



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°4

1 – Rapport de présentation



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2019 approuvant la modification n°4 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
Modification n°3 – 08 avril 2019

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

Mises en compatibilité :

Déclaration de projet secteur Centrex – 29 mai 2017

PREAMBULE

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 dans le but d'accompagner la mutation du pôle d'activités Valorée, de renforcer la préservation du secteur du Village et d'adapter certaines règles du PLU qui se sont avérées inadaptées à une production urbaine qualitative et pour certaines techniquement difficilement réalisables pour les Lognots.

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 trois 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.
- Une troisième fois, par délibération du conseil municipal en date 17 décembre 2018, afin d'accompagner ADP dans le développement d'un projet d'activités économiques sur le site de l'aérodrome.

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

1. La zone UI du PLU :

1.1. Le secteur U1b :



En 2012, afin d'atteindre l'objectif fixé par l'Etat au Val Maubuée, dans le cadre de la Territorialisation de l'Offre de Logements (dite T.O.L.), de construction de 8 000 nouveaux logements d'ici 2030, soit environ 400 logements par an, il était indispensable de maintenir un effort de construction et de continuer à accueillir de nouveaux programmes de logements.

Or, à l'époque déjà les réserves foncières disponibles se raréfiaient. Aussi, il était devenu nécessaire d'explorer de nouveaux modes de densification du tissu urbain, plus adaptés aux thématiques de développement durable, de gestion économe du foncier et de renouvellement de la ville sur elle-même : densification des dents creuses, opérations de transformation de bureaux en logements, opérations de démolition/reconstruction. Le PLU a donc été modifié, comme l'y autorisait le Schéma Directeur du Val Maubuée approuvé en juillet 1998 alors en vigueur, pour favoriser l'introduction de programmes de logements dans la zone UI à vocation principale d'activités dites classiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou de services.

Ainsi un secteur UIb, correspondant à une zone de transition entre les zones d'habitat au Nord, à l'Ouest et à l'Est et à la zone UI, a été créé afin de permettre l'introduction de constructions à usage d'habitation dans ce secteur. Ainsi, dans un souci de mixité urbaine, les constructions à usage d'habitat ont été autorisées et l'implantation d'activités industrielles règlementées, afin de garantir leur compatibilité avec la proximité de zones d'habitation.

Depuis cette date, le second Programme Local de l'Habitat du Val Maubuée, qui couvre la période 2015-2020, a été adopté par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Marne-la-Vallée / Val Maubuée le 3 décembre 2015. Dans ce cadre, la commune de Lognes s'est engagée à participer à cet effort de construction à hauteur de 772 logements d'ici 2020.

1.2. Impact de la révision du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville

Le PEB est un instrument juridique destiné à maîtriser l'urbanisation autour des aérodromes, en limitant les droits à construire dans les zones de bruit et en imposant une isolation acoustique renforcée pour les constructions autorisées dans ces zones. C'est également un document d'urbanisme opposable à toute personne publique ou privée. **Il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont les dispositions doivent être compatibles avec les prescriptions du PEB en vigueur.**

Le PEB vise ainsi à éviter que de nouvelles populations ne soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité de l'aérodrome considéré. Ainsi, il règlemente l'utilisation des sols aux abords des aérodromes en vue d'interdire ou d'y limiter la construction de logements, dans l'intérêt même des populations, et d'y prescrire des types d'activités peu sensibles au bruit ou plus compatibles avec le voisinage d'un aérodrome.

Outre l'objectif premier de maîtrise de l'urbanisation à travers le droit à construire, le PEB autorise le renouvellement urbain des quartiers existants dans les zones de bruit et introduit des obligations en matière d'information des riverains.

Les textes de référence en matière de PEB sont codifiés et repris dans le Code de l'urbanisme (articles L.112-3 à L.112-17 et articles R.112-1 à R.112-17).

L'aérodrome de Lognes - Émerainville entre dans la catégorie des aérodromes visés à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme. Les différentes zones sont délimitées comme suit :

- Zone de bruit fort A : zone comprise à l'intérieur de la courbe d'indice L_{den} 70.
- Zone de bruit fort B : zone comprise entre la courbe d'indice L_{den} 70 et la courbe dont l'indice peut être fixé entre les valeurs L_{den} 65 et L_{den} 62.
- Zone de bruit modéré C : zone comprise entre la limite extérieure de la zone B et la courbe correspondant à une valeur de l'indice L_{den} choisie entre 57 et 52.

Le PEB prescrit des restrictions d'urbanisation pour les constructions à usage d'habitation et pour les équipements publics ou collectifs, le principe général consistant à ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores. Les constructions nouvelles autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcée.

	ZONE A	ZONE B	ZONE C
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Logements nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci	Autorisés*		
Logements nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci	Autorisés* dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés*	
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole	Autorisés*		
Équipements publics ou collectifs	Autorisés* s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		Autorisés*
Constructions individuelles non groupées	Non autorisées		Autorisées* si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
Autres types de constructions nouvelles à usage d'habitation (exemples : lotissements, immeubles collectifs à usage d'habitation)	Non autorisées		Opérations de reconstruction autorisées* si nécessaires opération de démolition en zone A ou B, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur
INTERVENTION SUR L'EXISTANT			
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Autorisés* sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		
Opération de réhabilitation et de réaménagement urbain	Non autorisées		Autorisées* sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existant, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores

*sous réserve d'une isolation acoustique et de l'information des futurs occupants

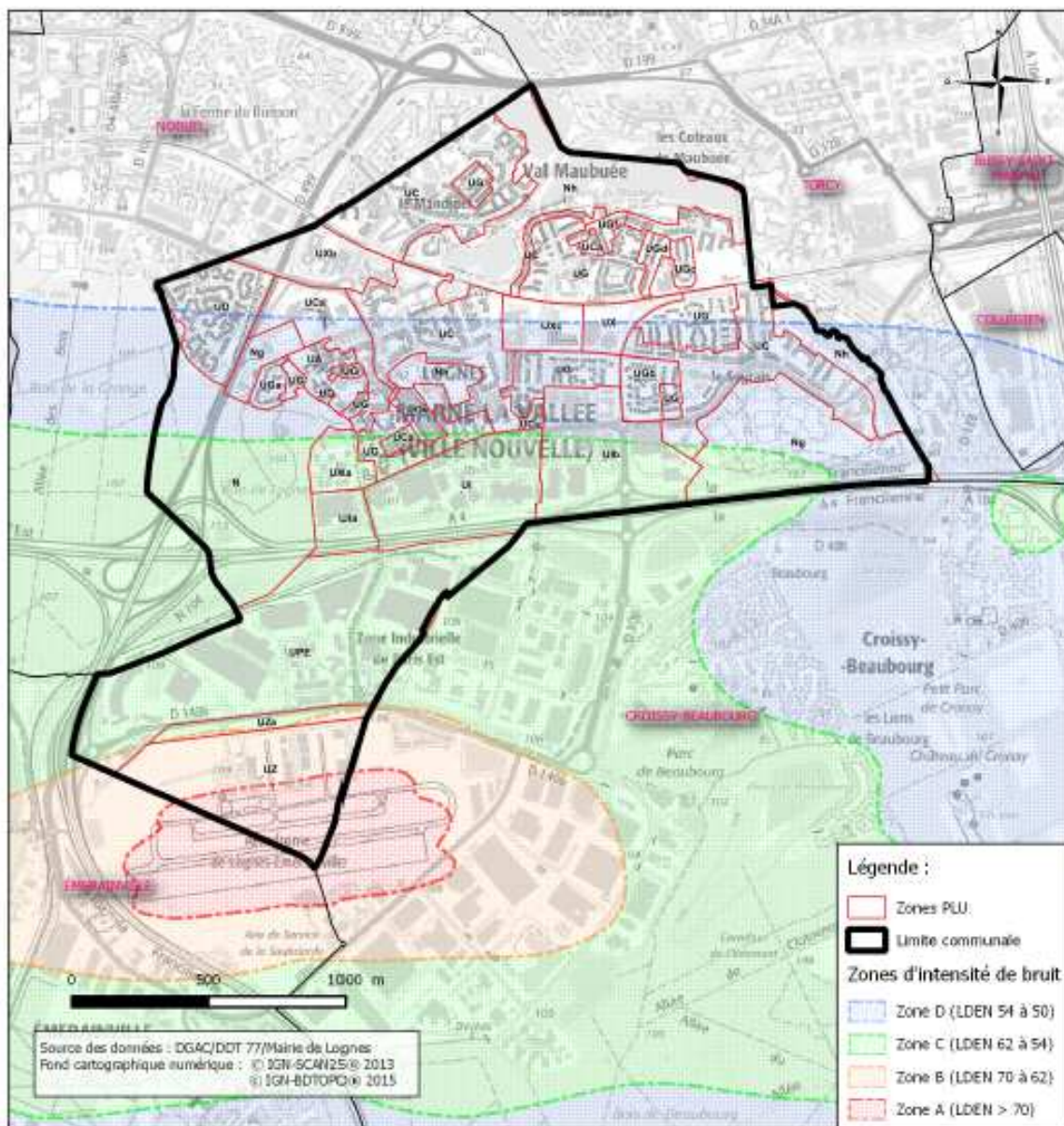
Le PEB de l'aérodrome de Lognes - Émerainville a fait l'objet d'une révision approuvée par arrêté inter-préfectoral n° BRCT/2019-04 du 11 février 2019.

La zone C du PEB venant dorénavant en limite du boulevard du Segrais, la partie du secteur UIb, correspondant à la zone d'activité du Mandinet-Segrais située au sud du boulevard du Segrais, est impactée par la modification de la zone C du périmètre PEB.

Désormais, les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Seules les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et les opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B y sont autorisées, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixée par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

Ainsi, sans remettre en cause la nécessité de production de logements sur le territoire communal, il est aujourd'hui nécessaire de prendre acte de ces dispositions réglementaires, en recentrant la production de logement sur les secteurs situés en dehors de la zone C du PEB.

De fait, la possibilité de construire de nouveaux logements dans la partie de la zone d'activité du Mandinet - Segrais située au sud du boulevard du Segrais doit être supprimée, tout en réaffirmant la mixité de la partie située au nord du boulevard du Segrais et en encadrant la forme urbaine de ce secteur qui doit conserver sa vocation de zone de transition entre les zones d'habitat au Nord, à l'Ouest et à l'Est et à la zone UI à proprement parler.



1.3. Création d'une OAP

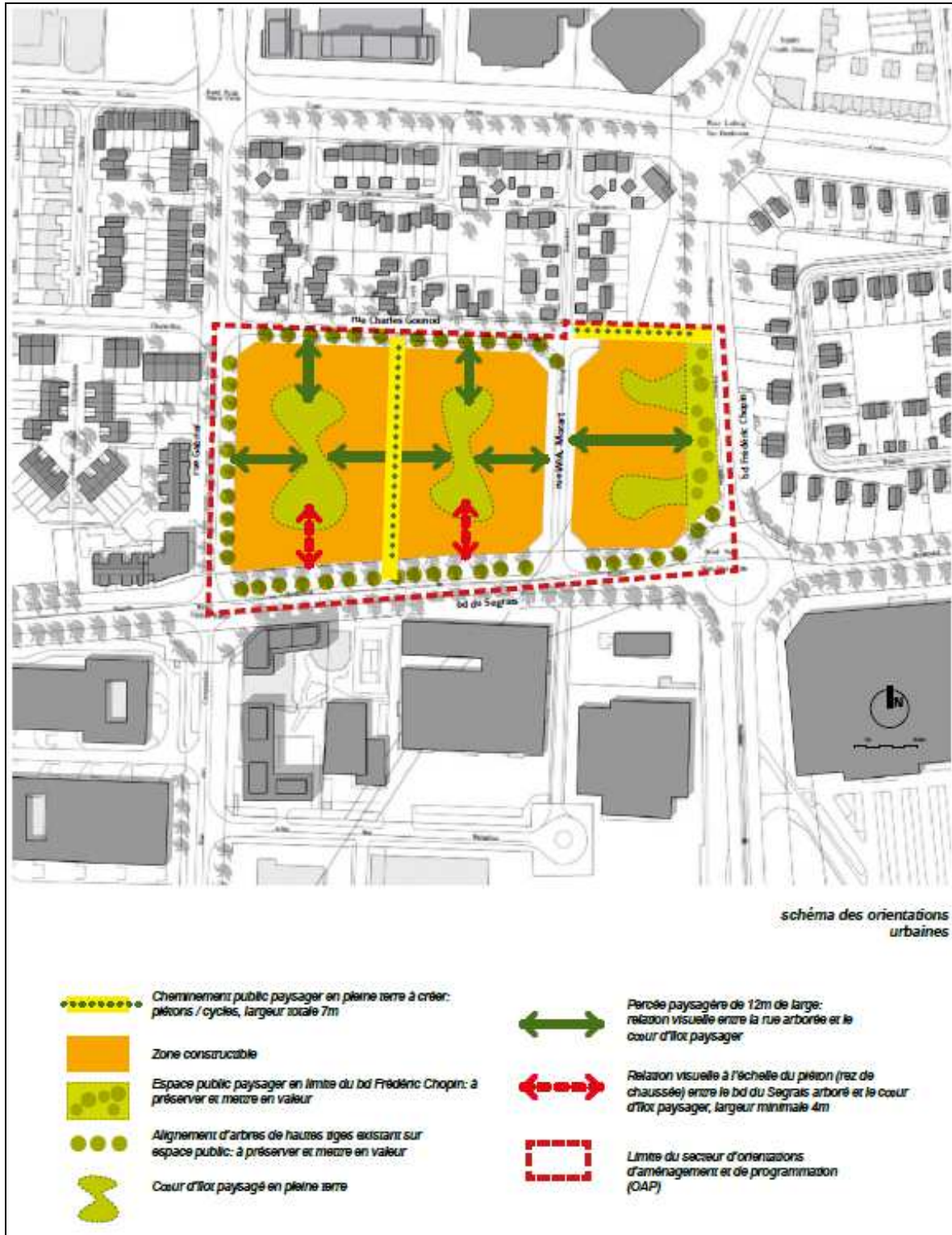
Cette modification du PLU prévoit la création d'une d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur UIb, afin de préciser les principes et les conditions dans lesquels la mutation de ces grandes parcelles d'activités et de commerces peut être envisagée et encadrer la forme des futures constructions.

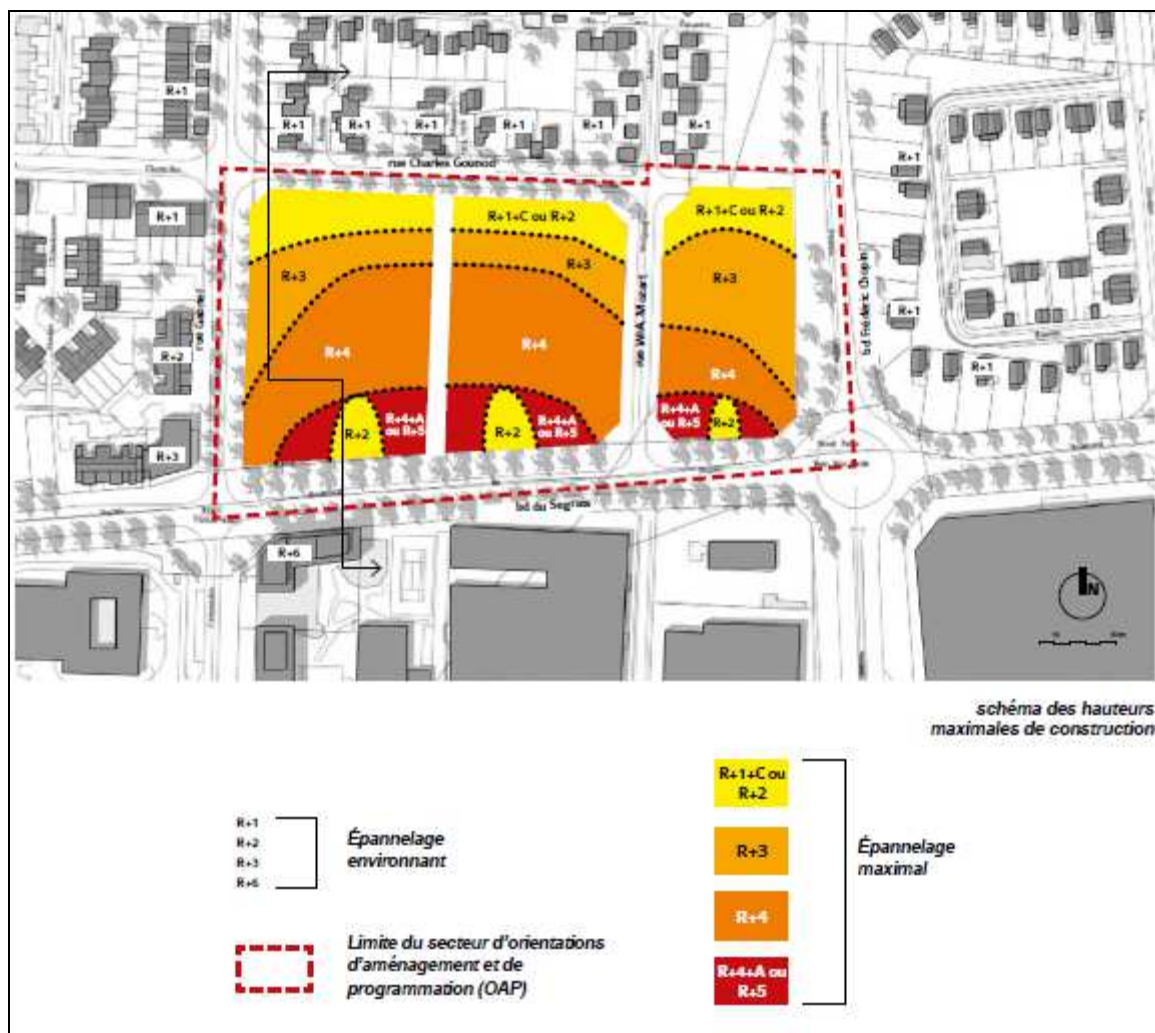
Pour ce faire, l'OAP doit permettre :

- de garantir la bonne transition d'échelle avec les quartiers pavillonnaires aux alentours, mais aussi avec la rive sud du boulevard du Segrais,
- d'assurer une architecture de qualité et une mise en œuvre soignée,
- d'encourager des continuités paysagères et des porosités entre l'espace public et les cœurs d'îlot,
- de compléter le maillage des espaces publics pour faciliter les parcours du quotidien des piétons et des cyclistes,

- de proposer des logements agréables à vivre, bien orientés, bien ensoleillés et à l'abri des nuisances,
- de limiter les effets d'îlot de chaleur urbain.

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



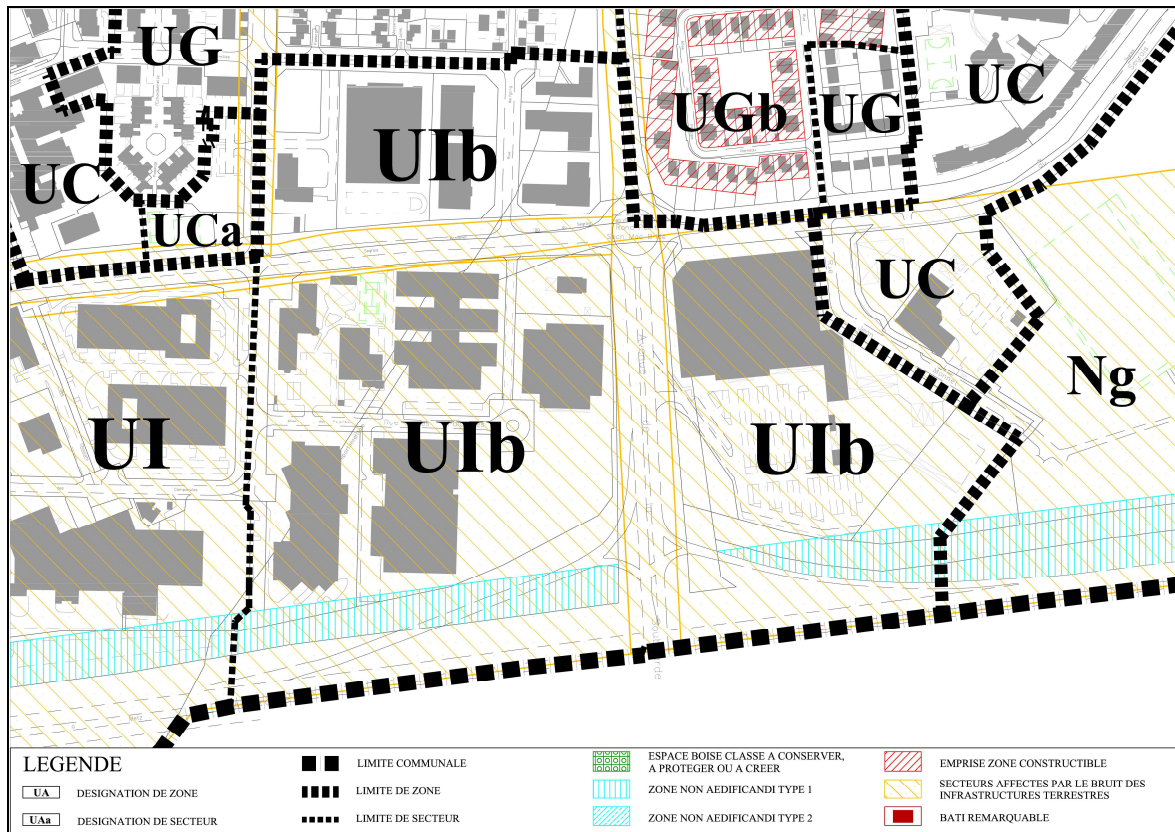


1.4. Modification du plan de zonage réglementaire :

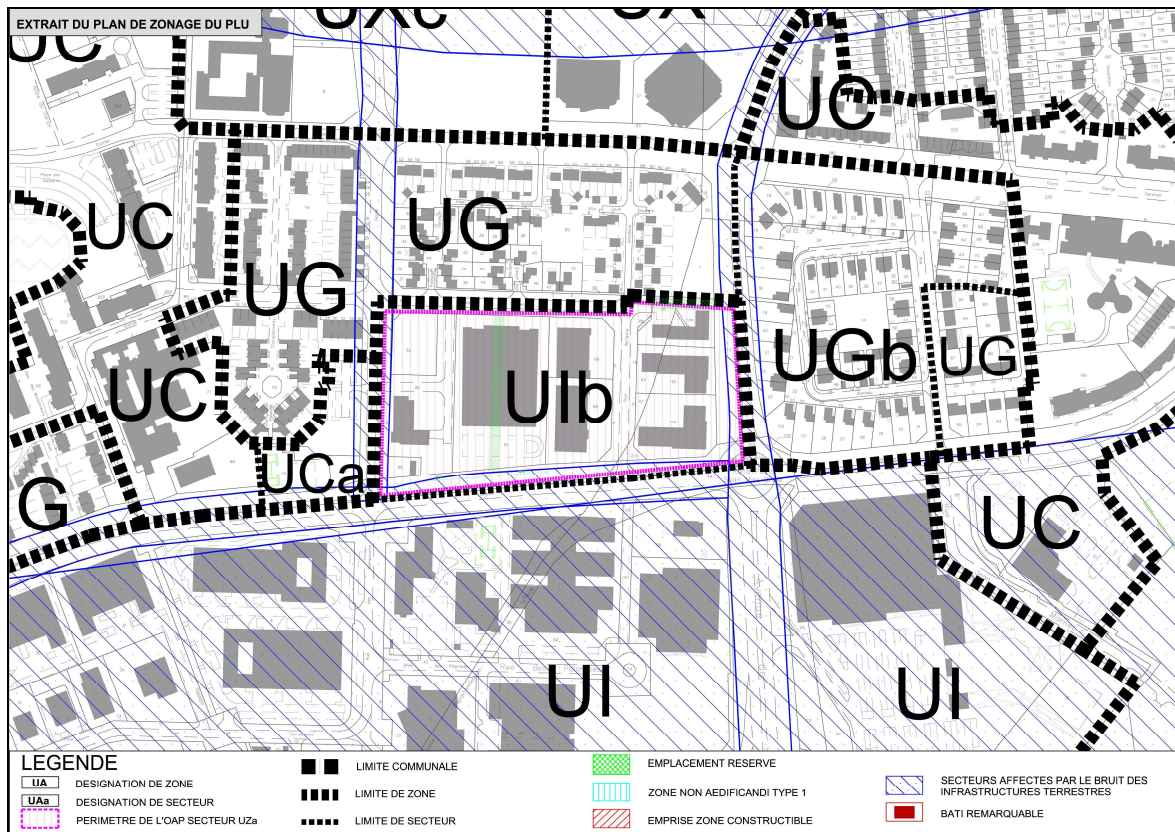
Le plan de zonage du PLU doit :

- d'une part, être modifié afin de réduire le périmètre du secteur Ulb au seul périmètre de l'OAP et ainsi restituer à la zone d'activités du Mandinet - Segrais sa vocation exclusive de zone d'activité ;
- d'autre part, être complété :
 - afin de faire figurer le périmètre de l'OAP, conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme ;
 - afin de figurer les emplacements réservés, qui seront créés pour permettre la création de deux liaisons douces, qui permettront d'irriguer les futures opérations et seront intégrées au domaine public communal :
 - une liaison nord-sud entre le boulevard du Segrais et la rue Gounod,
 - une liaison est-ouest entre la rue Mozart et le boulevard Frédéric Chopin.

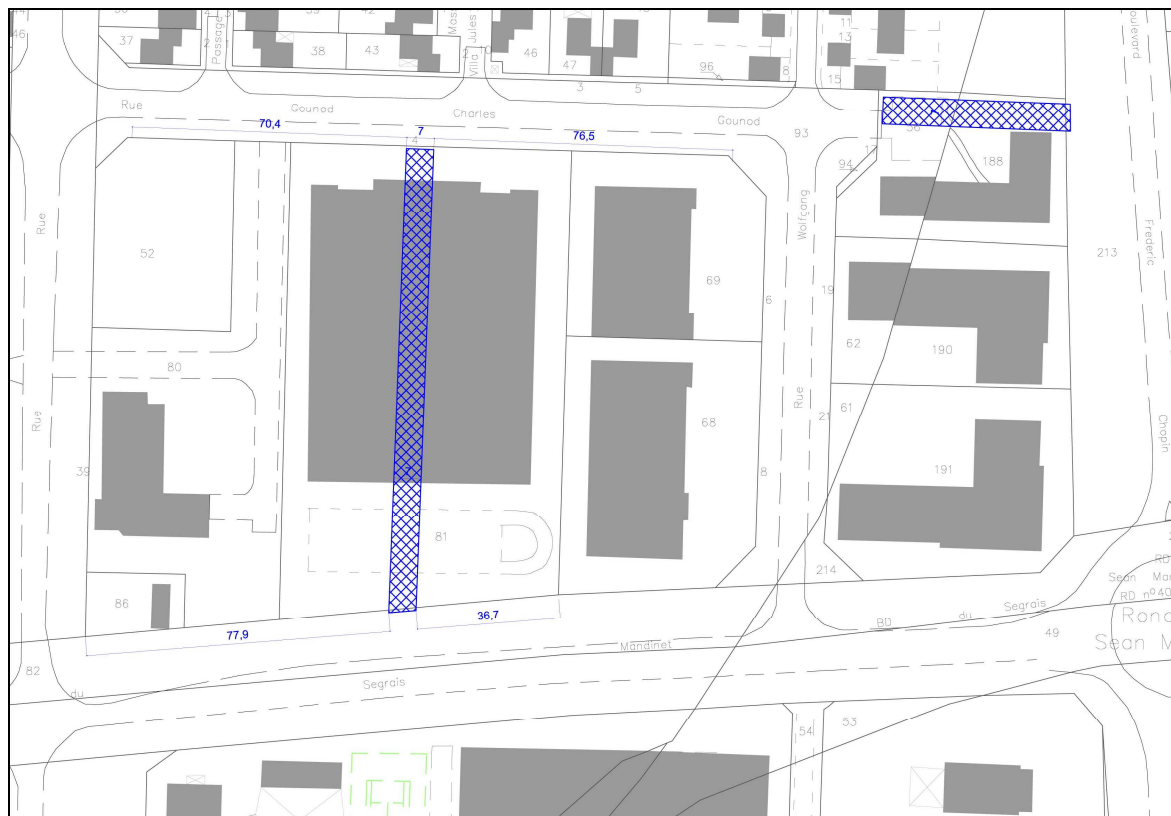
Plan de zonage du PLU : état actuel



Plan de zonage du PLU : après modification



Plan de détail des emplacements réservés :



1.5. Refonte du règlement du secteur UIb en cohérence avec les objectifs de l'OAP

Le règlement du secteur UIb est totalement refondu pour accompagner l'OAP du secteur. Il sera doté de dispositions spécifiques insérées aux articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 du règlement.

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

Rédaction actuelle

Caractère de la zone :

Cette zone possède une vocation principale d'activités dites classiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou de services. Elle correspond à la zone d'activités du Mandinet-Segrais et au pôle commercial Valorée.

Elle est bordée au nord et à l'est, voire localement intégrée, à des zones d'habitat tant collectif qu'individuel.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un **secteur UIa** qui a été défini à l'ouest de la rue de la Maison Rouge. Il correspond à la deuxième phase de réalisation de la zone d'activités du Parc de Lognes, où la hauteur maximale autorisée des constructions a été limitée en raison de la proximité du Bois de Lognes ;

- un **secteur UIb** qui correspond à une zone à dominante commerciale, zone de transition entre les zones d'habitat au nord et à l'est et la zone UI proprement dite, où dans un souci de mixité urbaine, les constructions à usage d'habitat sont autorisées et l'implantation d'activités industrielles réglementées, afin de garantir leur compatibilité avec la proximité de zones d'habitation.

L'objectif de ce règlement est de permettre une adaptation des constructions à l'évolution des besoins des entreprises, tout en préservant la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités.

Rédaction future

Caractère de la zone :

Cette zone possède une vocation principale d'activités dites classiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou de services. Elle correspond à la zone d'activités du Mandinet-Segrais et au pôle commercial Valorée.

Elle est bordée au nord et à l'est, voire localement intégrée, à des zones d'habitat tant collectif qu'individuel.

L'objectif de ce règlement est de permettre une adaptation des constructions à l'évolution des besoins des entreprises, tout en préservant la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un **secteur UIa** qui correspond à la deuxième phase de réalisation de la zone d'activités du Parc de Lognes, situé à l'ouest de la rue de la Maison Rouge, où la hauteur maximale autorisée des constructions a été limitée en raison de la proximité du Bois de Lognes ;
- un **secteur UIb**, compris entre la rue Gabriel, la rue Gounod, le boulevard Frédéric Chopin et le boulevard du Segrais, qui correspond à une zone de transition entre les zones d'habitat au nord, à l'est et à l'ouest et la zone UI proprement dite. Dans un souci de mixité urbaine, les constructions à usage d'habitat sont autorisées et l'implantation d'activités industrielles interdites, afin de garantir leur compatibilité avec la proximité de zones d'habitation. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 du présent règlement.

• Les articles 1 et 2, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites et aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.:

Les articles 1 et 2 sont complétés, afin d'assurer la compatibilité des activités accueillies dans le secteur UIb avec l'habitat.

Rédaction actuelle de l'article 1

Dans le secteur UIb.:

- **Les constructions à usage d'activités industrielles**, à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2 ;

Rédaction actuelle de l'article 2

Dans le secteur UIb :

En plus des occupations et utilisations du sol autorisées dans le reste de la zone, sont autorisées dans le secteur UIb :

- **Les constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne soient pas situées dans la zone non aedificandi de type I indiquée au document graphique ;
- **Les constructions à usage d'activités industrielles**, sous réserve :
 - qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatible avec la proximité d'habitat,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains.

Rédaction future de l'article 1

De plus, dans le secteur UIb :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales ou de services**, à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2 ;
- **Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts.**
- ~~– **Les antennes relais et mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication.**~~

Rédaction future de l'article 2

Dans le secteur UIb :

- **Les constructions à usage d'habitation ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales ou de services**, à condition :
 - qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatibles avec la proximité d'habitat,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains.

- **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 UIb une largeur minimale des accès carrossables de 3,50 mètres et une intégration des rampes d'accès aux parkings souterrains aux volumes bâtis.

Rédaction actuelle

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 l'autoroute suivante : A4.

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.

Pour ce faire, **les accès auront une largeur minimum de 6 mètres.**

Rédaction future

3.1. Accès

3.1.1. 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.111-13 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de la RD499 et de l'autoroute A4.

3.1.2. 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 doivent 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.

Les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques peuvent être exigés.

3.1.3. Il n'est autorisé qu'**un seul accès automobile par unité foncière**, sauf pour les unités foncières traversantes, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

3.1.4 **Aucun accès carrossable ne peut avoir une largeur supérieure à 6 mètres.**

Dans le secteur UIb, pour les constructions à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation, les accès carrossables doivent avoir une largeur minimum de 3,50 m.

Les rampes d'accès aux parkings souterrains doivent être intégrées aux bâtiments.

Afin d'éviter les arrêts sur voirie, les accès créés sur une voirie départementale auront une largeur minimum de 6 m.

3.1.5 Constructions existantes :

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

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

Cet article prévoit, pour le secteur UIb, 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.

Rédaction actuelle

2) L'assainissement :

(...)

a- Eaux usées :

(...)

b- 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.

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.

5) Les résidus industriels :

Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre provisoire et uniquement dans des bennes à déchets industriels qui devront être cachées à la vue (cf. article UI.11).

Rédaction future

4.2. Assainissement

(...)

4.2.1. Eaux usées

(...)

4.2.2. Eaux pluviales

(...)

Dans le secteur Ulb :

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation des eaux pluviales des balcons ou des loggias sont interdites. L'évacuation des eaux pluviales doit obligatoirement se faire par des descentes d'eaux pluviales situées en fond de balcons ou de loggias.

4.3. Gestion du stockage des déchets

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

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues d'**au moins un local ou un espace clos destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article UI.11.

Il doit être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés par le projet et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Il doit être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Pour ce faire, **il doit être situé en rez-de-chaussée**, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent avoir les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

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

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.

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

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels qui seront soustraites à la vue par un aménagement approprié (cf. article UI.11).

4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications

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

Les coffrets techniques et les compteurs doivent 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 UI.11.

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

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

Rédaction actuelle

Dans le secteur Ulb :

En bordure des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins **5 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Rédaction future

6.1. Dans le secteur Ulb :

6.1.1. Les **constructions nouvelles** doivent être implantées avec un recul de **4 mètres** 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.

6.1.2. Si les **rez-de-chaussée** des constructions nouvelles accueillent des locaux à usage de **bureaux ou de services**, le niveau du rez-de-chaussée peut être implanté :

- soit à l'**alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ;
 - soit avec un **recul de 4 m**, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- Les niveaux supérieurs doivent respecter le recul défini au 6.1.1.

6.1.3. Si les **rez-de-chaussée** des constructions nouvelles accueillent des locaux à usage de **commerce**, le niveau du rez-de-chaussée doit être implanté à l'**alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Les niveaux supérieurs doivent respecter le recul défini au 6.1.1.

6.1.4. Les **surplombs** sur le domaine public sont interdits.

Les saillies (balcons, bow-windows, ...) sont autorisées en surplomb des marges de recul, à partir du niveau R+1 et à condition d'avoir une profondeur maximum de 0,80 mètre.

Les édicules de ventilation des parkings souterrains sont interdits dans les marges de recul.

6.1.5. Des retraits/redents ponctuels peuvent être autorisés, afin d'animer les façades.

- 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 :

En cohérence avec les orientations définies par l'OAP, ces articles définissent, pour le secteur Ulb, des marges de recul suffisantes pour permettre une qualité d'habitabilité des logements.

Rédaction actuelle de l'article 7

Les constructions pourront être implantées soit en **mitoyenneté** d'une ou deux limites séparatives de propriété, soit en **retrait** par rapport à une ou plusieurs de ces limites.

Dans ce cas, la marge de recul des constructions par rapport aux limites 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.
- la ½ de la hauteur de la façade, sans toutefois être inférieure à **2,5 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage des WC, sanitaires, escaliers.

Cependant, les constructions ne pourront s'édifier en limite séparative d'un terrain voisin, situé dans une autre zone et soumis au respect d'une marge de recul.

Les marges de recul latérales ou de fond de parcelles pourront accueillir les aires de stationnement, à condition qu'elles soient paysagées.

Rédaction actuelle de l'article 8

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée, à condition que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou de travail ne soient pas masquées.

Pour ce faire, 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 la hauteur de 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.

Enfin, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles, cette distance est ramenée à la ½ de la hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de **4 mètres**.

Rédaction future de l'article 7

7.1. Dans le secteur UIb :

7.1.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives **au moins égal à la ½ hauteur de la façade**, avec un minimum de **4 mètres**, calculé horizontalement en tout point de la façade de la construction.

7.1.2. Les saillies (balcons, bow-windows, ...) sont autorisées en surplomb des marges de retrait.

7.1.3. Des retraits/redents ponctuels peuvent être autorisés afin d'animer les façades.

Rédaction future de l'article 8

8.1. Dans le secteur UIb :

- 8.1. La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même unité foncière est autorisée.
- 8.2. En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprises, tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc. exclus), doit être **au moins égale à** :
- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **8 mètres** ;
 - **3 mètres**, si l'une des constructions en vis-à-vis est une annexe.

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

L'OAP 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 UIb, une hauteur maximale de 19,50 mètres (correspondant à un R+4+A).

Rédaction actuelle

Dans le secteur U1a :

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser **15 mètres**.

Dans le reste de la zone :

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser **20 mètres**.

Rédaction future

10.2. Dans le secteur UIb :

10.2.1. L'épannelage des constructions doit être compatible avec l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Valorée**.

10.2.2. De plus, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser **19,50 mètres**, au faitage ou à l'acrotère.

10.2.3. Pour les constructions R+4 ou plus, le dernier niveau doit être discontinu et/ ou traité en attique. En cas d'attique, le recul minimal sera de 1,80 mètre par rapport à la façade du niveau inférieur donnant sur l'espace public.

10.2.4. La hauteur du niveau rez-de-chaussée (mesurée entre le sol fini et celui du niveau supérieur) doit être au minimum de 3,50 mètres.

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

Pour favoriser un traitement « urbain » et qualitatif des façades, des préconisations ont été définies dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le règlement est adapté pour accompagner l'OAP, avec l'insertion de dispositions particulières

pour le secteur Ulb, afin de s'assurer de l'attention portée à la qualité architecturale des futures constructions.

Le traitement des clôtures est également défini, afin de favoriser un traitement homogène sur tout le linéaire du secteur.

Rédaction future

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

(...)

Dans le secteur Ulb, l'aspect des constructions nouvelles doit respecter les grands principes définis par l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

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

11.2.1. Dans l'ensemble de la zone :

(...)

11.2.2. De plus, dans le secteur Ulb :

- En dehors des annexes, **les façades aveugles sont interdites**.
- Afin de permettre un traitement homogène des façades, **le nombre de matériaux sur un même bâtiment est limité à trois**, en dehors du vitrage des ouvertures, des menuiseries extérieures et des entrées de bâtiments, qui peuvent recevoir un traitement particulier.
- Les **couleurs** vives sont déconseillées au profit de couleurs naturelles, favorisant l'insertion paysagère des bâtiments.
- Les **portes de garages, les portes et grilles de ventilations** des locaux de stockage des déchets, des transformateurs ou chaufferie doivent être intégrées dans l'écriture générale de la façade du rez-de-chaussée.
- Pour éviter le ruissellement des eaux de pluie en façade, les éléments saillants en façade et les appuis de fenêtres doivent être dotés de **couvertines**.
- **Les accès aux parkings souterrains** doivent être intégrées aux bâtiments.
- Les **rampes d'accès**, sortie d'escaliers, escaliers ou ascenseurs, permettant l'accès aux bâtiments, y compris aux parkings souterrains, **doivent être intégrés dans le volume construit**.
- **Les volets roulants** doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation. Aucun coffrage ne doit apparaître à l'extérieur du bâtiment.

11.3. Les toitures :

11.3.1. Dans le secteur Ulb :

- Les **toitures** doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.
Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- A l'exception des terrasses accessibles et des annexes, les toitures des nouvelles constructions doivent être :
 - soit à **double pente**, avec une pente comprise entre 10 et 30°,
 - soit **monopente**, avec une pente comprise entre 10 et 15°.
- Les **toitures terrasses** partielles sont autorisées, à condition qu'elles soient accessibles et aménagées, afin que l'on puisse y séjourner.

- Sauf impossibilité technique avérée, les **édifices de matériels techniques**, les gaines d'ascenseurs et locaux de traitement d'air doivent être intégrés dans le dernier niveau construit.
- **Les dispositifs de production d'énergie renouvelable** doivent être intégrés dans la pente des toitures.

11.3.2. Dans le reste de la zone :

(...)

11.4. Les clôtures et entrées des unités foncières :

11.4.1. Dans le secteur Ulb :

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

En bordure des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées soit :

- par un **barreaudage** métallique vertical simple, toute hauteur ;
- par un **muret**, d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, **surmonté d'un barreaudage** métallique vertical simple.

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

La finition des murs et murets doit être réalisé avec des matériaux résistants, dont l'aspect et la couleur doivent être en harmonie d'une part avec les clôtures et les façades des constructions, d'autre part avec les constructions avoisinantes.

Pour filtrer les regards au droit des jardins privatifs sur voie publique ou privée, les clôtures doivent être doublées de haies d'essences locales mélangées.

Sur les limites séparatives, les clôtures peuvent être soit de même nature que les clôtures en bordure de voie, soit constituées d'un grillage rigide en treillis soudés, doublés de haies végétales.

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ainsi que les parements imitation pierre sont interdits.

De même, les écrans de tôles, les brises vues ou canisses en plastique, les haies artificielles, les bâches quelle que soit leur nature, ainsi que les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, sont formellement interdits.

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

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

11.4.2. Dans le reste de la zone :

(...)

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

Le PLU actuel impose en zone UI que 20% de la superficie totale du terrain soient traités en espace vert. Afin de favoriser la création de cœur d'îlot vert, il a été décidé d'imposer un minimum de 40% de la superficie totale du terrain plantés et traités en espaces verts dans le secteur Ulb, dont les trois quarts doivent être traités en pleine terre.

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. Les dispositions réglementaires définies par cet article doivent se lire avec l'OAP.

Rédaction actuelle

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 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, de manœuvre ou de stockage, doivent être plantés et engazonnés.

Les espaces effectivement plantés et engazonnés doivent couvrir 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 100m² d'espaces libres. 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 plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.

Les aires de stationnement de surface 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 toutes les 4 places.

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

Les marges de recul devront être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes.

Les aires de stockage dans les espaces extérieurs sont autorisées, à condition d'être masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement extérieur.

Le stockage se fera soit :

- dans des constructions annexes, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment,
- soit dans des aires entourées de merlons plantés.

Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels, soustraits à la vue par un aménagement approprié figurant au dossier de permis de construire.

Rédaction future

Dans le secteur UIb, l'aménagement des espaces libres doit respecter les prescriptions de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

13.1. Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces paysagers environnants.

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 espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

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

13.3. Les espaces effectivement plantés et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **20% de la superficie totale du terrain**.

Dans le secteur UIb, les espaces effectivement plantés et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **40%** de la superficie totale du terrain, hors emplacements réservés, dont **au moins ¾ en pleine terre**. Les marges de recul doivent être traitées en pleine terre.

13.4. Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et être plantés à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Dans le secteur UIb, en dehors des marges de recul et de retrait, les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantations doivent être entretenues et remplacées en cas de destruction pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.

13.5. Les marges de retrait et de recul doivent être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbustes d'essences locales.

13.6. Les aires de stationnement de surface pour les véhicules légers, lorsqu'elles existent, doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles doivent 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 pour 4 places**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

13.7. Dans le cas de **parkings construits en sous-sol**, la dalle supérieure du parking doit être paysagée et plantée. Pour ce faire, il sera exigé une épaisseur minimum de substrat (terre végétale allégée) de 60 centimètres, avec localement 1 mètre pour permettre la plantation d'arbres.

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

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

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

Il a été décidé la création de deux emplacements réservés au profit de la commune, afin de permettre l'aménagement de deux liaisons douces irriguant le secteur Ulb et le reliant aux quartiers voisins.

N°	Localisation	Parcelle	Opération	Bénéficiaire	Dimensions
1	Rue Gounod	AG 81	Création d'une sente piétonne entre la rue Gounod et le boulevard du Segrais	Commune de Lognes	830 m ²
2	Rue Mozart	AG 56 AL 188	Création d'une sente piétonne entre la rue Mozart et le boulevard Frédéric Chopin	Commune de Lognes	340 m ²

2. Le Village

La zone UA du PLU correspond au centre ancien de Lognes, village briard traditionnel. Il est composé d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en milieu de parcelles, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes.

En continuité du village se trouve un secteur de transition situé entre le Lotissement de la Forêt, correspondant au sous-secteur UGa, et le village classé en zone UA. Cette zone correspond aux parcelles cadastrées section A 116-117-118-119-120-250-251. Actuellement inclus dans la zone UG générale, cette zone résidentielle d'habitat individuel accueille des habitations qui n'ont pas été conçues sous forme de plan d'ensemble mais qui appartiennent, au regard de leur morphologie et de leur typologie, au secteur du village. Il convient donc d'intégrer ces parcelles à la zone UA, afin qu'elles bénéficient des règles qui s'y appliquent.

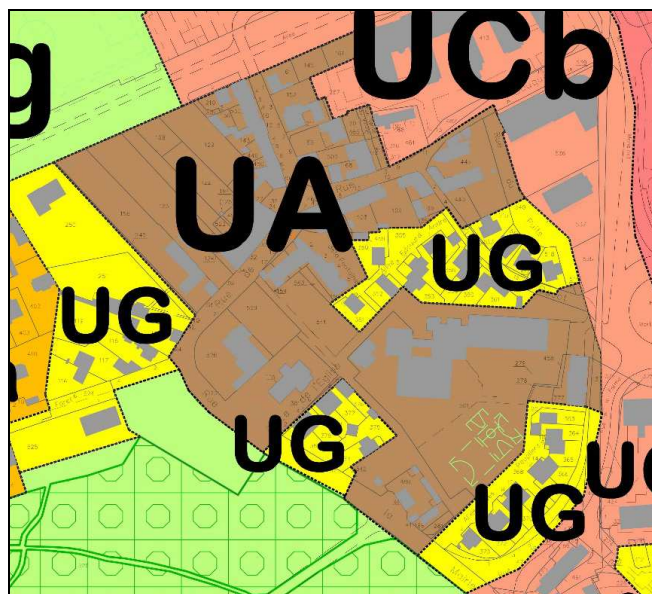
Par ailleurs, le groupe scolaire du Village et le petit immeuble collectif situé 13 rue de la Ferme se trouvent actuellement en zone UA du PLU. Ces constructions modernes ne correspondant en rien aux caractéristiques architecturales du Village, il convient de les en extraire et de les intégrer dans le secteur UG qui leur est plus adapté.

Le périmètre du secteur UA doit donc être modifié, afin d'y intégrer les parcelles cadastrées section A 116-117-118-119-120-250-251, actuellement situées en zone UG et d'en soustraire les parcelles cadastrées section A277-278-279-458-501, correspondant au groupe scolaire et au petit immeuble collectif situé 13 rue de la Ferme, afin de les intégrer au secteur UG.

En outre, pour ne pas dénaturer le centre ancien cher aux Lognots, il est souhaitable de le soustraire à la pression immobilière. Il convient donc de le préserver davantage, en y encadrant plus fermement la constructibilité.

2.1. Modification du plan de zonage réglementaire

Plan de zonage du PLU : état actuel :



- **Les articles 1 et 2, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites et aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Les articles 1 et 2 sont complétés, afin d'intégrer la bande de constructibilité et préciser son impact sur les occupations du sol autorisées.

Le seuil des surfaces de plancher autorisées pour les commerces est abaissé de 300 à 200 m² et un seuil de des surface de plancher pour les activités d'artisanat est fixé à 150 m², pour favoriser la cohabitation avec les habitations

Rédaction future de l'article 1

1.2. Dans une bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer :
(...)

1.3. Au-delà d'une bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer :

– **Toutes les constructions, aménagements ou installations**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA.2.

Rédaction future de l'article 2

2.2.2. Dans une bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer :

– **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales ou de services**, à condition :

- que leur surface de plancher n'excède pas 150 m²,
- qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatibles avec la proximité d'habitat,
- qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains ;

– **Les commerces**, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 m² ;

~~– **Les autres systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques**, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UA.11 ;~~

2.2.3. Au-delà d'une bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer :

– **Les modifications, extensions ou surélévations de constructions existantes**, sous réserve qu'elles n'excèdent pas une emprise au sol supplémentaire inférieure ou égale à 40 m² ;

– **La construction d'annexes**, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.

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

Cet article est complété, afin de prévoir une largeur minimale des accès carrossables de 3,50 mètres.

Rédaction actuelle

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 accès particuliers desservant une seule habitation devront avoir une largeur minimum de 3,50 mètres.

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 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.

Rédaction future

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 envisagé.

3.1. Accès

3.1.1. 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.111-13 du Code de l'Urbanisme.

3.1.2. 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 doivent 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.

Les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques peuvent être exigés.

3.1.3. Il n'est autorisé qu'un **seul accès automobile par unité foncière**, sauf pour les unités foncières traversantes, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

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

Afin d'éviter les arrêts sur voirie, les accès créés sur une voirie départementale auront une largeur minimum de 6 m.

3.1.5. Constructions existantes :

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

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

Cet article prévoit 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.

Rédaction actuelle

2) L'assainissement :

(...)

a- Eaux usées :

(...)

b- 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.

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.

Rédaction future

4.2. Assainissement

(...)

4.2.1. Eaux usées

(...)

4.2.2. Eaux pluviales

(...)

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation des eaux pluviales des balcons ou des loggias sont interdites. L'évacuation des eaux pluviales doit obligatoirement se faire par des descentes d'eaux pluviales situées en fond de balcons ou de loggias.

4.3. Gestion du stockage des déchets

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

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues d'**au moins un local ou un espace clos destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article UA.11.

Il doit être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés par le projet et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Il doit être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Pour ce faire, **il doit être situé en rez-de-chaussée**, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent avoir les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

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

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.

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

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels qui seront soustraites à la vue par un aménagement approprié (cf. article UA.11).

4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications

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

Les coffrets techniques et les compteurs doivent 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 UA.11.

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

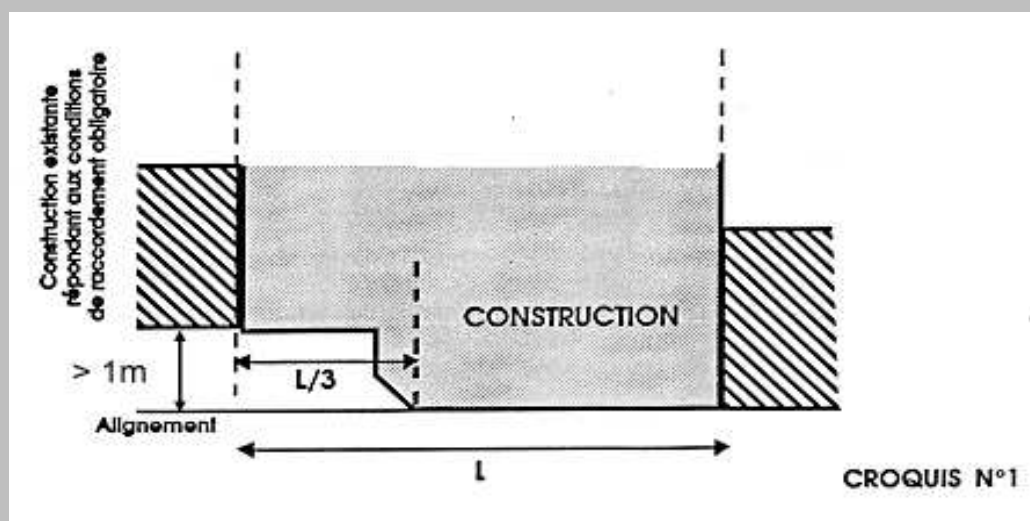
Les dispositions nouvelles visent à conforter les principes d'implantation des constructions propres au Village, en imposant soit une implantation à l'alignement, soit un recul minimum de 5 mètres. Les surplombs sur le domaine public sont interdits à l'exception des marquises.

Rédaction actuelle

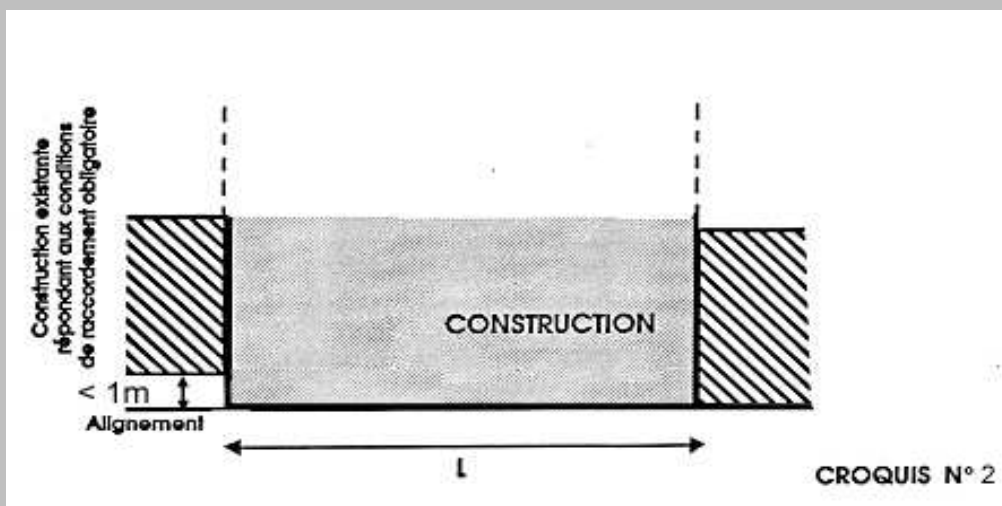
Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent être édifiées à l'alignement ou en limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Néanmoins, dans un souci de composition avec une construction existante située sur les parcelles voisines, des décrochements ou redents de faible ampleur pourront être imposés. Dans ce cadre, le raccordement pourra se faire soit :

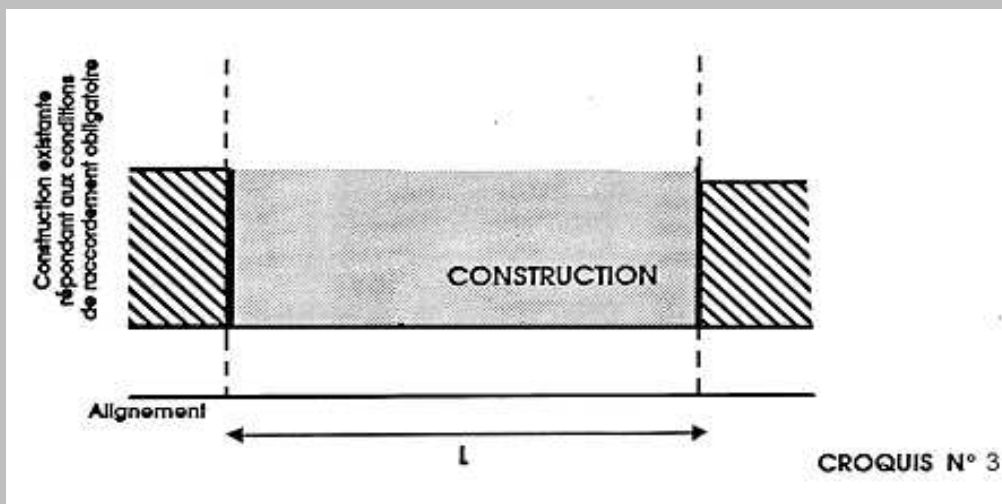
- sur un tiers au plus du linéaire, dans le cas d'un adossement unique et lorsque le recul par rapport à l'alignement est supérieure à 1 mètre (cf. croquis n°1) :



- sur la totalité du linéaire, dans le cas d'un adossement unique et lorsque le recul par rapport à l'alignement est inférieure à 1 mètre (cf. croquis n°2) :



- dans le cas d'un double adossement, la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie, dans la continuité des constructions existantes (cf. croquis n°3) :



Lorsque le parti architectural ou la configuration de l'unité foncière le justifient, les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes pourront néanmoins être édifiées en retrait, à condition que la continuité bâtie soit maintenue en limite de voie, c'est-à-dire que les façades soient continues et/ou reliées par des éléments de composition architecturale significatifs (porche, mur de clôture toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne, tels que définis à l'article UA.11, etc.).

Dans ce cas, le retrait minimum des constructions sera de **6,50 mètres** et la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.

Rédaction future

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent être implantées :

- soit à l'**alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées ;

- soit avec **un recul minimum de 5 m**, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l’alignement des voies publiques ou de la limite d’emprise des voies privées, existantes ou à créer, et ouvertes à la circulation automobile.

6.2. Des implantations autres que celles définies au 6.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes ne répondant pas à ces marges de recul ou d’alignement, et sous réserve qu’il apporte une solution esthétique d’intégration au site bâti environnant.
- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d’éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important.
- En cas de modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions d’implantation définies au 6.1, à condition qu’elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

6.3. Saillies

En surplomb des emprises et voies publiques, les saillies, à l’exception des marquises, sont interdites.

En surplomb de la marge de recul définie au 6.1, les saillies (auvent, balcons, bow-windows, corniches, ...) sont autorisées.

6.4. Isolation thermique par l’extérieur (ITE)

La mise en œuvre d’une isolation thermique par l’extérieur en saillie des façades est autorisée au nu de la façade des constructions existantes, dont l’implantation ne répond pas aux dispositions ci-dessus, dans la limite d’un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d’implantation définies au 6.1.

- **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 :**

La rédaction de l’article 7 maintient l’obligation d’implantation des constructions sur au moins une limite latérale séparative et rappelle l’impossibilité d’édifier des constructions nouvelles au-delà de la bande constructible en dehors des extensions d’une emprise au sol de moins de 40 m² et des annexes d’une emprise au sol de moins de 20 m². Des dispositions relatives aux saillies sont là aussi introduites.

La rédaction de l’article 8 est adaptée afin de différencier l’implantation des constructions comportant des vues et les annexes.

Rédaction actuelle de l’article 7

1°.- Dans une bande de 10 mètres de profondeur, mesurés à partir de l’alignement des voies publiques ou de la limite d’emprise des voies privées, existantes ou à créer, les constructions devront être implantées au moins sur une des limites latérales séparatives.

2°.- Au-delà de cette bande de 10 mètres, les constructions devront respecter les marges de recul définies au paragraphe 3°.

Cependant, sur les limites de fond de parcelles, les constructions pourront éventuellement s'adosser à un bâtiment existant et en bon état, implanté sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Les annexes et abris de jardin, de moins de 10 m² et 3 mètres de hauteur totale, pourront s'implanter sur la limite de fond de terrain.

3°- Définition des marges de recul :

En cas de retrait, la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la ½ de la hauteur de la façade, avec un minimum de **3 mètres**, comptés en tout point de la façade.

Rédaction actuelle de l'article 8

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'emprises, tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc. exclus) ne soit pas inférieure à **3 mètres**.

Rédaction future de l'article 7

7.1. Dans une bande de 18 mètres de profondeur, mesurés à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites latérales séparatives.

En cas de retrait, la distance entre la construction, calculée horizontalement en tout point de la façade, et la limite latérale séparative doit être **au moins égale à :**

- **la ½ de la hauteur de la façade**, avec un minimum de **3 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **3 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

7.2. Au-delà de cette bande de 18 mètres, les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception des extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Les constructions autorisées peuvent être implantées soit sur une, soit sur deux limites séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs de ces limites.

En cas de retrait, la distance entre la construction, calculée horizontalement en tout point de la façade en regard, et la limite séparative sera **au moins égale à :**

- **la ½ de la hauteur de la façade**, avec un minimum de **3 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **3 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

Pour les annexes, cette distance peut être réduite à 1 mètre.

7.3. Saillies

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, les saillies, à l'exception des marquises, sont interdites.

7.4. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

A l'intérieur de la marge de retrait, la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades est autorisée au nu de la façade des constructions existantes, dont

l'implantation ne répond pas aux dispositions ci-dessus, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation définies au 7.1. et au 7.2.

7.5. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que la façade soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

Rédaction future de l'article 8

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

8.2. En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprises, tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc. exclus), doit être **au moins égale à :**

- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **6 mètres** ;
- **3 mètres**, si l'une des constructions en vis-à-vis est une annexe.

8.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

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

Les dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords sont réécrites et complétées, afin de maintenir la qualité architecturale du centre ancien et ainsi de conserver « l'esprit » Village.

Rédaction actuelle

1) Rappel :

Un **cahier de recommandations architecturales**, joint en annexe du rapport de présentation, est à la disposition des pétitionnaires afin de les guider dans l'élaboration de leur projet.

2) 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.

De plus, les styles étrangers à la région et les pastiches sont interdits.

Sur la voie publique sont interdits les loggias, balcons, arcades et escaliers, à l'exception des perrons.

3) Les toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

a- En cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture peuvent être réalisées avec les matériaux existants, sous réserve que ces matériaux présentent une certaine qualité architecturale.

Lorsqu'une toiture, à rénover ou à remanier, est couverte de petites tuiles vieilles (petit moule), ce matériau doit obligatoirement être conservé.

b- Les constructions neuves doivent comporter une toiture, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°.

Des tolérances et adaptations de pentes sont néanmoins admises, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, pour :

- les locaux d'activités et annexes, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public ou les voies privées ;
- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses-jardin ;
- les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) ;
- les vérandas, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

De plus, dans une bande de 10 mètres à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UA.6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) doivent être à deux versants, avec un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie.

c- Les toitures à pentes des constructions neuves peuvent être recouvertes au choix :

- de tuiles plates de terre cuite à pureau petit moule 17x27, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé, donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie ;
- de verrières, sous réserve :
- que leurs formes et proportions, ainsi que leur accroche sur la construction, soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment, afin de le compléter sans le dénaturer,
- que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les panneaux solaires peuvent être intégrés aux pentes de la toiture, à condition qu'ils ne soient pas visibles de la rue et que leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain soit particulièrement soignée.

d- Les cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, etc., doivent être intégrées dans la composition architecturale du comble. Par conséquent, elles ne devront pas être visibles depuis les espaces publics.

e- Pour l'éclairage des parties sous combles, seules les lucarnes sont autorisées en façade de voies, les châssis de toit étant limités aux baies dites secondaires.

Les châssis de toit doivent être entièrement encastrés dans la toiture. Ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

De plus, un même pan de toiture ne pourra recevoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne doivent pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

4) Le traitement des façades :

Les différentes **façades** d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

a- Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans les choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment existant doivent tenir compte de la composition de l'ensemble de l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

b- Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade, afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportion verticale (plus hautes que larges).

Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire, en particulier :

- qu'elles aient des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées,
- que les trumeaux soient plus larges que les baies qu'ils séparent.

Les menuiseries et ferronneries, qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment, doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation. Aucun coffrage ne devra apparaître à l'extérieur du bâtiment.

Les fenêtres, volets, portes cochères et portes de garages en bois devront de préférence être peints et non vernis, à l'exception des portes d'entrée piétonnes qui pourront être ou peintes ou vernies.

c- Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings), ainsi que de matériaux réfléchissants, est interdit.

Les revêtements en ciment gris, la peinture de la pierre et des briques, ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...) sont interdits.

Les enduits « blanc pur » ou de couleur vive sont également interdits.

Les murs des constructions neuves seront enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée. Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et de fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux le nuancier des couleurs locales et respecter l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammage contrasté, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Les ravalements des constructions existantes doivent également respecter au mieux le nuancier des couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent, dans la mesure du possible, mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

d- Les vérandas, et autres volumes rapportés, ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment, dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, afin de le compléter sans le dénaturer.

e- Les antennes paraboliques (ou autres types d'antennes, climatisation,...) sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment. Elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale particulièrement soignée.

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

5) Les clôtures :

En bordure de voies, les clôtures doivent obligatoirement être implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur minimum de 1,80 mètres, réalisé en pierre apparente appareillés en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, en harmonie avec le bâti existant. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain ;
- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 0,90 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, en harmonie avec le bâti existant, surmonté d'une grille métallique à barreaux verticaux simple (dite grille à la parisienne). L'ensemble du dispositif sera d'une hauteur minimum de 1,80 mètres.

Les deux systèmes peuvent être combinés, lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

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.

Sur les limites séparatives, les clôtures peuvent être simplement constituées d'un grillage à mailles fines, doublée d'une haie végétale. Dans tous les cas, leur hauteur totale ne peut excéder **2 mètres**.

6) Les enseignes, sigles ou raisons sociales :

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques devront être indiqués aux plans du permis de construire et être conformes au règlement de publicité en vigueur sur le territoire communal.

7) Les bâtiments remarquables (article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) :

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments. Notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale, en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Rédaction future

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager de la commune, en particulier dans le cas de réalisations situées en bordure d'espaces boisés ou paysagers.

Chaque ensemble de construction doit faire l'objet d'une composition générale, qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.

Le plus grand soin doit être apporté à la qualité architecturale des constructions, au traitement des façades (nature des matériaux utilisés, coloration, etc.) et à l'aménagement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces publics avoisinants.

Les styles étrangers à la région et les pastiches sont interdits.

Les extensions ou modifications de constructions existantes ainsi que les constructions annexes doivent tenir compte de la composition d'ensemble de la construction existante, de par leurs formes, leurs gabarits, mais également les matériaux et les couleurs employés.

Un **cahier de recommandations architecturales**, joint en annexe du rapport de présentation, est à la disposition des pétitionnaires afin de les guider dans l'élaboration de leur projet.

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

11.2.1. Les différentes **façades** d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, tant dans leur dessin que dans le choix des matériaux. Elles doivent être simples et ordonnées de manière à respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures

Dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 10 m, celles-ci doivent faire l'objet de traitements architecturaux distincts mais harmonieux par tronçons d'au plus de 10 m, afin de rythmer la façade de la construction.

11.2.2. 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.

11.2.3. Les modifications effectuées sur un bâtiment ne doivent pas être faites au coup par coup, mais en tenant compte de la composition de l'ensemble de l'édifice.
Les façades des extensions doivent s'intégrer harmonieusement à l'existant.

11.2.4. Les façades doivent être réalisées en un nombre limité de matériaux, dont la nature et les coloris s'harmonisent avec leur environnement naturel ou construit. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les murs des constructions neuves seront enduits avec une finition grattée ou lissée. Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et de fenêtres.

Les couleurs d'enduits doivent respecter le nuancier des couleurs locales ainsi que l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte dans les nuances de rouge orangé, identique à la brique traditionnelle, sans flammage, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Les revêtements en ciment gris, la peinture de la pierre et des briques sont interdits.

Lorsque des matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc.) sont utilisés, ils ne peuvent rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs.

11.2.5. Les ravalements doivent respecter les prescriptions définies au 11.2.4. Ils doivent être exécutés en respectant les matériaux des façades traditionnels et, dans la mesure du possible, mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et la réutilisation de matériaux traditionnels. Les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

11.2.6. Les blocs de climatisation doivent de préférence être apposés sur des façades ne donnant pas sur l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale particulièrement soignée, de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

11.2.7. Les surplombs, à l'exception des marquises, sont interdits sur le domaine public.

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

11.3. Les toitures :

11.3.1. Les toitures doivent être traitées avec la même qualité que les façades des constructions.

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.3.2. Les constructions nouvelles doivent comporter une toiture à pans, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°.

De plus, **dans une bande de 18 mètres** à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UA.6, **les toitures des constructions nouvelles doivent être à deux versants, avec un faîtage parallèle à la voie.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, extensions, vérandas, auvents, pergolas.

11.3.3. En cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

11.3.4. Les toitures à pentes des constructions neuves ou des extensions doivent être recouvertes au choix :

- de tuiles plates, de terre cuite, à pureau petit moule 17x27 de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé, donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie ;
- de verrières, sous réserve :
- que leurs formes et proportions, ainsi que leur accroche sur la construction, soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment, afin de le compléter sans le dénaturer,
- que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes, vérandas, auvents, pergolas, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Dans tous les cas, l'utilisation de la tôle ondulée, du fibrociment et des membranes en PVC est interdite.

11.3.5. Les réfections de toiture peuvent être réalisées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes teintes que ceux existants, sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Lorsqu'une toiture, à rénover ou à remanier, est couverte de petites tuiles vieilles (petit moule), ce matériau doit obligatoirement être conservé.

11.3.6. Les panneaux solaires sont autorisés, à condition d'être intégrés aux pentes de la toiture et de ne pas être visibles depuis l'espace public.

11.3.6. Les parties de construction édifiées en superstructures et les édifices de matériels techniques (tels que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, ...) doivent être intégrées dans la composition architecturale du comble. Par conséquent, elles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

11.4. Les menuiseries et ouvertures :

11.4.1. Pour les façades visibles depuis l'espace public, **les baies** doivent être percées d'après les proportions de la façade, afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides, c'est-à-dire :

- qu'elles doivent avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures doivent être alignées sur les tracés régulateurs de la façade.

11.4.2. Les percements sur bâtiment existant, visibles depuis l'espace public, doivent respecter les proportions des baies anciennes et être alignés sur les tracés régulateurs de la façade, afin de préserver les alignements des ouvertures existantes et le rythme des façades.

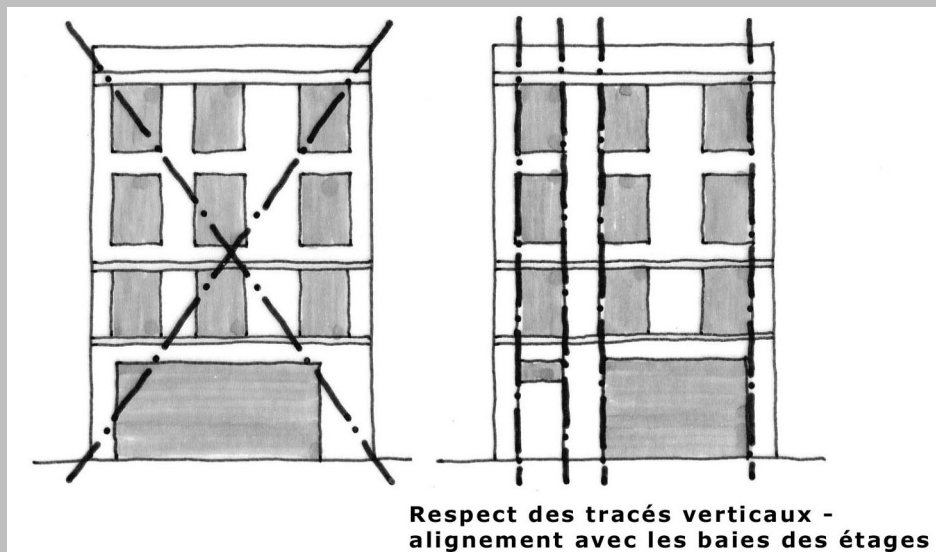
11.4.3. Les menuiseries et ferronneries, qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment, doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les fenêtres, volets, portes cochères et portes de garages doivent être soit en aluminium, soit en bois peints (et non vernis), à l'exception des portes d'entrée piétonnes, qui peuvent être peintes ou vernies. L'ensemble des menuiseries doit être d'une couleur contrastée avec celle de la façade

Les **volets** doivent être à deux battants, soit pleins avec des lames horizontales (et non en Z), soit persiennés, soit partiellement persiennés. Les volets peuvent également être des persiennes métalliques peintes, repliées dans le tableau de la fenêtre.

Les **volets roulants** doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation. Aucun coffrage ne doit apparaître à l'extérieur du bâtiment.

11.4.4. Lorsque des commerces ou des services sont aménagés en rez-de-chaussée, le percement de la **devanture** doit être aligné sur les tracés verticaux des ouvertures existantes aux étages supérieurs.



11.4.5. Pour l'éclairage des parties sous combles, seules les lucarnes sont autorisées en façade sur voie, les châssis de toit étant limités aux façades dites secondaires.

Les châssis de toit doivent être entièrement encastrés dans la toiture. Dans le cas où plusieurs châssis de toit sont réalisés sur un même pan de toiture, ils doivent avoir la même hauteur. De plus, un même pan de toiture ne peut recevoir deux rangées superposées de châssis.

11.5. Les extensions et les annexes :

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les vérandas et autres volumes rapportés doivent être liés à la volumétrie du bâtiment, dans leurs formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, afin de le compléter sans le dénaturer.

Les menuiseries des extensions doivent être d'un coloris contrasté avec celui des façades.

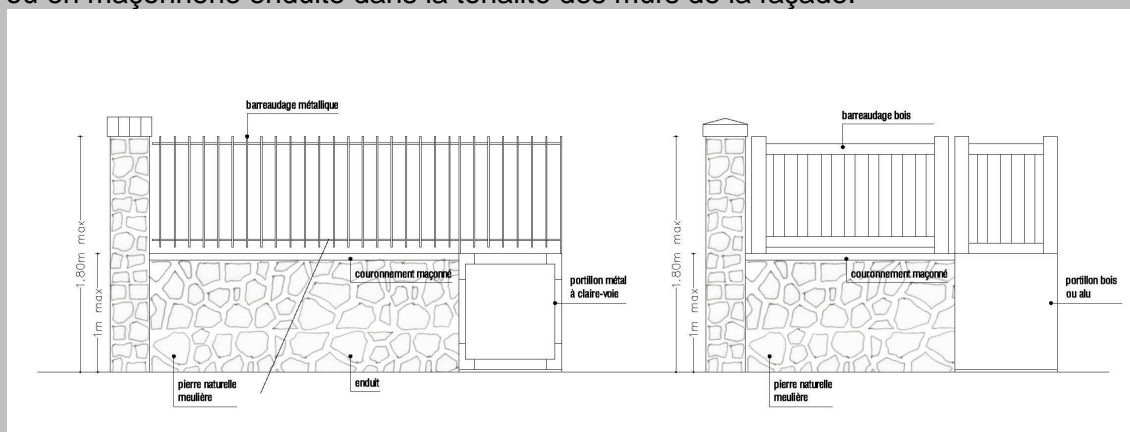
Les parties maçonnées, lorsqu'elles existent, doivent être enduites dans la même teinte que celle des façades de la construction principale.

11.6. Les clôtures :

11.6.1. La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 1,80 mètre.

11.6.2. En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées soit :

- par un **mur bahut** protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 1 mètre couronnement inclus, réalisé en pierres naturelles apparentes, appareillées en lits horizontaux, ou en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade, surmonté d'une **grille à barreaudage vertical simple**, en métal ou en bois ;
- par un **mur plein**, réalisé en pierres naturelles apparentes, appareillés en lits horizontaux, ou en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade.

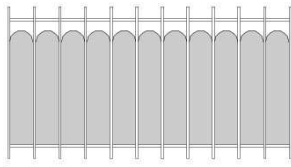


Les coffrets techniques et les compteurs (GDF, EDF, ...) ainsi que les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans un élément maçonné.

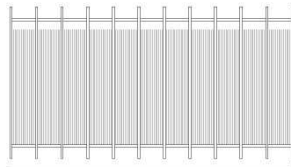
Les dispositifs occultants sont autorisés, à condition d'être constitués soit :

- par une **haie végétale**, entretenue et taillée régulièrement de manière à ne pas dépasser la traverse haute de la grille ;
- par une **grille en tôle festonnée**, de couleur identique à la clôture ;
- par un **canisse en osier**.

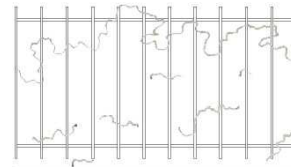
Ces dispositifs doivent être posés sur la face interne du barreaudage. Un espacement doit être prévu, d'une part entre le couronnement du muret et le dispositif, d'autre part entre le dispositif et la traverse haute du barreaudage.



festonnage



*canisse naturel entretenu
(osier)*



haie vive

11.6.3. Sur les limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées soit :

- d'un **grillage rigide** en treillis soudés, éventuellement doté de lamelles occultantes en bois et/ou doublé d'une haie végétale ;
- de **panneaux occultants** en bois ou composite, de couleur foncée (brun, marron, gris).

11.6.4. Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ainsi que les parements imitation pierre sont interdits.

De même, les écrans de tôles, les haies artificielles, les brises vues ou canisses en plastique, les bâches quelle que soit leur nature, ainsi que les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, sont formellement interdits.

11.6.5. Les portillons et les portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Ils doivent être de coloris foncés (noir, vert foncé, bordeaux, gris anthracite ou brun).

Ils doivent être droits, de la même hauteur que les grilles de la clôture, dans le cas d'un mur bahut, ou de la même hauteur que la maçonnerie, dans le cas d'un mur plein.

Ils peuvent être soit en métal, plein ou à claire-voie, ou en bois, peint ou vernis, à lames verticales ou horizontales, pleines ou à claire-voie.

Le PVC est toléré, mais dans des tons de bruns, gris foncés ou de noirs.

Les grilles, portails et portillons en PVC blanc sont interdits.

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

11.7. Les constructions techniques :

Les constructions techniques, telles que transformateurs d'énergie électrique, détendeurs de gaz, etc. ne peuvent être édifiées dans les marges de recul. Elles doivent être de préférence intégrées aux bâtiments principaux. De plus, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration au cadre bâti et paysager.

11.8. Le mobilier urbain, enseigne, publicité, sigles ou raisons sociales :

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Environnement. Leurs dimensions, matériaux et coloris doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

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.

11.9. Les systèmes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques:

Les systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

A ce titre, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser leur impact visuel. Ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère particulièrement soignée, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Un regroupement des installations sur une même structure est demandé au minimum par immeuble.

11.10. Dispositions diverses :

Les locaux, aires de ramassage ou de stockage des déchets seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués à la vue par un aménagement approprié 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.

11.11. Les bâtiments remarquables (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

(...)

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

Le PLU actuel ne prévoyait pas de pourcentage minimum d'espace vert. Les dispositions de l'article 13 sont réécrites afin d'imposer un coefficient d'espace vert.

Rédaction actuelle

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 seront plantés à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 100 m²**. 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 véhicules à l'air libre doivent également être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m².

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 écran.

Rédaction future

13.1. Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces paysagers environnants.

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 espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

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

13.3. Les espaces effectivement plantés et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **30% de la superficie totale du terrain**.

13.4. Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et être plantés à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantations doivent être entretenues et remplacées en cas de destruction pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.

13.5. Les marges de recul doivent être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbres d'essences locales.

13.6. Les aires de stationnement de surface, lorsqu'elles existent, doivent également faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Elles doivent être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen, pavés à joints enherbés, ...) et plantées à raison d'au moins **un arbre de haute tige pour 100 m²**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

13.7. Dans le cas de **parkings construits en sous-sol**, la dalle supérieure du parking doit être paysagée et plantée. Pour ce faire, il sera exigé une épaisseur minimum de substrat (terre végétale allégée) de 60 centimètres, avec localement 1 mètre pour permettre la plantation d'arbres.

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

3. Modification de la hauteur maximale des constructions dans le secteur UZa

En lien avec le renouvellement de la ZAE de Pariest et le tissu économique local, ADP souhaite valoriser ses réserves foncières du 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.

Il souhaite permettre l'implantation de nouvelles entreprises ou le développement ou la restructuration d'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, qui ont permis de définir une programmation et de grands principes d'aménagement.

Afin d'accompagner ADP dans le développement de ce projet d'activités économiques sur le site de l'aérodrome, la commune Lognes a engagé en 2017 une procédure de modification n°3 de son PLU sur la base des études présentées. L'objectif de cette modification était d'encadrer l'aménagement de la zone UZa pour parvenir à une trame construite harmonieuse et garantir le caractère urbain du boulevard.

Dans le cadre de cette modification et afin d'harmoniser la hauteur des constructions de part et d'autre du boulevard (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), de conserver des vues lointaines sur l'emprise de l'aérodrome et d'éviter un effet barrière des nouvelles constructions, il convenait de réduire le plafond des hauteurs du sous-secteur UZa. Aussi la hauteur totale des constructions (HT), auparavant fixée à 13 mètres, a été réduite à 8 mètres, mesurés à partir du niveau du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère).

Après l'approbation de cette modification n°3, ADP et la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière de développement économique, ont rencontrés plusieurs investisseurs et promoteurs qui souhaitent développer le site. Ces derniers ont fait part de leurs réserves sur le plafond des hauteurs arrêté dans la cadre de la modification n°3. La hauteur fixée à 8 m donne une hauteur libre sous plafond de 6,50 m, ce qui ne permet ni la création de mezzanine, ni celle de stockage en hauteur, afin d'optimiser les modules de locaux d'activité. Une hauteur libre sous plafond de 8 mètres serait plus confortable pour commercialiser les futurs locaux.

Tenant compte du fait que les parties de construction édifiées en superstructures et les **édifices de matériels techniques** doivent être intégrés dans la composition du bâtiment pour ne pas être visibles depuis les espaces publics, il apparaît nécessaire d'ajuster le plafond des hauteurs totales des futures constructions à 9,50 mètres, soit une hauteur libre sous plafond de 8 mètres, afin de donner le maximum de chance d'aboutir au projet de valorisation d'ADP.

Rédaction actuelle 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).

Rédaction future de l'article 10

Dans le secteur UZa :

De plus, la hauteur totale des constructions (HT) ne pourra pas excéder **9,50 mètres**, mesurés à partir du niveau du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère).

4. Les modifications concernant l'ensemble du territoire communal et impactant toutes les zones du PLU

4.1. Suppression de la zone non aedificandi de type 2 :

Cette servitude n'est pas une servitude d'utilité publique, mais une contrainte héritée des anciennes zones d'aménagement concerté de l'EPArne, que la commune a reprise et s'est imposée dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

Cette contrainte avait pour objectif lors de l'aménagement des ZAC dans les années 1980, d'éloigner les habitations des nuisances sonores induites par la proximité des voies ferroviaire.

Or, depuis, la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, a fixé les bases d'une nouvelle politique, afin de protéger les riverains des infrastructures contre le bruit lié aux transports. A ce titre, elle a défini dans le Code de la Construction et de l'Habitation des niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments, en particulier à usage de logements, en les dotant d'un isolement acoustique adapté aux bruits provenant de l'extérieur. Les façades des nouveaux bâtiments édifiés dans un secteur affecté par le bruit doivent disposer d'une isolation acoustique en fonction de leur exposition sonore. Ces dispositions sont à ce titre systématiquement rappelées aux articles 2 du règlement du PLU.

Ainsi, cette zone non aedificandi est aujourd'hui couverte par un secteur affecté par le bruit des infrastructures terrestres, défini par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, et les constructions à usage d'habitation et d'enseignement édifiés dans ce secteur doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation codifiée dans le Code de la construction et de l'habitation.

Le PLU n'a donc pas vocation à régler ces questions, la commune de Lognes a donc décidé de supprimer cette servitude.

4.2. Adaptation de l'ensemble du règlement : des modifications de forme et de fond

Le règlement de l'ensemble des zones doit d'une part faire l'objet d'une mise à jour au regard de l'évolution de la codification des dispositions du droit de l'urbanisme et d'autre part, pour une meilleure compréhension de l'objet du règlement, d'un toilettage des dispositions relevant d'autre législation, dont l'instruction ne relève pas de la Commune. Ces modifications de forme concernent **principalement** les articles 1, 2, 3 et 4.

- **Mise à jour de l'ensemble des références au Code de l'Urbanisme**, afin de tenir compte des évolutions législatives intervenues depuis 2007.
- **Suppression des annexes 1, 2 et 3 du règlement**, consacrées respectivement aux normes de stationnement, aux définitions et au rappel des articles du code de l'urbanisme. **Pour faciliter la lecture du règlement**, ces dispositions ont été intégrées dans le titre I du règlement « Dispositions générales ».

- Harmonisation de la rédaction des **articles 1 et 2 de l'ensemble des zones, relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites et aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**, en concordance avec l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

A la demande de l'unité contrôle de légalité des documents d'urbanisme, suppression dans l'ensemble des zones du terme de « services », qui n'entraîne pas dans la liste des neuf destinations énumérées à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Pour les mêmes motifs, suppression des notions d'« antennes relais et les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication » et « autres systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques ».

Le seuil des surfaces de plancher autorisées pour les commerces est abaissé de 300 à 200 m² dans la zone UA ~~et UD~~ et celui pour les activités d'artisanat est abaissé de 200 m² à 150 m² dans les zones UA, UD et UG, afin de favoriser la cohabitation avec les habitations.

- Réécriture et harmonisation **de l'article 3 de l'ensemble des zones, relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

Dans les zones d'habitation, la largeur des accès n'était pas réglementée. Aussi, la présente modification prévoit une largeur minimale des accès carrossables de 3,50 mètres ainsi que la possibilité de ne créer qu'un accès automobile par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes.

De plus, conformément à la demande du Conseil Départemental de Seine-et-Marne, il sera prévu une largeur d'accès minimal de 6 mètres sur les voiries départementales, afin d'éviter les arrêts sur la chaussée.

Enfin, dans un souci de qualité architecturale des futures constructions d'immeubles dans les zones UC, ~~UD~~, UX et UIb, les rampes d'accès aux parkings souterrains devront être intégrées aux volumes bâtis des constructions.

- Réécriture et harmonisation de **l'article 4 de l'ensemble des zones, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux.**

En cohérence avec le zonage intercommunal d'assainissement, introduction de dispositions favorisant l'infiltration des eaux à la parcelle et visant le zéro rejet dans le réseau des eaux pluviales.

Obligation de raccordement des évacuations des balcons et loggias aux gouttières, afin d'éviter leur déversement sur les espaces extérieurs, dans les zones UA, UC, UD, UG, UIb et UX~~c~~.

Pour favoriser la gestion quotidienne des ordures ménagères, obligation de création de locaux ou d'espaces clos dédiés au stockage des conteneurs, aménagés en rez-de-chaussée des bâtiments et à proximité du domaine public, dans les zones UA, UC, UD, UG, UI, UPE, UX, UZ et N.

De même, pour éviter les conflits d'usage, il est exigé des locaux séparés pour les activités dans les constructions mixtes, pour les zones UA, UC, UD, UG, UI et UX.

Pour des questions de bonne insertion architecturale, les coffrets techniques et les compteurs devront être intégrés aux murs de façades ou murets de clôtures, dans les zones UA, UC, UD, UG, UI, UPE, UX, UZa et N.

- Harmonisation de la rédaction de l'article 6 de l'ensemble des zones, relatif à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement.

Introduction de dispositions relatives aux saillies en surplomb du domaine public, qui faisaient défaut dans les zones UA, UD et UG, ce qui posait problème lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

En cohérence avec l'article R.153-6 du code de l'urbanisme, introduction de dispositions permettant la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) en saillie des façades sur le domaine public, dans les zones UA, UC, UD et UG.

Suppression des exceptions autorisées pour les équipements publics dans l'ensemble des zones. Les exceptions autorisées sont réduites aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions réglementaires, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante dans les zones UA, UC, UG, UI, UX, UZ et N et que la façade soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

Suppression des zones constructibles dans les secteurs UGb et UGc, qui se sont révélées difficilement applicables lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, et remplacement par des dispositions quantitatives, en fixant un recul minimum de 4 mètres.

- Harmonisation de la rédaction de l'article 7 de l'ensemble des zones, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En cohérence avec l'article R.153-6 du code de l'urbanisme, introduction de dispositions permettant la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) en saillie des façades, dans les zones UA, UC, UD et UG.

Suppression des exceptions autorisées pour les équipements publics dans l'ensemble des zones

Les exceptions autorisées sont réduites aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions réglementaires, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante dans les zones UA et UZ et que de plus la façade soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques, dans les zones UC, UD, UG, UI, UX et N.

Suppression des zones constructibles dans les secteurs UGb et UGc, qui se sont révélées difficilement applicables lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

- Harmonisation de la rédaction de l'article 8 de l'ensemble des zones, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Suppression des exceptions autorisées pour les équipements publics dans l'ensemble des zones.

Les exceptions autorisées sont réduites aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation réglementaires, à condition qu'elles soient réalisées **dans le prolongement des murs de la construction existante, dans les zones UA et UZ**, et dans le prolongement des murs de la construction existante et que l'une des façades soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques, **dans les zones UC, UD, UG, UI, UX et N.**

- Précision apportée dans **l'article 10 de l'ensemble des zones, relatif à la hauteur maximale des constructions**, quant à la manière de mesurer la hauteur maximale des constructions, parfois sujette à interprétation.

En cohérence avec l'article R.153-7 du code de l'urbanisme, introduction de dispositions permettant la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur dans les zones UA, UC, UD et UG.

- Harmonisation et réécriture de **l'article 11 de l'ensemble des zones, relatif à l'aspect extérieur des constructions.**

Extension des dispositions prévues pour le secteur UCb, dans le cadre de la mise en compatibilité n°1 du PLU à l'ensemble de la zone UC.

Introduction de dispositions pour imposer l'intégration architecturale des blocs de climatisation, des panneaux solaires, des volets roulants, dans les zones UA, UC, UD, UG, UI et UX.

Introduction **dans les zones UA, UD et UG** d'exceptions pour les annexes et les extensions en matière de pente de toit et de type de couverture, qui précédemment devaient être identiques à celles des constructions principales et se sont révélés difficilement applicables.

Rappel de l'obligation d'intégration des rampes d'accès aux parkings souterrains aux volumes bâtis, pour les zones UC, **UD**, **UIb** et UX.

Pour des questions esthétiques :

Obligation d'intégration des gardes corps et lignes de vie dans les acrotères des toitures terrasses.

Obligation d'intégration des coffrets techniques et compteurs dans des éléments maçonnés (façades ou clôtures).

Réécriture de l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures avec introduction de nouvelles dispositions en termes de matériaux et de couleurs. Il s'agit de permettre à chacun de clôturer son espace privatif, tout en veillant à l'harmonisation des clôtures au sein d'un même ensemble immobilier et au respect de la qualité urbaine (lutter contre la pose anarchique de canisses ou de brises-vues en PVC).

Pour ce faire, la pose de dispositifs occultants, qui se développent de manière anarchique, sera plus strictement encadrée dans les zones d'habitat (UA, UC, UD, UG, UIb et UXc)

Introduction de dispositions relatives aux portails et portillons, qui n'étaient pas encadrés jusqu'à maintenant.

- **Harmonisation et réécriture des dispositions de l'article 12 de l'ensemble des zones, relatives aux obligations imposées en matière de stationnement.**

Les dispositions de l'article 12 relatives aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont refondues.

En effet, la mise en compatibilité du PLU pour permettre le réaménagement du secteur Centrex avait été l'occasion de réinterroger les normes de stationnement du PLU en vigueur, à l'aune des exigences nécessaires à un développement durable de notre société.

Dans ce cadre, sont rappelées dans l'ensemble des zones les dispositions des codes de l'Urbanisme et de la Construction et de l'Habitation relatives au stationnement des deux roues et à l'installation de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour faciliter la lecture du règlement, l'article 12 refondu intègre l'ensemble des dispositions qui étaient jusqu'alors en annexe, cette dernière étant de fait supprimée. De nouvelles normes de stationnement pour chaque destination ont également été définies, en compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France approuvé par le Conseil régional le 19 juin 2014.

Enfin, la commune souhaite supprimer sur l'ensemble du territoire communal l'obligation de réaliser une partie des places de stationnement en surface ainsi que des places visiteurs, dans l'objectif de libérer les espaces extérieurs pour l'aménagement d'espaces verts.

- **Réécriture et harmonisation de l'article 13 de l'ensemble des zones, relatif aux obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.**

En lien avec la suppression de l'obligation de réaliser des places de stationnement en surface, il a été décidé de fixer un taux minimal d'espaces effectivement plantés et/ou engazonnés dans la zone UA et d'augmenter le taux exigé à 30% en zone UC, UD et UG et à 20% dans la zone UX.

En lien avec la volonté de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, les aires de stationnement de surface, quand elles existent, doivent être traitées avec des matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen ou pavés à joints enherbés).

Obligation d'une épaisseur minimum de substrat (terre végétale allégée) sur les dalles de parking souterrain, pour permettre les plantations, dans les zones UA, UC, UD, UI et UX.

- **Suppression des COS figurant à l'article 14 de certaines des zones, en application des dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.**