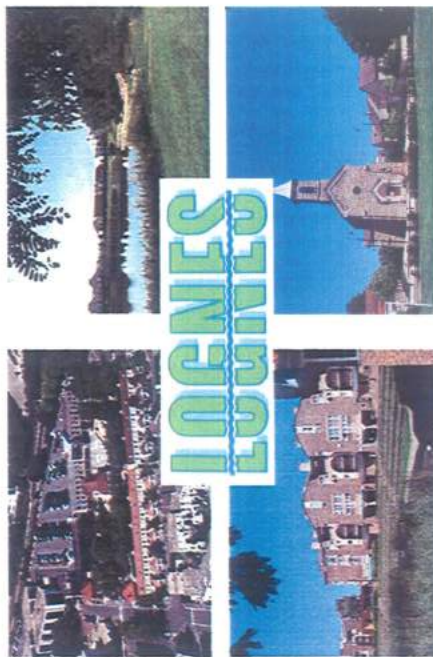


DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
VILLE DE LOGNES

P.L.U.

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable



REÇU

18 JUN 2007

Sous-Préfecture de Torcy
COURRIER

Le Maire,



Michel RICART



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de Lognes en date du 14 mai 2007 approuvant le Plan Local

Urbain

Le Maire

Une ville jeune et dynamique
au coeur de Marne La Vallée



Lognes.fr

Introduction :

La commune de Lognes possède un contexte urbain spécifique : en 30 ans, elle a connu un développement urbain particulièrement rapide, passant d'un village rural de 250 habitants, entouré de champs et de fermes, à une ville nouvelle de plus de 15 000 habitants. Cette urbanisation a été organisée dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et réalisée sous forme de six ZAC, suivant les plans d'aménagement d'ensemble définis par l'Etat.

Ainsi Lognes peut aujourd'hui se prévaloir :

- d'une localisation privilégiée à proximité de Paris, mise en valeur par le passage d'axes de transports structurants;
- d'un paysage laissant une large place aux espaces verts et de détente, à proximité immédiate des zones d'habitation ;
- du caractère récent et varié de son urbanisation, et en particulier d'un parc de logements neufs et confortables ;
- du dynamisme de ses activités économiques, au cœur même du pôle économique de Marne-la-Vallée.

Cependant, cette urbanisation volontariste, menée selon des plans préétablis par l'EPAMarne, a brutalement modifié le cadre de vie initial de Lognes, sans que les élus ne puissent en maîtriser les orientations. De plus, elle s'est affranchie des limites communales et n'a pas permis l'émergence d'une identité communale forte.

L'achèvement de l'urbanisation des ZAC et l'élaboration du PLU apparaissent ainsi comme une opportunité pour les élus lognots de reprendre en main le développement urbain de leur commune, tout en tirant pleinement parti de son intégration au sein de la ville nouvelle.

Le projet communal de Lognes prend place dans ce contexte atypique en région Ile-de-France, celui d'un territoire totalement urbanisé, récent et peu mutable à court terme.

Le PADD représente donc un enjeu stratégique, dans la mesure où il permet aux élus de réfléchir au devenir de leur commune d'une manière globale et cohérente et d'en prévoir les évolutions souhaitables à moyen et à long termes.

LES GRANDS OBJECTIFS DU P.A.D.D. DE LOGNES

- ⇒ Préserver l'environnement et les grands équilibres entre espaces bâtis et espaces non bâtis. page 4
- ⇒ Préserver la qualité urbaine des quartiers. page 6
- ⇒ Permettre l'adaptation des équipements aux besoins des Lognots. page 12
- ⇒ Permettre l'adaptation des zones d'activités aux besoins des entreprises. page 14
- ⇒ Améliorer et sécuriser les déplacements et développer les modes alternatifs à la voiture. page 16
- ⇒ Stabiliser la population communale à 15 000 habitants, en permettant le renouvellement et l'adaptation du parc de logements. page 20

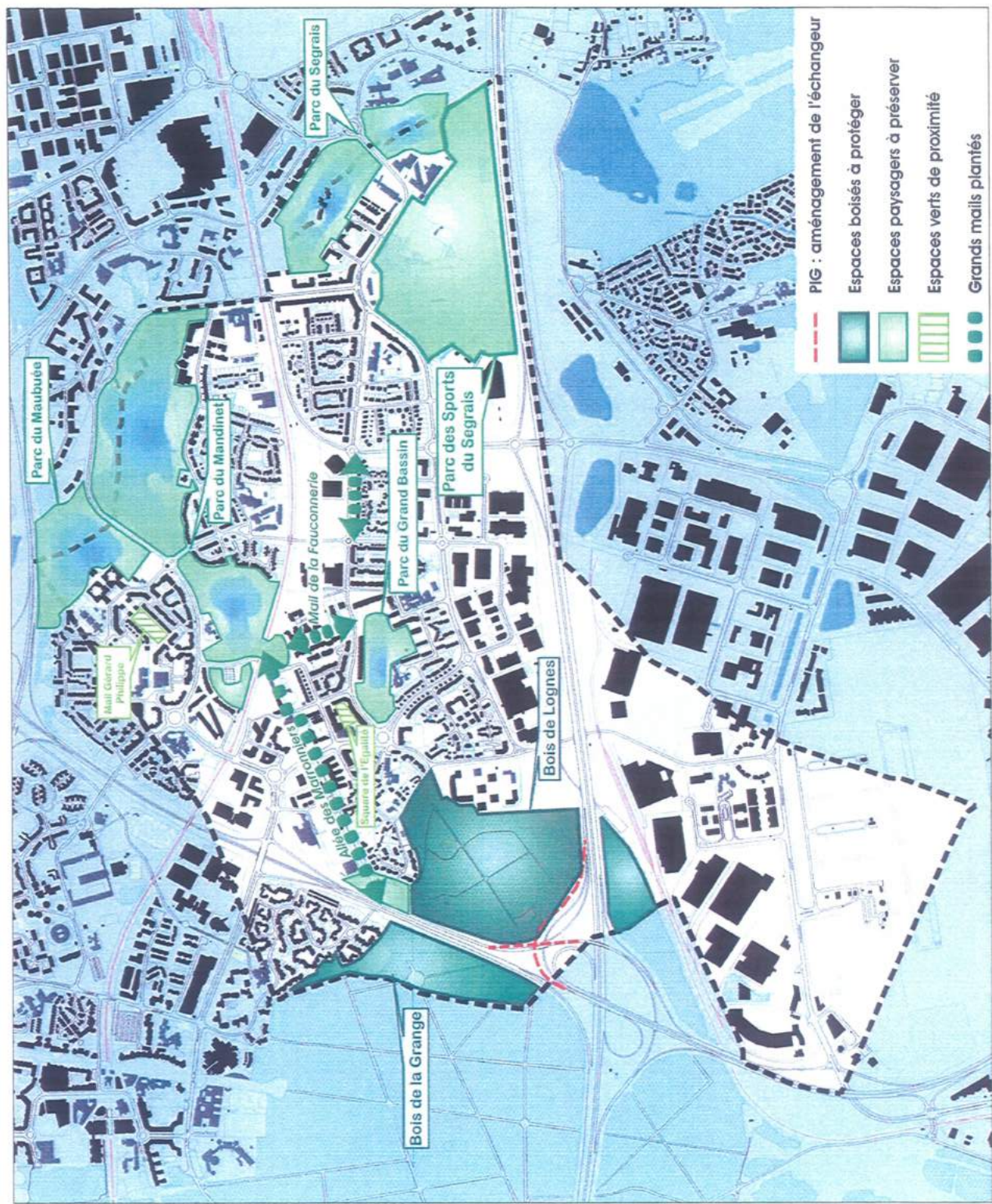
1. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES GRANDS ÉQUILIBRES ENTRE ESPACES BÂTIS ET ESPACES NON BÂTIS

Sur les 446 hectares que couvre la commune de Lognes, 25% sont composés d'espaces verts et de bois, qui contribuent fortement à l'identité paysagère de la commune ainsi qu'à la qualité de son cadre de vie. Ils constituent autant d'espaces de respiration dans le tissu urbain et de lieux de détente appréciés des habitants. Ils assurent également une fonction importante dans l'écosystème urbain.

La municipalité de Lognes veut protéger et valoriser ces espaces boisés et paysagers, afin de préserver le caractère verdoyant de la commune :

- Les bois de Lognes et de la Grange ;
- Les parcs paysagers réalisés autour des plans d'eau, qui participent à la coulée verte du rû de Maubuee ;
- Le parc des sports du Segrais ;
- Les espaces verts de proximité ;
- Les grands mails plantés, éléments de liaisons entre les grandes entités paysagères ;
- Les alignements d'arbres le long des principaux boulevards urbains, qui contribuent à l'image végétale de la ville.

La municipalité restera également vigilante quant aux risques liés à l'environnement (qualité de l'air, de l'eau, nuisances sonores, risques technologiques)



2. PRÉSERVER LA QUALITÉ URBAINE DES QUARTIERS

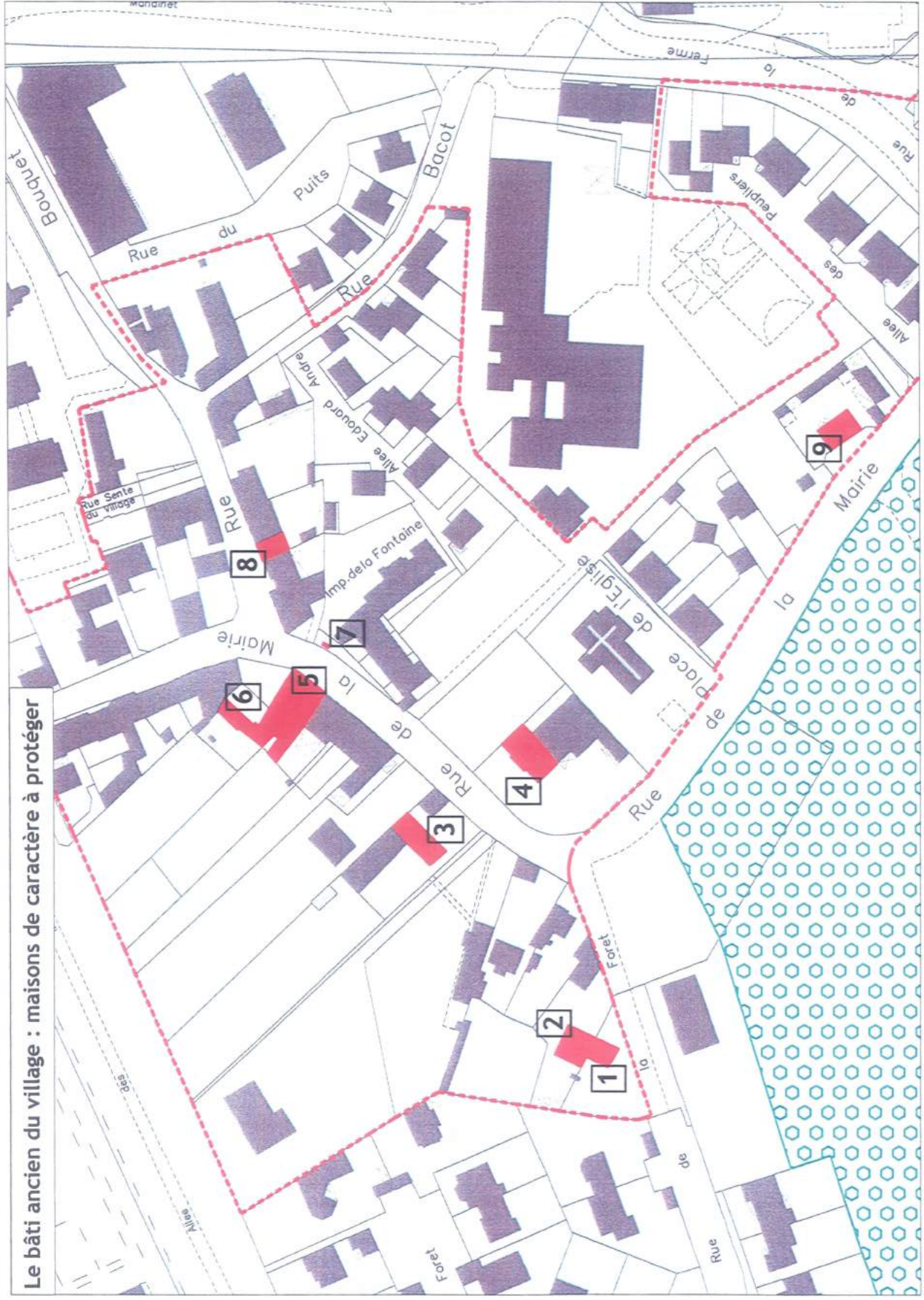
Le cadre urbain de Lognes est composé à la fois du village, au bâti traditionnel briard, et de quartiers récents réalisés dans le cadre de la ville nouvelle.

Si l'urbanisation de la ville nouvelle a constitué des quartiers à l'origine artificiels, elle a cependant cherché à composer une ville à taille humaine, aérée, bien équipée et où il est facile de circuler. Les logements s'organisent par petits ensembles d'architecture homogène. Le développement pavillonnaire a été volontairement limité au profit d'ensembles collectifs de faible hauteur (6 étages maximum).

La recherche d'une certaine qualité architecturale transparait également dans la conception de certains ensembles récents d'habitation et leur a valu d'être primés.

La municipalité de Lognes souhaite :

- **Préserver et valoriser le caractère traditionnel du village**, grâce à des règles qui ne bloqueront pas son développement, mais assureront le respect du patrimoine existant.
Les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'à condition de respecter l'identité paysagère du village et de s'intégrer dans le cadre bâti existant.
Des possibilités de constructions nouvelles seront également ouvertes, grâce à l'utilisation de terrains sous-utilisés, à l'occasion de désenclavement de cœurs d'îlots.
- **Préserver l'unité de certains ensembles d'habitation, qui présentent une homogénéité et une indéniable qualité architecturale et paysagère**, au moyen de prescriptions garantissant le respect de leurs caractéristiques (implantation du bâti, hauteur des constructions, formes de toiture, dimension des ouvertures, aspect des façades et des clôtures,...).



	Bâtiment	Adresse
1	Pavillon début XX ^{ème} siècle	6, rue de la Forêt
2	Pavillon début XX ^{ème} siècle	4, rue de la Forêt
3	Maison bourgeoise début XX ^{ème} siècle	38, rue de la Mairie
4	Ancienne Mairie	21, rue de la Mairie
5	Maison rurale	24-30, rue de la Mairie
6	Maison rurale	22, rue de la Mairie
7	Fontaine	Rue de la Mairie
8	Maison rurale	8, rue Bouquet
9	Maison forestière	39, rue de la Mairie



1 & 2 : Pavillons, rue de la Forêt



7 : Fontaine



4 : Ancienne Mairie-Ecole

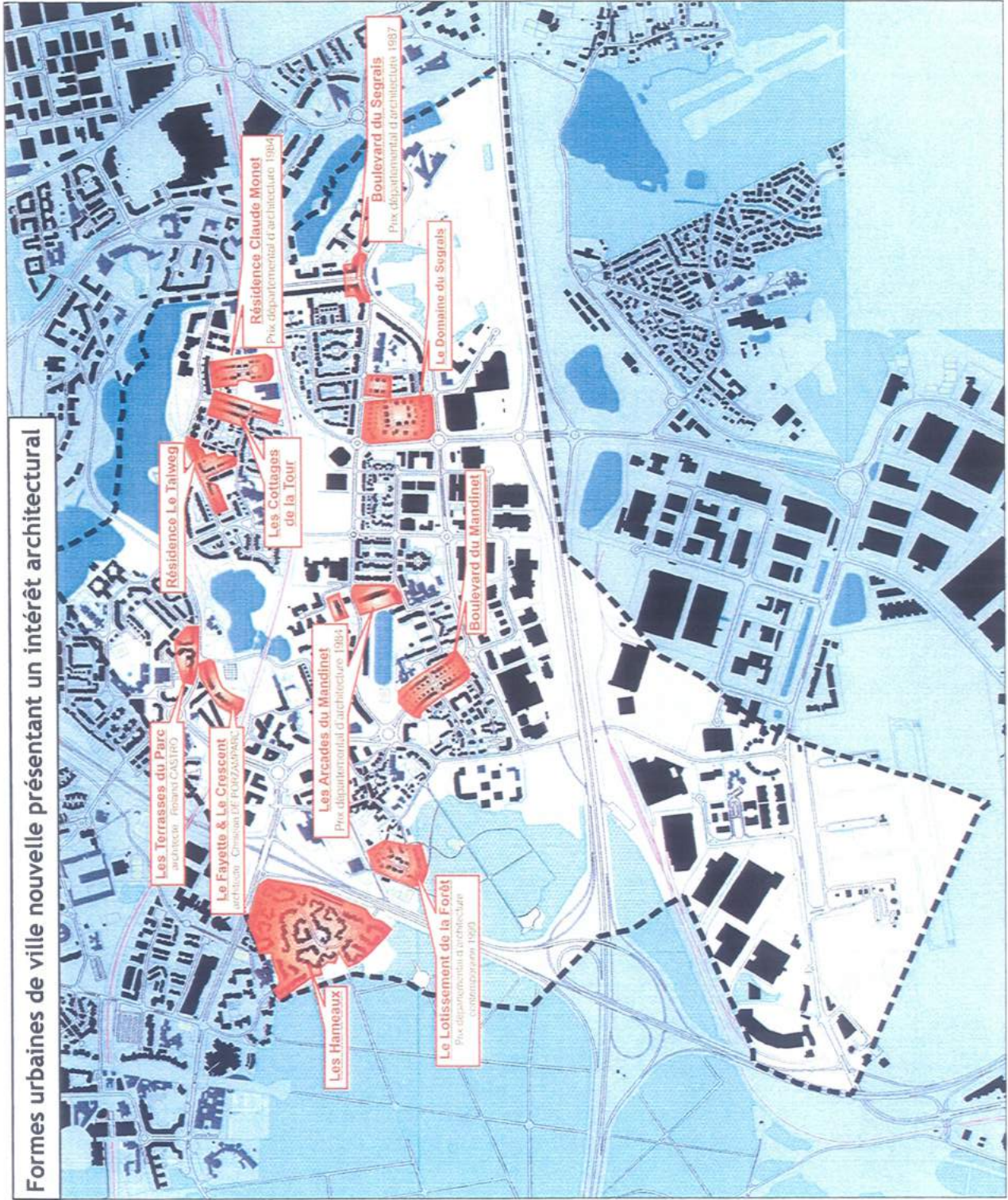


5 & 6 : Maisons rurales



8 : Maison rurale, rue Bouquet

Formes urbaines de ville nouvelle présentant un intérêt architectural



- **Renforcer l'attractivité des centres de quartiers** (centre urbain, place Charles Cros, centre de quartier du Segrais, place des Colliberts...) et conforter leurs commerces, au travers d'aménagements qualitatifs de l'espace public et d'une meilleure gestion des stationnements à proximité des commerces, de manière à favoriser leur fréquentation.
- **Renforcer la lisibilité des entrées de ville.**
- **Préserver une certaine densité de l'habitat aux abords des centres de quartier et de la gare.**

* * *

Du fait du caractère récent du tissu urbain, Lognes ne comporte pas de quartiers dégradés nécessitant des interventions lourdes de renouvellement urbain. Cependant, les immeubles risquent de vieillir simultanément, entraînant un surcoût d'entretien, mais aussi une dévalorisation de certains ensembles d'habitation et donc le départ de leurs actuels occupants.

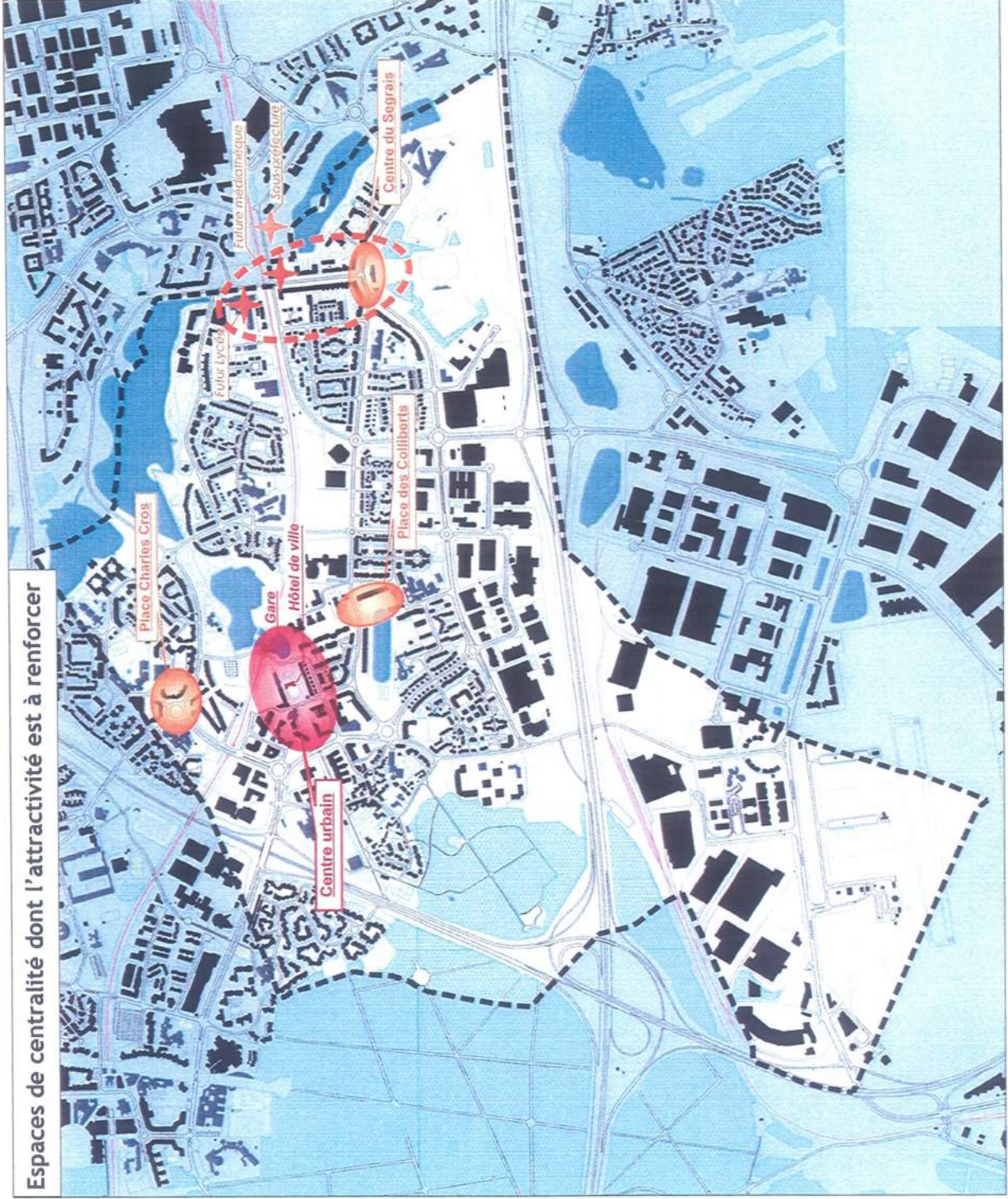
La municipalité restera vigilante :

- en veillant à l'évolution des quartiers, afin d'anticiper l'éventuelle dégradation de certains ensembles d'habitation ;
- en autorisant la réalisation d'opérations de résidentialisation des espaces libres en pied d'immeuble, sous certaines conditions (accès aux espaces verts publics...), afin de clarifier les limites entre espaces publics et espaces privés, et donc de garantir le bon entretien de ces espaces extérieurs.

* * *

Parallèlement au PLU, la municipalité poursuivra le programme de rétrocessions de voiries privées à la commune, afin de garantir leur bon entretien (revêtement de sol, éclairage).

Espaces de centralité dont l'attractivité est à renforcer

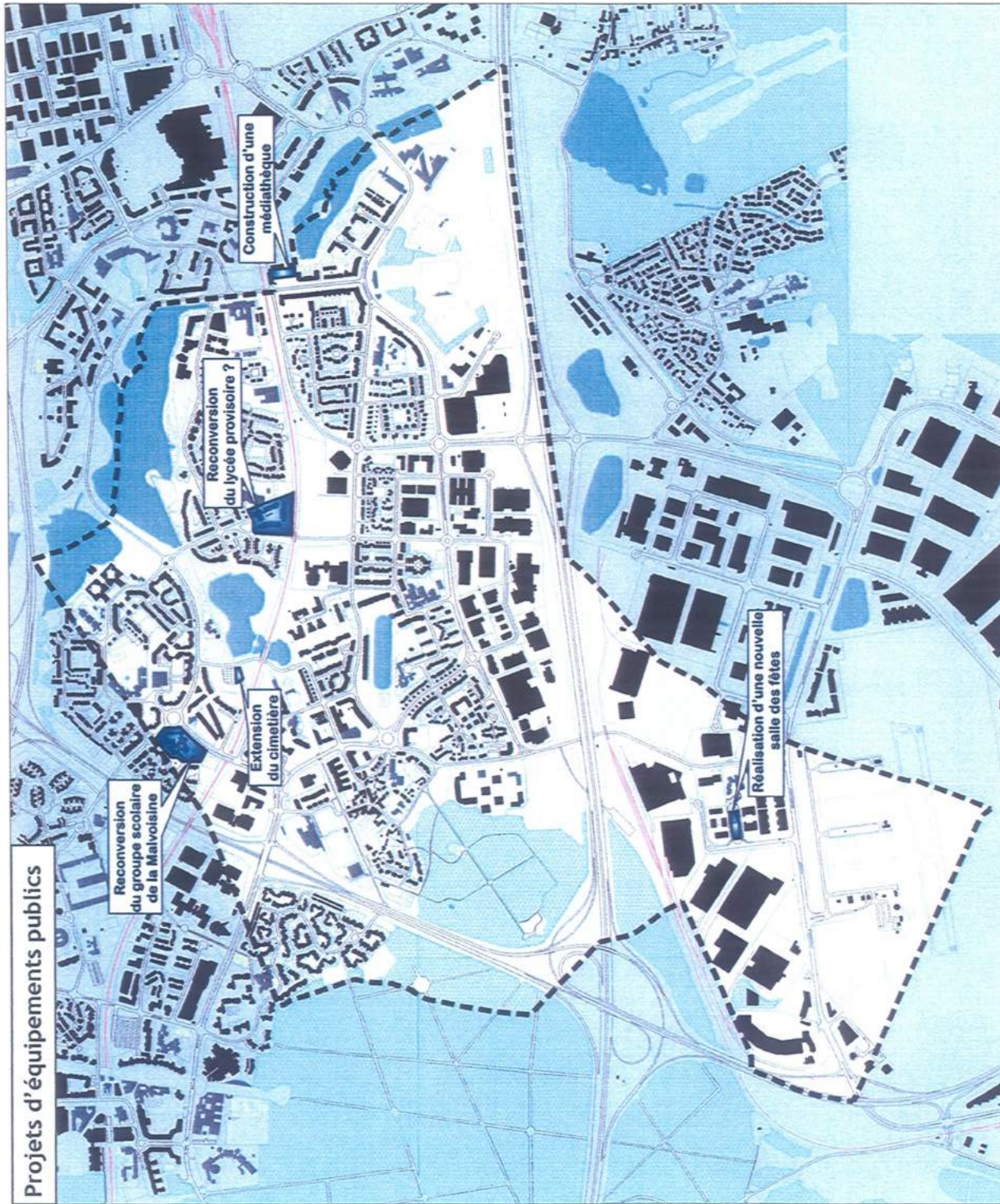


3. PERMETTRE L'ADAPTATION DES ÉQUIPEMENTS AUX BESOINS DES LOGNOTS

L'urbanisation de la ville nouvelle s'est accompagnée de la réalisation des équipements nécessaires aux habitants. Lognes possède ainsi un haut niveau et une diversité d'équipements, par rapport à d'autres communes d'un poids de population comparable.

La municipalité souhaite garantir l'accès de tous à ces équipements et services et poursuivre leur adaptation aux évolutions des besoins des habitants :

- En autorisant le changement d'affectation de locaux existants ;
- En prévoyant, en ultime recours, la démolition / reconstruction d'équipements devenus obsolètes ou inutiles ;
- En anticipant l'évolution des besoins de la population en matière d'équipements publics et en prévoyant des emplacements réservés pour l'extension des équipements existants ou la construction de nouveaux équipements.



4. PERMETTRE L'ADAPTATION DES ZONES D'ACTIVITÉS AUX BESOINS DES ENTREPRISES

Avec 8 000 emplois, Lognes représente un pôle économique important de l'Est parisien, favorisé par la bonne desserte routière de la commune (A4, Francilienne..). Ainsi, la commune dispose d'un tissu d'activités diversifié, essentiellement tertiaire, implanté soit dans les zones d'activités économiques, soit de manière diffuse dans le tissu urbain.

Cependant, l'évolution des besoins des entreprises en matière de locaux d'activités risque à terme de ralentir le développement économique de la commune.

Aussi la municipalité souhaite :

- **Optimiser le fonctionnement des zones d'activités existantes**, en permettant leur adaptation aux nouveaux besoins des entreprises, tout en préservant leur qualité paysagère ;
- **Maintenir la mixité des fonctions urbaines**, en autorisant l'implantation de services et d'activités tertiaires dans les zones d'habitat, dès lors qu'elles n'occasionnent pas de nuisances et qu'elles sont compatibles avec l'habitat ;
- **Interdire l'implantation de nouvelles activités polluantes ou à risques** sur le territoire communal.



5. AMÉLIORER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS ET DÉVELOPPER LES MODES ALTERNATIFS À LA VOITURE

L'urbanisation de la ville nouvelle a fait une large place aux circulations automobiles. Cependant, ces voies de circulation largement dimensionnées servent aujourd'hui de voies de délestage aux grands axes routiers saturés, d'où une augmentation du trafic et de la vitesse des véhicules, peu compatibles avec la traversée de quartiers d'habitation et des cheminements piétons sécurisés. Néanmoins, l'aménagement de la RN104 devrait contribuer à diminuer les engorgements sur l'A4 et la Francilienne et ainsi soulager la commune d'un important flux de transit.

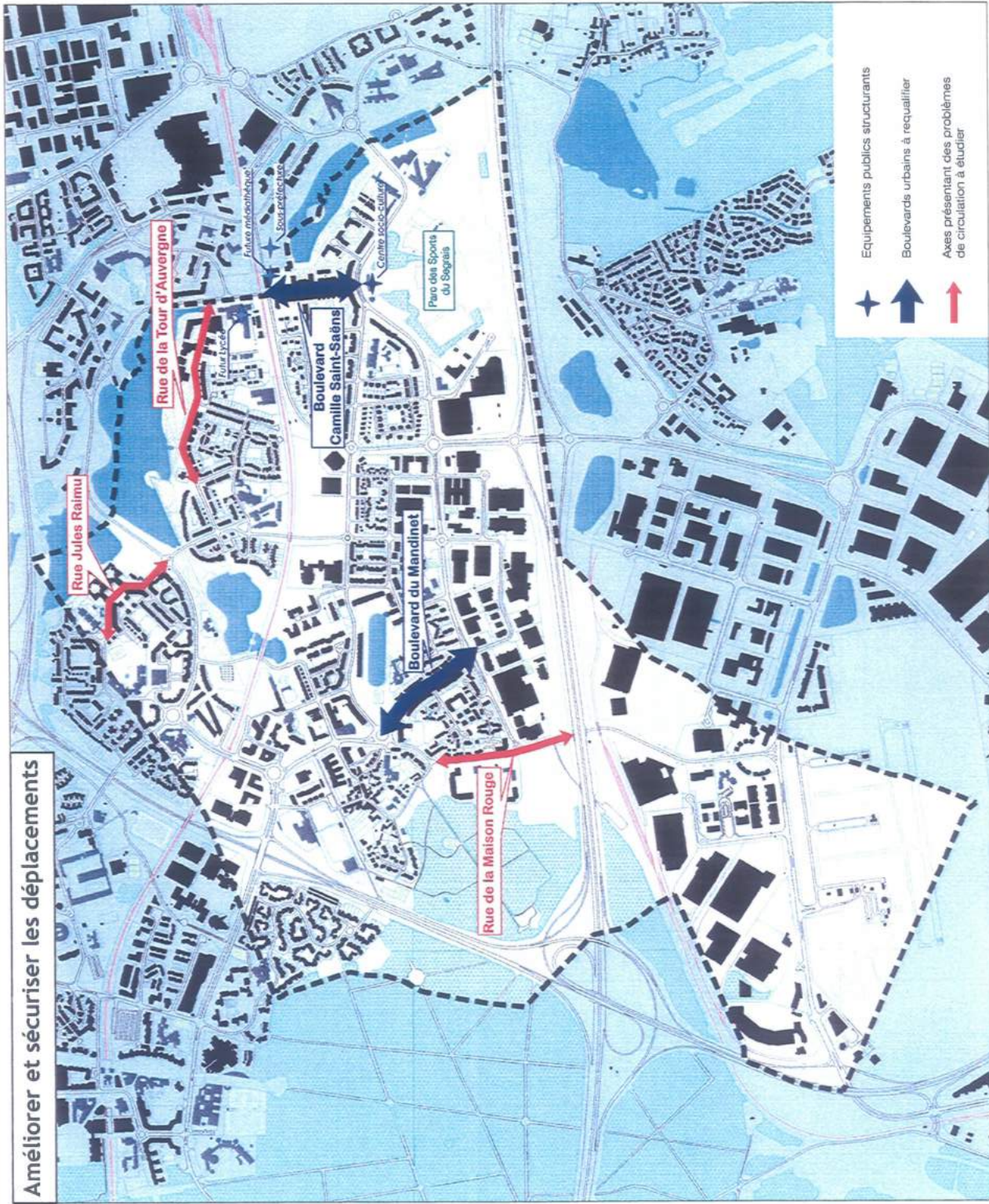
Par ailleurs, on observe un développement des stationnements sauvages aux abords des commerces et de certains équipements.

La municipalité souhaite mieux articuler urbanisme et déplacements, en promouvant un nouveau partage de l'espace public au profit des modes alternatifs à la voiture, conformément aux dispositions du PDU d'Ile de France.

Elle désire ainsi favoriser les transports de proximité (marche à pied, vélo, bus) et réduire les circulations de transit, par :

- l'aménagement de nouvelles zones 30 et l'amélioration de l'entrée des zones existantes, afin de créer des quartiers tranquilles ;
- la poursuite des aménagements qualitatifs des boulevards urbains, afin de décourager les circulations de transit, casser la vitesse et sécuriser les circulations piétonnes, en particulier à proximité des équipements. Les principales voies de transit doivent retrouver leur vocation première de boulevards urbains.
- la mise en place d'une politique de stationnement adaptée, notamment à proximité des commerces et des équipements publics ;
- la prise en compte des Personnes à Mobilité Réduite dans les aménagements de voiries et d'espaces publics ;
- la valorisation de l'aspect multimodal du pôle gare, qui constitue l'entrée de ville de Lognes depuis le RER, notamment par l'aménagement des stationnements (dépose minute, arrêts de bus, parcs à vélo...) et des traversées piétonnes ;

* * *



* * *

Un maillage de liaisons douces assure les relations entre les différents espaces naturels du Val Maubuée, mais à l'heure actuelle sa continuité n'est pas partout assurée, notamment lors de franchissement de grandes coupures urbaines (A4, VPO, ...). Sur le territoire de Lognes, une continuité devra être réalisée vers le sud-est entre la coulée verte du rû de Maubuée et la forêt de Ferrières, via le Bois de Croissy.

La municipalité souhaite ainsi :

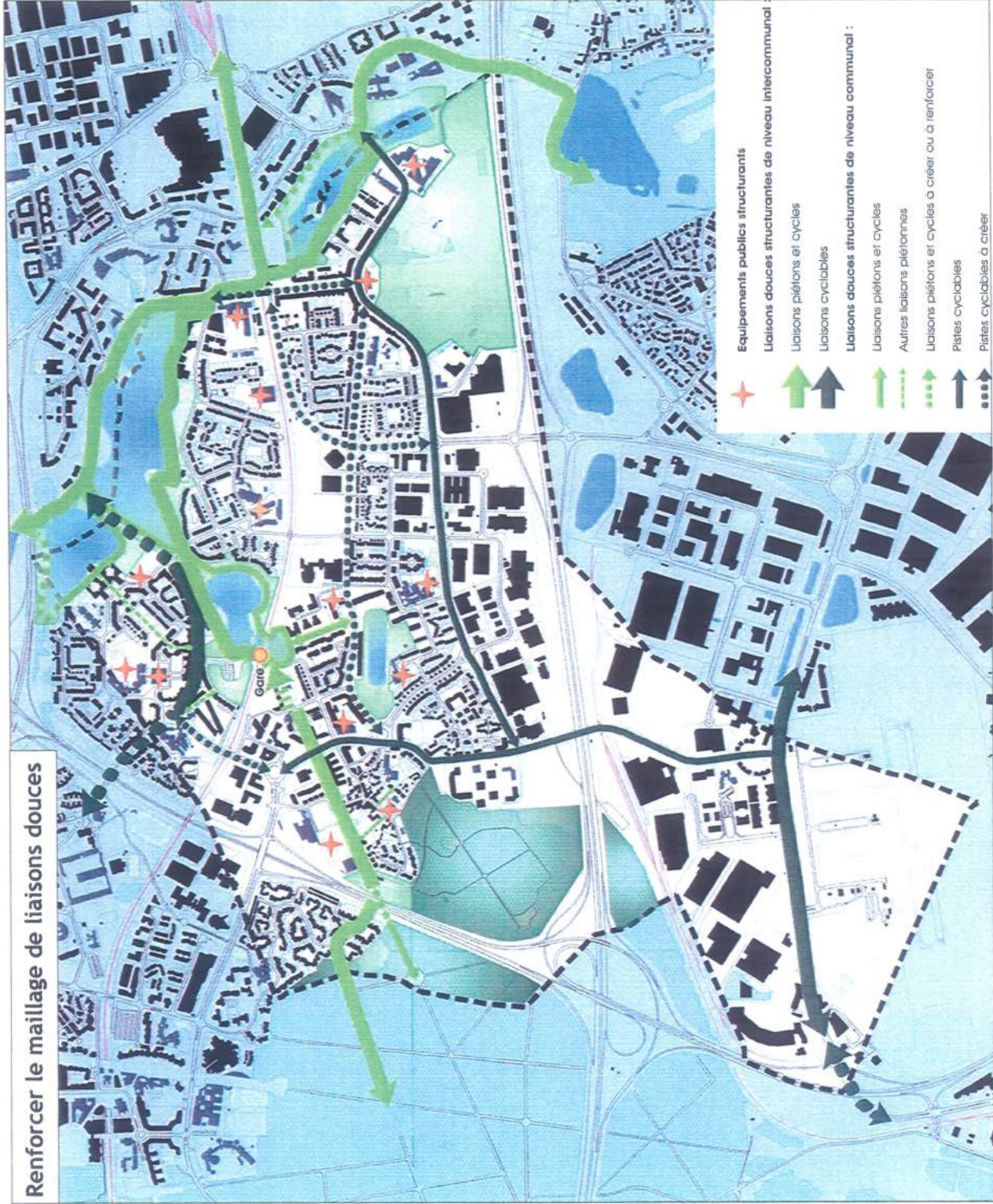
- Créer un réseau continu de voies cyclables et piétonnes sur le territoire communal, en cohérence avec le Schéma Directeur du Val Maubuée.

* * *

Parallèlement au PLU :

- Contribuer à l'adaptation des itinéraires et des fréquences des transports en commun aux besoins effectifs des habitants, afin d'encourager leur utilisation.

Renforcer le maillage de liaisons douces



6. STABILISER LA POPULATION COMMUNALE A 15 000 HABITANTS, EN PERMETTANT LE RENOUVELLEMENT ET L'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS

L'urbanisation rapide de la ville nouvelle a initié une croissance démographique exceptionnelle. Lognes bénéficie ainsi d'une population jeune, dont le maintien sur place doit être favorisé, afin de garantir le renouvellement de la population et la continuité de fonctionnement des équipements.

Or, depuis 1990, la croissance démographique s'est nettement ralentie, signe que la ville de Lognes est parvenue à son développement maximum. De plus, cette population exceptionnellement jeune tend aujourd'hui logiquement à vieillir et compte de plus en plus de jeunes en âge de décohabiter.

Lognes possède par ailleurs un parc de logements récent, confortables et diversifiés, mais pas toujours adaptés à l'émergence de nouveaux besoins liés à l'évolution de la population.

Parallèlement, la construction de logements a connu un net ralentissement, les espaces disponibles étant aujourd'hui presque tous urbanisés.

Le Schéma Directeur Local du Val Maubuée envisage à l'horizon 2015 une diminution de la population communale pour atteindre 13 500 habitants. En effet, la construction de logements neufs à Lognes ne devrait pas excéder 300 logements, qui seront réalisés sur les derniers terrains disponibles. Ensuite, en l'absence de constructions supplémentaires, l'offre de logements ne permettra pas un accroissement de la population, ni le maintien des jeunes sur la commune, ce qui risque d'accroître la diminution de la population et accélérer son processus de vieillissement.

* * *

* * *

La municipalité souhaite stabiliser la population et préserver la mixité urbaine et sociale de la commune :

- En permettant l'adaptation du parc de logements existants à l'évolution des besoins de la population (par exemple en encourageant la transformation de grands logements en logements plus petits, mieux adaptés aux jeunes et aux personnes seules) ;
- En veillant à ce que les futurs programmes de logements accordent une place plus importante aux petits logements, afin de permettre la décohabitation des jeunes Lognots sur la commune ;
- En favorisant l'émergence d'une offre limitée de nouveaux logements (une dizaine par an d'ici 2015), adaptés aux besoins de la population. D'où la nécessité d'identifier les terrains disponibles, susceptibles d'accueillir des programmes de logements de taille modeste, intégrés au cadre bâti existant, dans le respect des formes urbaines actuelles.
- En requalifiant l'aire d'accueil des gens du voyage, conformément au Schéma Départemental.