PLU de Limeil-Brévannes, il y avait une incohérence entre le document graphique et l'annexe réglementaire. Il convient de s'assurer de la cohérence des différents documents.	
LB4	Annexe 5.6.3 sur l'Aspect extérieur des	Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ajouré (partie ajourée représentant au	Faciliter la compréhension de cette règle aujourd'hui répartie sur deux documents distincts avec deux termes	

	constructions, zones UC/UR/UH	<p>moins 1/3 de sa surface sur l'ensemble du linéaire), 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. Les parties supérieures à 1m des portails et portillons doivent également être ajourées (partie ajourée représentant au moins 1/3 de sa surface).</p>	différents (« claire-voie » et « ajouré »). L'observation porte sur une simplification des termes en ne conservant que le terme « ajouré », sans lexique associé.	
--	-------------------------------------	---	---	--

6.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
LB1	Plan de zonage, zone UE	Demande de classement en zone NI du terrain dit « des tulipiers » (Parcelle D 623), nouvel indice à créer pour une hauteur maximale de 15 mètres.	La ville ne souhaite pas que les destinations « hébergements » et « autres ERP » soient autorisés et souhaite limiter cet espace à une vocation sportive et de loisirs.	Plan de zonage modifié
LB2	Plan de zonage, Élément remarquable du paysage (étendue)	Suppression au plan de zonage d'un élément remarquable du paysage (étendue) Avenue de la Division Leclerc.	Un Permis d'Aménager de 5 lots a été accordé au 12 ter Avenue de la Division Leclerc sous Certificat d'Urbanisme. Il est proposé de supprimer la zone délimitant l'élément remarquable du paysage sur l'emprise du Permis d'Aménager.	Plan de zonage modifié
LB6	Toutes pièces concernées	La ville finalise actuellement une procédure de modification des limites communales. Celle-ci devrait être terminée (arrêté préfectoral) avant l'approbation du PLUi. Il conviendra de prendre en compte les nouvelles limites communales et d'y associer un nouveau règlement (même zone que la Végétale : Ne / Indice H).		Plan de la modification des limites communales
LB10	Plan de zonage	Revoir les abréviations et noms des zones qui sont aujourd'hui peu compréhensibles		

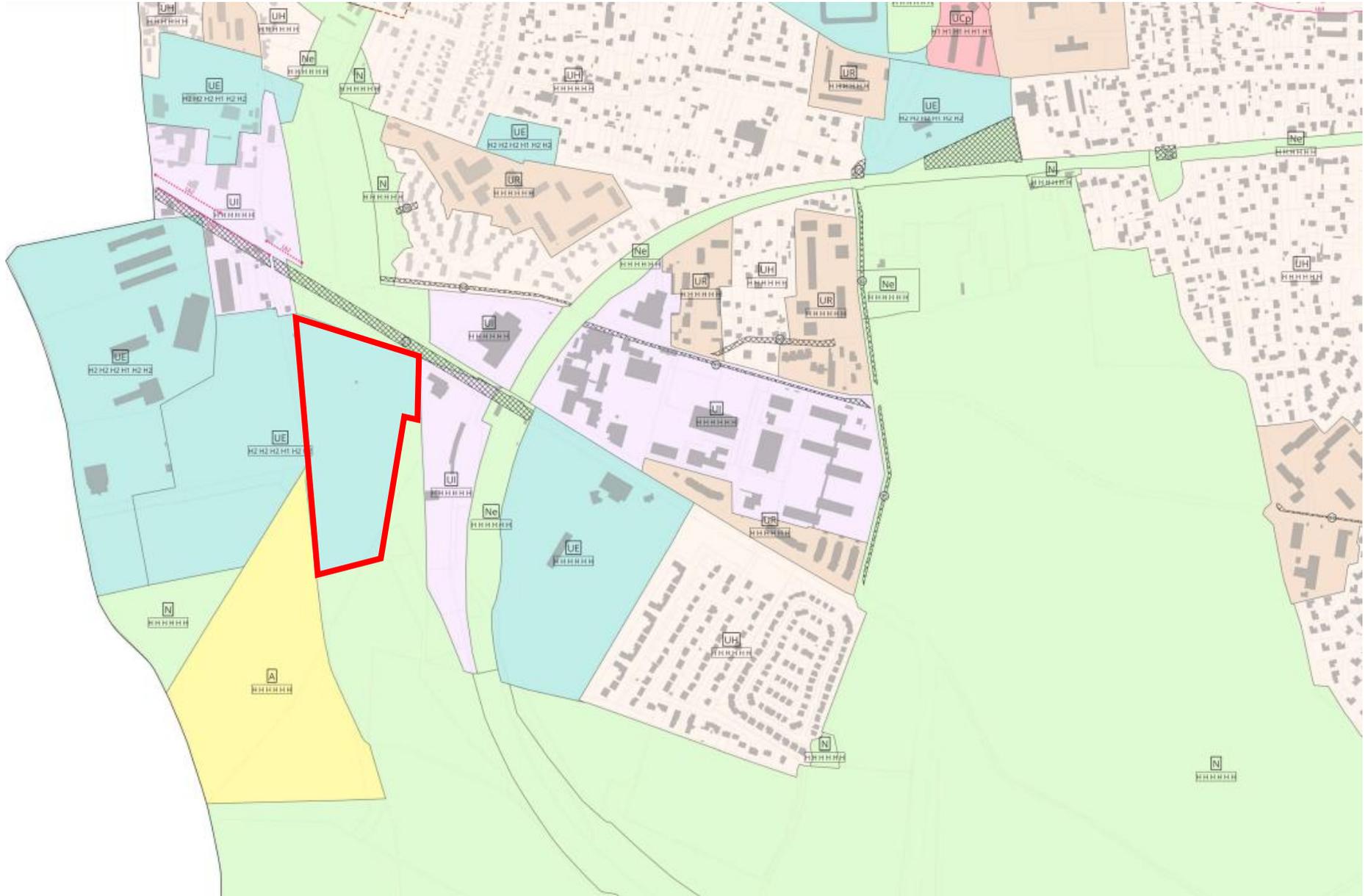
7.1 Annexes informatives

Numéro de la remarque	Annexes concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
LB7	Périmètre de sauvegarde des commerces et de l'artisanat	La ville vient d'approuver un nouveau périmètre de sauvegarde des commerces de proximité et de l'artisanat. Les mesures de publicités sont en cours pour le rendre opposable. Il conviendra de l'annexer au PLUi.		Délibération d'approbation + annexe à la délibération

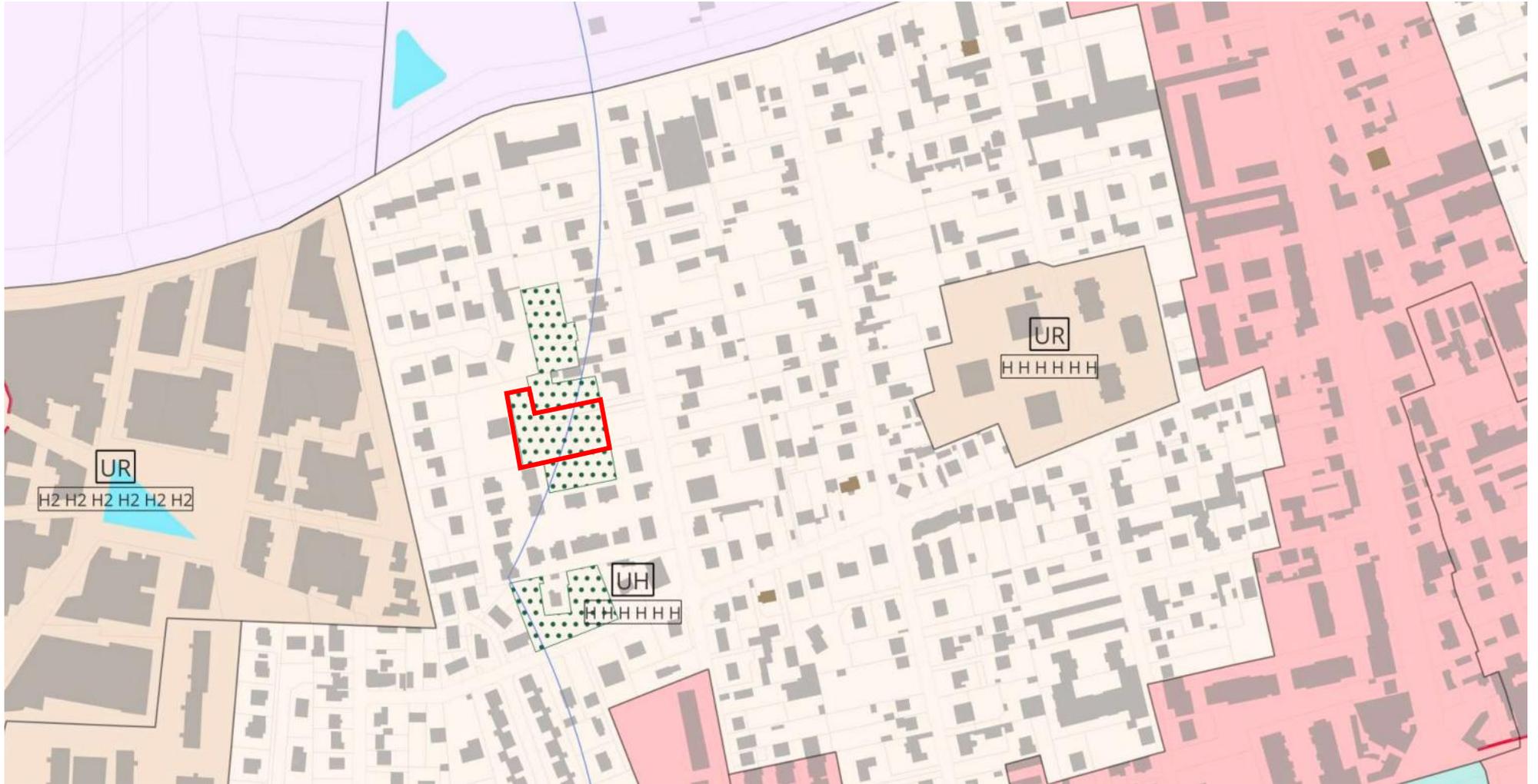
Autre

Numéro de la remarque	Annexes concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
LB9	Plan de Zonage / Fiche indice / Règlement écrit	Permettre l'implantation d'un Data Center sur la parcelle prévue à cet effet sur la zone de la Ballastière Nord sans que la destination d'entrepôt soit ouverte à l'ensemble de la zone UI	Le règlement de la zone UI ne permet pas la construction d'un Data-center rue Paul Valéry (zone de la Ballastière Nord).	

LB1 – Plan de zonage



LB2 – Plan de zonage



LB8 – Modification de l'indice relatif au retrait par rapport aux voies publiques.

