

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

ZAC « Cœur Vert » à Limeil-Brévannes (94)



Rapport de présentation

Juin 2025

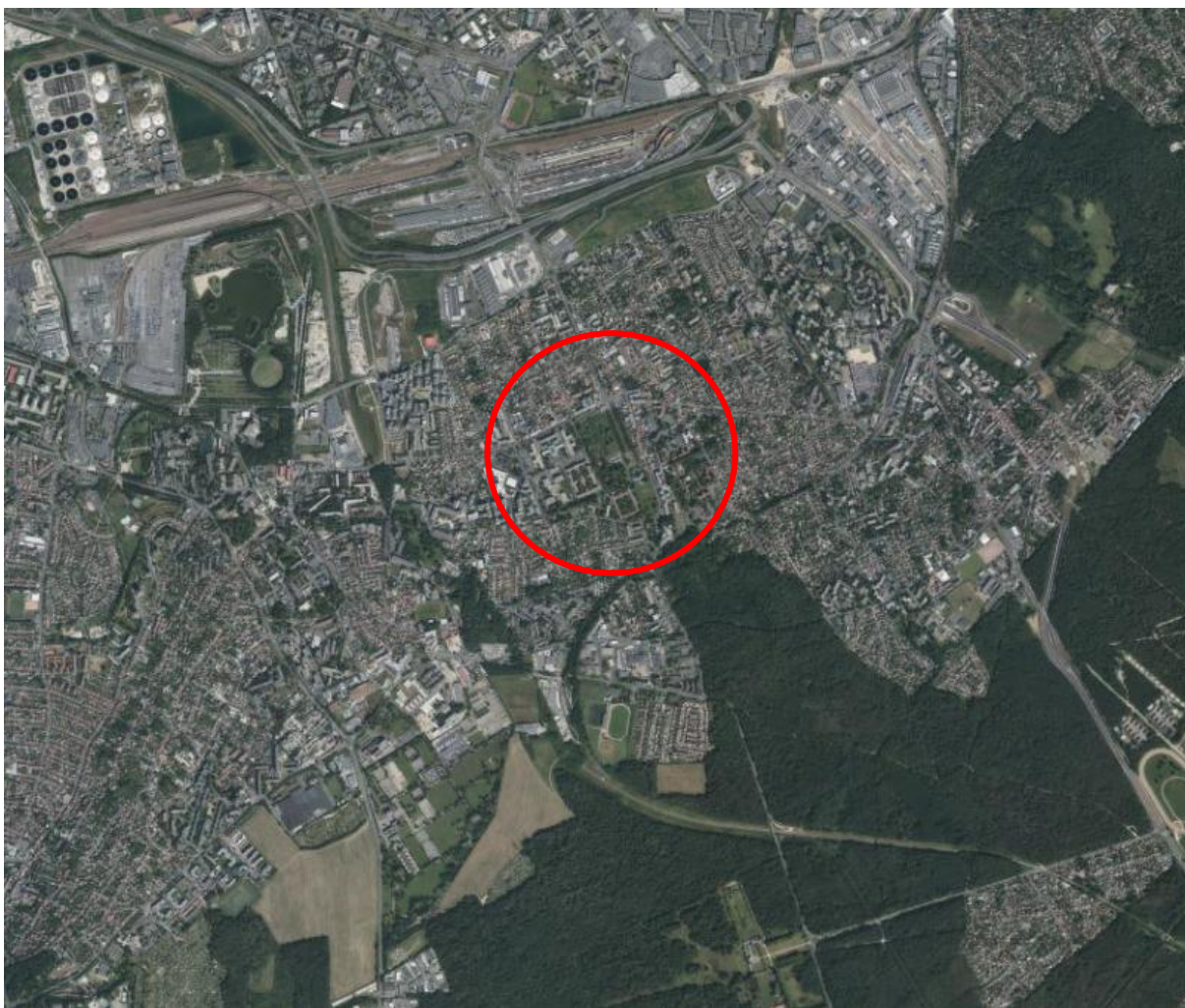
Table des matières

1. Périmètre de l'opération	4
a. Localisation des abords	4
b. Assiette foncière.....	5
2. Objets et justification de l'opération	5
a. Objets de l'opération.....	6
b. Justification de l'opération	6
3. Description de l'état du site et de son environnement	10
a. Description spatiale	10
b. Caractérisation des abords du site.....	10
c. Desserte et déplacements	15
d. Caractéristiques physiques.....	16
e. Milieu biologique	17
f. Milieu humain.....	19
4. Présentation du programme et du parti d'aménagement	22
a. Orientations du projet.....	22
b. Programme global prévisionnel des constructions	24
c. Localisation programmatique du projet	25
d. Justifications des choix du projet	25
e. Analyse du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur	30
i. Compatibilité avec le SCoT de la Métropole du Grand Paris.....	30
ii. Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)	34
f. Autres contraintes à intégrer	35

1. Périmètre de l'opération

a. Localisation des abords

Le périmètre de projet, objet du présent dossier de création, se situe à Limeil-Brévannes, commune du Val-de-Marne, localisée à 13km au sud-est de Paris. Le projet se concentre sur le centre-ville de Limeil-Brévannes.



Géographiquement, le centre-ville de Limeil-Brévannes est marqué par sa bipolarité, avec :

- Une centralité historique et commerciale concentrée autour de la rue Henri Barbusse ;
- Une centralité en équipements publics à l'angle de l'avenue de Verdun et de la rue Marius Dantz regroupant notamment l'Hôtel-de-Ville, le pôle scolaire Pasteur ou encore la salle de spectacle de la Boîte à Clous.

Au regard de cette situation géographique, le centre-ville souffre d'un manque d'identité et d'unité, accentué par des ruptures urbaines fortes, notamment avec l'emprise de l'hôpital Émile Roux de 22,7 hectares, située entre les deux polarités.

b. Assiette foncière



Figure 1 Périmètre de la ZAC

Le périmètre de projet s'étend sur environ 41 hectares.

2. Objets et justification de l'opération

Attentive aux signes de perte de vitalité du centre-ville de la commune et particulièrement le long de la rue Henri Barbusse, la ville de Limeil-Brévannes a inscrit le renouveau de son cœur de ville comme une priorité de l'action municipale depuis plusieurs années. Pour cela, la ville et l'Établissement Public

Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) ont mandaté différents bureaux d'études pour réaliser une série d'analyses sur le site devant aboutir à la définition d'un parti d'aménagement.

En 2020, l'AP-HP (Assistance Publique – Hôpitaux de Paris) annonce sa volonté de céder une partie du site hospitalier Émile Roux, qui occupe une position centrale sur le territoire brévannais : c'est une opportunité pour Limeil-Brévannes d'entamer un projet de renouvellement urbain global de son centre-ville.

Dès lors, à la demande de la commune de Limeil-Brévannes et de GPSEA, le conseil d'administration de Grand Paris Aménagement du 26 juin 2023 a autorisé l'Établissement à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement sur le secteur « centre-ville / AP-HP » à Limeil-Brévannes (94).

Par la suite, la délibération de Grand Paris Aménagement du 25 novembre 2024 a défini les modalités de la concertation publique et les objectifs poursuivis par le projet.

a. Objets de l'opération

L'objectif de l'opération d'aménagement est la requalification du centre-ville de Limeil-Brévannes : le projet s'inscrit dans la volonté de renforcer l'identité de cette centralité, aujourd'hui en manque de continuité urbaine. La Ville et l'EPT ont ainsi souhaité se saisir de la reconversion d'une partie de l'emprise de l'AP-HP afin de définir un projet cohérent, permettant de :

- Conforter et diversifier les commerces de proximité ;
- Développer l'offre de logements en veillant au bon dimensionnement des équipements publics (scolaires et sportifs) ;
- Développer et mettre en cohérence l'offre culturelle ;
- Repenser les espaces publics, la place du piéton et développer l'accessibilité ;
- Créer un « Central Park » ouvert sur la ville et assurer la continuité de la trame verte.

Aussi, la stratégie de régénération urbaine doit permettre à la fois de recréer des parcours marchands et de créer des ouvertures entre le futur parc et la rue commerçante principale.

Cette opportunité de projet permet également d'envisager la requalification de certains équipements publics vétustes ou sous-dimensionnés, et une meilleure gestion du stationnement et des flux de circulation en centre-ville.

b. Justification de l'opération

Une opération renforçant l'identité communale de Limeil-Brévannes

Créer une unique centralité pour conforter l'identité brévannaise

L'un des principaux enjeux du projet est de reconstituer un centre-ville unique et d'un seul tenant, marqué aujourd'hui par deux polarités éloignées. L'objectif est alors de favoriser la lisibilité, l'accessibilité et la praticité du centre-ville de Limeil-Brévannes. En ce sens, le projet prévoit

l'amélioration de l'offre quotidienne, à savoir les activités commerciales et culturelles, les services et équipements publics ainsi que les espaces publics qui animent la vie de quartier quotidiennement et ponctuellement lors d'événements festifs organisés par la ville.

Ouvrir le parc à la population et réinvestir le patrimoine

Le projet permettra de prolonger cette centralité renouvelée en l'ouvrant sur le parc de l'hôpital Emile Roux, aujourd'hui fermé au public et marquant une vraie coupure paysagère et urbaine dans le centre de Limeil-Brévannes. Ce parc d'environ 10 hectares est un atout majeur pour la ville, de par :

- Son rôle écologique en tant que support de biodiversité à la fois en termes de continuité paysagères et de trame verte, mais aussi en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'opportunité qu'il offre en matière d'amélioration du cadre de vie des Brévannais, d'accès à la nature et de valorisation du patrimoine local (Château de Limeil-Brévannes, bâtiment des Ménages, etc.)

Une opération de renouvellement du tissu urbain pour une attractivité retrouvée

Renouveler le tissu urbain dégradé

Le centre-ville de Limeil-Brévannes est marqué par sa vétusté et sa vacance. Plusieurs bâtiments montrent un état de dégradation avancé, à l'image d'une ancienne maison située au 59 rue Henri Barbusse (aujourd'hui vacante) et du bâtiment situé au 6 Place Le Naourès (ayant déjà fait l'objet d'un arrêté de Périil). L'objectif est de renouveler le tissu urbain du centre-ville pour proposer des commerces et des logements répondant aux normes de sécurité, et adaptés aux besoins actuels de la population.



Développer une nouvelle offre commerciale

En perte de vitesse économique, le centre-ville de Limeil-Brévannes connaît une vacance commerciale importante (17%) et une absence de parcours marchands en raison du peu de place dédiée aux piétons, et ce malgré une échelle favorable aux courtes distances. Cette vacance s'explique en partie par les acquisitions foncières progressives de la ville en vue de la réalisation du projet de centre-ville.

La locomotive commerciale du centre-ville est le supermarché Auchan qui est en retrait et ne s'adresse ni sur la rue principale Henri Barbusse, ni sur la place Jean Jaurès, autour desquelles s'organise pourtant le linéaire commercial. Le marché hebdomadaire, situé sur le Parking du Marché, est également

excentré de l'axe commerçant principal. Enfin, l'offre commerciale existante est peu qualitative avec une sur-représentation de la restauration rapide. Le projet vise ainsi à résorber la vacance commerciale et à développer une offre de proximité plus qualitative et plus diversifiée.

Proposer une offre de logements adaptés et de qualité

Pour répondre aux enjeux de qualité de l'habitat et à l'évolution démographique importante sur la commune, la ville de Limeil-Brévannes souhaite développer une nouvelle offre de logements répondant aux nouvelles normes environnementales et aux nouveaux modes d'habiter. Cette volonté vise à lutter contre la dégradation du parc de logements dans le centre-ville et conforter le cadre de vie des Brévannais.

La création d'espaces publics qualitatifs et plus accessibles

Proposer des espaces publics de qualité et végétalisés

La configuration urbaine du centre-ville de Limeil-Brévannes ne dispose pas de véritable place permettant l'organisation d'événements festifs. Par ailleurs, les rues existantes sont exiguës, minérales, et laissent peu de place aux piétons. L'un des objectifs de ce projet est de donc proposer de nouveaux espaces publics végétalisés (place marchande, terrasses, parvis, etc.) permettant la déambulation, l'animation du centre-ville et le rafraîchissement urbain.

Conforter l'accessibilité cyclable du centre-ville

Dans le centre-ville, les aménagements cyclables sont peu qualitatifs, voire inexistants, ce qui est peu propice au rabattement des usagers vers les réseaux structurants de transports en commun. Les aménagements existants concernent des voies partagées entre véhicules et cyclistes, donc peu sécurisés. Pour favoriser les mobilités douces, le projet vise ainsi à proposer une liaison cyclable propre et sécurisée sur l'axe est-ouest du centre-ville.

Fluidifier la circulation et proposer une meilleure gestion du stationnement en centre-ville

La circulation du centre-ville de Limeil-Brévannes est concernée par un trafic important en heure de pointe (notamment sur les avenues Gabriel Péri, de Verdun et du Président Wilson). L'axe Nord-Sud est notamment le support d'un shunt de la N19, impliquant une forte congestion au quotidien. Le projet de centre-ville vise ainsi à améliorer la circulation par la limitation du shunt, permettant une fluidification du trafic existant.

Aujourd'hui, le stationnement en centre-ville est essentiellement organisé en surface. En dehors de l'écoquartier Temps Durables, le stationnement est organisé le long des principaux axes de circulation : Gabriel Péri et Henri Barbusse au Nord, rue Roger Salengro et avenue du Président Wilson à l'Est, Avenue Verdun à l'Ouest. Le centre-ville est donc particulièrement soumis à la pression du stationnement, et dispose – en dehors du site Emile Roux – de trois grands parkings de surface :

- La place Jean Jaurès,
- Le parking du Auchan avec une poche résiduelle à proximité,
- La place du marché, rue Louis-Sallé
- La place des Marronniers

Le stationnement généré par l'activité de l'hôpital a quant à lui tendance à déborder ou se reporter sur les rues adjacentes, sur l'Avenue de Verdun notamment.

Le projet souhaite donc répondre aux besoins en stationnement du centre-ville et des Brévannais à travers une offre adéquate et structurée, libérant de l'espace public notamment par la mutualisation et le foisonnement.

Une adaptation des équipements publics aux besoins de la population

Permettre l'adaptation des équipements scolaires et publics

Certains équipements scolaires et sportifs à proximité directe du centre-ville, comme le groupe scolaire Anatole France, le gymnase Lucien Leroy, la Boîte à clous, sont marqués par leur sous-dimensionnement et leur vétusté. L'opération d'aménagement constitue une opportunité pour favoriser l'adaptation de ces équipements aux besoins de la population. Ces opérations permettraient également de renforcer la performance environnementale et énergétique des équipements publics.

Développer un nouvel équipement culturel de rayonnement intercommunal

En parallèle, l'offre d'équipements culturels est géographiquement dispersée, parfois vétuste et sous-dimensionnée par rapport aux besoins de la commune. Au sein de l'opération d'aménagement, la volonté communale est de réaliser un équipement culturel de rayonnement intercommunal, permettant de regrouper les activités existantes sur la commune (conservatoire, école de danse classique, salle de spectacle, etc.) mais aussi de diversifier son offre en complémentarité avec l'offre intercommunale existante.

Une opération à haute valeur environnementale

La logique de développement durable est promue et impulsée par les différents documents planificateurs. Le SDRIF-E et le PLUi en cours d'élaboration donnent une place centrale à des thématiques comme celle de la sobriété énergétique, des mobilités douces et de la réduction des îlots de chaleur. Le projet s'intègre pleinement dans cette ambition et a pour objectif de la renforcer en proposant des solutions novatrices et exemplaires.

D'une part, la requalification de ce secteur déjà urbanisé est, en effet, particulièrement opportune en ce qu'elle limite la consommation de sols non urbanisés. D'autre part, le renouvellement du tissu urbain et la modernisation des équipements publics permettront de conforter la performance thermique et énergétique du centre-ville. Enfin, le développement des mobilités douces et la végétalisation des espaces publics conforteront son adaptation au changement climatique.

3. Description de l'état du site et de son environnement

a. Description spatiale

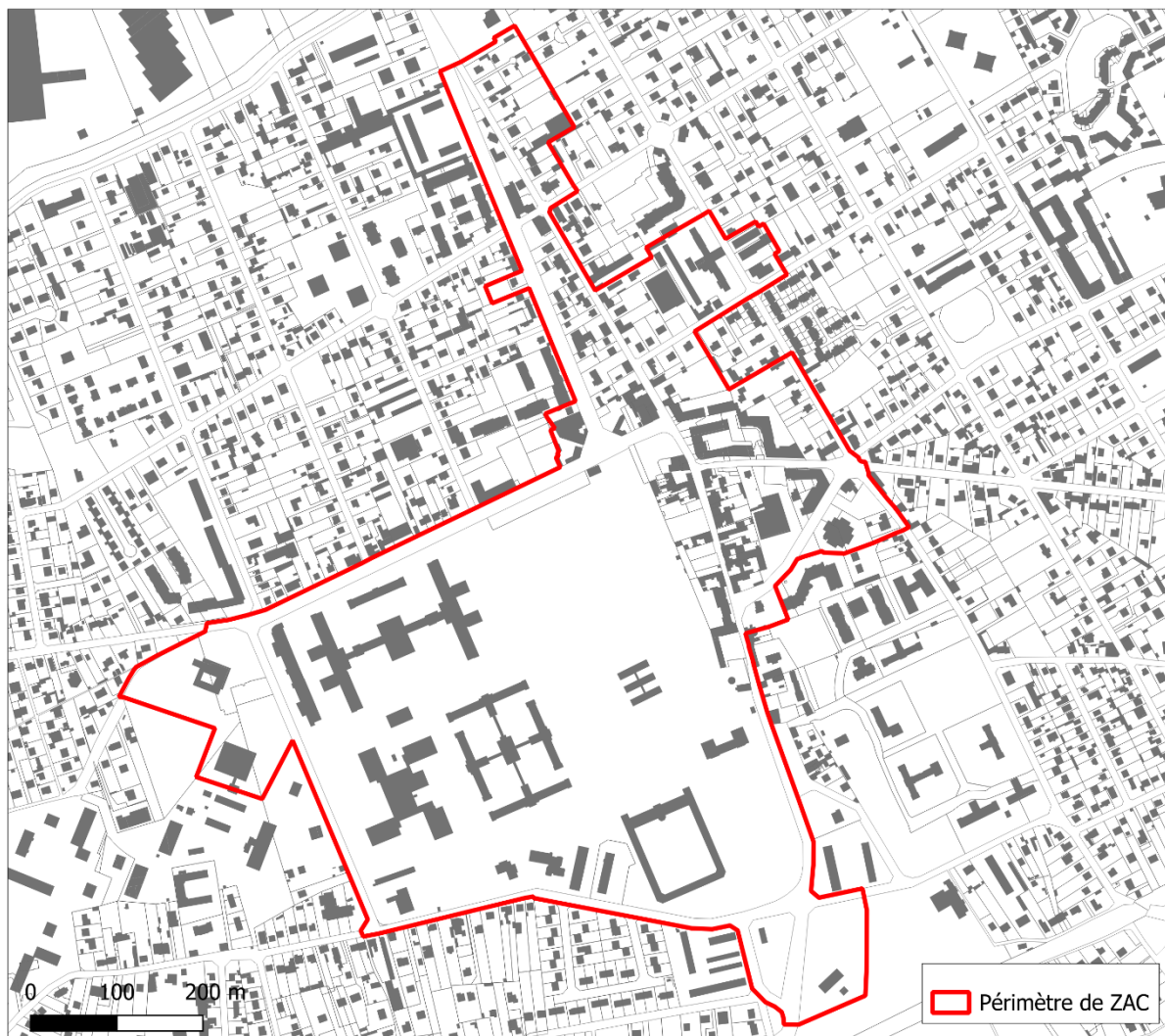


Figure 2: Périmètre d'opération

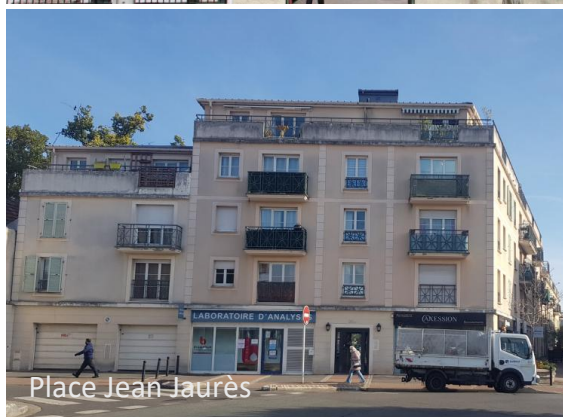
b. Caractérisation des abords du site

L'environnement urbain

Limeil-Brévannes est issue du rapprochement entre la commune de Limeil et le hameau de Brévannes entre 1790 et 1794. L'organisation urbaine actuelle hérite donc d'une trame urbaine historique avec des rues anciennes. La ville ne présente pas de centre-ville dit « classique » avec une église, une mairie et une place. Son centre s'est essentiellement développé et organisé, d'abord autour du château (localisé dans le parc de l'hôpital), puis autour des hospices et du sanatorium. Le repli du domaine hospitalier sur lui-même a induit son isolement, sa fermeture au public. Les tissus urbains se développent alors autour de cette figure, d'abord pour la villégiature, puis se structurent peu à peu.

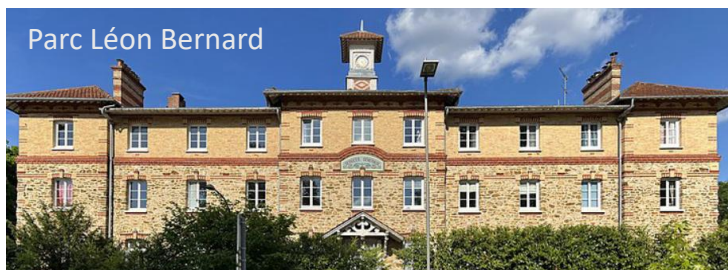
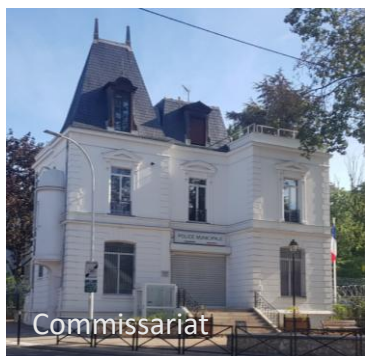
Ainsi, la ville de Limeil-Brévannes est composée de formes urbaines spécifiques avec des intensités différentes selon les secteurs :

- Un tissu pavillonnaire prédominant qui laisse une empreinte forte sur le territoire (signature urbaine et paysagère, fortement associée à l'image de Limeil-Brévannes) ;
- Des opérations de logements collectifs et de grands ensembles, déconnectées du centre-ville (quartiers de la Hêtraie, de l'Ile-de-France, et du parc Saint-Martin (la Seimaroise) ;
- Des nouveaux quartiers, des opérations plus récentes telle que l'écoquartier Temps Durables.



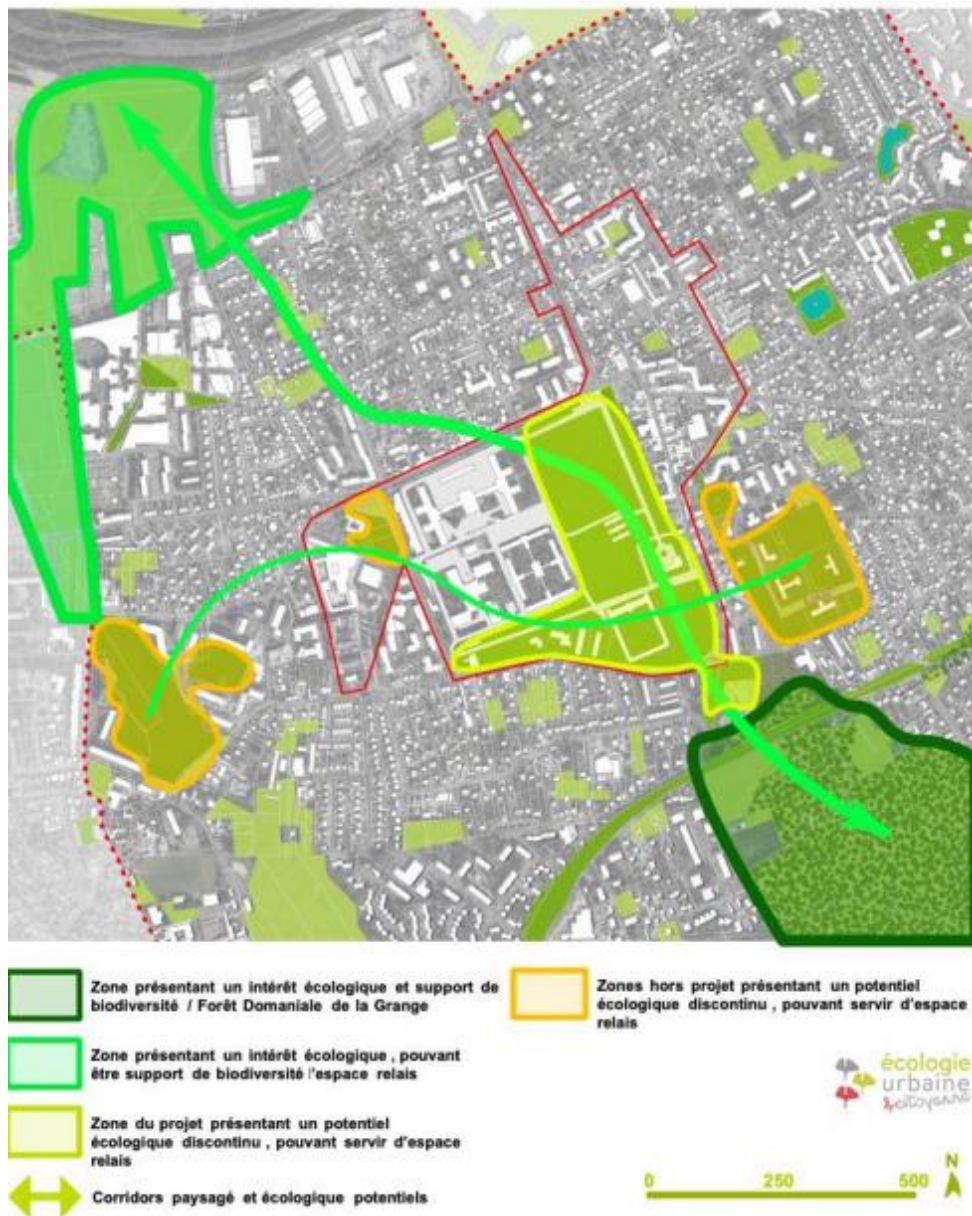
La figure du centre-ville regroupe l'essentiel du patrimoine bâti et architectural de la ville. Il comprend un héritage architectural notoire, ainsi que plusieurs classification ou inscription au titre des Monuments Historiques tels que :

- Le château, son allée domaniale bordée de tilleuls, ses douves et ses ménages datant du début du XIVe siècle ;
- Une partie du domaine hospitalier Emile Roux, et du Parc Léon Bernard ;
- Le Colombier, etc.



Ce classement au titre des « Monuments Historiques » définit un périmètre de protection, au sein duquel la conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du bâti représente un intérêt public particulier. Ce périmètre englobe une grande partie de la commune dont l'actuel centre-ville ainsi que le domaine hospitalier, nécessitant ainsi l'avis de l'ABF pour tout projet

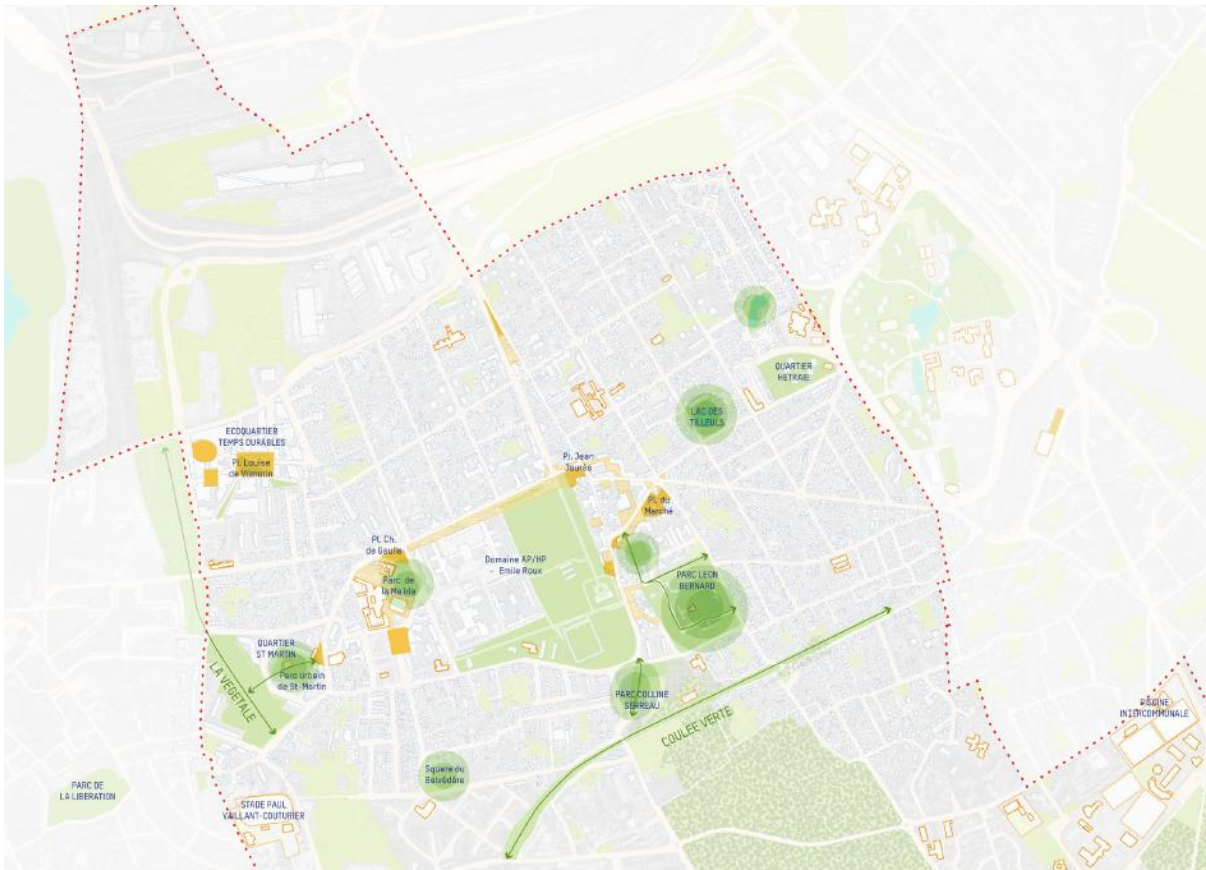
L'environnement paysager



Limeil-Brévannes est une commune qui présente un patrimoine arboré important. La couverture arborée en milieu urbain est estimée à 30% ; en centre urbain, la trame verte se structure essentiellement autour de parcs et jardins :

- Le parc du château et du domaine AP/HP, avec ses alignements de tilleuls, etc.
- Le Verger ;
- Le parc Léon Bernard ;
- Le parc du Lac des Tilleuls, avec son plan d'eau ;
- Le parc de la Mairie et ses arbres remarquables ;
- Les jardins familiaux

Cette trame est un marqueur important pour la vie et l'identité des brévannais. Elle prend corps sur l'ensemble des jardins du tissu pavillonnaire, offre des vues remarquables et des espaces apaisés qui participent à la qualité de vie. L'accès à une nature de proximité est donc un élément particulièrement structurant pour la vie des brévannais, malgré une mise en réseau peu évidente. Le secteur du projet présente une surface arborée et herbacée plus importante que le reste de la commune du fait de la présence du parc du site Emile Roux, porteur d'une opportunité paysagère pour la Ville notamment en termes de continuité de la trame verte et de réservoirs de biodiversité.



Aussi, 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. 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. Il n'y a donc pas en l'état d'éléments à enjeux en lien avec la trame bleue sur le périmètre d'étude. Au SRCE, l'enjeu de trame bleue consiste à préserver les zones humides situées dans la forêt de la Grange. Aucun enjeu n'est donc spécifié sur la zone d'étude à proprement parler.

Enfin, la commune de Limeil-Brévannes présente un ratio de zones urbanisées situé au-dessus des 50%. Le tissu pavillonnaire y est important, 179 hectares. Le territoire compte 13% de surfaces ouvertes artificialisées, part qui a augmenté depuis 2012. Cette évolution a été marquée par la diminution des espaces de carrière et de décharges au profit des zones de logements collectifs et de surfaces ouvertes

artificialisées. On estime que 2 hectares ont été artificialisés entre 2011 et 2020, essentiellement pour de l'activité et du logement.

c. Desserte et déplacements

Accessibilité et desserte

La trame viaire de Limeil-Brévannes se structure en grande partie autour des axes routiers historiques :

- La D205 au Nord, qui permet l'accès à la N406 ;
- La transversale D 229 - Avenue de Verdun, qui fait aussi le lien entre le RER A et le futur arrêt du Cable C1 ;
- La D 110 et la D 136 qui distribuent le territoire à plus grande échelle.

Trafic

Il existe aujourd'hui une forte pendularité sur les axes Nord-Sud, supports de transit et a priori supports d'un shunt de la N19. Le trafic très dense et l'organisation du réseau créent des congestions importantes (avenues G. Péri et du président Wilson) qui fragilisent la performance des bus (enjeu encore plus important avec la hausse du cadencement prévue), en plus de conflits avec les cyclistes. Les axes principaux accueillent aujourd'hui un trafic de transit. Certains aménagements de voirie favorisent les vitesses élevées des automobiles (carrefours larges, barriérés et donc créant un effet tunnel, peu régulé...).

En l'état, le centre-ville n'est pas un espace apaisé. Les rues Henri Barbusse et Louis Sallé sont particulièrement concernées par le phénomène de shunt. De la même manière, les traversées piétonnes sont peu pratiques, voire difficiles, notamment autour de la place Jean Jaurès.

Transports en commun

Trois lignes de bus desservent le centre-ville de Limeil-Brévannes :

- La ligne 427 / Villeneuve Saint-Georges vers Boissy-Saint-Léger
- La ligne 428 / Villeneuve Saint-Georges vers Gare routière / Préfecture Créteil
- La ligne 430 / Créteil L'Echat vers gare de Boissy-Saint-Léger

La ville de Limeil-Brévannes se situe à proximité de Créteil (au nord) Boissy-Saint-Léger (à l'est), et Villeneuve-Saint-Georges (à l'ouest) ; trois villes desservies par les transports en commun « lourds » (Métro ligne 8, RER A, RER D). Aussi, le RER A est le transport en commun le plus proche de Limeil-Brévannes, accessible en bus, voiture ou à pied en 15 minutes. Cependant, cette gare capte principalement la partie est de la ville, tandis que la gare de Créteil-Préfecture desservies en bus (en 20 minutes), depuis le centre-ville de Limeil-Brévannes capte la partie nord. Aussi, l'ouverture du Cable 1, premier téléphérique d'Ile-de-France reliant Créteil à Villeneuve-Saint-Georges via Limeil-Brévannes et Valenton, permettra ainsi à la ville de Limeil-Brévannes de disposer d'une accessibilité renforcée en transports en commun à partir de fin 2025, notamment sur la partie ouest de la commune. Par ailleurs, l'usage individuel de la voiture est une habitude encore très présente à Limeil-Brévannes.

d. Caractéristiques physiques

Topographie

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

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

Le périmètre de projet est situé sur la plaine, qui occupe les basses terrasses alluviales de la Seine, à une altitude d'environ 40 mètres. La pente est douce et régulière, de 36 mètres au lieu-dit des Sables de Brévannes à 40 mètres à l'orée septentrionale du centre, puis à 50 mètres au pied du coteau. Le parc du château et le bois de Brévannes, ce dernier loti au cours du XIXe siècle, occupaient la partie la plus élevée et la moins pentue de la « plaine ».

Hydrographie et géologie

Le site d'étude n'est pas couvert par un PPRI, mais est très vulnérable quant aux risques liés aux remontées de nappes et aux risques de ruissellement.

Le risque de retrait-gonflement des argiles est important au niveau de la partie sud du périmètre de l'opération.

En plus du risque retrait-gonflement des argiles, le site est exposé à un risque faible aux mouvements de terrains.

Pollution

Malgré certaines vulnérabilités, Limeil-Brévannes présente actuellement un cadre de vie globalement préservé. L'indice Santé et Cadre de vie est moyennement dégradé sur le Nord de la commune, du fait de la concentration des grosses infrastructures routières et des zones d'activités.

La commune est concernée par une pollution de l'air importante comme l'ensemble de la petite couronne Parisienne, les politiques locales en matière de qualité de l'air sont le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France et le Plan de Protection de l'Atmosphère.

Par ailleurs, la commune est concernée par des risques liés au transport de matières dangereuses par route et canalisation (gaz). Aussi, l'ancien site des Docks, rue de la Faisanderie est classé en ICPE.

Enfin, la commune est soumise à une pollution lumineuse importante, du fait de sa localisation en petite couronne Parisienne.

Climat

Du fait de la présence de vastes zones végétalisées, notamment du parc du site Emile Roux, des jardins et parcs proches du centre-ville, et des parcelles privatives, le site de projet est actuellement plutôt préservé des effets d'îlots de chaleur urbains.

Cependant, l'est du parc est relativement vulnérable aux fortes chaleurs du fait des surfaces très urbanisées, de l'espacement entre les éléments bâtis et du couvert arboré faible : 38% en stress

thermique fort (impact sur la santé), 62% en stress thermique modéré (inconfort). Les parcelles de l'AP-HP sont un peu moins exposées (26% en stress thermique fort), et le nord-est du périmètre d'étude encore moins du fait de la densité du bâti qui apporte de l'ombre au sol (12% en stress thermique fort).

Les vents dominants sont ceux du plateau (à l'ouest), et sont susceptibles de former occasionnellement des rafales, engendrées par les accidents du relief, dans la vallée de Bonneuil et autour du village de Limeil. La partie située à l'ouest du périmètre est la plus exposée quant aux vents dominants. L'étude aéraulique des emprises bâties et non bâties situées dans le périmètre de l'AP-HP montre que le site profite plutôt bien des vents naturels en période estivale. Les zones situées dans le périmètre de l'AP-HP présente de bonnes zones de confort en lien avec les vents.

Environnement sonore

La zone d'étude du projet est concernée par une pollution sonore conséquente, essentiellement liée aux grands axes de circulation (D229, la rue Marius Dantz, D205, rue Henri Barbusse, rue Louis Salle et rue Pierre Curie).

Par ailleurs, le territoire de Limeil-Brévannes est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'aérodrome de Paris-Orly, approuvé par l'arrêté interpréfectoral n°2022/00949 du 17 mars 2022. . D'après les Cartes de Bruit Stratégiques (CBS) jointes au PPBE, la zone d'étude du projet est concernée par le PPBE de l'aéroport d'Orly.

e. Milieu biologique

Végétation

Le site d'étude présente une multiplicité de zones végétalisées. Toutefois, l'ensemble des espaces végétalisés situés à l'intérieur de l'enceinte du site Emile Roux présente des spécificités très homogènes. C'est notamment le cas pour la strate herbacée qui présente une gestion très intensive et qui ne présente pas en l'état de forts enjeux écologiques selon l'étude faune flore (4 saisons).

Ces espaces, au regard de leur envergure et de leur situation (au centre-ville), présentent néanmoins un potentiel écologique intéressant pour retrouver des espaces favorables à la biodiversité en centre-ville.

Dans le secteur Emile Roux, la strate arborée est plutôt bien fournie et diversifiée, tandis que la strate arbustive est quasiment inexistante.

Enfin, si la nature en ville est bien présente sur la commune et sur le périmètre d'étude, notamment grâce à la présence du site Emile Roux (présentant de grandes surfaces de jardins plus ou moins arborés et présentant quelques diversités d'essences), ces espaces sont aujourd'hui peu qualitatifs au regard des enjeux de biodiversité. En effet, le végétal y est très homogène (peu de strates herbacées développées et arbustives en l'état) et la gestion intensive (tontes intensives) laisse peu de place à une diversité végétale.

Les limites murales du site Emile Roux représentent par ailleurs une barrière infranchissable pour une grande partie de la faune susceptible d'être présente sur site, l'ouverture du parc représentant donc un enjeu écologique.

A l'échelle communale, la trame verte de Limeil-Brévannes spécifie un réservoir forestier conséquent situé en partie sud de la commune et notamment constitué par la forêt de la Grange. Un corridor fonctionnel composé de prairies et de friches est par ailleurs présent au Nord-Ouest de la commune le long des nationales N19 et N406.

Faune Flore

Le centre-ville étant particulièrement anthropisé, il n'est pas véritablement propice à l'émergence d'une faune et d'une flore remarquables. Les inventaires ont néanmoins permis de mettre en évidence 367 espèces floristiques sur la commune (d'après le CBNBP). Parmi ces espèces aucune n'est protégée au niveau national ou régional. Cependant, huit d'entre-elles présentes sur le territoire communal sont considérées comme invasives. Par ailleurs, 283 espèces végétales ont été recensées sur le périmètre du site d'étude et s'articulent autour de 4 strates végétales avec des arbres, des arbustes, des herbacées et ponctuellement des grimpantes. Aucune de ces espèces n'est réglementairement protégée. Il s'agit majoritairement d'un cortège végétal basique avec des espèces très communes à assez communes ne présentant pas d'enjeux de conservation.

Au niveau de l'avifaune, on retrouve 94 espèces citées sur la commune Limeil-Brévannes. Parmi toutes les espèces et compte-tenu des habitats présents sur l'aire d'étude, on peut noter 34 espèces patrimoniales qui peuvent potentiellement occuper les milieux de l'aire d'étude rapprochée prise en compte dans ce document. Sur la commune d'étude, 11 espèces sont citées dont deux protégées, non menacées et communes à l'échelle nationale. La bibliographie ne permet pas d'identifier précisément la présence d'espèce protégée ou patrimoniale de faune ou de flore sur l'emprise directe du site.

Enfin, la diversité de l'entomofaune est relativement faible, et telle qu'on pourrait attendre d'un site urbain qui subit de nombreuses pressions anthropiques : la plupart des espèces sont très communes et généralistes, et principalement localisées dans le parc de l'emprise Emile Roux.

Par ailleurs, dans un rayon de 5 kilomètres autour du projet, on ne retrouve aucun espace naturel protégé. Le site Natura 2000 le plus proche correspond aux sites de Seine-Saint-Denis présents de façon disparate au Nord du projet. Aucune autre zone naturelle protégée (niveau européen, national ou local) n'est présente dans un rayon de 5 kilomètres autour du site. Aussi, le projet n'a aucune incidence sur des espaces naturels protégés.

Concernant les zones naturelles d'intérêt écologie faunistique et floristique (ZNIEFF), d'après l'Institut National de Protection de la Nature (INPN), aucune ZNIEFF n'est présente tout ou en partie sur l'emprise du projet ou à proximité directe (500m). Dans un rayon de 5 kilomètres sont présentes onze ZNIEFF de type 1 et trois ZNIEFF de type 2. Cependant, la distance séparant le site des ZNIEFF et la forte urbanisation entre les sites limitent les échanges. Le projet n'aura donc pas d'incidence directe ou indirecte sur les ZNIEFF.

Le PLUi de GPSEA, en cours d'élaboration, propose plusieurs secteurs naturels protégés sur la commune, dont deux situés sur le périmètre de projet, au sein du parc de l'hôpital Emile Roux. Ils ont vocation à être protégés dans le cadre de l'opération.

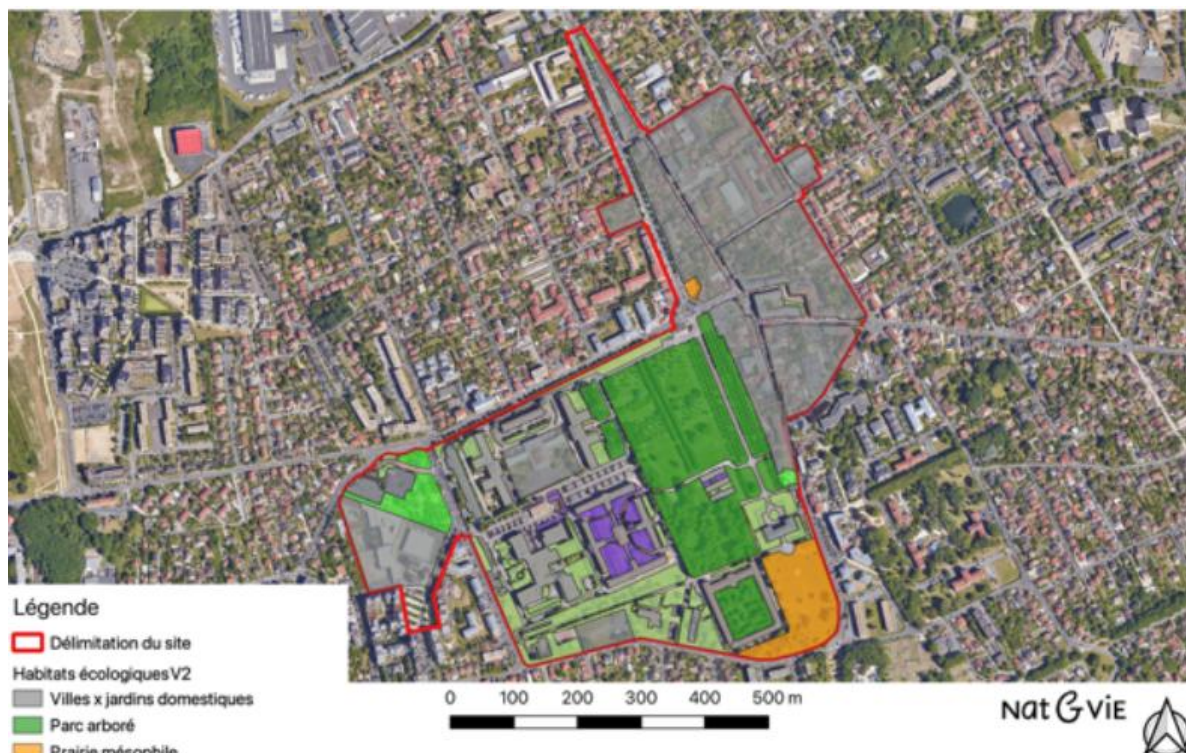


Figure 3: Habitats écologiques présents sur le site (NaT&ViE 2024)

f. Milieu humain

Population et logements

Entre 2007 et 2017, la population de GPSEA a augmenté de 6,1%, portée principalement par Limeil-Brévannes qui a connu une explosion démographique (+45,9%) : cette dernière compte 28 104 habitants en 2021 – contre 20 000 habitants à Boissy-Saint-Léger, commune voisine. La croissance démographique de Limeil-Brévannes est générée autant par l'évolution du solde naturel, que par l'évolution du solde migratoire (jusqu'en 2020), facilités par une activité constructive importante dans la dernière décennie : entre 2015 et 2019, la commune connaît une hausse de 119 ménages par an en moyenne (en partie due à la construction du pôle Pasteur) ; signe d'une bonne attractivité. Cependant, depuis 2019, le solde migratoire est négatif et le nombre d'emménagements diminue.

Limeil-Brévannes dispose d'un profil plutôt résidentiel et familial. Avec 19% de CSP + et un revenu médian de 2 950 €/mois, la commune affiche une notoriété résidentielle intermédiaire par rapport au reste de l'EPT.

L'analyse des dynamiques de peuplement met en lumière une augmentation des jeunes ménages, qui portent la croissance démographique de la ville : l'indice de jeunesse évolue positivement passant de

1,63 en 2008 à 2,06 en 2019. Cela s'oppose au contexte national de vieillissement de la population. Ces jeunes ménages (d'une ou deux personnes) sont issus majoritairement de Limeil-Brévannes ou des communes voisines. Le nombre de ménages seniors reste élevé (un ménage sur cinq) et s'explique notamment par une offre de logements adaptés aux besoins de ce public relativement développée (résidences privées ou autonomes). Par ailleurs, 67% des ménages brévannais sont des familles en 2021. Si les parts des situations monoparentales et celles des dé-cohabitants augmentent, on constate un récent resserrement de la taille moyenne des ménages (2,52 en 2015 à 2,57 en 2021) dû à l'évolution récente mais pas moins importante des familles ayant un enfant et plus.

L'attractivité de Limeil-Brévannes a été portée par une relance soutenue de la construction neuve : pour la période 2012-2020, la commune a produit plus de 172 logements par an avec un faible taux de vacance à 5,5 en 2020. C'est en effet dans cet intervalle de temps qu'ont été livrés deux nouveaux quartiers de logements :

- Le quartier Pasteur voit le jour en 2012. Situé à l'est du territoire et à proximité du centre-ville, il accueille quelques 720 logements. Un programme d'équipements accompagne les besoins générés par ces logements – notamment des équipements scolaires avec le nouveau pôle Pasteur.
- Le quartier des Temps Durables est livré en 2013. Sa situation à proximité immédiate de la ZAC Ballastière Nord est stratégique : avec le développement de la zone économique et industrielle ainsi que l'arrivée prochaine du câble 1, le quartier de 1 200 logements devrait pouvoir se désenclaver.

A l'échelle communale, le diagnostic révèle une apparente adéquation entre le peuplement des ménages et les différentes typologies de logements qu'ils occupent. Les logements collectifs et de moyennes typologies (T3, T4) sont prédominants. On observe à l'inverse une sous-représentation des petites et grandes typologies, ce qui pose la question de leur réintégration au sein du projet du centre-ville.

Avec un taux de 32,53% de logements sociaux, la ville dépasse aujourd'hui les objectifs fixés par la loi SRU.

Activité économique

Les activités économiques du centre-ville concernent principalement des activités commerciales. L'offre commerciale est marquée par le linéaire de la rue Henri Barbusse, qui n'est pas particulièrement qualitatif et rayonne finalement très peu sur la commune ou sur les communes alentours.

A ce jour, le centre-ville est traversé mais il fait peu destination. Le fait qu'il ne soit pas suffisamment apaisé pour favoriser des « parcours marchands » est mis en cause, malgré une échelle favorable aux courtes distances. Il existe pourtant plusieurs séquences commerciales, mais elles sont peu lisibles et peu visibles, et ne s'articulent pas au point de pouvoir former une centralité commerciale en tant que telle.

Aussi, les commerces ne peuvent pas s'appuyer sur un cadre bâti ou paysager de qualité. Dans le centre-ville, la polarisation s'établit alors autour du supermarché Auchan qui se localise en retrait de la rue Henri Barbusse.

A l'échelle de la commune, 5 zones d'activités sont recensées à savoir la Plateforme multimodale Valenton 2, le Parc des Entrepreneurs, la zone de la Ballastière et le parc des Candies.

Equipements scolaires, sportifs et de la petite enfance

En plus de l'hôpital Emile Roux, le centre-ville dispose de plusieurs équipements scolaires, sportifs et liés à la petite enfance ; nécessaires au bon fonctionnement de la commune.

Dans le centre-ville, deux polarités scolaires sont identifiables :

- Ouvert en 2015 pour accompagner la livraison d'un nouveau quartier (720 logements), le pôle éducatif Pasteur a été dimensionné pour accueillir 51 classes. Le pôle accueille aujourd'hui 48 classes après en avoir atteint 60 (réversibilité de locaux en classes). Aucun équipement sportif n'ayant été programmé à proximité des écoles, les élèves de Pasteur et du groupe scolaire Mireille Darc sont incités à partager un équipement situé à un peu moins d'une demi-heure à pied.
- Le groupe scolaire Anatole France accueille aujourd'hui 26 classes et fait l'objet de réflexions sur une restructuration permettant le regroupement de classes d'autres écoles.

Par ailleurs, l'offre d'équipements sportifs est globalement concentrée dans les franges du territoire communal. Ces équipements sont donc assez excentrés du secteur du centre-ville, à l'exception du gymnase Lucien Leroy, en état de vétusté et constitué d'une unique salle multisport petit format. Les équipements sportifs recensés se révèlent saturés et tous plus ou moins vieillissants. A ce jour, ils ne permettent donc pas de remplir leur rôle auprès des scolaires et du tissu associatif de la ville : tandis que les associations ne bénéficient d'aucun équipement dédié, les scolaires sont dans l'obligation de se déplacer loin et le plus souvent à pied pour effectuer leurs créneaux de sport.

Enfin, en matière de petite enfance, différents types de structures se répartissent sur la commune, totalisant une offre de 311 berceaux, dont plus de 200 en structures publiques.

Equipements culturels

La ville de Limeil-Brévannes est rythmée par différents événements et rassemblements, que ce soit dans les parcs ou sur les espaces publics (parc Léon Bernard par exemple, mais aussi rue Henri Barbusse) et dans les espaces culturels dédiés. L'été, diverses animations ont ainsi lieu, avec des rassemblements pour la jeunesse, les voisins, ainsi que pour les manifestations culturelles (concerts en plein air, cinéma, etc.).

La Boîte à Clous fait figure de salle événementielle et culturelle, avec une programmation relativement importante, mais n'apparaît pas comme suffisamment dimensionnée aujourd'hui pour répondre aux besoins d'expression de cette vie culturelle brévannaise.

Le Forum Associatif rayonne aussi particulièrement sur le bassin de vie, avec des événements qui ont pu attirer jusqu'à 3 000 personnes en septembre 2022.

Enfin, de manière ponctuelle, la ville de Limeil-Brévannes utilise le parc de l'hôpital Emile Roux pour organiser des manifestations, comme le marché de Noël ou le Brévannes Rétro Automobile Meeting.

4. Présentation du programme et du parti d'aménagement

a. Orientations du projet

Le parti d'aménagement se fonde sur des ambitions fortes pour renforcer le cadre de vie dans le centre-ville de Limeil-Brévannes que sont : la mise en valeur du paysage, la création de zones de rencontres adaptées, le développement des circulations douces, la requalification du bâti vieillissant et le développement d'un tissu adapté au changement climatique.

La mise en valeur du paysage

La mise en valeur du paysage se traduit par l'ouverture du parc du site de l'hôpital Emile Roux, aujourd'hui fermé au public. Son ouverture et son aménagement visent à :

- Créer une nouvelle destination « nature et loisirs » qui contribuera à faire respirer le centre-ville, en apportant fraîcheur et lieux de rencontre aux brévannais.
- Intensifier l'identité brévannaise à travers la mise en valeur de son patrimoine (allée du parc, château de Limeil-Brévannes, bâtiment des Ménages, Carré Küss, etc.).



Figure 4 Image d'ambiance d'ouverture du parc aux brévannais

Amélioration de l'offre de logement du centre-ville

Pour conforter le dynamisme urbain et commercial du centre-ville de Limeil-Brévannes et la qualité de son cadre de vie, le renouvellement du tissu urbain dégradé est indispensable. Cette démarche permettra de :

- Développer l'offre, la diversité et le confort des logements,
- Renforcer la qualité du bâti et ses performances environnementales,
- Conforter la régénération de l'offre commerciale et la création de parcours marchands,

La création de zones de rencontres adaptées

Le projet prévoit également d'améliorer la qualité de vie des usagers du centre-ville et des habitants de Limeil-Brévannes en requalifiant les espaces publics notamment pour redonner la part belle aux mobilités actives et créer des lieux de rencontre.

Si l'ouverture du parc est la réponse principale à cet enjeu, la création d'une nouvelle place de marché, ouverte sur le parc s'inscrit pleinement dans la mise en place d'une centralité favorisant le vivre-ensemble et la convivialité.



Figure 5 Image d'ambiance proposant une nouvelle place de marché donnant sur le parc

Le développement des circulations douces

Aujourd'hui la ville ne dispose pas de structures cyclables et de cheminements piétons sûrs et qualitatifs sur ce secteur. Par ailleurs, l'emprise viaire du réseau départemental ne permet pas de créer des itinéraires cyclables sécurisés sans trop fortement contraindre les autres modes : circulation de

bus en double sens, manque d'alternative pour les automobilistes (sur le réseau est-ouest), trottoirs existants peu larges.

A travers ce programme de renouvellement, l'ambition vise à conforter le maillage cyclable connectant le centre-ville aux réseaux structurants de transports de manière sécurisée. Cette ambition s'inscrit en lien avec le Plan Vélo de GPSEA adopté en 2021.

L'opportunité d'espaces disponibles en frange immédiate des grands axes permet de telles propositions sans nuire à la qualité du service offert aux cyclistes. Ainsi, une réflexion est menée notamment sur la création d'une piste cyclable à double sens sur l'Avenue de Verdun, colonne vertébrale de l'axe est-ouest du centre-ville.

Le développement d'un tissu adapté au changement climatique

Le projet de renouvellement est établi sur une stratégie environnementale et transitionnelle repositionnant le paysage au cœur des logiques d'aménagement et permettant de réduire les îlots de chaleur urbains, de renforcer les performances environnementales du tissu urbain, de créer des espaces de pleine terre, de permettre un retour progressif de la biodiversité et de préserver la ressource en eau.

b. Programme global prévisionnel des constructions

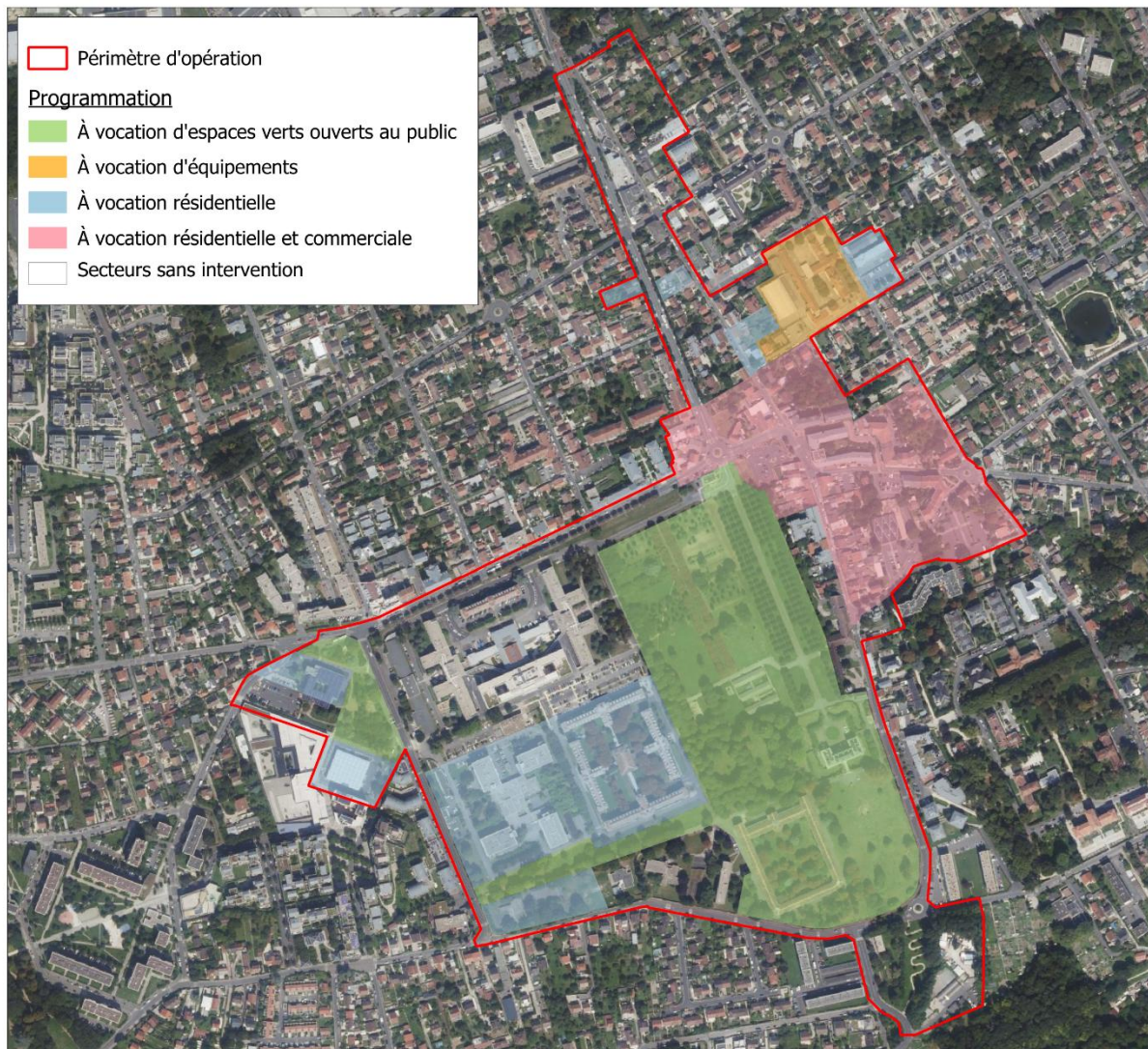
Le programme prévisionnel développe environ 94 000 m² de SDP dont :

- Environ 83 000 m² de SDP de logements, dont environ 11 000 m² de réhabilitation patrimoniale en logements ;
- Environ 6 000 m² de SDP de commerces et services ;
- Environ 5 000 m² SDP pour la création d'un nouvel équipement culturel.

Le programme comprend également des réflexions d'adaptation des équipements de proximité (groupe scolaire Anatole France et gymnase Lucien-Leroy notamment) aux besoins actuels de la population et aux besoins supplémentaires générés par le projet.

Le programme prévoit en outre la réalisation d'espaces verts et d'espaces publics de qualité sur près de 13,8 ha, marqués principalement par l'ouverture au public du parc de l'hôpital Emile Roux.

c. Localisation programmatique du projet



d. Justifications des choix du projet

Le centre-ville de Limeil-Brévannes est caractérisé par :

- Une discontinuité fonctionnelle et spatiale liée à la coupure urbaine formée par le parc de l'hôpital Émile Roux (AP-HP) ;
- Une part importante de vacance dans le parc résidentiel et une forte dégradation de l'habitat dans le secteur de l'hypercentre ;
- Un tissu commercial vieillissant, mal adapté aux besoins actuels et partiellement vacant ;

- Une minéralité excessive des espaces publics, peu propices à la régulation thermique et à l'infiltration des eaux pluviales ;
- Des dysfonctionnements importants en matière de mobilités : congestion automobile impactant également les bus, inexistance d'aménagements cyclables, faible accessibilité piétonne et inadéquation des cheminements pour les personnes à mobilité réduite.

Le projet de centre-ville de Limeil-Brévannes vise à répondre à ces problématiques et à porter l'ambition de revitalisation des centres-villes dans l'objectif de retrouver des centres-villes vivants, accessibles et offrant une variété de services de proximité. Cela répond aux ambitions environnementales de l'Etat, et notamment des objectifs du ZAN, et de la Région à travers le SDRIF-E. C'est dans ce sens que le projet de centre-ville de Limeil-Brévannes a été conçu. Toutes les options étudiées ont été arbitrées prenant en compte les enjeux économiques, sociaux, et environnementaux qu'emportent le renouvellement urbain et la redynamisation des centres anciens.

Un centre-ville compact, attractif, et accessible

Une première réflexion a été menée sur le positionnement des équipements publics au sein du périmètre du centre élargi. Deux hypothèses ont été étudiées : conserver un fonctionnement polycentrique du centre-ville ou regrouper les équipements structurants dans l'hypercentre.

Il a été décidé de rassembler les fonctions qui font centre-ville autour de l'axe historique de Limeil-Brévannes, la rue Henri Barbusse. Cette orientation a été retenue car elle permet de dynamiser le centre historique, de faire destination et ainsi d'encourager les habitants à la fréquentation d'un lieu central et accessible à pied et à vélo, limitant ainsi les déplacements- comme c'est le cas actuellement- vers d'autres lieux d'aménités éloignés et donc principalement accessibles en véhicules privés motorisés.

C'est ainsi qu'a été décidé de déménager l'Hôtel de Ville et les services municipaux dans l'enceinte du château de Brévannes et éventuellement une partie du bâtiment des Ménages attenant. Ces deux bâtiments, en cours de libération par l'AP-HP et inscrits au titre des monuments historiques, voient ainsi l'opportunité d'une réhabilitation et d'une reconversion. L'alternative de conserver l'Hôtel de Ville dans son emplacement actuel a été étudiée, mais ne répondait pas à l'objectif d'un centre-ville compact et aucune programmation (logement, équipement culturel...) n'était adaptée pour les bâtiments Château et Ménages, les destinant à rester en friche avec le risque de les voir se dégrader au sein du parc.

Le bâtiment de l'actuel hôtel de ville ainsi libéré a fait l'objet d'une étude d'opportunité de reconversion. L'étude a conclu qu'il n'est pas adapté à une reconversion en logement au regard de l'épaisseur très importante du bâtiment et des hauteurs sous plafond, notamment. L'hypothèse d'une programmation économique dans le bâtiment a quant à elle été écartée puisque les études de marché économiques réalisées plus généralement dans le cadre du projet urbain ont démontré l'absence de pertinence de développement d'activités économiques (hors activités commerciales) sur la commune au regard de sa situation géographique.

C'est également dans ce sens qu'a été décidé d'implanter l'équipement culturel au cœur de l'hypercentre. Il est envisagé de le localiser sur la place Jean Jaurès, néanmoins des études de faisabilité et notamment en lien avec les enjeux de protection du patrimoine (perspective du Château) devront permettre de préciser son emplacement.

Ce nouvel équipement intégrera notamment la programmation de la « Boîte à clous », équipement provisoire construit à côté de l'actuel Hôtel-de-Ville, qui ne répond pas aux standards en termes d'isolation acoustique (nuisances événementielles) et d'isolation thermique. La Boîte à clous est ainsi vouée à la démolition et permet de libérer une emprise destinée à la construction de logements, tout comme l'Hôtel de Ville, en proximité immédiate du nouveau parc public, avec un accès direct à l'hypercentre et en proximité d'un groupe scolaire, toujours dans l'objectif de rapprocher logements, services et aménités.

Ce choix permet ainsi :

- De réduire l'empreinte énergétique actuellement très déficitaire en matière d'isolation thermique et phonique ;
- De libérer du foncier pour la création de logements à proximité immédiate des aménités ;
- De contribuer à créer une centralité forte et lisible autour de la nouvelle place du centre-ville.

Les espaces publics leviers de transition écologique

L'état actuel des espaces publics, très minéraux, peu végétalisés, inadaptés aux usages piétons et aux mobilités douces, a conduit à une stratégie d'intervention ambitieuse, articulée autour de deux grands objectifs :

- Désimperméabilisation et végétalisation pour améliorer le confort thermique, la biodiversité urbaine et la gestion des eaux pluviales ;
- Requalification des cheminements piétons pour favoriser une ville « marchable » et accessible à tous.

Réouverture et transformation du parc de l'hôpital

Le projet prévoit l'acquisition du parc de l'AP-HP et son ouverture au public. Cela permet l'accès à un espace vert d'environ 10 hectares aux habitants et relié au centre-ville. Plusieurs hypothèses ont été étudiées pour le parc. L'hypothèse de ne pas effectuer de travaux sur le parc a été étudiée, néanmoins, les premières études ont montré un potentiel environnemental plus fort avec une intervention. Ainsi, il a été retenu de désimperméabiliser certains espaces servant aujourd'hui aux circulations motorisées de l'AP-HP d'une part, et d'autre part d'avoir une action paysagère sur le parc dont la qualité en termes de biodiversité est limitée, observant notamment l'absence de certaines strates végétales, ne permettant pas d'optimiser le corridor écologique entre la forêt domaniale et le parc (souhaité notamment dans le cadre de l'OAP de descente de la forêt) porté par la Ville.

Il a également été étudié plusieurs options d'ouverture du parc. Une ouverture unique côté centre-ville permettant de conserver un parc clos et une ouverture du parc côté Est et Ouest, permettant de créer des liaisons piétonnes et cyclables et ainsi de désenclaver l'accès au centre-ville pour les habitants de l'Ouest de la commune, allant ainsi dans le sens d'un développement des mobilités

douces et de la ville « marchable ». Il a également été étudié que l'axe Est/Ouest traversant le parc soit linéaire pour faciliter les circulations en mobilité douce et vienne impacter le périmètre futur de l'hôpital Emile Roux en passant au Nord de la chambre mortuaire. Ce scénario n'a pas été retenu car il impliquait un scindement de l'emprise de l'AP-HP, donc des complications de fonctionnement de l'hôpital et la nécessaire démolition et reconstruction de certains bâtiments comme le poste de sécurité. Ainsi le tracé de l'axe Est-Ouest a été repositionné entre les lots LMN et O, sur une voirie déjà existante.

Il a également été étudié un axe carrossable Nord/Sud, permettant de traverser la commune en VP motorisé sans passer par l'hypercentre. Cette option n'a pas été retenue pour deux raisons. D'une part l'existence d'une voie carrossable traversant le parc n'aurait pas permis d'atteindre l'objectif d'un espace vert apaisé accessible aux habitants, entraînant nuisances sonores, vitesse et pollution dans l'enceinte du parc. D'autre part, il a été estimé, au regard des études de circulation, que cette option n'aurait que renforcé l'effet de « shunt » et qu'il était plus opportun de repousser les circulations de shunt sur les voies rapides dédiées en dehors du centre-ville en agissant sur les sens de circulation de l'hypercentre.

Concernant les voiries du projet qui feront l'objet d'une requalification, un principe de désimperméabilisation partielle, notamment le long des linéaires d'arbres, sera étudié dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre en fonction de la compatibilité avec les usages prévus (marché, terrasses...). Afin de rendre la ville plus « marchable », ces espaces publics seront également plus généreux pour les piétons. A titre d'exemple, il est envisagé que la rue Henri Barbusse soit élargie sur une partie du linéaire. Cela permet de créer des trottoirs d'une taille suffisante pour les piétons, un aménagement cyclable et de désimperméabiliser une partie du profil de la voirie. L'option d'une rue maintenue en l'état ne permettrait pas d'ajouter ces nouvelles fonctions au profil de voirie.

Un stationnement optimisé

Afin de faire plus de place aux piétons et à certaines fonctions (équipement culturel), le stationnement de surface de centre-ville est optimisé. Un parking silo destiné au stationnement public est programmé, envisagé sur l'actuel emplacement du marché, qui est également un parking de surface les autres jours. Un second parking en surface sera créé au nord de l'emprise de l'AP-HP. Propriété de l'AP-HP, il sera ouvert au public et destiné aux visiteurs de l'hôpital et aux usagers du centre-ville et du parc. L'option d'un parking public sous-terrain plus coûteux en termes financiers et environnementaux n'a pas été retenue. Ces modifications nécessiteront la mise en place d'une réglementation du stationnement dans le centre-ville et les quartiers attenants.

Limiter les nuisances liées à la voiture

Le centre-ville de Limeil-Brévannes connaît une forte prégnance de la voiture. Cela est dû à l'absence de transport ferré en proximité, à la topographie de la commune ainsi qu'à l'afflux de véhicules qui traversent la Ville sans s'y arrêter, lié au shunt effectué pour des déplacements pendulaires extra-communaux.

Une étude de mobilité a permis d'étudier plusieurs scénarios de circulation et de retenir celui qui répond aux objectifs de :

- Conserver la desserte locale Nord-Sud pour les brévannais ;
- Décourager le trafic de transit extra-communal et ainsi fluidifier la circulation pour les brévannais ;
- Améliorer la desserte en transports en commun (notamment pour les lignes de bus reliant le centre-ville au RER A à Boissy-Saint-Léger et au futur Câble A).

Afin d'encourager le recours aux mobilités douces et aux TC, l'organisation des carrefours des places Jean Jaurès et Le Naoures a été étudiée pour fluidifier le trafic Est-Ouest inévitable sur cet axe, et notamment le trafic des bus qui relient le RER A à Boissy-Saint-Léger, au centre-ville et à l'hôpital.

L'option d'une non-intervention sur l'avenue de Verdun avait été retenue dans un premier temps puisqu'aucun lot à bâtir n'est prévu sur cet axe dans le cadre de la ZAC. Néanmoins, la nécessité de créer un axe cyclable Est-Ouest permettant de participer notamment à la liaison entre le RER A, le centre-ville et le futur Câble A, a mené à retenir l'option d'une intervention sur cet axe, nécessitant l'acquisition d'une bande appartenant à l'AP-HP tout le long de l'avenue et donc de repousser la clôture de l'AP-HP vers le Sud sur quelques mètres. Cette option retenue permettra également de désimperméabiliser en partie cette rue très minérale le long de l'alignement d'arbres.

Un centre-ville habité

La compacité du centre-ville et son dynamisme passent également par le développement d'une ville du 1/4h où les logements, aménités et services se mêlent. Or, l'hypercentre de Limeil-Brévannes n'est que peu habité. Les rez-de-chaussée sont occupés principalement par de l'activité et les étages dépassant rarement le R+1 sont souvent inoccupés. Pour ces raisons, ainsi que pour répondre aux objectifs de production de logements (liaison RER A et arrivée de 3 arrêts du câble A sur le périmètre et en limite de périmètre communal), le choix a été fait d'étoffer l'offre de logement du centre-ville.

Au droit de la rue Henri Barbusse, une partie du bâti ancien est extrêmement dégradé, en partie vacant et ne répondant pas aux enjeux de bioclimatisme. L'exiguïté des bâtiments ainsi que leur configuration compromet la possibilité de produire des logements répondant aux standards de confort et d'accessibilité actuels via des réhabilitations. Par ailleurs la faible hauteur des bâtiments ne permet pas non plus d'intensifier les usages dans l'hypercentre et ainsi de redynamiser le centre-ville. Ainsi, une partie de la rue Henri Barbusse au droit du parc de l'AP-HP serait démolie.

L'offre nouvelle de logements répond également à l'enjeu de faire vivre les commerces de centre-ville. Le choix du projet a été de concentrer l'offre commerciale renouvelée dans la rue Henri Barbusse et une future place commerçante. Ainsi, le supermarché et le marché seront mis au centre de la rue sur la place nouvelle pour faire destination commerciale et encourager une consommation de proximité plutôt qu'une fuite vers les grandes surfaces périphériques. La création de cette place centrale ainsi que le déplacement du supermarché nécessitent également la démolition d'une partie du bâti de la rue Henri Barbusse. Ils serviront de locomotive commerciale pour le linéaire commercial de la rue renouvelée. Enfin l'augmentation de la fréquentation des commerces de la rue, et donc leur pérennité, ne saurait être garantie sans une augmentation du nombre d'habitants en proximité immédiate de ceux-ci. Cet élément a également participé au choix de démolir les bâtiments.

Le choix a néanmoins été fait de se limiter à une densification raisonnée, notamment sur la rue Henri Barbusse, afin de respecter des principes de respect des formes urbaines existantes et de prospects acceptables, et de répondre aux enjeux environnementaux (pleine terre...).

Ainsi, les bâtiments qui seront projetés dans le cadre du Plan-Général d'Aménagement devront respecter un certain nombre d'enjeux :

- Des bâtiments à l'épaisseur limitée permettant de favoriser les logements traversants (obligatoire à partir du T3 dans le socle d'exigence de Grand Paris Aménagement)
- Des orientations et épannelages prenant en compte les enjeux de bioclimatisme
- Une diminution du nombre de stationnement obligatoire par logement par rapport au PLU en vigueur
- Un seul niveau de sous-sol de parking pour limiter l'excavation des terres
- Des sous-sols de parking limités à l'emprise du bâtiment pour maximiser la pleine-terre en cœur d'îlot

e. Analyse du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

i. Compatibilité avec le SCoT de la Métropole du Grand Paris

Le SCoT de la métropole du Grand Paris présente 12 objectifs dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

1. Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique ;
2. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique ;
3. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde ;
4. Conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions ;
5. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports collectifs et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible ;
6. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement ;
7. Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains ;
8. Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité ;
9. Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures ;
10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets ;
11. Organiser la transition énergétique ;
12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales.

Le projet est particulièrement concerné par les objectifs 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 énoncés ci-dessus.

Les prescriptions de ces objectifs relatifs au projet sont détaillées dans le tableau suivant :

Objectifs		Prescriptions	Compatibilité du projet
1	Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique	P2 - Dans toutes les opérations d'aménagement et de construction développant des programmes immobiliers à vocation économique (dans le cas de création comme de renouvellement), créer des surfaces végétales, limiter l'imperméabilisation des sols et viser la sobriété énergétique.	En accord avec le règlement du PLUi de GPSEA, le renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes projette des surfaces à destination végétale.
		P3 - Pour le parc existant, envisager, lorsque cela est viable techniquement et financièrement, la reconversion de l'immobilier de bureaux obsolète plutôt que sa démolition. Les projets de réhabilitation pourront être l'occasion d'introduire les dispositifs nécessaires à la limitation de la consommation d'énergie et à l'adaptation au risque inondation le cas échéant. Les opérations de déconstruction pourront également être l'occasion de promouvoir des stratégies et/ou programmes d'économie circulaire dans le cadre de la restructuration de l'immobilier de bureaux (réemploi, réutilisation des composants et matériaux des bâtiments concernés).	Les nouvelles constructions prévues dans le cadre du renouvellement urbain bénéficieront d'un mix énergétique en adéquation avec les besoins et leurs usages. Leur conception et leur fonctionnement sera pensée afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Elles seront donc sobres et alimentées en partie par des sources d'énergie renouvelables.
3	Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde	P 26 - Multiplier les lieux dédiés aux activités de production, de création, de répétition et de diffusion culturelle et soutenir la mise en place de lieux de travail pour les artistes et les compagnies.	Le projet intègre un nouveau bâtiment culturel en son centre, permettant d'organiser des événements de loisirs.
		P 30 - Équiper les espaces publics pour permettre les pratiques culturelles.	
		P 31 - Révéler, protéger les éléments constitutifs du patrimoine bâti et non bâti (patrimoine archéologique, ensembles urbains et édifices remarquables, éléments ponctuels ou pittoresques, patrimoine industriel, etc.), et les intégrer aux politiques d'aménagement et de revitalisation des villes.	Le patrimoine du parc de l'AP-HP sera préservé et conservé. Son intégration dans le renouvellement du centre-ville est considérée.
		P 32 - Privilégier la reconversion et la restauration des éléments patrimoniaux bâtis existants plutôt que leur démolition. Adapter les programmes de reconversion aux capacités des bâtiments.	
4	Conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions	P 34 - Renforcer le polycentrisme en confortant les centralités existantes (centres-villes, centres de quartiers...), les revitaliser et les requalifier en mettant en œuvre des politiques coordonnées et adaptées à la taille de ces centralités. Ce renforcement inclut, le cas échéant : • la réhabilitation du bâti ancien dégradé ; • la requalification des espaces publics et leur équipement en services à la mobilité ; • le soutien au commerce de proximité ; • le développement des rez-de-chaussée actifs, notamment en évitant le logement en rez-de-chaussée sur rue le long des voies principales ; • le renforcement d'une offre d'équipements et de services publics. Cette offre doit permettre de répondre aux carences en matière d'accès aux soins, par l'accueil de maisons de santé, d'établissements pour les personnes âgées ou handicapées.	La nature du projet est de revitaliser le centre-ville de Limeil-Brévannes à travers un apaisement des circulations, une requalification du bâti et des équipements ainsi qu'une mise en valeur du patrimoine sur place et une ouverture des espaces verts présents.
		P 42 - Les opérations d'aménagement doivent constituer des quartiers mixtes exemplaires et structurants (mixité sociale et fonctionnelle). Elles sont sobres en énergie et contribuent à en produire. Elles sont connectées aux réseaux de transports collectifs dotés d'espaces publics généreux qui prolongent et complètent le réseau viaire existant. Ces opérations intègrent les équipements, espaces verts et services nécessaires à la vie quotidienne. Leur programmation doit intégrer les besoins des populations environnantes et répondre aux carences existantes en matière d'aménités urbaines. Elle doit notamment intégrer toutes les mesures permettant de lutter contre les nuisances, pollutions, effets d'îlots de chaleur urbain impactant la santé et le bien-être des populations. Dans le respect des PPRI, les opérations d'aménagement situées en zone inondable, doivent intégrer les risques d'inondations dans toutes leurs dimensions (prévention, gestion de crise, retour à la normale...) dans un objectif de résilience.	Les éléments historiques présents dans l'aire du projet sont préservés, de même que les paysages urbains caractéristiques du lieu. Les nouvelles constructions prévues dans le cadre du renouvellement urbain bénéficieront d'un mix énergétique en adéquation avec les besoins et leurs usages. Leur conception et leur fonctionnement sera pensée afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Elles seront donc sobres et alimentées en partie par des sources d'énergie renouvelables. Le renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes s'inscrit dans un objectif de lutte contre le changement climatique à travers la prise en compte des îlots de chaleur urbain, le renouvellement du parc de logements plus sobres. Le projet a fait l'objet d'études permettant de caractériser le futur cadre de vie. Ainsi, une étude acoustique, de trafic et de qualité ont été réalisées afin de préciser les dispositions constructives dans le but de limiter l'exposition de la population aux nuisances et risques de pollution.
		P 51 - Renforcer l'offre et le maillage des équipements publics et des services à la population par la mise en réseau des équipements existants et, si nécessaire, des	Les équipements présents seront conservés et modernisés, à l'image des groupes scolaires présents en centre-ville de Limeil-Brévannes. De nouveaux

		créations nouvelles, prioritairement dans les territoires déficitaires, en cohérence avec leur évolution démographique. Créer des lieux collectifs de services au public, y compris dans les zones peu denses. Un effort particulier doit être porté à la structuration de l'offre de soins par l'accueil d'équipements de santé couvrant l'ensemble des besoins des populations dans les secteurs carencés en offre médicale de proximité, en hôpitaux et/ou en établissements spécialisés.	équipements sont également prévus, tels que l'équipement culturel prévu à l'entrée du parc de l'AP-HP, la nouvelle place Henri Barbusse et la rénovation des groupes scolaires Pasteur et Anatole France.
		P 55 - Aménager les espaces publics pour accompagner le développement des pratiques sportives, culturelles et de loisirs	Le projet intègre un nouveau bâtiment culturel en son centre, permettant d'organiser des événements de loisirs.
5	Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports collectifs et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible	P 57 - Les opérations d'aménagement complètent le réseau viaire, contribuent à sa hiérarchisation et son maillage. Les voies sont aménagées et dimensionnées pour permettre d'accueillir toutes les mobilités et les usages multiples et répondent aux objectifs environnementaux poursuivis par la Métropole (sol perméable, plantations, matériaux, etc.).	Le projet de requalification du quartier sera connecté aux réseaux de transport collectif, doté d'espaces publics qui prolongent et complètent le réseau viaire existant, intégrera des équipements, espaces verts et des services nécessaires à la vie quotidienne.
		P 59 - Réduire et recoudre les coupures urbaines par la réalisation de passerelles, d'ouvrages de franchissement des infrastructures et cours d'eau, en permettant la création des mailons manquants du réseau viaire, et en favorisant la traversée des grandes emprises (grands services urbains, zones d'activités, etc.)	
		P 61 - Généraliser la marchabilité et l'accessibilité des espaces publics pour les piétons et les personnes à mobilité réduite.	Le projet prévoit l'aménagement de pistes cyclables le long de plusieurs axes de circulation.
7	Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains	P 63 - Favoriser l'usage du vélo au quotidien par : • la création d'un réseau cyclable métropolitain structurant ; • le développement des zones de circulation apaisée (zones 30, zones de rencontre) ; • une offre de stationnement vélo dans les espaces publics et privés. À titre indicatif, le schéma structurant du Plan vélo métropolitain figure dans le Cahier de Recommandations.	
		P 68 - Produire du logement au cœur des villes, dans les tissus mixtes et prioritairement à proximité des transports collectifs structurants.	Le renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes associe la construction de logements et les conditions de desserte de ces derniers. De par sa position centrale, le site d'étude est caractérisé par des transports collectifs structurants.
		P 79 - Dans les secteurs d'habitat insalubre et indigne, initier ou poursuivre les opérations de requalification des quartiers anciens, copropriétés et secteurs pavillonnaires dégradés	Le projet identifie en corolaire les bâtiments dégradés du centre-ville, dans lesquels les conditions d'habitabilité ne répondent plus aux normes en vigueur. Le renouvellement urbain du centre-ville vise l'élimination des dents creuses ainsi que les secteurs d'habitat insalubre et indigne.
8	Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité	P 80 - Développer des formes urbaines économes en énergie et favoriser dans le cadre des opérations d'aménagement des systèmes mutualisés de production d'énergie en valorisant les potentiels locaux dans l'habitat collectif et individuel	Le renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes intègre le renouvellement d'une partie du parc de logements, dont les caractéristiques énergétiques respecteront les normes des constructions nouvelles.
		P 84 - Renforcer la proportion de parcs et jardins accessibles au public par rapport aux espaces urbanisés et au regard de l'augmentation de la densité humaine, à l'occasion des opérations d'aménagement ou des projets de construction.	Le projet de renouvellement urbain favorise l'intégration d'espaces verts à travers l'ouverture au public du parc de l'AP-HP et la revalorisation du centre-ville permettant davantage d'espaces végétalisés.
		P 87 - Protéger les alignements d'arbres et les esplanades végétalisées. Accroître leur présence par une plantation plus systématique dans les espaces publics pour renforcer les ombrages, la fraîcheur et aider à la gestion intégrée des eaux pluviales, notamment le long des grandes voies structurantes.	Le parc de l'AP-HP conservera ses éléments végétaux intacts.
		P 92 - Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, ainsi que les liaisons et secteurs d'intérêt écologique en contexte urbain. Cette trame verte et bleue s'inscrira en continuité de celles des territoires limitrophes de la Métropole.	Les continuités écologiques seront préservées et mises en valeur.
		P 105 - Déconnecter les eaux pluviales, des réseaux d'assainissement unitaires et séparatifs par leur gestion à la source. Sont privilégiées pour les pluies courantes (ou petites pluies), et au-delà si possible, les solutions basées sur la nature (infiltration permettant l'alimentation des sols végétalisés et l'évapotranspiration, toiture végétale, noue infiltrante, etc.) en adaptant leur technique de mise en œuvre	La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'une attention particulière, notamment en matière d'infiltration, afin de prévenir des risques associés au ruissellement urbain.

		autant que nécessaire à la nature du sous-sol ou la présence d'ouvrages vulnérables. Cette prescription vaut tant pour le bâti et les infrastructures existants que les travaux à venir.	
9	Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures	P 111 - Préserver les paysages urbains qui fondent l'identité du territoire : • des grandes compositions et monuments ; • tracés historiques ; • ensembles urbains modernes ; • biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO	Les éléments historiques présents dans l'aire du projet sont préservés, de même que les paysages urbains caractéristiques du lieu.
		P 114 - Favoriser la création et l'innovation en matière d'architecture et d'aménagement paysager, en visant l'exemplarité par l'intégration des enjeux environnementaux et de sobriété énergétique	Les nouvelles constructions prévues dans le cadre du renouvellement urbain bénéficieront d'un mix énergétique en adéquation avec les besoins et leurs usages. Leur conception et leur fonctionnement sera pensée afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Elles seront donc sobres et alimentées en partie par des sources d'énergie renouvelables.
10	Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets	P 123 - Favoriser le réemploi et l'utilisation de matériaux recyclés, biosourcés et/ou locaux dans les opérations d'aménagement, les projets de construction et de réhabilitation, et les projets d'aménagement d'espaces publics.	Les nouvelles constructions bénéficieront d'une gestion spécifique des déblais et remblais et de l'utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés, notamment grâce au respect d'une chantier vert spécifique.
11	Organiser la transition énergétique	P 127 - Réserver les emplacements nécessaires au développement des énergies renouvelables et de récupération. À titre d'exemples, sont concernés les forages géothermiques (profonds ou de surface), les centrales solaires (photovoltaïques ou thermiques), les unités de méthanisation de biodéchets et/ou de boues de station d'épuration, les centrales biomasse ou Combustibles Solides de Récupération (CSR).	Les nouvelles constructions prévues dans le cadre du renouvellement urbain bénéficieront d'un mix énergétique en adéquation avec les besoins et leurs usages. Leur conception et leur fonctionnement sera pensée afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Elles seront donc sobres et alimentées en partie par des sources d'énergie renouvelables.
		P 129 - Développer les systèmes mutualisés de récupération et de production d'énergie : • par raccordement à un réseau de chaleur existant, • par extension d'un réseau de chaleur existant, • par création de nouveaux réseaux de chaleur ou toute autre forme de réseau	Les réseaux de chaleur à proximité ont été considérés comme sources potentielles d'énergie.
12	Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales	P 130 - Limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques des populations et des services indispensables au fonctionnement de la Métropole (grands services urbains, sites SEVESO), et adapter le bâti en fonction des risques. Dans les zones d'aléas forts à très forts, limiter la densification et favoriser les usages les moins vulnérables (activités, certains équipements, espaces verts, etc.) aux risques d'inondations par débordement et par remontée de nappe, en tenant compte des contraintes d'évacuation de la population. En l'absence d'alternative de développements dans des secteurs moins exposés et au regard du caractère structurant du projet (intérêts économiques, sociaux, environnementaux ou patrimoniaux), la densification peut être envisagée, dans le respect des PPRI, sous réserve de réduire la vulnérabilité * globale du site, notamment en favorisant les usages les moins vulnérables, en respectant une démarche d'aménagement résilient, et en intégrant la gestion de crise (évacuation, maintien sur place en condition dégradée, etc.).	Le projet tient compte des risques naturels et technologiques présents à l'intérieur de son périmètre.
		P 134 - Intégrer l'adaptation et la résilience climatiques dans les opérations d'aménagement, en s'appuyant notamment sur la forme urbaine, et l'agencement des fonctions et sur l'adaptation des usages et des paysages aux périodes de canicule, d'inondation et d'étiage.	Le renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes s'inscrit dans un objectif de lutte contre le changement climatique à travers la prise en compte des îlots de chaleur urbain, le renouvellement du parc de logements plus sobres
		P 135 - Limiter l'exposition aux nuisances (bruit, pollutions, etc.) dans un objectif de protection des populations en : • évitant d'implanter des constructions accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, établissements scolaires, installations sportives de plein air) et favorisant l'isolation des bâtiments existants à proximité des grandes voies et des infrastructures routières ou ferroviaires ; • adaptant les usages en fonction des nuisances sonores des zones aéroportuaires, en limitant l'accueil de nouveaux logements dans les secteurs les plus	Le projet a fait l'objet d'études permettant de caractériser le futur cadre de vie. Ainsi, une étude acoustique, de trafic et de qualité ont été réalisées afin de préciser les dispositions constructives dans le but de limiter l'exposition de la population aux nuisances et risques de pollution.

		impactés, et en favorisant l'isolation des bâtiments existants ; • préservant et développant des zones calmes, préférentiellement végétalisées et de pleine terre ; • prenant en compte, la pollution des sols pour définir l'usage des terrains et éviter la pollution des nappes phréatiques. Les secteurs exposés à un cumul de plusieurs types de nuisances font l'objet d'une vigilance particulière.	
		P 136 - Dans les opérations d'aménagement le long d'axes de transports bruyants, privilégier les constructions à destination autre que le logement en premier rang, en tenant compte des projets engagés d'apaisement des voiries. Par ailleurs, des dispositifs de réduction du bruit doivent être mis en place le long de ces axes.	Le projet a fait l'objet d'une étude acoustique, prescrivant des protections ainsi que des préconisations d'implantation des constructions afin de limiter l'exposition au bruit des habitants.

ii. Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)

Depuis le 21 octobre 2025, date à laquelle il a été rendu exécutoire, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a remplacé les plans locaux d'urbanisme communaux sur le territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été approuvé par le Conseil Territorial (CT) du 8 octobre 2025 et a fait l'objet d'une mise à jour de ses annexes par arrêté en date du 26 février 2026. De plus, une procédure de modification du PLUi (modification simplifiée n°1), engagée par GPSEA par arrêté du 26 février 2026, est en cours afin de permettre la réalisation de nouveaux projets et répondre aux enjeux du territoire, le PLUi étant un document de planification amené à évoluer au fil du temps.

Le PADD du PLUi met en avant trois grands axes :

1. GPSEA : Terre de ressources naturelles et agricoles, singularité de la métropole :
 - S'appuyer sur l'Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité,
 - Conforter et diversifier l'activité agricole nourricière,
 - Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau,
 - Valoriser la diversité paysagère du Territoire,
 - Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé.
2. GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovation :
 - Développer et structurer les transports et résorber les coupures urbaines,
 - Encadrer un développement urbain maîtrisé et équilibré,
 - Répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle,
 - Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité,
 - Assurer une sobriété et une efficacité énergétiques ambitieuses du Territoire.
3. GPSEA, terre solidaire : vivante et animée :
 - Tendre vers la ville des proximités,
 - Assurer l'accès à une offre de services et d'équipements diversifiés,
 - Promouvoir le vivre ensemble,
 - Valoriser la richesse patrimoniale et culturelle du territoire,
 - Repenser les mobilités actives et le partage de l'espace public.

La ZAC Cœur Vert s'inscrit ainsi pleinement dans les orientations fixées par le PADD.

Le projet est concerné par les zonages suivants :

- Zones urbaines U :
UCp (cœur de ville) ;
UEh (équipement hôpital) ;
UH (habitat individuel) ;
- Zone naturelle N.

Aussi le projet présenté dans ce document répond-il aux objectifs définis par le PLUi. Il nécessitera néanmoins une adaptation du PLUi afin d'être rendu compatible avec celui-ci. Une procédure de modification ultérieure du PLUi pour des ajustements limités pourra donc être entreprise en cas d'incompatibilité entre le projet et le PLUi. Le projet pourra également faire l'objet d'une procédure de mise en compatibilité du PLUi dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (MEC-DUP). .

f. Autres contraintes à intégrer

Le centre-ville de Limeil-Brévannes rassemble quelques contraintes dans différents domaines :

Les contraintes physiques

- **Le programme s'inscrit dans une zone urbaine déjà dense** qui implique la mise en place de mesures de protection durant la phase de travaux notamment pour les patients de l'hôpital Emile Roux, les écoliers de l'école Anatole France, les habitants du centre-ville et les usagers du parc.
- **Le trafic à Limeil-Brévannes est également très dense** : l'organisation du réseau crée des congestions importantes notamment sur l'avenue Gabriel Péri et l'avenue du Président Wilson. Par ailleurs, les conflits d'usages sur le site sont fréquents entre les bus, les voitures et les cyclistes, et la hausse du cadencement prévue pour la desserte en bus ne va pas dans le sens d'une diminution de ces nuisances.
- En termes de **pollution des sols**, la zone d'étude est concernée par un site ex-BASOL et 7 sites CASIAS, dont 5 directement situés au droit de l'emprise du projet. Certains sites répertoriés dans un rayon de 1 km autour du site du projet sont localisés en amont hydraulique théorique de la zone d'étude. Ces sites CASIAS sont susceptibles d'avoir impactés les eaux souterraines au droit du site.
- **Le site est concerné par une vulnérabilité forte des nappes aux pollutions diffuses** et par l'existence d'un risque d'inondation par remontées de nappe.
- **Le risque de retrait-gonflement des argiles** est également important au niveau de la partie sud du périmètre de projet. La prise en compte de l'aléa de retrait et gonflement des argiles appelle principalement à une adaptation des techniques constructives, conformément aux réglementations en vigueur.

Les contraintes d'urbanisme

Outre le Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) – PLU(i) et le SCOT exposés ci-avant, le projet intégrera les contraintes d'urbanisme suivantes :

- **Le Schéma Directeur – environnemental** (SDRIF-e), adopté le 11 septembre 2024 a pour objectif :
 - D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles ;
 - De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements ;
 - De favoriser le rayonnement international de la région.

En tant qu'opération de renouvellement urbain, le projet présenté répond aux objectifs généraux de croissance mis en avant dans le cadre du SDRIF-e.

- **Les servitudes d'utilité publique** constituent des limites administratives au droit de propriété et en conséquence au droit de construire. A Limeil-Brévannes, elles concernent :
 - Les servitudes archéologiques ;
 - Les servitudes électriques ;
 - Les risques naturels ;
 - Les servitudes hertziennes ;
 - Les servitudes gazières ;
 - Les servitudes ferroviaires ;
 - Les servitudes aériennes.
- **Les monuments historiques** : Le centre-ville se situe au sein d'un périmètre de protection lié au classement de certains bâtiments au titre de « Monuments Historiques » entraînant un intérêt public particulier. Les bâtiments inscrits au titre des Monuments historiques sont les suivants :
 - Le Château de Limeil-Brévannes ;
 - L'ancien quartier des chroniques, appelé Carré Kuss ;
 - L'ancien quartier des ménages ;
 - L'allée du Château bordée de tilleuls ;
 - Le colombier du Château ;
 - Plusieurs pavillons au sein du parc Léon Bernard (pavillon Théophile Roussel, pavillon Félix Brun, pavillon Mary Poppins, Pavillon Paul Barthez, Loge de Madame de Sevigne, Logements et service des morts, pavillon Jean Monnet).

D'autres bâtiments sont également remarquables et protégés au PLU, comme la Villa Sèze où se trouve le commissariat.