



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

1 – Rapport de présentation



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 08 avril 2019 approuvant la modification n°3 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

Mise en compatibilité :
Déclaration de projet secteur Centrex – 29 mai 2017

PREAMBULE

Le groupe Aéroports de Paris (ADP) est propriétaire de l'emprise foncière de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, qui couvre une superficie de 87 hectares, répartis sur les communes de Lognes, Emerainville et Croissy-Beaubourg, au cœur de la Zone d'Activités Economiques de Pariest.



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

En lien avec le renouvellement de la ZAE de Pariest et le tissu économique local, ADP souhaite valoriser ses réserves foncières sur ce site, afin de diversifier les activités présentes, de permettre l'implantation de nouvelles entreprises et le développement ou la restructuration des entreprises déjà présentes sur le territoire.

Dans cette perspective, ADP a mené, courant 2016-2017, en concertation avec la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, l'EPA Marne et les communes concernées, une étude urbaine et paysagère ainsi qu'une étude économique et immobilière. Ces études ont permis de définir une programmation et de grands principes d'aménagement.

Afin d'accompagner ADP dans le développement d'un projet d'activités économiques sur le site de l'aérodrome, la commune Lognes a décidé d'engager une procédure de modification de son PLU, en application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

I- HISTORIQUE DU PLU

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 le processus de sortie de l'Opération d'Intérêt National, en supprimant progressivement les 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.

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 ensuite été mis en compatibilité dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet, par délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2017, afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle d'un projet de renouvellement urbain et la construction de logements sur le secteur dit du Centrex.

Trois mises à jour ont également été 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.

II- EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

La zone UZ correspond à la plateforme aéroportuaire de Lognes-Emerainville et aux installations annexes qui l'accompagnent.

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics aéronautiques et aéroportuaires, mais également des activités et des services, en relation économique ou fonctionnelle avec ces activités aéronautiques et aéroportuaires et leurs acteurs.

Cette zone comprend un secteur UZa, qui correspond à une bande de 770 mètres de long et de 40 mètres de large, localisée au sud du boulevard de Courcerin, entre la limite foncière et la voie de desserte interne de la plate-forme, parallèle au boulevard.

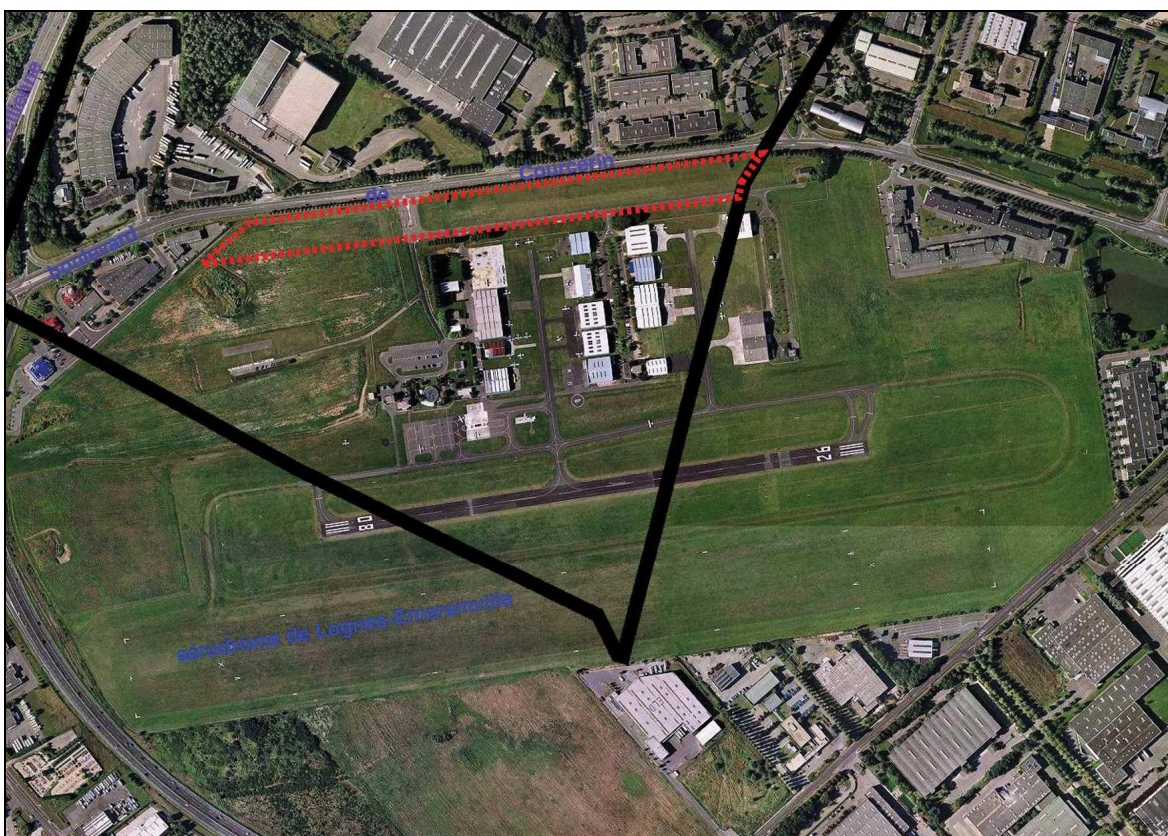


Photo aérienne de la plateforme aéroportuaire figurant le périmètre du secteur UZa

La création du secteur UZa lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2007 avait déjà pour vocation de permettre d'accueillir des activités économiques, dans le prolongement de la ZAE de Paris-Est et, ainsi, de créer un front urbain de qualité de part et d'autre du boulevard de Courcerin.

Aujourd'hui non-construite, cette bande met en relation directe le boulevard et le vaste espace ouvert appartenant à Aéroports de Paris.



Paysage lointain de l'aérodrome



Entrée du site sur le boulevard de Courcerin

L'étude urbaine a mis en évidence la nécessité, d'une part, de renforcer la trame paysagère en la prolongeant jusqu'à l'intérieur du site de l'aérodrome et, d'autre part, de réduire le recul imposé entre l'implantation des futures constructions et la limite d'emprise de la voie publique.

L'objectif de cette modification est donc d'encadrer l'aménagement de cette bande pour parvenir à une trame construite harmonieuse et garantir le caractère urbain du boulevard. Ainsi, pour structurer ce front urbain, il est nécessaire d'adapter le règlement actuellement applicable au secteur UZa, mais également de créer une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) permettant d'exprimer graphiquement les principes d'aménagement à même de produire un paysage urbain de qualité sur ce secteur.

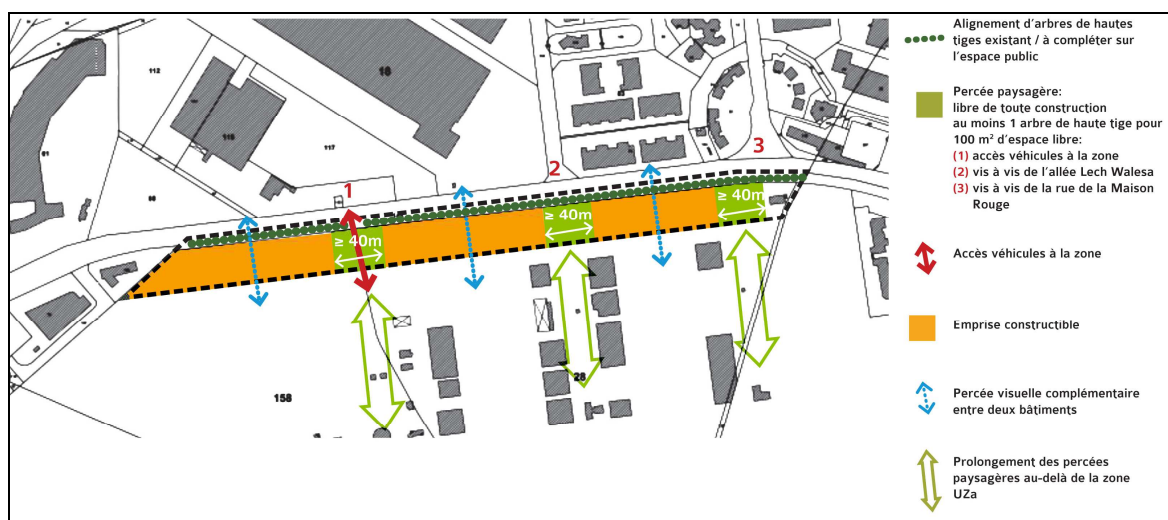
1. Création d'une OAP :

Cette modification du PLU prévoit tout d'abord la création d'une d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur UZa, afin de préciser les principes et les conditions dans lesquels le projet de valorisation de ce secteur devra se réaliser et ainsi encadrer la forme des futures constructions.

L'OAP prévoit :

- Le maintien de l'alignement d'arbres de haute tige le long du boulevard de Courcerin, élément caractéristique du paysage de cette voie,
- La définition de zones constructibles séparées par trois percées paysagères d'au moins 40 mètres de large, permettant de conserver des vues lointaines sur les espaces ouverts de l'aérodrome,
- La préservation de percées visuelles complémentaires entre deux bâtiments.

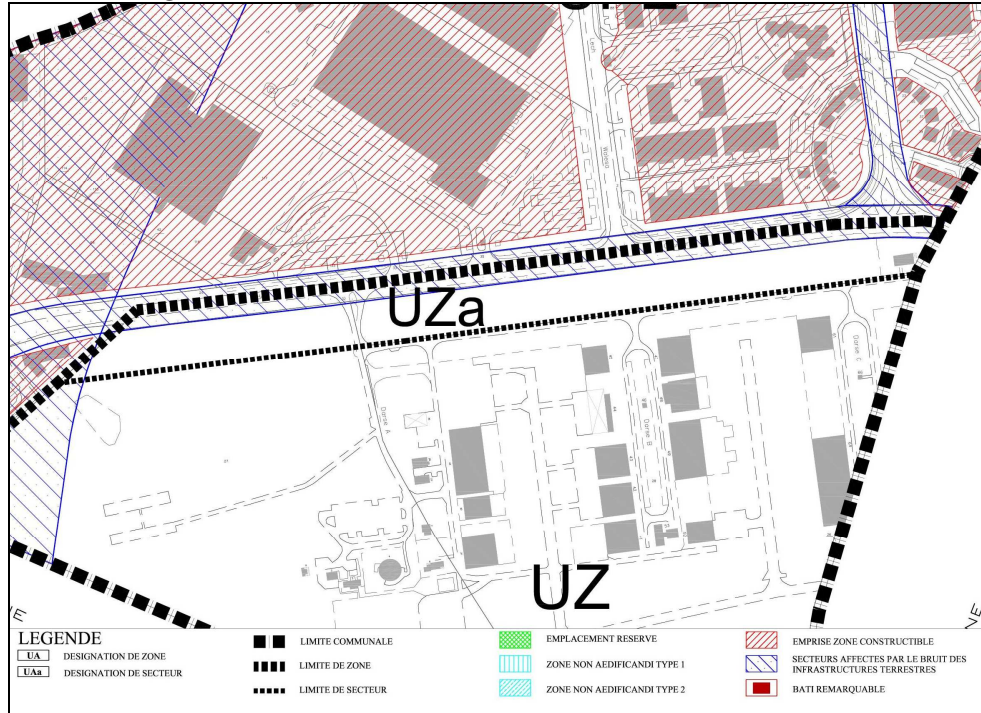
Ces principes sont illustrés par un schéma présentant les grandes intentions urbaines sur le secteur.



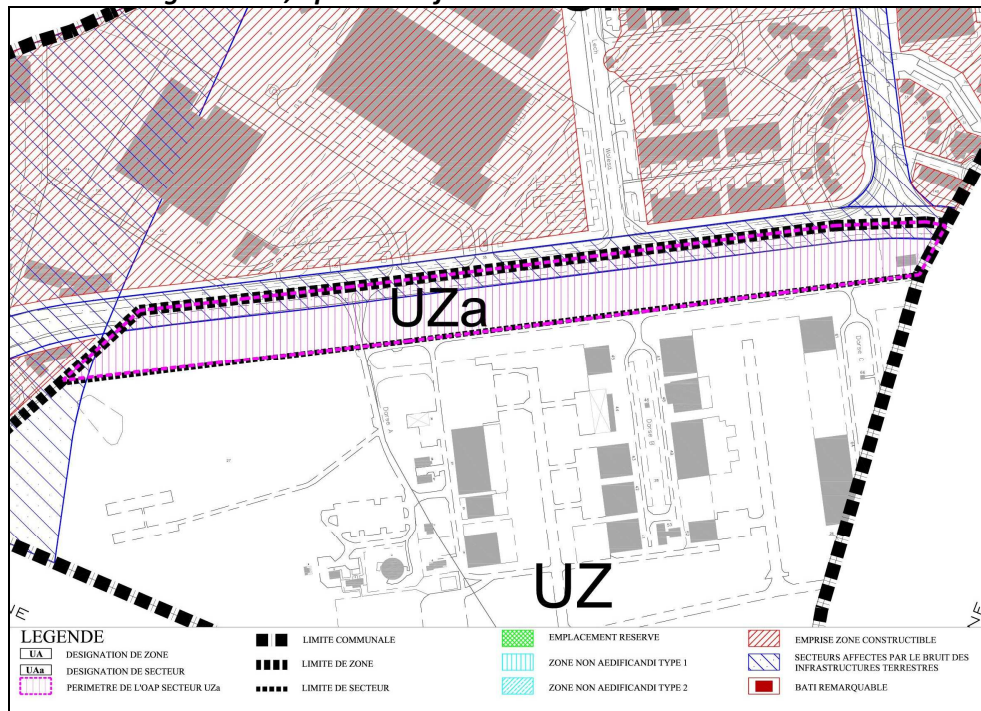
2. Modification du plan de zonage réglementaire :

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.

Plan de zonage du PLU : état actuel



Plan de zonage du PLU, après modification :



3. Adaptation du règlement du PLU

Le périmètre de l'OAP correspond à celui du secteur UZa, qui est doté de dispositions spécifiques insérées aux articles 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13 du règlement. Le chapeau du règlement de la zone UZ sera complété, afin de préciser l'existence du périmètre de l'OAP.

- **Caractère de la zone**

Rédaction actuelle

La zone UZ correspond à la plate-forme aéroportuaire de Lognes – Emerainville et aux installations annexes qui l'accompagnent.

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics aéronautiques et aéroportuaires, mais également des activités et des services en relation économique ou fonctionnelle avec ces activités aéronautiques et aéroportuaires et leurs acteurs.

Elle occupe toute la partie Sud du territoire communal de Lognes.

Cette zone comprend un **secteur UZa**.

Il s'agit d'une bande de 40 mètres de large, localisée au sud du boulevard de Courcerin. Ce secteur a pour vocation d'accueillir des activités économiques, dans le prolongement de la ZAC de Paris-Est, et de créer ainsi un front urbain de qualité de part et d'autre du boulevard de Courcerin. Ce secteur bénéficie de **dispositions particulières aux articles 1, 2, 6, 7, 8, 9, 11 et 13**.

Rédaction future

La zone UZ correspond à la plate-forme aéroportuaire de Lognes – Emerainville et aux installations annexes qui l'accompagnent.

Cette zone est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipement spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'aérodrome. Elle peut également accueillir des activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Elle occupe toute la partie Sud du territoire communal de Lognes.

Cette zone comprend un **secteur UZa**.

Il s'agit d'une bande de 770 mètres de long et de 40 mètres de large, localisée au sud du boulevard de Courcerin, entre la limite foncière et la voie de desserte interne de la plate-forme, parallèle au boulevard. Ce secteur a pour vocation d'accueillir des activités économiques, dans le prolongement de la ZAC de Paris-Est, et de créer ainsi un front urbain de qualité de part et d'autre du boulevard de Courcerin.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et de règles spécifiques au présent règlement. Il bénéficie de **dispositions particulières aux articles 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13**.

- **Les articles 1 et 2, relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières**

Afin d'encadrer et de préciser le type d'activités susceptibles de s'implanter sur le secteur UZa, les articles 1 et 2 doivent être complétés afin de conforter la vocation artisanale et de services de ce secteur.

Or, les dispositions approuvées lors du Conseil Municipal du 17 décembre 2018 sont entachées d'illégalité, en ce qu'elles prévoient des modes d'occupation et d'utilisation des sols, basées sur la liste des cinq destinations (exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) prévues aux articles R.151-27 et suivants du Code de l'Urbanisme actuellement en vigueur et non sur la liste des neuf destinations (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière et entrepôt) définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction antérieure au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, et qui restent applicables à la modification du PLU de Lognes.

Afin d'être en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme approuvé avant le 1^{er} janvier 2016, la rédaction des articles 1 et 2 est modifiée.

Rédaction actuelle de l'article 1

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans toute la zone.:

- **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ;**
- **La création de nouveaux établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis au seuil haut ou au seuil bas de la directive SEVESO ;**
- **L'aménagement de terrains de camping et caravanning,** ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens de l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ;
- **Le stationnement de caravanes,** en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- **Les affouillements et exhaussements du sol,** qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- **Les dépôts de toute nature,** lorsqu'ils ne sont pas établis sur le site d'une activité autorisée ;
- **Les décharges ;**
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières ;**
- **Les constructions à usage d'habitation,** à l'exception de celles autorisées à l'article UZ.2 ;
- **Les établissements commerciaux,** à l'exception de ceux autorisés à l'article UZ.2 ;
- **Les garages d'automobiles, les ateliers de réparations automobiles, les stations-services,** ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à l'exception de ceux autorisés à l'article UZ.2 ;
- **Les constructions ou installations à usage exclusif de stationnement automobile,** à l'exception de celles autorisées à l'article UZ.2 ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration,** à l'exception de ceux autorisés à l'article UZ.2 ;

- Les locaux et ouvrages techniques, à l’exception de ceux autorisés à l’article UZ.2 ;
- Les aires de stockage de matériaux, à l’exception de celles autorisées à l’article UZ.2 ;
- Les dépôts à l’air libre de résidus industriels, à l’exception de ceux autorisés à l’article UZ.2.

Dans le secteur UZa :

- Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, à l’exception des parkings liés à une activité autorisée sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui n’ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d’aménagement d’espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;

Rédaction future de l’article 1

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans toute la zone :

- Les constructions ou installations à usage d’activités agricoles ;
- La création de nouveaux établissements ou installations classés pour la protection de l’environnement soumis au seuil haut ou au seuil bas de la directive SEVESO ;
- L’aménagement de terrains de camping et caravaning, ainsi que ceux affectés à l’implantation d’habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens de l’article R.444-2 du Code de l’Urbanisme ;
- Le stationnement de caravanes, en dehors des aires réservées à cet effet, à l’exclusion de celui d’une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui n’ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d’aménagement d’espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ou qui ne sont pas liés au bon fonctionnement de l’aérodrome ;
- Les activités et aires de stockage de matériaux, les dépôts à l’air libre et les décharges de toute nature, à l’exception de ceux autorisés à l’article UZ.2 ;
- L’ouverture et l’exploitation des carrières ;
- Les constructions à usage d’habitation, à l’exception de celles autorisées à l’article UZ.2 ;
- Les établissements commerciaux, à l’exception de ceux autorisés à l’article UZ.2 ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif de stationnement automobile, à l’exception de celles autorisées à l’article UZ.2 ;
- Les établissements et installations classés pour la protection de l’environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l’exception de ceux autorisés à l’article UZ.2 ;

De plus, dans le secteur UZa :

- Les dépôts de toute nature ;
- Les constructions, installations ou aménagements à usage exclusif de stationnement, que ce soit pour les véhicules lourds ou les véhicules légers, ainsi que les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, à l’exception des parkings liés à une activité autorisée sur la zone ;
- Les commerces ;
- Les constructions ou installations à usage d’activités artisanales, à l’exception de celles autorisées à l’article UZ.2 ;

- **Les constructions ou installations à usage d’activités industrielles ;**
- **Les constructions ou installations à usage exclusif d’entrepôts ;**
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n’ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d’aménagement d’espaces libres ou de voirie ou réseaux divers.

Rédaction actuelle de l’article 2

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- **Les constructions à usage d’habitation**, si elles sont nécessaires à l’activité aéronautique ou liées à celle-ci et si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- **Les établissements commerciaux**, à condition qu’ils soient liés à l’activité aéronautique ;
- **Les garages d’automobiles, les ateliers de réparations automobiles, les stations-services**, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d’hydrocarbures qui leur sont liés, à condition qu’ils soient liés à l’activité aéronautique et que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ;
- **Les constructions ou installations à usage exclusif de stationnement automobile**, à condition que leur périphérie soit paysagée et qu’elles s’intègrent harmonieusement dans le site existant ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l’environnement soumis à autorisation ou à déclaration**, à condition qu’ils soient liés à l’activité aéronautique et qu’ils n’entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- **Les locaux et ouvrages techniques** directement liés aux constructions autorisées (groupes électrogènes, chaufferies, postes EDF et de détente gaz, ...), s’ils sont intégrés aux bâtiments ou clôtures ou à l’aménagement des espaces extérieurs de la zone et s’ils sont dissimulés à la vue par des aménagements extérieurs ;
- **Les constructions et installations** qui constituent des équipements d’intérêt collectif, liés à la réalisation, l’entretien ou l’exploitation des infrastructures routières et autoroutières, des infrastructures ferroviaires et des réseaux ;
- **Les aires de stockage** de matériaux dans les espaces extérieurs, si elles sont liées à l’activité aéroportuaire et sous réserve qu’elles soient masquées à la vue. Le stockage se fera soit :
 - dans des constructions annexes, couvertes ou non, intégrées au volume général et en harmonie avec l’architecture des bâtiments principaux et le paysage extérieur ;
 - dans des aires entourées de merlons plantés ;
- **Les dépôts à l’air libre de résidus industriels**, uniquement à titre exceptionnel et provisoire, et exclusivement dans des bennes à déchets industriels, soustraits à la vue par un aménagement approprié.

Rédaction future de l’article 2

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- **Les constructions à usage d’habitation**, si elles sont nécessaires à l’activité aéroportuaire ou liées à celle-ci et si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- **Les établissements commerciaux**, à condition qu’ils soient liés à l’activité aéroportuaire ;

- **Les constructions ou installations à usage exclusif de stationnement automobile**, à condition que leur périphérie soit paysagée et qu’elles s’intègrent harmonieusement dans le site existant ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l’environnement soumis à autorisation ou à déclaration**, à condition qu’ils soient liés à l’activité aéronautique et qu’ils n’entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- **Les constructions et installations** qui constituent des équipements d’intérêt collectif, liés à la réalisation, l’entretien ou l’exploitation des infrastructures routières et autoroutières, des infrastructures ferroviaires et des réseaux ;
- **Les aires de stockage de matériaux et les dépôts à l’air libre de résidus industriels**, lorsqu’ils sont établis sur le site d’une activité autorisée sur la zone et sous réserve de respecter les dispositions de l’article UZ.11 ;

De plus, dans le secteur UZa :

- **Les activités artisanales et les bureaux**, à condition qu’ils ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l’environnement soumis à autorisation, à enregistrement ou à déclaration**, à condition qu’ils soient directement liés à une activité autorisée dans le secteur UZa et qu’ils n’entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- **L’article 4, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement**

Afin de conforter les nouvelles dispositions de l’article 11, destinées à permettre un traitement « urbain » et qualitatif des façades et des clôtures, il est inséré dans cet article une disposition spécifique au secteur UZa concernant le traitement des coffrets techniques et des compteurs.

Rédaction actuelle de l’article 4-3

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.

Rédaction future de l’article 4-3

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 le secteur UZa :

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

Dans le même esprit et afin de favoriser la gestion quotidienne des déchets, les espaces de stockage des conteneurs devront être aménagés et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Rédaction future de l'article 4-4

4) Les déchets ménagers et assimilés :

(...)

Dans le secteur UZa :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être pourvue d'un espace destiné à entreposer les différentes catégories de déchets et réalisé conformément aux dispositions de l'article UZ 11.

Cet espace devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental.

Il devra être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Il devra être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Ils feront nécessairement l'objet d'un traitement architectural et paysager approprié.

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

Dans le secteur UZa, le règlement actuel imposait un recul d'au moins 10 mètres, qui grevait les possibilités constructibles du secteur. Aussi, afin de donner un caractère véritablement urbain au boulevard de Courcerin, il a été décidé de diminuer ce recul et de le fixer à 5 mètres, pour permettre l'aménagement d'espaces privatifs, plantés et paysagers, adaptés en surface pour être correctement entretenus.

Rédaction actuelle de l'article 6

Dans le secteur UZa :

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance d'au moins **10 mètres** de la limite d'emprise des voies publiques et de la voie d'accès principal à la plateforme, indiquée au document graphique.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

Les marges de recul pourront être utilisées pour le stationnement des véhicules légers du personnel et des visiteurs, à condition d'être limitées à une rangée de stationnement et d'être paysagées.

Les marges de recul pourront également recevoir, sous condition que ces édifices soient traités en harmonie avec la clôture, les bâtiments et le paysagement :

- les aires de ramassage des déchets,
- les murets et jardinières supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.

Rédaction future de l'article 6

Dans le secteur UZa :

Les constructions nouvelles devront être implantées dans les emprises constructibles définies par les documents graphiques de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation.

De plus, elles devront être implantées à une distance de **5 mètres** de la limite d'emprise des voies publiques.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

Des saillies ou des redents sont autorisés, à condition qu'ils participent de l'architecture générale du bâtiment et qu'ils aient une profondeur de 0,80 m maximum.

- **L'article 7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il s'agit, d'une part, de préciser que l'implantation des constructions devra se faire en compatibilité avec les dispositions graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et, d'autre part, de définir une marge de recul minimum, à même de garantir la qualité urbaine tout en permettant la densification nécessaire au développement d'activités économiques.

Rédaction actuelle de l'article 7

Dans le secteur UZa :

Les constructions devront respecter une marge de recul par rapport aux limites de l'unité foncière au moins égale à **10 mètres**.

Rédaction future de l'article 7

Dans le secteur UZa :

Les constructions nouvelles devront être implantées dans les emprises constructibles définies dans les documents graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

De plus, elles devront respecter une marge de recul par rapport aux limites de l'unité foncière au moins égale à **5 mètres**.

- **L'article 8, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il est précisé que l'implantation des constructions devra se faire en compatibilité avec les dispositions graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Rédaction actuelle de l'article 8

Dans le secteur UZa :

La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même propriété est autorisée à condition que leur linéaire de façade n'excède pas 80 mètres et que la conception des bâtiments respecte les normes en vigueur en matière de sécurité incendie.

Sinon, les constructions seront implantées de manière à ce 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 **10 mètres**.

Rédaction future de l'article 8

Dans le secteur UZa :

Les constructions nouvelles devront être implantées dans les emprises constructibles définies dans les documents graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même propriété est autorisée à condition que leur linéaire de façade n'excède pas 80 mètres et que la conception des bâtiments respecte les normes en vigueur en matière de sécurité incendie.

Sinon, les constructions seront implantées de manière à ce 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 **10 mètres**.

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

La hauteur des petits immeubles d'activités situés au nord du boulevard de Courcerin, au niveau de l'allée Lech Walsesa plafonne à 6,50 m. Afin d'harmoniser la hauteur des constructions de part et d'autre du boulevard, de conserver des vues lointaines sur l'emprise de l'aérodrome et d'éviter un effet barrière des nouvelles constructions, il convient de réduire le plafond des hauteurs du sous-secteur.

Rédaction actuelle de l'article 10

Dans le secteur UZa :

De plus, la hauteur totale des constructions (HT) ne pourra pas excéder **13 mètres**, mesurés à partir du niveau du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère).

Rédaction future de l'article 10

Dans le secteur UZa :

De plus, la hauteur totale des constructions (HT) ne pourra pas excéder **8 mètres**, mesurés à partir du niveau du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère).

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

Pour permettre un traitement « urbain » et qualitatif des façades, des préconisations ont été définies dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

De plus, le règlement est adapté afin de s'assurer de l'attention portée à la qualité architecturale des futures constructions. A ce titre, les façades aveugles sont interdites sur les voies publiques.

Le traitement des clôtures est également redéfini, afin de permettre un traitement plus urbain du boulevard, tout en favorisant un traitement homogène sur tout le linéaire du secteur.

En cohérence avec l'article 6 et les grands principes de l'OAP, qui visent à préserver des vues lointaines sur l'emprise de l'aérodrome, l'obligation de dissimuler les parkings de surface à la vue est supprimée dans le secteur UZa.

Enfin, la référence au règlement de publicité intercommunal est supprimée, puisque celui-ci a été annulé par décision du tribunal administratif en 2009.

Rédaction actuelle de l'article 11

(...)

2) Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...) :

(...)

Dans le secteur UZa :

a- Les façades des extensions seront réalisées, afin de s'intégrer harmonieusement à l'existant.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, l'usage de bardages métalliques sur plus de 70% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

b- Les toitures dont la pente est inférieure à 15° ne devront pas être visibles de l'extérieur et devront donc être dissimulées par un acrotère horizontal.

c- Les constructions ou installations à usage de stationnement automobile devront bénéficier d'un traitement architectural, afin de s'intégrer harmonieusement dans le site existant.

(...)

4) Les clôtures sur voirie publique ou sur limite de propriété :

(...)

Dans le secteur UZa :

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles devront être constituées par un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, de 0,40 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage à maille rectangulaire et doublé d'une haie végétale. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Une unité d'aspect est recommandée sur l'ensemble de la zone.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

(...)

5) Le mobilier urbain, publicité, sigles ou raisons sociales :

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques devront être conformes au règlement de publicité en vigueur sur le territoire communal et s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

6) Les antennes :

Dans le secteur UZa :

Les antennes, individuelles et collectives, d'émission ou de réception de signaux radioélectriques sont autorisées. Elles devront être situées sur les toitures et faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Par ailleurs, toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio-téléphonie.

7) Dispositions diverses :

Les parkings et aires de stockage devront être soustraits à la vue par des modelés de sols plantés ou par des clôtures végétales.

Les aires de stationnement devront être de préférence localisées à l'arrière du bâti et paysagés, de manière à ne pas être visibles depuis la voie.

S'il n'est pas possible d'installer les places de stationnement à l'arrière des constructions (pour des raisons liées à la vocation des constructions, à la taille du terrain proposé ou encore dans une logique d'aménagement d'ensemble), ils seront paysagés et non visibles depuis l'extérieur de l'emprise.

(...)

Rédaction future de l'article 11

(...)

2) Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...) :

(...)

De plus, dans le secteur UZa :

L'aspect des constructions devra respecter les grands principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

a- Les façades devront faire l'objet d'une attention particulière tant dans leur dessin que dans le choix des matériaux et de leur coloration. Les façades aveugles sont interdites le long des voies publiques.

Les façades latérales ou arrières des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales, que ce soit dans le dessin des façades ou le choix des matériaux.

b- Les toitures devront être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.

Les parties de construction édifiées en superstructures et les édifices de matériels techniques (tels que machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, sortie de secours, ...) doivent être intégrées dans la composition du bâtiment. De même, les garde-corps et lignes de vie situés sur les toitures terrasses devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils devront de préférence être dissimulés par un acrotère horizontal et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

(...)

4) Les clôtures sur voirie publique ou sur limite de propriété :

(...)

Dans le secteur UZa :

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

Elles devront être constituées d'une serrurerie métallique verticale simple, en acier galvanisé ou thermolaqué, de couleur gris foncé (RAL 7021 ou équivalent).

Pour permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, ...) et/ou des boîtes aux lettres, logos et enseignes, il pourra être réalisé un élément maçonné de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1 m. Son aspect devra être en harmonie avec les clôtures et les façades des constructions.

Il est interdit d'apposer des dispositifs d'enseignes, de pré-enseignes ou publicitaires sur les clôtures, en dehors des espaces créés à cet effet.

Sur un linéaire de 10 mètres maximum de part et d'autre de l'accès principal au site et afin de marquer l'entrée de la plate-forme, il sera autorisé l'édification d'un mur de clôture réalisé en maçonnerie enduite ou recouverte d'un parement appareillé en lits horizontaux. Ce mur pourra permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, ...), logos, enseignes et/ou boîtes aux lettres. Son aspect devra être en harmonie avec les clôtures et les façades des constructions.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser **2 mètres**.

Une unité d'aspect est exigée sur l'ensemble du secteur.

La pose de portiques d'une hauteur supérieure à 2 mètres est autorisée au droit de l'accès principal au site. Leur aspect devra être en harmonie avec les clôtures.

(...)

5) Le mobilier urbain, publicité, sigles ou raisons sociales :

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

6) Les systèmes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques :

Dans le secteur UZa :

Les systèmes, individuels et collectifs, d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisés. Cependant, toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser leur impact visuel. Elles devront ainsi faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

7) Dispositions diverses :

Les parkings et aires de stockage devront être soustraits à la vue par des modelés de sols plantés ou par des clôtures végétales.

Les aires de stationnement devront être de préférence localisées à l'arrière du bâti et paysagés, de manière à ne pas être visibles depuis la voie.

S'il n'est pas possible d'installer les places de stationnement à l'arrière des constructions (pour des raisons liées à la vocation des constructions, à la taille du terrain proposé ou encore dans une logique d'aménagement d'ensemble), ils seront paysagés et non visibles depuis l'extérieur de l'emprise.

Les deux dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans le secteur UZa.

(...)

Dans le secteur UZa :

Les locaux et aires de stockage des déchets et des résidus industriels, ainsi que les aires de ramassage de déchets, seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils devront être masqués à la vue et traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement des espaces extérieurs.

Le stockage se fera soit :

- dans des constructions annexes ou non, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment et faisant l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- soit dans des aires entourées de végétations.

• **L'article 12, relatif aux obligations imposées aux constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

En cohérence avec l'article 6 et les grands principes de l'OAP, qui visent à préserver des vues lointaines sur l'emprise de l'aérodrome, l'obligation de dissimuler les parkings de surface à la vue est supprimée dans le secteur UZa.

Rédaction actuelle de l'article 12

(...)

Dans le secteur UZa :

Tout parking de surface réalisé dans le secteur UZa devra être paysagé et dissimulé à la vue depuis l'espace public. De plus, il devra respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'espace public.

Rédaction future de l'article 12

(...)

Dans le secteur UZa :

Tout parking de surface réalisé dans le secteur UZa devra être paysagé, conformément aux dispositions de l'article UZ 13. De plus, il devra respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'espace public.

- **L'article 13, relatif aux obligations imposées aux constructeur en matière de réalisation d'espace libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

Pour accompagner les modifications apportées à l'article 6 et préserver des vues lointaines sur l'emprise de l'aérodrome, il convient d'imposer le maintien de percées paysagères dans cette bande. En outre, le paysagement de toutes les aires de stationnement devient obligatoire. Les dispositions réglementaires définies par cet article doivent se lire avec l'OAP.

Rédaction actuelle de l'article 13

(...)

Dans le secteur UZa :

Les espaces effectivement plantés et engazonnés devront couvrir l'ensemble des espaces non utilisés par les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement de l'activité et représenter une superficie au moins égale à **20%** de la superficie totale du terrain.

Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation pour 100 m² d'espaces libres. Les arbres pourront éventuellement être groupés en bosquets. Ces arbres devront être choisis, afin que leur développement soit compatible avec les servitudes aéronautiques de dégagement.

Les voies d'accès et aires de stationnement devront être séparées des voies et espaces publics, ainsi que de toute limite parcellaire, par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran.

Les aires de stationnement de surface, qui ne sont pas localisées à l'arrière du bâti, doivent être paysagées et non visibles depuis l'espace public. Elles doivent également être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation toutes les 4 places. Ces arbres devront être choisis afin que leur développement soit compatible avec les servitudes aéronautiques.

Les aires de stationnement doivent être séparées des voies et espaces publics par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran.

Les marges de recul devront être paysagées sur une profondeur de 5 mètres, comptés à partir de la limite de l'unité foncière ou de l'espace public. Elles devront être traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes. En outre, elles devront comporter des haies vives plantées d'essences locales et d'arbres, dont le développement est compatible avec les servitudes aéronautiques.

Rédaction future de l'article 13

Dans le secteur UZa :

Les espaces effectivement plantés et engazonnés devront couvrir l'ensemble des espaces non utilisés par les constructions, les voies de circulation et les espaces de stationnement ou les installations nécessaires au fonctionnement de l'activité. Ils devront représenter une superficie au moins égale à **20%** de la superficie totale du terrain.

Ils devront faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et seront plantés à raison d'au moins **un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation pour 100 m² d'espaces libres**. Les arbres pourront éventuellement être groupés en bosquets. Ces arbres devront être choisis, afin que leur développement soit compatible avec les servitudes aéronautiques de dégagement.

Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, **trois percées paysagères non constructibles devront être conservées** (au droit de l'accès routier à la plateforme, face à l'allée Lech Walesa et au niveau du débouché de la rue de la Maison Rouge). Elles seront d'une largeur minimale de 40 mètres, dont au moins 20 mètres exclusivement traités en espace vert.

Les marges de recul devront être paysagées sur une profondeur de 5 mètres comptés à partir de la limite de l'unité foncière. Elles devront être traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbres d'essences locales, dont le développement est compatible avec les servitudes aéronautiques.

Les aires de stationnement de surface pour véhicules légers devront être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen ou pavés à joints enherbés) et plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation toutes les 4 places. Ces arbres devront être choisis afin que leur développement soit compatible avec les servitudes aéronautiques et en compatibilité avec les prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les parkings des véhicules lourds seront cachés à la vue depuis l'espace public, par leur disposition ou par toute mesure appropriée.