

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

APPROBATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU PAR DECLARATION DE PROJET EN VUE DU REAMENAGEMENT DU TERRAIN DE L'ANCIEN LYCEE PROVISOIRE

Date de convocation	Nombre de conseillers municipaux		
	En exercice	Présents	Votants
09 décembre 2025	33	24	29

L'an deux mille vingt-cinq, le quinze décembre à 19 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de ville en séance publique, sous la présidence de Monsieur Nicolas DELAUNAY, Maire de Lognes.

Etaient présents : M. Francis MASANET, Mme Catherine TOSTAIN, M. Eric MONCORGE, Chantal ZAHLAOUI, Mme Ketty NANKIN, M. Michel BOUILLON, Mme Amanda DOSSOU, Mme Loan Chanh VAMOUR, Mme Corinne LEHMANN, Mme Chantal COMBOUE, M. Sithana SOUVANNAVONG, M. André YUSTE, M. Lionel MARTINEZ, M. Nicolas DELAUNAY, Mme Renée GENDRON, M. Driss AGADI, M. Dominique REVUZ, Mme Judith BONNET, Mme Audrey BOUCHER, M. Christopher DELAMARE, M. Cédric KIM, Mme Sabah COMET, M. Paul MIGUEL, Mme Anh NGUYEN

Absents excusés ayant donné pouvoir : Mme Annick MIGNON CACHIN donne pouvoir à Chantal ZAHLAOUI, Mme Marie-Victoire NKABA donne pouvoir à Mme Renée GENDRON, Mme Sosthène LAY donne pouvoir à M. Christopher DELAMARE, M. Samorane MUY donne pouvoir à M. Paul MIGUEL, M. Jean-Pierre LATOUILLE donne pouvoir à Mme Anh NGUYEN

Absents excusés : Mme Sylvie BAUER, M. Dang TA

Absents : M. Steve BOUMBOU-LIOTTA, Mme Stéphanie DO

Mme Renée GENDRON est élue secrétaire de séance.

Par délibération du conseil municipal en date du 02 octobre 2023, la commune de Lognes a décidé d'engager une procédure de mise en compatibilité de son PLU dans le cadre d'une Déclaration de Projet afin de permettre la reconversion du terrain de l'ancien lycée provisoire aujourd'hui démolie.

1- Rappel du contexte et enjeu du projet :

La commune de Lognes est aujourd'hui parvenue à une étape charnière de son développement urbain. Après une intense période de construction dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National de Marne-la-Vallée, les terrains disponibles pour accueillir de nouvelles constructions se raréfient. Aussi, comme l'ensemble des communes de la ville nouvelle, Lognes est confrontée depuis plusieurs années à un phénomène de vieillissement de sa population et de décohabitation. Après avoir dépassé les 15 000 habitants en 2008, la population a depuis amorcé une lente diminution et retrouve aujourd'hui des niveaux proches de ceux de la fin des années 1990. Pour maintenir la population à un niveau constant, il est donc nécessaire de disposer de plus de logements.

Outre des conséquences en terme de ressources financières (diminution des ressources fiscales, des dotations de l'Etat...), cette situation entraîne des difficultés de fonctionnement des équipements publics, en premier lieu des équipements scolaires avec des fermetures régulières de classes voir de groupes scolaires.

Parallèlement, le territoire de Lognes demeure attractif et ne parvient pas à répondre à une forte demande de logements. Aux jeunes décohabitants qui veulent s'installer à proximité de leurs parents, s'ajoute un phénomène de desserrement depuis la première couronne : les Franciliens souhaitent s'éloigner de Paris pour disposer de logements plus grands à moindre coût, tout en restant bien connectés à la capitale par les transports en commun. De ce fait, la commune a été classée comme zone tendue.

Ce besoin de logements se conjugue avec les dispositions de la loi n°2010-597 du 03 juin 2010 relative au Grand Paris qui, dans son article 1, a défini un objectif de production de 70 000 logements par an en Ile-de-France. Cet effort de construction a été réparti sur le territoire francilien en vertu de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) arrêtée par le Préfet de la Région Ile-de-France et de Paris. L'objectif prévisionnel fixé au territoire intercommunal pour la période 2024-2029 est d'environ 1 800 logements par an, à répartir sur les douze communes membres de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne.

Ces objectifs sont rappelés dans le SDRIF-e adopté le 11 septembre 2024 qui promeut une intensification urbaine permettant une progression du nombre de logements sous forme de renouvellement urbain, principalement dans les polarités et dans les zones les mieux desservies par les transports en commun.

Il est donc indispensable de maintenir un effort de construction, tant pour répondre aux exigences de la loi du Grand Paris et du SDRIF-e, que pour limiter les conséquences induites par une diminution de population.

Pour faire face à ce double défi, la commune souhaite continuer à accueillir de nouveaux programmes de logements sur son territoire, mais sous forme d'une densification maîtrisée, qui permette de répondre aux besoins de logements des Lognots tout en préservant le cadre de vie qui fait son identité. Pour y parvenir, elle doit composer avec des problématiques émergentes en ville nouvelle, celles du renouvellement urbain et de la reconstruction de la ville sur elle-même, via des opérations de démolition/reconstruction.

2- Opportunité et volonté d'une démarche de projet :

Au début des années 2000, l'établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée, EpaMarne, avait mis à disposition du Conseil Régional d'Ile-de-France un terrain situé entre la rue Gabriel, le mail Le Corbusier, l'allée Jules Saulnier et la voie du RER A, afin d'accueillir le lycée provisoire de Lognes, le temps de la construction du lycée définitif.

Après l'ouverture du lycée Emily Brontë à la rentrée 2019, les anciens bâtiments préfabriqués ont été démolis, libérant une emprise foncière de plus d'un hectare.

En 2020, la commune a donc décidé d'engager, en partenariat avec EpaMarne, propriétaire de ce foncier, une réflexion sur la reconversion du site. Elle a souhaité l'inscrire dans une double ambition :

- Réaliser une opération de logements qui favorise les parcours résidentiels des habitants, en particulier des primo-accédants et des familles avec enfants, tout en maîtrisant les coûts de l'immobilier ;
- Réaliser une opération écologiquement exemplaire, autour d'une démarche environnementale ambitieuse qui prenne en compte les enjeux spécifiques du site (proximité de la ligne du RER, préservation de la végétation existante, désimperméabilisation des sols dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette...).

La municipalité a également souhaité associer les Lognots à ce projet de réaménagement. Un groupe d'habitants volontaires s'est ainsi réuni à plusieurs reprises au cours de l'année 2021, afin de réfléchir à leurs attentes quant au devenir de cette emprise. Le fruit de ces échanges a pris la forme d'un Cahier des Charges Citoyen qui a été annexé au règlement de la consultation promoteur.

Une étude urbaine, réalisée entre 2020 et 2021, a parallèlement permis de définir la constructibilité théorique du terrain et de traduire les enjeux d'insertion urbaine, partagés avec les habitants, sous forme d'un schéma d'intention.

Celui-ci a dégagé six grandes orientations pour le futur projet : une insertion du projet dans son environnement, une architecture durable, un respect de l'environnement, un aménagement favorable à la vie collective, une circulation apaisée et une participation citoyenne tout au long du projet.

Le projet à vocation résidentielle, conçu sur la base de ces réflexions, prévoit la construction d'environ 10 700 m² de surface de plancher, comprenant :

- 160 logements familiaux dont 75% en accession à la propriété et 25% en Bail Réel Solidaire (BRS),
- 1 espace partagé d'environ 60 m², préférentiellement localisé en cœur d'ilot et réservé aux modes de vie participatifs des habitants de l'opération.

Au printemps 2022, le groupement Legendre Immobilier et Plurial Novilia a été désigné lauréat de la consultation promoteur lancée par EpaMarne sur la base de ces différents documents.

Un concours d'architectes a ensuite permis à un jury composé d'élus, d'habitants, du promoteur et d'EpaMarne de départager les trois esquisses proposées.

3- La procédure retenue :

Afin de tenir compte des orientations fixées par le schéma d'intentions urbaines, la réalisation du projet lauréat nécessite de faire évoluer les dispositions du PLU, notamment :

- Pour imposer une progressivité des hauteurs des constructions depuis le mail Le Corbusier vers le fond de la parcelle et permettre une meilleure insertion urbaine du projet,
- Pour permettre une diversité de formes urbaines (toitures en pente, attiques, toitures terrasses) à même de garantir la bonne insertion architecturale du projet dans son environnement proche,
- Pour tenir compte de la proximité des voies du RER et limiter les nuisances sonores pour les futures constructions en imposant un recul suffisant par rapport aux voies,
- Pour favoriser la désimperméabilisation du site et la réintroduction de pleine terre, en accord avec les objectifs du SDRIF-e.

Pour ce faire, la commune et EpaMarne ont décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité (DPMEC) du PLU, en application de l'article L300-6 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure, explicitée aux articles L153-54 et suivants et R153-13 et suivants du Code de l'urbanisme, permet à l'Etat, ses établissements publics ou aux collectivités territoriales de se prononcer par Déclaration de Projet sur l'intérêt général d'un projet de construction ou d'une opération d'aménagement et d'adapter le document d'urbanisme pour permettre sa mise en œuvre, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. Cette procédure peut s'appliquer à la réalisation d'un projet porté par une personne publique ou privée. D'une portée expressément opérationnelle, elle autorise les échanges avec les propriétaires ou opérateurs, afin d'aboutir à un projet cohérent et concerté.

Or, la construction de logements dans une zone identifiée comme tendue constitue un projet d'intérêt général visant à mettre en œuvre à la fois les orientations de la loi dite du Grand Paris, du SDRIF-e et du Programme Local de l'Habitat de Paris-Vallée de la Marne, sans remettre en cause les grandes orientations du PADD de Lognes approuvé en 2007. L'objectif est également de pouvoir adapter les caractéristiques du projet, afin qu'il réponde au mieux aux enjeux urbains et environnementaux identifiés notamment dans le cadre des ateliers citoyens.

Ces objectifs sont également cohérents avec ceux de l'Opération d'Intérêt National (OIN), où l'EpaMarne a pour mission de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique du territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement.

Le projet se situant dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Marne-la-Vallée, il a été décidé qu'EpaMarne, en tant qu'aménageur public dépendant de l'Etat et propriétaire du foncier, porterait cette procédure, comme l'autorise l'article R153-16 du Code de l'urbanisme. Cette initiative a été validée par le conseil d'administration d'EpaMarne du 26 juin 2024.

4- Le déroulement de la procédure :

- Evaluation environnementale et concertation du public :**

À la suite d'une saisine « au cas par cas » effectuée en décembre 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a décidé de soumettre le projet porté par le groupement Legendre Immobilier et Plurial Novilia à étude d'impact obligatoire. En raison de l'imbrication du projet et de la mise en compatibilité du PLU, mais également des enjeux environnementaux de l'opération (gestion de la proximité du RER, maintien des continuités écologiques, désimperméabilisation des sols...), il a été décidé de réaliser une procédure dite « commune » de l'étude d'impact du projet et de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU.

Cette procédure a fait l'objet d'une concertation obligatoire du 6 novembre 2024 au 6 janvier 2025, selon les objectifs et modalités définis par le Conseil d'Administration d'EpaMarne dans sa délibération du 26 juin 2024. Le bilan de cette concertation a été validé par le Conseil d'Administration d'EpaMarne le 5 mars 2025.

Le dossier de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU, accompagné d'un rapport environnemental et de l'étude d'impact du projet, a été transmis à l'Autorité environnementale compétente le 20 mars 2025. Par courrier en date du 20 juin 2025, la MRAe a indiqué ne pas avoir d'observations à formuler sur le dossier transmis.

- **Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées :**

La procédure de Déclaration de Projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec le projet fassent l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées (PPA) mentionnées à l'article L153-54 du Code de l'urbanisme. A l'issue de cette réunion tenue le 05 mai 2025, les représentants des PPA ont émis un avis favorable sur le dossier. Le procès-verbal de cette réunion a été joint au dossier d'enquête publique.

- **Enquête publique sous forme d'une Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) :**

Enfin, la procédure prévoit qu'à l'intérieur du périmètre d'une Opération d'Intérêt National, les projets répondant aux objectifs de l'OIN ainsi que les évolutions du PLU nécessaires pour permettre leur réalisation fasse l'objet d'une Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) d'une durée minimum d'un mois, en application de l'article L123-19-11 du Code de l'environnement.

Le dossier de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU a ainsi été soumis à une PPVE organisée par le Préfet de Seine-et-Marne du lundi 8 septembre au mercredi 8 octobre 2025 inclus, soit une durée de 31 jours consécutifs. Elle a porté à la fois sur l'intérêt général du projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Un registre numérique a permis de recueillir les observations du public. Les cinq observations formulées n'ont pas été de nature à faire évoluer le projet ni les adaptations du PLU envisagées. Elles ont essentiellement amené à mieux expliciter le projet et les prescriptions réglementaires qui accompagnent sa mise en œuvre, au regard des études préalables réalisées, des besoins de la commune et de la politique publique locale menée, afin que ceux-ci soit mieux appréhendés par les citoyens.

A l'issue de la PPVE, une synthèse des contributions et des réponses qui leur ont été apportées a été réalisée et mise en ligne sur les sites internet de l'EpaMarne et de la commune de Lognes. Elles seront consultables pendant une durée minimale de 3 mois.

- **La déclaration d'intérêt général du projet :**

Au terme de la PPVE, le dossier a été soumis au Conseil d'Administration d'EpaMarne du 26 novembre 2025 qui a approuvé l'intérêt général du projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire, en particulier au regard des enjeux identifiés en matière :

- d'habitat et notamment de construction de logements,
- d'insertion urbaine et d'amélioration du cadre de vie du quartier,
- de mobilité, notamment de mode doux de déplacements,
- de développement durable et de Zéro Artificialisation Nette.

De plus, le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD qu'il contribue au contraire à mettre en œuvre.

Le dossier a ensuite été adressé à la commune de Lognes qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver la Mise en Compatibilité de son PLU.

5- Les dispositions de mise en compatibilité du PLU

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire selon les grandes orientations définies conjointement par l'EpaMarne et la commune, il est proposé de faire évoluer plusieurs pièces du PLU en vigueur, notamment par :

• La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pièce constitutive du PLU, l'OAP permet, sur des secteurs identifiés à enjeux, de définir sous forme de schémas d'aménagement les grands principes d'organisation spatiale à respecter pour l'urbanisation de ces secteurs.

La mise en compatibilité du PLU prévoit la création d'une OAP sur le secteur de projet, qui précisera les principes et les conditions dans lesquels la mutation de ce secteur devra se réaliser et encadrera la forme des futures constructions.

Ces principes sont illustrés par deux schémas : le premier présentant les grands principes de composition urbaine et de programmation du site, le second précisant l'épannelage des futures constructions.

Ils sont complétés par des dispositions écrites qui permettront de :

- Veiller à l'insertion de l'éco-résidence dans son environnement,
- Adopter une architecture durable et responsable,
- Réaliser un programme respectueux de l'environnement,
- Aménager des espaces communs favorables aux modes de vie participatifs,
- Apaiser les circulations autour de l'éco-résidence.

L'OAP intégrera des dispositions en matière d'insertion urbaine, de qualité architecturale, de configuration des logements et d'aménagement des espaces communs, mais également les ambitions environnementales et constructives que le projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire doit respecter.

Ces orientations se superposent avec le règlement, dont elles sont complémentaires. Elles s'imposent aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

• La modification du plan de zonage :

Le zonage est modifié afin d'intégrer le site du projet dans la zone UC, zone à vocation d'habitat collectif, sous la forme d'un nouveau secteur dénommé UCc, dont le périmètre coïncide avec celui de l'OAP.

Afin de protéger l'alignement d'érables le long de la voie du RER et le bosquet d'arbres dans la partie sud-est et de s'assurer d'un recul suffisant des constructions, un espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme a été délimité en partie sud du secteur UCc.

• La modification du règlement :

Afin de tenir compte des caractéristiques du projet, notamment en termes d'implantation ou de hauteur des constructions mais également d'emprise au sol et d'obligation de plein terre, le secteur UCc dispose de règles spécifiques insérées aux articles 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 15 du règlement de la zone UC. Elles complètent et précisent les grands principes d'aménagement définis par l'OAP.

Le Conseil d'Administration d'EpaMarne du 26 novembre 2025 ayant approuvé l'intérêt général du projet, Monsieur le Maire invite le conseil municipal à approuver la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration de Projet de reconversion du terrain de l'ancien lycée provisoire.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L102-12, L103-2 et suivants, L153-54 et suivants, L300-6 et suivants, R104-13 et suivants et R153-13 et suivants,

Vu le Code de l'environnement, et notamment les articles L122-14 et suivants, L123-19 et suivants, R122-26 et suivants et R123-8 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Lognes, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 mai 2007, modifié les 22 novembre 2010, 17 décembre 2012, 08 avril 2019 et 30 septembre 2019, mis en compatibilité le 29 mai 2017 et mis à jour les 21 janvier 2011, 10 décembre 2012, 21 septembre 2016, 20 décembre 2019, 17 décembre 2021, 08 juin 2022, 23 mars 2023, 19 juillet 2024, 30 janvier 2025 et 23 septembre 2025,

Vu la délibération 2023.00073 du conseil municipal du 02 octobre 2023 décidant du lancement d'une procédure de Mise en Compatibilité du PLU par Déclaration de Projet en vue du réaménagement du terrain de l'ancien lycée provisoire,

Vu la décision n°DRIEAT-SCDD-2024-021 du 14 février 2024 portant obligation de réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement,

Vu la délibération 2024-014 du conseil d'administration d'EpaMarne en date du 26 juin 2024 relative au lancement de la procédure de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU de Lognes pour le réaménagement du terrain de l'ancien lycée de Lognes et aux objectifs et modalités de la concertation préalable,

Vu le bilan de la concertation réalisée du 6 novembre 2024 au 6 janvier 2025 dans le cadre de l'évaluation environnementale,

Vu la délibération 2025-006 du conseil d'administration d'EpaMarne en date du 05 mars 2025 approuvant le bilan de la concertation préalable dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de réaménagement du terrain de l'ancien lycée de Lognes et de mise en compatibilité du PLU,

Vu la délibération 2025-007 du conseil d'administration d'EpaMarne en date du 05 mars 2025 approuvant le projet de dossier de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU de Lognes et confiant au Directeur Général d'EpaMarne le soin de transmettre l'étude d'impact relative au dossier à l'Autorité Environnementale, de solliciter les personnes publiques associées et de solliciter les services de l'Etat pour engager la procédure de Participation du Public par Voie Electronique (PPVE),

Vu le courrier de la DRIEAT en date du 23 avril 2025, accusant réception de la saisine le 20 mars 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île de France pour avis sur l'évaluation environnementale commune du projet de construction de 160 logements sur le site de l'ancien lycée provisoire et de la mise en compatibilité du PLU de Lognes,

Vu le courrier de la MRAe en date du 20 juin 2025, attestant de l'absence d'observation sur le dossier d'évaluation environnementale commune transmis le 20 mars 2025,

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 05 mai 2025,

Vu l'arrêté préfectoral n°2025/02/DCSE/BPE/URBA du 29 juillet 2025 portant ouverture et organisation du 8 septembre au 8 octobre 2025 de la participation du public par voie électronique (PPVE) relative au projet de construction de 160 logements sur le site de l'ancien lycée provisoire ainsi que de la Mise en Compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lognes par Déclaration de Projet,

Vu la synthèse des observations et propositions du public par voie électronique ;

Vu la délibération 2025-025 du conseil d'administration d'EpaMarne en date du 26 novembre 2025 déclarant le projet de réaménagement du terrain de l'ancien provisoire de Lognes d'intérêt général,

Vu le dossier de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme de Lognes,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme / Habitat en date du 25 novembre 2025,

Vu l'avis favorable du Bureau Municipal élargi en date du 1^{er} décembre 2025,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Considérant l'intérêt général que représente le projet de construction d'une opération de logements collectifs sur le site de l'ancien lycée provisoire de Lognes, dans le cadre de la mise en œuvre de la loi dite du Grand Paris, des objectifs du SDRIF-e et des objectifs fixés par la commune,

Considérant que la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme, notamment la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'un nouveau secteur dénommé UCc, dont le périmètre correspond à celui de l'OAP et qui disposera de règles spécifiques complétant et précisant les grands principes d'aménagement définis par l'OAP,

Considérant que cette procédure de mise en compatibilité a fait l'objet d'une évaluation environnementale commune avec le projet, dans les conditions prévues par les articles R122-27 du Code de l'environnement et R104-38 du Code de l'urbanisme, n'appelant pas d'observation de la part de l'Autorité Environnementale,

Considérant que les observations émises par le public dans le cadre de la participation du public par voie électronique ne nécessitent pas de modification du dossier,

Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

EMET un avis favorable au projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire de Lognes, reconnu d'intérêt général par le conseil d'administration de l'EpaMarne en date du 26 novembre 2025,

APPROUVE la mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme avec le projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire de Lognes, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département, ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du Code général des collectivités territoriales,

DIT que la présente délibération sera transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat, dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code général des collectivités territoriales,

DIT que la présente délibération sera exécutoire un mois après l'accomplissement de l'ensemble des formalités décrites ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué,

DIT que, conformément à l'article L153-23 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et la délibération qui l'approuve seront publiées sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L133-1 du même code,

PRECISE que la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Directeur Départemental de Seine-et-Marne,
- Monsieur le Directeur Général d'EpaMarne.

Pour extrait conforme au registre des délibérations

Acte transmis à la Préfecture de Seine et Marne, le

Notifié le

Date d'affichage

Acte rendu exécutoire

(Article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Fait à Lognes, le 15 décembre 2025

Le Maire, Nicolas DELAUNAY

Le Maire, Nicolas DELAUNAY
Signé électroniquement par Nicolas DELAUNAY
Date de signature : 18/12/2025
Qualité : Maire



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (R.421-1 et suivants du Code de la Justice Administrative).



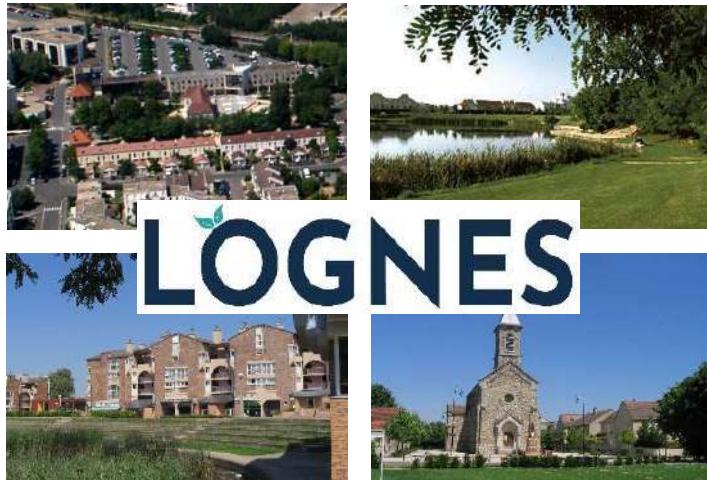
DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
VILLE DE LOGNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Reconversion du site du lycée provisoire

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

1 – Rapport de présentation



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15/12/2025 approuvant la mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Nicolas Delaunay
Maire de Lognes

Approbation :
14 mai 2007

Modifications :
Modification n°1 – 22 novembre 2010
Modification n°2 – 17 décembre 2012
Modification n°3 – 8 avril 2019
Modification n°4 – 30 septembre 2018

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

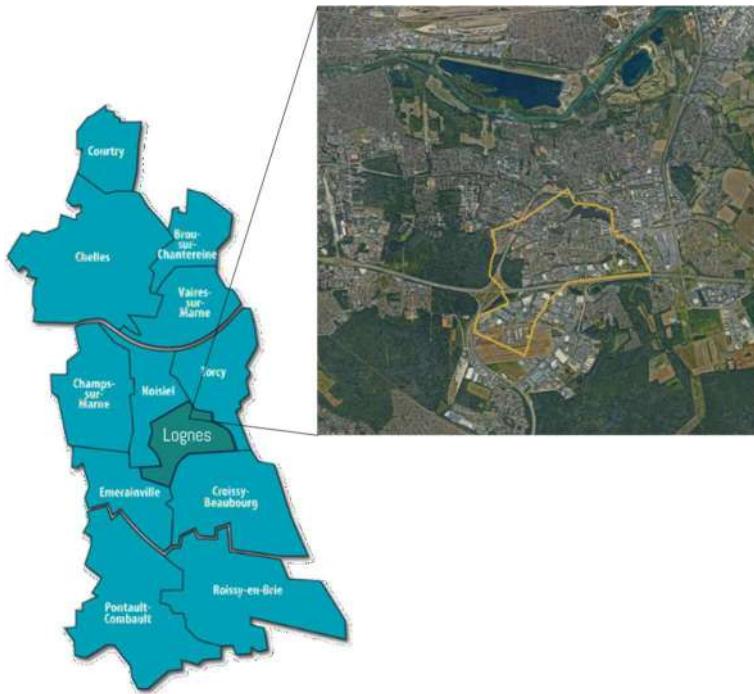
Mises à jour :
Mise à jour n°1 – 21 janvier 2011
Mise à jour n°2 – 10 décembre 2012
Mise à jour n°3 – 21 septembre 2016
Mise à jour n°4 – 20 décembre 2019
Mise à jour n°5 – 17 décembre 2021
Mise à jour n°6 – 8 juin 2022
Mise à jour n°7 – 23 mars 2023
Mise à jour n°8 – 19 juillet 2024
Mise à jour n°9 – 30 janvier 2025
Mise à jour n°10 – 23 septembre 2025

Sommaire

1.	Le contexte : une ville nouvelle parvenue à maturité	2
2.	Présentation du site de projet	10
3.	Le projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire	18
4.	Choix de la procédure de déclaration de projet	25
5.	Présentation des évolutions apportées au PLU	30

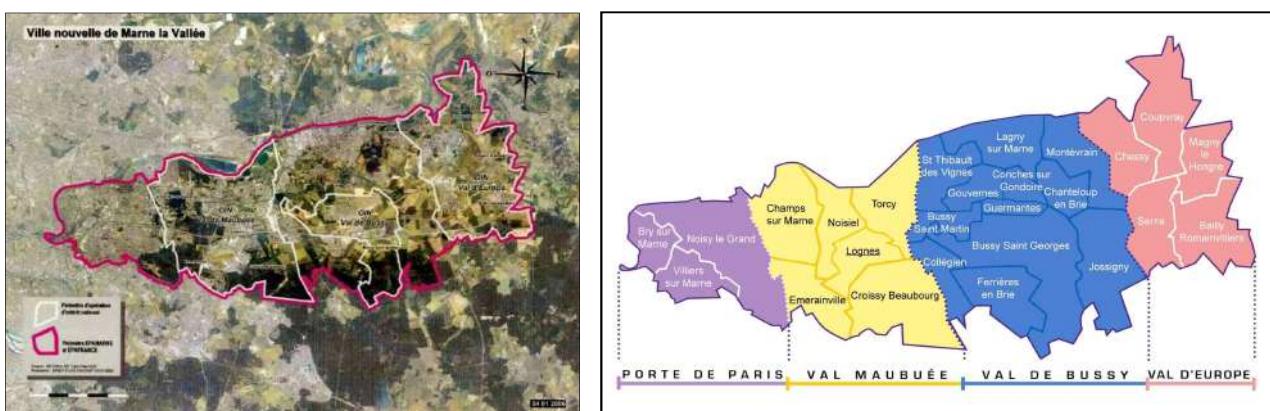
1. Le contexte : une ville nouvelle parvenue à maturité

La commune de Lognes est située dans le département de la Seine-et-Marne, à 20 kilomètres à l'Est de Paris. Elle bénéficie d'une desserte privilégiée, tant par les transports en commun (ligne A du RER qui la traverse d'ouest en est, lignes de bus RATP) que par les grands axes routiers (A4, RN104, RD499 qui bordent le territoire). Elle appartient également à la communauté d'agglomération de Paris – Vallée de la Marne (CAPVM).



1.1. Le développement urbain de la commune

Au début des années 1970, Lognes n'était qu'un bourg rural de quelques centaines d'habitants, établi à la lisière du bois et entouré de champs et de fermes. Intégré au secteur II de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Marne-la-Vallée, dont l'Etat confie l'aménagement à l'établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée, EpaMarne, le territoire communal connaît un développement urbain extrêmement rapide.



A l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle, EpaMarne, devenu propriétaire du foncier par le biais de procédures d'expropriation, avait la charge de réaliser les équipements publics d'infrastructure (voies, réseaux, espaces publics...) et de superstructure (groupes scolaires, centres de loisirs, crèches, gymnases...), équipements ayant vocation à être rétrocédés aux collectivités locales. Les autres terrains constructibles

étaient commercialisés à des investisseurs (privés ou publics) qui, en fonction d'un programme prédéfini, réalisaient des opérations de logements, de commerces ou d'activités.

Les axes de transports structurants qui traversent son territoire d'ouest en est (autoroute A4, ligne A du RER) ont en grande partie guidé son urbanisation, réalisée selon les plans d'aménagement conçus par EpaMarne : espaces d'activités de part et d'autre le long de l'autoroute, quartiers résidentiels au nord situés à moins de 500 mètres d'une gare RER.

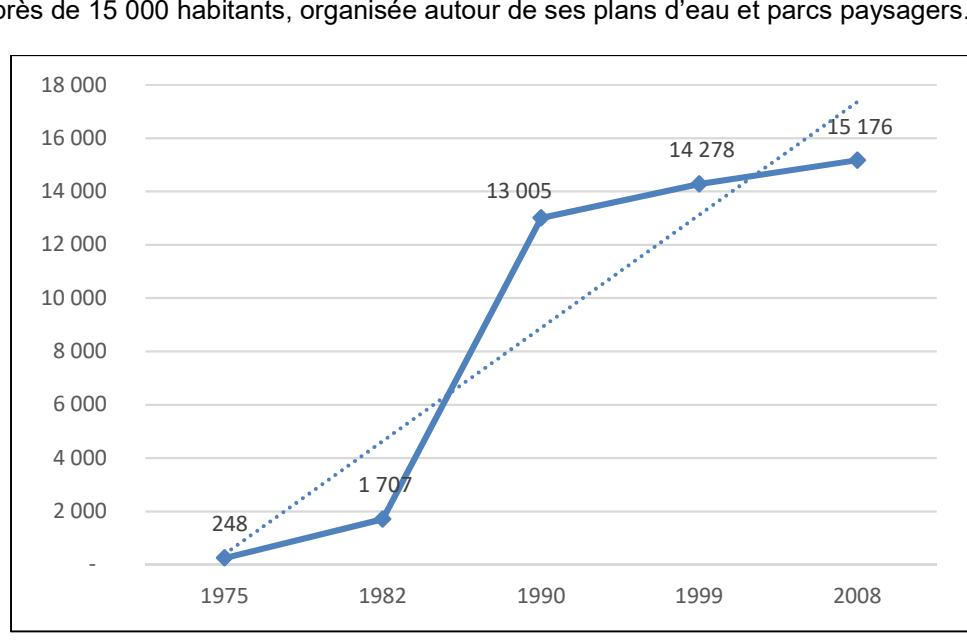
Afin de réguler la gestion des eaux, des parcs paysagers ont été aménagés autour des étangs artificiels créés le long du rû de Maubuée. Ils bordent le territoire dans sa partie nord. Ils constituent aujourd’hui une partie intégrante du cadre paysager de la commune et contribuent, au même titre que l’architecture de la ville nouvelle, à la qualité de son cadre de vie.

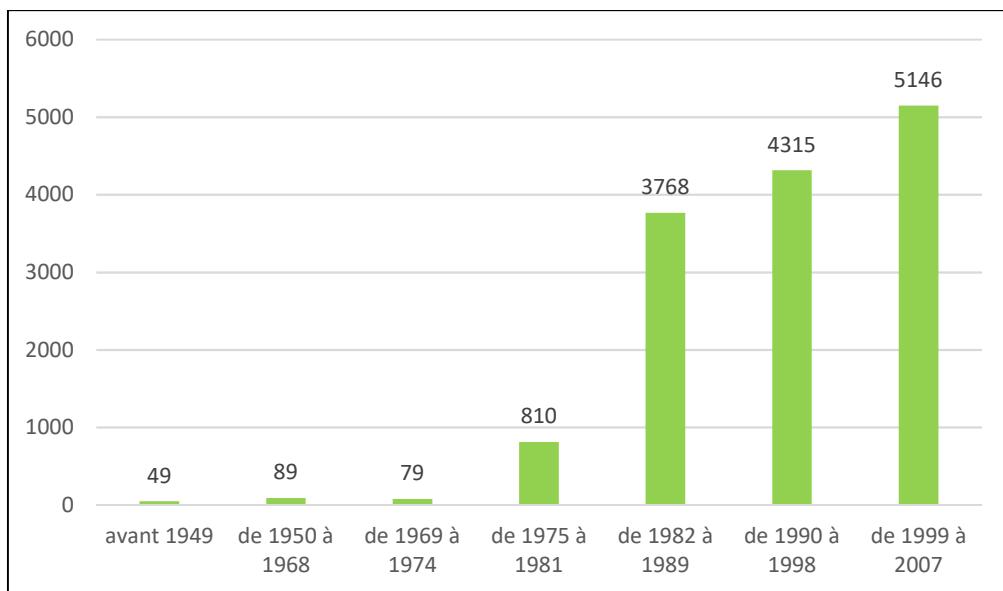
Cette urbanisation obéit également à plusieurs grands principes voulus par l'aménageur public :

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



Vues aériennes de Lognes en 1972 1986 2000





Evolution du nombre total de logements (1949-2008) – source INSEE

1.2. Evolution des documents de planification urbaine

D'un point de vue réglementaire, l'essentiel de l'urbanisation de Lognes, en dehors du village et de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, est réalisée de manière dérogatoire dans le cadre de l'OIN, sous forme de six Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de compétence État : les ZAC du Mandinet, du Segrais, des Coteaux de Maubuée, de Champs-Noisiel-Torcy, du Village et de Pariest. Chaque ZAC dispose de son propre document d'urbanisme élaboré par l'EpaMarne : le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), qui fixe les règles applicables aux constructions à l'intérieur du périmètre de la zone.

L'urbanisation au sein du village et de l'aérodrome était soumise au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U), dont les grandes lignes, définies directement par le Code de l'urbanisme, s'appliquent par défaut à toutes les communes ne disposant pas de document d'urbanisme approuvé.

Au début des années 2000, la commune a souhaité se doter d'un document de planification urbaine d'initiative locale, 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, intègre les périmètres des ZAC au sein d'un document unique. L'élaboration du PLU représente ainsi pour la commune une opportunité de se réapproprier son développement urbain et de mieux 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 le 14 mai 2007.

Parallèlement, l'Etat et les collectivités territoriales, considérant que la mission de l'EpaMarne est pour l'essentiel achevée, ont initié les procédures de suppression progressive des différentes ZAC du territoire. Cinq ZAC ont ainsi été supprimées, sur les six couvrant initialement la commune :

- la ZAC du Village de Lognes, créée par arrêté préfectoral le 19 juillet 1984, a été déclarée achevée par arrêté préfectoral du 04 aout 2000,
- la ZAC du Mandinet, créée par arrêté préfectoral le 29 juin 1977, a été supprimée par arrêté préfectoral du 26 mai 2008,
- la ZAC du Segrais, créée par arrêté préfectoral le 22 mars 1982, a été supprimée par arrêté préfectoral du 12 décembre 2008,
- la ZAC des Coteaux de Maubuée, créée par arrêté préfectoral le 27 mars 1974, a été supprimée par arrêté préfectoral du 19 juillet 2010,
- la ZAC de Champs-Noisiel-Torcy, créée par arrêté préfectoral le 28 juillet 1975, a été supprimée par arrêté préfectoral du 22 décembre 2021.

Néanmoins, EpaMarne est resté propriétaire d'un certain nombre de terrains dont la rétrocession ou la cession

n'a pas encore été actée.

Cette phase d'urbanisation achevée, les terrains disponibles pour accueillir de nouvelles constructions se sont raréfiés alors que la commune continue d'être confrontée à une pression immobilière soutenue.

Ainsi, le PLU a été modifié à quatre reprises pour permettre la réalisation d'opérations, notamment de logements :

- une première fois, par délibération du conseil municipal 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 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 du 17 décembre 2018, afin d'accompagner la société Aéroport de Paris (ADP) dans le développement d'un projet de parc d'activités économiques sur le site de l'aérodrome de Lognes-Emerainville,
- Une quatrième fois, par délibération du conseil municipal du 30 septembre 2019, afin de renforcer la protection du village et d'encadrer la mutation du secteur Valorée nord.

Il a également fait l'objet d'une déclaration de projet important mise en compatibilité du PLU pour permettre la reconversion en logements du site de l'ancien centre d'examen « Centrex », procédure approuvée le 29 mai 2017.

Il a parallèlement fait l'objet de neuf mises à jour :

- le 21 janvier 2011, afin d'annexer au PLU le zonage intercommunal d'assainissement pour la gestion des eaux usées,
- le 10 décembre 2012, afin d'annexer au PLU le zonage intercommunal d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales,
- le 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,
- le 20 décembre 2019, suite à l'approbation de la révision du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Lognes-Emerainville,
- le 17 décembre 2021, suite à la création d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) sur le secteur Centrex,
- le 08 juin 2022, suite à la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de Champs – Noisiel – Torcy (ZAC CNT),
- le 24 mars 2023, suite au classement du réseau de chaleur GEOVAL, à la création d'une servitude d'utilité publique gaz et à la mise à jour du classement sonore des infrastructures de transport terrestre,
- le 19 juillet 2024, afin de majorer le taux communal de la Taxe d'Aménagement dans le secteur de l'ancien lycée provisoire et permettre de financer le réaménagement des espaces publics aux abords de la future opération,
- le 30 janvier 2025, afin d'instaurer un périmètre d'étude sur le secteur Valorée.

1.3. Les enjeux actuels

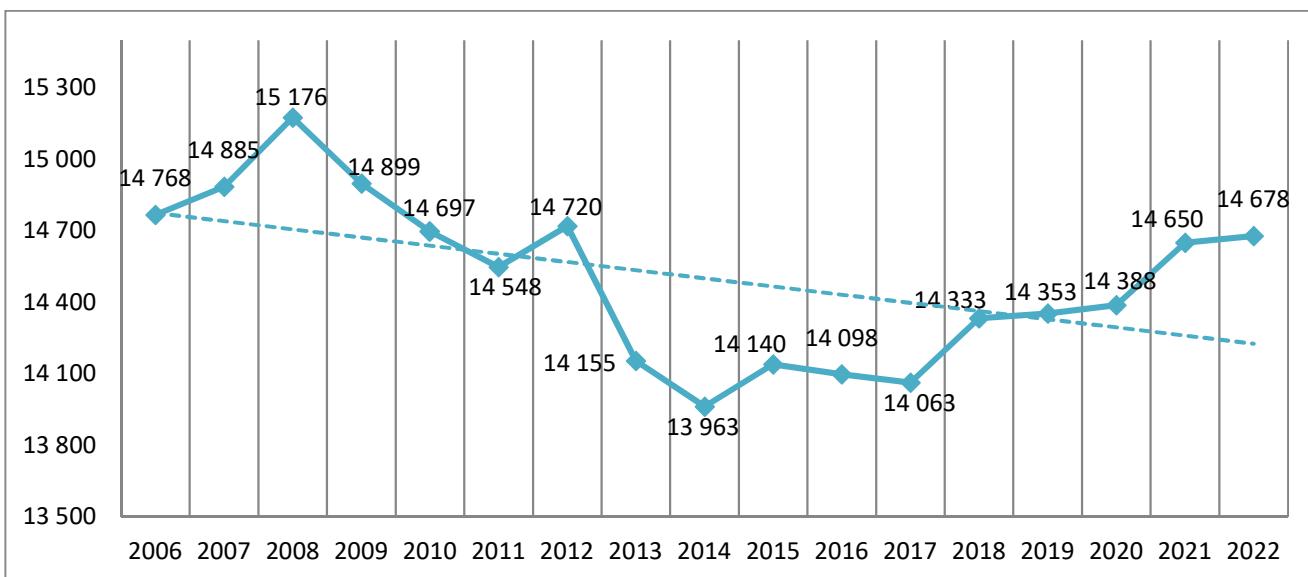
Après une intense période de construction, entraînant une croissance démographique soutenue, Lognes est aujourd'hui parvenue à une étape charnière de son développement urbain. Comme l'ensemble des communes de la ville nouvelle du Val Maubuée, elle connaît depuis la fin des années 1990 un ralentissement des dynamiques de construction, accompagné d'un phénomène de vieillissement et de décohabitation de sa population.

Entre 1982 et 1990, la population communale a connu une croissance particulièrement rapide, correspondant à des rythmes de construction importants et à un solde migratoire élevé, due à l'installation de familles avec enfants. Après cette phase d'urbanisation active menée sous l'égide de l'EpaMarne, le ralentissement des dynamiques démographiques conjugué au phénomène de desserrement des ménages s'est traduit entre 1990 et 2010 par un ralentissement de la croissance démographique puis par une diminution progressive de la population.

Indicateurs démographiques en historique depuis 1968	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population	- 2,6 %	31,5 %	28,8 %	1,0 %	0,2 %	- 0,8 %	0,7 %
due au solde naturel	0,7 %	1,1 %	4,6 %	1,7 %	1,4 %	1,3 %	1,2 %
due au solde apparent des entrées sorties	- 3,3 %	30,4 %	24,3 %	- 0,7 %	- 1,2 %	- 2,1 %	- 0,5 %

Evolution des soldes migratoire et naturel entre 1968 et 2021 (INSEE)

Ainsi, après avoir dépassé les 15 000 habitants en 2008, la population a amorcé une lente diminution pour retrouver en 2014 des niveaux proches de ceux de la fin des années 1990. Après une phase de relative stabilisation, la population augmente de nouveau progressivement depuis 2017, notamment grâce à la réalisation de nouvelles opérations de logements et à un solde naturel qui compense un solde migratoire toujours négatif.



Evolution de la population légale (2006-2022) – source INSEE

En effet, avec le tarissement des arrivées de nouveaux habitants, notamment de familles avec enfants, Lognes est confrontée à un phénomène de vieillissement et de décohabitation de sa population.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population légale	297	248	1 707	13 005	14 278	14 697	14 140	14 650
Densité moyenne (hab./km²)	88,1	73,6	506,5	3 849,6	4 218,1	4 320,5	4 160,5	4 347,2
Nombre de personnes par ménage en moyenne	3,71	3,54	3,23	3,67	3,43	2,88	2,65	2,50

Evolution de la population légale entre 1968 et 2021 (INSEE)

Après une forte augmentation entre 1982 et 1990, la taille des ménages décroît de manière continue depuis. Cette tendance s'inscrit dans un contexte national de desserrement des ménages, lié au vieillissement de la population et aux évolutions de la structure familiale (augmentation des familles monoparentales notamment), mais est accentuée en ville nouvelle par le caractère homogène de la population.

Entre 2010 et 2021, le nombre de couples sans enfant et de ménages d'une personne à Lognes ont augmenté respectivement de 59 % et 53 %, et le nombre de familles monoparentales de 17 %, tandis que le nombre de couples avec enfants a reculé de 11,3 %.

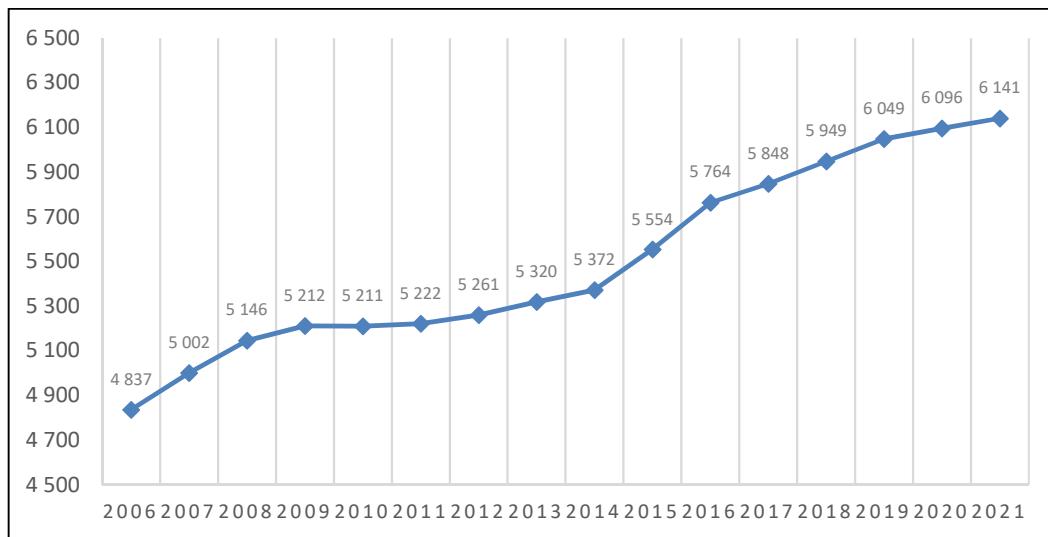
Parallèlement, la population de Lognes tend à vieillir. Entre 2010 et 2021, la part des personnes âgées de

moins de 30 ans dans la population a reculé de 13 %, tandis que la part des personnes âgées de 60 ans et plus a augmenté de 87 %.

Pour maintenir la population à un niveau constant, il est donc nécessaire de disposer de plus de logements.

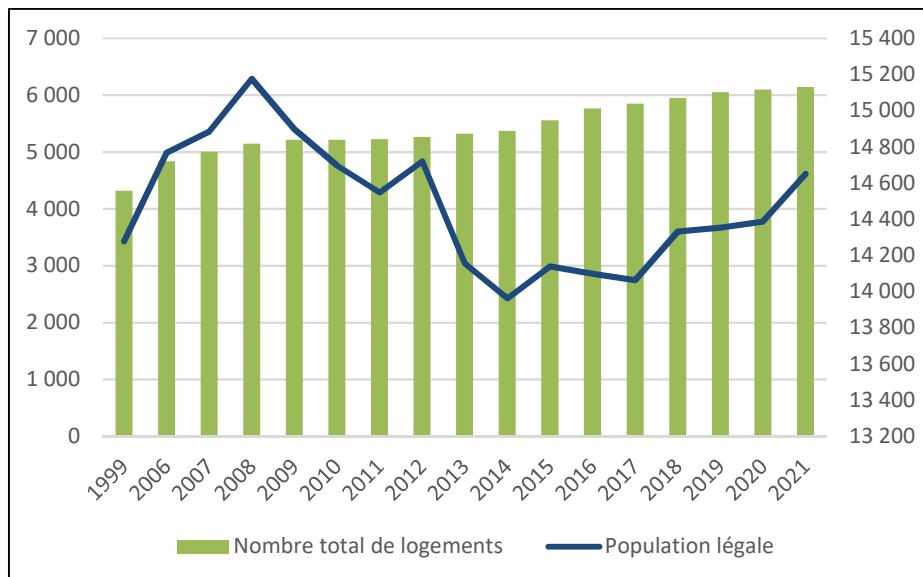
Les enfants des premiers arrivants, devenus adultes, cherchent eux-mêmes à se loger sur le territoire, sans toujours y parvenir. Cette « fidélisation » de la population a des répercussions fortes sur l'évolution des besoins en logements :

1. Besoin de décohabitation des jeunes ménages, qui quittent leurs parents mais souhaitent rester sur le territoire. A ce titre, sur les dernières opérations commercialisées sur Lognes, 65% des acquéreurs étaient Seine-et-Marnais, dont 20% originaires de Lognes, 20% de Torcy et 5% de Champs-sur-Marne.
2. Besoin des parents vieillissants et, se retrouvant seuls dans le logement familial, cherchent un logement plus petit.



Evolution du nombre total de logements (2006-2021) – source INSEE

Ainsi, la production d'environ 900 logements entre 1999 et 2009 s'est traduite par une augmentation de la population légale de seulement 600 habitants et, sur la période 2010-2021, malgré la construction de plus de 900 logements supplémentaires, la population a diminué de plus de 50 habitants (chiffres INSEE).



Comparaison entre l'évolution du nombre total de logements et de la population légale (1999-2021) – source INSEE

Outre des conséquences en termes de ressources financières (diminution des ressources fiscales, des dotations de l'Etat...), cette situation entraîne également des difficultés de fonctionnement des équipements publics, en premier lieu des équipements scolaires. Confrontés à une baisse constante des effectifs depuis la fin des années 1990, ils connaissent régulièrement des fermetures de classes et trois groupes scolaires ont même dû être reconvertis depuis le début des années 2000.

Pour autant, le territoire de Lognes demeure attractif et ne parvient pas à répondre à une forte demande de logements. Aux jeunes décohabiteurs qui veulent s'installer à proximité de leurs parents, s'ajoute un phénomène plus récent de desserrement depuis la première couronne : les Franciliens souhaitent s'éloigner de Paris pour disposer de logements plus grands à moindre coût, tout en restant bien connectés à la capitale par les transports en commun.

De ce fait, le marché immobilier de Lognes connaît des tensions importantes qui ne facilitent pas les parcours résidentiels des ménages, de la décohabitation au premier achat à l'agrandissement de la famille jusqu'au vieillissement. La faiblesse de la vacance encourage peu la mobilité résidentielle. A ce titre, la commune de Lognes figure dans la liste des communes classées en zone tendue par l'arrêté ministériel du 1er août 2014, pris en application de l'article R304-1 du Code de la construction et de l'habitation. Celui-ci définit, en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, un classement des communes du territoire national en zones géographiques désignées, par ordre de déséquilibre décroissant, sous les lettres A bis, A, B1, B2 et C, Lognes étant classée en zone A.

L'enjeu pour le territoire est donc de poursuivre l'adaptation du parc au desserrement des ménages et au vieillissement de la population.

Il s'agit également de répondre aux objectifs de production de 70 000 logements par an en Ile-de-France, fixés par l'Etat dans le cadre de la loi n°2010-597 du 03 juin 2010 relative au Grand Paris. Cet effort de construction est réparti sur le territoire francilien en vertu de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) arrêtée par le Préfet de la Région Ile-de-France et de Paris et repris par le SDRIF-e. A ce titre, l'objectif prévisionnel fixé à la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne pour la période 2024-2029 serait d'environ 1 800 logements par an, à répartir sur les douze communes membres.

En matière de développement urbain, le SDRIF-e arrêté le 12 juillet 2023 et adopté le 11 septembre 2024 par le Conseil Régional, après avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et enquête publique, affirme la volonté d'augmenter les capacités d'accueil des espaces urbanisés en favorisant le renouvellement urbain et la densification. Il prévoit que 90% des nouveaux logements soient réalisés sous forme de renouvellement urbain, principalement dans les polarités et dans les zones les mieux desservies par les transports en commun.

Lognes a ainsi été intégrée à la polarité urbaine du Val Maubuée, où l'intensification urbaine doit permettre une progression du nombre de logements au sein des espaces urbanisés de 17% en moyenne à l'horizon 2040 par rapport au nombre de logements à la date d'approbation du SDRIF-e, soit en 2025.

A l'échelle régionale, 2/3 de ces logements devront être des logements dits abordables (Logements Locatifs Sociaux, Logements Locatifs Intermédiaires, accession à prix maîtrisé, Baux Réels et Solidaires). Dans les communes disposant déjà de plus de 30% de LLS, il s'agit plutôt de veiller à la diversification de l'offre.

De ce fait, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. Cette densification doit s'opérer conjointement à un processus de réduction de l'artificialisation voire de désimperméabilisation des sols.

Selon le dernier recensement de l'INSEE publié le 1^{er} janvier 2024, Lognes comptait 6 141 logements au 1^{er} janvier 2021. L'intensification urbaine de 17% fixée par le SDRIF-e impliquerait donc la construction de 1 044 logements supplémentaires d'ici 2040, soit environ 65 logements par an.

1.4. Les objectifs de la commune

Aussi, il est indispensable de maintenir un effort de construction sur le territoire de Lognes, tant pour répondre aux exigences de la loi dite du Grand Paris que pour limiter les conséquences induites par une diminution de la population (diminution des effectifs scolaires, baisse des ressources fiscales et des dotations de l'Etat...).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, approuvé en 2007, énonce un objectif à la fois de stabilisation de la population à 15 000 habitants et de préservation de la mixité urbaine et sociale de la commune, notamment en favorisant l'émergence d'une offre de nouveaux logements, adaptés à l'évolution des besoins de la population et intégrés au cadre bâti existant.

Pour faire face à ce double défi, la commune souhaite continuer à accueillir de nouveaux programmes de logements sur son territoire, mais sous forme d'une densification maîtrisée, qui permette de répondre aux besoins de logements des Lognots tout en préservant le cadre de vie qui fait son identité.

Elle souhaite également maintenir l'équilibre entre espaces verts et espaces bâties afin de préserver les espaces boisés et paysagers qui participent pleinement à l'attrait de son territoire. Elle a ainsi fait le choix de sanctuariser ses espaces naturels en les classant en zones naturelles au titre du PLU approuvé en 2007.

Elle doit par conséquent concevoir son développement sous un angle nouveau et explorer de nouveaux modes de densification de son tissu urbain, plus adaptés aux thématiques du développement durable et de gestion économique du foncier : densification des dents creuses, opérations de transformation de bureaux en logements, opérations de démolition / reconstruction.... Elle doit aussi composer avec des problématiques émergentes en ville nouvelle, celles du renouvellement urbain et de la reconstruction de la ville sur elle-même, sans renoncer à ce qui fait son identité : un cadre de vie agréable où les lacs et les espaces verts jouent un rôle central, une urbanisation à taille humaine, équilibrée entre zones pavillonnaires et immeubles collectifs, organisée autour de centres de quartier et d'équipements publics de proximité.

Ainsi, les récentes opérations immobilières ont essentiellement été réalisées dans le cadre d'opérations de démolition/reconstruction (démolition/reconstruction d'équipements publics, de bureaux ou de locaux d'activités, recyclage de plateaux EPS ou de parkings inutilisés) au sein d'un tissu urbain constitué relativement récent et peu propice aux opérations lourdes de rénovation urbaine. Par exemple, la résidence Côté Lac a été construite en lieu et place de l'ancien centre des impôts, la résidence Enver(t)gure sur le site de l'ancien centre d'examen Centrex, Les Balcons de Valorée sur le site d'un ancien data center.

Ce processus de densification déjà à l'œuvre nécessite d'identifier les terrains disponibles, susceptibles d'accueillir des programmes de logements, dans le respect des formes urbaines actuelles.

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

Ces objectifs restent cohérents avec ceux de l'Opération d'Intérêt National (OIN), pour lesquels l'EpaMarne a pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique du territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement.

2. Présentation du site de projet

2.1. Une opportunité

Au début des années 2000, EpaMarne, avait mis à disposition du Conseil Régional d'Île-de-France un terrain de plus d'un hectare situé entre la rue Gabriel, le mail Le Corbusier, l'allée Jules Saulnier et la voie du RER A, afin d'accueillir le lycée provisoire de Lognes dans l'attente de la construction du lycée définitif.



L'ouverture du lycée définitif Emily Brontë à la rentrée 2019 a ainsi libéré une emprise foncière de 10 274 m² (parcelle cadastrée AE 114), presque entièrement imperméabilisée, que ce soit par les bâtiments préfabriqués, la cour ou le parking des enseignants de 70 places. Pour des questions notamment de sécurité, les anciens bâtiments et les enrobés ont été démolis en 2021, laissant le site à l'état de friche pionnière, constituée d'un mélange de terres et de résidus de gravats, sans grand intérêt écologique.



Vues du site avant la démolition du lycée provisoire



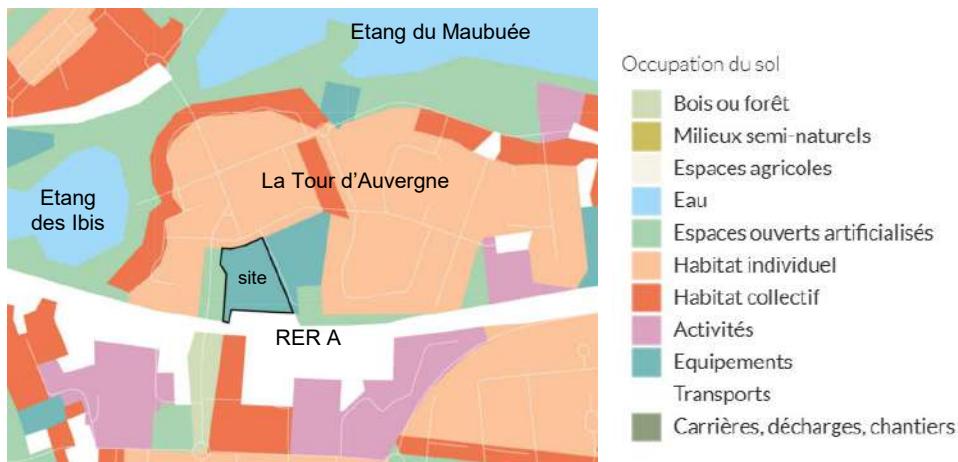
Vues du site après la démolition du lycée provisoire

En 2020, la commune a donc décidé d'engager, en partenariat avec EpaMarne, en tant que propriétaire du terrain et aménageur de la ville nouvelle, une réflexion sur la reconversion de ce site. Elle a souhaité l'inscrire dans une double ambition :

- Réaliser une opération de logements qui favorise les parcours résidentiels des habitants, en particulier des primo- accédants et des familles avec enfants, tout en maîtrisant les coûts de l'immobilier ;
- Réaliser une opération écologiquement exemplaire, autour d'une démarche environnementale ambitieuse qui prenne en compte les enjeux spécifiques du site (proximité de la ligne du RER, préservation de la végétation existante, désimperméabilisation des sols dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette...).

2.2. Les caractéristiques du site de l'ancien lycée provisoire

Le secteur de projet est localisé dans le quartier de la Tour d'Auvergne, situé au nord-est du territoire communal et délimité par le cours des Lacs et la chaîne des étangs du rû de Maubuée au nord et à l'est, l'étang des Ibis à l'ouest et la ligne du RER A au sud. Il s'agit d'un quartier à dominante résidentielle, développé dans les années 1980 dans le cadre de la ZAC du Mandinet, supprimée en 2008.



Composition urbaine du quartier de la Tour d'Auvergne (extrait du MOS - Source Institut Paris Région, 2021)

Le contexte bâti

Le quartier de la Tour d'Auvergne se caractérise par une forme urbaine originale conçue autour des espaces paysagers aménagés autour des plans d'eau :

- Le long de l'étang des Ibis et du parc du Mandinet, des immeubles collectifs en R+2 à R+4 (grande allée Le Notre, allée Mansart) bénéficient d'une vue sur les plans d'eau.
- Le long des voiries de desserte (rue de la Tour d'Auvergne, rue Gabriel, mail Le Corbusier...), un habitat individuel en bande ayant fait l'objet d'une conception d'ensemble.



Immeuble de petits collectifs – grande allée Le Notre



et angle mail Le Corbusier – rue Pierre Lescot



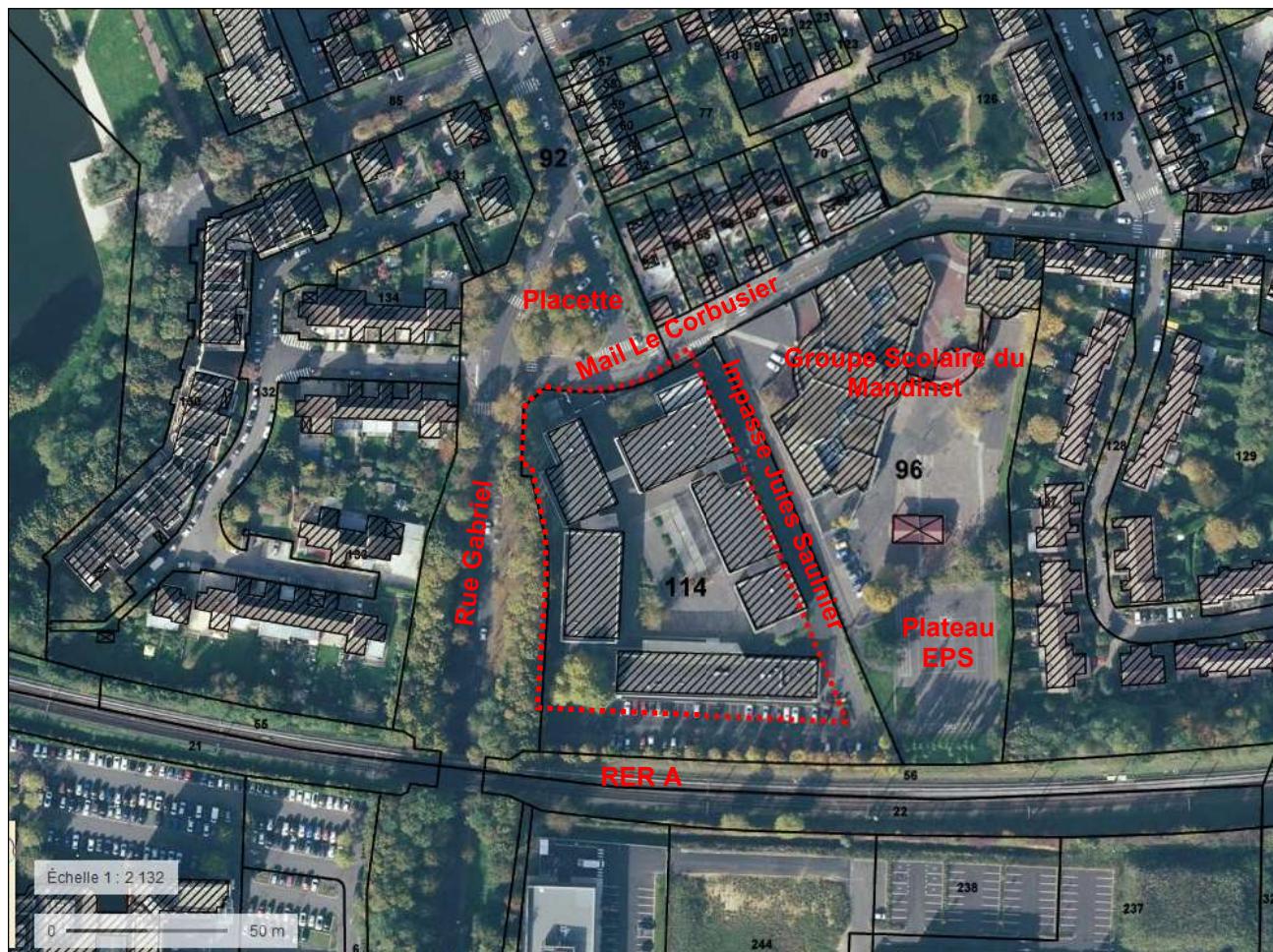
Pavillons à l'entrée du mail Le Corbusier



et face au site de projet

Le site de l'ancien lycée provisoire est bordé :

- Au nord, par le mail Le Corbusier, voie à sens unique irriguant le quartier de la Tour d'Auvergne et bordée par un ensemble pavillonnaire à R+1,
- A l'est, par l'impasse Jules Saulnier qui sépare le site du groupe scolaire du Mandinet et du plateau sportif,
- A l'ouest, par la rue Gabriel largement plantée, rare voie permettant la jonction entre les parties de la commune situées de part et d'autre de la voie ferrée,
- Au sud, par la voie ferrée du RER A.



Parvis du groupe scolaire du Mandinet



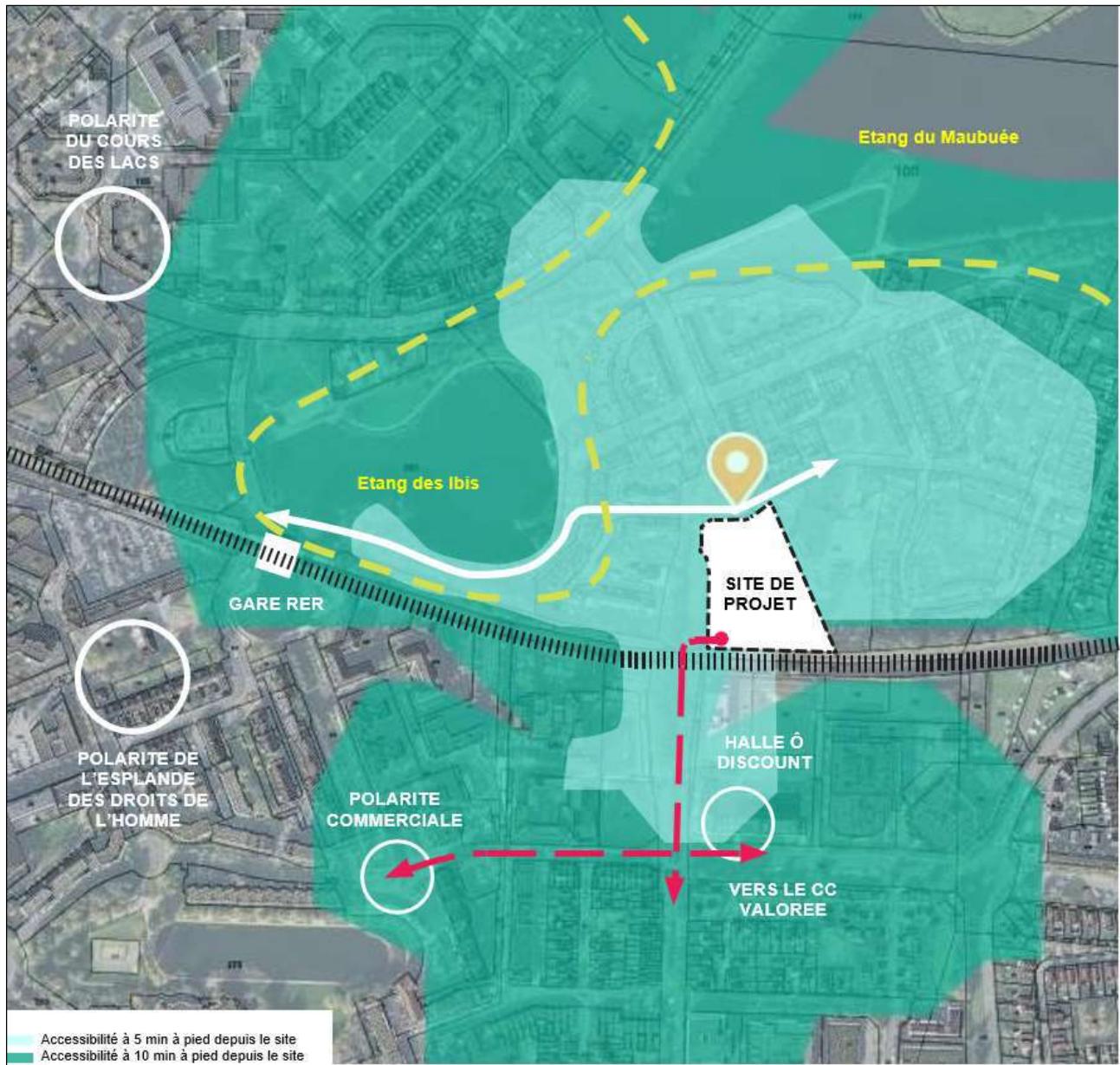
Entrée du plateau sportif

La proximité avec les polarités et une bonne accessibilité

Le site bénéficie d'une position stratégique et d'une accessibilité aisée, proche du centre urbain et des aménités (équipements scolaires, commerces de proximité, espaces de loisirs...) :

- La gare du RER de Lognes située à moins de 600 mètres (soit environ 10 minutes à pied via le mail Le Corbusier et les abords de l'étang des Ibis) permet de rejoindre le centre de Paris en moins de 30 minutes, facilitant les déplacements domicile/travail en transport en commun.

- Le site est également desservi par la ligne de bus 211 (arrêt Le Corbusier), ligne circulaire TORCY-RER qui permet de relier la gare RER de Noisiel à celle de Torcy, via la gare de Lognes.
- Il dispose d'un maillage viaire dense entre deux infrastructures primaires A4 et A104, mais également d'un réseau de liaisons douces en lien avec la trame verte de la chaîne des étangs (proximité de l'étang des Ibis et du parc du Mandinet aménagé autour de l'étang du Maubuée).

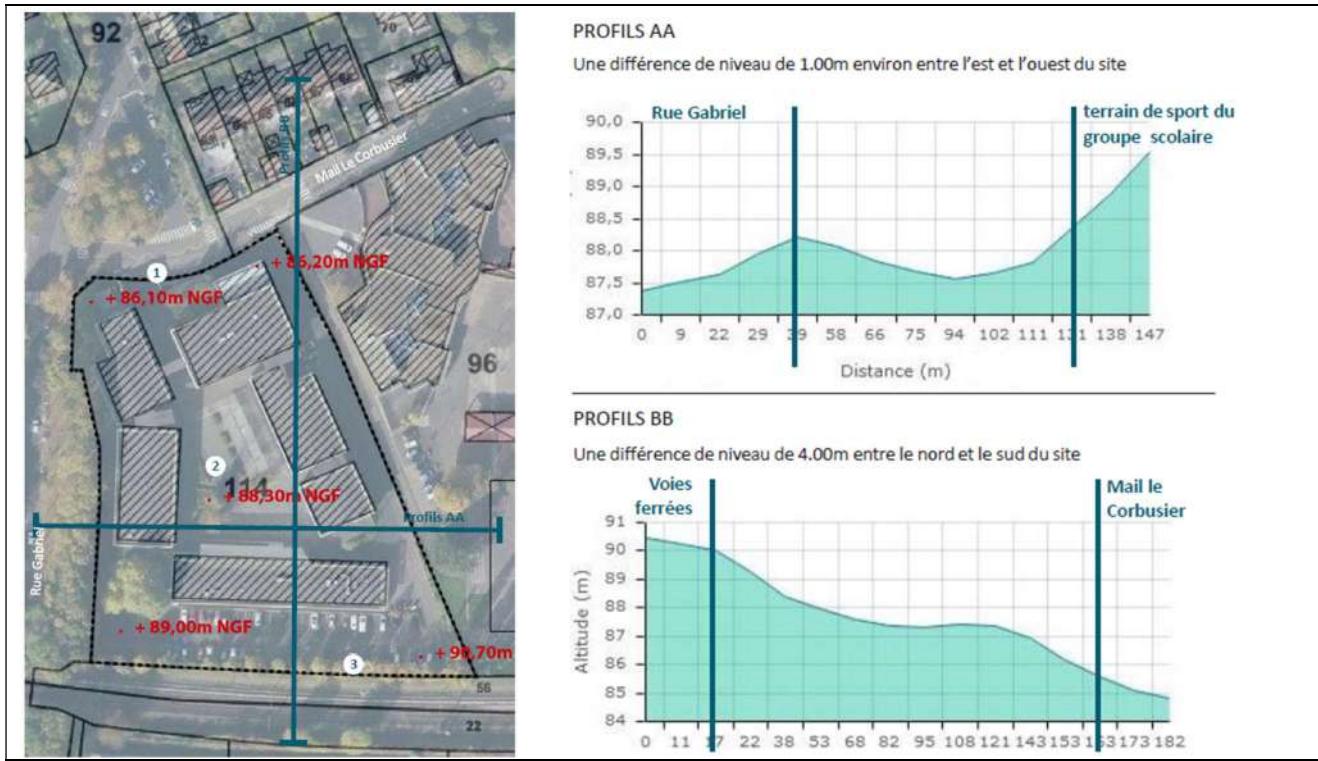


Les futurs habitants trouveront par ailleurs des commerces de première nécessité à moins de 10 min à pied (supermarché, boulangerie, pharmacie, restaurant, etc...) ainsi qu'un groupe scolaire à proximité immédiate. La commune compte également deux collèges et un lycée, situés à environ 10 minutes à pied. Les grands parcs paysagers et de loisirs de la chaîne des étangs (étang des Ibis, étang du Maubuée), situés à moins de 300 mètres à pied, sont également facilement accessibles.

Les déplacements du quotidien peuvent donc aisément s'effectuer à pied, en deux roues ou en transports en commun.

La morphologie du terrain

Le site de projet d'une superficie d'environ 1 ha et d'une longueur d'environ 120 mètres présente une différence de niveaux entre les voies ferrées au sud et le mail Le Corbusier au nord, comprise entre 86 et 89,5 mètres NGF, le haut du talus en limite des emprises de la voie ferrée culminant à 90,85 mètres NGF. Il présente également une déclivité entre l'impasse Jules Saulnier à l'est et la rue Gabriel à l'ouest.



Les différences de niveaux sur site

Le talus le long de la voie ferrée, doublé d'une bande arborée, permet également d'atténuer les nuisances liées au trafic RER.



Photo aérienne de l'état actuel du site, après démolition du lycée provisoire

Le site ayant accueilli le lycée provisoire de Lognes jusqu'à sa démolition en 2021, il a été imperméabilisé en quasi-totalité pendant plus d'une vingtaine d'années que ce soit par les bâtiments préfabriqués, la cour centrale en enrobé, les accès automobiles ou les espaces de stationnement le long des voies du RER. Malgré la démolition des bâtiments et la purge des revêtements de la cour, des stationnements et des circulations..., le site reste encore fortement anthropisé par la présence de résidus de gravats mélangés à la terre. Par ailleurs, la végétation qui s'y est développée depuis est constituée essentiellement d'espèces exotiques envahissantes.



Visibilité depuis le mail Le Corbusier



Visibilité depuis la rue Gabriel

Si la friche urbaine actuelle bénéficie d'une forte visibilité depuis le mail Le Corbusier, elle est plus dissimulée depuis la rue Gabriel. En effet, la topographie du terrain et la trame verte de la rue Gabriel, qui présente un alignement d'arbres bien développés, en font un site relativement préservé qui permet de développer un programme sans impact visuel sur le voisinage proche et bénéficiant en retour d'un cadre arboré.



De même, la limite sud du terrain est bordée par des espaces plantés, notamment un bosquet comprenant un beau platane et un alignement d'érables qui participent au corridor écologique à préserver le long de la voie ferrée. Ils constituent aujourd'hui la seule présence notable de nature sur le terrain.

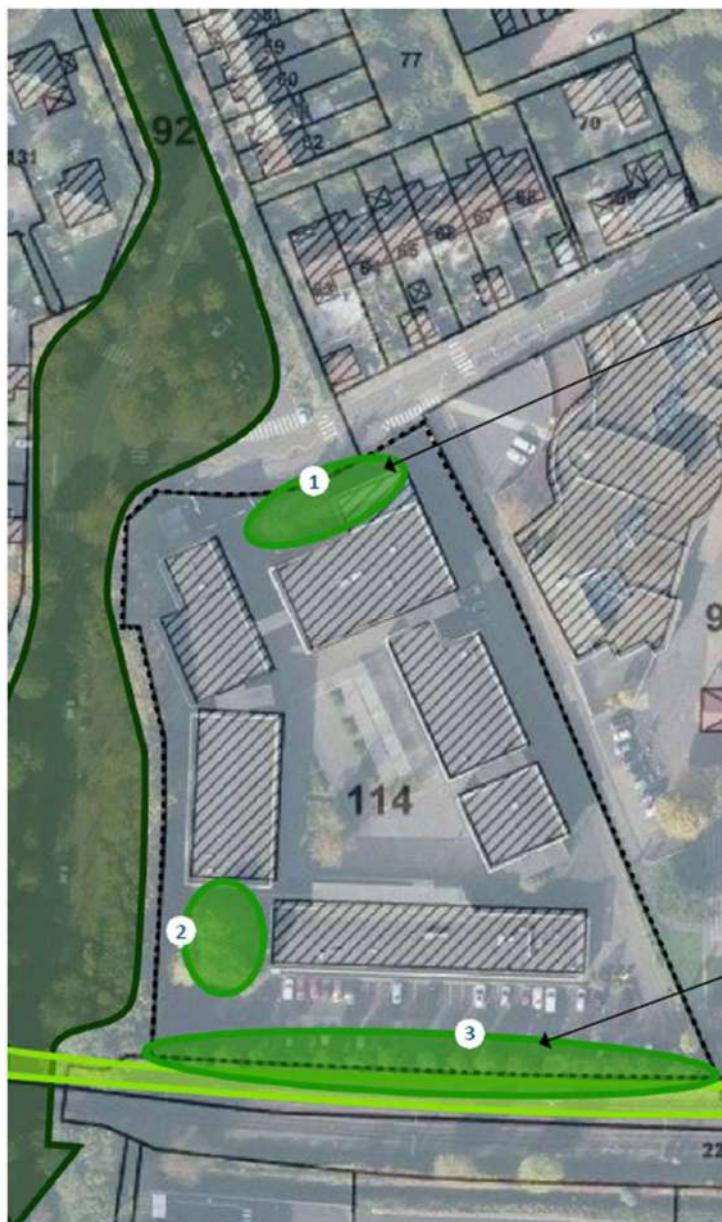


Photo repérage de la végétation existante



3. Le projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire

3.1. Une volonté de démarche de projet : étude urbaine et concertation préalable

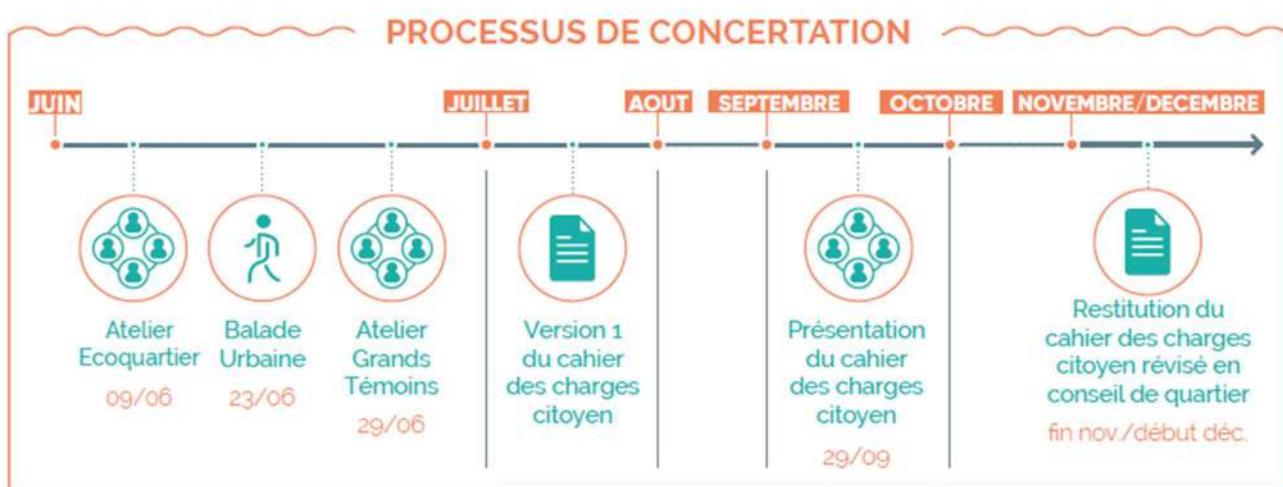
Après l'ouverture du lycée définitif, EpaMarne, en tant que propriétaire, souhaitait valoriser l'emprise foncière libérée par le lycée provisoire et y réaliser, en accord avec la commune, une opération immobilière inscrite dans les objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

Aussi, en 2020, la commune et l'EpaMarne ont décidé d'engager une réflexion sur la reconversion de ce site de plus d'un hectare. Il s'agissait de concevoir une densification urbaine dans un quartier majoritairement pavillonnaire en intégrant, d'une part les enjeux d'insertion urbaine et paysagère de la future opération, d'autre part les grands enjeux environnementaux déjà identifiés (proximité du RER A, conservation d'éléments paysagers, désimperméabilisation des sols et réintroduction de la pleine terre, gestion des eaux pluviales à la parcelle...).

Une étude de programmation suivie d'une étude urbaine ont ainsi été menées courant 2020 et 2021, afin de définir la constructibilité théorique du terrain et de traduire les enjeux d'insertion urbaine partagés avec les habitants sous forme d'un schéma d'intention.

En effet, la municipalité consciente des enjeux de renouvellement urbain sur son territoire, s'était engagée depuis 2019 dans une démarche de participation citoyenne, afin d'associer les habitants aux réflexions sur son devenir. Une Charte de Qualité Urbaine, co-construite avec les habitants dans le cadre d'ateliers citoyens, avait ainsi permis de définir les exigences imposées par la commune aux futures opérations de logements, que ce soit en matière de qualité urbaine ou d'habitat.

Avec l'appui de l'EpaMarne, la commune a souhaité poursuivre ce travail sur le projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire. Un groupe de 15 habitants volontaires, composé principalement de riverains du quartier de la Tour d'Auvergne où se situe le projet, s'est ainsi réuni à plusieurs reprises tout au long de l'année 2021. Au cours d'ateliers mais aussi de balades urbaines, ils ont réfléchi à leurs attentes quant au devenir de ce terrain mais également à ce que devait proposer une opération écologiquement exemplaire.



Cette démarche a donné lieu à la rédaction d'un Cahier des Charges Citoyen qui a dégagé **neuf grandes orientations** :

1. Concevoir l'opération autour d'un cœur d'ilot paysager ouvert sur le quartier,
2. Créer des porosités visuelles vers le cœur d'ilot,
3. Adapter les formes urbaines au tissu urbain environnant et accorder une attention particulière à

l'épannelage des constructions, en particulier en lien avec le tissu pavillonnaire le long du mail Le Corbusier,

4. Valoriser et renforcer la végétation existante, en particulier le corridor écologique le long des voies du RER,
5. Protéger les façades sud des nuisances sonores de la voie ferrée,
6. Apaiser les circulations autour de l'opération, en particulier dans l'impasse Jules Saulnier, en privilégiant les circulations piétonnes,
7. Profiter de la proximité du groupe scolaire du Mandinet pour créer un espace public fédérateur,
8. Offrir un espace commun ouvert à tous, en lien direct avec le groupe scolaire,
9. Offrir un espace partagé aux habitants de l'opération, favorable aux modes de vie participatif.

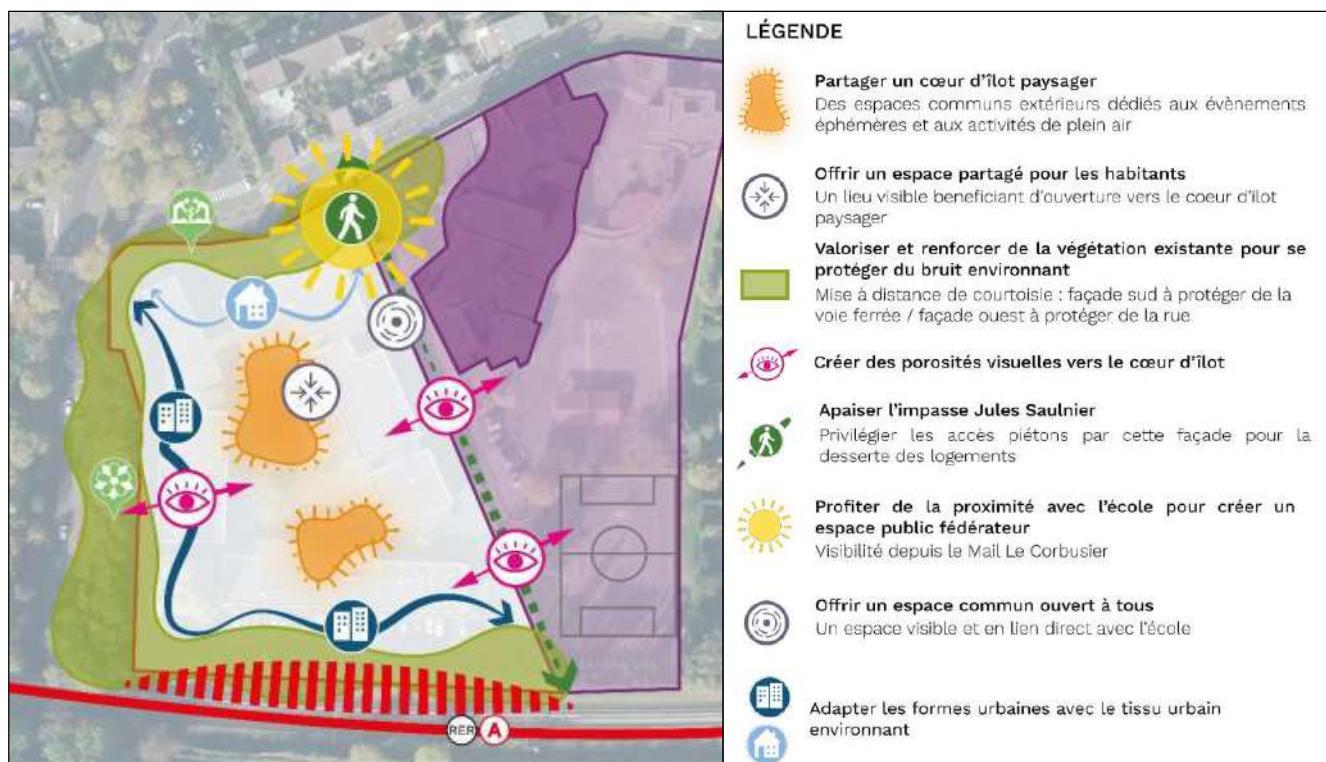


Schéma d'intention du Cahier des Charges Citoyen

Annexé au règlement de la consultation promoteur, ce Cahier des Charges Citoyen a contribué à départager les différents candidats sur leur bonne compréhension des attentes des habitants.

3.2. Une programmation pensée pour favoriser les parcours résidentiels et la cohésion sociale des futurs habitants

L'ambition partagée par les différents acteurs du projet ainsi que par les habitants ayant participé à la rédaction du Cahier des Charges Citoyen est de réaliser sur ce terrain une opération résidentielle écologiquement exemplaire. A ce titre, le projet doit proposer des logements permettant d'accompagner le parcours résidentiel des Lognots, particulièrement des primo-accédants et des jeunes familles avec enfants.

La commune de Lognes disposant d'un taux de logements sociaux de 34% au titre de la loi SRU au 1^{er} janvier 2020 (33,6% au 1^{er} janvier 2023), le choix de la commune et de l'EpaMarne s'est porté sur la réalisation d'une opération en accession à la propriété. Néanmoins, ce choix s'accompagnait également d'une volonté de proposer des logements abordables, notamment pour les primo-accédants.

Suite à l'étude de marché et de programmation résidentielle réalisée par le bureau d'études Adéquation en 2020, il a été proposé d'introduire au sein de la future opération une part de logements en Bail Réel et Solidaire (BRS).

Le programme devait également, en accord avec les attendus du Cahier des Charges Citoyen, favoriser le développement de modes de vie participatifs des futurs habitants.

Sur ces bases, le projet prévoit la construction d'environ 10 800 m² de surface de plancher, comprenant :

- **160 logements familiaux** dont 75% en accession à la propriété et 25% en Bail Réel Solidaire (BRS),
- **1 espace partagé d'environ 60 m²**, préférentiellement localisé en cœur d'ilot, adapté à l'accueil d'activités diversifiées et évolutif au cours de la journée (espace de coworking, de réunion, de sport, de détente...).

La typologie des logements doit permettre d'accueillir des ménages diversifiés et en premier lieu des propriétaires occupants. Elle doit privilégier une offre familiale, dont les enfants contribueront à assurer la continuité de fonctionnement des groupes scolaires. Elle doit également répondre aux besoins de décohabitation des jeunes Lognotes ou de déménagement des séniors résidant dans des maisons individuelles ou des logements collectifs peu adaptés au vieillissement de leurs occupants.

Ainsi, le nombre de studios et dans une moindre mesure de 2 pièces doit être limité au profit des T3 et des T4. De même, un panel de superficies doit être proposé, en particulier pour les T3 et les T4, afin de favoriser l'évolutivité des logements et de s'adapter aux besoins des futurs acquéreurs. La surface minimale des logements doit favoriser leur habitabilité avec des pièces à vivre suffisamment dimensionnées pour la vie familiale.

Comme prévu par la Charte de Qualité Urbaine de la commune de Lognes approuvée à l'automne 2019, le programme doit proposer :

- 5 % de studios d'une surface minimum de 27 m²
- 25 % de 2 pièces d'une surface minimum de 45 m²
- 50 % de 3 pièces d'une surface minimum de 61 m²
- 20 % de 4/5 pièces d'une surface minimum de 80 m².

Cette typologie peut être adaptée pour tenir compte de la spécificité des logements BRS, qui s'adressent plus spécifiquement à des primo-accédants :

- 20 - 25 % de 2 pièces d'une surface minimum de 45 m²
- 50% de 3 pièces d'une surface minimum de 61 m²
- 25 - 30 % de 4/5 pièces d'une surface minimum de 80 m².

Le projet devra également tenir compte des grandes orientations définies par la Charte de Qualité Urbaine en matière de qualité architecturale, d'aménagement des espaces communs, de qualité des logements et de sobriété énergétique.

Il est prévu que l'usage et l'aménagement de l'espace partagé soient laissés au choix des résidents, via une concertation organisée par le promoteur auprès des futurs acquéreurs.

3.3. Les grandes lignes du projet

Le projet doit également avoir une action positive sur le quartier et ses habitants. Pour ce faire, le schéma d'intention du Cahier des Charges Citoyen impose les grandes orientations suivantes :

Une composition urbaine favorisant l'insertion urbaine du projet à l'échelle du quartier

La future opération devra dialoguer avec les constructions avoisinantes et s'articuler tant visuellement que fonctionnellement avec le cadre urbain existant. Elle devra proposer une densité raisonnée de l'ilot en adaptant l'échelle des volumes construits (implantation, gabarit, hauteur) au site et à son environnement. La topographie du terrain pourra être utilisée afin de limiter la hauteur et la densité perçues, notamment depuis les espaces publics.

Une attention particulière devra également être portée à l'épannelage des constructions en lien avec le tissu pavillonnaire le long du mail Le Corbusier, en proposant une progressivité des hauteurs depuis le mail Le Corbusier (R+1+C/R+2) vers le fond de la parcelle (R+4/R+4+C).

Un îlot ouvert sur le quartier mais protégé des nuisances du RER

La forme urbaine du futur projet devra préserver un cœur d'îlot vert de pleine terre, proposant un espace apaisé et favorable aux rencontres des futurs habitants.

Les constructions implantées autour de cet espace devront présenter des respirations et des séquençages dans leur implantation, pour casser le schéma résidentiel fermé traditionnel et faire de ce nouveau projet un projet ouvert sur l'ensemble du quartier.

La forme urbaine de l'îlot devra également être étudiée afin de réduire l'impact sonore et visuel de la voie du RER à l'échelle de la parcelle et plus largement de l'ensemble du quartier. La prise en compte, dès la conception du projet, de modèles de propagation du bruit devra permettre la mise en œuvre de solutions volumétriques pour réduire ces nuisances sonores.

Des formes urbaines diversifiées, évitant des effets de barre

Le projet devra développer des formes urbaines diversifiées et cohérentes, dialoguant avec les constructions voisines, en évitant les effets de barres (épannelage, percées visuelles, toitures à pente) et en animant les façades grâce à des décrochés, des balcons, des loggias...

Des accès automobiles pensés pour limiter les impacts sur les voies internes du quartier

Les accès au site devront être pensés de manière à anticiper les conflits d'usage et à favoriser la cohabitation de la future opération avec son voisinage (groupe scolaire du Mandinet, plateau sportif...). Les accès comme les stationnements devront également valoriser la place des mobilités douces et pacifier la circulation automobile aux abords du groupe scolaire.

Des espaces publics repensés, favorisant les modes doux de déplacement

Le projet sera également l'occasion de repenser les espaces publics limitrophes (parvis du groupe scolaire, mail Le Corbusier, impasse Jules Saulnier) en laissant une place plus importante aux modes doux (piétons et cycles).

En effet, les espaces le long du mail Le Corbusier aménagés pour permettre l'accueil des lycéens et le stationnement des bus de transports scolaires sont aujourd'hui surdimensionnés et peu qualitatifs. De même, l'allée Jules Saulnier s'apparente à un accès de service au groupe scolaire et au plateau sportif, laissant peu de place aux circulations piétonnes.

Aussi, un espace public sera aménagé en continuité du parvis actuel de l'école, afin d'élargir l'espace d'accueil des familles mais également de créer une couture entre la nouvelle opération et le reste du quartier. Cet espace sera au possible végétalisé tout en respectant les contraintes de sécurité propre aux aménagements à proximité des écoles. De même, l'aménagement des trottoirs du mail Le Corbusier et l'impasse Jules Saulnier sera revu afin de leur donner un caractère plus piétonnier, favorable aux circulations apaisées entre le groupe scolaire et les futures constructions.

Une trame paysagère à valoriser, offrant des vues depuis l'espace public

Le paysage et la biodiversité constituent également des enjeux forts pour le projet. Ainsi, les espaces extérieurs ont un rôle à jouer dans la préservation des écosystèmes et des fonctionnalités écologiques identifiées.

Pour y parvenir, le projet devra préserver et mettre en valeur le corridor écologique le long du RER. Les éléments remarquables de la végétation existante en fond de parcelle (platanes et linéaire d'érables) seront conservés et renforcés. La conception du projet devra également tenir compte des plantations existantes aux abords du terrain, notamment les arbres d'alignement le long de la rue Gabriel, en prévoyant un éloignement suffisant des constructions et en anticipant les ombres portées.

Les perspectives visuelles et les continuités paysagères devront être soignées en créant des porosités visuelles et végétales reliant l'espace public au cœur d'ilot.

Le projet devra adopter une démarche paysagère et écologique assumée avec des espaces verts de différentes échelles, pérennes, appropriables et évolutifs avec les saisons, favorables à la biodiversité et à la lutte contre les îlots de chaleur.

L'espace vert en cœur d'ilot devra être pensé comme un espace complémentaire aux logements et pouvoir accueillir des activités collectives ou de détente, favorables à la cohésion sociale et à l'appropriation par les habitants (mobilier urbain, concept de jardins partagés, potagers communs, composts collectifs...).

Des ambitions environnementales affirmées

Le projet s'inscrit enfin dans une logique de développement durable, avec une exigence forte en matière de qualité environnementale.

Il devra ainsi participer à une politique de sobriété foncière et limiter l'impact sur l'artificialisation des sols dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette. Pour limiter le taux d'imperméabilisation de la parcelle, les franges et le cœur d'ilot devront privilégier les espaces de pleine terre. Ceux-ci devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle et permettre la plantation d'arbres de haute tige, notamment dans le but de lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain.

De même, le projet devra répondre aux enjeux de gestion et d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. L'aménagement de noues, de bassins de rétention paysagers, ... pourra permettre à la fois de gérer les eaux de pluie et participer à la végétalisation du site.

Enfin, il devra proposer une architecture responsable et respectueuse de l'environnement que ce soit dans ses modes constructifs (forte présence du bois et de matériaux biosourcés, maîtrise des coûts énergétiques des futurs logements, ...) ou dans les gabarits et l'implantation des bâtiments, notamment au regard des orientations solaires (favoriser la lumière naturelle et les apports solaires passifs dans les logements).

3.4. Présentation du projet lauréat du concours

Au printemps 2022, le groupement Legendre Immobilier et Plurial Novilia a été désigné lauréat de la consultation promoteur lancée par EpaMarne sur la base de ces différents éléments. Un concours d'architectes a ensuite permis à un jury composé d'élus, d'habitants, du promoteur et d'EpaMarne de départager les trois esquisses proposées.



Extraits du projet lauréat

	T1	T2	T3	T4	T5	Nb logts	SHAB
Bât. A	0	5	3	3	1	12	771,81
Bât. D	0	8	12	6	2	28	1 821,75
Sous total BRS	0	13	15	9	3	40	2593,56
Bât. B	2	7	11	0	0	20	1 149,23
Bât. C	0	5	8	5	0	18	1 277,63
Bât. E	0	0	8	4	1	13	907,21
Bât. F	0	3	8	5	1	17	1136,65
Bât. G	4	4	8	5	1	22	1299,01
Bât. H	0	11	16	2	1	30	1864,85
Sous total Accession	6	30	59	21	4	120	7634,58
Total hors Espace partagé	6	43	74	30	7	160	10228,14

DONNEES COMPLEMENTAIRES		
Surface de Plancher compris Esp. Partagé	10884	m ²
Nombre de stationnements	198	u

Tableau récapitulatif programmatique (mise à jour septembre 2024)



Axonometrie du projet lauréat



Plan masse – mis à jour janvier 2025



Plan masse paysager – mis à jour octobre 2024

La réalisation du projet lauréat, qui tient compte des orientations fixées par le schéma d'intentions urbaines, nécessite cependant des adaptations du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en particulier afin de permettre :

- une progressivité de la hauteur des constructions depuis le mail Le Corbusier vers le cœur d'ilot et le sud-ouest de la parcelle,
- une diversité de formes urbaines (toitures en pente, attiques, toitures terrasses) à même de garantir la bonne insertion urbaine et architecturale du projet à son environnement proche.

4. Choix de la procédure de déclaration de projet

La mise en œuvre opérationnelle du projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire selon les grandes orientations définies conjointement par l'EpaMarne et la commune nécessite de faire évoluer plusieurs pièces du PLU en vigueur :

- **Création d'une OAP** sur le site, permettant de décrire les grands principes d'aménagement et d'encadrer la mise en œuvre du projet.
- **Modification du plan de zonage**, qui classe actuellement le site en zone UG, à dominante pavillonnaire, afin de le classer en zone UC et plus particulièrement dans un secteur UCc nouvellement créé.
- **Modification du règlement**, avec la rédaction de dispositions spécifiques pour le secteur UCc au sein du règlement de la zone UC.

4.1. Une procédure de mise en compatibilité du PLU portée par l'EpaMarne

Pour ce faire, l'EpaMarne et la commune de Lognes ont décidé de lancer une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, en application de l'article L300-6 du Code de l'urbanisme. Ce dernier prévoit que l'Etat, ses établissements publics ou les collectivités territoriales puissent se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou la réalisation d'un programme de construction, pour permettre d'apporter au PLU en vigueur les adaptations nécessaires à la réalisation de ce projet.

Cette procédure, explicitée aux articles L153-54 et suivants et R153-13 et suivants du Code de l'urbanisme, permet d'adapter le document d'urbanisme, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. Elle peut s'appliquer à la réalisation d'un projet porté par une personne publique ou privée. D'une portée expressément opérationnelle, elle autorise les échanges avec les propriétaires ou opérateurs, afin d'aboutir à un projet cohérent et concerté.

Or, le projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire prévoit la construction d'une opération résidentielle écologiquement exemplaire. Comme il sera démontré plus loin, la construction de logements dans une zone identifiée comme tendue constitue un projet d'intérêt général visant à mettre en œuvre à la fois les orientations de la loi dite du Grand Paris et celles du SDRIF, sans remettre en cause les grandes orientations du PADD de Lognes approuvé en 2007. L'objectif est également de pouvoir adapter les caractéristiques du projet dans une démarche itérative, afin qu'il réponde au mieux aux enjeux urbains et environnementaux identifiés notamment dans le cadre des ateliers citoyens.

L'article R153-16 du Code de l'urbanisme précise que cette procédure peut être conduite par un établissement public dépendant de l'Etat. Le projet se situant dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Marne-la-Vallée, dont l'aménagement a été confié à l'EpaMarne, et sur un foncier dont il est toujours propriétaire, il a été décidé – de concert avec la commune – que l'établissement public porterait cette procédure. Cela permet également à l'EpaMarne d'assurer un rôle de coordination entre les différents acteurs mobilisés autour de la réalisation de cette opération d'intérêt général : collectivités, autorité environnementale, promoteurs, bureaux d'études...

La procédure est menée par le Président du Conseil d'Administration de l'Etablissement et l'enquête publique est organisée par le Préfet. Cette initiative a été validée par le Conseil d'Administration d'EpaMarne du 26 juin 2024.

La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU fassent l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées (PPA) mentionnées à l'article L153-54 du Code de l'urbanisme. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint doit être joint au dossier d'enquête publique.

Cette procédure sera ensuite soumise à une Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) d'une durée minimum d'un mois, en application de l'article L123-19-11 du Code de l'environnement. En effet, l'article L102-13 11° du Code de l'urbanisme prévoit qu'à l'intérieur du périmètre d'une Opération d'Intérêt National, les projets répondant aux objectifs de l'OIN ainsi que les évolutions du PLU nécessaires pour permettre leur

réalisation puissent faire l'objet d'une PPVE en lieu et place d'une enquête publique. Cette PPVE devra porter à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence

Le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA et des observations formulées par le public lors de la PPVE, sera soumis au Conseil d'Administration d'EpaMarne qui devra approuver l'intérêt général du projet. Le dossier sera ensuite transmis à la commune de Lognes qui disposera alors d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité de son PLU. A défaut de délibération ou en cas de désaccord, le Préfet est compétent pour approuver la mise en compatibilité.

Les extraits complets du code de l'urbanisme figurent en annexe du présent rapport de présentation.

4.2. Une procédure soumise à évaluation environnementale

À la suite d'une saisine « au cas par cas » effectuée en décembre 2023, la MRAE a, par décision en date du 14 février 2024, soumis le projet porté par le groupement Legendre Immobilier et Plurial Novilia à évaluation environnementale obligatoire.

En raison de l'imbrication du projet et de la mise en compatibilité du PLU, mais également des enjeux environnementaux de l'opération liés à la gestion des nuisances sonores dues à la proximité immédiate du RER, il a été décidé de réaliser une procédure dite « commune » de l'évaluation environnementale du plan et de l'étude d'impact du projet, prévue par les articles L122-14 et R122-27 du Code de l'environnement.

De ce fait, en application des articles L103-2 à L103-7 du Code de l'urbanisme, cette procédure doit faire l'objet d'une concertation obligatoire associant les habitants et les associations locales pendant toute la durée de son élaboration.

Cette concertation s'est tenue du 6 novembre 2024 au 6 janvier 2025, selon les objectifs et modalités définis par le Conseil d'Administration d'EpaMarne dans sa délibération du 26 juin 2024 :

- Présenter le projet de construction de logements projeté sur le site,
- Informer le public des évolutions du PLU nécessaires pour permettre la réalisation de ce projet,
- Recueillir les observations du public.

Une plaquette de présentation des grands objectifs et des grandes lignes du projet, ainsi que des modifications à apporter aux PLU pour permettre sa réalisation, a ainsi été mise à la disposition du public, sous format papier mais également sur les sites Internet de la commune, de l'EpaMarne et de la Préfecture de Seine-et-Marne. Un registre papier et une adresse mail dédiée ont permis de recueillir les remarques et observations des habitants. Le bilan de cette concertation, validé par le Conseil d'Administration d'EpaMarne le 5 mars 2025, est annexé au présent dossier de Mise en Compatibilité du PLU. Il est également consultable les sites internet d'EpaMarne et de la Ville de Lognes.

Le dossier de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU, comprenant un rapport environnemental, ainsi que l'étude d'impact du projet doivent être transmis conjointement à l'Autorité environnementale compétente, qui dispose d'un délai de 3 mois pour émettre son avis. EpaMarne et le promoteur seront tenus de rédiger un mémoire de réponse à l'avis donné par l'Autorité environnementale. Ces éléments seront intégrés au dossier soumis à PPVE.

4.3. La mise en œuvre d'un projet d'intérêt général compatible avec les documents supracommunaux

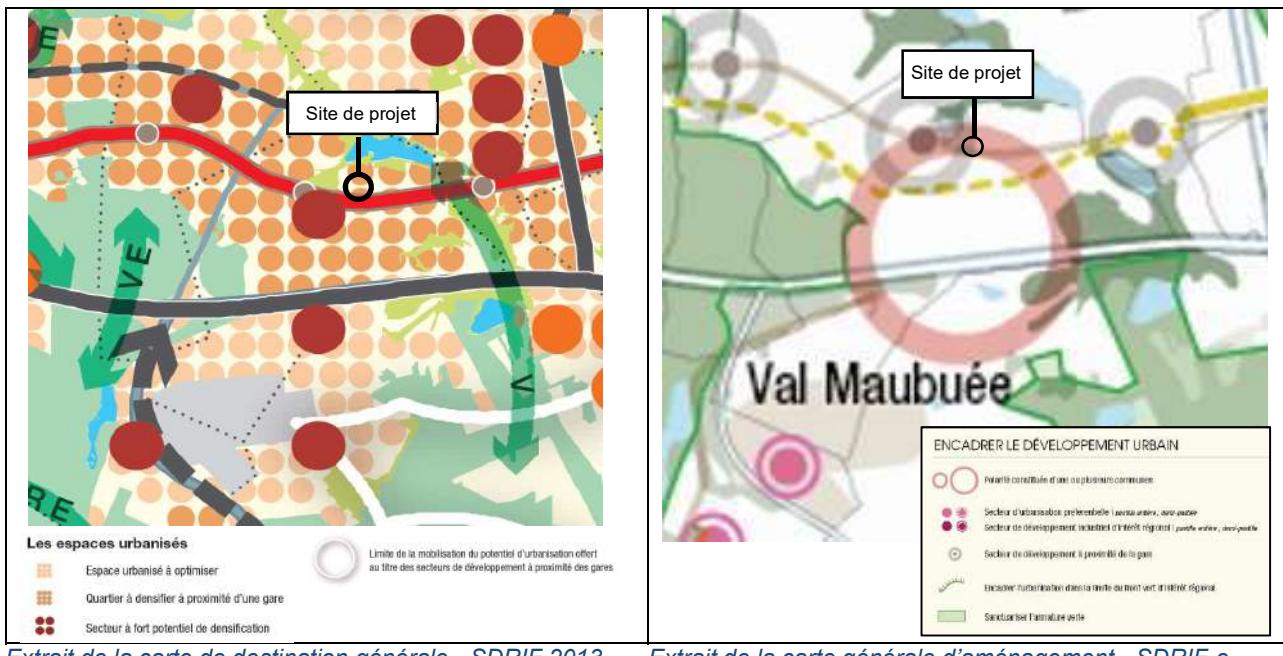
Le projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire présente un caractère d'intérêt général et répond ainsi aux critères fixés par l'article L 153-54 du Code de l'urbanisme. De plus, il ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD qu'il contribue au contraire à mettre en œuvre. En effet, il permet de répondre à différents enjeux identifiés tant en matière d'habitat, de développement durable que d'insertion urbaine.

Répondre aux enjeux en matière d'habitat

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

Le projet de construction développé, en recyclant un espace précédemment urbanisé, permet le développement d'une offre de logements tout en s'articulant au cadre urbain environnant. Il s'inscrit donc pleinement dans les grands objectifs du PADD du PLU.

Avec la réalisation d'une opération de 160 logements, il contribue parallèlement à mettre en œuvre les objectifs de production de logements définis par la TOL et repris tant par le SDRIF en vigueur que par le projet arrêté de SDRIF-e.



Extrait de la carte de destination générale - SDRIF 2013

Extrait de la carte générale d'aménagement - SDRIF-e

En effet, le SDRIF actuellement en vigueur préconise de densifier en priorité les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, en particulier ceux situés dans un rayon d'environ 2 km autour d'une gare. Le site de projet est ainsi considéré comme un quartier à densifier à proximité d'une gare.

Au titre du projet de SDRIF-e, Lognes a été intégrée à la polarité urbaine du Val Maubuée. La progression de 17% en moyenne du nombre de logements au sein de ses espaces urbanisés à l'horizon 2040 repose sur la construction de 1 044 logements supplémentaires durant cette période, soit environ 65 logements par an.

En prévoyant la réalisation d'une offre de logements familiaux, dont 40 sous forme de Bail Réel Solidaire (soit 25% de l'opération), le projet permet également de diversifier l'offre de logement sur le territoire communal, tout en contribuant à l'objectif de production de 2/3 de logements dits abordables à l'échelle de la région Ile de France.

Il répond aussi aux enjeux d'intensification urbaine du SDRIF-e, qui visent à réaliser 90% de ces nouveaux logements sous forme de renouvellement urbain, principalement dans les polarités et dans les zones les mieux desservies par les transports en commun. Or, le site de projet est à moins de 600 mètres à pied de la gare RER de Lognes.

Améliorer le cadre de vie du quartier

Le PADD énonce un objectif de préservation de la qualité urbaine des quartiers.

Le projet revêt ainsi un caractère d'intérêt général dans la mesure où il aura pour conséquence une amélioration significative du cadre de vie du quartier de la Tour d'Auvergne, notamment par la réappropriation d'une friche urbaine.

L'insertion architecturale et les formes urbaines seront travaillées afin de s'articuler au cadre urbain existant, grâce à un épannelage progressif des constructions depuis le mail Le Corbusier, à une implantation réfléchie des bâtiments et à des formes architecturales diversifiées privilégiant les toitures à pente et évitant les effets de barre en particulier sur le domaine public.

En présentant un front bâti le long de la voie ferrée et en proposant un cœur d'ilot calme et apaisé, le projet permettra également de limiter la propagation des bruits du RER au sein du tissu existant, tout en offrant aux habitants du quartier des percées paysagères vers le cœur d'ilot vert.

Favoriser les modes doux de déplacements

Le PADD énonce par ailleurs un objectif d'amélioration et de sécurisation des déplacements et de développement des modes alternatifs à la voiture. Il s'agit à ce titre de mieux articuler urbanisme et déplacements, en promouvant un nouveau partage de l'espace public au profit des modes doux (marche à pied, vélos).

En accord avec ces orientations, les espaces publics autour du projet seront repensés, afin de relier visuellement et fonctionnellement le projet au bâti existant, ce qui profitera à l'ensemble des riverains du quartier de la Tour d'Auvergne. Le parvis actuel du groupe scolaire du Mandinet sera élargi par la réalisation d'un nouveau parvis en miroir à l'angle du mail le Corbusier et de l'impasse Jules Saulnier. Les trottoirs du mail Le Corbusier, la placette centrale ainsi que l'allée Jules Saulnier seront également réaménagés afin de permettre des circulations piétonnes plus confortables, notamment avec le groupe scolaire.

Le site se trouvant à proximité à la fois des transports en communs (RER A) et des services de proximité (commerces et services), les résidents pourront facilement privilégier l'utilisation des modes doux et des transports en commun dans leurs déplacements quotidiens. La diminution des nuisances sonores et des pollutions liées à l'utilisation des véhicules individuels sera favorable à l'ensemble des habitants de la commune et du quartier.

Afin de favoriser l'utilisation du vélo, le projet proposera des places de stationnement deux-roues situées en rez-de-chaussée, à proximité des entrées des immeubles.

En ce sens, le projet contribue à mettre en œuvre les grands défis du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIf) approuvé par le conseil régional le 19 juin 2014 et, notamment, à construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs. Il s'inscrit également dans les grandes orientations du Plan des Mobilités en Ile de France 2020-2030 arrêté le 27 mars 2024, en particulier l'axe 2 « Placer le piéton au cœur des politiques de mobilités » et l'axe 4 « Encourager l'usage du vélo ». Plus spécifiquement, les enjeux pour la couronne parisienne sont d'encourager le changement de pratiques avec un moindre recours aux véhicules individuels motorisés, en favorisant les mobilités alternatives (marches et vélo pour les déplacements de proximité, transports collectifs pour les déplacements en lien avec l'hypercentre et le cœur d'agglomération, et les usages partagés de la voiture.), ce que le projet par sa situation et sa conception, favorise.

Répondre aux enjeux du développement durable et du Zéro Artificialisation Nette

La densification induite par le projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire s'inscrit parallèlement dans une démarche de désimperméabilisation des sols, portée tant par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 que par la loi ZAN promulguée le 20 juillet 2023 et reprise par le projet arrêté de SDRIF-e.

Pendant plus de 20 ans, le terrain a été majoritairement imperméable. Malgré la démolition des bâtiments préfabriqués et le retrait des enrobés de la cour et des espaces de circulation, il reste encore aujourd'hui fortement anthropisé. L'ancien lycée a en effet laissé place à une friche constituée d'un mélange de terres et de résidus de gravats de démolition.

A l'échelle de l'Opération d'Intérêt National, il se veut ainsi un projet pilote en matière de prise en compte des enjeux de sobriété foncière mais aussi de limitation d'impact sur l'artificialisation des sols.

En accord avec l'objectif de maintien des grands équilibres entre espaces bâtis et espaces non bâtis énoncé par le PADD, la commune a souhaité sanctuariser les espaces verts remarquables de son territoire (espaces boisés et espaces paysagers autour des plans d'eau) sous forme de zones naturelles (zone N) et privilégier les opérations de construction sur des terrains déjà urbanisés. Le fait de développer une opération de construction sur un site précédemment imperméabilisé permet de renouveler la ville sur un secteur qui a déjà été aménagé et bâti. Il permet de ne pas artificialiser un autre foncier potentiellement plus naturel, tout en répondant aux objectifs de production de logements fixés par les documents communaux et supra-communaux.

Par ailleurs, le projet porte une réelle volonté de renaturation du site en développant une opération bien plus perméable que ne l'était l'ancien lycée provisoire. En accord avec les grandes orientations du SDRIF-e, il s'agit notamment de promouvoir la réintroduction de pleine terre à hauteur de 30% et de concevoir un cœur d'ilot vert majeur. Cette végétalisation des sols a également un intérêt fort dans la réduction des effets d'îlots de chaleur urbain localement, en diminuant les revêtements au sol à fort albédo, en réintroduisant plus de végétation et en permettant un meilleur cycle de l'eau.

Le projet prévoit également de conserver les plantations existantes identifiées comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, notamment le long des voies (voie ferrée et côté rue Gabriel). Il prévoit ainsi de conserver et de valoriser les corridors écologiques favorables à la biodiversité, tout en favorisant la renaturation du site par l'aménagement d'espaces extérieurs et notamment d'un cœur d'ilot généreux.

Enfin, comme exposé dans le rapport environnemental, il est également compatible avec les autres documents supra-communaux : Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...

5. Présentation des évolutions apportées au PLU

Le PLU actuel ne permet pas la mutation du secteur de l'ancien lycée provisoire, identifié comme un secteur à enjeux, dans le respect des grands objectifs définis par la commune et l'EpaMarne. Aussi, la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet permettra d'apporter plusieurs modifications au PLU actuellement en vigueur :

- Création d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur le site de l'ancien lycée provisoire,
- Modification du plan de zonage réglementaire et délimitation d'un **nouveau secteur UCc** correspondant au périmètre du projet,
- Rédaction au sein du règlement écrit de la zone UC d'un **dispositif réglementaire spécifique** au secteur UCc.

5.1. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La Mise en Compatibilité du PLU prévoit tout d'abord la création d'une d'Orientation d'Aménagement et de Programmations (OAP) sur le site de l'ancien lycée provisoire.

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

En effet, l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme dispose :

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

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour (...) permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; (...)
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer (...), restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...) »

Il est complété par l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10. »

Afin de permettre la mise en œuvre du schéma d'aménagement défini sur ce secteur et d'encadrer la forme des futures constructions, l'OAP précise les principes et les conditions dans lesquels le projet doit être réalisé. Le contenu de l'OAP présente les objectifs généraux du projet de reconversion du site de l'ancien lycée provisoire, la programmation, les principes de composition urbaine et les enjeux à appréhender pour réussir l'insertion urbaine du futur projet. Il fixe également des ambitions en matière environnementale et constructive ainsi qu'en termes de qualité des logements, afin de s'assurer de la bonne prise en compte des conclusions de la consultation citoyenne.

A ce titre, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire rappelle :

Les grands objectifs du projet :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ci-après doivent permettre la réalisation du projet selon les grands objectifs définis par la commune et l'EpaMarne, et partagés avec les habitants dans le cadre d'une concertation ayant menée à la rédaction d'un Cahier des Charges Citoyen :

- Promouvoir un développement urbain maîtrisé, qui permette de répondre aux besoins de logements des Lognots tout en préservant un cadre de vie de qualité qui participe pleinement de l'attractivité du territoire.
- Réaliser une opération de logements facilitant les parcours résidentiels des habitants, en particulier des primo-accédants et des familles avec enfants, tout en maîtrisant les coûts de l'immobilier.

- Réaliser une opération écologiquement exemplaire, autour d'une démarche environnementale ambitieuse qui prenne en compte les enjeux spécifiques du site (proximité de la ligne du RER, désimperméabilisation des sols, préservation de la végétation existante...).
- Incrire le projet dans le respect de la Charte de Qualité Urbaine et du Cahier des Charges Citoyen, co-construits avec les habitants dans le cadre d'ateliers citoyens.

La concertation préalable organisée entre le 6 novembre 2024 et le 6 janvier 2025 dans le cadre de l'évaluation environnementale de la présente Déclaration de Projet n'a pas menée à une modification des objectifs définis dans le Cahier des Charges Citoyen.

La programmation : concevoir un projet au service de la qualité urbaine et du « bien habiter »

La programmation doit permettre de fluidifier les parcours résidentiels en proposant des logements garants de la mixité sociale de Lognes, ciment du bien vivre ensemble de la commune. Le projet immobilier comprend :

- 160 logements familiaux dont 75% en accession à la propriété et 25% en BRS (Bail Réel Solidaire), avec un niveau de sous-sol,
- 1 espace partagé réservé aux habitants de l'opération et intégré à l'ensemble immobilier.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent compléter le règlement du secteur UCC du PLU de Lognes et encadrer la mutation de cet îlot afin de :

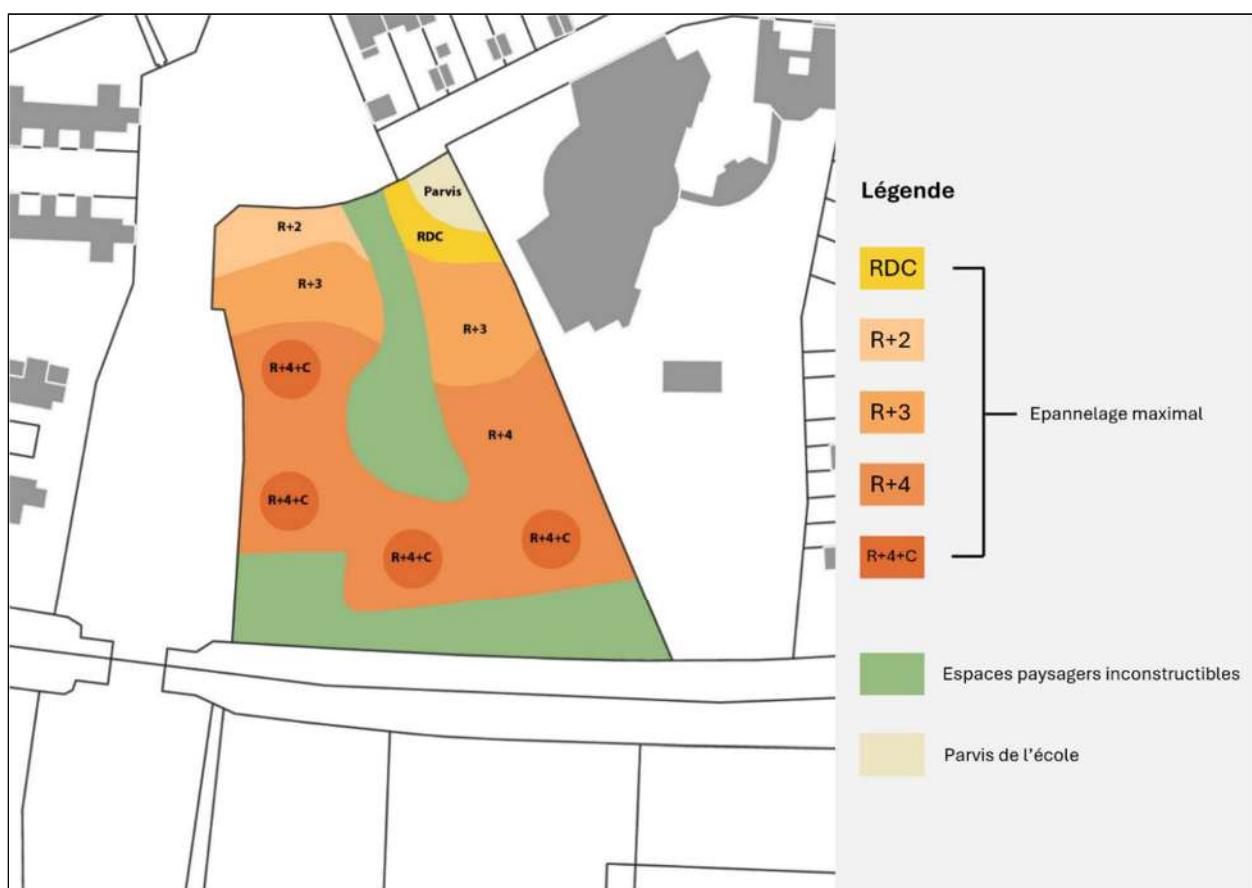
- Proposer des formes urbaines diversifiées et des hauteurs de bâtiments adaptées au site et à ses environs,
- Prendre pleinement en compte la question des nuisances sonores et visuelles de la voie ferrée à travers la composition même du projet et l'implantation des bâtiments,
- Encourager les continuités paysagères et créer des espaces de dialogue (espaces verts, percées visuelles...) entre la future opération et le quartier,
- Proposer des logements agréables à vivre, bien orientés, bien ensoleillés,
- 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, le second précisant l'épannelage des futures constructions.

Les grands principes de composition urbaine et de programmation du site



Afin que le projet s'articule tant visuellement que fonctionnellement avec le cadre urbain existant, en particulier avec le tissu pavillonnaire situé de l'autre côté du mail Le Corbusier, l'OAP comporte un plan d'épannelage permettant une gradation des constructions du R+2 au R+4+C du nord au sud du secteur.



Justifications :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation, créée au titre de la procédure de mise en compatibilité, permet de traduire le projet tant du point de vue de sa composition urbaine que de ses ambitions environnementales. La programmation figurant dans l'OAP correspond au projet retenu dans le cadre de la consultation promoteurs.

L'OAP permet de traduire et de rendre opposable aux autorisations d'urbanisme les orientations qui ont été élaborées dans le cadre de la consultation citoyenne.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation rappelle également les grands principes édictés par la Charte de Qualité Urbaine en matière de qualité architecturale, de configuration des logements et d'aménagement des espaces communs.

Le dispositif d'OAP permet ainsi de garantir que le PLU permettra globalement de réaliser le projet retenu, tout en fixant des dispositions qui garantissent que les ambitions et le contenu du projet seront respectés.

Le dispositif prescriptif complémentaire vient conforter la garantie du bon respect du projet.

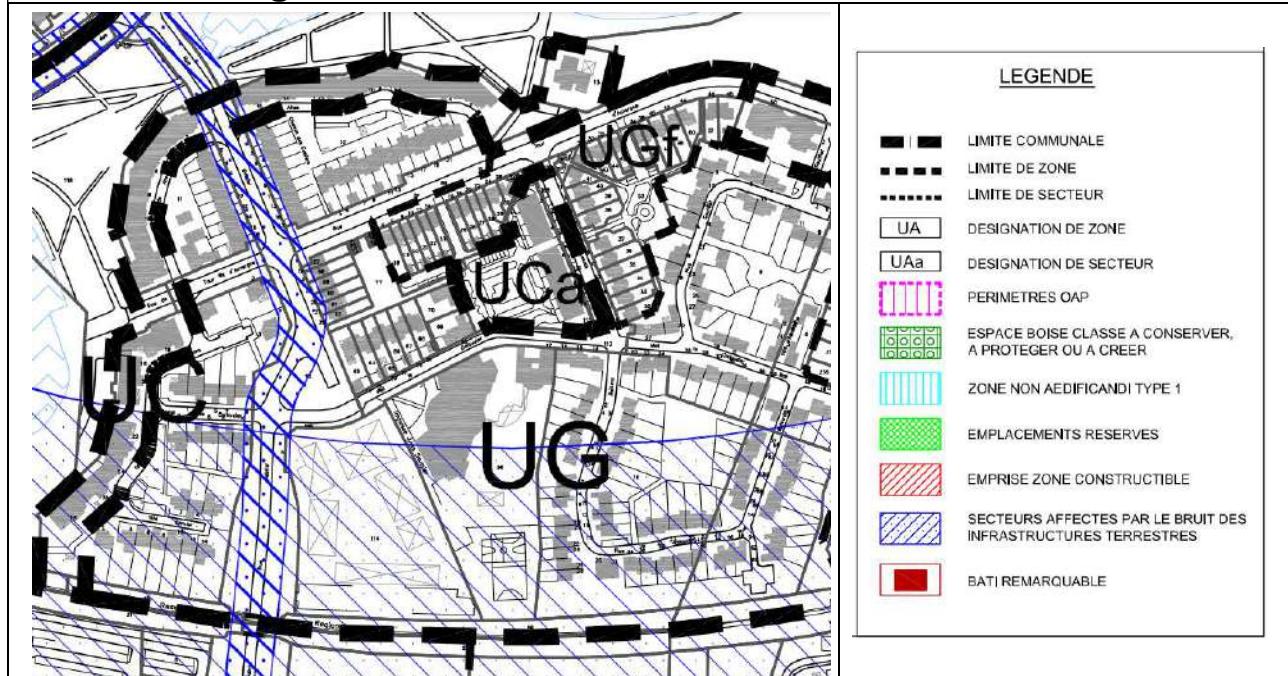
5.2. Modification du zonage réglementaire et création d'un secteur spécifique

Le plan de zonage du PLU est complété, afin de faire figurer le périmètre de l'OAP conformément aux dispositions de l'article R151-6 du Code de l'urbanisme.

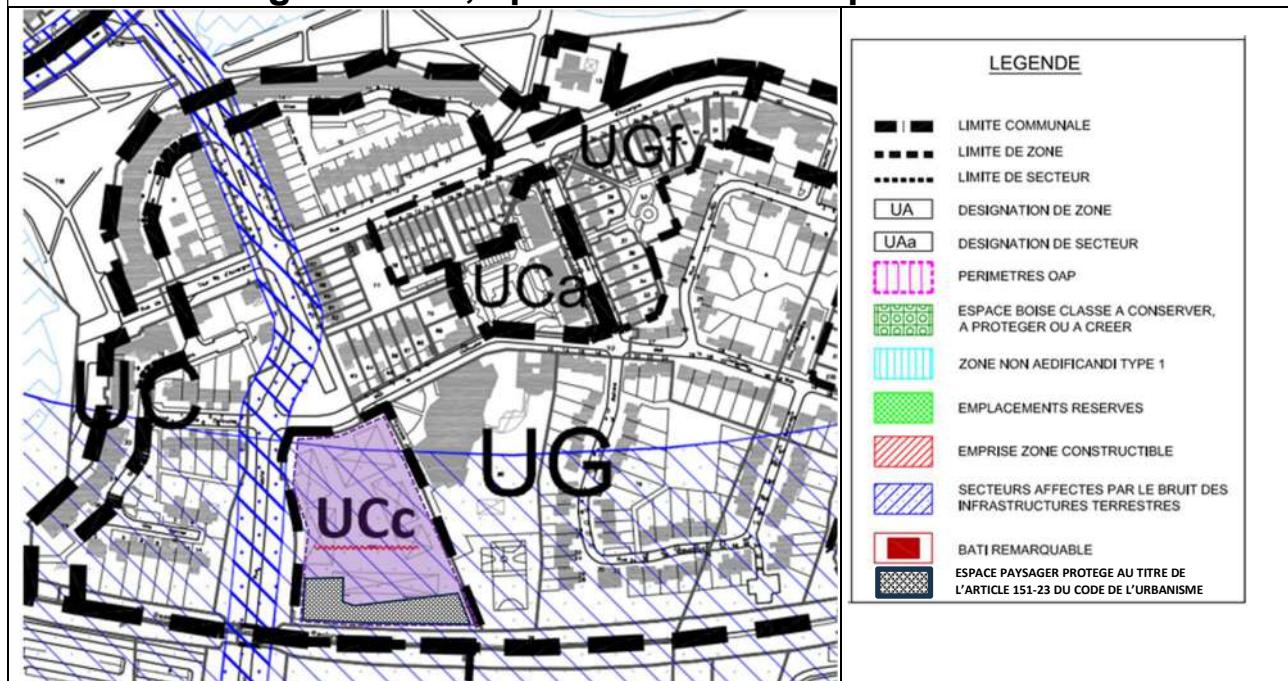
Le zonage est également modifié afin d'intégrer le site du projet dans la zone UC, zone à vocation d'habitat collectif, sous la forme d'un nouveau secteur dénommé UCc, dont le périmètre coïncide avec celui de l'OAP.

En application de l'article R151-14 du Code de l'urbanisme, le plan de zonage fait apparaître l'espace paysager protégé créé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Plan de zonage du PLU, état actuel



Plan de zonage du PLU, après mise en compatibilité



Justifications :

Afin de mettre en œuvre le projet, un changement de zone est nécessaire pour classer le terrain dans une zone qui corresponde aux caractéristiques générales du projet et permette la réalisation d'un programme de logements collectifs.

Le site de projet se trouve aujourd'hui en zone UG. Comme le précise le chapeau de présentation, cette « zone possède une vocation principalement résidentielle, sous forme d'habitat individuel ». La hauteur maximale des constructions y est limitée à 12 mètres et les prospects ne correspondent pas à des immeubles collectifs. Le règlement de cette zone ne permet donc pas la reconversion du site sous la forme définie par le projet.

Aussi, le site sera intégré à la zone UC, qui possède également une vocation principalement résidentielle mais sous forme d'habitat collectif. Néanmoins, les caractéristiques du projet, notamment en termes d'implantation ou de hauteur des constructions mais également d'emprise au sol et d'obligation de plein terre, justifient de créer un nouveau secteur dénommé UCc, dont le périmètre coïncide avec celui de l'OAP. Ce nouveau secteur disposera de règles spécifiques détaillées au paragraphe 5.3, complétant et précisant les grands principes d'aménagement définis par l'OAP.

Enfin, afin de protéger l'alignement d'érables le long de la voie du RER et le bosquet d'arbres dans la partie sud-est, il a été décidé de délimiter en partie sud du secteur UCc un espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

5.3. Adaptation du règlement de la zone UC en cohérence avec les objectifs de l'OAP

Le règlement de la zone UG ne permet pas la réalisation du projet dans la forme souhaitée par la commune de Lognes et l'EpaMarne.

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des évolutions apportées au règlement entre la zone UG, où est situé actuellement le projet, et le futur secteur UCc.

ARTICLE	ZONE UG	SECTEUR UCc
1 et 2	Principalement à destination de logement sous forme d'habitat individuel	Principalement à destination de logement sous forme d'habitat collectif
3	Un seul accès autorisé par unité foncière	Autorisation d'un accès sur chacune des voies bordant le terrain pour tenir compte de la configuration du site.
4		Ajout de dispositions relatives à l'installation de bornes d'apport volontaire pour les ordures ménagères
5	Non réglementé	Non réglementé
6	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.	Adaptation des règles pour préciser le recul minimum autorisé par rapport à l'alignement et autoriser sous conditions les saillies et surplombs dans les marges de recul.
7	Les constructions peuvent être implantées soit sur une, soit sur deux limites séparatives de propriété avec respect d'une distance égale à la hauteur de la façade et un minimum de 4 mètres en cas de baies transparentes et de la moitié de la hauteur de la façade et un minimum de 2,50 mètres en cas de baies opaques ou de façades aveugles	Adaptation des règles pour imposer des prospects adaptés à la construction de logements collectifs et un recul spécifique vis à vis de la voie RER .

8	<p>Construction de bâtiments non contigus ou en vis-à-vis autorisée avec respect d'une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée et un minimum de 4 mètres, si l'une des façades comporte des baies transparentes et d'une distance égale à $\frac{1}{4}$ de la hauteur de la façade la plus élevée et un minimum de 2,50 mètres, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques.</p>	<p>Adaptation des règles pour imposer des prospects adaptés à la construction de logements collectifs et préserver les vues.</p>
9	<p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie totale du terrain pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m².</p>	<p>Définition d'une emprise spécifique en cohérence avec le projet, soit au maximum 40% de la superficie totale du terrain.</p>
10	<p>La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.</p>	<p>Hauteur spécifique en cohérence avec le projet, à savoir une hauteur totale maximum de 21 mètres et référence au plan d'épannelage défini par l'OAP.</p>
11		<p>Des précisions sur l'aspect extérieur des constructions sont apportées en cohérence avec l'OAP et en lien avec la Charte de Qualité Urbaine de la commune.</p>
12	<p>Commun à l'ensemble des zones</p>	<p>Adaptation des règles pour le stationnement des vélos.</p>
13	<p>Les espaces effectivement plantés et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.</p>	<p>Obligations spécifiques en cohérence avec les ambitions environnementales du projet, à savoir 45 % d'espace vert dont au moins 30% de pleine terre. Référence aux préconisations de l'OAP et aux espaces paysagers protégés inconstructibles.</p>
14	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>
15	<p>Non réglementé</p>	<p>Compte tenu des ambitions environnementales du projet, des dispositions sont prévues en lien avec l'OAP, notamment en termes de consommations énergétiques et de performances acoustiques.</p>
16	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>

Le site est désormais intégré à la zone UC du PLU à vocation d'habitat collectif, sous la forme d'un nouveau secteur dénommé UCc, dont le périmètre correspond à celui de l'OAP.

Ce secteur est doté de dispositions spécifiques insérées aux articles 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 15 du règlement de la zone UC.

Chapeau de la zone	
<ul style="list-style-type: none"> Le chapeau du règlement de la zone UC est complété, afin de préciser l'existence du périmètre de l'OAP, indiquer la création du secteur UCc et de règles spécifiques à ce secteur. 	
AVANT	APRES
<p><u>Caractère de la zone :</u></p> <p>Cette zone possède une vocation principalement résidentielle, sous forme d'habitat collectif, mais accueille également des activités compatibles avec l'habitat (activités tertiaires, services et commerces), en particulier dans les centres de proximité.</p> <p>Cette zone comporte deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur dénommé UCa, où la proximité immédiate de zones pavillonnaire ou du village de Lognes a conduit à limiter la hauteur maximale autorisée des constructions. - un secteur dénommé UCb, qui correspond au périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue de l'opération de renouvellement urbain et de réaménagement du secteur Centrex. Ce secteur, compris entre le boulevard du Mandinet, la rue Bouquet et la rue du Village, bénéficie de dispositions particulières aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement. 	<p><u>Caractère de la zone :</u></p> <p>Cette zone possède une vocation principalement résidentielle, sous forme d'habitat collectif, mais accueille également des activités compatibles avec l'habitat (activités tertiaires, services et commerces), en particulier dans les centres de proximité.</p> <p>Cette zone comporte trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur dénommé UCa, où la proximité immédiate de zones pavillonnaire ou du village de Lognes a conduit à limiter la hauteur maximale autorisée des constructions. - un secteur dénommé UCb, qui correspond au périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue de l'opération de renouvellement urbain et de réaménagement du secteur Centrex. Ce secteur, compris entre le boulevard du Mandinet, la rue Bouquet et la rue du Village, bénéficie de dispositions particulières aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement. - un secteur dénommé UCc, qui correspond au périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue de la reconversion du site de l'ancien lycée provisoire. Ce secteur, compris entre le mail le Corbusier, la rue Gabriel et l'impasse Jules Saulnier, bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 15 du présent règlement.

ARTICLE UC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
<ul style="list-style-type: none"> Dans l'article 1, une précision est apportée pour préciser que les commerces ne sont pas autorisés dans le secteur UCc. Le projet est à vocation exclusivement résidentielle, il n'y a donc pas lieu de prévoir la possibilité d'implanter des commerces, notamment en pied d'immeuble. Cette disposition est en accord avec la programmation prévue et déclinée dans l'OAP. 	
AVANT	APRES
	<p>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations à usage d'activités commerciales dans le secteur UCc ; <p>(...)</p>

ARTICLE UC.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Dans l'article 3, une précision est apportée au 3.1 pour permettre la création de plusieurs accès pour un terrain bordé par plusieurs voies, comme c'est le cas du terrain du projet.

AVANT	APRES
<p>(...)</p> <p>3.1. Accès</p> <p>(...)</p> <p>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.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.</p> <p>Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>3.1. Accès</p> <p>(...)</p> <p>3.1.3. Il n'est autorisé qu'un seul accès automobile par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes ou, dans le secteur UCc, bordées par plusieurs voies, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou les voies où la gêne pour la circulation est moindre.</p> <p>Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.</p> <p>(...)</p>

ARTICLE UC.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- Dans l'article 4, des dispositions sont ajoutées pour tenir compte de la gestion des ordures ménagères du projet sous forme de bornes d'apport volontaire.

AVANT	APRES
	<p>(...)</p> <p>4.3. Gestion du stockage des déchets</p> <p>4.3.1. Dans le secteur UCc :</p> <p>Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues de points d'apport volontaire (PAV) dans le respect des normes en vigueur fixées par le gestionnaire de la collecte des déchets (SIETREM) de manière à notamment permettre le tri sélectif et à faciliter la collecte des ordures ménagères.</p> <p>4.3.2. Dans le reste de la zone :</p> <p>(...)</p>

ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans l'article 6, des règles spécifiques sont ajoutées pour le secteur UCc et répondre ainsi aux caractéristiques du projet. Les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait des voies publiques (mail Le Corbusier, rue Gabriel et impasse Jules Saulnier), afin de permettre une mise en recul des logements en rez-de-chaussée tout en conservant le maximum de superficie pour le cœur d'ilot vert.

AVANT	APRES
	<p>(...)</p> <p>6.2. Dans le secteur UCc :</p> <p>6.2.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ; soit avec un recul minimum de 2 m, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises et voies publiques ou privées. <p>6.2.2. Les surplombs sur le domaine public sont interdits.</p>

	<p>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 1,80 mètre. Les édicules de ventilation des parkings souterrains sont interdits dans les marges de recul.</p> <p>(...)</p> <p>6.4. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)</p> <p>La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades est autorisée au niveau 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 aux 6.1., 6.2. et 6.3.</p>
--	--

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<ul style="list-style-type: none"> Dans l'article 7, des règles spécifiques sont ajoutées pour le secteur UCc, notamment afin de limiter l'impact des nuisances sonores pour les futurs habitants. La disposition principale vise à imposer un recul significatif des nouvelles constructions par rapport à la limite séparative avec les voies du RER et ainsi permettre une mise à distance des futurs bâtiments et l'aménagement d'un merlon comme préconisé par l'OAP. Le recul imposé permet également de conserver le corridor écologique et l'alignement d'arbres existants et de développer un paysagement complémentaire, qui participe à l'atténuation des nuisances du RER. Le règlement impose l'implantation de bâtiments continus au sud de l'unité foncière afin de préserver un cœur d'ilot calme. Les règles vis-à-vis des autres limites donnant sur le plateau EPS autorisent la création d'ouvertures uniquement sur les façades présentant un recul minimum de 4 mètres, permettant une mise à distance des logements. 	
AVANT	<p>(...)</p> <p>7.2. Dans le secteur UCc :</p> <p>7.2.1. En limite séparative sud, les constructions doivent être édifiées en ordre continu afin de préserver un cœur d'ilot calme. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux emprises des voies du RER, et dans le respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire.</p> <p>7.2.2. Sur les autres limites séparatives, les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit en limite séparative pour les parties de façades aveugles, soit en retrait pour les parties de façades comportant des ouvertures. <p>En cas de retrait, la distance entre les constructions et la limite séparative, calculée horizontalement en tout point de la façade, doit être au moins égale à 4 mètres.</p> <p>(...)</p> <p>7.4. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)</p> <p>La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée aux 7.1., 7.2. et 7.3.</p>

ARTICLE UC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<ul style="list-style-type: none"> Le parti de composition urbaine du projet prévoit la réalisation de plusieurs bâtiments indépendants qui vont favoriser la création d'un cœur d'ilot vert et de logements bénéficiant de plusieurs orientations. Cette particularité nécessite de fixer des règles spécifiques pour le secteur UCc à même d'assurer le maintien de distances suffisantes entre les constructions, afin de limiter les vis à vis et garantir une bonne luminosité dans les logements. 	<p>AVANT</p> <p>(...)</p> <p>APRES</p> <p>(...)</p> <p>8.2. Dans le secteur UCc :</p> <p>8.2.1. La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même unité foncière est autorisée.</p> <p>8.2.2. En cas de construction de bâtiments non contigus, de corps de bâtiments en vis-à-vis ou de retraits / redents ponctuels, 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 8 mètres, si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies transparentes ; – 4 mètres, si seule l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des baies transparentes ou si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques. <p>(...)</p>

ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
<ul style="list-style-type: none"> Le projet doit développer des espaces libres généreux et notamment préserver un véritable cœur d'ilot paysager et des franges arborées. Il est donc impératif d'encadrer l'emprise au sol des constructions dans le secteur UCc en fixant un taux de 40% correspondant aux caractéristiques du projet. 	<p>AVANT</p> <p>(...)</p> <p>APRES</p> <p>(...)</p> <p>9.2. Dans le secteur UCc :</p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>(...)</p>

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<ul style="list-style-type: none"> Le projet est issu d'un travail de concertation avec les habitants. Il est essentiel que ce nouveau programme s'inscrive dans son environnement urbain, notamment en termes d'épannelage des constructions. Pour ce faire, l'article 10 vient compléter les préconisations de l'OAP en rappelant le respect du plan d'épannelage prévu dans ce document. En lien avec la topographie du terrain plus élevée au niveau de voies du RER, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres, accompagnée d'une indication du nombre maximum de niveaux. La combinaison des règles de l'article 10 et des orientations de l'OAP doit permettre de répondre aux ambitions d'insertion qualitative du projet. 	<p>AVANT</p> <p>(...)</p> <p>APRES</p> <p>(...)</p> <p>10.3. Dans le secteur UCc :</p> <p>L'épannelage des constructions doit être compatible avec le plan d'épannelage de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire.</p> <p>De plus, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 21 mètres, à l'acrotère ou au faitage (soit R+4+C ou R+4+Attique).</p> <p>(...)</p>

	<p>10.6. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)</p> <p>La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée au 10.1., 10.2., 10.3. et 10.4.</p>
--	---

ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
<ul style="list-style-type: none"> Les dispositions communes de l'article 11 sont conservées. Le règlement rappelle toutefois la nécessité de s'appuyer sur les orientations de l'OAP, qui reprennent entre autres la Charte de Qualité Urbaine de la ville de Lognes, pour stabiliser l'écriture architecturale du projet. Des dispositions spécifiques au secteur UCc sont par ailleurs ajoutées pour le traitement des portes des locaux annexes et techniques, le ravalement des façades, la dimension des portails au droit des accès pompiers et l'adaptation des clôtures au passage de la petite faune. 	
AVANT	APRES
<p>11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage</p> <p>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.</p> <p>Chaque ensemble de construction fera l'objet d'une composition générale qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.</p> <p>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.</p> <p>Les styles étrangers à la région et les pastiches sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>(...)</p>	<p>11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage</p> <p>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.</p> <p>Chaque ensemble de construction fera l'objet d'une composition générale qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.</p> <p>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.</p> <p>Les styles étrangers à la région et les pastiches sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>Dans le secteur UCc, l'aspect des constructions nouvelles devra également respecter les grands principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire.</p>
<p>11.2. Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...):</p> <p>(...)</p> <p>11.2.3. Les rampes d'accès aux parkings souterrains doivent être intégrées aux bâtiments.</p> <p>(...)</p>	<p>11.2. Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...):</p> <p>(...)</p> <p>11.2.3. Les rampes d'accès aux parkings souterrains doivent être intégrées aux bâtiments.</p> <p>De plus, dans le secteur UCc, les portes de garages, les portes et grilles de ventilations des locaux techniques, des transformateurs ou</p>

<p>11.2.6. Les ravalements doivent respecter les prescriptions définies au 11.2.5. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.</p> <p>(...)</p>	<p>des chaufferies doivent être intégrées dans l'écriture générale de la façade du rez-de-chaussée.</p> <p>Les sorties d'escaliers, les escaliers ou ascenseurs permettant l'accès aux bâtiments, y compris aux parkings souterrains, doivent également être intégrés dans le volume construit.</p> <p>(...)</p> <p>11.2.6. Les ravalements doivent respecter les prescriptions définies au 11.2.5. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.</p> <p>De plus, dans le secteur UCc, les couleurs vives sont déconseillées au profit de couleurs naturelles, favorisant l'insertion paysagère des bâtiments.</p> <p>(...)</p>
<p>11.5. Les clôtures :</p> <p>(...)</p> <p>11.5.7. 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.</p> <p>La largeur des portails doit être comprise entre 3 mètres et 3,50 mètres.</p>	<p>11.5. Les clôtures :</p> <p>(...)</p> <p>11.5.7. 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.</p> <p>La largeur des portails doit être comprise entre 3 mètres et 3,50 mètres.</p> <p>Dans le secteur UCc, cette largeur pourra aller jusqu'à 5 mètres pour les accès pompiers.</p> <p>11.5.8. Dans le secteur UCc, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune en intégrant des passages au sol d'au moins 11x11 centimètres tous les 10 mètres de linéaire de clôture.</p> <p>(...)</p>

ARTICLE UC.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> Les dispositions communes de l'article 12 sont conservées. Des dispositions spécifiques au secteur UCc sont ajoutées uniquement pour permettre la réalisation en sous-sol du surplus d'emplacements de stationnements vélos exigés par l'arrêté du 30 juin 2022 entré en vigueur début 2023. 	
AVANT	APRES
<p>(...)</p> <p>12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs</p> <p>(...) Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m² ; Il doit être clos et couvert ; Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ; Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ; Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ; Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus. <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs</p> <p>(...) Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m² ; Il doit être clos et couvert ; Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ; Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ; Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ; Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus.

	Dans le secteur UCc, le surplus des emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos pourra être situé au premier sous-sol du parc de stationnement de l'ensemble d'habitations.
--	--

ARTICLE UC.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Le projet doit permettre une reconquête paysagère d'un site aujourd'hui en friche et en quasi-totalité imperméabilisé.
- Aussi, une renaturation importante du site doit être mise en œuvre afin de retrouver une part d'espaces végétalisés représentant *a minima* 45% de la superficie du terrain.
- Au-delà de cette ambition de création d'espaces végétalisés, il s'agira également de créer des espaces de pleine terre généreux, soit 30% de la superficie du terrain, notamment en cœur d'ilot. Cette obligation est fixée dans le règlement, ce qui assure sa mise en œuvre.
- Le projet doit également permettre de conserver et valoriser les plantations existantes protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Enfin, le règlement de l'article 13 renvoie aux dispositions de l'OAP qui précisent la nature des aménagements paysagers souhaités au sein du périmètre de projet.

AVANT	APRES
<p>(...)</p> <p>13.3. Les espaces effectivement plantés et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.</p>	<p>(...)</p> <p>13.3. Les espaces effectivement plantés et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.</p> <p>Dans le secteur UCc, les espaces effectivement plantés et / ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à 45 % de la superficie totale du terrain, dont au moins 30% de la superficie totale du terrain en pleine terre.</p> <p>Par ailleurs, les aménagements paysagers doivent être conçus dans le respect des orientations et préconisations mentionnées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire et tout particulièrement aux abords de la limite séparative avec la voie du RER.</p> <p>Les espaces délimités au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont inconstructibles. Ils doivent être de pleine terre et largement plantés. Les arbres de hautes tiges existants doivent être conservés ou, en cas d'abattage d'arbres malades ou morts, remplacés par des arbres de même essence ou, à défaut, de développement équivalent à terme.</p> <p>(...)</p>

ARTICLE UC.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Le projet porte des ambitions environnementales fortes qui sont exprimées dans l'OAP. Pour compléter ces orientations, des prescriptions sont également fixées pour le secteur UCc à l'article 15 du règlement.
- Elles visent à promouvoir des constructions aux caractéristiques thermiques et énergétiques performantes en accord avec les objectifs du développement durable mais également à rappeler les performances acoustiques que devra respecter le projet, notamment en raison de la proximité de la voie du RER.

AVANT	APRES
Non réglementé.	<p>15.1. Dans le secteur UCc :</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans une démarche de sobriété énergétique et de réduction d'empreinte carbone. Il convient de prendre en compte les orientations fixées dans l'Orientation d'Aménagement et de de</p>

	<p>Programmation du site de l'ancien lycée provisoire.</p> <p>15.1.1. Caractéristiques thermiques et énergétiques</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être étudiées en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables. A ce titre, elles devront être raccordées au réseau de chaleur urbain (géothermie).</p> <p>L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Un principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins réduits ; – Un principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs...). <p>Les constructions nouvelles doivent répondre à un niveau de performances énergétiques supérieur à la norme réglementaire RE2020. Le respect du niveau de performance énergétique sera justifié par l'établissement d'une attestation ou d'une certification.</p> <p>En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.</p> <p>La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.</p> <p>15.1.2. Matériaux :</p> <p>L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.</p> <p>Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.</p> <p>Afin de lutter notamment contre l'effet d'ilot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour les enduits ou les revêtements de façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.</p> <p>15.1.3. Performances acoustiques :</p> <p>L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement</p>
--	--

	<p>acoustique compatible avec l'environnement du terrain.</p> <p>Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.</p> <p>Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.</p> <p><u>15.2. Dans le reste de la zone :</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règles.</p>
--	--

Annexe :

Article L300-6 du Code de l'urbanisme :

« L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la réalisation d'un programme de construction ;

(...)

Les articles (...) L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables, sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics (...) a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (...) du plan local d'urbanisme.

(...)

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles (...) L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

(...)

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au huitième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

(...) »

Article L153-54 du Code de l'urbanisme :

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

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

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

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article L153-55 du Code de l'urbanisme :

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

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat : (...)

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;(...) »

Article L153-57 du Code de l'urbanisme :

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

1° Emet un avis (...) lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat (...). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ; (...) »

Article L153-58 du Code de l'Urbanisme :

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

4° Par délibération (...) du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par (...) la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. ».

Article L153-59 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R153-13 du Code de l'urbanisme :

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

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

Article R153-16 du Code de l'urbanisme :

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

(...)

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat (...) a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée (...) lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat (...) par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure (...) au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision (...) au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne qui réalise l'opération la délibération (...) de la commune ou la décision qu'il a prise. »

Article L103-2 du Code de l'urbanisme :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

(...)

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ; (...) »

Article L103-3 du Code de l'urbanisme :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par : (...)

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

Article L103-6 du Code de l'urbanisme :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

Article L123-19-11 du Code de l'environnement :

« Lorsqu'un projet situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, (...), et répondant aux objectifs de cette opération ou toute évolution de plan ou de programme rendue nécessaire pour en permettre la réalisation doit faire l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du chapitre III du titre II du livre Ier du présent code ou de la procédure de

consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1, il peut être procédé, par dérogation, à une participation du public par voie électronique dans les conditions définies à l'article L. 123-19.

Lorsque la réalisation d'un projet ou l'évolution d'un plan ou d'un programme mentionnés au premier alinéa du présent article est soumise à l'organisation de plusieurs participations par voie électronique, il peut être procédé à une participation par voie électronique unique ; les autorités compétentes pour prendre la décision s'accordent sur celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette participation. A défaut d'accord, sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, lorsqu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser la participation par voie électronique.

Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une participation par voie électronique unique lorsque les participations par voie électronique concernant plusieurs projets ou évolutions de plans ou de programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle participation par voie électronique contribue à améliorer l'information et la participation du public.

Pour permettre la réalisation d'un projet mentionné au premier alinéa du présent article, lorsqu'il est recouru à une déclaration emportant une mise en compatibilité d'un document de planification ou d'urbanisme ou à une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme, la participation du public par voie électronique doit porter à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité qui en est la conséquence. (...) »

Article R123-8 6°C du Code de l'environnement :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

(...)3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

(...) »



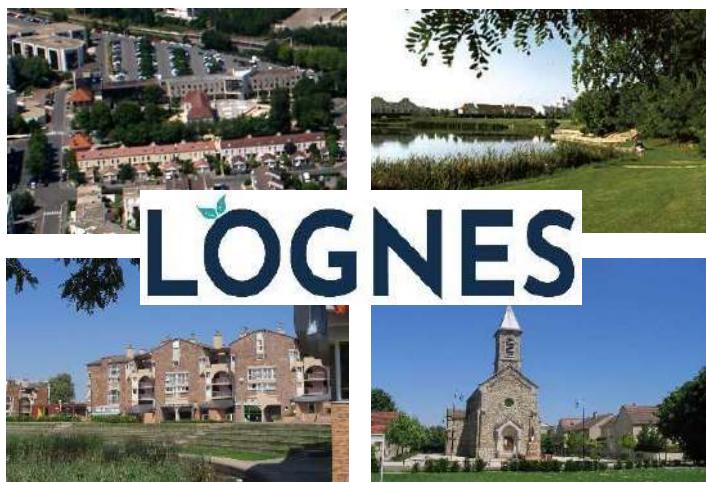
DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
VILLE DE LOGNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Reconversion du site du lycée provisoire

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

2.A – *Orientations d'Aménagement et de Programmation secteur UCc*



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15/12/2025 approuvant la mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Nicolas Delaunay
Maire de Lognes

Approbation :
14 mai 2007

Modifications :
Modification n°1 – 22 novembre 2010
Modification n°2 – 17 décembre 2012
Modification n°3 – 8 avril 2019
Modification n°4 – 30 septembre 2018

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

Mises à jour :
Mise à jour n°1 – 21 janvier 2011
Mise à jour n°2 – 10 décembre 2012
Mise à jour n°3 – 21 septembre 2016
Mise à jour n°4 – 20 décembre 2019
Mise à jour n°5 – 17 décembre 2021
Mise à jour n°6 – 8 juin 2022
Mise à jour n°7 – 23 mars 2023
Mise à jour n°8 – 19 juillet 2024
Mise à jour n°9 – 30 janvier 2025
Mise à jour n°10 – 23 septembre 2025

Présentation du site et du contexte urbain

Le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation du site de l'ancien lycée provisoire est délimité :

- Au sud, par la voie ferrée du RER A,
- À l'ouest, par la rue Gabriel,
- Au nord, par le mail Le Corbusier,
- À l'est, par l'impasse Jules Saulnier.

Il est situé au cœur d'un quartier résidentiel composé en majorité de maisons individuelles en bande, les immeubles collectifs étant implantés en périphérie le long des plans d'eau. La rue Gabriel largement plantée à l'ouest et la voie du RER A au sud viennent fermer l'ilot qui s'ouvre vers le mail Le Corbusier et les équipements publics (groupe scolaire et plateau sportif) situés au nord et à l'est.



Figure 1 - Photo du site avec l'ancien lycée provisoire



Figure 2- Photo de l'état actuel du site, après démolition de l'ancien lycée provisoire

Le terrain a accueilli entre 2000 et 2019 les installations de l'ancien lycée provisoire. Après l'ouverture du lycée définitif Emily Brontë à la rentrée 2019, les bâtiments préfabriqués ainsi que la cour et les espaces de circulation en enrobé ont été démolis, transformant le site en une friche pionnière, dont le sol est en partie recouvert de gravats et d'espèces exotiques envahissantes d'un intérêt écologique limité.

Les grands objectifs du projet

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ci-après doivent permettre la réalisation du projet selon les grands objectifs définis par la commune et l'EpaMarne, propriétaire du terrain, et partagés avec les habitants dans le cadre d'une concertation ayant menée à la rédaction d'un Cahier des Charges Citoyen :

- Promouvoir un développement urbain maîtrisé, qui permette de répondre aux besoins de logements des Lognots tout en préservant un cadre de vie de qualité qui participe pleinement de l'attractivité du territoire.
- Réaliser une opération de logements facilitant les parcours résidentiels des habitants, en particulier des primo-accédants et des familles avec enfants, tout en maîtrisant les coûts de l'immobilier.
- Réaliser une opération écologiquement exemplaire, autour d'une démarche environnementale ambitieuse qui prenne en compte les enjeux spécifiques du site (proximité de la ligne du RER, désimperméabilisation des sols, préservation de la végétation existante...).
- Incrire le projet dans le respect de la Charte de Qualité Urbaine et du Cahier des Charges Citoyen, co-construits avec les habitants dans le cadre d'ateliers citoyens.

La programmation : concevoir un projet au service de la qualité urbaine et du « bien habiter »

La programmation doit permettre de fluidifier les parcours résidentiels en proposant des logements garants de la mixité sociale de Lognes, ciment du bien vivre ensemble de la commune.

Le projet immobilier comprend :

- 160 logements familiaux dont 75% en accession à la propriété et 25% en BRS (Bail Réel Solidaire), avec un niveau de sous-sol,
- 1 espace partagé réservé aux habitants de l'opération et intégré à l'ensemble immobilier.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent compléter le règlement du secteur UCc du PLU de Lognes et encadrer la mutation de cet îlot afin de :

- Proposer des formes urbaines diversifiées et des hauteurs de bâtiments adaptées au site et à ses environs,
- Prendre pleinement en compte la question des nuisances sonores et visuelles de la voie ferrée à travers la composition même du projet et l'implantation des bâtiments,
- Encourager les continuités paysagères et créer des espaces de dialogue (espaces verts, percées visuelles...) entre la future opération et le quartier,
- Proposer des logements agréables à vivre, bien orientés, bien ensoleillés,
- Limiter les effets d'îlot de chaleur urbain.

Les grands principes de composition urbaine et de programmation du site



1. Veiller à l'insertion de l'éco-résidence dans son environnement

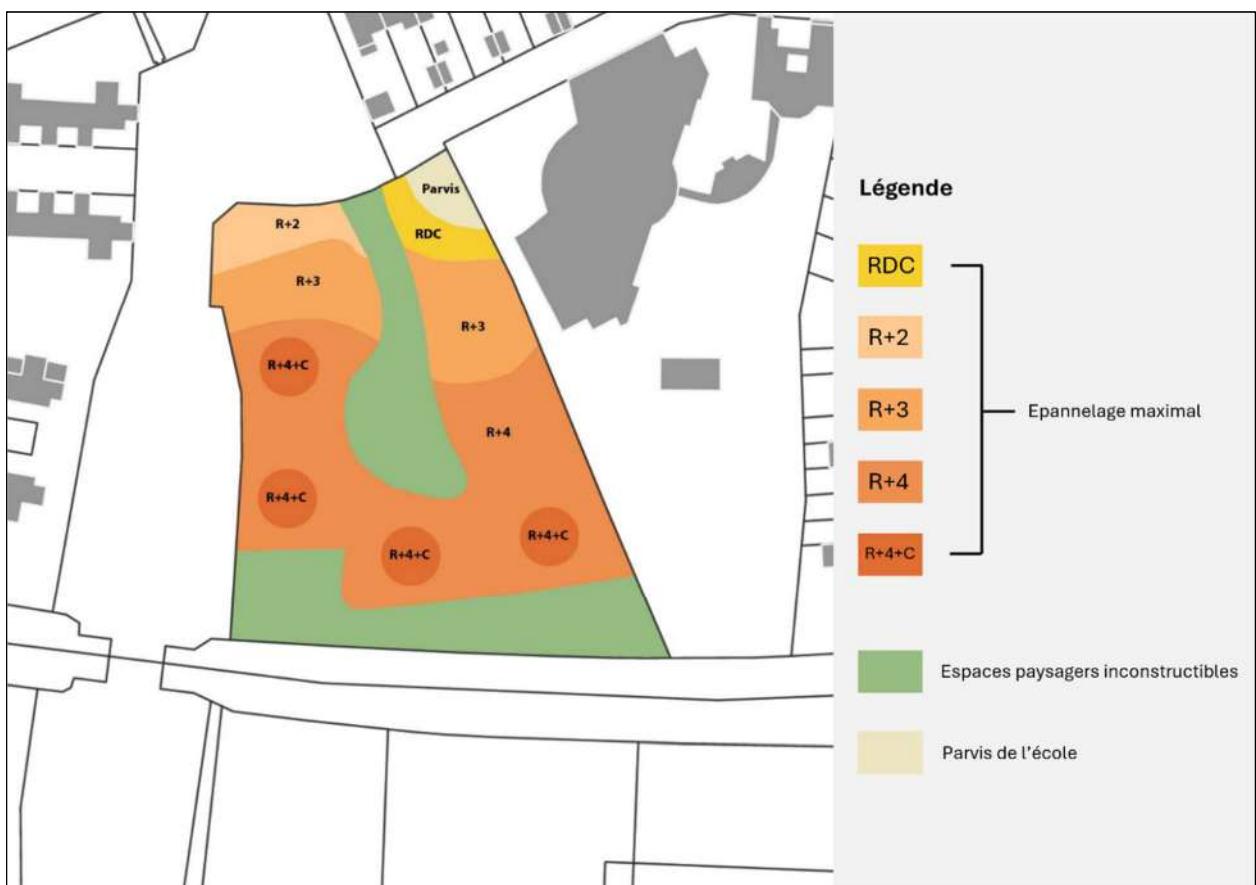
1.1. Adapter l'échelle des volumes construits et limiter la densité perçue

L'ilot devra proposer une densité raisonnée notamment en adaptant les volumes construits au contexte urbain, que ce soit en termes d'implantation, de gabarit ou de hauteur.

De plus le bâtiment le plus proche de la voie ferrée devra avoir la hauteur la plus haute afin de réduire les nuisances dans le cœur d'ilot du projet.

Le projet devra dialoguer avec les constructions avoisinantes et ne pas être perçu comme un corps étranger au sein du cadre bâti constitué.

A ce titre, une attention particulière devra être portée à l'épannelage des constructions, en particulier en lien avec le tissu pavillonnaire le long du mail Le Corbusier. Afin d'assurer une bonne transition des échelles bâties, les hauteurs des constructions devront présenter un épannelage depuis le mail Le Corbusier (R+2) vers le fond de la parcelle (R+4+C / R+4+Attique), avec une hauteur maximum de 21 mètres.



1.2. Proposer des formes urbaines diversifiées et cohérentes, dialoguant avec les constructions voisines en termes de toitures, façades...

Au contact avec des quartiers pavillonnaires, des écritures de « maisons sur le toit » seront recherchées. Les effets de volumes construits trop massifs et les effets de « barres » seront évités par un épannelage varié, des percées visuelles et des façades qui s'animent grâce à la présence de multiples ouvertures, de balcons et de loggias.

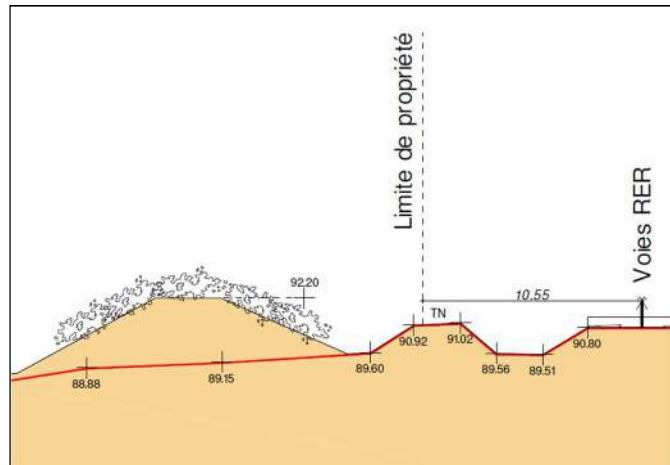
1.3. Concevoir l'implantation et la forme des bâtiments de manière à limiter les nuisances sonores et visuelles de la voie ferrée

La forme urbaine de l'ilot sera étudiée afin de réduire l'impact sonore et visuel de la voie du RER à l'échelle du projet et plus largement de l'ensemble du quartier. La prise en compte, dès la conception, de modèles de propagation du bruit devra permettre la mise en œuvre de solutions volumétriques les plus à même de réduire ces nuisances sonores. Une notice bruit devra être intégrée à la demande de permis de construire afin d'expliquer le contexte, les enjeux et la prise en compte des nuisances liées au bruit dans le projet. Elle devra être accompagnée d'une modélisation acoustique du site en 3D permettant de visualiser les impacts du projet en termes de réduction des nuisances sonores sur le site et ses voisins.

Afin de minimiser le nombre d'habitants exposés aux nuisances sonores, l'implantation des constructions devra préserver un maximum de façades calmes et permettre la création d'un cœur d'ilot largement végétalisé, où les futurs habitants pourront jouir d'une ambiance protégée et relativement silencieuse. Chaque bâtiment devra *a minima* présenter une façade calme. Le bâtiment le plus proche de la voie ferrée devra avoir l'épaulement le plus haut afin de maintenir une zone de calme en cœur du futur îlot.

La forme et l'architecture des bâtiments devront être conçues de manière à limiter la propagation du bruit vers l'intérieur du site. Pour ce faire, un principe de bâtiment continu devra être adopté le long des voies du RER. Des façades non strictement parallèles aux voies ainsi que des volumes et redents ponctuels devront également permettre de réduire le niveau sonore global, en favorisant une meilleure diffusion du bruit.

De plus, afin d'éloigner les constructions des nuisances induites par la proximité du RER, un retrait de 20 mètres minimum par rapport à l'axe des voies, correspondant à 10 mètres par rapport à la limite sud de la parcelle, est imposée par le règlement. Le talus situé le long de la voie du RER devra être conservé et conforté par un merlon anti-bruit d'une hauteur de 3 mètres minimum pour permettre d'assurer la protection des bâtiments situées à l'arrière, en particulier des jardins en rez-de-chaussée.



Cette zone tampon, identifiée comme espace vert paysager inconstructible, devra être largement plantée et bénéficier d'un aménagement paysager de qualité, éventuellement accompagné de modèles de terres, permettant d'atténuer les nuisances de la voie ferrée. De plus, les arbres existants seront préservés, notamment l'alignement d'épinettes en limite sud le long de la voie du RER, afin de conforter l'écran végétal.

1.4. Tirer parti de la topographie du terrain

Le projet devra tirer parti de la topographie du terrain afin de limiter la hauteur et la densité perçues des bâtiments notamment depuis les espaces publics.

En limite de l'espace public, les ruptures de nivellation seront de préférence évitées pour favoriser les continuités visuelles au niveau du piéton. Les raccords de plain-pied entre 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 en dehors de la création d'un merlon anti-bruit.

1.5. Soigner les perspectives visuelles et les continuités paysagères à l'intérieur du site et avec ses abords

Des respirations et séquençages dans les implantations du bâti devront être proposées afin de casser le schéma résidentiel fermé traditionnel et faire que ce nouveau projet profite à l'ensemble du quartier.

Des porosités entre l'espace public et le cœur d'ilot favoriseront les relations visuelles notamment à l'échelle du piéton et les continuités paysagères entre les jardins résidentiels plantés et les rues ou entre deux jardins en cœur d'ilot et permettront ainsi la continuité de la trame paysagère et des milieux de biodiversité plus riches.

Enfin, des passages dans les clôtures pour la petite faune (renards, hérissons...) devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de l'opération et plus particulièrement au niveau du corridor écologique.

2. Adopter une architecture durable et responsable

2.1. Des ambitions de qualité architecturale et constructive : performances énergétiques et engagements environnementaux

Une implantation bioclimatique des bâtiments favorisera la ventilation naturelle, le bon ensoleillement et le confort d'été des logements, en étant particulièrement attentive aux ombres portées et aux effets de masque entre bâtiments.

De même, les nouveaux bâtiments devront minimiser leur impact sur le voisinage, que ce soit en termes de vue, d'ensoleillement ou de murs pignons.

La composition volumétrique devra limiter l'épaisseur des bâtiments, afin de proposer des logements prioritairement traversants (ou à double orientation). La mono-orientation au nord, en particulier pour les petits logements, sera de préférence à éviter. La part des logements mono orientés au nord ne pourra en aucun cas dépasser 15% de l'ensemble des logements du projet.

La position et la dimension des surfaces vitrées tiendront compte de l'orientation. Le taux de vitrage sera adapté au type de pièce et à l'orientation, afin de favoriser la lumière naturelle et les apports solaires passifs dans tous les logements.

Les protections solaires extérieures, mobiles et/ou orientables, sont encouragées, afin de favoriser une protection efficace mais également la ventilation et le refroidissement naturels nocturnes des logements.

Outre le travail sur la qualité de l'enveloppe et l'implantation bioclimatique des bâtiments (orientation, protection contre les nuisances, isolation et optimisation des apports en lumière naturelle), la sobriété énergétique des nouvelles constructions devra également être garantie, afin de réduire fortement les consommations énergétiques.

Le projet devra être raccordé au réseau de géothermie du Val Maubuée. Afin de limiter les déperditions d'énergie, une attention particulière sera portée à l'isolation thermique des façades ou à l'aménagement de toitures végétalisées.

Au-delà des mesures réglementaires d'isolation acoustique des façades, il est également impératif que les façades et les vitrages des bâtiments les plus exposés au bruit fassent l'objet d'un traitement d'isolation rigoureux, afin que les futurs occupants ne subissent pas de nuisances excessives du fait du bruit environnant.

Les façades sud les plus exposées aux nuisances devront présenter une isolation phonique renforcée, afin de se rapprocher au plus près des recommandations de l'OMS fenêtres fermées, tout en veillant à un bon équilibre avec les bruits intérieurs au bâtiment.

Un renforcement acoustique et une bonne étanchéité des châssis des menuiseries extérieures, des entrées d'air et des coffres de volets roulants, devront être prévus. Il conviendra également d'éloigner des ouvertures les sources ponctuelles extérieures (ventilation, chaufferie...).

Enfin, il s'agira d'intégrer la composante vibratoire due à la proximité des voies ferrées par la réalisation d'études vibratoires spécifiques permettant de définir les solutions constructives à même de limiter également les bruits solidiens.

2.2. La qualité des logements : des logements pensés pour les habitants

Une attention particulière devra être portée à la disposition des logements et à leur orientation.

Afin de préserver des espaces à l'abri des nuisances sonores, le projet devra généraliser les logements traversants (ou a minima à double exposition) et orienter les pièces de vie (séjour, chambres) sur les façades les moins exposées aux nuisances sonores.

Le lien de l'habitat avec son environnement extérieur doit être privilégié. De ce fait, il est souhaité que chaque logement puisse bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasse, balcon, loggia), de préférence dans le prolongement du séjour ou de la cuisine.

Pour permettre un usage fréquent et qualitatif, ces espaces extérieurs privatifs devront être à l'écart des nuisances liées notamment à la circulation automobile ou piétonne, et orientés préférentiellement vers l'intérieur du cœur d'îlot. Les balcons pleins et les loggias devront être privilégiés pour les façades les plus exposées au bruit, en particulier face aux voies ferrées.

Pour préserver l'intimité de ces espaces extérieurs, ils devront être dotés de garde-corps dessinés de manière à filtrer les vues, sans forcément être totalement opaques. Ils devront être suffisamment efficaces pour éviter la pose de dispositifs occultants souvent inesthétiques.

Des écrans végétaux et décrochés de façades devront permettre de gérer les vis-à-vis éventuels.

Les logements à rez-de-chaussée, moins bien ensoleillés et souvent en contact avec l'espace public, devront faire l'objet d'une attention particulière permettant de préserver le confort d'habiter (mise à distance de l'espace public avec un espace de transition par exemple). Afin de préserver leur intimité, ils seront de préférence traversants pour pouvoir s'ouvrir largement sur le cœur d'îlot.

Les nouveaux immeubles et leurs espaces collectifs doivent être conçus sous forme d'unités résidentielles identifiables et appropriables par les résidents, grâce à une délimitation claire entre espace public et espace privé et une clarification des fonctions entre espaces communs et espaces privatifs, afin d'éviter toute difficulté ultérieure de gestion et d'entretien.

2.3. Une écriture architecturale sobre et intemporelle s'intégrant harmonieusement dans le contexte

Tous les éléments du bâtiment devront être travaillés en cohérence et proposer une architecture sobre et intemporelle, à même de s'intégrer harmonieusement dans le contexte urbain.

Les différents bâtiments d'une même opération doivent proposer une variété de formes architecturales, mais dans un souci de cohérence d'ensemble.

Le même soin de traitement architectural, que ce soit en termes de dessins ou de choix des matériaux, devra s'appliquer à l'ensemble des façades. Les façades aveugles seront proscrites dans la mesure du possible ou à défaut elles devront faire l'objet d'un traitement particulier permettant de minimiser leur impact sur le paysage.

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. Un changement de matériaux ou de teinte pourra se justifier pour souligner différents plans de façades, des profondeurs ou des élancements volumétriques.

Les couleurs vives sont déconseillées au profit de couleurs naturelles.

2.4. Privilégier des matériaux qualitatifs, durables, locaux, écoresponsables et faciles d'entretien

L'impact global sur l'environnement et la santé devra dominer les choix de matériaux de construction et de revêtements.

Les matériaux proposés devront conjuguer durabilité, maîtrise des coûts d'entretien et performances environnementales.

L'emploi de matériaux écoresponsables, bio-sourcés, locaux et/ou innovants est encouragé, notamment pour l'isolation des façades.

Le mode constructif permettra de garantir une utilisation notable de bois sur l'ensemble du programme. En particulier, le projet privilégiera la réalisation de charpente en bois et de façade à ossature bois, sauf incompatibilité réglementaire avérée (par exemple en termes acoustique, vibratoire ou de sécurité incendie). Le projet devra cibler une masse minimum de produits biosourcé de 18 kg /m² de surface de plancher.

De même, les portes palières, les portes de distribution des logements, les parquets, les escaliers intérieurs des logements devront préférentiellement être traités en bois. Par contre, l'utilisation de bois en parement des façades devra démontrer la pérennité dans le temps des matériaux proposés.

Les constructions devront *a minima* respecter la réglementation environnementale RE 2020 (seuil 2025) et la certification NF habitat HQE. Elles devront également respecter *a minima* les exigences du label biosourcé niveau 2 (version 2013) ou à défaut le niveau 1 (version 2013).

2.5. La qualité du détail et le soin apporté à la mise en œuvre

Un travail particulier sera effectué sur les occultations (persiennes, volets, stores...), les gardes corps et les pare-vue, qui prennent une place importante dans la composition de la

façade et son esthétique et doivent donc être traités comme partie intégrante de celle-ci.

Pour les façades des rez-de-chaussée, fortement sollicités, des matériaux résistants – autre que l'enduit renforcé – sont recommandés pour éviter des dégradations et un vieillissement prématué. 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, 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 façades sur voie publique ou privée sont interdites. La récupération des eaux pluviales se fera par une descente en fond de balcon ou de loggia.

Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol devront être intégrées dans le volume du rez-de-chaussée. Au nu de la façade principale sur rue, une fermeture par porte basculante sera prévue pour éviter tout recoin au contact avec l'espace public. Elle s'intègrera harmonieusement dans l'écriture architecturale générale du bâtiment.

Le traitement qualitatif des sous-faces des balcons, toitures et passages sous porche devra être intégré dans la conception globale de la façade.

2.6. Traiter architecturalement les éléments techniques en façade et en toiture

Les bouches d'aération dans les façades en enduit sont à proscrire. D'autres dispositifs plus esthétiques devront être privilégiés.

Les portes et grilles de ventilation des locaux déchets, locaux techniques, transformateurs, sous-stations de chauffage, etc., ainsi que les éventuels dispositifs de signalétiques spécifiques (enseignes, ...) devront être intégrés dans l'écriture générale de la façade du rez-de-chaussée, de manière à se fondre dans la façade. Le positionnement de ces locaux à l'angle des bâtiments n'est pas souhaité, afin d'assurer la plus grande transparence et animation des rez-de-chaussée à ces endroits stratégiques.

Les coffrets de branchement des concessionnaires devront être intégrés dans une partie maçonniée du rez-de-chaussée ou d'une clôture en limite de voie publique et recevoir un recouvrement par une porte plus esthétique que celle des boîtiers standardisés.

Les gaines d'ascenseurs, les locaux de traitement d'air et conduits horizontaux seront de préférence intégrés dans le dernier niveau construit ou dissimulés à la vue par un traitement paysager ou architectural qualitatif.

Les dispositifs de sécurisation des toitures terrasses ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent faire l'objet d'un dessin soigneux et d'un traitement qualitatif par le choix des matériaux.

2.7. Des espaces communs intérieurs favorables à la vie collective

Des façades largement transparentes en rez-de-chaussée sur rue sont encouragées, comprenant les halls d'entrée et les locaux vélos attenants.

Les halls d'entrée présenteront un volume ouvert sur l'espace extérieur, éclairé naturellement et potentiellement traversant, créant un accès sur le cœur d'îlot. Ils doivent être lisibles comme entrée du bâtiment et être un point d'animation de l'espace public. Ils devront donner directement sur une voie, et de préférence une voie publique, pour permettre un adressage postal simple. Les halls d'immeuble devront être de plain-pied par rapport aux trottoirs.

Lorsqu'ils donnent sur le domaine public, les halls en contrebas ou surélevés sont à éviter.

Les escaliers, couloirs et paliers d'étages devront, dans la mesure du possible, être éclairés naturellement et les parties communes revêtues de matériaux de qualité et faciles d'entretien.

3. Réaliser un programme respectueux de l'environnement

3.1. Participer à une politique de sobriété foncière et limiter l'impact sur l'artificialisation des sols dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette

Le projet doit participer à la réintroduction de la nature dans un site précédemment largement imperméabilisé et à la lutte contre les îlots de chaleur dans un contexte urbain dense. Pour ce faire, le projet devra porter une démarche exemplaire en matière de prise en compte de la limitation de l'artificialisation des sols.

L'impact des futures constructions sur le sol et le sous-sol sera étudié afin de limiter le taux d'imperméabilisation de la parcelle.

Les franges et le cœur d'îlot devront privilégier les espaces de pleine terre qui devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle et permettre la plantation d'arbres de haute tige.

De plus, des revêtements poreux seront employés pour tous les cheminements piétons et terrasses des logements en rez-de-chaussée aménagés sur de la pleine terre, tout en assurant le confort des personnes à mobilité réduite. Cependant, les pavés à joints poreux ou les dalles alvéolaires engazonnées seront évitées aux endroits les plus passants, notamment pour les voies pompier.



3.2. Concevoir des espaces verts favorables à la biodiversité et à la lutte contre les îlots de chaleur urbain

Le paysage et la biodiversité constituent des enjeux forts, le projet devra permettre la réintroduction de la végétation et la reconquête environnementale et paysagère du site. En particulier, les espaces extérieurs aménagés au sein de l'îlot auront un rôle à jouer dans la préservation des écosystèmes et des fonctionnalités écologiques.

Pour ce faire, les espaces extérieurs feront l'objet d'un traitement paysager varié et de qualité. Leur aménagement devra être réfléchi et pensé en lien avec l'écosystème existant et les futurs bâtiments, dans une démarche paysagère et écologique assumée.

Une organisation des sous-sols au droit des futurs bâtiments devra permettre de préserver des franges et un cœur d'îlot paysager en pleine terre, largement plantés, favorables à la biodiversité et à même de créer un véritable îlot de fraîcheur.

La plantation d'arbres de haute tige, notamment dans la continuité de la trame arborée des rues adjacentes, devra être adaptée à la configuration des lieux (ombres portées, vents). Pour faciliter leur développement et limiter leur impact sur l'éclairage des logements, les arbres de haute tige seront plantés à une distance de 4 mètres des façades des bâtiments pour permettre leur bon développement et leur pérennité.

L'aménagement paysager des espaces extérieurs devra également proposer une diversification des strates végétales (strate basse, strate arbustive, arbres de hautes tiges) selon les ambiances à créer. Une épaisseur de 60 cm de terre végétale sur dalle sera prévue pour permettre la plantation de végétaux.

Les surfaces en pelouse seront limitées pour leur faible intérêt écologique et paysager et l'intensité d'entretien qu'elles requièrent au profit de prairies et de strates paysagères permettant une gestion différenciée des espaces verts.

Les plantations devront être composées de mélanges d'essences végétales locales, pérennes, persistantes et caduques à floraison répartie dans le temps, pour apporter nourriture et habitat à la petite faune tout au long de l'année. Des espèces non allergènes, peu consommatrices d'eau seront choisies pour leur facilité d'entretien et adaptées à une gestion future sans produits phytosanitaires. Les espèces invasives seront, par contre, évitées.

Des éléments architecturaux favorisant la protection de la biodiversité (nichoires à oiseaux, hôtels à insectes, passages à hérissons...) devront être prévus.

L'éclairage des espaces extérieurs sera déterminé en fonction des ambiances recherchées, en différenciant les espaces principaux de ceux moins fréquentés et en prenant compte de la trame noire.

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

3.3. Préserver et valoriser le patrimoine végétal présent sur la parcelle et tenir compte des plantations existantes aux abords du terrain dans la conception du projet (éloignement suffisant des constructions...)

La végétation existante devra être valorisée et renforcée afin de conserver un écrin paysagé et assurer une protection vis-à-vis des espaces environnants. L'implantation des bâtiments devra ainsi tenir compte des plantations existantes aux abords du terrain, notamment le long de la rue Gabriel (éloignement suffisant des constructions, ombres portées...). Elle devra également permettre de développer des distances de courtoisie et de créer des porosités visuelles vers le cœur d'ilot. Les arbres présents sur le site (alignement d'érables bordant les emprises de la voie ferrée et bosquet d'arbres dont un platane en partie sud-ouest du terrain) devront être conservés.

Le corridor écologique le long des voies ferrées devra être protégé. Pour assurer une marge de recul suffisante vis-à-vis du RER et éloigner les façades sud de la voie ferrée, les espaces en fond de parcelle sont identifiés comme espaces paysagers à valoriser sous la forme d'un espace tampon paysagé (cf. plan d'épappelage). La pleine terre y sera conservée et l'aménagement restaurera un habitat de pelouse thermophile en enrichissant la végétation en place, préservant ainsi la fonctionnalité du corridor écologique le long du RER.

3.4. Gérer les eaux pluviales à la parcelle, en minimisant l'artificialisation des sols et en favorisant au maximum le stockage et l'infiltration des écoulements dans la pleine-terre (noues, végétation, ...)

La nature des sols et la topographie du site nécessiteront de développer une stratégie de gestion des eaux pluviales dès l'esquisse du projet.

La gestion des eaux pluviales devra tendre vers le « zéro rejet ». Le projet devra étudier les différentes possibilités de récupération et de gestion de l'eau en évitant les cuves enterrées et les pompes de relevage. A ce titre, la gestion alternative des eaux pluviales par stockage ou infiltration à ciel ouvert, en fonction de la nature des sols, sera recherchée. Dans ce cas, des mouvements de sol doux seront privilégiés.

La gestion des eaux pluviales et d'infiltration à la parcelle devra également participer à la végétalisation du site et à son entretien courant. La récupération des eaux pluviales sera encouragée pour l'arrosage des espaces verts ou le nettoyage des parties communes.

4. Aménager des espaces communs favorables aux modes de vie participatifs

4.1. Concevoir des espaces extérieurs pour des activités collectives ou de détente au sein de la résidence

L'espace vert en cœur d'ilot sera développé comme un espace complémentaire aux logements, facilement appropriable par les habitants.

La modularité des équipements et des aménagements devra permettre à chacun de s'approprier les lieux. Les espaces extérieurs devront pouvoir accueillir des activités collectives ou de détente au sein de la résidence. Leur aménagement devra permettre la création de jardins partagés ou d'un lieu de compostage des végétaux, en prévoyant un point d'eau extérieur avec possibilité de mise hors gel, l'implantation future d'un abri de jardin collectif pour le remisage de l'outillage, ...

4.2. Proposer des espaces pour la mise en commun de certains services ou activités

Si des espaces partagés sont prévus, sous forme d'une salle commune à rez-de-chaussée, d'une toiture accessible, d'un potager collectif, d'une buanderie partagée entre voisins ou d'un studio pour les invités, ils devront être conçus de manière à pouvoir être directement accessibles depuis les parties communes, voire depuis l'espace public. Leur réversibilité (notamment en logement) devra également être possible.

4.3. Faciliter l'adoption de comportements écoresponsables en proposant des garages à vélos et des locaux à poussette accessibles, spacieux, aérés et éclairés naturellement, propres et sécurisants.

Il est recommandé d'implanter des locaux vélos et poussette par cage d'escalier. Ces locaux devront être suffisamment dimensionnés, de préférence éclairés et ventilés naturellement et faciles d'entretien.

Concernant les déchets, le projet devra intégrer des points d'apport volontaire (PAV) dans le respect des normes en vigueur fixées par le gestionnaire de la collecte des déchets (SIETREM), de manière à notamment permettre le tri sélectif et faciliter la collecte des ordures ménagères. Ces PAV devront être implantés à l'intérieur de la résidence, préférentiellement en limite de propriété et à proximité d'une voie ouverte à la circulation automobile. Ils seront dissimulés des vues extérieures par des dispositifs adaptés (plantations, clôtures occultantes, ...).

5. Apaiser les circulations autour de l'éco-résidence

5.1. Proposer une ou des entrée(s)/sortie(s) de véhicules automobiles minimisant les conflits d'usage sur les voies publiques et maximisant la sécurité en particulier des piétons

Les impacts du projet en termes de circulation automobile et de stationnement devront être anticipés à l'échelle du quartier, afin de minimiser les conflits d'usages sur les voies publiques et de garantir la sécurité des déplacements, en particulier des piétons.

Il pourra être proposé une ou plusieurs entrée(s)/sortie(s) de véhicules automobiles. L'organisation de ces accès devra être étudiée de manière à valoriser la place des mobilités douces, de pacifier la circulation automobile aux abords du projet et de favoriser la tranquillité résidentielle et la qualité paysagère du cœur d'ilot.

5.2. Adapter le nombre de places de stationnement aux dimensions du projet et étudier leur localisation de façon à limiter le report sur les espaces publics du quartier

L'ensemble des besoins en stationnement devra être géré sur la parcelle.

Le stationnement des véhicules motorisés sera prévu en sous-sol, ou, à défaut, couvert ou intégré dans le volume du rez-de-chaussée. 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.

Pour les stationnements voiture, les places commandées seront autorisées pour les logements bénéficiant de 2 places de stationnement. Les places de stationnement PMR seront situées à proximité des accès aux logements.

Pour éviter le report du stationnement résidentiel sur le domaine public, les revêtements ou la peinture des sols et des murs pourraient permettre d'apporter de la clarté au profit d'un plus grand confort et d'un sentiment de sécurité renforcé des usagers.

Dès la conception du projet, les emplacements des escaliers, rampes ou ascenseurs nécessaires pour permettre de sortir des parkings souterrains seront étudiés et ne seront pas reportés sur les espaces extérieurs mais intégrés dans le volume bâti.

5.3. Réfléchir aux continuités des liaisons douces à l'intérieur du site et avec ses environs

La proximité de la gare RER doit être l'occasion de réduire l'usage de la voiture aux abords du projet.

Afin d'encourager la pratique des déplacements alternatifs aux véhicules motorisés et de rendre l'usage des vélos et autres véhicules de déplacements en mode "actif" plus confortable et sécurisant, les locaux prévus pour leur rangement devront être principalement situés en rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée des bâtiments. Ils seront facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées. Ils seront de préférence aménagés dans le prolongement visuel des halls des immeubles et éclairés naturellement, offrant ainsi confort et sécurité aux résidants.

Il est recommandé de prévoir plusieurs locaux en fonction du nombre de cage d'escaliers et, dans la mesure du possible, des locaux distincts pour les poussettes.



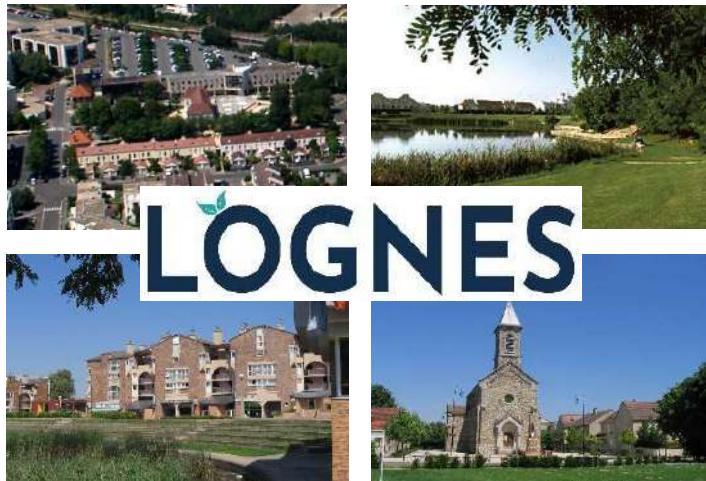
DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
VILLE DE LOGNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Reconversion du site du lycée provisoire

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

2.B – Règlement UC (modifié)



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15/12/2025 approuvant la mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Nicolas Delaunay
Maire de Lognes

Approbation :
14 mai 2007

Modifications :
Modification n°1 – 22 novembre 2010
Modification n°2 – 17 décembre 2012
Modification n°3 – 8 avril 2019
Modification n°4 – 30 septembre 2018

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

Mises à jour :
Mise à jour n°1 – 21 janvier 2011
Mise à jour n°2 – 10 décembre 2012
Mise à jour n°3 – 21 septembre 2016
Mise à jour n°4 – 20 décembre 2019
Mise à jour n°5 – 17 décembre 2021
Mise à jour n°6 – 8 juin 2022
Mise à jour n°7 – 23 mars 2023
Mise à jour n°8 – 19 juillet 2024
Mise à jour n°9 – 30 janvier 2025
Mise à jour n°10 – 23 septembre 2025

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

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

Cette zone comporte **trois** secteurs :

- **un secteur** dénommé **UCa**, où la proximité immédiate de zones pavillonnaire ou du village de Lognes a conduit à limiter la hauteur maximale autorisée des constructions.
- **un secteur** dénommé **UCb**, qui correspond au périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue de l'opération de renouvellement urbain et de réaménagement du secteur Centrex. Ce secteur, compris entre le boulevard du Mandinet, la rue Bouquet et la rue du Village, bénéficie de dispositions particulières aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement.
- **un secteur** dénommé **UCc**, qui correspond au périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue de la reconversion du site de l'ancien lycée provisoire. Ce secteur, compris entre le mail le Corbusier, la rue Gabriel et l'impasse Jules Saulnier, bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 15 du présent règlement.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2 ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités commerciales dans le secteur UCc ;**
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC.2 ;**
- **Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts ;**

- **Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;**
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs ;
- **Le stationnement de caravanes** en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec la réalisation de travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- **Les dépôts à l'air libre et les décharges de toute nature ;**
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières.**

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UC.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées **sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances** prescrites au paragraphe 2.3. de cet article.

2.1. Rappels :

- **Les travaux de ravalement** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux d'édification ou de modification de clôtures** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421- 25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions définies ci-dessous :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales**, 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 ;

- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement, soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration,** à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent aucune incommode pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.3. Protections, risques et nuisances :

Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :

Le territoire communal de Lognes est couvert par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, annexé au présent PLU (voir annexe 9).

Conformément aux dispositions des articles L.112-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. De plus, les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :

Il est rappelé que la commune de Lognes est soumise au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs sont invités à se référer à la carte des aléas dressée par le BRGM et à définir les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain (voir annexe II du règlement).

ARTICLE UC.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles 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.

A ce titre, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de la RD 499.

- 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 **ou, dans le secteur UCc, celles bordées par plusieurs voies**, 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 **ou les voies** 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.

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

3.2. Voies nouvelles

- 3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours, de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à :**

- 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres**, lorsqu'elles sont à double sens.

Cette emprise peut être réduite à 6 mètres minimum, avec une chaussée de 3,50 mètres, pour les voies à double sens d'une longueur inférieure à 50 mètres ou pour les voies à sens unique.

Cette largeur peut être réduite à 3,50 mètres pour les appendices d'accès desservant un seul volume de construction.

- 3.2.2.** Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément effectuer leurs manœuvres.

ARTICLE UC.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. L'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

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

L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les installations doivent être conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière d'assainissement sur le territoire communal et au règlement du service d'assainissement en vigueur.

L'obtention d'un certificat de conformité est obligatoire lors de toute nouvelle construction.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par des canalisations souterraines, dans le respect de ses caractéristiques et de la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales et autres eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.2.2. Eaux pluviales

Afin d'éviter la saturation des réseaux et les phénomènes de débordement, les aménagements doivent, dès leur conception et au maximum, intégrer des dispositions dites « alternatives » favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et infiltration naturelle des eaux pluviales sur le terrain, limitation des surfaces imperméabilisées, ...) sans raccordement au réseau public. Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.

Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures peuvent être absorbées sur place.

A défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

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.

Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être mélangées aux eaux pluviales.

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

4.3. Gestion du stockage des déchets

4.3.1. Dans le secteur UCc :

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues de points d'apport volontaire (PAV) dans le respect des normes en vigueur fixées par le gestionnaire de la collecte des déchets (SIETREM) de manière à notamment permettre le tri sélectif et à faciliter la collecte des ordures ménagères.

4.3.2. Dans le reste de la zone :

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 destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article UC.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.

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 maçonner intégré à la clôture, conformément aux dispositions de l'article UC.11.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1. Dans le secteur UCb :****6.1.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :**

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

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

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

6.2. Dans le secteur UCc :**6.2.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées :**

- soit à l'**alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées ;
- soit avec un **recul minimum de 2 m**, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises et voies publiques ou privées.

6.2.2. 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 1,80 mètre.

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

6.3. Dans le reste de la zone :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées ;
- soit en **recul minimum de 3 mètres**, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

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 aux 6.1., 6.2. et 6.3.

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

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

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans le secteur UCb :

7.1.1. Les constructions 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 les constructions, calculée horizontalement en tout point de la façade, par rapport aux limites séparatives doit être **au moins égale à :**

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

7.1.2. En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les **saiillies** sont autorisées à condition :

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

7.2. Dans le secteur UCc :

7.2.1. En limite séparative sud, les constructions doivent être édifiées en ordre continu afin de préserver un cœur d'ilot calme. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de **10 mètres par rapport aux emprises des voies du RER**, et dans le respect des dispositions de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire**.

7.2.2. Sur les autres limites séparatives, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative pour les parties de façades aveugles,
- soit en retrait pour les parties de façades comportant des ouvertures.

En cas de retrait, la distance entre les constructions et la limite séparative, calculée horizontalement en tout point de la façade, doit être **au moins égale à 4 mètres**.

7.3. Dans le reste de la zone :

Les constructions 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 les constructions, calculée horizontalement en tout point de la façade, par rapport aux limites séparatives doit être **au moins égale à :**

- **la hauteur de la façade**, avec un minimum de **8 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **½ de la hauteur de la façade**, avec un minimum de **2,50 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.

7.4. 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 aux 7.1., 7.2. et 7.3.

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.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dans le secteur UCb :

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

8.1.2. 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'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc., exclus), doit être **au moins égale à** :

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

8.2. Dans le secteur UCc :

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

8.2.2. En cas de construction de bâtiments non contigus, de corps de bâtiments en vis-à-vis ou de retraits / redents ponctuels, 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** :

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

8.3. Dans le reste de la zone :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles

de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc., exclus), soit **au moins égale à** :

- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **8 mètres**, si l'une des façades comporte des baies transparentes ;
- **la ½ de la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **2,50 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques.

8.4. 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 l'une des façades soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans le secteur UCb :

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

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

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

9.2. Dans le secteur UCc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut excéder **40% de la superficie de l'unité foncière**.

9.3. Dans le reste de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur UCa :

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

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

10.2. Dans le secteur UCb :

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

De plus, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser **18,50 mètres**, au faitage ou à l'acrotère.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

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

10.3. Dans le secteur UCc :

L'épannelage des constructions doit être compatible avec **le plan d'épannelage de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire**.

De plus, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser **21 mètres**, à l'acrotère ou au faitage (soit R+4+C ou R+4+Attique).

10.4. Dans le reste de la zone :

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

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

10.5. Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées ci-dessus, les travaux de modifications, d'aménagement et d'extension sont autorisés, à condition qu'ils restent dans les volumes existants.

10.6. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée au 10.1., 10.2., 10.3 et 10.4.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**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 fera 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.

Dans le secteur UCc, l'aspect des constructions nouvelles devra également respecter les grands principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire.

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

11.2.2. Les façades latérales ou arrière 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.

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

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

De plus, dans le secteur UCc, les portes de garages, les portes et grilles de ventilations des locaux techniques, des transformateurs ou des chaufferies doivent être intégrées dans l'écriture générale de la façade du rez-de-chaussée. Les sorties d'escaliers, les escaliers ou ascenseurs permettant l'accès aux bâtiments, y compris aux parkings souterrains, doivent également être intégrés dans le volume construit.

11.2.4. 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.

11.2.5. 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 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.

11.2.6. Les ravalements doivent respecter les prescriptions définies au 11.2.5. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

De plus, dans le secteur UCc, les couleurs vives sont déconseillées au profit de couleurs naturelles, favorisant l'insertion paysagère des bâtiments.

11.2.7. 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 visible depuis l'espace public.

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

11.2.9. 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. 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.

11.3.2. En cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes. L'utilisation de la tôle ondulée, du fibrociment et des membranes en PVC est interdite.

11.3.3. Les réfections de toiture doivent être effectuées dans les mêmes matériaux et dans les mêmes teintes que ceux existants, sous réserve d'une bonne intégration

architecturale.

- 11.3.4. Pour l'éclairage des parties sous combles, **les châssis de toit** sont autorisés à condition d'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.
- 11.3.5. 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, sortie de secours, ...) doivent être intégrées dans la composition du bâtiment. L'usage de coffre, de pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié.
- 11.3.7. De même, les **garde-corps et lignes de vie** situés sur les toitures terrasses doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils doivent de préférence être dissimulés par un acrotère horizontal et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

11.4. Les extensions et les annexes :

Les logements existants peuvent être agrandis par des extensions, vérandas, fermetures de porche, fermetures de loggias, etc. Ces 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 seront de couleur identique à celles de la façade. Les parties maçonneries, lorsqu'elles existent, doivent être enduites dans la même teinte que celle des façades de la construction principale.

Les abris de jardin ne sont autorisés que dans les jardins privatifs des logements individuels ou des logements collectifs situés en rez-de-chaussée.

11.5. Les clôtures :

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

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

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

- soit par un **muret**, protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, enduit ou recouvert d'un parement, appareillé en lits horizontaux, **surmonté d'un barreaudage** métallique vertical ;
- par un **barreaudage** métallique vertical, toute hauteur.

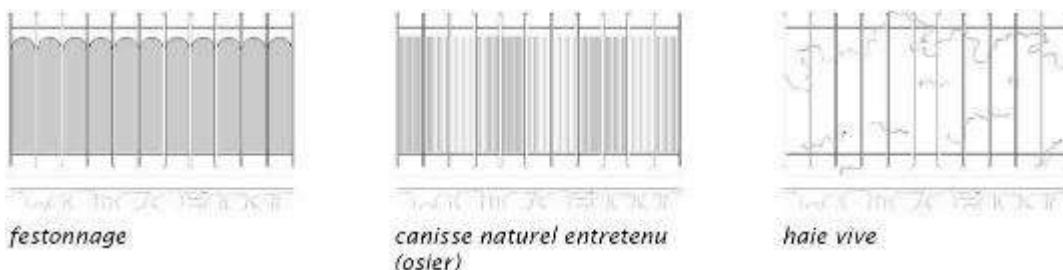
Pour permettre l'installation des **coffrets techniques** (GDF, EDF, ...) et/ou des boîtes aux lettres, il peut être réalisé un élément maçonnerie de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1 m.

L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets doivent être en harmonie, avec les clôtures et les façades des constructions.

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** ;
- par une **haie à feuillage artificiel**.

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.



11.5.3. Sur les limites séparatives, les clôtures peuvent être soit :

- de même nature que les clôtures en bordure de voie ;
- constituées de **panneaux occultants** en bois ou composite, de couleur foncée (brun, marron, gris) ;
- constituées d'un **grillage rigide** en treillis soudés, éventuellement doté de lamelles occultantes en bois et/ou doublé de haies végétales ou à feuillage artificiel.

11.5.4. Sur les limites de fond de jardins donnant sur une voie, les clôtures doivent être :

- soit de même nature que les clôtures en bordure de voie ;
- soit constituées d'un **muret**, protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, enduit ou recouvert d'un parement appareillé en lits horizontaux, **surmonté d'un grillage rigide** en treillis soudés, doublés de haies végétales ou à feuillage artificiel.

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

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

11.5.7. 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.

Dans le secteur UCc, cette largeur pourra aller jusqu'à 5 mètres pour les accès pompiers.

11.5.8. Dans le secteur UCc, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune en intégrant des passages au sol d'au moins 11x11 centimètres tous les 10 mètres de linéaire de clôture.

11.6. 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.

11.7. 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.

11.8. 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.

11.9. 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.

ARTICLE UC.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de surface doivent être paysagées, conformément aux dispositions de l'article UC.13. De plus, elles ne peuvent être aménagées dans les marges de recul par rapport à l'espace public.

12.1. Règles générales

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos, correspondant aux besoins propres des constructions ou installations, **doit être assuré en dehors des voies et espaces publics**, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé au 12.4.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

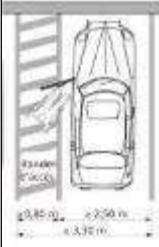
Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC), l'emprise au sol des surfaces des aires de stationnement (bâties ou à l'air libre) doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce.

De plus, ces aires de stationnement doivent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

12.2. Pour le stationnement des véhicules motorisés

12.2.1. Dimensions des places de stationnement motorisées

Tout emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

	Automobile	Emplacement PMR	Deux-roues motorisés
Longueur minimale	5,00 m 2,50 m	5,50 m 6,20 m en cas de garage fermé ou de box 3,30 m pour les garages fermés, les box et les places isolées 2,50 m + 0,80 m + 2,50 m pour les places groupées	2,50 m
Largeur minimale	 2,80 m en cas d'obstacle des deux côtés de la place (poteau, mur,...), de garage fermé ou de box.		1,25 m
Dégagement minimal	6 m 7 m pour les parkings des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale	6 m	2,20 m

12.2.2. Installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement doivent comporter un **nombre de places destinées aux véhicules automobiles et deux roues**, conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations d'électricité.

Ces dispositions s'appliquent à tout bâtiment neuf :

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et équipés d'un parc de stationnement clos et couvert ;
- à usage **industriel ou tertiaire**, équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- accueillant un **service public** et équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public ;
- constituant un **ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

Destination des constructions	Nombre de places raccordables
Habitations	parc de stationnement \leq 40 places : 50 % des places de stationnement motorisés doivent être raccordables ; parc de stationnement $>$ à 40 places : 75 % des places de stationnement doivent être raccordables ; avec un minimum de 1 place.
Service public Industrie Tertiaire	parc de stationnement \leq à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ; parc de stationnement $>$ à 40 places : 20 % des places de stationnement doivent être raccordables ; avec un minimum de 1 place.
Ensemble commercial	parc de stationnement \leq à 40 places : 5 % des places de stationnement doivent être raccordables ; parc de stationnement est $>$ à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ; avec un minimum de 1 place.

12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions nouvelles :

- **à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements** et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- **à usage principal industriel ou de bureaux** et comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés,
- **accueillant un service public** et équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public,
doivent comporter au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m² ;
- Il doit être clos et couvert ;
- Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ;
- Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus.

Dans le secteur UCc, le surplus des emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos pourra être situé au premier sous-sol du parc de stationnement de l'ensemble d'habitations.

12.4. Normes de stationnement

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

Il est rappelé que pour l'ensemble des catégories de construction, **des places spécifiques devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Destination des constructions	Normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés	Dimensions de l'espace pour les deux-roues non motorisées
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale inférieure ou égale à 500 m² : <p>2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place sous forme de garage clos et couvert.</p> Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale supérieure à 500 m² : <p>A moins de 500 m d'une gare RER : 1 place de stationnement pour 55 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.</p> <p>A plus de 500 d'une gare RER : 1 place de stationnement pour 40 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> Logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé par l'Etat et logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L.302-6 du Code de la Construction et de l'Habitation : <p>A moins de 500 m d'une gare RER : 0,5 place de stationnement par logement.</p> <p>A plus de 500 d'une gare RER : 1 place de stationnement par logement</p> <ul style="list-style-type: none"> Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs : 1 place de stationnement pour 3 lits. 	<p>Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75 m² par logement,</p> <p>Pour les logements T3 et plus : 1,5 m² par logement,</p> <p>avec une superficie minimale de 3 m².</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place de stationnement pour 3 chambres.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>	Il n'est pas fixé de règle.
Bureaux	<p>A moins de 500 m d'une gare RER : 1 place de stationnement maximum pour 55 m² de Surface de Plancher.</p> <p>A plus de 500 d'une gare RER : 1 place de stationnement maximum pour 55 m² de Surface de Plancher.</p>	<p>1 local de 3 m² puis 1,5 m² supplémentaire par tranche de 100 m² de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>

Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers devra répondre aux besoins de l'équipement (effectif total admissible et conditions d'utilisation).</p> <p>Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p> <p>Pour ce faire, une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.</p> <p>Il appartient également au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>	<p>1 espace de 3 m² minimum.</p> <p>Il est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>
Commerces	<p>Surface de Plancher ≤ 200 m² : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Surface de Plancher > 200m² : 1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de SdP.</p> <p>Restaurant :</p> <p>Surface de Plancher ≤ 200 m² : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Surface de Plancher > 200m² : 1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 15 m² de SdP.</p>	<p>Surface de Plancher ≤ 200 m² : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Surface de Plancher > 200m² : 1 local de 3 m² puis 1,5 m² supplémentaire par tranche de 200 m² de SdP.</p> <p>Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale :</p> <p>1 espace de 3 m² minimum, si le parc de stationnement accueille moins de 40 places de stationnement motorisé</p> <p>1 espace de 15 m² minimum, si le parc de stationnement accueille plus de 40 places de stationnement motorisé.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>
Artisanat	<p>Surface de Plancher ≤ 150 m² : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Surface de Plancher > 150m² : 1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de SdP.</p>	<p>Surface de Plancher ≤ 150 m² : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Surface de Plancher > 150m² : 1 local de 3 m² puis 1,5 m² supplémentaire par tranche de 300 m² de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations comportent des **locaux de destinations différentes**, les besoins en stationnement seront calculés selon les normes ci-dessus, appliquées **au prorata des surfaces de plancher allouées à chaque destination**.

Dans ce cas, une mutualisation des places de stationnement pourra être autorisée sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol si les

différentes destinations génèrent des besoins de stationnement complémentaires, en particulier en terme d'horaires (bureaux, commerces, hébergement hôtelier...)

12.5. Normes de stationnement pour les constructions existantes

12.5.1. Pour les changements de destination des constructions existantes

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Le nombre de places exigé est celui prévu au 12.4.

12.5.2. Pour les travaux effectués sur des constructions existantes sans changement de destination (modification, extension, aménagement de combles, surélévation, réhabilitation, ...)

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants **qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants ayant pour conséquence une augmentation de la surface de plancher, **sous réserve de ne pas créer de logement(s) supplémentaire(s)** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En aucun cas, les travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues sur l'unité foncière conformément à cet article.

ARTICLE UC.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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**.

Dans le secteur UCc, les espaces effectivement plantés et / ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à 45 % de la superficie totale du terrain, dont au moins 30% de la superficie totale du terrain en pleine terre.

Par ailleurs, les aménagements paysagers doivent être conçus dans le respect des orientations et préconisations mentionnées dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire** et tout particulièrement aux abords de la limite séparative avec la voie du RER.

Les espaces délimités au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme sont inconstructibles. Ils doivent être de pleine terre et largement plantés. Les arbres de hautes tiges existants doivent être conservés ou, en cas d'abattage d'arbres malades ou morts, remplacés par des arbres de même essence ou, à défaut, de développement équivalent à terme.

- 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 et de retrait** 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 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 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.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC.15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**15.1. Dans le secteur UCc :**

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans une démarche de sobriété énergétique et de réduction d'empreinte carbone. Il convient de prendre en compte les orientations fixées dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire**.

15.1.1. Caractéristiques thermiques et énergétiques

Les constructions nouvelles doivent être étudiées en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables. A ce titre, elles devront être raccordées au réseau de chaleur urbain (géothermie).

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur :

- Un principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins réduits ;
- Un principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs...).

Les constructions nouvelles doivent répondre à un niveau de performances énergétiques supérieur à la norme réglementaire RE2020. Le respect du niveau de performance énergétique sera justifié par l'établissement d'une attestation ou d'une certification.

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

15.1.2. Matériaux :

L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

Afin de lutter notamment contre l'effet d'ilot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour les enduits ou les revêtements de façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

15.1.3. Performances acoustiques :

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

15.2. Dans le reste de la zone :

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC.16 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



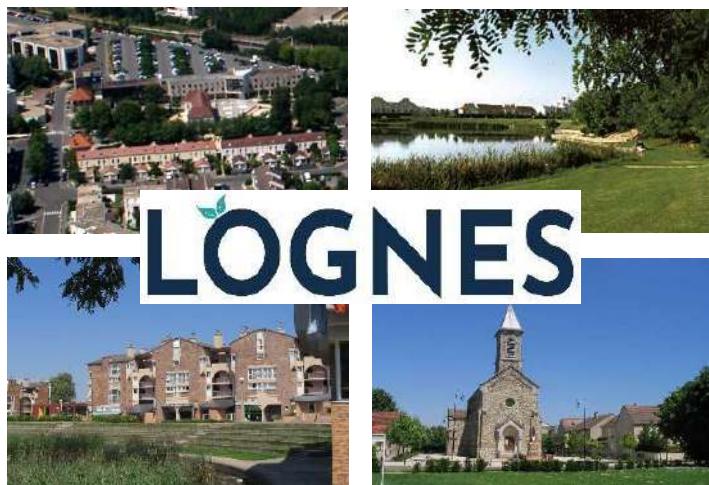
DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
VILLE DE LOGNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Reconversion du site du lycée provisoire

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

2.C – *Extrait plan de zonage (modifié)* *Création du secteur UCc*



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15/12/2025 approuvant la mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Nicolas Delaunay
Maire de Lognes

Approbation :
14 mai 2007

Modifications :

Modification n°1 – 22 novembre 2010

Modification n°2 – 17 décembre 2012

Modification n°3 – 8 avril 2019

Modification n°4 – 30 septembre 2018

Mise en compatibilité :

Déclaration de projet secteur Centrex – 29 mai 2017

Mises à jour :

Mise à jour n°1 – 21 janvier 2011

Mise à jour n°2 – 10 décembre 2012

Mise à jour n°3 – 21 septembre 2016

Mise à jour n°4 – 20 décembre 2019

Mise à jour n°5 – 17 décembre 2021

Mise à jour n°6 – 8 juin 2022

Mise à jour n°7 – 23 mars 2023

Mise à jour n°8 – 19 juillet 2024

Mise à jour n°9 – 30 janvier 2025

Mise à jour n°10 – 23 septembre 2025

