



## Plan Local d'Urbanisme

### Modification n°4

#### 2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Ulb



*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**





## 1. Présentation du site, le contexte urbain



Le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation du Valorée est délimité

- à l'ouest par la rue Gabriel
- au nord par la rue Charles Gounod
- à l'est par le boulevard Frédéric Chopin
- et au sud par le boulevard du Segrais

Le quadrilatère qui se dessine ainsi se situe dans un tissu urbain constitué majoritairement de maisons individuelles au nord du boulevard du Segrais. En vis à vis, au sud, une opération de logements collectifs de 6 étages construite récemment en rive la zone d'activités, vient d'amorcer la mutation vers un secteur plus mixte.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ci-après complètent le règlement de la zone UIb du PLU de Lognes. Elles visent à accompagner la mutation future des grandes parcelles d'activités et de commerces afin

- 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 des 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
- et de limiter les effets d'îlot de chaleur urbain.

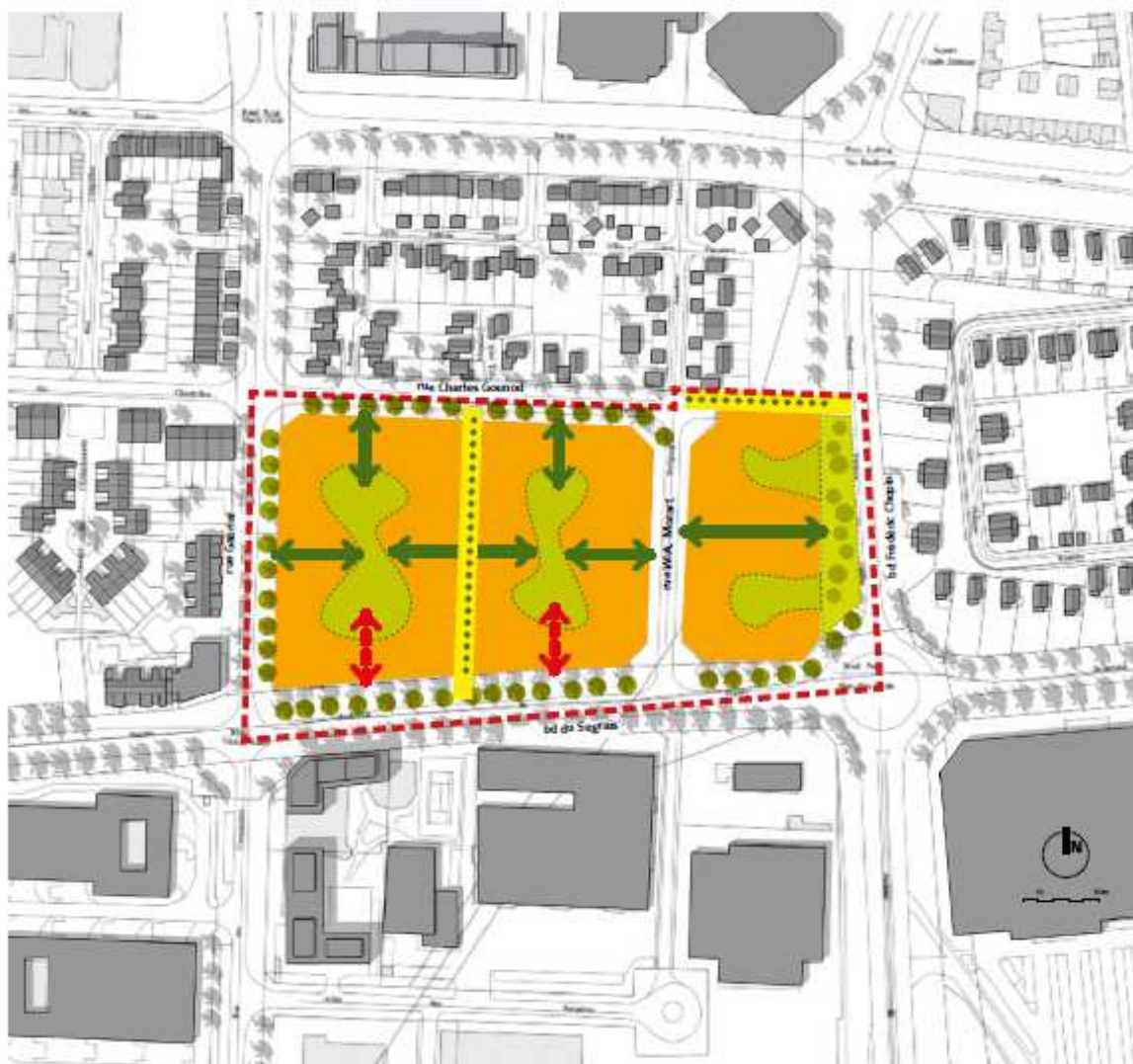


schéma des orientations urbaines

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Cheminement public paysager en pleine terre à créer: piétons / cycles, largeur totale 7m        |  | Percée paysagère de 12m de large: relation visuelle entre la rue arborée et le cœur d'îlot paysager                                     |
|  | Zone constructible  |  | Relation visuelle à l'échelle du piéton (rez de chaussée) entre le bd du Segrais arboré et le cœur d'îlot paysager, largeur minimale 4m |
|  | Espace public paysager en limite du bd Frédéric Chopin: à préserver et mettre en valeur         |  | Limite du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)  |
|  | Alignement d'arbres de hautes tiges existant sur espace public: à préserver et mettre en valeur |  |   |
|  | Cœur d'îlot paysagé en pleine terre   |  |   |



## 2. Les volumes construits: un contexte urbain particulier

### 2.1 Entre maisons individuelles ou groupées (R+1) et les immeubles collectifs en rive Sud du boulevard du Ségrais (R+6) : exprimer la diversité des situations, tenir compte des disparités volumétriques existantes et des échelles contrastées

- > Les hauteurs des futures constructions répond à chaque situation, du plus bas - R+1+combles / R+2 - à proximité des maisons individuelles au nord (le long de la rue Charles Gounod), vers le plus haut - ponctuellement R+4+attique / R+5 au sud (le long du boulevard du Ségrais).



coupe schématique



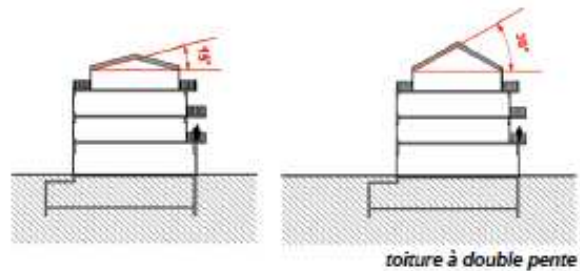
schéma des hauteurs maximales de construction



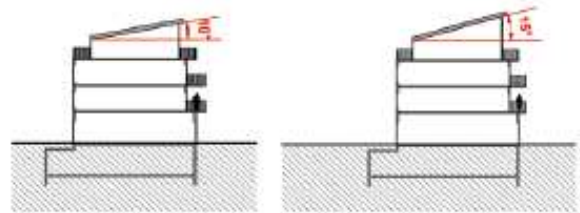
> Au contact avec les quartiers pavillonnaires, pour les futures constructions allant jusqu'à R+3, une écriture de « maisons sur le toit » est recherchée.

À l'exception des terrasses accessibles, les toitures en pente assureront l'intégration urbaine des futures constructions, soit à double pente entre 15 et 30°, soit en mono-pente entre 10 et 15°.

Cependant, la pente des toitures des constructions annexe d'une hauteur ne dépassant pas 3,50m n'est pas réglementée.



toiture à double pente



toiture mono-pente

## 2.2 Éviter des volumes construits trop massifs et des effets de « barre », limiter la densité perçue

> Afin d'aérer la volumétrie générale des futures constructions à partir du R+4, le dernier niveau sera discontinu ou en retrait sur rue d'au moins 1,80m par rapport à l'étage inférieur, permettant des terrasses accessibles.

> Les façades s'animent grâce à la présence de multiples ouvertures (baies, fenêtres), de balcons et loggias. Pour un meilleur confort d'usage en tant que « pièce à vivre » extérieure, les balcons et loggia auront une profondeur minimale de 1,80m et une surface minimale de 4 m<sup>2</sup>.

Des celliers fermés dans le prolongement des espaces extérieurs privatifs sont encouragés : ils offrent un volume de rangement à l'abri des intempéries et de la vue et aident à préserver l'intimité entre les différents logements.

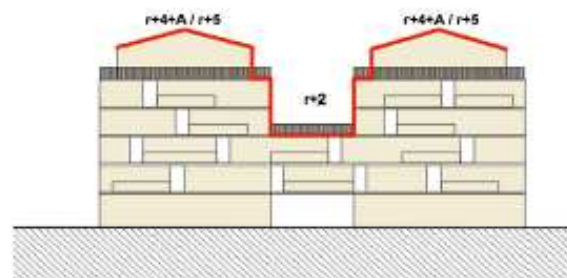
Le même soin de traitement architectural s'applique à toutes les façades, quel que soit leur exposition.



des celliers extérieurs rythment la façade, séparent deux balcons / loggias et permettent un rangement extérieur



à partir du r+4, le dernier niveau est discontinu et/ou en retrait



la volumétrie au contact avec le bd du Segrais: alternance entre R+2 et R+5

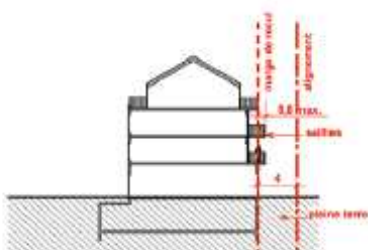


### 2.3 Aérer le tissu urbain, emmêler le paysage des rues arborées et des cœurs d'îlot

- > La composition des volumes s'inspire de la présence des quartiers-jardin voisins. Aussi, des porosités entre l'espace public et les cœurs d'îlot favoriseront des relations visuelles et l'infiltration du paysage des rues arborées, dans la profondeur des parcelles privées. Ces percées paysagères toute hauteur, dont la position indicative figure dans le schéma des orientations urbaines, seront d'une largeur minimale de 12m. Elles seront, dans la mesure du possible, plantées d'arbres de hautes tiges avec un volume de terre végétale suffisamment dimensionné (9 m<sup>3</sup>)



exemple d'une percée paysagère qui favorise les relations visuelles et les continuités paysagères entre la rue et le cœur d'îlot



- > Le recul des constructions de 4 m par rapport aux voies publiques et privées, exprimera davantage l'esprit du « quartier-jardin ». Cette bande, en pleine terre, sera plantée d'arbustes et de couvre-sols. Une liste non exhaustive des essences locaux est fournie en annexe du présent document.

### 2.4 Favoriser des logements bioclimatiques

- > La composition volumétrique favorisera la ventilation naturelle et le bon ensoleillement des logements, en étant particulièrement attentive aux effets de masque entre bâtiments et en limitant l'épaisseur des immeubles pour permettre des logements traversants. Une orientation multiple pour les grands logements est encouragée, tandis que la mono-orientation au nord doit être évitée.

## 3. La qualité de l'écriture architecturale, le soin apporté à la mise en œuvre

### 3.1 Une écriture architecturale sobre, intemporelle, s'intégrant harmonieusement dans le contexte urbain

- > Afin de ne pas rendre la lecture architecturale confuse, le nombre de matériaux différents sera limité à trois par bâtiment, en dehors des menuiseries extérieures. Les couleurs vives sont déconseillées, au profit de couleurs plus naturelles. Un changement de matériau ou de teinte pourra se justifier pour souligner différents plans de façades, des profondeurs ou élancements volumétriques.
- > Le traitement qualitatif des sous-faces des balcons, toitures et passages sous porche devra être intégré dans la conception globale des façades.

### 3.2 Pour limiter les frais d'entretien, garantir la tenue des façades dans le temps

- > Des matériaux de qualité dont la pérennité dans le temps est avérée, sont encouragés. Tandis que les pierres naturelles posées en placage s'étudient avec la plus grande précaution, les matériaux imitant le bois sont à éviter. Les enduits seront de préférence grattés fin, le bois posé à l'abri des intempéries en second plan de façade.
- > L'impact sur l'environnement et la santé devra dominer le choix. Aussi, l'emploi de matériaux biosourcés, locaux et/ou innovants est encouragé. En revanche, le PVC en volets roulants, bardage et traitement des sous-faces est à éviter.



### 3.3 La qualité du détail, le soin apporté à la mise en œuvre

- > Pour les parties de façade les plus sollicitées en rez de chaussée, la mise en œuvre de matériaux résistants - autre que l'enduit renforcé - est recommandée pour éviter des dégradations et un vieillissement prématuré. Un recouvrement systématique des relevés d'étanchéité par des matériaux durs et pérennes et une protection des projections de terre en cas de pluie en pied de façades sur jardin par des mesures adaptées sont souhaités.
- > Pour éviter le ruissellement des eaux de pluie en façade, des couvertines pour tout élément saillant et des appuis de fenêtres adaptés seront prévus. Les pissettes en façade sur voie publique ou privée sont interdites, la récupération des eaux pluviales se fait par une descente en fond de balcon ou loggia.

## 4. La transition « dedans / dehors »

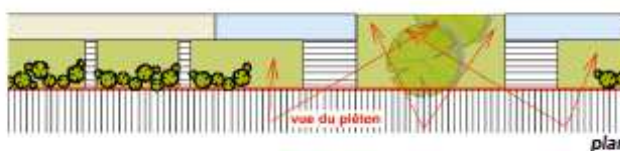
### 4.1 Favoriser la continuité des sols et des co-visibilités au niveau du piéton

- > Les clôtures en limite des voies publiques et privées seront ajourées pour laisser passer le regard vers les cœurs d'îlot et pour favoriser les continuités écologiques. Elles seront en barreaudage métallique vertical simple d'une hauteur maximale de 2m. La présence d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 40cm au droit des jardins privatifs est possible. Il sera traité avec des matériaux résistants et couvert d'un chapeau qui protégera sa partie supérieure contre les intempéries.

- > Pour filtrer les regards au droit des jardins privatifs sur voie publique et privée, les clôtures seront doublées de haies mélangées d'essences locales. L'entretien de ces haies, dans une épaisseur de 1,50m à compter de la clôture, sera assurée de préférence par une gestion collective.



- > La continuité du sol est encouragée entre les voies publiques ou privées et les halls. Les halls en contrebas ne sont pas souhaités, car ils sont source de problèmes d'entretien et contribuent à « écraser » visuellement la hauteur du rez de chaussée.



des porosités visuelles au droit des percées paysagères, des vues filtrées devant les jardins privatifs

PM: le code légal de coordonnées projetées en France Métropolitaine est le Lambert 93, ainsi que les codes coniques conformes 9 zones (cf visuel en annexe d'OAP), les codes altimétriques devront être exprimés selon ce système.



favoriser la continuité des sols

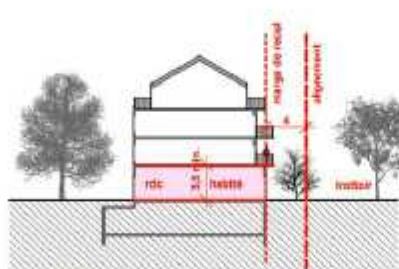


#### 4.2 Rechercher l'animation et une grande transparence des rez de chaussée sur rue... anticiper des évolutions possibles

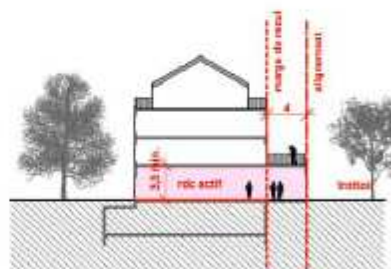
- > Des halls transparents, accueillants qui témoignent de la présence de la vie résidentielle et offrent un cadre agréable aux habitants, sont encouragés. Aussi, les façades transparentes en rez de chaussée sur rue sont recherchées, comprenant les halls d'entrée et les locaux vélos attenants. Les angles construits - à l'intersection de deux voies et au droit des percées paysagères - sont particulièrement stratégiques dans la recherche « d'emmêler » visuellement les espaces.
- > La présence de voiles porteurs à rez de chaussée est, dans la mesure du possible, à éviter afin de permettre une plus grande souplesse d'aménagement des locaux communs à terme et de pouvoir ainsi répondre à l'évolution des modes de vie collective au sein d'une résidence.  
La hauteur minimale entre le sol fini du rez de chaussée et celui du niveau supérieur est fixée à 3,50m.  
La largeur minimale d'un hall ou passage traversant est de 3m.



- > Afin de favoriser la préservation de l'intimité des logements à rez de chaussée, ceux-ci sont localisés de préférence côté cœur d'îlot, à moins qu'ils ne disposent d'un accès individuel depuis la rue et s'organisent idéalement sous forme de duplex.
- > Les locaux à rez de chaussée accueillant des commerces devront s'implanter à l'alignement. Les services en rez de chaussée pourront venir s'implanter en limite sur rue.



en règle générale, implantation des constructions en recul de 4m



cas spécifique des rdc actifs  
commerces: obligation d'implantation à l'alignement  
services: possibilité d'implantation à l'alignement

## 5. Les parcours du quotidien

### 5.1 Améliorer le réseau de liaisons douces pour favoriser les déplacements quotidiens à pied et en vélo

- > Dans la continuité du trottoir de la rue Charles Gounod, une future allée piétonne publique de 7m de large permettra de créer un lien direct avec le boulevard Frédéric Chopin, se poursuivant ensuite vers la rue Philippe Rameau. Le principe d'aménagement de cette allée sera composé d'un cheminement minéral d'une largeur de 4m environ, réservé à la circulation de piétons et vélos et d'une bande latérale plantée d'arbres et d'arbustes à essences locales en pleine terre, d'une largeur de 3m.

L'emprise prévue pour l'aménagement de cette allée est définie dans les emplacements réservés, en annexe du règlement du PLU.



une allée paysagère, réservée aux piétons et cycles

### 5.2 Favoriser un adressage clair pour les immeubles en cœur d'îlot, limiter la taille des futures unités de gestion

- > Le grand îlot compris entre les rues Gabriel, Charles Gounod, av Mozart et bd du Segrais, sera divisé par une allée piétonne publique en sens nord-sud d'une largeur de 7m, aménagée selon les mêmes principes que la liaison future entre la rue Charles Gounod et le bd Frédéric Chopin. Cet espace public aménagé en pleine terre et réservé à la circulation des piétons et vélos permettra de mieux desservir les immeubles qui seront construits en cœur d'îlot.

L'emprise prévue pour l'aménagement de cette allée est définie dans les emplacements réservés, en annexe du règlement du PLU.

## 6. La qualité paysagère

### 6.1 Rechercher la continuité des sols

- > Les ruptures de nivellement seront de préférence évitées pour favoriser les continuités visuelles au niveau du piéton. Les raccords de plain-pied avec l'espace public et les parcelles mitoyennes sont recherchés, tandis que la création de cours anglaises ou, au contraire, de monticules par rapport à la pente générale du terrain n'est pas souhaitée.

### 6.2 Favoriser l'effet d'îlot de fraîcheur et la biodiversité

- > Un traitement paysager de qualité, varié est recherché, proposant des arbres de hautes tiges dans la continuité de la trame arborée des rues adjacentes. Ces jardins d'îlot, support de la qualité pour les logements, seront pour grande partie en pleine terre, dont le taux sera au moins 30 % de la superficie de l'emprise foncière hors emplacements réservés.

Au droit des percées paysagères, les arbres de hautes tiges sont encouragés, devant disposer d'un volume de terre végétale d'au moins 9m<sup>3</sup> par sujet.

- > Une variation de strates basses et moyennes selon les ambiances à créer sera proposée, composée de mélanges d'essences locales. Les espèces non allergènes, peu consommatrices d'eau, pérennes, à floraison répartie dans le temps pour apporter nourriture et habitat à la petite faune, seront privilégiées. Les surfaces en pelouse seront limitées pour le faible intérêt écologique et paysagère qu'elles portent et l'intensité d'entretien qu'elles requièrent.



- > La gestion alternative des eaux pluviales est encouragée selon la nature des sols. En revanche, des noues ou bassins clôturés et non-accessibles ne sont pas privilégiés.
- > Au droit des parkings en sous-sol ou semi-enterrés qui déborderaient des bâtiments de construction, une couverture de terre végétale suffisante pour la plantation d'arbustes et de haies doit être prévue, soit une épaisseur d'au moins 60cm.
- > Pour limiter le taux d'imperméabilisation à la parcelle, les revêtements poreux sont encouragés pour tous les cheminements et les terrasses des logements à rez de chaussée, tout en assurant le confort des personnes à mobilité réduite. Ainsi, les pavés à joints poreux ou les dalles alvéolaires engazonnées seront plutôt évités aux endroits les plus passants.



différents degrés de porosités du sol

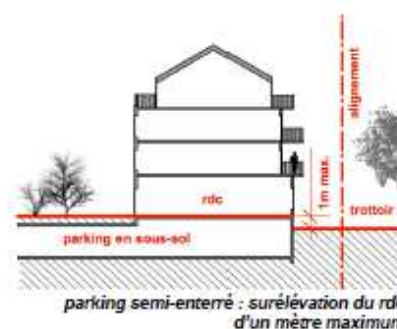
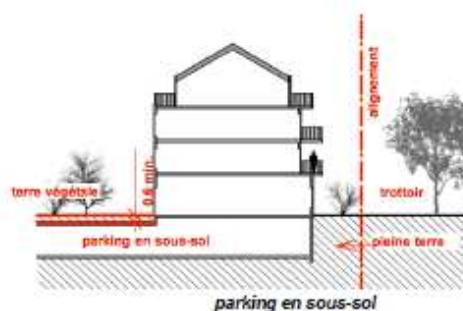
## 7. L'intégration du stationnement

### 7.1 Encourager la pratique du vélo

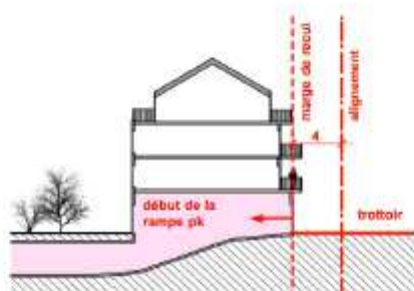
- > Afin de rendre l'usage de vélos, trottinettes et autres véhicules de déplacement en mode « actif », plus confortable et sécurisant, les locaux prévus à leur accueil seront de préférence en rez de chaussée, dans le prolongement visuel des halls des immeubles, facilement accessibles depuis les voies publiques et privées et éclairés naturellement.

### 7.2 Atténuer l'impact des circulations automobiles sur la tranquillité résidentielle et la qualité paysagère en cœur d'îlot

- > La localisation du stationnement en sous-sol contribue à libérer le sol du stationnement de véhicules au profit d'un aménagement paysager de qualité et d'un habitat au calme. Une organisation du sous-sol au droit des futurs bâtiments permettra de préserver des cœurs d'îlot en pleine terre pour une bonne diversification des strates végétales (strate basse, strate arbustive, arbres de hautes tiges) et pour favoriser la gestion alternative des eaux pluviales, en fonction de la nature des sols.
- > En fonction de la nature des sols, le parking pourra être semi-enterré. Dans ce cas, le niveau du rez de chaussée pourra être surélevé d'un mètre par rapport à l'espace public afin de préserver des liens visuels entre la rue arborée et le cœur d'îlot. Les escaliers, rampes ou ascenseurs ainsi nécessaires pour garantir l'accès au rez de chaussée des immeubles sont de préférence intégrés dans le volume construit et ne seront pas reportés sur les espaces extérieurs.



- > Les rampes d'accès au parking en sous-sol devront être intégrées dans le volume du rez de chaussée, y compris son amorce de 5%. Au nu de la façade principale, une porte à bascule devra être prévue, évitant tout recoin au contact avec les voies publiques ou privées et qui s'intégrera harmonieusement dans l'écriture architecturale générale des rez de chaussée.
- > Quelques places de stationnement peuvent être prévus en dehors du parking en sous-sol à titre exceptionnel seulement si l'impossibilité technique est avérée. Dans ce cas, leur intégration dans le volume du rez de chaussée ou sous une construction annexe type pergola d'une hauteur maximale de 3,50m est souhaitée.



*intégration de la rampe d'accès dans le volume construit du rez de chaussée*



*à titre exceptionnel: des places de stationnement en surface, mais à l'abri des vues*

## 8. La bonne intégration architecturale et urbaine des éléments techniques et des locaux de déchets

### 8.1 Traiter architecturalement les éléments techniques en toiture

- > Les gaines d'ascenseurs et locaux de traitement d'air seront intégrés de préférence dans le dernier niveau construit.
- > Tout dispositif de production d'énergie renouvelable est encouragé sous forme d'installation intégrée dans la pente des toitures.



*les installations techniques bien intégrées dans le volume construit du dernier niveau:  
INSTALLATION EXEMPLAIRE*



### **8.2 Limiter l'impact des installations techniques en façade**

- > Les bouches d'aération dans les façades en enduit sont découragées. D'autres dispositifs, plus esthétiques sont privilégiés.
- > Les portes et grilles de ventilation locaux de déchets, locaux transfo et sous-station de chauffage devront être intégrées dans l'écriture générale de la façade du rez de chaussée. Le positionnement de ces locaux à l'angle entre deux voies privées ou publiques ou au contact avec une percée paysagère n'est pas souhaité afin d'assurer la plus grande transparence et animation aux endroits pré-cités.
- > Les coffrets de branchement des concessionnaires devront être intégrés dans un muret maçonné en limite sur la voie publique, en dehors des percées paysagères. Le recouvrement de ces coffrets standardisés par une porte plus esthétique est encouragé.



*intégration architecturale exemplaire du digicode et d'un transformateur en façade sur rue*

### **8.3 L'enjeu de l'intégration paysagère des installations techniques sur les espaces extérieurs**

- > Les grilles de ventilation des parkings en sous-sol sont, de préférence, arasées dans un revêtement minéral, ou bien intégrées dans un élément de mobilier (banc). Leur emplacement est interdite en pied de façade dans la bande de recul par rapport à l'alignement sur les voies publiques et privées, afin de ne pas dégrader la qualité de l'air intérieur des logements à proximité et pour préserver la qualité paysagère sur rue.