

Commune de Lognes
Arrondissement de Torcy
Département de Seine et Marne

ARRÊTÉ MUNICIPAL

Mise à jour n°9 des annexes du Plan Local d'Urbanisme Instauration du périmètre d'étude sur le secteur Valorée

Le Maire de la commune de Lognes,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2122-18 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R151-51, R151-52, R151-53 et R153-18 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mai 2007 approuvant le PLU de Lognes ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 22 novembre 2010 approuvant la modification n°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012 approuvant la modification n°2 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mai 2017 approuvant la mise en compatibilité n°1 du PLU dans le cadre de la déclaration de projet du secteur dit du Centrex ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08 avril 2019 approuvant la modification n°3 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2019 approuvant la modification n°4 du PLU ;

Vu les arrêtés municipaux en date des 21 janvier 2011, 10 décembre 2012, 21 septembre 2016, 24 décembre 2019, 17 décembre 2021, 8 juin 2022, 24 mars 2023 et 19 juillet 2024, mettant à jour les annexes du PLU ;

Vu la délibération 2024.00077 du conseil municipal en date du 16 décembre 2024 instaurant un périmètre d'étude sur le secteur Valorée, en application de l'article L424-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article R151-52 13° du code de l'urbanisme, ce périmètre d'étude doit figurer en annexe du Plan Local d'Urbanisme ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le contenu des annexes du Plan Local d'Urbanisme est modifié, afin de faire figurer le périmètre d'étude instauré sur le secteur Valorée, en application de l'article L424-1 du code de l'urbanisme et délimité sur le plan annexé à la délibération susvisée.

ARTICLE 2

Le Plan Local d'Urbanisme est mis à jour à la date du présent arrêté.

ARTICLE 3

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés de la commune et ampliation sera transmise à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Torcy,
 - Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de Seine-et-Marne,
- qui sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Pour extrait conforme au registre des arrêtés

Acte déposé 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

Le Maire, Nicolas DELAUNAY

Signé électroniquement par Nicolas Delaunay
Date de signature : 30/01/2025
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).

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPALINSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.424-1
DU CODE DE L'URBANISME SUR LE SECTEUR VALOREE

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
10 décembre 2024		33	21	31

L'an deux mille vingt-quatre, le seize 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. Nicolas DELAUNAY, Mme Catherine TOSTAIN, M. Francis MASANET, Mme Annick MIGNON CACHIN,
M. Eric MONCORGE, Mme Ketty NANKIN, M. Michel BOUILLON, Mme Amanda DOSSOU,
Mme Chantal COMBOUE, M. André YUSTE, M. Lionel MARTINEZ, Mme Marie-Victoire NKABA,
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. Patrice VALLADE

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Chantal ZAHLAOUI donne pouvoir à M. Eric MONCORGE, Jean Denis MEGE donne pouvoir à
Mme Ketty NANKIN, Mme Loan Chanh VAMOUR donne pouvoir à Mme Amanda DOSSOU,
Mme Corinne LEHMANN donne pouvoir à Mme Chantal COMBOUE, M. Sithana SOUVANNAVONG donne pouvoir
à M. Dominique REVUZ, Mme Sosthène LAY donne pouvoir à M. Michel BOUILLON, M. Samorane MUY donne
pouvoir à M. Christopher DELAMARE, M. Michel VILAVONG donne pouvoir à M. Cédric KIM, M. Jean-
Pierre LATOUILLE donne pouvoir à Mme Sabah COMET, Mme Sylvie BAUER donne pouvoir à
M. Patrice VALLADE

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

Mme Amanda DOSSOU est élue secrétaire de séance.

Délimité au nord par la rue Gounod, à l'ouest par la rue Gabriel et la rue des Campanules, au sud par l'autoroute A4 et à l'est par l'avenue de la Soubriarde et le boulevard Frédéric Chopin, le secteur Valorée était à l'origine une zone d'activités économiques à dominante commerciale, organisée de part et d'autre du boulevard du Segrais.

Porte d'entrée de la ville depuis l'autoroute A4, elle constituait une zone tampon entre les espaces résidentiels à dominante pavillonnaire, au nord, et l'autoroute et les zones d'activités classiques, au sud. Elle accueille aujourd'hui encore de grandes enseignes comme Boulanger, Animalis, Autobacs, Office Dépôt ou Gifi. La commune est attentive à conserver cette vocation commerciale, source d'attractivité et de diversité fonctionnelle pour son territoire.

Néanmoins, dans un contexte de desserrement de la proche banlieue parisienne et de développement du Grand Paris, le territoire de Lognes connaît une forte attractivité résidentielle et une pression immobilière croissante.

Ainsi, la mutation de la zone commerciale Valorée a débuté de manière isolée dans les années 2010, avec la construction d'une opération de 125 logements en lieu et place d'un immeuble de bureaux vacants, situé à l'angle du boulevard du Segrais et de la rue des Campanules.

Depuis, la pression foncière s'est encore accentuée. À la fin des années 2010, la société Natixis a ainsi décidé de déménager sur le Val d'Europe le Data Center implanté à l'angle du boulevard du Segrais et de la rue Gabriel,

libérant un terrain de plus de 14 000 m². Sans consultation préalable de la commune, elle a lancé un appel d'offres auprès de promoteurs dans l'optique de réaliser une importante opération immobilière.

La commune, soucieuse de mieux encadrer ces initiatives privées, a lancé en 2018 une première étude urbaine qui a permis la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur toute la partie nord du secteur Valorée. Sur cette base, COGEDIM a déposé et obtenu fin 2021 un permis de construire autorisant la réalisation d'un programme de 360 logements sur les anciens terrains Natixis.

Cette opération a relancé le processus de transformation du secteur et les promoteurs, en s'appuyant sur la mutabilité importante autorisée par le nouveau règlement du PLU, ont multiplié ces dernières années les prospections auprès des propriétaires des locaux commerciaux situés le long de la rue Mozart.

Or, l'OAP ne permet pas d'encadrer tous les aspects des futurs projets immobiliers, et en particulier de garantir la préservation de locaux commerciaux en pieds d'immeuble, comme voulu par la collectivité.

Face au risque de voir progressivement disparaître la vocation commerciale de ce secteur au profit d'une juxtaposition d'opérations exclusivement résidentielles, sans cohérence d'ensemble et sans réelle identité structurante, la municipalité souhaite pouvoir maîtriser les initiatives privées. Son objectif est de favoriser le renouvellement urbain de ce secteur et de le transformer en une véritable zone de transition, mêlant habitat, commerces et activités autour d'espaces publics repensés.

Elle a ainsi sollicité l'EPAMarne, aménageur public de la ville nouvelle, afin de l'accompagner dans cette réflexion. Celui-ci a lancé une étude de programmation et de conception urbaine afin d'aborder de manière coordonnée les différentes problématiques posées par cette opération d'aménagement, de définir une stratégie de développement urbain d'ensemble et de proposer les outils opérationnels, notamment fonciers, nécessaires à sa mise en œuvre.

Or, les initiatives privées peuvent se traduire par des ventes intervenant rapidement et des projets immobiliers isolés, susceptibles de remettre en cause la revalorisation de ce secteur.

Aussi, compte-tenu des délais nécessaires à la poursuite des réflexions entamées, il est proposé d'instaurer sur l'ensemble du secteur Valorée, tel que défini sur le plan annexé, un périmètre d'étude en application de l'article L424-1 du code de l'urbanisme.

Ce périmètre, institué pour une période de 10 ans, permet de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme pendant une durée maximum de deux ans, dans l'hypothèse où les travaux, constructions ou installations envisagés seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation d'un projet, de travaux ou d'une opération d'aménagement.

L'instauration de ce périmètre d'étude n'a pas pour objectif de figer le tissu urbain ou de bloquer toutes évolutions, mais de s'assurer que les projets immobiliers qui seraient envisagés soient cohérents avec les objectifs définis et s'inscrivent correctement dans la vision d'ensemble en cours de développement. Elle laissera également le temps à la commune et à ses partenaires de structurer l'aménagement de cette zone tout en contrôlant les projets de construction ou d'aménagement susceptibles de le remettre en cause.

La délibération cessera de produire ses effets si, dans le délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L101-1 à L101-3, L300-1, L424-1, R424-24, R151-52 et R153-18,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Lognes, approuvé le 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 et 19 juillet 2024,

Vu le plan annexé, délimitant les parcelles comprises dans le secteur Valorée,

Vu l'avis favorable du Bureau Municipal en date du 02 décembre 2024,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Habitat en date du 11 décembre 2024,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Considérant l'ambition de la commune de maîtriser son développement urbain et de garantir un renouvellement équilibré et durable de son territoire,

Considérant que, dans un contexte de forte pression immobilière, le secteur Valorée doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, permettant de maîtriser son évolution urbaine et foncière dans le respect des objectifs définis par la commune,

Considérant que les dispositions du PLU ne suffisent pas à accompagner de manière satisfaisante les mutations en cours,

Considérant que, de ce fait, une étude stratégique et opérationnelle pilotée par EPAMarne est en cours de réalisation et doit permettre de préciser les orientations et les outils opérationnels d'aménagement de ce secteur ainsi que les conditions de réalisation des futures opérations,

Considérant que d'autres études opérationnelles pourront être nécessaires afin de préciser et concrétiser ce projet d'aménagement,

Considérant que, dans l'attente du résultat de ces études, il convient de conserver une maîtrise sur les projets, notamment d'initiative privée, qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement,

Considérant que l'évolution du quartier entraîne aujourd'hui une multiplication des prospections immobilières qui pourraient obérer la réalisation des objectifs poursuivis par la commune,

Considérant que l'instauration d'un périmètre d'étude au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme constitue une mesure d'accompagnement des études en cours et de maîtrise du développement urbain du secteur Valorée,

Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

DIT que le secteur Valorée fait actuellement l'objet d'une étude de programmation et de conception urbaine dont l'objectif est de définir une stratégie d'aménagement urbain d'ensemble pour maîtriser son évolution et préserver son caractère commercial,

DECIDE d'instaurer sur le secteur Valorée, tel que délimité par le plan annexé à la présente délibération, un périmètre d'étude en application de l'article L424-1 du code de l'urbanisme,

PRECISE que, dans ce périmètre, il pourra être sursis à statuer pendant une durée maximum de deux ans sur toute demande d'autorisation d'urbanisme lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement ou de travaux publics,

PRECISE qu'en application de l'article R424-24 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département,

PRECISE qu'en application de l'article R151-52 13° du code de l'urbanisme, ce périmètre d'étude sera reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre d'une mise à jour.

Pour extrait conforme au registre des délibérations

Acte transmis à la Préfecture de Seine et Marne, le
Notifié le

Acte rendu exécutoire

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

Fait à Lognes, le 16 décembre 2024

Le Maire, Nicolas DELAUNAY

Signé électroniquement par : Nicolas Delaunay
Date de signature : 18/12/2024
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).

Commune :
LOGNES

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 26/11/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Publié le

ID : 077-217702588-20241219-D202400077A-AU

cadastre Cité Administrative du Mont
Thabor 77337
77337 MEAUX CEDEX
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

