



DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE  
VILLE DE LOGNES

**P.L.U.**  
**Projet de MODIFICATION n°2**  
**Enquête Publique**

**1 – Notice explicative**



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du ..... approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Lognes*

*Le Maire*

*Michel RICART*

Approbation :

*14 mai 2007*

Modification :

*22 novembre 2010*

## SOMMAIRE

---

<b>I. CHRONOLOGIE DU PLU .....</b>	<b>2</b>
<b>II. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENVISAGEES .....</b>	<b>4</b>
<b>III. PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>6</b>
<b>IV. EXPOSE DES MESURES DE LA MODIFICATION DU PLU.....</b>	<b>7</b>
1. <i>Création d'un secteur UIb dans la zone UI .....</i>	<i>7</i>
2. <i>Clarification de la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols autorisées dans la zone N.....</i>	<i>29</i>
<b>V. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION.....</b>	<b>42</b>

## I. CHRONOLOGIE DU PLU

---

Intégrée au périmètre du secteur II de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, définie comme Opération d'Intérêt National par décret en date du 11 août 1972, l'urbanisation du territoire de Lognes a été réalisée, pour l'essentiel, par l'établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (EPAMarne). Elle s'est donc faite de manière dérogatoire, sous forme de six Zones d'Aménagement Concerté, qui constituaient les documents d'urbanisme applicables aux espaces inscrits dans le périmètre de l'O.I.N. Chaque ZAC dispose de son propre Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) et, par conséquent, de son propre plan de zonage et de son propre règlement.

Seuls deux secteurs de la commune, le village (ainsi qu'une partie du Bois de Lognes) et l'aérodrome de Lognes/Emerainville, n'ont pas été intégrés dans le périmètre d'une Z.A.C. et étaient de ce fait soumis au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.), dont les grandes lignes sont définies directement par le Code de l'Urbanisme.

Néanmoins, dès les années 1970, la municipalité a souhaité se doter d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) s'appliquant aux zones exclues des périmètres de Z.A.C. Un premier projet de P.O.S., dont l'élaboration a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 5 novembre 1973, a été rendu public en décembre 1983. En raison de l'entrée en application des lois de décentralisation de 1983, qui ont profondément modifié les conditions d'élaboration des documents d'urbanisme, le Conseil Municipal de Lognes n'a pas souhaité approuver ce premier document et a prescrit, par délibération en date du 11 juin 1985, l'élaboration d'un P.O.S. à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Ce second projet, reprenant en l'état le projet rendu public en 1983, a été soumis à enquête publique du 20 novembre au 22 décembre 1992. L'objectif de la municipalité était alors de mener à terme ce 2<sup>ème</sup> projet de P.O.S., mais de le mettre immédiatement en révision, afin de tenir compte des profondes modifications du contexte urbain intervenues entre 1983 et 1992, du fait de la rapide urbanisation qui a découlé de l'intégration de la commune dans le périmètre de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Lors de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a cependant jugé la procédure choisie par la municipalité inadéquate et a émis un avis défavorable à l'approbation du P.O.S. Selon lui, la commune devait abandonner le P.O.S. de 1983 sans l'approuver et élaborer un nouveau document.

La commune de Lognes, tenant compte de cet avis, a alors décidé de ne pas approuver ce deuxième projet et a prescrit l'élaboration d'un nouveau P.O.S. par délibération en date du 24 septembre 1993. Ce troisième projet devait être arrêté lors de la séance du Conseil Municipal du 15 décembre 2000.

Mais le 13 décembre 2000 intervient le vote par l'Assemblée Nationale de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU), qui modifie en profondeur les documents d'urbanisme. La commune a alors préféré reprendre le processus, en prescrivant l'élaboration d'un P.L.U., par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mai 2002. Entre temps, la ZAC du Village de Lognes, créée par arrêté préfectoral en date du 19 juillet 1984, avait été déclarée achevée par arrêté préfectoral en date du 04 août 2000.

Le P.L.U. a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 mai 2007. Conformément à la loi SRU, il couvre la totalité du territoire de la commune de Lognes et intègre les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté.

Parallèlement, à l'automne 2004, l'Etat et les collectivités territoriales ont entamé le processus de sortie du secteur du Val Maubuée de l'Opération d'Intérêt National. Ainsi :

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

Par délibération en date du 22 novembre 2010, le Conseil Municipal a approuvé une première modification du PLU, qui portait principalement sur la possibilité d'introduire du logement dans une zone à dominante d'activités tertiaires, située à proximité du RER et du centre de proximité des Colliberts.

Par délibération en date du 25 juin 2012, le Conseil Municipal a approuvé la décision de Monsieur le Maire de mettre en œuvre une deuxième procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Comme la précédente, son objectif est de répondre aux besoins de réalisation de nouveaux logements, définis tant par le P.A.D.D. du P.L.U., que par le Programme Local de l'Habitat et le Schéma de Cohérence Territorial du Val Maubuée en cours d'élaboration, relayant en cela des préoccupations nationales.

## **II. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENVISAGEES**

---

Cette deuxième modification du P.L.U. a un double objet :

- d'une part, ouvrir la possibilité de construire des logements dans une partie de la zone UI du PLU par la création d'un secteur UIb,
- d'autre part, assouplir légèrement la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols autorisée dans la zone N.

### **1. PREMIER OBJET : OFFRIR LA POSSIBILITE DE CONSTRUIRE DU LOGEMENT DANS UNE PARTIE DE LA ZONE UI DU PLU, EN COHERENCE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR LOCAL DU VAL MAUBUEE.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U. de Lognes énonce un double objectif de stabilisation de la population à 15 000 habitants vers 2015 et de préservation de la mixité urbaine et sociale de la commune, notamment en favorisant l'émergence d'une offre limitée de nouveaux logements (une dizaine par an d'ici 2015), adaptés à l'évolution des besoins de la population et intégrés au cadre bâti existant.

Cette nécessité a été réaffirmée tant par le Programme Local de l'Habitat du Val Maubuée que par le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration, relayant en cela des objectifs nationaux. En effet, dans son porter-à-la connaissance, l'Etat a fixé au Val Maubuée un objectif de **construction de 8 000 nouveaux logements d'ici 2030, soit environ 400 logements par an.**

Afin d'atteindre cet objectif, il est indispensable de maintenir un effort de construction et de continuer à accueillir de nouveaux programmes de logements. Or, si la commune de Lognes a pu atteindre ces objectifs jusqu'à aujourd'hui grâce à l'urbanisation des dernières réserves foncières disponibles, ces espaces libres pour de nouveaux projets de construction se raréfient. Aussi, il est désormais nécessaire d'explorer de nouveaux modes de densification du tissu urbain, plus adaptés aux thématiques de développement durable, de gestion économe du foncier et de renouvellement de la ville sur elle-même : densification des dents creuses, opérations de transformation de bureaux en logements, opérations de démolition/reconstruction...

Pour ce faire, il est nécessaire entre autre de favoriser l'introduction de programmes de logements dans des zones d'activités compatibles avec l'habitat, où des objectifs de mixité urbaine ont été affirmés.

A ce titre, le Schéma Directeur du Val Maubuée prévoyait, dans sa carte de destination des sols, la possibilité d'introduire de l'habitat dans certains espaces à vocation mixte habitat, équipements, activités économiques. Cette possibilité, offerte notamment dans la partie Est de la zone d'activités du Mandinet-Segrais et dans le pôle commercial de Valorée, n'avait pas été reprise dans le P.L.U. actuel.

Or, à la lumière des objectifs de construction de logements définis aujourd'hui, il semble judicieux de permettre l'introduction de logements au sein de ce secteur. C'est là le premier objectif de cette modification n°2 du PLU de Lognes.

## **2. SECOND OBJET : CLARIFIER LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS AUTORISEE DANS LA ZONE N**

Le Plan Local d'Urbanisme a intégré les espaces verts de la commune (bois, parcs paysagers autour des plans d'eau...) dans une zone naturelle, la zone N. L'objectif est de préserver la valeur paysagère de ces espaces verts de proximité, tout en permettant leur fréquentation et l'adaptation des équipements sportifs et de loisirs existants.

Or, le règlement de cette zone n'autorise la réalisation d'aires de jeux et de sports constitués de petits mobiliers, qu'à condition qu'elles soient nécessaires à la pratique de parcours sportifs ou de santé. A ce titre, il ne permet pas l'installation d'aires de jeux pour les enfants ou de terrains de sports de petite dimension, pourtant indissociables de la vocation d'espaces de détente de proximité dévolue à ces espaces naturels.

Aussi, il semble opportun de profiter de la modification du P.L.U., afin de corriger cette acceptation un peu trop restrictive des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés dans cette zone. Cette modification n'affectera pas les périmètres du bois de Lognes et du bois de la Grange, classés en EBC au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Enfin, cette procédure de modification permettra également de mettre ponctuellement à jour les références législatives, afin d'éviter toute incohérence avec la réglementation actuellement en vigueur.

### III. PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

---

Selon l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, « *Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.*

*La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

*[...] ».*

Cette modification n°2 du P.L.U. de Lognes porte essentiellement sur des modifications du plan de zonage et de certaines dispositions du règlement. Elle n'entraîne pas de changement majeur dans la morphologie urbaine de Lognes. En particulier, elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 mai 2007 et modifié le 22 novembre 2010. Elle n'a pas non plus pour effet de supprimer l'emprise ou la portée d'une protection édictée en faveur des espaces boisés classés ou d'une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle ne comporte pas non plus de graves risques de nuisance.

Par conséquent, les modifications exposées plus en détail ci-après peuvent être opérées dans le cadre d'une procédure de modification, telle que définie à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

## **IV. EXPOSE DES MESURES DE LA MODIFICATION DU PLU**

---

### **1. CREATION D'UN SECTEUR UIb DANS LA ZONE UI**

#### **1.1. Présentation et justification de la mesure**

La modification n°2 du P.L.U. propose tout d'abord de modifier le zonage de la zone UI, afin de créer un secteur dénommé UIb. Ce secteur correspondrait à la partie Est de la zone d'activités du Mandinet-Segrais, occupée par des locaux d'activités tertiaires, ainsi qu'au pôle commercial de Valorée.

Le périmètre, objet de la présente modification, se trouve aujourd'hui encadré :

- au nord, par des zones d'habitation classées soit en secteur UCa (résidence La Futaie, à l'ouest de la rue Gabriel), soit en zone UG (zones pavillonnaires situées au nord de la rue Charles Gounod et à l'est du boulevard Frédéric Chopin) ;
- à l'est, par une zone d'équipement public et d'habitat collectif en cours d'urbanisation, classée en zone UC,
- à l'ouest, par des locaux d'activités, compatibles avec la proximité de zone d'habitation et classés en zone UI.

Ce secteur est également proche du centre de proximité des Colliberts et situé à moins de 800 mètres de la gare RER de Lognes.

Le Plan Local d'Urbanisme de Lognes, approuvé avant la suppression des Zones d'Aménagement Concerté du Mandinet et du Segrais, a classé ces terrains en zone d'activités dites classiques (zone UI), conformément aux Plans d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) de ces Z.A.C. Par conséquent, ces terrains ne peuvent accueillir que des constructions à usage d'activités et son règlement interdit les constructions à usage d'habitation « *à l'exception de celles destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.* »

Or, au regard des besoins identifiés par l'ensemble des documents de planification tant d'échelle communale qu'intercommunale, cette interdiction ne se justifie pas. Au contraire, il est aujourd'hui nécessaire d'autoriser l'introduction de programmes de logements dans des zones d'activités compatibles avec l'habitat, où des objectifs de mixité urbaine ont été affirmés.

A ce titre, le Schéma Directeur du Val Maubuée, approuvé en juillet 1998, avait classé ce secteur, dans sa carte de destination des sols, en espace à vocation mixte habitat, équipements, services, activités économiques. Cette possibilité n'avait pas été reprise dans le P.L.U. actuel.





Aussi, afin de répondre aux besoins identifiés en termes de construction de logements sur l'ensemble du territoire du Val Maubuée, il semble aujourd'hui souhaitable d'autoriser la réalisation de logements dans ce secteur.

De plus, dans cette zone d'activité entourée d'habitat, la création d'un secteur UIb permettra de créer une zone de transition entre les zones d'habitat situées au nord et à l'est, conformément aux objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle.

Ce secteur conserve la même vocation principale que la zone UI. Cependant, pour garantir la compatibilité d'usage entre les habitations et les locaux d'activités, les constructions d'activités seront autorisées sous réserve qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatible avec la proximité d'habitat et qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains. De même, les constructions à usage d'habitation seront autorisées à condition qu'elles ne soient pas situées dans la zone non aedificandi de type I située le long de l'autoroute A4, ce qui permet d'éloigner les habitations des nuisances sonores engendrées par cet axe de circulation.

## 1.2. Les pièces du PLU modifiées :

⇒ Le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage.

### 1.2.1. Le rapport de présentation :

➤ Ancienne rédaction et cartographies :

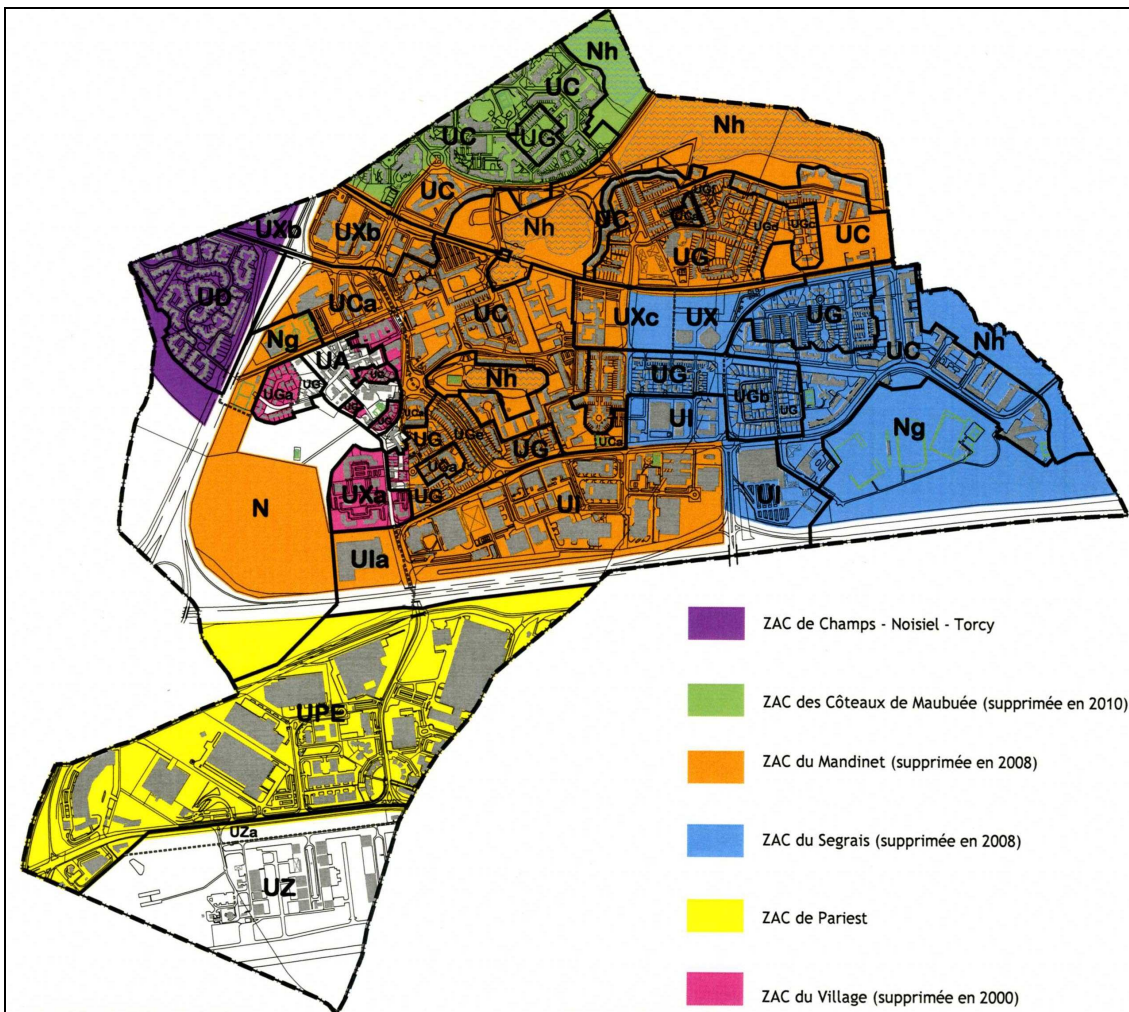
## VI – DELIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS ET DES REGLES FIXEES PAR LE REGLEMENT

[...]

### 1. LE PASSAGE DES P.A.Z. AU PLAN DE ZONAGE DU P.L.U.

[...]

Carte de redistribution des ZAC à l'intérieur du plan de zonage du PLU :



*Tableau de répartition des zones du PLU en fonction des ZAC :*

Les Zones d'Aménagement Concerté de Lognes	Zonage du PLU	
	Zones	Secteurs
ZAC de Champs/Noisiel/Torcy	UD	
	UX	UXb
	N	
ZAC des Coteaux de Maubuée Supprimée par arrêté préfectoral en date du 19/07/2010	UC	
	UG	
	N	Nh
ZAC du Mandinet Supprimée par arrêté préfectoral en date du 26/05/2008	UC	
	UC	UCa
	UG	
	UG	UGc UGd UGe UGf
	UI	
	UI	UIa
	UX	
	UX	UXb UXc
	N	
	N	Ng Nh
ZAC du Segrais Supprimée par arrêté préfectoral en date du 12/12/2008	UC	
	UG	
	UG	UGb
	UX	
	UX	UXc
	UI	
	N	Ng Nh
ZAC de Pariest	UPE	
	N	
ZAC du Village de Lognes Déclarée achevée par arrêté préfectoral en date du 04/08/2000	UA	
	UC	UCa
	UG	UGa
	UX	UXa
	N	
R.N.U.	UA	
	UC	UCa
	UG	
	UZ	
	UZ	UZa
	N	

## 2. PRESENTATION DES ZONES DU P.L.U. ET DE LEURS CARACTERISTIQUES

[...]

Figure 55 : Plan de zonage du P.L.U



### 2.1. Les zones urbaines : zones U

[...]

#### Zone UI : zone d'activités économiques et commerciales

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

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

[...]

### 3. CHOIX A L'ORIGINE DE LA DELIMITATION DES ZONES

[...]

Les grandes lignes directrices, qui ont guidé l'élaboration tant du plan de zonage que du règlement de chaque zone, sont fondées sur :

[...]

- De la même manière, le maintien de la vocation exclusivement économique de certains secteurs de la ville (zones UI, UPE et UZ) a pour objectif de protéger les zones d'habitat des nuisances occasionnées par ces activités. Ces zones ne peuvent donc accueillir de l'habitat, que si celui-ci est nécessaire au fonctionnement de la zone (surveillance, gardiennage).

[...]

### 4. LES GRANDES LIGNES DU REGLEMENT ZONE PAR ZONE

[...]

#### ZONE UI :

L'objectif de ce règlement est de permettre une adaptation des constructions aux évolutions des besoins des entreprises et notamment une plus forte densification des parcelles, tout en préservant la qualité paysagère des zones d'activités que ce soit par l'aspect soigné des constructions, des clôtures ou la forte présence de la végétation.

<b>Article 1</b>	<u>Sont interdites :</u> Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article UI.2 Les installations classées de type SEVESO
<b>Article 2</b>	<u>Sont autorisées sous condition :</u> Les habitations pour les personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire
<b>Article 3</b>	Les voies à double sens : 8m dont 5m de chaussée Les voies à sens unique : 6m dont 3,5 de chaussée
<b>Article 5</b>	Il n'est pas fixé de règles
<b>Article 6</b>	Construction soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 4m
<b>Article 7</b>	Mitoyenneté autorisée sur une ou deux limites latérales sous réserve de respecter les normes incendie
<b>Article 8</b>	Respect des marges de recul
<b>Article 9</b>	Emprise au sol de 60%
<b>Article 10</b>	Dans le secteur UIa : hauteur maximale de 15m Dans le reste de la zone : hauteur totale maximale de 20m
<b>Article 11</b>	Préservation de la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités (réglementation détaillée des clôtures)
<b>Article 13</b>	Préserver le caractère vert des zones d'activités Espaces libres = 20% de la superficie du terrain et plantés à raison d'1 arbre pour 100m <sup>2</sup> Aires de stationnement plantées à raison d'1 arbre pour 100m <sup>2</sup>
<b>Article 14</b>	Pas de COS

[...]

➤ Nouvelle rédaction et cartographies :

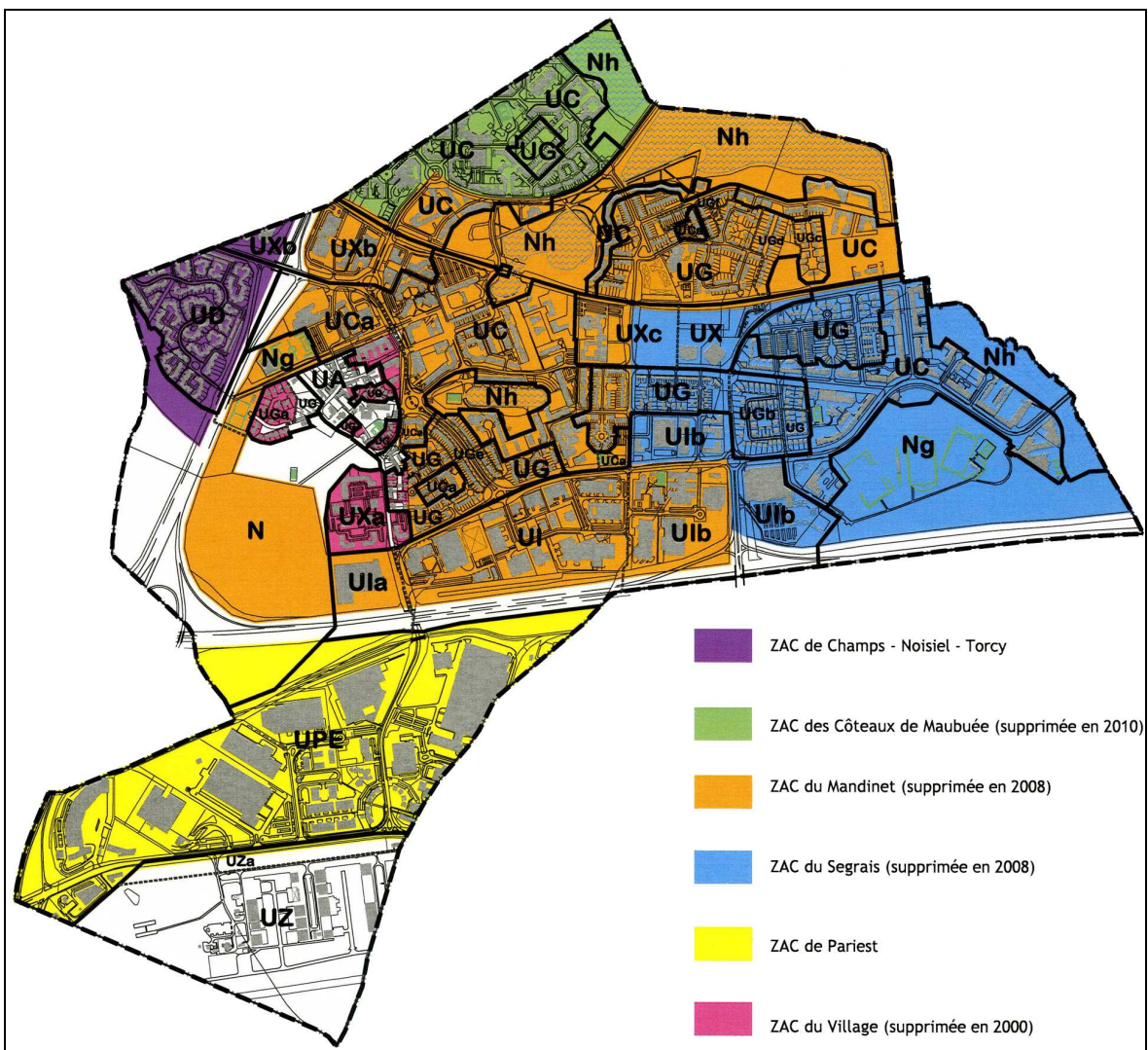
VI – DELIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS ET DES REGLES FIXEES PAR LE REGLEMENT

[...]

1. LE PASSAGE DES P.A.Z. AU PLAN DE ZONAGE DU P.L.U.

[...]

Carte de redistribution des ZAC à l'intérieur du plan de zonage du P.L.U. :



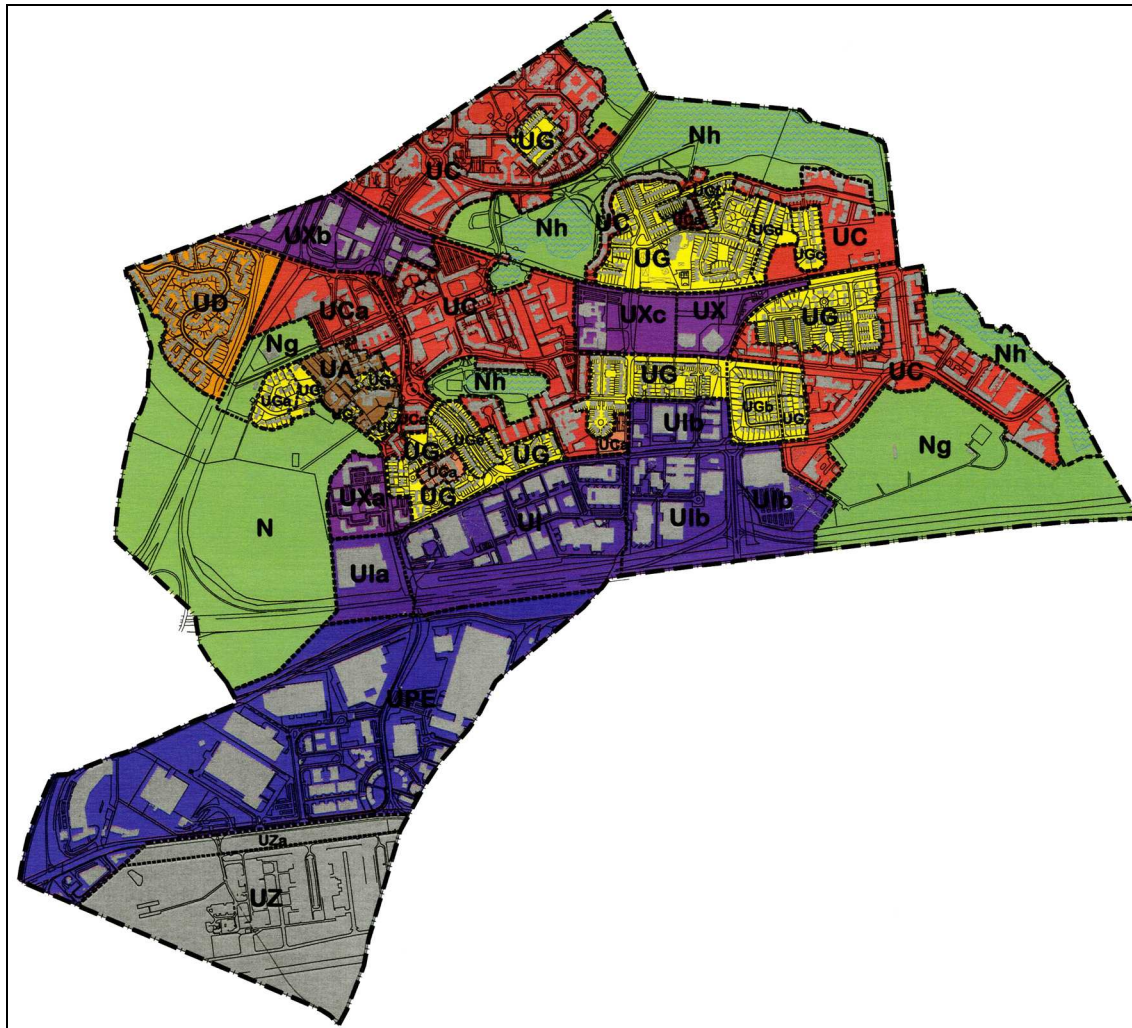
**Tableau de répartition des zones du PLU en fonction des ZAC :**

Les Zones d'Aménagement Concerté de Lognes	Zonage du PLU	
	Zones	Secteurs
ZAC de Champs/Noisiel/Torcy	UD	
	UX	UXb
	N	
ZAC des Coteaux de Maubuée Supprimée par arrêté préfectoral en date du 19/07/2010	UC	
	UG	
	N	Nh
ZAC du Mandinet Supprimée par arrêté préfectoral en date du 26/05/2008	UC	
	UC	UCa
	UG	
	UG	UGc UGd UGe UGf
	UI	
	UI	UIa UIb
	UX	
	UX	UXb UXc
	N	
	N	Ng Nh
ZAC du Segrais Supprimée par arrêté préfectoral en date du 12/12/2008	UC	
	UG	
	UG	UGb
	UX	
	UX	UXc
	UI	
	UI	UIb
N	Ng Nh	
ZAC de Pariest	UPE	
	N	
ZAC du Village de Lognes Déclarée achevée par arrêté préfectoral en date du 04/08/2000	UA	
	UC	UCa
	UG	UGa
	UX	UXa
	N	
R.N.U.	UA	
	UC	UCa
	UG	
	UZ	
	UZ	UZa
N		

## 2. PRESENTATION DES ZONES DU P.L.U. ET DE LEURS CARACTERISTIQUES

[...]

Figure 55 : Plan de zonage du P.L.U



### 2.1. Les zones urbaines : zones U

[...]

#### Zone UI : zone d'activités économiques et commerciales

Cette zone possède une vocation principale d'activités, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou de services. Elle correspond à la zone d'activités du Mandinet-Segrais et au pôle commercial Valorée. Elle est bordée au nord et à l'est, voire localement intégrée, à des zones d'habitat tant collectif qu'individuel.

#### Cette zone comprend deux secteurs :

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



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

[...]

### 3. CHOIX A L'ORIGINE DE LA DELIMITATION DES ZONES

[...]

Les grandes lignes directrices, qui ont guidé l'élaboration tant du plan de zonage que du règlement de chaque zone, sont fondées sur :

[...]

- De la même manière, le maintien de la vocation exclusivement économique de certains secteurs de la ville (zones UI, UPE et UZ) a pour objectif de protéger les zones d'habitat des nuisances occasionnées par ces activités. Ces zones ne peuvent donc accueillir de l'habitat, que si celui-ci est nécessaire au fonctionnement de la zone (surveillance, gardiennage).

[...]

### 4. LES GRANDES LIGNES DU REGLEMENT ZONE PAR ZONE

[...]

#### ZONE UI :

L'objectif de ce règlement est de permettre une adaptation des constructions aux évolutions des besoins des entreprises et notamment une plus forte densification des parcelles, tout en préservant la qualité paysagère des zones d'activités que ce soit par l'aspect soigné des constructions, des clôtures ou la forte présence de la végétation.

<b>Article 1</b>	Sont interdites : Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article UI.2 Les installations classées de type SEVESO Dans le secteur UIb : les constructions à usage d'activités industrielles, à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2
<b>Article 2</b>	Sont autorisées sous condition : Les habitations pour les personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire Dans le secteur UIb : Les constructions à usage d'activités industrielles, si elles ne produisent pas de nuisances pour le voisinage Les constructions à usage d'habitation non situées dans la zone non aedificandi le long de l'autoroute A4
<b>Article 3</b>	Les voies à double sens : 8m dont 5m de chaussée Les voies à sens unique : 6m dont 3,5 de chaussée
<b>Article 5</b>	Il n'est pas fixé de règles
<b>Article 6</b>	Construction soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 5m Dans le secteur UIb : construction en retrait minimum de 5m
<b>Article 7</b>	Mitoyenneté autorisée sur une ou deux limites latérales

<b>Article 8</b>	Respect des marges de recul
<b>Article 9</b>	Emprise au sol de 60% (sauf dans le secteur UIb où il n'est pas fixé de règle)
<b>Article 10</b>	Dans le secteur UIa : hauteur maximale de 15m Dans le reste de la zone : hauteur totale maximale de 20m
<b>Article 11</b>	Préservation de la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités (réglementation détaillée des clôtures)
<b>Article 13</b>	Préserver le caractère vert des zones d'activités Espaces libres = 20% de la superficie du terrain et plantés à raison d'1 arbre pour 100m <sup>2</sup> Aires de stationnement plantées à raison d'1 arbre pour 100m <sup>2</sup>
<b>Article 14</b>	Pas de COS

[...]

### 1.2.2. Le règlement :

#### ➤ Ancienne rédaction :

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</b>
--

#### Caractère de la zone :

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

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

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

<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

#### ARTICLE UI.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 ;**
- **Les constructions ou installations à usage exclusif de stationnement automobile ;**
- **Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;**
- **La création de nouveaux établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis au seuil haut ou au seuil bas de la directive SEVESO ;**
- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens de l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ;
- **Le stationnement de caravanes**, en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers;
- **Les dépôts de résidus industriels, les dépôts à l'air libre, les décharges de tous produits industriels, même à titre provisoire ;**
- **Les décharges ;**
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières ;**
- **Les constructions à usage d'habitation**, à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2 ;
- **Les garages d'automobiles, les ateliers de réparations automobiles, les stations services**, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2 ;

- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2 ;
- **Les locaux et ouvrages techniques**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2 ;
- **Les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2.

## **ARTICLE UI.2 : ... Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

[...]

### **1) Rappels :**

- **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-2 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **Les installations et travaux divers**, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.430-1 et suivants 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.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- **Les constructions à usage d'habitation**, si elles sont destinées à des personnes, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- **Les garages d'automobiles, les ateliers de réparations automobiles, les stations services**, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration**, à condition qu'ils n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- **Les locaux et ouvrages techniques** directement liés aux constructions autorisées (groupes électrogènes, chaufferies, postes EDF et de détente gaz,...), s'ils sont intégrés aux bâtiments ou clôtures ou à l'aménagement des espaces extérieurs de la zone ;
- **Les constructions et installations** qui constituent des équipements d'intérêt collectif liés à la réalisation, l'entretien ou l'exploitation des infrastructures routières et autoroutières, des infrastructures ferroviaires et des réseaux ;
- **Les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication**, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration architecturale et

paysagère. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure serait souhaitable.

### **3) Protections, risques et nuisances :**

[...]

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</b>
--

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

[...]

#### **1) Les accès :**

[...]

#### **2) Les voiries :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles devront supporter et aux opérations qu'elles devront desservir.

Ainsi, les voies à créer devront avoir :

- une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres, lorsqu'elles sont à double sens ;
- une largeur minimale de 6 mètres, avec une chaussée de 3,50 mètres, lorsqu'elles sont à sens unique.

Cette largeur pourra être réduite à 3,50 mètres pour les appendices d'accès desservant une seule construction.

[...]

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

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

[...]

#### **2) L'assainissement :**

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

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

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

[...]

### **ARTICLE UL.5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

[...]

#### **ARTICLE UL.6 - L'implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux voies privées**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement**,
- soit à une distance d'au moins **4 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

De plus, les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

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

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

- les logements de gardien, les postes de garde ;
- les postes publics ou privés de transformation, de coupure et de détente gaz ;
- les aires de ramassage des déchets.

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

[...]

#### **Article UL.7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

[...]

Les marges de recul latérales ou de fond de parcelles pourront accueillir les aires de stationnement.

[...]

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

[...]

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

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder **60%** de la superficie du terrain.

[...]

#### **ARTICLE UL.10 - La hauteur maximale des constructions**

[...]

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

[...]

#### **3) Les toitures :**

Les toitures dont la pente est inférieure à 15° ne pourront être visibles de l'extérieur et devront donc être dissimulées par un acrotère horizontal. L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment est interdite.

Les édifices de matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique et être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas être visibles depuis les espaces publics.

[...]

**ARTICLE UL.12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

[...]

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

[...]

<b>SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE UL.14 - Le coefficient d'occupation du sol**

[...]

➤ **Nouvelle rédaction :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE UI**

**Caractère de la zone :**

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

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

**Cette zone comprend deux secteurs :**

- un **secteur UIa** qui a été défini à l'ouest de la rue de la Maison Rouge. Il correspond à la deuxième phase de réalisation de la zone d'activités du Parc de Lognes, où la hauteur maximale autorisée des constructions a été limitée en raison de la proximité du Bois de Lognes ;
- un **secteur UIb** qui correspond à une zone à dominante commerciale, zone de transition entre les zones d'habitat au nord et à l'est et la zone UI proprement dite, où dans un souci de mixité urbaine, les constructions à usage d'habitat sont autorisées et l'implantation d'activités industrielles réglementées, afin de garantir leur compatibilité avec la proximité de zones d'habitation.

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

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UI.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

**Dans l'ensemble de la zone :**

- **Les constructions à usage d'habitation**, situées dans la zone non aedificandi de type I indiquée au document graphique, à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2 ;
- **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ;**
- **Les constructions ou installations à usage exclusif de stationnement automobile ;**
- **Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;**
- **La création de nouveaux établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis au seuil haut ou au seuil bas de la directive SEVESO ;**
- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens de l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme ;



- **Le stationnement de caravanes**, en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers;
- **Les dépôts de résidus industriels, les dépôts à l'air libre, les décharges de tous produits industriels, même à titre provisoire ;**
- **Les décharges ;**
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières ;**
- ~~**Les constructions à usage d'habitation**, à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2 ;~~
- **Les garages d'automobiles, les ateliers de réparations automobiles, les stations services**, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2 ;
- **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 UI.2 ;
- **Les locaux et ouvrages techniques**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2 ;
- **Les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2.

**Dans le secteur UIb.:**

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

**ARTICLE UI.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

[...]

**1) Rappels :**

- **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration, conformément aux articles **L.421-4** et **R.421-12** et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les **travaux, installations et aménagements**, définis aux articles **R.421-19** et **R.421-23** du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux autorisations prévues par le Code de l'Urbanisme ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application des articles **L.451-1** et **R.451-1** et suivants 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.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

**2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

**Dans l'ensemble de la zone :**

- **Les constructions à usage d'habitation**, si elles sont destinées à des personnes, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- **Les garages d'automobiles, les ateliers de réparations automobiles, les stations services**, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à condition qu'ils n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- **Les locaux et ouvrages techniques** directement liés aux constructions autorisées (groupes électrogènes, chaufferies, postes EDF et de détente gaz,...), s'ils sont intégrés aux bâtiments ou clôtures ou à l'aménagement des espaces extérieurs de la zone ;
- **Les constructions et installations** qui constituent des équipements d'intérêt collectif liés à la réalisation, l'entretien ou l'exploitation des infrastructures routières et autoroutières, des infrastructures ferroviaires et des réseaux ;
- **Les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication**, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration architecturale et paysagère. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure serait souhaitable.

**Dans le secteur UIb :**

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

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

**3) Protections, risques et nuisances :**

[...]

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</b>
--

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

[...]

## 2) Les voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles devront supporter et aux opérations qu'elles devront desservir.

Ainsi, les voies à créer devront avoir :

- une **emprise** minimale de 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres, lorsqu'elles sont à double sens ;
- une **emprise** minimale de 6 mètres, avec une chaussée de 3,50 mètres, lorsqu'elles sont à sens unique.

Cette **emprise** pourra être réduite à 3,50 mètres pour les appendices d'accès desservant une seule construction.

[...]

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

[...]

## 2) L'assainissement :

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

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

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

[...]

### ARTICLE UI.5 - La superficie minimale des terrains constructibles

[...]

### ARTICLE UI.6 - L'implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux voies privées

#### Dans le secteur UIb. :

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

#### Dans le reste de la zone. :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement**,
- soit à une distance d'au moins **5 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

De plus, les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

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

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

- les logements de gardien, les postes de garde ;
- les postes publics ou privés de transformation, de coupure et de détente gaz ;
- les aires de ramassage des déchets.

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

[...]

#### **Article UL7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Dans ce cas, la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade, avec un minimum de **8 mètres**, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- la ½ de la hauteur de la façade, sans toutefois être inférieure à **2,5 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage des WC, sanitaires, escaliers.

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

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

[...]

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

[...]

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

**Dans le secteur U1b.:**

Il n'est pas fixé de règle

**Dans le reste de la zone.:**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder **60%** de la superficie du terrain.

[...]

#### **ARTICLE UL.10 - La hauteur maximale des constructions**

[...]

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

[...]

### **3) Les toitures :**

Les toitures **des bâtiments à usage d'activités industrielles ou artisanales**, dont la pente est inférieure à 15° ne pourront être visibles de l'extérieur et devront donc être dissimulées par un acrotère horizontal. L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment est interdite.

Les édifices de matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique et être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas être visibles depuis les espaces publics.

[...]

**ARTICLE UJ.12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

[...]

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

[...]

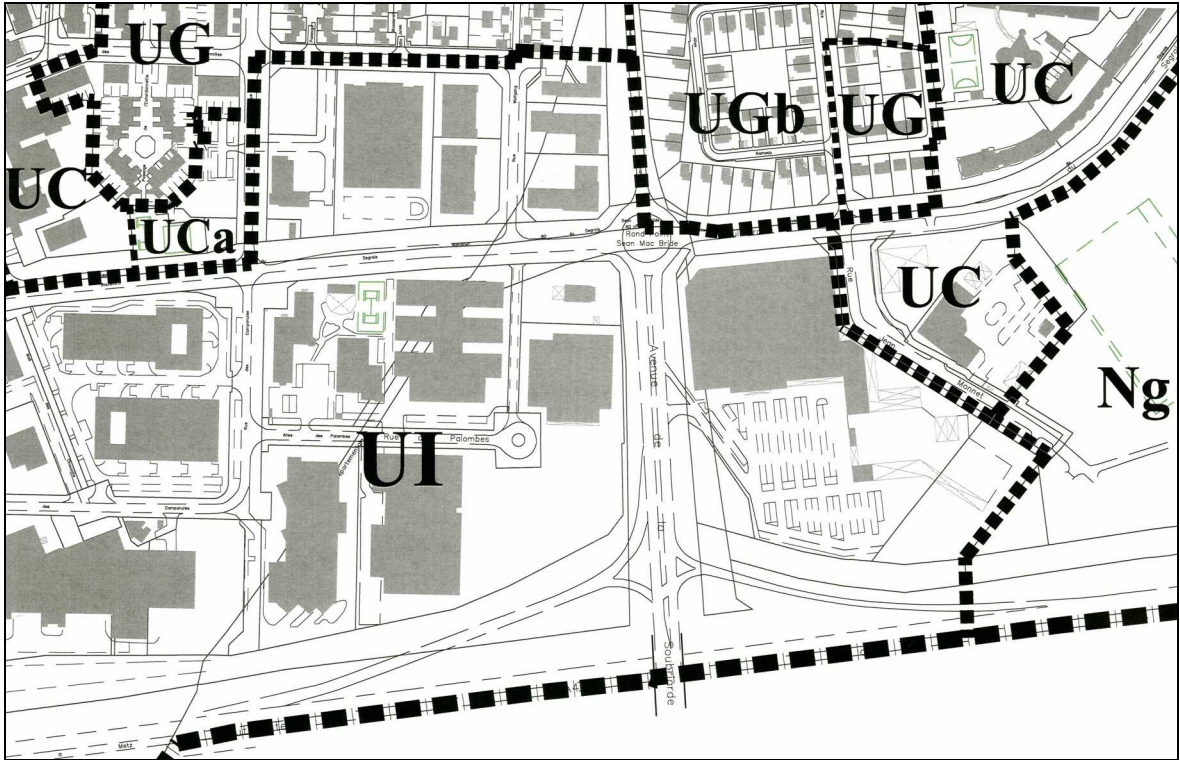
<b>SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE UJ.14 - Le coefficient d'occupation du sol**

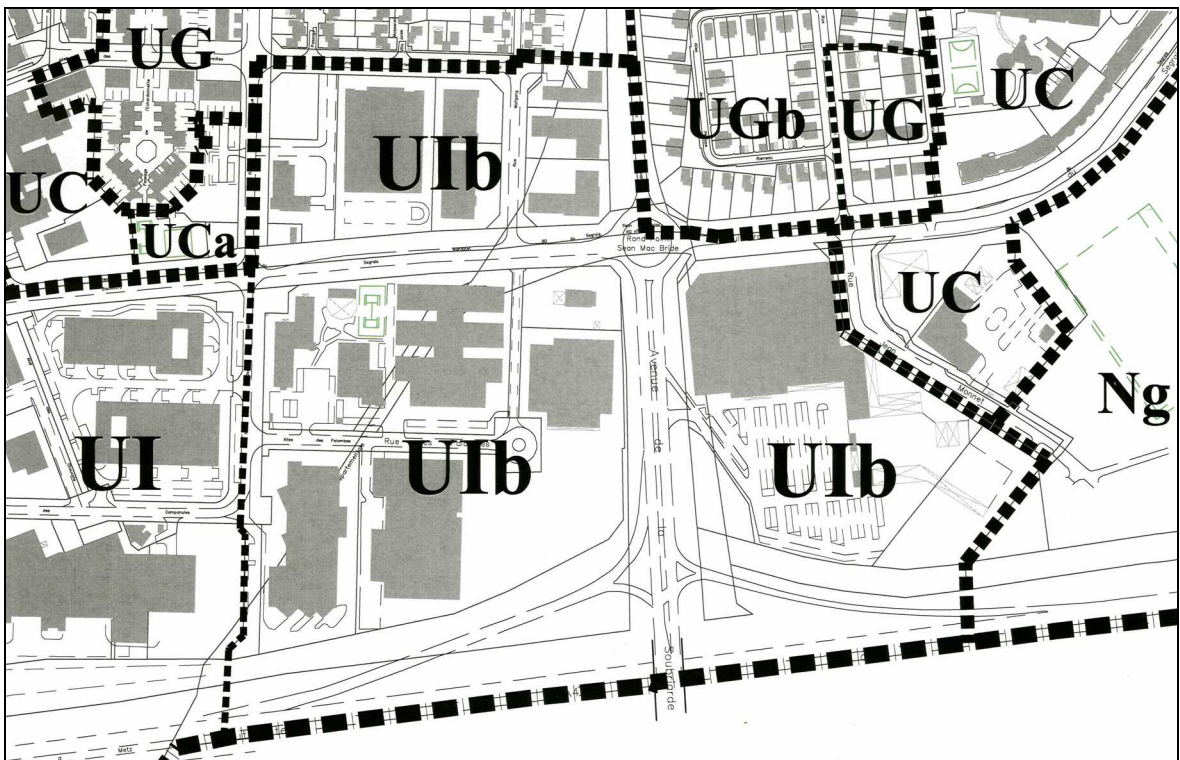
[...]

### 1.2.3. Le plan de zonage

#### ➤ Ancien plan de zonage



#### ➤ Nouveau plan de zonage



## 2. CLARIFICATION DE LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES DANS LA ZONE N

### 2.1. Présentation et justification de la mesure

La modification n°2 du P.L.U. propose ensuite de clarifier la rédaction d'un des paragraphes de l'article 2 du règlement de la zone N. Cet article, consacré aux occupations et utilisations du sol soumises à condition particulières, dispose, dans sa rédaction actuelle, que « *les aires de jeux et de sports constitués de petits matériels* » ne sont autorisées que lorsqu'elles sont « *nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé* ».

Cette acception semble trop restrictive au regard de la vocation de loisirs et de détente dévolue à ces espaces verts de proximité.

Aussi, il est prévu de modifier très légèrement cette rédaction en supprimant la référence à la pratique de parcours sportif et de santé et en la remplaçant par une condition de préservation du caractère paysager de la zone.

### 2.2. Les pièces du PLU modifiées

⇒ **Le règlement**

➤ **Ancienne rédaction :**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>
---

**Caractère de la zone :**

[...]

<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

### **ARTICLE N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

*Dans l'ensemble de la zone. :*

- **Toutes nouvelles constructions ou installations**, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N.2 ;
- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « *parcs résidentiels de loisirs* » au sens de l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ;

- **Le stationnement de caravanes**, en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;**
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- **Les dépôts de toute nature**, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2 ;
- **Les décharges ;**
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières ;**
- **Les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication**, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2 ;
- **Conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, dans une bande de 100 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la A4 et de la A199, ainsi que dans une bande de 75 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la RN999**, toute construction ou installation est interdite à l'exception :
  - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - des réseaux d'intérêt public,
  - de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

*Dans les espaces boisés classés.:*

Est interdit tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La demande d'autorisation de défrichements est rejetée de plein droit.

**ARTICLE N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

[...]

**1) Rappels :**

- **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-2 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **Les installations et travaux divers**, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.430-1 et suivants 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.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

**2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises, que si elles respectent les conditions définies :**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :



***Dans l'ensemble de la zone :***

- **Les constructions ou installations** nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ;
- **Les constructions ou installations nouvelles ayant un rapport avec l'exploitation et la mise en valeur des espaces verts**, à condition que le caractère paysager de la zone ne soit pas remis en cause ;
- **Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers** et nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé ;
- **Les aires de stationnement** liées et nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone ou à une fréquentation occasionnelle des espaces verts ;
- **Les dépôts**, à condition qu'ils soient en lien direct avec les activités autorisées à l'article N.2 ;
- **Les coupes ou abattages d'arbres**, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés ;
- **Les constructions et installations** qui constituent des équipements d'intérêt collectif, liés à la réalisation, l'entretien ou l'exploitation des infrastructures routières et autoroutières, des infrastructures ferroviaires et des réseaux ;
- **Les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication**, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration architecturale et paysagère. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure serait souhaitable.

***Dans le secteur Ng :***

- **Les constructions ou installations d'équipements de sports ou de loisirs, ainsi que toute construction ou installation nécessaire au fonctionnement et à l'entretien de ces équipements**, à condition que le caractère paysager de ces espaces ne soit pas remis en cause ;
- **Les constructions à usage d'habitation**, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées, sous réserve de leur intégration dans le site naturel ;

***Dans le secteur Nh :***

- **L'extension mesurée des constructions existantes**, dans la limite de 10% de la S.H.O.N. existante à l'approbation du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**3) Protections, risques et nuisances :**

[...]

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

[...]

#### 1) Les accès :

[...]

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

En particulier, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir des autoroutes et voies rapides suivantes : A4, A199 (VPN) et RN999 (VPO).

[...]

#### 2) Les voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles devront supporter et aux opérations qu'elles devront desservir.

Ainsi, les voies à créer devront avoir :

- une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres, lorsqu'elles sont à double sens ;
- une largeur minimale de 6 mètres, avec une chaussée de 3,50 mètres, lorsqu'elles sont à sens unique.

Cette largeur pourra être réduite à 3,5 mètres, pour les appendices d'accès desservant une seule construction.

[...]

De plus, toute voie publique ou privée dans une bande de 100 mètres de l'axe de la A4 et de la A199 et de 75 mètres de l'axe de la RN999 devra être aménagée et paysagée, de telle sorte que les éblouissements nocturnes des conducteurs ne puissent se produire. Ces voies devront par conséquent être peu perceptibles depuis ces infrastructures.

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

[...]

#### 2) L'assainissement :

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

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

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

[...]

**ARTICLE N.5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

[...]

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

[...]

**ARTICLE N.7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

[...]

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

[...]

**ARTICLE N.9 - L'emprise au sol des constructions**

[...]

**ARTICLE N.10 - La hauteur maximale des constructions**

[...]

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

[...]

**a- Les façades :**

[...]

Dans une bande de 100 mètres comptés à partir de l'axe de la A4 et de la A199 et de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la RN999, les matériaux réfléchissants orientés vers ces infrastructures sont strictement interdits. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies d'ouvertures.

[...]

**ARTICLE N.12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

[...]

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

[...]

<b>SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE N.14 - Le coefficient d'occupation du sol**

[...]

➤ **Nouvelle rédaction :**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>
---

**Caractère de la zone :**

[...]

<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

**ARTICLE N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

***Dans l'ensemble de la zone :***

- **Toutes nouvelles constructions ou installations**, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N.2 ;
- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens de l'article **R.443-1** du Code de l'Urbanisme ;
- **Le stationnement de caravanes**, en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;**
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- **Les dépôts de toute nature**, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2 ;
- **Les décharges ;**
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières ;**
- **Les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication**, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2 ;
- **Conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, dans une bande de 100 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la A4 et de la **RD199**, ainsi que dans une bande de 75 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la **RD999****, toute construction ou installation est interdite à l'exception :
  - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - des réseaux d'intérêt public,
  - de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

***Dans les espaces boisés classés :***

Est interdit tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La demande d'autorisation de défrichements est rejetée de plein droit.

## ARTICLE N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

### 1) Rappels :

- **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration, conformément aux articles **L.421-4** et **R.421-12** et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les **travaux, installations et aménagements**, définis aux articles **R.421-19** et **R.421-23** du Code de l'Urbanisme, sont soumis **aux autorisations prévues par le** Code de l'Urbanisme ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application des articles **L.451-1** et **R.451-1** et suivants 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.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises, que si elles respectent les conditions définies :

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

#### *Dans l'ensemble de la zone :*

- **Les constructions ou installations** nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ;
- **Les constructions ou installations nouvelles ayant un rapport avec l'exploitation et la mise en valeur des espaces verts**, à condition que le caractère paysager de la zone ne soit pas remis en cause ;
- **Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers**, **à condition que le caractère paysager de la zone ne soit pas remis en cause** ;
- **Les aires de stationnement** liées et nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone ou à une fréquentation occasionnelle des espaces verts ;
- **Les dépôts**, à condition qu'ils soient en lien direct avec les activités autorisées à l'article N.2 ;
- **Les coupes ou abattages d'arbres**, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés ;
- **Les constructions et installations** qui constituent des équipements d'intérêt collectif, liés à la réalisation, l'entretien ou l'exploitation des infrastructures routières et autoroutières, des infrastructures ferroviaires et des réseaux ;
- **Les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication**, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration architecturale et paysagère. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure serait souhaitable.

#### *Dans le secteur Ng. :*

- **Les constructions ou installations d'équipements de sports ou de loisirs, ainsi que toute construction ou installation nécessaire au fonctionnement et à l'entretien de ces équipements**, à condition que le caractère paysager de ces espaces ne soit pas remis en cause ;
- **Les constructions à usage d'habitation**, si elles sont destinée à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées, sous réserve de leur intégration dans le site naturel ;

**Dans le secteur Nh :**

- **L'extension mesurée des constructions existantes**, dans la limite de 10% de la S.H.O.N. existante à l'approbation du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**3) Protections, risques et nuisances :**

[...]

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</b>
--

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

[...]

**1) Les accès :**

[...]

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

En particulier, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir des autoroutes et voies rapides suivantes : A4, **RD199** (VPN) et **RD999** (VPO).

[...]

**2) Les voiries :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles devront supporter et aux opérations qu'elles devront desservir.

Ainsi, les voies à créer devront avoir :

- une **emprise** minimale de 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres, lorsqu'elles sont à double sens ;
- une **emprise** minimale de 6 mètres, avec une chaussée de 3,50 mètres, lorsqu'elles sont à sens unique.

Cette **emprise** pourra être réduite à 3,5 mètres, pour les appendices d'accès desservant une seule construction.

[...]

De plus, toute voie publique ou privée dans une bande de 100 mètres de l'axe de la A4 et de la **RD199** et de 75 mètres de l'axe de la **RD999** devra être aménagée et paysagée, de telle sorte que les éblouissements nocturnes des conducteurs ne puissent se produire. Ces voies devront par conséquent être peu perceptibles depuis ces infrastructures.

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

[...]

##### **2) L'assainissement :**

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

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

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

[...]

#### **ARTICLE N.5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

[...]

#### **ARTICLE N.6 - L'implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux voies privées**

[...]

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

[...]

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

[...]

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

[...]

#### **ARTICLE N.10 - La hauteur maximale des constructions**

[...]

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

[...]

##### **a- Les façades :**

[...]

Dans une bande de 100 mètres comptés à partir de l'axe de la A4 et de la **RD199** et de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la **RD999**, les matériaux réfléchissants orientés vers ces infrastructures sont strictement interdits. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies d'ouvertures.

[...]

**ARTICLE N.12 - ..... Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

[...]

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

[...]

<b>SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE N.14 - ..... Le coefficient d'occupation du sol**

[...]



### **3. MISE A JOUR DES REFERENCES LEGALES DU PLU**

Cette procédure de modification du P.L.U. est également l'occasion de remettre à jour les dispositions générales exposées au titre I du règlement (en particuliers celles concernant "La portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols"), afin de les adapter à la réglementation en vigueur et d'éviter toute incohérence.

#### **➤ Ancienne rédaction :**

#### **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

[...]

#### **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

[...]

#### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

[...]

#### **SECTION 1 - LES ZONES URBAINES**

[...]

Les zones urbaines de Lognes, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement, sont les suivantes :

- **la zone UA** d'habitat traditionnel à destination principale d'habitat, services, commerces et artisanat ;
- **la zone UC** à destination principale d'habitat collectif, de services, commerces et bureaux. Elle comprend un secteur UCa ;
- **la zone UD** à destination principale d'habitat mixte (individuel et collectif) ;
- **la zone UG** à destination principale d'habitat pavillonnaire. Elle comprend les secteurs UGa, UGb, UGc, UGd, UGe et UGf ;
- **la zone UI** à vocation principale d'activités économiques et commerciales. Elle comprend un secteur UIa ;
- **la zone UPE** à vocation principale d'activités économiques ;
- **la zone UX** à vocation principale d'activités compatibles avec l'habitat (services, bureaux, commerces, artisanat). Elle comprend les secteurs UXa, UXb et UXc ;
- **la zone UZ** à vocation principale de plate-forme aéroportuaire. Elle comprend un secteur UZa.

[...]

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

[...]

#### **ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA REGLE**

[...]

#### **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE**

[...]

**Nouvelle rédaction :**

**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

[...]

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

[...]

**ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

[...]

**SECTION 1 - LES ZONES URBAINES**

[...]

Les zones urbaines de Lognes, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement, sont les suivantes :

- **la zone UA** d'habitat traditionnel à destination principale d'habitat, services, commerces et artisanat ;
- **la zone UC** à destination principale d'habitat collectif, de services, commerces et bureaux. Elle comprend un secteur UCa ;
- **la zone UD** à destination principale d'habitat mixte (individuel et collectif) ;
- **la zone UG** à destination principale d'habitat pavillonnaire. Elle comprend les secteurs UGa, UGb, UGc, UGd, UGe et UGf ;
- **la zone UI** à vocation principale d'activités économiques et commerciales. Elle comprend les secteurs UIa et UIb ;
- **la zone UPE** à vocation principale d'activités économiques ;
- **la zone UX** à vocation principale d'activités compatibles avec l'habitat (services, bureaux, commerces, artisanat). Elle comprend les secteurs UXa, UXb et UXc ;
- **la zone UZ** à vocation principale de plate-forme aéroportuaire. Elle comprend un secteur UZa.

[...]

**ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

[...]

**ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA REGLE**

[...]

**ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE**

[...]

## **V. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION**

---

- 1. La présente notice**
- 2. Les extraits modifiés du rapport de présentation**
- 3. Les documents graphiques modifiés**
- 4. Les extraits modifiés du règlement**