



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.

## ***2 – Dispositions de mise en compatibilité du PLU*** ***Rapport de présentation***



*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*

# PREAMBULE

---

## **I- LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE**

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du secteur Centrex (projet détaillé dans la première partie), la commune a décidé de lancer une procédure de mise en compatibilité de son PLU, dans le cadre d'une déclaration de projet, en application de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

La mise en compatibilité est une procédure qui permet l'adaptation du document d'urbanisme en vigueur à une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet.

Cette procédure est explicitée aux articles L.153-54 et suivants et R.153-55 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article R.153-15 du Code de l'Urbanisme précise :

*« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

*(...)*

*2° Soit lorsque la commune (...) a décidé, en application de l'article L. 300-6, de 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.*

*Le (...) maire mène la procédure de mise en compatibilité. (...) Le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.*

Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme :

*« Une opération faisant l'objet (...) d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme, ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées (...) »*

Article R.153-13 du Code de l'Urbanisme :

*« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles (...) L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.*

*Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. »*

Article L.153-55 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique (...) :*

*1° (...)*

*2° Par (...) le maire dans les autres cas. »*

Article L.153-57 du Code de l'Urbanisme :

*« A l'issue de l'enquête publique, (...) la commune :*

*2° Décide la mise en compatibilité du plan (...) »*

Article L.153-58 du Code de l'Urbanisme :

*« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*

*2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par (...) la commune »*

Article L.153-59 du Code de l'Urbanisme :

*« L'acte de (...) la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*

## **II- HISTORIQUE DU PLU DE LOGNES**

Au début des années 2000, la commune a souhaité se doter d'un document de planification urbaine d'initiative communale et couvrant l'ensemble de son territoire. Elle a donc prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000, intégrait les périmètres des ZAC au sein d'un document unique. L'élaboration du PLU représentait pour la commune une opportunité de « reprendre en main » son développement urbain et de contrôler son urbanisation future. Il s'agissait également de simplifier et de rendre plus cohérente la réglementation en matière de construction sur l'ensemble du territoire communal.

Le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 mai 2007.

Parallèlement, l'Etat et les collectivités territoriales, considérant que la mission de l'EPAMarne était pour l'essentiel achevée, ont initié les procédures de suppression des différentes ZAC du territoire. Ainsi :

- la ZAC du Village de Lognes, créée par arrêté préfectoral en date du 19 juillet 1984, a été déclarée achevée par arrêté préfectoral en date du 04 août 2000,
- la ZAC du Mandinet, créée par arrêté préfectoral en date du 29 juin 1977, a été supprimée par arrêté préfectoral en date du 26 mai 2008 ;
- la ZAC du Segrais, créée par arrêté préfectoral en date du 22 mars 1982, a été supprimée par arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2008 ;
- la ZAC des Coteaux de Maubuée, créée par arrêté préfectoral en date du 27 mars 1974, a été supprimée par arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2010.

Depuis, le PLU a été modifié à deux reprises :

- une première fois, par délibération du conseil municipal en date du 22 novembre 2010, afin de permettre la construction de logements dans une zone à dominante d'activités tertiaires, située à proximité du RER et du centre de proximité de la place des Colliberts ;
- une deuxième fois, par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2012, afin de permettre la construction de logements dans une partie de la zone d'activités dite du Mandinet-Segrais, en cohérence avec le Schéma Directeur Local du Val Maubuée.

Le PLU a également fait l'objet de trois mises à jour, approuvées :

- par arrêté du Maire en date du 21 janvier 2011, afin d'annexer au PLU le zonage intercommunal d'assainissement pour la gestion des eaux usées,
- par arrêté du Maire en date du 10 décembre 2012, afin d'annexer au PLU le zonage intercommunal d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales,
- par arrêté du Maire en date du 21 septembre 2016, afin de mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique, notamment la modification de la servitude I3 prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

### **III- EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU EN VIGUEUR**

Le PLU actuel ne permettait pas la mutation de ce secteur identifié à enjeux, dans le respect des grands objectifs définis par la commune, ce qui motive cette procédure de mise en compatibilité du PLU. Celle-ci permettra d'apporter plusieurs modifications au PLU :

#### **3.1. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le « secteur Centrex », décrivant les principes d'aménagement et encadrant la mise en œuvre du projet**

La Mise en Compatibilité du PLU prévoit tout d'abord la création d'une d'Orientation d'Aménagement et de Programmmations (OAP) sur le secteur Centrex.

Cette pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme, introduite par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi ENE) permet, sur des secteurs restreints identifiés à enjeux, de définir sous forme de schémas d'aménagement, les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter pour l'urbanisation de ces secteurs. Ces orientations se superposent avec le règlement, dont elles sont complémentaires. Elles s'imposent également aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

A ce titre, l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour (...) permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; (...)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...)

Il est complété en ces termes par l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.»

A ce titre, il est créé une OAP sur le secteur Centrex, afin de permettre la mise en œuvre du schéma d'aménagement défini, préciser les principes et les conditions dans lesquels le projet devra se réaliser et encadrer la forme des futures constructions sur ce secteur.

L'OAP du secteur Centrex prévoit :

## **OBJECTIFS**

- Développer une offre diversifiée de logements à proximité du centre urbain et des grands axes de transport en commun
- Créer une transition d'échelle bâtie entre le secteur du Village à l'ouest et le centre urbain à l'est
- Créer une façade urbaine sur le boulevard du Mandinet
- Compléter le maillage d'espace public en relation avec le pôle de commerces de proximité de la rue du Village
- Restructurer et optimiser l'offre de stationnement public en lien avec l'équipement sportif Colette Besson
- Conforter le pôle de commerces de proximité de la rue du Village, améliorer son accessibilité et sa visibilité, compléter le maillage des espaces publics
- Conforter le parcours des modes doux entre le secteur du Village et du centre urbain.
- Mettre en valeur la trame paysagère, poursuivre les continuités visuelles et paysagères

## **PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE**

### **1) Transition d'échelle bâtie**

L'épannelage maximal de la zone constructible comprise entre la rue Bouquet et l'allée des Marronniers sera progressif, entre R+C et R+1+C à l'ouest, dans la continuité du village, R+2, R+3 puis R+4 en partie centrale, et enfin R+4+Attique à l'angle de la rue Bouquet et du boulevard du Mandinet.

Les futures constructions le long de la rue du Village s'élèveront à R+3 maximum le long de la rue et en façade de la nouvelle place à créer au sud. L'angle nord-ouest, le long de la voie d'accès au stade et vis à vis de la caserne SDIS, la hauteur maximale sera de R+4.

Au nord, le long du boulevard du Mandinet, la hauteur des bâtiments pourra ponctuellement atteindre R+4+Attique, mais sera limitée à R+3 pour le reste du linéaire.

### **2) Infiltration du paysage dans les îlots**

Le linéaire construit en limite de l'espace public sera discontinu (registre bas, soit RDC / R+1 selon la topographie ou toute hauteur). Les espaces libres en cœur d'îlot seront majoritairement plantés.

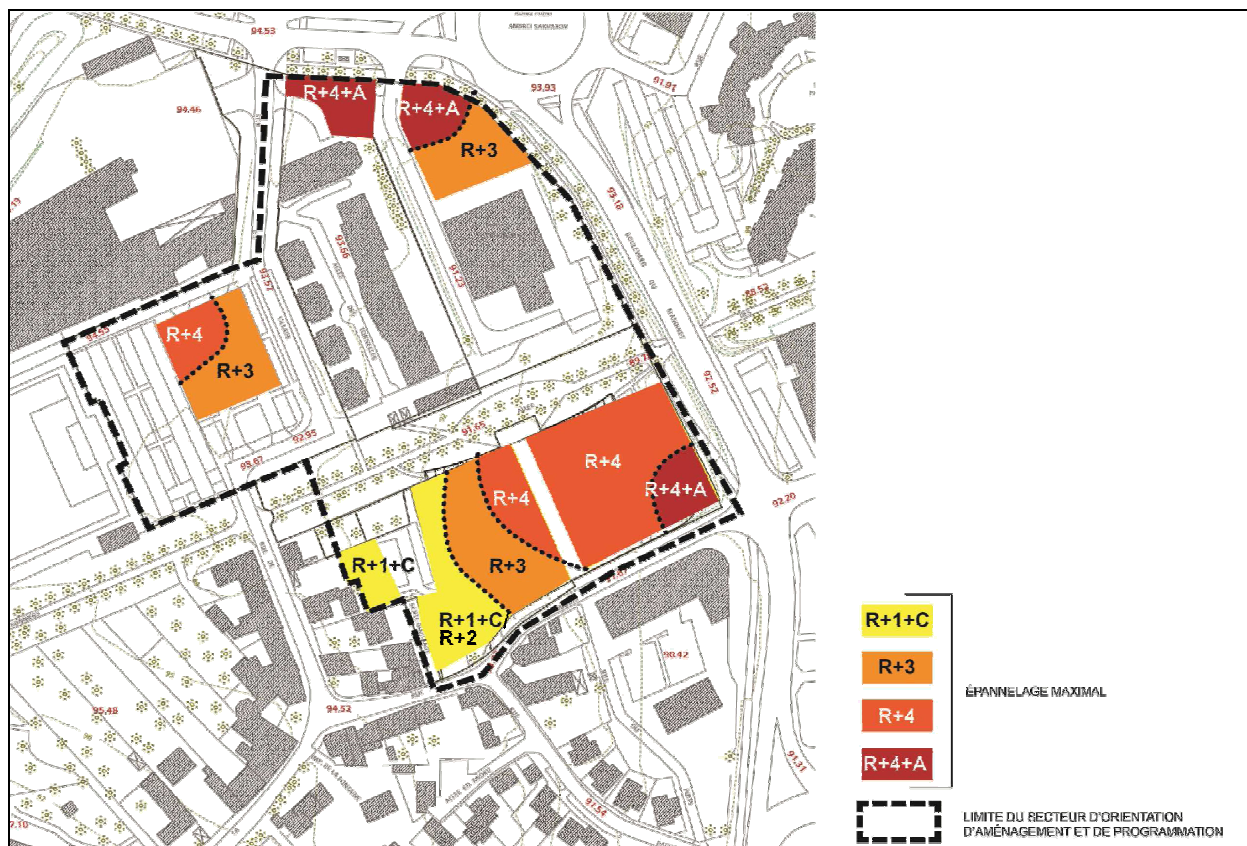
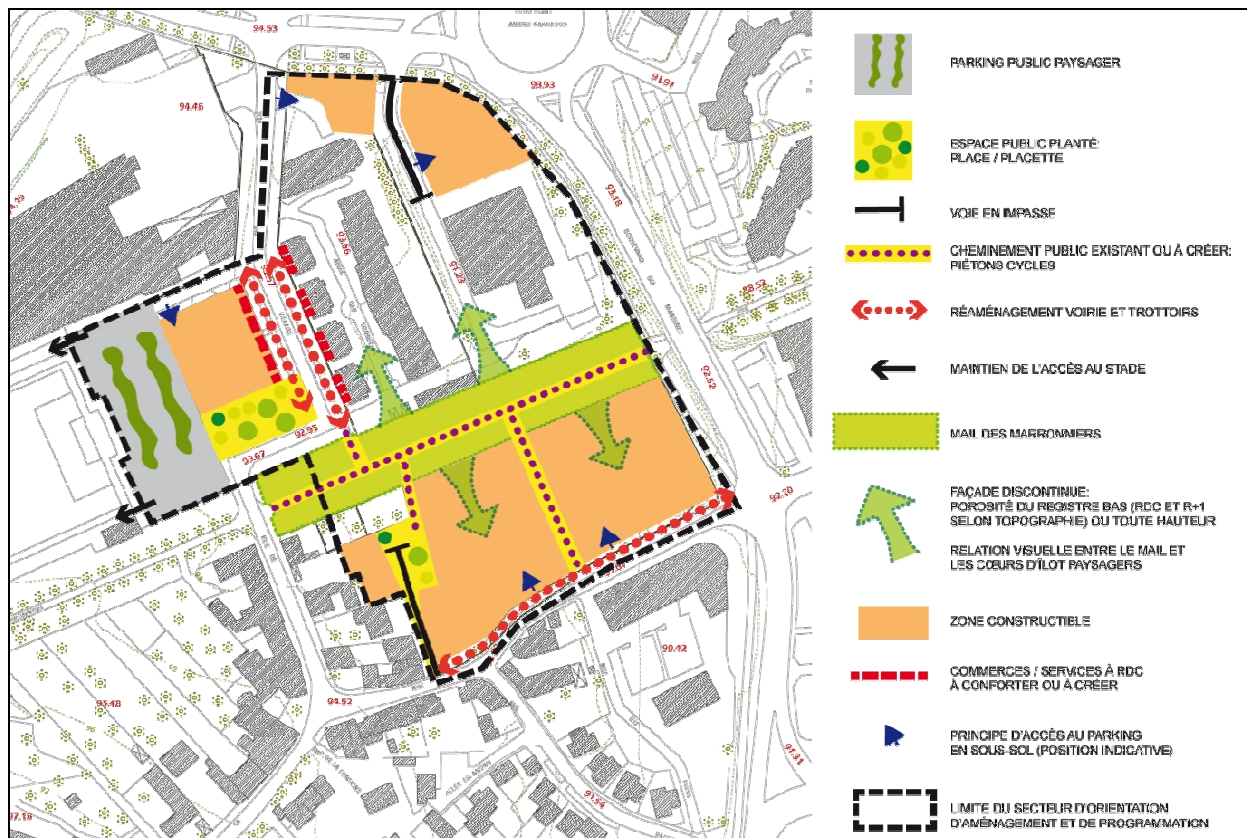
### **3) Animation de l'espace public**

En absence de locaux commerciaux / de services à rez-de-chaussée, la continuité des halls et des locaux vélos contribuera à l'animation du registre bas.

Des logements à rez-de-chaussée en contact direct avec l'espace public seront évités.

### **4) Le stationnement sera de préférence enterré par rapport aux voies circulées.**

Ces principes sont illustrés par deux schémas : le premier présentant les grandes intentions urbaines sur le secteur et un second précisant l'épannelage des futures constructions.



### 3.2. Modification du plan de zonage réglementaire :

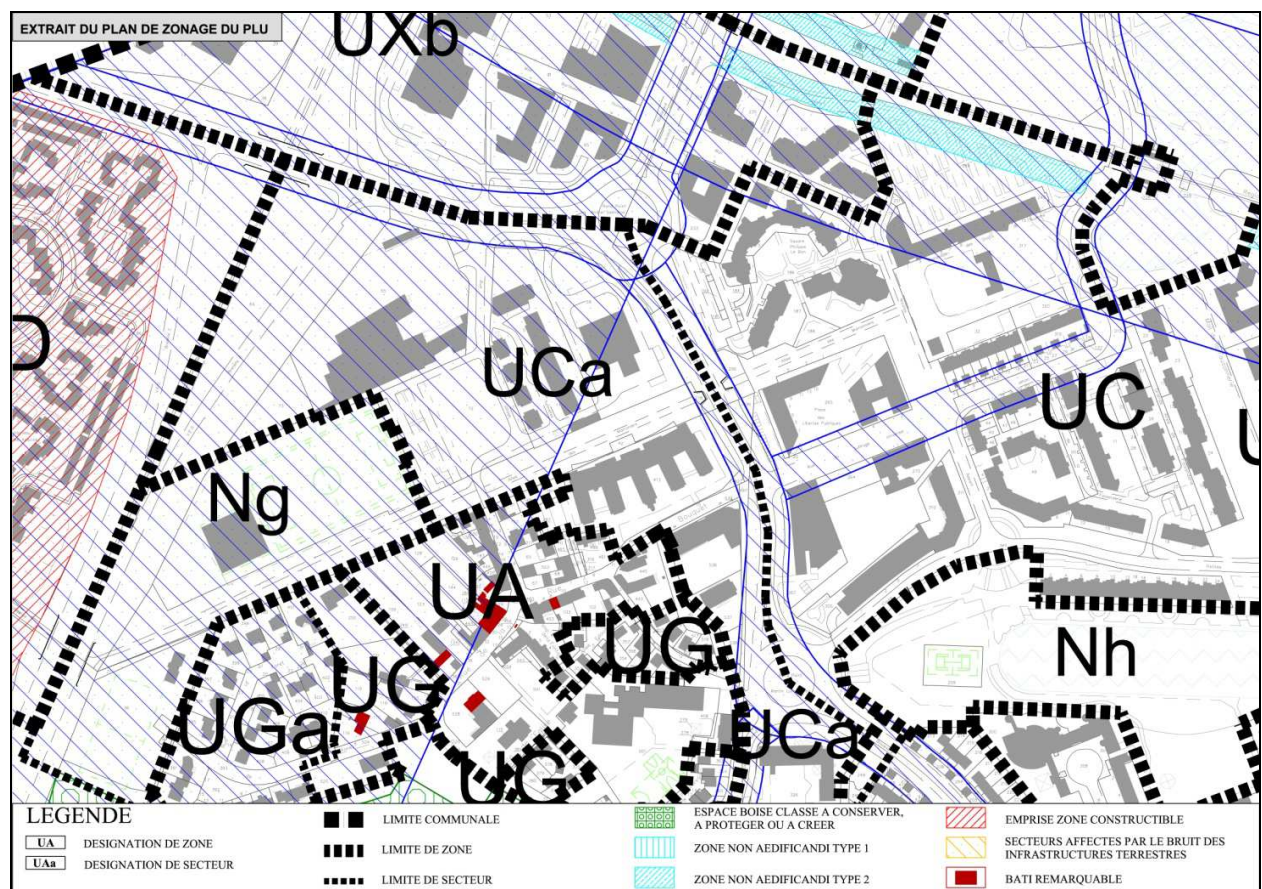
Tout d'abord, le plan de zonage du PLU doit être complété, conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, afin de faire figurer le périmètre de l'OAP.

Ce périmètre couvre actuellement deux zones : une partie du secteur UCa et une partie de la zone UA (pour les terrains sis 9-11 rue Bouquet). Aussi, le plan de zonage est modifié afin d'intégrer les terrains actuellement en zone UA à la zone UC. Ainsi, il sera créé, à l'intérieur de la zone UC, un nouveau secteur dénommé UCb, dont le périmètre coïncidera avec celui de l'OAP et qui disposera de règles spécifiques détaillées au paragraphe 3.3., complétant et précisant les grands principes d'aménagement définis par l'OAP.

Enfin, le plan de zonage sera complété, afin de figurer les emplacements réservés. Les emplacements réservés, au sens de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, sont des terrains que le PLU affecte à la conservation, la modification ou la création de voies et ouvrages publics, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables. Ces informations sont reportées sur le document graphique du PLU, qui en précise le tracé, les dimensions et les caractéristiques, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

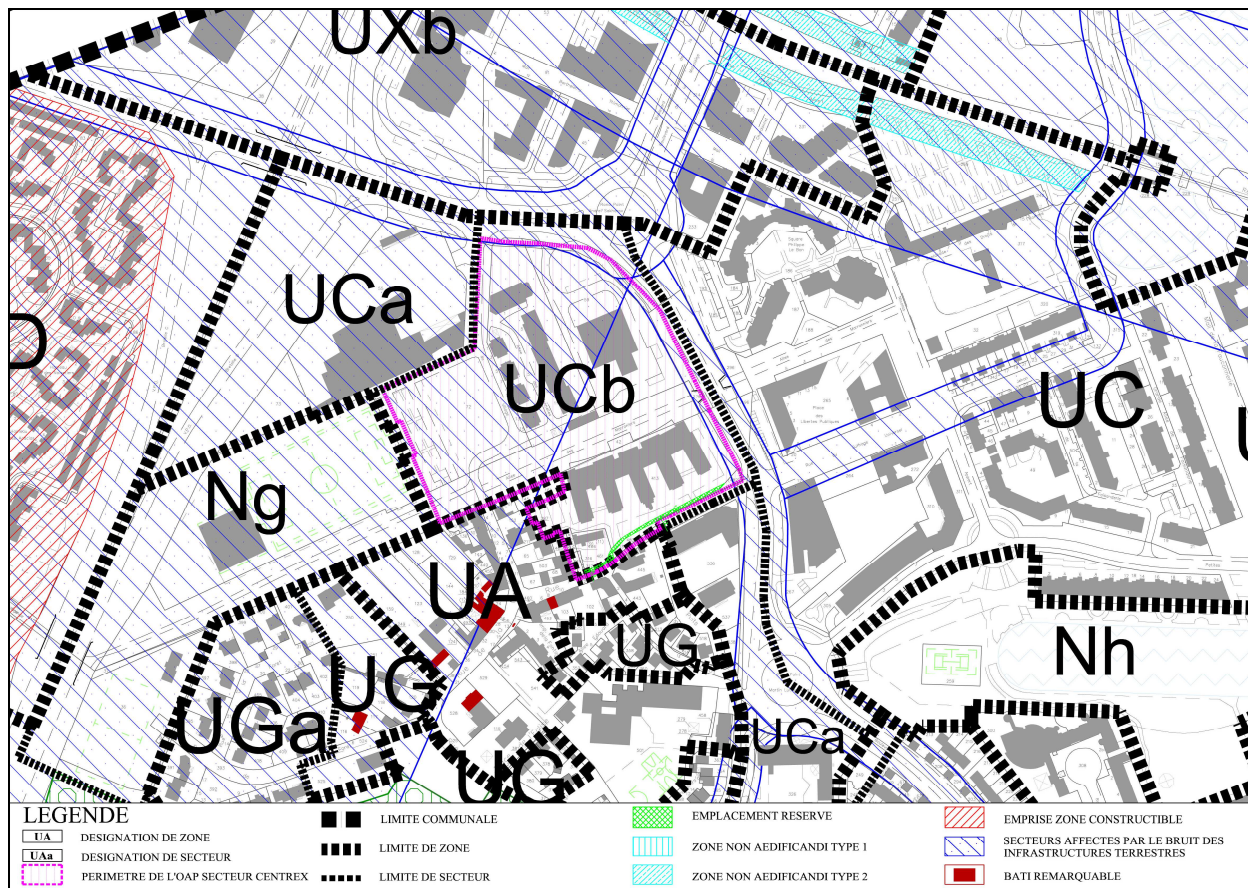
Il a été décidé la création d'un emplacement réservé au profit de la commune, afin de permettre l'élargissement de la rue Bouquet et l'aménagement d'un véritable trottoir entre le boulevard du Mandinet et la sente du village.

#### **Plan de zonage du PLU : état actuel**





**Plan de zonage du PLU, après mise en compatibilité :**



**Plan de détail des emplacements réservés :**



### **3.3. Adaptation du règlement du PLU**

Le secteur UCb, dont le périmètre correspond à celui de l'OAP, sera doté de dispositions spécifiques insérées aux articles 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 du règlement.

- Le chapeau du règlement de la zone UC est complété, afin de préciser l'existence du périmètre de l'OAP, indiquer la création du secteur UCb et de règles spécifiques à ce secteur.

#### **Caractère de la zone :**

Cette zone possède une vocation principalement résidentielle, sous forme d'habitat collectif, mais accueille également des activités compatibles avec l'habitat (activités tertiaires, services et commerces), en particulier dans les centres de proximité.

Cette zone comporte **un secteur** dénommé **UCa**, localisé à différents endroits de la ville :

- La zone tertiaire à l'ouest du boulevard du Mandinet, entre les ronds-points Andreï Sakharov et Martin Luther King ;
- Les petits ensembles d'habitat collectif, au cœur de zones pavillonnaires, comme la Résidence de la Ferme et Le Cantilène, qui participent à la mixité sociale de l'habitat de certains quartiers ;
- Le secteur nord-ouest à l'angle de la rue Gabriel et du boulevard du Segrais, susceptible d'accueillir un petit programme de logements.

Dans ce secteur, la proximité immédiate de zones pavillonnaire ou du village de Lognes a conduit à limiter la hauteur maximale autorisée des constructions.

Cette zone comprend également **un secteur** dénommé **UCb**, qui correspond au périmètre faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, en vue de l'opération de renouvellement urbain et de réaménagement du secteur Centrex. Ce secteur, compris entre le boulevard du Mandinet, la rue Bouquet et la rue du Village, fera l'objet de règles spécifiques au présent règlement.

- **L'article 3, relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Cet article est complété, afin de prévoir dans le secteur UCb une largeur minimale des accès carrossables de 3,50 mètres et une intégration des rampes d'accès aux parkings souterrains aux volumes bâtis.

#### **ARTICLE UC.3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagés. En particulier, les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre la circulation, l'utilisation et le retournement des engins de secours, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

### 1) Les accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de la voie rapide suivante : RN999 (VPO).

En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé.

La sécurité des usagers et le bon fonctionnement de la circulation devront également être garantis. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la localisation des accès, de leur configuration et de leur aménagement, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Dans le secteur UCb :

Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, les rampes d'accès aux parkings souterrains devront être intégrées aux bâtiments.

### • L'article 4, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux :

Cet article prévoit, pour le secteur UCb, le raccordement des évacuations des balcons aux gouttières, afin d'éviter leur déversement sur les espaces extérieurs.

Pour des questions de bonne insertion architecturale, les coffrets techniques et les compteurs devront être intégrés aux murs de façades ou de clôtures.

Enfin, pour favoriser la gestion quotidienne des ordures ménagères, les locaux de stockage des conteneurs devront être aménagés en rez-de-chaussée des bâtiments et à proximité du domaine public. De même, pour éviter les conflits d'usage, il sera exigé des locaux séparés pour les activités.

### ARTICLE UC.4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 1) L'alimentation en eau potable :

(...)

#### 2) L'assainissement :

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif.

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée au dessus d'une canalisation.

Les canalisations principales devront être implantées dans des espaces accessibles permettant le curage et l'exploitation. En aucun cas elles ne pourront être implantées sous des plantations. Aucun arbre ne devra être planté à moins de 2,00 mètres d'une conduite d'assainissement.

a- Eaux usées :

(...)

b- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil) et à favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales, en limitant les surfaces imperméabilisées ou en utilisant des techniques visant à la limitation des débits.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Cependant, seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures pourront être absorbées sur place. Les eaux pluviales non infiltrées devront être évacuées dans le réseau public prévu à cet effet.

Dans le cas où le réseau public d'eaux pluviales ne peut recevoir l'ensemble des eaux, la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages peut demander à ce qu'une rétention avec un débit de fuite soit mise en place.

La mise en place d'un séparateur d'hydrocarbures (déboureur / déshuileur), installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, est obligatoire pour tout aménagement de surface, ancien ou nouveau, permettant le stationnement regroupé de plus de 9 véhicules. Les installations anciennes doivent se mettre en conformité.

Ainsi, les eaux issues du ruissellement des eaux pluviales sur la voirie et les aires de stationnement doivent être préalablement traitées par ce séparateur d'hydrocarbures.

Néanmoins, les eaux pluviales issues du ruissellement de la toiture ne doivent pas transiter par le séparateur.

Toute installation, soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**Dans le secteur UCh :**

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

**3) Les dessertes électriques et de télécommunications :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et téléphoniques, ainsi que toutes dessertes câblées, devront être enfouies.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il devra être prévu un dispositif collectif de réception de télévision (antennes, paraboles, câbles...).

**Dans le secteur UCh :**

Les coffrets techniques et les compteurs devront être intégrés aux murs de façades en cas d'alignement ou dans un élément maçonné intégré à la clôture, conformément aux dispositions de l'article 11.

**4) Les déchets ménagers et assimilés :**

La collecte des déchets ménagers est organisée, dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers.

Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux.

Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'un accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les aires collectives de ramassage et de stockage des ordures ménagères seront cachées à la vue par un aménagement approprié.

**Dans le secteur UCh :**

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent être intégrés dans le projet architectural et situés en rez-de-chaussée, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un espace indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité.

• **L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement :**

Les dispositions de cet article doivent permettre, dans le secteur UCb, de favoriser l'alignement des constructions sur rue ou, en cas de recul, permettre un retrait suffisant pour l'aménagement de véritables espaces privatifs en pied d'immeubles, d'où un recul au minimum de 4 mètres. Il est également prévu de limiter les surplombs sur le domaine public, en restreignant leur profondeur.

**Article UC.6 - L'implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux voies privées**

Les constructions nouvelles pourront être implantées :

- soit **à l'alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées ;
- soit **en retrait de 3 mètres**, par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

De plus, à l'intersection de deux voies, et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures, lorsqu'elles seront implantées à l'alignement, devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 3 mètres.

### Dans le secteur UCb :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit **à l'alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées ;
- soit avec un recul minimum de 4 m, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises et voies publiques ou privées.

Les saillies (balcons, bow-windows, corniches, ...) sont autorisées en surplomb des emprises et voies publiques, sous réserve :

- d'avoir une profondeur de 0,80 m maximum,
- qu'elles soient placées à 4 m minimum du sol naturel.

### Par ailleurs, les constructions devront respecter les zones non aedificandi suivantes :

#### Implantation par rapport aux voies ferrées :

Il est instauré une zone non aedificandi de type II dans une bande de 32 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie.

A l'intérieur de cette zone, aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être édifiée.

#### Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou collectifs ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux constructions ou installations nécessaires au stockage des ordures ménagères.

### • L'article 7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et l'article 8, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Ces articles définissent, pour le secteur UCb, des marges de recul fixes et non relatives à la hauteur maximale des constructions, afin de ne pas défavoriser les logements implantés en rez-de-chaussée et de favoriser une certaine densité des constructions.

#### ARTICLE UC.7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être établies soit sur une, soit sur deux limites latérales séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs de ces limites.

En cas de retrait, la marge de recul des constructions par rapport aux limites latérales séparatives sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade, avec un minimum de **8 mètres**, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (salon, salle à manger, chambre, cuisine, bureau) ;
- ½ de la hauteur de la façade, avec un minimum de **2,50 mètres**, lorsque la façade est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage des WC, salle de bains, escaliers, caves.

### Dans le secteur UCh :

Les constructions pourront être établies soit sur une, soit sur deux limites latérales séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs de ces limites.

En cas de retrait, la marge de recul des constructions nouvelles (calculée en tout point de la façade de la construction) par rapport aux limites latérales séparatives sera au moins égale à :

- **6 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **3 mètres**, lorsque la façade est aveugle ou ne comporte que des baies opaques.

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 0,80 m maximum,
- qu'elles soient placées à 4 m minimum du sol naturel.

### Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou collectifs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport aux limites séparatives ne soit pas diminuée.

## ARTICLE UC.8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc., exclus) soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct, avec un minimum de **8 mètres** si l'une des façades comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail (salon, salle à manger, chambre, cuisine, bureau) ;
- la ½ de la hauteur de la façade de la construction la plus élevée, avec un minimum de **2,50 mètres** si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles.

### Dans le secteur UCh :

La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même unité foncière est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, comptée horizontalement, entre tout point de la façade des constructions en regard, doit être au moins égale à :

- **12 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies transparentes,
- **8 mètres**, si seule l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des baies transparentes,
- **4 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies opaques.

### Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou collectifs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

- **L'article 9 relatif à l'emprise au sol maximum des constructions :**

Dans la zone UC, n'était pas définie d'emprise au sol maximum des constructions. Dans le secteur UCb, afin de consacrer une plus grande place aux espaces verts en lien avec l'allée des Marronniers, il a été décidé d'imposer une emprise au sol maximum de 50% (hors emprises des emplacements réservés) pouvant être majorée de 5% pour la réalisation de balcons et de 10% en cas d'implantation de commerces en pied d'immeuble. De plus, pour permettre l'adaptation des constructions à la topographie du terrain naturel, les surélévations des dalles de parking en superstructure seront exclues du calcul de l'emprise au sol, dans la limite de 5% de la superficie de l'unité foncière.

#### ARTICLE UC.9 - L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UCb :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière, déduction faite des éventuels surfaces concernées par des emplacements réservés.

L'emprise au sol définie à l'alinéa précédent pourra être augmentée de 5%, à condition que ces 5% supplémentaires soient dédiés à des balcons. Elle pourra également être augmentée de 10%, lorsque des constructions à usage de commerces ou de services sont implantées en rez-de-chaussée d'immeuble.

En outre, en raison de la topographie du terrain, les surélévations des dalles de parking en superstructure seront exclues du calcul de l'emprise au sol, à condition qu'elles soient aménagées en espace paysager et ne représentent pas plus de 5% de la superficie de l'unité foncière.

- **L'article 10, relatif à la hauteur maximale des constructions :**

L'OAP du secteur Centrex exprime les épannelages souhaités et s'impose en termes de compatibilité aux futures constructions. Il s'agit de compléter le dispositif, en fixant dans le secteur UCb, une hauteur maximale de 18 mètres (correspondant à un R+4+Attique). Cette hauteur est supérieure à celle du secteur UCa (12 mètres), insuffisante pour permettre une densification des constructions, mais inférieure aux 21 mètres autorisés dans le reste de la zone UC, et ce afin de conserver un rapport d'échelle avec le bâti environnant (CROUS = 16,10 m ; Marne et Chantereine = 13,5 m, rue du Suffrage Universel = entre 15 et 17 m).

#### ARTICLE UC.10 - La hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UCa :

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser **12 mètres**.



Toutefois, les constructions existantes, non édifiées conformément à cette règle, pourront être aménagées, réhabilitées ou reconstruites, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant avant travaux.

**Dans le secteur UCh :**

L'épannelage des constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Centrex.

De plus, la hauteur totale des constructions nouvelles ne pourra dépasser **18,50 mètres**, au faitage ou à l'acrotère. Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

Pour les constructions de plus de quatre niveaux, le dernier niveau devra être traité en attique, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la façade du niveau inférieur donnant sur l'espace public.

**Dans le reste de la zone :**

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser **21 mètres**.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

• **L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions :**

Cet article a été complété, pour le secteur UCb, afin de prescrire un traitement architectural des façades aveugles et préciser l'aspect des clôtures, qui doit favoriser les continuités visuelles et paysagères avec les espaces publics, notamment l'allée des Marronniers.

**ARTICLE UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**1) Principes :**

L'aspect des constructions nouvelles, ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, devra être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le bâti existant et à prendre en compte les perspectives et les vues principales à partir des espaces publics.

Le plus grand soin devra également être apporté au traitement architectural et paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions.

Chaque ensemble de construction fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantation, etc.).

## **2) Les toitures :**

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, etc., doivent être intégrées dans la composition du bâtiment. Par conséquent, elles ne devront pas être visibles depuis les espaces publics.

De même, les édifices de matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique d'intégration, afin de ne pas être visibles depuis les espaces publics.

## **3) Le traitement des façades :**

Les différentes **façades** d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte d'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent également garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit.

De plus, dans une bande de 75 mètres de l'axe de la RN999 les matériaux réfléchissants sont interdits. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies d'ouverture.

Les **ravalements** devront également être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps et en respectant les matériaux de façades d'origine.

Les revêtements en ciment gris sont interdits.

Les **antennes** d'émission ou de réception de signaux radioélectriques sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée, qu'elles soient disposées sur la toiture des bâtiments ou au sol.

Les antennes seront regroupées et rendues collectives au minimum par immeuble.

Les **raccordements** aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

### **De plus, dans le secteur UCh :**

Les façades aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager particulier, permettant de limiter leur impact sur le paysage environnant.

## **4) Les clôtures :**

En limite des voies, les clôtures sont obligatoires. Elles doivent être constituées soit :

- par une haie végétale adossée à un grillage à maille rectangulaire de couleur vert wagon, posé sur des potelets métalliques situés à l'intérieur de l'unité foncière ;
- par un muret enduit d'une hauteur de 0,60 mètre, de couleur « ton pierre clair », adossé ou non à une haie végétale ;
- par un muret enduit d'une hauteur de 0,60 mètre, de couleur « ton pierre clair », surmonté d'un barreaudage vertical de couleur noire, doublé ou non d'une haie végétale.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie, d'une part avec les façades des bâtiments, d'autre part avec constructions avoisinantes.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage à mailles fines ou d'une grille métallique verticale, et doublées de haies vives.

Dans tous les cas, la hauteur cumulée de l'ensemble ne pourra excéder **2 mètres**.

Toutefois, le long des infrastructures de transport ferroviaire, cette hauteur pourra être portée à 2,50 mètres, pour des raisons de sécurité.

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...), ainsi que les écrans de tôles, treillages, canisses, quelque soit leur nature, sont formellement interdits.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

### **Dans le secteur UCb :**

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder **2 mètres**.

**En limite des voies**, les clôtures sont obligatoires. Elles doivent être constituées soit :

- par un muret enduit ou recouvert d'un parement, d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, surmonté d'une grille verticale, doublé ou non d'une haie végétale
- par une grille verticale, doublée ou non d'une haie vive.

**Sur les limites séparatives**, les clôtures seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées de panneaux de bois ou composites ou d'un grillage rigides, doublés de haies vives ou artificielles.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie, d'une part avec les façades des bâtiments, d'autre part avec les constructions avoisinantes.

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...), ainsi que les écrans de tôles, bâches, treillages, quelque soit leur nature, sont formellement interdits.

Pour permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, ...) et/ou des boîtes aux lettres, il pourra être réalisé un élément maçonné de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1 m.

Les portillons et portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

La largeur des portails devra être comprise entre 3 mètres et 3,50 mètres.

### • **L'article 12, relatif aux obligations imposées en matière de stationnement**

Tenant compte de la proximité de la garer RER de Lognes-Le Mandinet, située à moins de 500 mètres d'une partie du secteur en empruntant l'allée des Marronniers, mais également des modes de vie des Lognots, qui possèdent au minimum une voiture, voir deux voitures par ménages, il sera exigé au minimum dans le secteur UCb, une place de stationnement par logement. Il sera de plus exigé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de SDP de logement pour les constructions situées à plus de 500 mètres de la gare.

Il a également été décidé de favoriser le stationnement en sous-sol, en n'obligeant pas à la création de place de stationnement à l'air libre, et ce afin de libérer les surfaces extérieures pour les espaces verts. De même, il n'est pas imposé de stationnement visiteurs en raison des difficultés à faire respecter l'usage de ces places.

Enfin, afin de favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture, les locaux 2 roues devront être implantés en rez-de-chaussée des bâtiments.

#### ARTICLE UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé à l'annexe I du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places devra répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

##### Dans le secteur UCb :

Il sera exigé 1 place de stationnement par logement, par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.

Il ne sera exigé qu'une place de stationnement pour les logements locatifs sociaux.

Pour les commerces et services d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, il ne sera exigé aucune place de stationnement. Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le nombre de places devra être arrondi à l'entier supérieur. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les locaux deux-roues et poussettes seront implantés de préférence en rez-de-chaussée.

#### • L'article 13, relatif aux obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Le PLU actuel impose 10% de la superficie totale du terrain traité en espace vert en zone UC. Afin de favoriser la création de cœur d'îlot vert, il a été décidé d'imposer un minimum de 30% de la superficie totale du terrain plantés et traités en espaces verts dans le secteur UCb.

De plus, il est imposé une épaisseur minimum de terre végétale, pour permettre la plantation d'arbres sur les dalles de parking souterrains. Les éventuels parkings à l'air libre devront également être traités en ever-green.

#### ARTICLE UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution de ces espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

En particulier, les espaces libres situés dans le prolongement des espaces boisés ou des espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

Tous les **espaces non construits**, qui ne sont pas affectés aux voies de circulation ou aux aires de stationnement, doivent être soit végétalisés, soit revêtus de matériaux minéraux de qualité.

Ces espaces libres doivent couvrir une superficie au moins égale à **10% de la superficie totale du terrain**. Ils seront plantés à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>**. Les arbres pourront éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantes à racines traçantes (telles que peupliers, acacias ou robiniers) sont interdites, car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

**Les aires de stationnement de surface** doivent être paysagées et non visibles depuis l'espace public. Elles devront également être plantées à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 4 places**.

Dans le cas de parkings construits en sous-sol, la dalle supérieure du parking devra être paysagée et pourra éventuellement recevoir des aires de jeux. Les aménagements devront comprendre des garde-corps et des plantations d'arbustes.

Les voies d'accès et aires de stationnement, situées à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparées par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran.

#### Dans le secteur UCh :

**Les espaces non construits**, qui ne sont pas affectés ni aux voies de circulation ni aux aires de stationnement, doivent couvrir une superficie au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Ils doivent être traités en espaces verts, paysagers et plantés à raison d'**au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts**. Les arbres pourront éventuellement être groupés en bosquets.

Il sera exigé une épaisseur minimum de substrat (terre végétale allégée) de 60 centimètres, avec localement 1 mètre pour permettre la plantation d'arbres.

**Les aires de stationnement de surface**, lorsqu'elles existent, devront être paysagées et non visibles depuis l'espace public. Elles devront être de préférence traitées en ever-green et être plantées à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 4 places**.

Les voies d'accès et aires de stationnement, situées à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparées par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran.

### 3.4. Création d'une liste d'emplacements réservés en annexe du PLU

N°	Localisation	Parcelle	Opération	Bénéficiaire	Dimensions
1	Rue Bouquet	A 413 A 461	Elargissement et aménagement de trottoirs	Commune de Lognes	215 m <sup>2</sup>