



DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
VILLE DE LOGNES

Aménagement du secteur dit du Centrex
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

1 – Projet de réaménagement du secteur Centrex



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mai 2017 approuvant la mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lognes

Le Maire

André YUSTE

Approbation :
14 mai 2007

Modifications :
Modification n°1 – 22 novembre 2010
Modification n°2 – 17 décembre 2012

Mises à jour :

Mise à jour n°1 – 21 janvier 2011
Mise à jour n°2 – 10 décembre 2012
Mise à jour n°3 – 21 septembre 2016

NOTICE DE PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DU SECTEUR CENTREX

I- LE CONTEXTE : UNE VILLE NOUVELLE PARVENUE À MATURITÉ

1.1 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

Au début des années 1970, Lognes n'était qu'un bourg rural de quelques centaines d'habitants, entourés de champs et de fermes. Intégré au périmètre de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, dont l'Etat confie l'aménagement à un établissement public d'aménagement (l'EPAMarne), le territoire communal a connu un développement urbain extrêmement rapide, suivant les plans d'aménagement conçu par l'aménageur public. Ces plans d'aménagement obéissaient à plusieurs grands principes :

- De larges voies de circulation dédiées à l'automobile et articulées entre elles par des ronds-points à sens giratoire,
- Un équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis,
- Une large place faite aux espaces verts aménagés autour des plans d'eau,
- Une ville à taille humaine, composée de petits ensembles de hauteur limitée.

D'un point de vue réglementaire, l'essentiel de l'urbanisation de Lognes, en dehors du village et de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, a été réalisée de manière dérogatoire, dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National du Val Maubuée, sous forme de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de compétence État.

Le territoire communal était ainsi couvert par six ZAC : les ZAC du Mandinet, du Segrais, des Côteaux de Maubuée, de Champs-Noisiel-Torcy, du Village et de Pariest. Chaque ZAC disposait de son propre document d'urbanisme, le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), élaboré par l'EPAMarne, de son propre plan de zonage et de son propre règlement, qui fixaient les règles applicables aux constructions à l'intérieur du périmètre de la ZAC. L'urbanisation au sein du village était, quant à elle, soumise au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U), dont les grandes lignes définies directement par le Code de l'Urbanisme, s'appliquent par défaut à toutes les communes ne disposant pas de document d'urbanisme approuvé.

A l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle, l'EPAMarne, devenu propriétaire du foncier par le biais de procédures d'expropriation, avait la charge de réaliser les équipements publics d'infrastructure (voiries, réseaux, espaces publics,...) et de superstructure (groupes scolaires, centres de loisirs, crèches, gymnases...), qui avaient vocation à être rétrocédés aux collectivités locales. Le reste des terrains étaient ensuite commercialisés à des investisseurs (privés ou publics) qui, en fonction d'un programme prédéfini, réalisaient des opérations de logements, de commerces ou d'activités.

Ainsi, les champs situés autour du village briard de 250 habitants, établi à la lisière du bois de Lognes, ont fait place en l'espace de 30 ans à une ville nouvelle de près de 15 000 habitants.

1.2. LES ENJEUX ACTUELS

Après une phase d'urbanisation active, marquée par une croissance démographique et des rythmes de construction spectaculaires, le territoire de Lognes est aujourd'hui parvenu à une étape charnière de son développement urbain, qui se traduit par le ralentissement des dynamiques tant démographiques que de construction.

	1975	1982	1990	1999	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Population municipale (source INSEE)	248	1 702	13 005	14 215	14 614	14 738	15 028	14 756	14 560	14 410	14 575	14 021

Son urbanisation, menée sous l'égide de l'Etablissement Public d'Aménagement, dans le cadre de l'OIN de Marne-la-Vallée, est arrivée à son terme et l'EPAMarne se retire de l'aménagement du territoire communal, avec la suppression progressive des Zones d'Aménagement Concerté. Quatre ZAC ont ainsi été supprimées, sur les six couvrant initialement le territoire communal.

Les nouveaux arrivants d'hier sont aujourd'hui des parents, dont les enfants devenus grands cherchent à se loger par eux-mêmes sur le territoire, sans toujours y parvenir. Cette « fidélisation » de la population a des répercussions sur l'évolution des besoins en logements :

- besoin de décohabitation des jeunes ménages, qui quittent leurs parents et souhaitent rester sur le territoire. A ce titre, sur les dernières opérations commercialisées sur Lognes, 65% des acquéreurs étaient Seine-et-Marnais, dont 20% originaires de Lognes, 20% de Torcy et 5% de Champs-sur-Marne.
- besoin des parents qui vieillissent (la population âgée de plus de 60 ans a plus que doublé entre 1999 et 2009) et, se retrouvant seuls dans le logement familial, cherchent un logement plus petit.

Le phénomène de desserrement des ménages, à l'œuvre depuis plusieurs années sur le territoire (il y avait 3,43 personnes par ménage en moyenne en 1999, il n'y en a plus que 2,93 en 2009), nécessite de disposer de plus de logements pour loger le même nombre d'habitants. Ainsi, la production d'environ 950 logements entre 1999 et 2009 s'est traduite par une augmentation de la population de seulement 600 habitants et, sur la période 2009-2015, malgré la construction d'environ 300 logements, la population a diminué de plus de 700 habitants (chiffres INSEE).

Le marché de l'habitat à Lognes connaît donc des tensions importantes qui ne facilitent pas le parcours résidentiel des ménages, de la décohabitation au premier achat à l'agrandissement de la famille jusqu'au vieillissement. La faiblesse de la vacance encourage peu la mobilité résidentielle. A ce titre, la commune de Lognes figure dans la liste des communes classées en zone tendue par l'arrêté ministériel du 1er août 2014, pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Celui-ci définit, en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements, un classement des communes du territoire national en zones géographiques désignées, par ordre de déséquilibre décroissant, sous les lettres A bis, A, B1, B2 et C, Lognes étant classée en zone A.

Ainsi, le besoin de logements reste très prégnant sur le territoire communal et les différents documents structurants, communaux comme intercommunaux (PLU, PLH, ...), impliquent un certain nombre d'engagements de construction, qui découlent directement des exigences de l'Etat.

Le PLU approuvé en 2007 :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U. de Lognes, tel qu'approuvé en 2007, énonce un double objectif de stabilisation de la population à 15 000 habitants vers 2015 et de préservation de la mixité urbaine et sociale de la commune, notamment en favorisant l'émergence d'une offre de nouveaux logements, adaptés à l'évolution des besoins de la population et intégrés au cadre bâti existant.

La Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) :

Ces objectifs locaux trouvent leur écho au niveau national. Ainsi, l'article 1 de la loi n°2010-597 du 03 juin 2010 a prescrit la production de 70 000 nouveaux logements par an en Ile-de-France. Cet objectif a été réparti sur le territoire francilien, par le Préfet de la Région Ile-de-France et de Paris, en fonction de « *critères d'attractivité et de facteurs limitants* ». Cette Territorialisation de l'Offre de Logements (dite T.O.L.), qui constitue le socle réglementaire des positions de l'Etat dans les documents d'urbanisme (PLU, PLH, ...), a ainsi fixé un objectif de construction de 8 701 logements par an au département de Seine-et-Marne, dont 3 267 logements par an au bassin d'habitat de Chelles – Marne-la-Vallée, dans lequel est inclus le territoire communal de Lognes.

Le second Programme Local de l'Habitat du Val Maubuée :

Sur ce fondement, l'Etat a défini dans son porter-à-la-connaissance un objectif de construction de 700 logements par an (soit 3 500 logements sur 5 ans) à l'intercommunalité du Val Maubuée, toujours intégrée au périmètre de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et considérée, à ce titre, comme un secteur privilégié de densification de l'habitat. Ces objectifs ont été repris par le Second Programme Local de l'Habitat du Val Maubuée, adopté par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Marne-la-Vallée Val Maubuée le 03 décembre 2015, et qui couvrira la période 2015-2020. La commune de Lognes s'est engagée à participer à cet effort de construction à hauteur de 772 logements d'ici 2020.

1.3. LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Afin de maintenir le nombre d'habitants et répondre aux objectifs de constructions fixés par l'Etat dans le cadre de la TOL, il est donc indispensable de maintenir un effort de construction et de continuer à accueillir de nouveaux programmes de logements.

Il s'agit également d'assurer la continuité de fonctionnement des équipements publics (en premier lieu les équipements scolaires, confrontés à une baisse constante d'effectifs depuis la fin des années 1990), de limiter la baisse de population induite par le départ des jeunes en âge de décohabiter et la diminution consécutive des ressources financières (ressources fiscales, dotations de l'Etat dont le montant est pour certaines fonction du nombre d'habitants).

Or, si la commune de Lognes a pu atteindre ces objectifs jusqu'à aujourd'hui grâce à l'urbanisation des dernières réserves foncières disponibles, ces espaces libres pour de nouveaux projets de construction se raréfient. De plus, la commune souhaite maintenir l'équilibre entre espaces verts et espaces bâtis et, par conséquent, préserver les espaces boisés et paysagers caractéristiques de son paysage et qui participent pleinement à l'attrait de son cadre de vie.

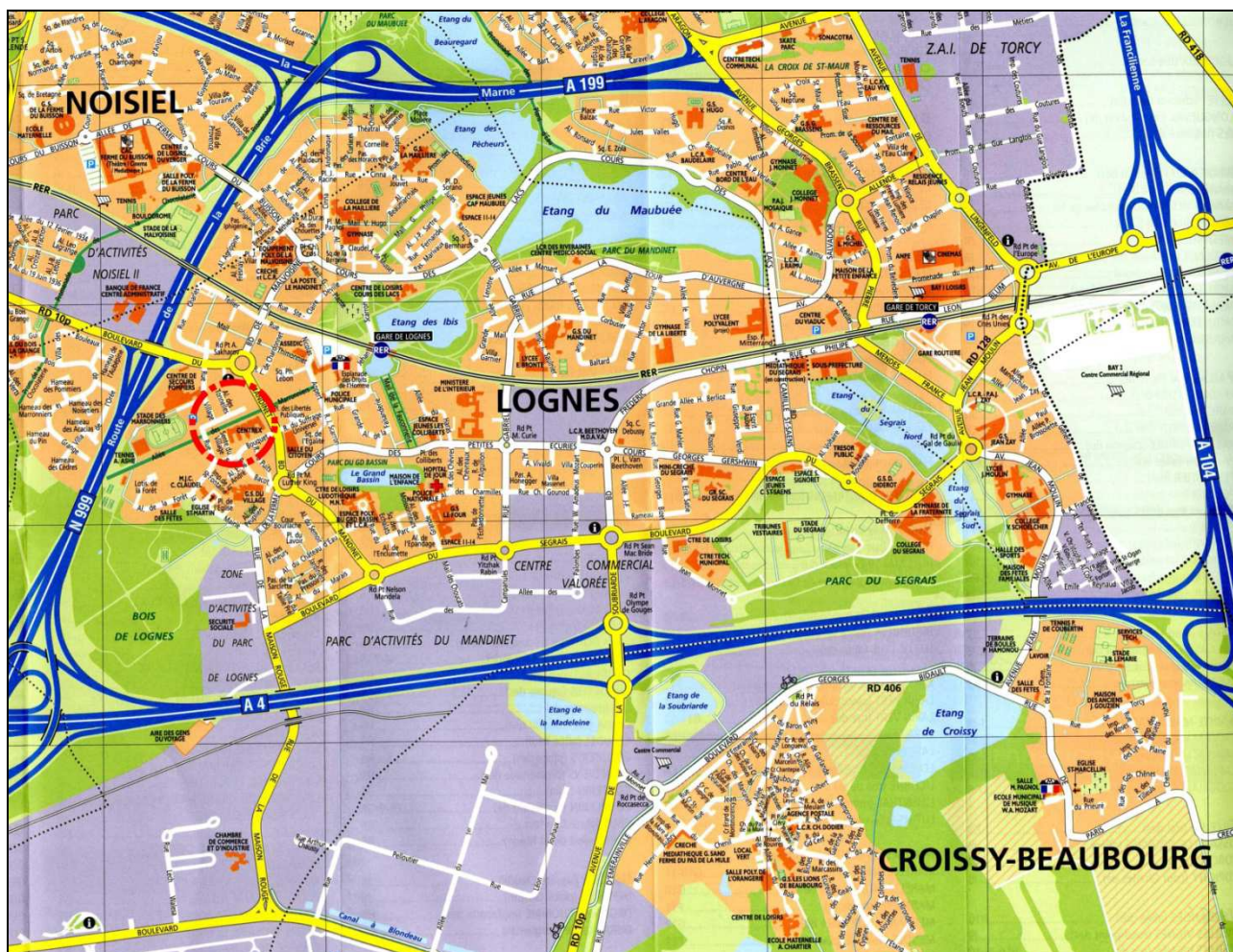
De ce fait, les problématiques d'aménagement sont aujourd'hui renouvelées et Lognes se trouve confrontée à des problématiques émergentes en ville nouvelle, celles du renouvellement urbain et de la reconstruction de la ville sur elle-même. Aussi, elle doit concevoir son développement sous un angle nouveau et explorer de nouveaux modes de densification de son

tissu urbain, plus adaptés aux thématiques de développement durable et de gestion économe du foncier : densification des dents creuses, opérations de transformation de bureaux en logements, opérations de démolition / reconstruction...

Consciente de ces enjeux, la commune s'emploie à favoriser la production de logements sous forme d'une densification mesurée, dans le respect du cadre de vie existant. Pour ce faire, il s'agit d'identifier les terrains disponibles, susceptibles d'accueillir des programmes de logements, dans le respect des formes urbaines actuelles.

Tout l'enjeu est donc de promouvoir un développement urbain maîtrisé, dans un contexte de foncier rare et en préservant le caractère verdoyant de la commune.

II- LE PROJET DE RÉAMENAGEMENT DU SECTEUR CENTREX : UN ENJEU URBAIN



Plan de situation : localisation du projet à l'échelle de la commune

Le secteur du Centrex se trouve à l'ouest du territoire communal de Lognes, au nord de l'autoroute l'A4, à l'est de la RD499 et à l'ouest du boulevard du Mandinet (RD10p). Il se situe entre le village et le bois de Lognes, d'une part, et le centre urbain de la ville nouvelle, d'autre part.

2.1. OPPORTUNITÉ

En juin 2015, la commune a eu confirmation de la fermeture au 31 décembre 2015 du centre d'examen de rayonnement régional, le Centrex, qui louait un bâtiment de plus de 5 000 m², construit à cet effet à la fin des années 1980, au 15 rue Bouquet. Le départ de cet équipement, qui occupait une parcelle d'une superficie de près de 8 000 m², laissait à prévoir des mutations à venir sur ces terrains, vraisemblablement sous forme de construction de nouveaux logements après démolition du bâtiment existant. En effet, il apparaît que ce terrain appartient depuis 2012 à la GENEFIM, qui le gère pour le compte du promoteur PITCH PROMOTION.

Parallèlement, la commune s'est interrogée sur le devenir du parking public, situé à proximité immédiate du Centrex et qui servait principalement aux usagers du centre d'examen et du complexe sportif voisin.

A la même époque, la commune a été informée d'études menées par la SAHLM Logement Francilien, propriétaire de la parcelle adjacente au Centrex, sur l'opportunité de démolir ou de réhabiliter les trois logements vacants et vétustes situés 9-11 rue Bouquet.

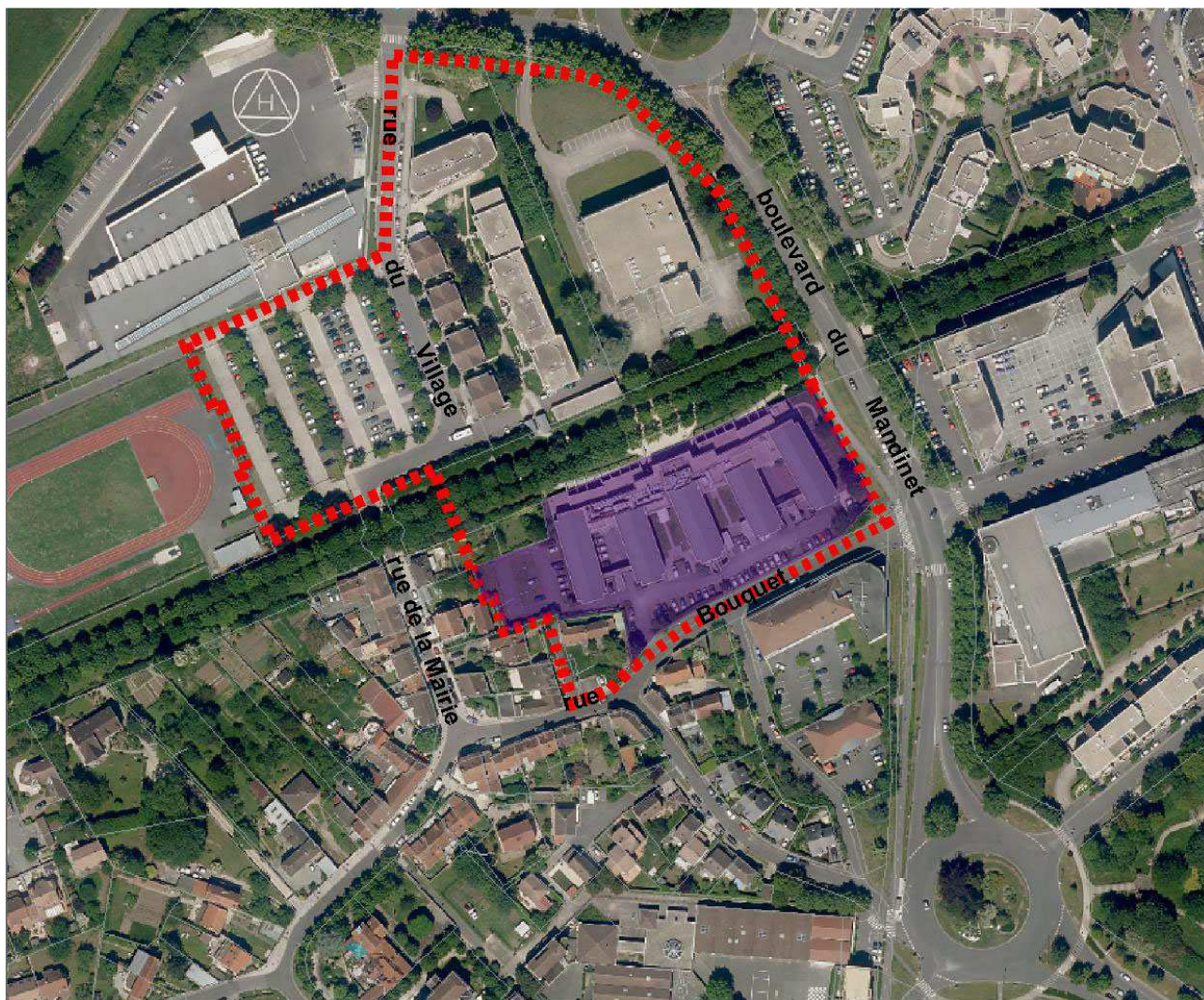
L'ensemble de ces éléments posait très concrètement la question de la mutation à plus ou moins longs termes de ce secteur et de ses modalités.

En effet, ces terrains sont aujourd'hui classés en zone urbaine par le PLU (en zone UA pour les terrains de la SAHLM Logement Francilien, en secteur UCa pour les terrains du Centrex et du parking du village). Aussi, une mutation spontanée de ces espaces était-elle possible sur la base des règlements actuels du PLU, sans que les transitions avec les quartiers avoisinants soient nécessairement travaillées.

Or, ce secteur situé à l'articulation entre le centre urbain et le village historique de Lognes, constitue un espace à fort enjeu, à la fois dans le fonctionnement urbain de la commune et dans le vécu de ses habitants. La commune souhaitait donc concevoir un schéma d'aménagement d'ensemble, permettant d'encadrer les futures constructions.

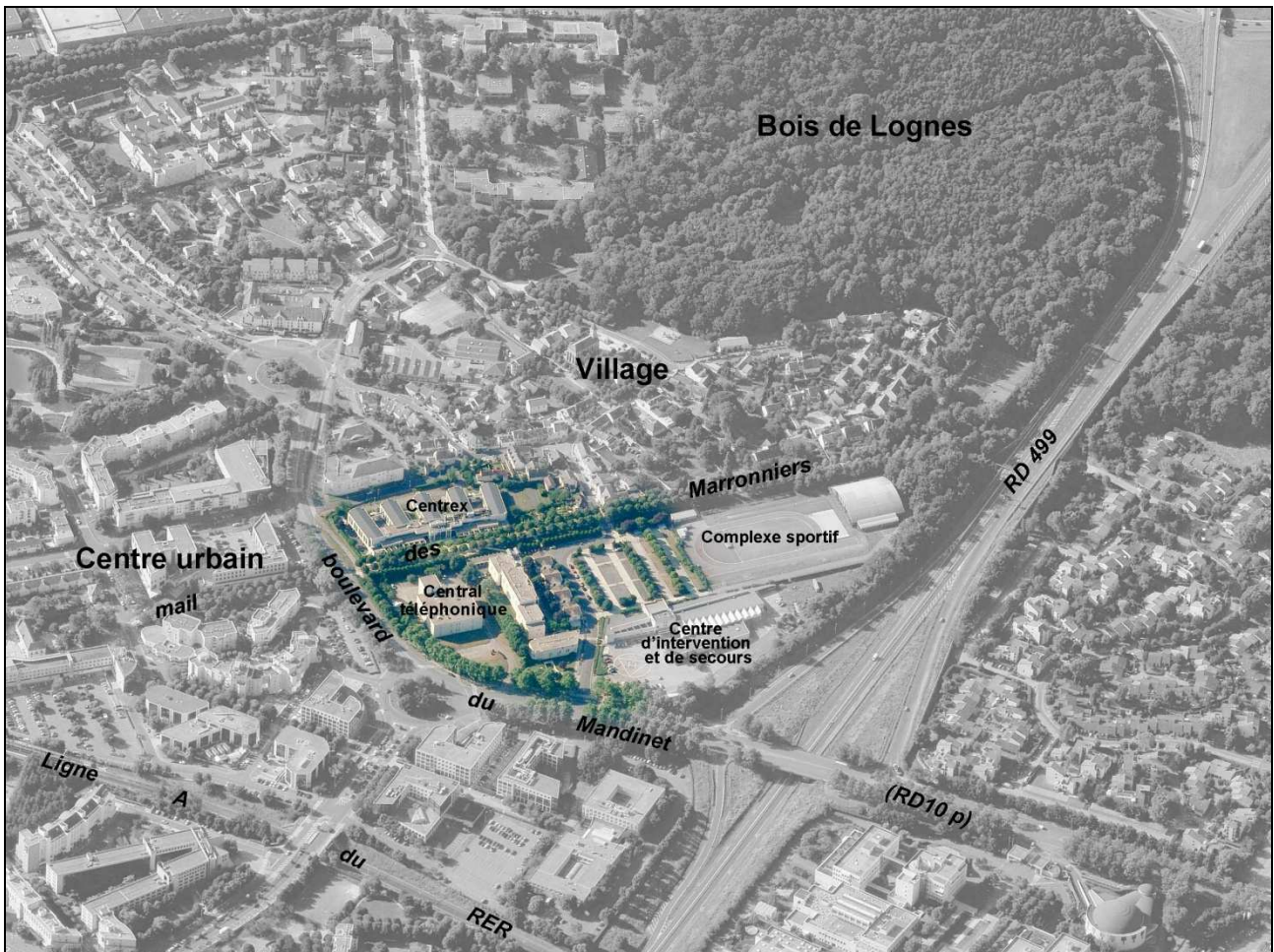
2.2. LES CARACTERISTIQUES DU SITE

En fonction des possibilités de densification foncière identifiée, un secteur d'étude d'une superficie d'environ 3,5 hectares a été délimité :



- à l'est, par le boulevard du Mandinet, voie départementale et axe structurant de la ville nouvelle,
- au sud, par la rue Bouquet, survivance du réseau viarie antérieur à la ville nouvelle,
- à l'ouest, par la rue de la Mairie, axe historique du village, le parking dit du Village et la rue du Village, qui joint celui-ci au boulevard du Mandinet.

Ce périmètre inclut outre la parcelle du Centrex, le parking dit du Village (environ 6 000 m²), un central téléphonique, implanté sur une parcelle de près de 7 000 m² et un ensemble immobilier de 70 logements locatifs sociaux.



Au village implanté en lisière du bois de Lognes, groupé autour de son église et de l'ancienne mairie-école et constitué d'anciennes maisons d'architectures briardes implantées à l'alignement, fait face, de l'autre côté du boulevard du Mandinet, le centre urbain de la ville nouvelle construit à proximité immédiate de la garer RER de Lognes-Le Mandinet et caractérisé par un bâti contemporain mêlant équipements publics, immeubles de bureaux et logements collectifs de hauteur R+4.

Le village de Lognes :



L'église



L'ancienne mairie-école



L'entrée du village depuis la rue du Village



L'auberge de la Fontaine au croisement de la rue de la Mairie et de la rue du Village

Le centre urbain :



La rue du Suffrage Universel



La place des Libertés Publiques

Entre les deux, une zone tampon marquée par deux axes de composition majeure avec lesquels elle entretient peu de relations :

- Un axe nord/sud formé par le boulevard du Mandinet (RD10p), large boulevard urbain conçu en remblais et qui surplombe les espaces urbains avoisinants,



Le Centrex vu depuis le boulevard du Mandinet

- Un axe est/ouest formé par l'allée des Marronniers, axe piéton historique bordé d'un alignement d'arbres, reliant le château du Mandinet (ancienne propriété de la famille Menier, occupée aujourd'hui par l'hôtel de ville), au village et au bois de Lognes.



L'allée des Marronniers au niveau du Centrex



Le croisement de l'allée et de l'entrée de la rue de la Mairie

Ce secteur est traversé par un seul axe de circulation nord-sud, l'axe rue du village / rue de la Mairie. Il est composé de grandes entités refermées sur elles-mêmes :

- Des équipements d'intérêt collectif : le complexe sportif Arthur Ashe et le stade d'athlétisme Colette Besson, le centre d'intervention et de secours du SDIS, le central téléphonique, le Centrex.



Les tennis couverts Arthur Ashe



Le stade d'athlétisme Colette Besson avec en arrière-plan le centre d'intervention et de secours du SDIS



L'entrée du Centrex sur l'allée des Marronniers

- Un parking public : le parking du village, entouré d'une haie bocagère qui masque à la vue les commerces de la rue du Village,



- Un ensemble de logements collectifs locatifs sociaux gérés par la SAHLM Marne-et-Chantereine Habitat, seule unité d'habitat de ce secteur, avec des commerces en pied d'immeuble, mais qui souffrent d'un déficit de fréquentation et d'animation.

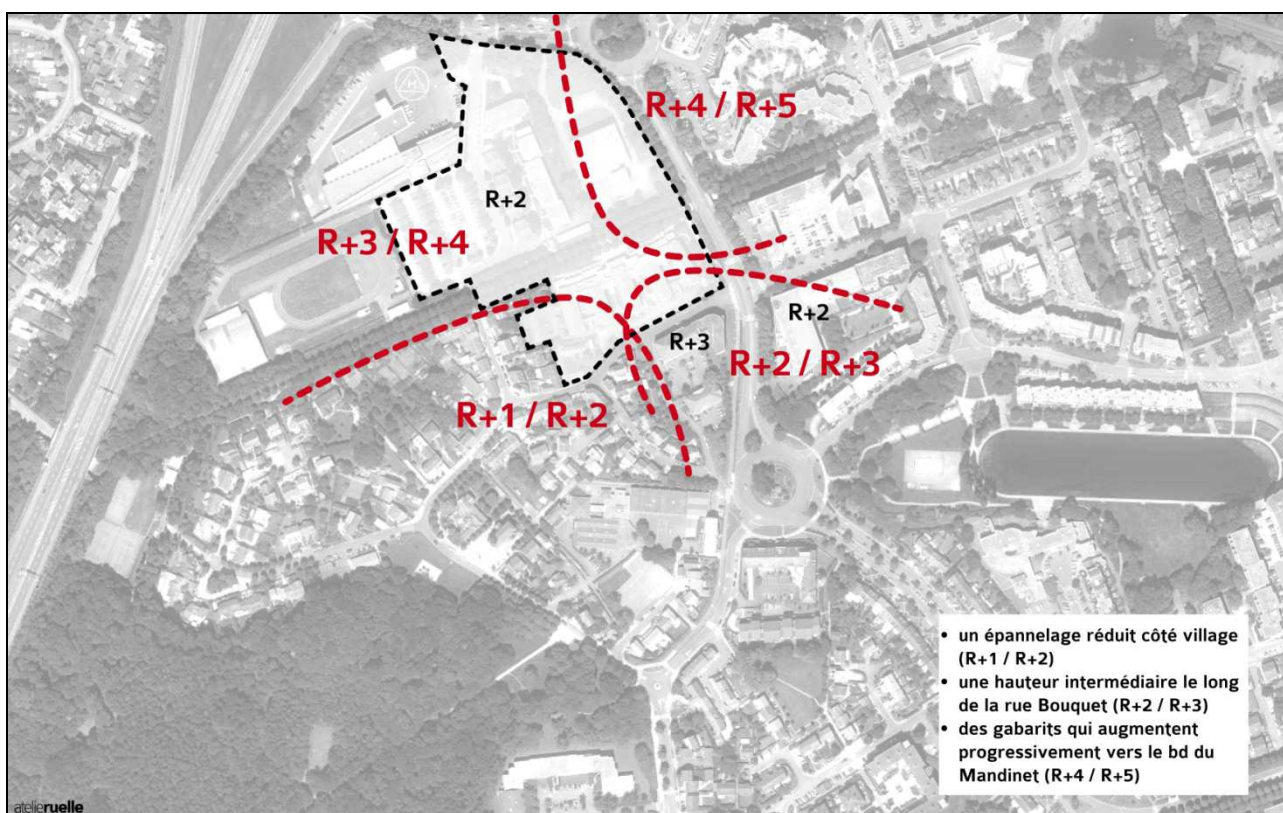
Afin de tenir compte du caractère particulier de ce secteur, celui-ci a été classé en secteur UCa au Plan Local d'Urbanisme de la commune. Dans ce secteur, la proximité immédiate du village a conduit à limiter la hauteur maximale autorisée des constructions.

2.3. UNE VOLONTÉ DE DÉMARCHE DE PROJET : LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE URBAINE PERMETTANT DE DÉFINIR LES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE CE SECTEUR

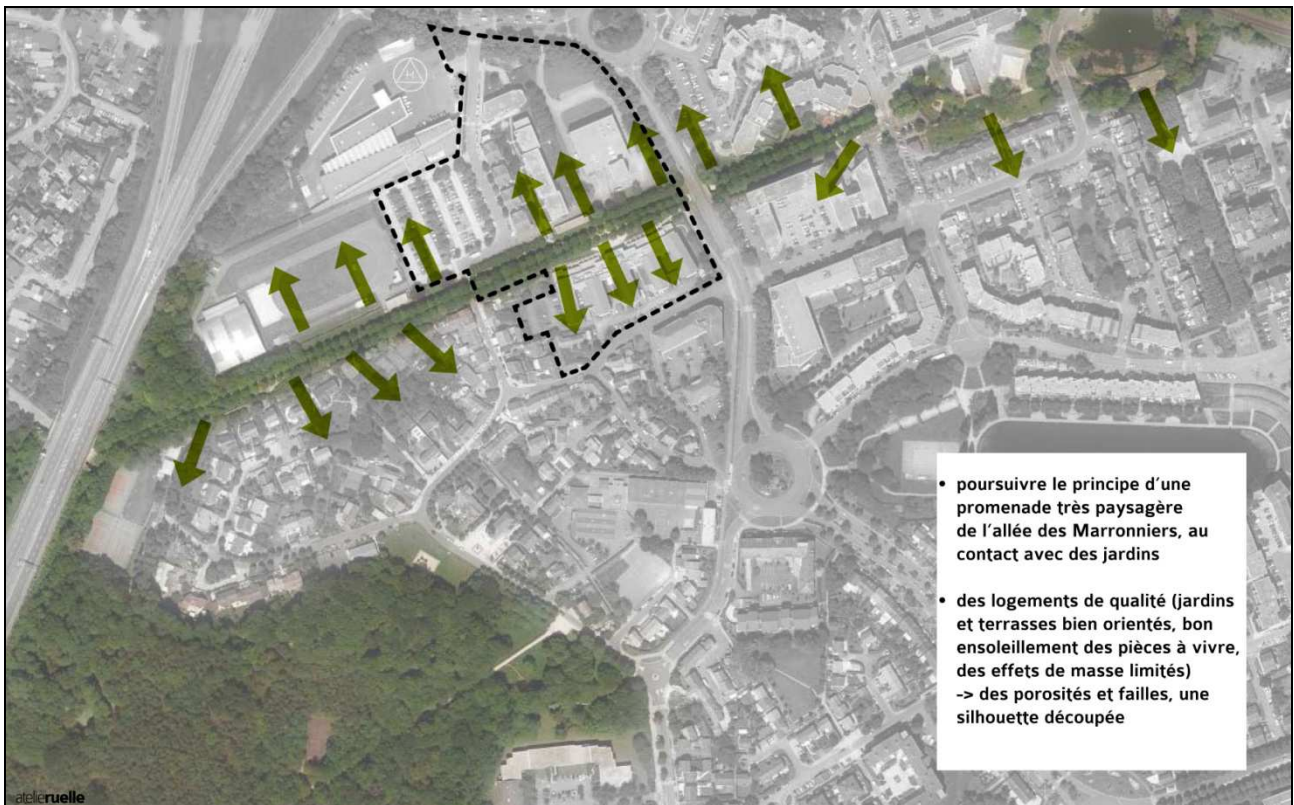
La commune a souhaité anticiper sur de possibles évolutions urbaines et concevoir sur ce secteur un projet urbain d'ensemble, cohérent, lui permettant de disposer de bases de discussion avec les propriétaires et les opérateurs de ces terrains.

Elle a donc mené, entre septembre et décembre 2015, avec l'appui de la Communauté d'Agglomération compétente en matière d'aménagement sur le territoire intercommunal, une étude opérationnelle d'aménagement, qui a proposé des formes urbaines souhaitables et défini plusieurs grands principes pour guider la reconfiguration de ce secteur :

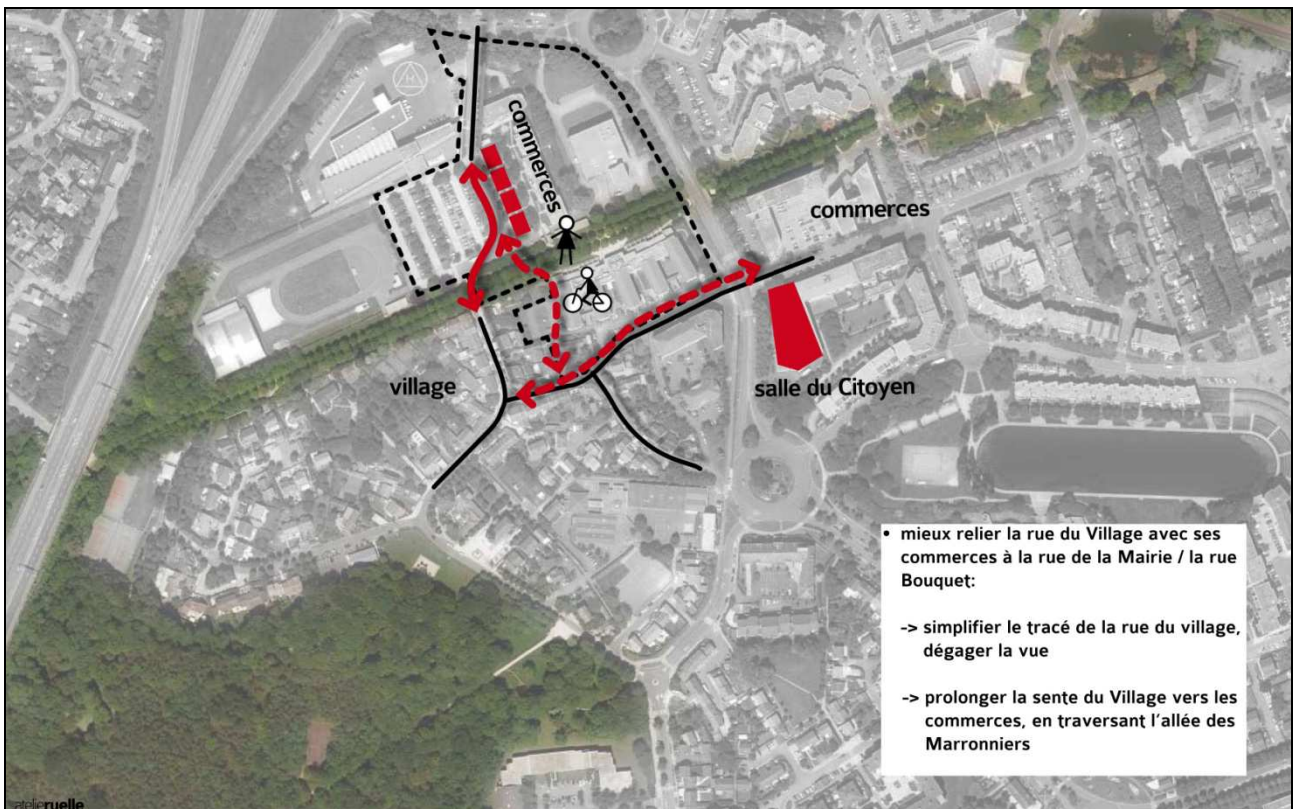
- **Entre le village et le centre urbain : un épannelage progressif des constructions**



- Continuités visuelles et paysagères : l'allée des Marronniers, une trame paysagère forte à préserver



- Relier et mailler : des espaces publics à repenser, en favorisant les modes doux de déplacement



2.4. PRÉSENTATION DES GRANDES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ARRÊTÉS

⇒ Les objectifs de la commune pour l'aménagement de ce secteur :

- D'un point de vue urbain : faire de cette zone tampon, une véritable zone de transition, un espace de couture urbaine entre le village et la ville nouvelle ;
- D'un point de vue habitat : accueillir de nouveaux logements, dans un souci de bonne intégration urbaine et architecturale, mais également des commerces et des services de proximité, afin de renforcer l'attractivité de la rue du Village.

Aussi, le projet de réaménagement du secteur Centrex vise à affirmer le rôle de transition de ce secteur clé entre le village et le centre urbain.

• La composition urbaine :

Ce secteur a fait l'objet d'une composition d'ensemble visant à créer une agrafe urbaine de part et d'autre du boulevard du Mandinet et ainsi recréer du lien entre le village à l'ouest et le centre urbain de la ville nouvelle à l'est. L'enjeu était de soigner la transition urbaine, afin d'articuler et de faire communiquer ces deux entités.

Le choix a été fait de poursuivre l'esprit village le long de la rue bouquet vers le centre urbain, en créant un épannelage progressif des constructions, depuis la sente du Village jusqu'au boulevard du Mandinet.

Le long de la sente du village, a été retenu le principe de maisons individuelles en bande (R+1 à R+1+C), avec des jardinets à l'arrière, afin de prolonger l'existant et de permettre une transition en douceur entre le village et les futures opérations.



L'entrée de la sente du Village, depuis la rue Bouquet

Le long de la rue bouquet, le projet prévoit la composition d'une façade urbaine qualitative sous forme d'un alignement discontinu de petits immeubles collectifs, afin de créer une porosité vers le cœur d'ilot par l'aménagement de vues ou d'accès.

Les hauteurs s'échelonneront de R+2 à R+3, en particulier entre la rue Bacot et la rue du Puits, pour prolonger l'impression "village" et minimiser la sensation de densification le long de la rue Bouquet. Les accès aux parkings souterrains devront être intégrés aux volumes bâtis, afin d'éviter les rampes de parking à l'air libre.

Des hauteurs plus importantes (R+3 à R+4) pourront être autorisées en cœur d'ilot ou le long de l'allée des Marronniers.

Un front bâti discontinu devra également être réalisé le long de l'allée, afin de préserver les vues vers les cœurs d'îlots verts. Il est préconisé que les constructions soient implantées en recul par rapport à l'allée, afin d'éviter toute dégradation des façades.

Les hauteurs R+4 à R+5 sont réservées aux constructions faisant face à la résidence du CROUS (elle-même à R+3) et le long du boulevard du Mandinet.

Il s'agit de créer une façade urbaine sur le boulevard du Mandinet, en écho aux constructions de la ville nouvelle, tout en préservant une transition paysagère avec l'allée des Marronniers. Les hauteurs pourront atteindre localement R+5, avec de préférence un dernier niveau en attique.

Enfin, le projet prévoit la construction d'une opération (R+3 / R+4 maximum) le long de la rue du village sur une partie du parking public, avec l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée sur rue, afin de renforcer l'attractivité du pôle de commerces de la rue du Village et ainsi créer une véritable rue commerçante, en lien direct avec les nouvelles constructions.

Enfin, dans un souci de bonne gestion des futurs ensembles immobiliers, le projet se présentera sous la forme de plusieurs opérations (3 voire 4), résidentialisées et sécurisées.

- **Une trame paysagère forte à préserver, en favorisant les porosités et les vues transversales**

La trame verte de l'allée des Marronniers doit être préservée, en poursuivant le principe d'une promenade très paysagère, au contact des jardins. Ainsi, doit-elle trouver un relais à travers des cœurs d'îlot verts et des continuités visuelles et paysagères, en évitant les fronts bâtis continus sur l'allée et en préservant les vues traversantes.

- **Des espaces publics repensés, favorisant les modes doux de déplacement**

Ce projet est également l'occasion de repenser la trame viaire du secteur et de mieux le relier avec ce qui l'entoure. Il s'agit en particulier d'irriguer les nouvelles constructions et de casser l'effet de masse de l'unité foncière du Centrex. La création d'un maillage piéton nord/sud permettra de mieux relier la rue du Village et ses commerces à la rue de la Mairie et à la rue Bouquet.

Les espaces publics existants seront également requalifiés, notamment afin de favoriser la visibilité et l'accès aux commerces de proximité de la rue du Village.

Pour ce faire, la rue et le parking du Village seront reconfigurés, afin de proposer des trottoirs plus larges au droit des commerces. Une place publique sera aménagée à l'articulation entre la rue du Village et l'allée des Marronniers, afin de dégager la perspective sur les commerces depuis la rue de la Mairie et de créer un lieu de rencontres et d'échanges.

Le parking du Village sera redimensionné, au vu de l'évolution des besoins de stationnement depuis la fermeture du Centrex, tout en préservant son caractère paysager (traitement en evergreen, alignement d'arbres...).

En outre, le projet prévoit de relier la rue Bouquet à l'allée des Marronniers et la rue du village à travers l'îlot Centrex, par la création de deux voies piétonnes :

- D'une part, par le prolongement de la sente du Village vers l'allée des Marronniers, sous la forme d'une liaison piétonne ou semi-piétonne intégrée au domaine public communal,
- D'autre part, par la création d'une liaison piétonne publique dans le prolongement de la rue du Puits, et reliant la rue Bouquet et l'allée des Marronniers.

Cela permettra de créer à la fois des percées visuelles vers l'allée des Marronniers et une liaison directe avec les commerces de la rue du Village, afin de renforcer leur visibilité et leur fréquentation.

Enfin, le projet prévoit de reconfigurer et requalifier la rue Bouquet, avec le prolongement ou la création de vrais trottoirs de chaque côté des voies, entre le boulevard du Mandinet et la sente du Village.

• **Le programme prévisionnel de construction envisagé :**

Les programmes de constructions envisagés seront portés par des opérateurs privés :

- PITCH Promotion pour les terrains de l'ancien Centrex (parcelle cadastrée A 413 – 7 287 m²) ;
- La SAHLM Logement Francilien (parcelle cadastrée A 461 – 625 m²) ;
- COOP ACCESS pour le parking du village (parcelle cadastrée AC 93 pour partie – 1 500 m² environ).

L'objet de ce projet est de proposer une mixité de programme, en vue de créer un véritable quartier urbain. A ce titre, le projet propose d'introduire des commerces en pied d'immeuble le long de la rue du Village et à l'angle de la place publique nouvellement aménagée, pour renforcer l'attractivité des commerces de proximité de cette rue, mais également renforcer l'offre de commerces et de services répondant aux besoins générés par le projet.

Le programme porté par ces opérateurs privés développera une surface de plancher (SDP) d'environ 15 700 M². Il prévoit :

- Un pôle de commerces de proximité (200 m² de SDP) en pied d'immeuble, face aux commerces de la rue du Village ;
- La réalisation de programmes de logements essentiellement collectifs (15 500 m² de SDP soit environ 250 logements), correspondant à une offre de logements familiaux en accession libre à la propriété (75%), accession sociale (20%) et locatif social (5%).

L'objectif est en effet de développer une offre de logements permettant d'accueillir principalement des propriétaires occupants et notamment des familles. Pour ce faire, le projet propose essentiellement des logements en accession à la propriété. Une part d'accession sociale à la propriété permettra de répondre aux besoins d'accession à des prix abordables pour les primo-accédants.

La commune compte aujourd'hui 36,84 % de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU. Aussi, l'étude de l'évolution du taux de logements locatifs sociaux, tenant compte des constructions prévues et des ventes de logements sociaux envisagées, laisse apparaître que ce taux resterait supérieur à 25%, même si les futurs projets ne comportaient aucun nouveau logement social. Aussi, les futurs programmes de logements du secteur Centrex ne comporteront qu'une faible part de logements locatifs sociaux.

Les programmes devront également proposer une part significative de petits logements, pour répondre aux besoins tant des jeunes décohabitants que des personnes seules. En effet, d'après le recensement de la population 2013 (INSEE), Lognes comptait 27,8% de ménages de 1 personne, 17,7% de couples sans enfants, 41,7% de couples avec enfants et 12,8% de familles monoparentales.

Au vu de cette composition des ménages, le projet comprendra 5% maximum de T1, environ 35% de T2, 50% de T3 (avec un panel de superficies, afin de répondre tant aux besoins des primo-accédants qu'aux familles avec enfants) et 10% de T4.

La construction de nouveaux logements n'impliquera pas nécessairement la construction de nouveaux équipements. En effet, de nombreux équipements publics (équipements scolaires, équipements sportifs, ...) ont été conçus dans une période de forte croissante démographique, qui s'est traduite par une arrivée massive de familles avec enfants. Du fait du vieillissement de la population, ils sont aujourd'hui sous-utilisés par rapport à leur capacité initiale.

III- LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

3.1. LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les projets de construction développés par les propriétaires fonciers du secteur Centrex doivent aboutir à la construction d'environ 250 logements. En ce sens, ils relèvent de l'intérêt général puisqu'ils permettent de mettre en œuvre les orientations de la loi dite du Grand Paris et du Programme Local de l'Habitat du Val Maubuée.

Le projet développé, en ce qu'il organise une mixité des fonctions, participe au développement d'une offre de logements et s'articule au cadre urbain environnant. Il s'inscrit ainsi dans les grands objectifs du PADD du PLU, dont il permet la mise en œuvre :

➤ *Des enjeux en matière d'habitat*

Le PADD énonce un objectif de stabilisation de la population à 15 000 habitants, en permettant le renouvellement et l'adaptation du parc de logements, en favorisant l'émergence d'une offre de nouveaux logements adaptés aux besoins de la population et en identifiant les terrains susceptibles d'accueillir des programmes de logements, intégrés au cadre bâti existant, dans le respect des formes urbaines actuelles.

Le projet répond à cet enjeu en prévoyant la réalisation d'une offre de logements d'environ 15 500 m² de SDP, sous forme de logements familiaux, dont la programmation mixte (locatif social, accession sociale, accession libre) sera conforme aux objectifs du PLHi.

➤ *Des enjeux en matière de qualité et d'insertion urbaine*

Le PADD énonce un objectif de préservation de la qualité urbaine des quartiers. A ce titre, il prévoit de respecter et valoriser le caractère traditionnel du village. Les constructions nouvelles devront respecter l'identité paysagère du village et s'intégrer au cadre bâti existant. Des possibilités de constructions nouvelles seront également ouvertes grâce à l'utilisation de terrains sous-utilisés.

Le projet répond à cet enjeu en proposant une véritable couture urbaine entre le centre urbain et le village. La trame verte de l'allée des Marronniers est mise en valeur et l'espace paysager tient une large place en « faisant entrer » la nature au cœur des opérations.

De plus, les formes urbaines seront travaillées, afin de permettre leur intégration au cadre urbain existant, d'une part par un épannelage progressif des constructions, d'autre part par la constitution de façades urbaines qualitatives.

Enfin, il s'inscrit dans une politique de densification du foncier déjà bâti, en proposant la construction de logements sur des terrains déjà urbanisés dans le cadre d'une opération de démolition d'un équipement collectif inutilisé.

➤ *Des enjeux en matière de développement économique*

Le PADD prévoit de renforcer l'attractivité des centres de quartier et de conforter leurs commerces à travers des aménagements qualitatifs de l'espace public.

Le projet apporte une réponse à cette problématique :

- d'une part, en renforçant la polarité commerciale du village, tout en préservant son caractère, par la création de commerces et services en pied d'immeubles le long de la rue du Village ;
- d'autre part, en contribuant à l'animation de ce quartier par la reconfiguration de la rue du Village et la création d'une place publique à la croisée entre l'allée des Marronniers et la rue du Village.

➤ **Des enjeux en matière de déplacements :**

Le PADD énonce un objectif d'amélioration et de sécurisation des déplacements, et de développement des modes alternatifs à la voiture. Il s'agit à ce titre de mieux articuler urbanisme et déplacements, en promouvant un nouveau partage de l'espace public au profit des modes alternatifs à la voiture (marche à pied, vélos, bus). Le PADD prévoit également de développer le maillage de liaisons douces.

A ce titre, le projet propose le confortement du maillage de liaisons douces, par la création de sentes piétonnières nord-sud, qui permettront d'irriguer le secteur depuis l'allée des Marronniers, axe doux structurant reliant le bois de Lognes, le village, le centre urbain et la gare RER Lognes-Le Mandinet.

Il prévoit également des aménagements qualitatifs de voiries le long de la rue Bouquet et de la rue du Village, dans le prolongement des aménagements réalisés sur les espaces publics du village, et ce afin de faciliter les circulations piétonnes (création de trottoirs confortables de chaque côté de la voie).

➤ **Des enjeux en matière de développement durable :**

Enfin, le PADD énonce un objectif de préservation de l'environnement et de maintien des grands équilibres entre espaces bâtis et espaces non bâtis.

Le projet s'inscrit pleinement dans cet objectif, en proposant une densification mesurée des zones urbaines situées à moins de 500 mètres de la gare RER, en adéquation avec un objectif d'économie du foncier.

Ce projet d'intérêt général propose d'offrir une qualité urbaine, en conditionnant le développement du secteur à la création de commerces et de services de proximité, en promouvant des formes urbaines renouvelées et en proposant des logements de qualité (jardins et terrasses bien orientés, bon ensoleillement des pièces à vivre, effets de masse limités).

3.2. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« (...) les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique(...), se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement (...) ou de la réalisation d'un programme de construction. »

Afin de mettre en œuvre l'ensemble des objectifs exposés précédemment, le PLU doit être adapté. Pour ce faire la commune a choisi la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet. En effet, cette procédure permet de modifier le PLU en vue de réaliser un projet de construction ou une opération d'aménagement d'intérêt général (comme l'est la construction de logements dans une zone identifiée comme tendue), projet qui peut être porté par une personne privée (promoteur, bailleur social, opérateur foncier...). La déclaration de projet autorise la collectivité à échanger avec les porteurs de projets au cours de la procédure, afin d'aboutir à un projet cohérent et concerté.

Enfin, il s'agit d'une procédure allégée à caractère opérationnel, dans laquelle la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) est remplacée par une réunion d'examen conjoint du dossier.

Elle comporte toutefois une enquête publique d'une durée minimum d'un mois, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 avril 2016, la commune de Lognes a donc décidé de lancer une procédure de déclaration de projet, en application de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, pour le réaménagement du secteur Centrex et de mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme.