

Commune de Mandres-les-Roses  
Grand Paris Sud-Est Avenir  
**Plan Local d'Urbanisme**

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE  
20 AVR. 2018  
ARRIVEE



## Modification simplifiée du PLU

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée  
par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 avril 2018

## 2. Règlement modifié

Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal du 25 mars 2013  
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal  
en date du 16 décembre 2015

*NB : la pagination sera adaptée suite à l'approbation du règlement*

*~~En Bleu barré~~ : les documents supprimés*

*En rouge : les documents ajoutés*

# S O M M A I R E

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	5
ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	7
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	7
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	8
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	10
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b>	11
- Zone UD	13
- Zone UE	27
- Zone UF	43
- Zone UN	53
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER « AU »</b>	63
- Zone AU	65
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"</b>	71
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"</b>	83
 <b>A N N E X E S</b>	 93
I Définitions	
II Rappel des articles du Code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du P.L.U	
III Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols Retrait / gonflement des sols argileux	
IV Schéma Départemental des structures agricoles	



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



CE RÈGLEMENT EST ETABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles :

- R 111.1 à R 111.24 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables
- R 123.10.1 du Code de l'urbanisme.  
Les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots issus de la propriété divisée.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'urbanisme.

- Article R 111.2      relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4      relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.15     relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.21     relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

**(voir annexe II)**

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

4- Aire de stationnement

En application de l'article L 123.1.13 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable 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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

<b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>
--

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zone à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

**1 - LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

**UD** – Cette zone concerne le centre ancien de la commune.  
Elle recouvre les secteurs urbanisés de la commune à caractère d'habitat, de services et d'activités.

Elle comprend les secteurs **UD a**.

**UE** – Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat, pouvant comporter des activités et des équipements publics.

Elle comprend les secteurs **UE a, UE b et UE c**.

**UF** - Zone d'activités économiques

**UN** - Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt général.

**2 - LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III est la suivante :

**AU** - Zone à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat et d'équipements d'intérêt général.

**3 - LES ZONES AGRICOLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

**A** - Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs **Aa et Ab**.

**4 - LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

**N** - Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.



**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

### **Section I - Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

### **Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

### **Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol**

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

## **Titre II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE UD

Cette zone concerne le centre ancien de la commune.  
Elle recouvre les secteurs urbanisés de la commune à caractère d'habitat, de services et d'activités.  
En règle générale, les bâtiments sont construits en ordre continu, à l'alignement des voies.

Elle comprend le secteur **UD a**, qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 7, 9 et 14.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles admises à l'article 2,
- Les constructions ou installations à destination :
  - **d'activités industrielles**, hormis celles admises à l'article 2,
  - **d'artisanat**, hormis celles admises à l'article 2,
  - **d'entrepôts**, hormis celles admises à l'article 2,
  - **d'exploitation agricole ou forestière.**
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature.

<b>ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

- **Les établissements ou installations à destination : d'artisanat, d'industries, ou d'entrepôts** à condition :
  - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
  - que la surface plancher occupée soit au plus égale à 500 m<sup>2</sup>
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration**, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans toute la zone

En application de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 7 logements et plus devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

**Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article :**

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager**

L'ensemble de la zone UD est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Son règlement s'impose notamment aux articles UD 6, UD 7, UD 10, UD 11 et UD 13

**Protection du captage d'eau potable.**

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les usines de captages de Saint Thibault (champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots) et de Périgny est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

**Plan de Prévention des Risques des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le PPRMTD a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

**Plan de Prévention des Risques inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.**

**Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Yerres** approuvé le 18 juin 2012. Il vaut servitude d'utilité publique.

### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 252A, de la RD 252, de la RD 253, de la RD 272 et de la ligne TGV, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 joint à l'annexe du règlement de PLU; celui-ci précise les classements sonores pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires)

### **Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val de Marne, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. Cette information figure sur le plan de zonage du PLU conformément à l'article R 123-13 14° du code de l'urbanisme.

**Éléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine local et les sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UD 3, UD11 et UD 13, en application des articles L. 123-1-5 III 2° et L. 123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme.

### *Pour information :*

### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « sécheresse » annexée au présent règlement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 mètres.**

## **2 - VOIRIE**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## **3 - SENTES PIETONNES**

Les voies repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Rue de Servon
- Rue des Châtaigniers
- Rue François Coppée
- Rue du Général Leclerc
- Rue René Thibault
- Rue Henriette Fougasse
- Rue Paul Doumer

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.**

### **2 – ASSAINISSEMENT**

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement.

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Mandres - les - Roses arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement départemental d'assainissement adopté par le Conseil départemental le 19/05/2014 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.



Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome réglementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

### Eaux pluviales

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet » : cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n°04-513-11s-20 du 13/12/2004).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

### **3 - AUTRES RÉSEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone **doivent être enterrés.**

### **4 – COLLECTE DES DÉCHETS**

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent être respectées conformément aux prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts, consultable sur le site [www.sivom.com](http://www.sivom.com).

## ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.**

L'implantation des **constructions neuves** doit respecter les prescriptions définies:

- au chapitre 2 : "règles relatives aux constructions neuves dans le bourg-centre" - article 6 du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Par ailleurs les constructions seront implantées dans les conditions suivantes:

**a)** dans les sections indiquées sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci, les façades des constructions en bordure de la rue de Verdun (côté Sud) et des rues de Boussy, Paul Doumer, du Général Leclerc, de Brie et de François Coppée, devront être édifiées à l'alignement et pour le côté Sud-Ouest de la place Aristide Briand à la limite de la zone de recul correspondant à l'implantation actuelle des constructions.

**b)** dans les limites indiquées sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci, la façade sur rue des constructions devra être édifiée:

- dans une bande (marge d'implantation) comprise entre 4 et 6 mètres de l'alignement, en bordure de la rue Cazeaux et de la rue de Verdun (*côté Nord*).
- dans une bande de 4 mètres (marge d'implantation de 4 mètres) comptée à partir de l'alignement futur, en bordure de la rue François Coppée,
- dans une bande (marge d'implantation de 2 mètres) comprise entre 4 et 8 mètres de l'alignement, en bordure des rues du Docteur Schweitzer et Pasteur.

Dans les cas autres que ceux visés aux § **a)** et **b)**, la façade des constructions pourra être édifiée:

- pour les voies publiques à l'alignement (actuel ou projeté) ou en retrait,
- pour les voies privées et les cours communes à la limite tenant lieu d'alignement ou en retrait,
- à la limite de la marge de recul indiquée sur le plan de zonage ou avec un retrait plus important.

## CAS PARTICULIERS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions de bâtiments existants **pour des raisons d'harmonie ou d'architecture** et notamment pour conserver le caractère du centre ancien du village, ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.)

<h3>ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ</h3>
---

#### I. Zone UD

**En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.**

Sauf cas particulier visé ci-après, les constructions **peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou retrait.**

À défaut d'implantation sur les limites, les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter:

- un retrait de **2.5 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouverture (seuls les verres à jours dormants sont admis).
- un retrait de **4 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.

Toutefois, les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait est fixée à 2 mètres minimum.

## CAS PARTICULIERS

Pour les terrains disposant d'une façade sur la rue Cazeaux dans les mêmes limites indiquées sur le plan de zonage que celles visées à l'article UD 6 pour l'application de la marge de recul:

Dans une bande de **25 mètres** comptée à partir de l'alignement:

- si la largeur de terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, un retrait au moins par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieures à 20 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Au delà de cette bande: les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux piscines non-couvertes
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.

## **II. Secteur UDa :**

**En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.**

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives ou en retrait.

À défaut d'implantation en limite, les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter:

- Sur une des limites séparatives si la façade ou le pignon intéressé ne comporte aucune ouverture.
- En retrait de **2.5 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouverture (seuls les verres à jours dormants sont admis).
- En retrait de **8 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les ouvertures créant des vues réalisées à

l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

- Aux constructions annexes si la hauteur prise en tout point du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres et si l'emprise au sol totale n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.
- aux piscines non-couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
  - que les ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription

#### **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

- 50% en secteur UD.
- 40% en secteur UDa.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux piscines non-couvertes.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **I. Zone UD**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout de toit et 13 mètres au faitage

##### **II. Secteur UDa.**

Les hauteurs maximales sont fixées à :

- **10 mètres** pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faîtage par rapport au niveau naturel du sol.

### **CAS PARTICULIERS.**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la hauteur effective au moment du sinistre.

## **ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

Rappel : le permis de démolir est institué par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2007. La démolition de toute construction est soumise à autorisation.

### **A. Les constructions présentant un intérêt patrimonial**

L'entretien des constructions doit être effectué en maintenant le maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine.

**Les toitures** des bâtiments doivent conserver leurs formes, pentes, matériaux de couverture, détails, cheminées, ornements de toit, d'origine. Leur restauration doit être assurée avec le même matériau d'origine (ou de valeur équivalente) et la même mise en œuvre. Les finitions doivent être soignées.

Les surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de la toiture qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale sont interdites, sauf si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, éléments décoratifs).

L'éclairage des combles doit prendre la forme de lucarnes ou fenêtres de toit. Les lucarnes doivent être identiques à celles déjà existantes sur l'édifice ou comparables aux modèles de l'époque pour ce style de construction. Ces lucarnes doivent avoir la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées ; elles ne doivent pas dépasser en hauteur d'ouverture les 2/3 de celle des baies de l'étage droit inférieur. L'éclairage des combles peut être réalisé à l'aide de tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur, et qu'ils soient posés totalement encastés dans la couverture. Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être axées sur les travées de baies de façades.

**Les façades** des bâtiments doivent être conservées avec leurs matériaux d'origine. Il ne doit pas être appliqué d'enduit sur des matériaux qui, originellement d'étaient pas destinés à l'être. A l'inverse,

l'aspect des enduits originels doit être conservé. La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (moulures, persiennes, etc...) est impérative.

Les murs de clôture et portails anciens doivent suivre les mêmes règles que les murs de façade. Ils doivent être restaurés suivant les mêmes techniques traditionnelles, avec le même soin.

**Les ouvertures** doivent être maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, plus hautes que larges) et les menuiseries doivent être conservées, restaurées ou restituées par des châssis de fenêtre à petits bois partageant le vitrage, à trois grands carreaux dans la hauteur.

**Les volets**, doivent être conservés ; ceux enlevés lors de ravalements antérieurs doivent être restitués. Ils doivent être en bois peints, pleins ou demi-pleins et demi persiennés à rez-de-chaussée, persiennés aux étages.

**Les menuiseries.** Les fenêtres doivent être peintes dans des tons clairs, les volets dans des tons clairs ou foncés, les portes et les portails dans les mêmes tons que les volets, en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

**Les modifications de façade** (de la composition, de l'aspect, du décor) qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des édifices sont interdites, sauf si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice, de façon à répondre au style typologique.

#### **Les clôtures :**

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites. Les murs de clôture en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés.

Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

Ils pourront également être reconstruits dans la limite d'une hauteur maximum de 2,20 mètres.

Dans tous les autres cas, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, et ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.

Dans le cas de grilles, seuls seront autorisés les barreaudages horizontaux ou verticaux, les fioritures étant interdites.

Les clôtures de type « claustra » sont interdites.

#### **CAS PARTICULIERS.**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Les toitures :**

Les superstructures doivent être en pentes comprise entre 35° et 50°, et respecter les lignes générales de pentes et faîtages ainsi que la coloration des toitures et des édifices voisins pour en assurer autant que possible la continuité.



Les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles, les gaines de fumée et ventilation doivent être regroupées dans des souches à forte section.

#### CAS PARTICULIERS.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent article.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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.

#### Dimension des places de stationnement :

Les places de stationnement auront une longueur minimum de 5 mètres et une largeur minimum de 2,5 mètres.

#### Normes minimales de stationnement :

- **Habitat** : 2 places par logement.
- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « *place commandée* »)
- La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.
- **Commerces, bureaux et artisanat** : 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de place de stationnement jusqu'à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la zone UD. En cas de changement de destination des constructions, les garages existants devront être conservés, y compris lorsque la surface de plancher de la construction faisant l'objet du changement des destinations est inférieure à 55 m<sup>2</sup>.
- **Industrie et entrepôts** : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec un minimum d'une place.
- **Hébergement hôtelier** : 1 place par chambre.
- **Service public ou d'intérêt collectif** : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors de voies publiques de préférence.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos et poussettes pour enfant**

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé un espace sécurisé dédié au stationnement des vélos et poussettes. Cet espace, constitué d'un ou de plusieurs emplacements, doit être aisément accessible, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace sécurisé possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace sécurisé possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

<b>ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES</b>
--

Les plantations existantes devront, si possible, être maintenues ou remplacées par des essences similaires.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins **30%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert, distincte des aires de stationnement. Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.

Il sera exigé au minimum un arbre pour **100 m<sup>2</sup>** de surface traitée en espace vert.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre de haute tige pour **100 m<sup>2</sup>**

#### **Éléments remarquables du paysage:**

Les cours communes localisées au plan de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cour. Les caniveaux et revers pavés devront être conservés. Les revêtements type bitumineux sont interdits.

#### **Les Cours :**

- Cour des Thibault – Cour 1
- Cour de la Cavalerie – Cour 2
- Cour de la Forge – Cour 3
- Cour de la Grande Croisée – Cour 4
- Cour des Tisserands – Cour 5
- Cour Guillory – Cour 6
- Cour du Marguillier – Cour 7
- Cour de l'Ancienne Poste – Cour 7 Bis
- Cour des grès – Cour 8
- Grand'Cour – Cour 9
- Cour Marcel Lecoq – Cour 9 Bis
- Cour de Chantepie – Cour 10
- Cour de la Rouère – Cour 11
- Cour des Rosiéristes – Cour 12

- Cour de l'Ormois – Cour 13
- Cour du Verrier – Cour 13 Bis
- Cour Saint-Vincent – Cour 14
- Cour de la Pépinière – Cour 15
- Cour de la Paillarderie – Cour 16
- Cour de l'Impasse Richer – Cour 17
- Cour du Pressoir – Cour 19
- Cour du Charron – Cour 21
- Cour du Vigneron – Cour 23
- Cour des Voituriers – Cour 25
- Cour n° 27

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres son soumis à autorisation préalable auprès de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF).

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

# CHAPITRE UE

Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat, pouvant comporter des activités et des équipements publics

Elle comprend les secteurs **UE a**, **UE b**, **UE c** qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 2, 6,11,13, 14.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement**, hormis celles admises à l'article 2,
- **Les constructions ou installations à destination :**
  - **d'activités industrielles,**
  - **de commerces**, hormis celles admises à l'article 2,
  - **d'artisanat**, hormis celles admises à l'article 2,
  - **d'entrepôts**, hormis celles admises à l'article 2,
  - **d'exploitation agricole ou forestière.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

<b>ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Zone UE et secteurs UEa, UEb et UEc et UEd

- Les établissements ou installations à destination : de commerces, d'artisanat ou d'entrepôts à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- que la surface de plancher occupée soit au plus égale à 200 m<sup>2</sup>

- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans toute la zone, à l'exception de la zone UEd

En application de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 7 logements et plus devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

**Protection du captage d'eau potable.**

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les usines de captages de Saint Thibault (champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots) et de Périgny est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

**Plan de Prévention des Risques des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le PPRMTD a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

**Plan de Prévention des Risques inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain** a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

**Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Yerres** approuvé le 18 juin 2012. Il vaut servitude d'utilité publique.

### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 252A, de la RD 252, de la RD 253, de la RD 272 et de la ligne TGV, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 joint à l'annexe du règlement de PLU; celui-ci précise les classements sonores pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires)

### **Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val de Marne, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. Cette information figure sur le plan de zonage du PLU conformément à l'article R 123-13 14° du code de l'urbanisme.

**Éléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UE 3, UE 11 et UE 13, en application de l'article L. 123-1-5 III 2° et L. 123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme.

### ***Pour information :***

#### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « sécheresse » annexée. *Carte + fiche annexée*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 mètres.**

## **2 – LES CHEMINS D'ACCES**

Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 à 7 logements, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 5 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Au-delà de 7 logements, l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 8 m.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite, sans toutefois être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès est à sens unique
- Ou -Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

## **3 - SENTES PIETONNES**

Les voies repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Rue de Servon
- Avenue Georges Pompidou
- Rue du 8 mai 1945
- Rue François Coppée
- Rue de Verdun
- Chemin de la Messe
- Allée Robert de Dreux
- Rue des Princes de Wagram

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.**

### **2 – ASSAINISSEMENT**

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement.



### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Mandres les Roses arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement départemental d'assainissement adopté par le Conseil départemental le 19/05/2014) fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome réglementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

### **Eaux pluviales**

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet » : cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n°04-513-11s-20 du 13/12/2004).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

### 3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone **doivent être enterrés.**

### 4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent être respectées conformément aux prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts, consultable sur le site [www.sivom.com](http://www.sivom.com).

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.**

### I. Zone UE

Les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de **4 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Cette marge de recul est portée à **8 mètres** par rapport aux emprises futures de la déviation de la R.D. 252 et 253.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension sera portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voirie départementale.

### CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

## **II. Secteurs UEa, UEb**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait, tout en respectant l'harmonie générale de l'implantation des constructions existantes.

## **III. Secteur UEc**

L'implantation des constructions s'établit derrière une marge de 12 mètres par rapport à la rue des Vallées. En cas de construction existante implantée dans cette marge à la date d'approbation du présent règlement modifié (Conseil municipal du 16/12/2015), une surélévation ou extension dans le prolongement de la façade existante peut être admise si elle respecte les autres règles de la zone et s'intègre dans le paysage.

## **IV. Zone UE et les différents secteurs**

Dans le cas d'une copropriété les règles ci-avant s'appliquent non pas à l'unité foncière mais au regard de chacun des lots bâtis de la copropriété.

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

**En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.**

#### **Limites séparatives latérales**

Sauf cas particulier visé ci-après, les constructions peuvent être édifiées **sur une des limites séparatives ou en retrait.**

La longueur des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder **12 mètres**. Toutefois, en cas d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU (16/12/2015), réalisée en une ou plusieurs fois et sans création de nouveaux logements, la longueur maximale autorisée des pignons ou façades implantés en limite séparative est fixée à 16 mètres.

À défaut d'implantation sur les limites, les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter :

- un retrait de **2,50 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouverture (seuls les verres à jours dormants sont admis).
- un retrait de **8 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.

Toutefois, les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait est fixée à 2 mètres minimum.

### **Limites de fond de parcelle**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Les marges de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à 4 mètres minimum. Cette marge de retrait est portée à 8 m minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise en tout point du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup>
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
  - que les ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une copropriété les règles ci-avant s'appliquent non pas à l'unité foncière mais au regard de chacun des lots bâtis de la copropriété.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 16 mètres si **leurs** façades en vis-à-vis comportent une/des ouvertures créant des vues.

Dans le cas où seule **l'une** des façades en vis-à-vis comporte une/des ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à 10,50 mètres en tout point de la construction. (*La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement*).

Dans le cas où **aucune** des façades en vis-à-vis ne comporte une/des ouvertures créant des vues, cette distance est réduite à 5 mètres minimum en tout point de la construction.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans le cas d'une copropriété les règles ci-avant s'appliquent non pas à l'unité foncière mais au regard de chacun des lots bâtis de la copropriété.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

### Règle principale

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à **35 %** de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à **25 %** de la superficie du terrain.

### Règle particulière

- En cas d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU (16/12/2015), réalisée en une ou plusieurs fois et sans création de nouveaux logements, l'emprise au sol est fixée à **35 %**.

**En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.**

Dans le cas d'une copropriété les règles ci-avant s'appliquent non pas à l'unité foncière mais au regard de chacun des lots bâtis de la copropriété.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### **I. Zone UE et secteurs UEa, UEc, et UEd**

Les hauteurs maximales sont fixées à :

- 9 mètres pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faitage par rapport au niveau naturel du sol. La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses

#### **CAS PARTICULIERS**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la hauteur effective au moment du sinistre.

Dans une bande de 30 mètres à compter du bord de l'Yerres, matérialisée sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- en cas de toitures à pente(s) : R+C, soit 7 mètres pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faitage par rapport au niveau naturel du sol. La hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.
- en cas de toiture terrasse : 3,50 mètres à l'acrotère.

### **II. Secteur UEb**

Les hauteurs maximales sont fixées à :

- 12 mètres pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faitage par rapport au niveau naturel du sol.
- 10 mètres pour les toitures terrasses

#### **CAS PARTICULIERS**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la hauteur effective au moment du sinistre.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **I. — Zone UE, secteurs UEa et UEb**

#### **1. Zone UE, hors secteur UEc**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

#### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Les sous-sols sont interdits dans le secteur délimité sur le document graphique.

#### **Toitures**

Les toitures doivent être à pente avec un degré de pente compris entre 35 et 45°.

Toutefois :

- il n'est pas fixé de degré de pente pour les extensions et les constructions annexes : abris de jardin, ...
- d'autres dispositifs de toiture, y compris les toitures terrasses végétalisées sont autorisés s'ils sont justifiés par le choix d'une architecture bio-climatique.

Ces toitures terrasses sont autorisées sur une surface maximale limitée à 40 % de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés.

La largeur des chiens assis ou des lucarnes ne devra pas excéder le ¼ de la façade sur laquelle ils sont situés.

Les couvertures des constructions principales pourront être réalisées en tuiles, en zinc ou en ardoises. Les couvertures en tôles ondulées, en papier goudronné, en « shingle », et en fibrociment sont interdites.

#### **Panneaux solaires**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public, si possible.

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractère historique ou d'intérêt local ces panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural de ce bâti et en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation sur un bâtiment voisin, ou au sol sera privilégiée.

Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement des panneaux. Ceux-ci doivent se substituer aux matériaux en place. La structure compartimentée des vérandas se prête aisément à l'intégration de ces panneaux.

De manière générale, il est essentiel de respecter la pente existante du toit, de composer la pose en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (ouvertures créant des vues, axes des couvertures...) et de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel.

### Murs

#### Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings etc.) est interdit.

### Isolation par l'extérieur

Une distinction est faite entre les bâtiments existants anciens ou récents et de qualité et les constructions plus ordinaires : Il est essentiel de préserver les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de portes et de fenêtres, chainages d'angle...) qui participent à l'ordonnancement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

### Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres

Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.

Pour les terrains ayant une façade sur rue de plus de 15 mètres, il pourra être autorisé, pour les portails, des auvents ou des pergolas et ce dans la limite d'une hauteur de 2.60 mètres.

Les clôtures entre voisins ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures de type « claustra » en bordure de voie sont interdites.

### Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, les abris de jardin auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils seront entourés d'une haie arbustive.

### Divers

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique.



Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

### **Éléments remarquables du paysage :**

Les éléments du patrimoine local rappelés à l'article 2, localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Toute demande d'autorisation de travaux sur le patrimoine bâti d'intérêt local identifié sera soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

- La fontaine au niveau du 8 bis rue des Vallées
- Le château d'eau au 38 rue du Faubourg des Chartreux
- La Croix verte à l'angle de la rue Paul Doumer et de la rue René Thibault

## **II. Secteur UEc**

Les sous-sols sont interdits dans le secteur délimité sur le document graphique.

Rappel : le permis de démolir est institué par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2007. La démolition de toute construction est soumise à autorisation.

### **A. Les constructions présentant un intérêt patrimonial**

L'entretien des constructions doit être effectué en maintenant le maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine.

**Les toitures** des bâtiments doivent conserver leurs formes, pentes, matériaux de couverture, détails, cheminées, ornements de toit, d'origine. Leur restauration doit être assurée avec le même matériau d'origine (ou de valeur équivalente) et la même mise en œuvre. Les finitions doivent être soignées.

Les surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de la toiture qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale sont interdites, sauf si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, éléments décoratifs).

L'éclairage des combles doit prendre la forme de lucarnes ou fenêtres de toit. Les lucarnes doivent être identiques à celles déjà existantes sur l'édifice ou comparables aux modèles de l'époque pour ce style de construction. Ces lucarnes doivent avoir la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées ; elles ne doivent pas dépasser en hauteur d'ouverture les 2/3 de celle des baies de l'étage droit inférieur. L'éclairage des combles peut être réalisé à l'aide de tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur, et qu'ils soient posés totalement encastrés dans la couverture. Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être axées sur les travées de baies de façades.

**Les façades** des bâtiments doivent être conservées avec leurs matériaux d'origine. Il ne doit pas être appliqué d'enduit sur des matériaux qui, originellement n'étaient pas destinés à l'être. A l'inverse, l'aspect des enduits originels doit être conservé. La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (moultures, persiennes, etc...) est impérative.

Les murs de clôture et portails anciens doivent suivre les mêmes règles que les murs de façade. Ils doivent être restaurés suivant les mêmes techniques traditionnelles, avec le même soin.

**Les ouvertures** doivent être maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, plus hautes que larges) et les menuiseries doivent être conservées, restaurées ou restituées par des châssis de fenêtre à petits bois partageant le vitrage, à trois grands carreaux dans la hauteur.

**Les volets**, doivent être conservés ; ceux enlevés lors de ravalements antérieurs doivent être restitués. Ils doivent être en bois peints, pleins ou demi-pleins et demi persiennés à rez-de-chaussée, persiennés aux étages.

**Les menuiseries.** Les fenêtres doivent être peintes dans des tons clairs, les volets dans des tons clairs ou foncés, les portes et les portails dans les mêmes tons que les volets, en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

**Les modifications de façade** (de la composition, de l'aspect, du décor) qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des édifices sont interdits, sauf si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice, de façon à répondre au style typologique.

## **B. Règles relatives aux constructions neuves sur les bords de l'Yerres**

### **Toitures**

Pour les villas des coteaux : les superstructures doivent être obliques, de faible pente (de 25 à 35 °) et respecter les lignes générales de pente et faitage ainsi que la coloration des toitures des édifices voisins ; elles doivent en assurer autant que possible la continuité. Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur les bâtiments à rez-de-chaussée. Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

### **Façades**

Pour les villas du coteau, les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, avec les immeubles anciens du secteur.

Les compositions des façades seront organisées de sorte que les ouvertures (plus hautes que larges) soient moins présentes que les murs. Les balcons, loggias et bow-windows ne sont autorisés que ponctuellement. Les revêtements des façades doivent assurer la traduction contemporaine des modénatures spécifiques des constructions anciennes du secteur.

Est interdite, pour les constructions neuves et leurs annexes, toute imitation de matériaux telle que fausse brique, fausse pierre, faux pans-de-bois et tout type de matériaux pour construction précaires.

~~Dans une bande de 30 m à compter du bord de l'Yerres, les constructions nouvelles sont construites strictement en bois sur pilotis.~~

### **Les clôtures :**

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites. Les murs de clôture en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés.

Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

Ils pourront également être reconstruits dans la limite d'une hauteur maximum de 2,20 mètres. Dans tous les autres cas, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, et ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres. Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.

Dans le cas de grilles, seuls seront autorisés les barreaudages horizontaux ou verticaux, les fioritures étant interdites. Les clôtures de type « claustra » sont interdites.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent article.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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.

### Dimension des places de stationnement :

Les places de stationnement auront une longueur minimum de 5 mètres et une largeur minimum de 2,5 mètres.

### Normes minimales de stationnement :

- **Habitat** : 2 places par logement.
- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « *place commandée* »)
- La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.
- **Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat** : 1 place par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris lorsque ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher, dans la limites d'un plafond de 50 % de la surface plancher existant le commencement des travaux.
- **Commerces, bureaux et artisanat** : 1 places de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec un minimum d'une place.

- **Industrie et entrepôts** : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher, **avec un minimum d'une place.**
- **Hébergement hôtelier** : 1 place par chambre.
- **Service public ou d'intérêt collectif** : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors de voies publiques de préférence.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos et poussettes pour enfant**

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé un espace sécurisé dédié au stationnement des vélos et poussettes. Cet espace, constitué d'un ou de plusieurs emplacements, doit être aisément accessible, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace sécurisé possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace sécurisé possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins **40%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **200 m<sup>2</sup>** d'espace non construit.

#### **Éléments remarquables du paysage:**

Les espaces paysagers du bord de l'Yerres, localisés sur le plan de zonage seront préservés. Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres son soumis à autorisation préalable auprès de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF).

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

# CHAPITRE UF

Zone d'activités réservée principalement aux activités industrielles, tertiaires, de services ou artisanales.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les constructions ou installations à destination :
  - **d'habitation**, hormis celles admises à l'article 2
  - **d'exploitation agricole ou forestière**,
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges

**ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A  
CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

- **Les établissements ou installations à destination : de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, d'industrie ou d'entrepôts commerciaux** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,

- **Les dépôts et aires de stockage** liées aux établissements ou installations autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils ne soient pas visibles des espaces et voies publiques.

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés, dans la limite d'une surface plancher totale de 150 m<sup>2</sup>.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Protection du captage d'eau potable.**

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les usines de captages de Saint Thibault (champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots) et de Périgny est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

**Plan de Prévention des Risques des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le PPRMTD a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

**Plan de Prévention des Risques inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain** a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 252A, de la RD 252, de la RD 253, de la RD 272 et de la ligne TGV, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 joint à l'annexe du règlement de PLU; celui-ci précise les classements sonores pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires)

**Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val de Marne, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au

plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. Cette information figure sur le plan de zonage du PLU conformément à l'article R 123-13 14° du Code de l'urbanisme.

**Éléments paysagers à protéger :** les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UF 13, en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

*Pour information :*

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « sécheresse » annexée. *Carte + fiche annexée*

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### 1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3.50 mètres.**

#### 2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.



## ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU POTABLE

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.**

### 2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement.

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Mandres les Roses arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement départemental d'assainissement adopté par le Conseil départemental le 19/05/2014 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome réglementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

#### Eaux pluviales

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet » : cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n°04-513-11s-20 du 13/12/2004.)

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

### 3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone **doivent être enterrés.**

### 4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent être respectées conformément aux prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts, consultable sur le site [www.sivom.com](http://www.sivom.com).

## ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.**

Les constructions et extensions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.  
Cette marge de recul est portée à **10 mètres** en bordure de la déviation de la R.D. 33

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 7 mètres de longueur; cette dimension sera portée à 10 mètres en cas d'intersection avec une voirie départementale.

### **CAS PARTICULIERS**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés au-delà de la bande d'implantation lorsque la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que le recul existant n'est pas augmenté.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

<b>ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b>
---

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.**

**En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.**

Sauf cas particulier visé ci-après, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.

À défaut d'implantation sur les limites, les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter :

- un retrait de 3.50 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouverture (seuls les verres à jours dormants sont admis).
- un retrait de 4 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes etc.).

- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
  - que les ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.

#### **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **2.50 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.

#### **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder **60%** de la superficie totale du terrain.

#### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs maximales, cheminées exclues, sont fixées à 12 mètres.

### **CAS PARTICULIERS**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la hauteur effective au moment du sinistre.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage environnant.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings etc.) est interdit.

### **Panneaux solaires**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper les toitures sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement des panneaux. Ceux-ci doivent se substituer aux matériaux en place.

De manière générale, il est essentiel de respecter la pente existante du toit, de composer la pose en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (ouvertures créant des vues, axes des couvertures...) et de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel.

### Clôtures

Les **clôtures** ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres et devront être constituées par un grillage à mailles rigides installées sur des poteaux métalliques et de couleur verte; une semelle d'une hauteur maximum de 0,30 mètre pourra être admise et les coffrets "électricité et gaz" ainsi que les boîtes aux lettres pourront être encastrées dans des éléments de maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,10 mètre.

Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

### **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent article.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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.

#### Dimension des places de stationnement :

Les places de stationnement auront une longueur minimum de 5 mètres et une largeur minimum de 2,5 mètres.

#### Normes minimales de stationnement :

- **Habitat** : 2 places par logement.
- **Commerces, bureaux et artisanat** : 1 places de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface plancher, **avec un minimum d'une place.**
- **Industrie et entrepôts** : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher, **avec un minimum d'une place.**
- **Hébergement hôtelier** : 1 place par chambre.
- **Service public ou d'intérêt collectif** : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors de voies publiques de préférence.

#### Remarque :

Il devra être prévu des aires de chargement et de déchargement afin de ne pas encombrer la voie publique.

#### Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos et poussettes pour enfant

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé un espace sécurisé dédié au stationnement des vélos et poussettes. Cet espace, constitué d'un ou de plusieurs emplacements, doit être aisément accessible, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace sécurisé possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace sécurisé possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

### **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins **15%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Ce pourcentage est porté à **20%** pour le secteur dit "le Pavillon" entre le cimetière et la rue Auguste Dupin.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit et les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

#### **Éléments identifiés du paysage:**

Les haies arbustives localisées au plan de zonage devront être plantées et préservées.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

# CHAPITRE UN

Zone à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UN 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions ou installations à destination :
  - d'habitation, hormis celles autorisées à l'article 2
  - d'artisanat,
  - d'activités industrielles,
  - d'hôtellerie,
  - de commerces,
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature.



<p><b>ARTICLE UN 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p>
---

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les constructions à destination d'habitation, de bureau à condition qu'elles soient nécessaires aux fonctionnements des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (direction, administration, surveillance, gardiennage, logements et services du personnel ou des utilisateurs de ces équipements collectifs).

**Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article :**

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCE**

**Protection du captage d'eau potable.**

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les usines de captages de Saint Thibault (champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots) et de Périgny est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

**Plan de Prévention des Risques des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le PPRMTD a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

**Plan de Prévention des Risques inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.**

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 252A, de la RD 252, de la RD 253, de la RD 272 et de la ligne TGV, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 joint à l'annexe du règlement de PLU; celui-ci précise les classements sonores pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires)

**Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val de Marne, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. Cette information figure sur le plan de zonage du PLU conformément à l'article R 123-13 14° du Code de l'urbanisme.

**Éléments paysagers à protéger :** les sentes et les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UN 3 et 13, en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

*Pour information :*

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « sécheresse » annexée. *Carte + fiche annexée*

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UN 3 - ACCES ET VOIRIE

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### 1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3.50 mètres.**

#### 2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

#### 3 - SENTES PIETONNES

Les voies repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

## ARTICLE UN 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU POTABLE

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.**

### 2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement.

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Mandres les Roses arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement départemental d'assainissement adopté par le Conseil départemental le 19/05/2014 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome réglementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

#### Eaux pluviales

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet » : cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n°04-513-11s-20 du 13/12/2004).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts....) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

### 3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone **doivent être enterrés.**

### 4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent être respectées conformément aux prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts, consultable sur le site [www.sivom.com](http://www.sivom.com).

## ARTICLE UN 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UN 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à l'**alignement des voies publiques** ou en **retrait de 1 mètre** minimum.

## ARTICLE UN 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

**En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.**

Sauf cas particulier visé ci-après, les constructions **peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.**

À défaut d'implantation sur les limites, les constructions, doivent respecter :

- un retrait de **2.50** mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouverture (seuls les verres à jours dormants sont admis).
- un retrait de **4 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.

### **CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et hauteur)

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
  - que les ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.

### **ARTICLE UN 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **2.50 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.

#### **ARTICLE UN 9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

#### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

#### **ARTICLE UN 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs maximales sont fixées à :

- **15 mètres** pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faitage par rapport au niveau naturel du sol.
- **13 mètres** pour les toitures terrasses

#### **CAS PARTICULIERS**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la hauteur effective au moment du sinistre.

#### **ARTICLE UN 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains
- 

#### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

#### **Panneaux solaires**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper les toitures sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement des panneaux. Ceux-ci doivent se substituer aux matériaux en place. La structure compartimentée des vérandas se prête aisément à l'intégration de ces panneaux.

De manière générale, il est essentiel de respecter la pente existante du toit, de composer la pose en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (ouvertures créant des vues, axes des couvertures...) et de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel.

### **ARTICLE UN 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent article.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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.

#### **Dimension des places de stationnement :**

Les places de stationnement auront une longueur minimum de **5 mètres** et une largeur minimum de **2,5 mètres**.

#### **Normes minimales de stationnement :**

- **Habitat** : 2 places par logement.
- **Service public ou d'intérêt collectif** : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors de voies publiques de préférence.

### ARTICLE UN 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les parcs de stationnement seront paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de leur surface.

#### Éléments identifiés du paysage:

- Le murier planté au XVII<sup>ème</sup> siècle situé dans le square des Charmilles au 5 rue Paul Doumer.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UN 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet





# CHAPITRE AU

## Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitat sous forme d'opérations d'ensemble.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et les utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises à l'article 2:

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

#### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture de la zone à l'urbanisation et la définition de règles d'urbanisme dans la zone sont subordonnées à une modification du PLU.

Aucun type d'occupation ou d'utilisation du sol n'est en conséquence admis à l'exception :

- des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **Protection du captage d'eau potable.**

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les usines de captages de Saint Thibault (champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots) et de Périgny est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

### **Plan de Prévention des Risques des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

**Le PPRMTD a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.**

### **Plan de Prévention des Risques inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.**

### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés voisinages de la RD 252A, de la RD 252, de la RD 253, de la RD 272 et de la ligne TGV, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 joint à l'annexe du règlement de PLU; celui-ci précise les classements sonores pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires)

### **Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val de Marne, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. Cette information figure sur le plan de zonage du PLU conformément à l'article R 123-13 14° du Code de l'urbanisme.

**Éléments paysagers à protéger :** les structures paysagères et sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles AU 3 et AU13, en application de l'article L. 123-1-5- 6° et 7° du Code de l'urbanisme.

### ***Pour information :***

#### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « sécheresse » annexée. *Carte + fiche annexée*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3.50 mètres.**

#### **2 - VOIRIE**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

#### **3 - SENTES PIETONNES**

Les voies repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 123-1-5-6° du Code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Chemin bordant le cimetière

### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement.

### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Mandres les Roses arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement départemental d'assainissement adopté par le Conseil départemental le 19/05/2014 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome réglementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

### Eaux pluviales

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet » : cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n°04-513-11s-20 du 13/12/2004).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts....) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

### 3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### 4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent être respectées conformément aux prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts, consultable sur le site [www.sivom.com](http://www.sivom.com).

#### ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

#### ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ou en retrait de 1 mètre minimum.

#### ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Aucune prescription

#### ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription

#### ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

#### ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Aucune prescription

**ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

Aucune prescription

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES****Éléments identifiés du paysage:**

Les arbres d'alignement bordant le chemin localisé au plan de zonage seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES AGRICOLES « A »**





# CHAPITRE A

**Cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

Elle comprend les **secteurs Aa et Ab** qui bénéficient des dispositions particulières à l'articles 1.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions à destination :
  - **d'hébergement hôtelier**
  - **d'habitations**, hormis celles autorisées à l'article 2
  - **de bureaux**
  - **de commerce**
  - **d'industrie**
  - **d'entrepôt**
  - **d'artisanat**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à **l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.**
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les dépôts de véhicules.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature.**
- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**
- **Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.**

<b>ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

Sont autorisées sous conditions :

**I. Secteur Aa**

- Les installations et les occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations si les conditions définies à l'article 2 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val de Marne, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (en annexe VIII, ci-joint, les arrêtés actuellement en vigueur).
- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, à raison d'un logement par exploitation, dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 220 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles se situent sur des terrains d'une superficie au moins égale à 1 hectare.
- La transformation et l'aménagement des habitations existantes dans leur volume et structures existantes
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

**II. Secteur Ab**

- Les installations et les occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations si les conditions définies à l'article 2 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val de Marne, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (en annexe VIII, ci-joint, les arrêtés actuellement en vigueur).
- La transformation et l'aménagement des habitations existantes dans leur volume et structures existantes
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.
- Les installations et équipements légers et de faibles importances liés à la fréquentation du public sur l'emprise de la Coulée Verte de l'Interconnexion des TGV.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Protection du captage d'eau potable.**

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les usines de captages de Saint Thibault (champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots) et de Périgny est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

**Plan de Prévention des Risques des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le PPRMTD a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

**Plan de Prévention des Risques inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain** a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés voisinages de la RD 252A, de la RD 252, de la RD 253, de la RD 272 et de la ligne TGV, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 joint à l'annexe du règlement de PLU; celui-ci précise les classements sonores pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires)

**Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val de Marne, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. Cette information figure sur le plan de zonage du PLU conformément à l'article R 123-13 14° du Code de l'urbanisme.

**Éléments paysagers à protéger :** les structures paysagères et sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles A 3 et A13, en application de l'article L. 123-15- 6° et 7° du Code de l'urbanisme.

*Pour information :*

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « sécheresse » annexée. *Carte + fiche annexée*

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **3 - SENTES PIETONNES**

Les voies repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123-1-5

IV 1° du Code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

## ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU POTABLE

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.**

### 2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement.

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Mandres les Roses arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement départemental d'assainissement adopté par le Conseil départemental le 19/05/2014 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome réglementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

#### Eaux pluviales

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet » : cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public

PLAN LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES

REGLEMENT MODIFIÉ APPROUVÉ –

Modification simplifiée approuvée par le Conseil de Territoire du 4 avril 2018

- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n°04-513-11s-20 du 13/12/2004).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts....) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

### 3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone **doivent être enterrés.**

### 4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent être respectées conformément aux prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts, consultable sur le site [www.sivom.com](http://www.sivom.com).

## ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.**

Les constructions et extensions doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, autorisées dans le cadre des dispositions de l'article A1, devront être implantées **dans une bande de 30 mètres** comptée à partir de l'alignement des voies publiques.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc...)

<b>ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b>
---

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.**

Les constructions devront être édifiées **en retrait par rapport aux limites séparatives**.

Ce retrait doit être au moins égal à **10 mètres** pour les bâtiments à destination d'habitation et **2,50 mètres** pour les autres types de construction.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
  - que les ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.

<b>ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
---

Aucune prescription.

## ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit:

### I. Secteur Aa

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale est de **15%** de la surface du terrain.

Les habitations autorisées dans le cadre de l'article A1 - secteur Aa, ~~implantées indépendamment des bâtiments d'exploitation~~ ne pourront excéder **150 m<sup>2</sup> de surface d'emprise** au sol ; les habitations existantes dont ~~la surface~~ l'**emprise** au sol est supérieure à ces 150 m<sup>2</sup> pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou d'agrandissement sans augmentation de l'emprise au sol.

### II. Secteur Ab

Pour les constructions autorisées dans le cadre de l'article A1-secteur Ab, l'emprise au sol maximale est de **1%** de la surface du terrain.

### CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'emprise au sol ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc...)

## ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation autorisées, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres**.

Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder **10 mètres**.

### CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage environnant.



## ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

### Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

### Clôture:

Les clôtures, bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, pilier exclus. Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.

Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent article.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Les dégagements nécessaires aux manœuvres et aux opérations de chargement et de déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.

### Dimension des places de stationnement :

Les places de stationnement auront une longueur minimum de 5 mètres et une largeur minimum de 2,5 mètres.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

**Éléments remarquables du paysage:**

Les haies arbustives localisées au plan de zonage seront préservées. Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

**ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres son soumis à autorisation préalable auprès de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt ( DRIAAF ).

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet



## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »**



# CHAPITRE N

Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations à destination :**
  - **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2
  - **d'équipements publics ou d'intérêt collectif**, hormis celles autorisées à l'article 2
  - **d'hébergement hôtelier**
  - **de bureaux et de services**
  - **de commerce**
  - **d'artisanat**
  - **de locaux industriels**
  - **d'exploitation agricole ou forestière**
  - **d'entrepôts**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de sports et de loisirs.**
- **Les dépôts de toute nature.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A  
CONDITIONS PARTICULIERES**

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif**, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle (notamment l'extension du cimetière) et sous réserve d'une bonne intégration au paysage,
- **Les aires de stationnement** nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- **les installations à destination de sports et de loisirs, pouvant comporter de petites constructions de plein air et de faible importance**, liées à l'aménagement des espaces naturels (abri, kiosque, aire des jeux), et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- **la transformation ou l'aménagement** de constructions existantes.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **Protection du captage d'eau potable.**

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les usines de captages de Saint Thibault (champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots) et de Périgny est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

### **Plan de Prévention des Risques des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le PPRMTD a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

### **Plan de Prévention des Risques inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain** a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

**Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Yerres** approuvé le 18 juin 2012. Il vaut servitude d'utilité publique.

### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 252A, de la RD 252, de la RD 253, de la RD 272 et de la ligne TGV, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 joint à l'annexe du règlement de PLU; celui-ci précise les classements sonores pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires)

### **Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val de Marne, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en

vigueur. Cette information figure sur le plan de zonage du PLU conformément à l'article R 123-13 14° du Code de l'urbanisme.

**Éléments paysagers à protéger :** le patrimoine bâti, les structures paysagères et sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N3, N11 et N13, en application de l'article L. 123-15– 6° et 7° du Code de l'urbanisme.

*Pour information :*

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « sécheresse » annexée. *Carte + fiche annexée*

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 3 - SENTES PIETONNES

Les voies repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.**

#### 2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement.



### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Mandres les Roses arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement départemental d'assainissement adopté par le Conseil départemental le 19/05/2014 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome réglementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

### Eaux pluviales

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet » : cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n°04-513-11s-20 du 13/12/2004).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts....) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

### 3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone **doivent être enterrés.**

### 4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent être respectées conformément aux prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts, consultable sur le site [www.sivom.com](http://www.sivom.com).

#### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

#### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait de 1 mètre au minimum.

#### ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.

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

Aucune prescription

#### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

#### ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder **5 mètres**. Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.



## **CAS PARTICULIERS**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la hauteur effective au moment du sinistre.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

#### **Éléments remarquables du paysage :**

Les éléments du patrimoine local rappelés à l'article 2, localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Toute demande d'autorisation de travaux sur le patrimoine bâti d'intérêt local identifié sera soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

- L'ancienne gare Paris-Bastille (en ZPPAUP) située au 155 rue de Verdun.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Les besoins en stationnement devront être adaptés à la taille de l'exploitation.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

**Éléments remarquables du paysage:**

Les espaces paysagers et les haies arbustives localisées sur le plan de zonage seront préservés. Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

**ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres son soumis à autorisation préalable auprès de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt ( DRIAAF ).

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet



# ANNEXES

- I Définitions**
- II Rappel des articles du Code de l'urbanisme qui restent applicables  
complémentairement aux dispositions du P.L.U**
- III Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des  
sols - Retrait / gonflement des sols argileux**
- IV Schéma Départemental des structures agricoles**
- V Illustration des éléments remarquables du patrimoine**





# ANNEXE I - DEFINITIONS

## SOMMAIRE

	Pages
Zonage	102
Occupation du sol	105
Voirie	106
Terrain	108
Implantation, forme et volume des constructions	112
Hauteur	116
Coefficient d'occupation du sol	120
Divers	126

## ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'urbanisme.

### ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A ...).

**Remarque :** Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

### ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

### SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

### ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG, ...).

### ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### **ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

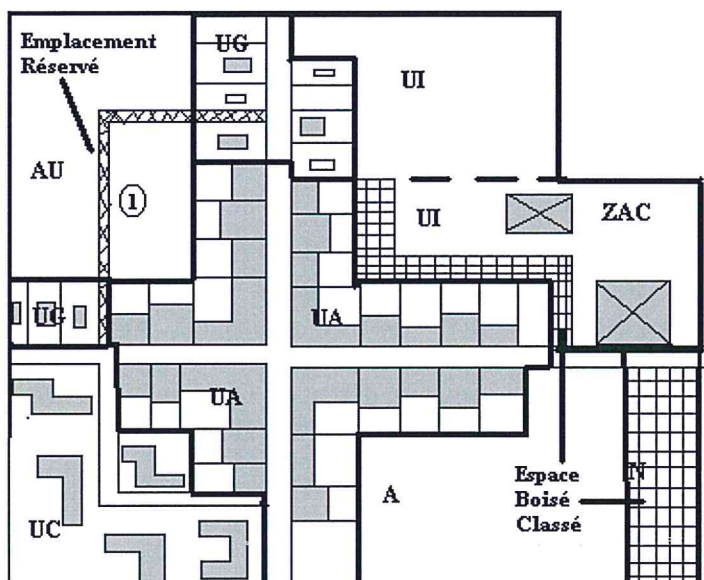
### **ZONES D'ACTIVITES**

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.



#### **EMPLACEMENT RESERVE :**

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

#### **ESPACE BOISE CLASSE :**

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichage est interdit.

## OCCUPATION DU SOL

### **AFFOUILLEMENT DE SOL :**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### **GROUPE D'HABITATIONS :**

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

### **INSTALLATION CLASSEE :**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

### **LOTISSEMENT :**

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1<sup>er</sup> détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable ou un permis de construire.

## VOIRIE

### VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### VOIE PRIVÉE

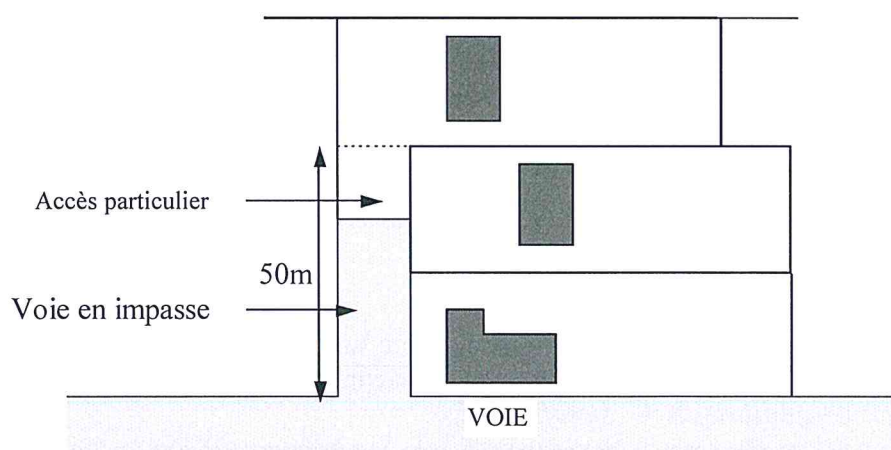
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

### VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

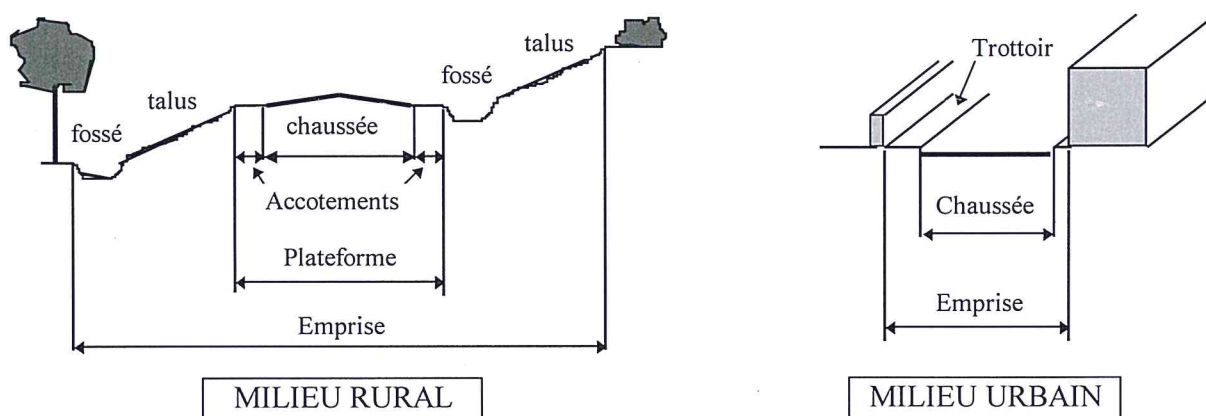


### ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

### EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



### CHEMIN D'ACCES

Le chemin d'accès est une emprise privée qui permet de desservir un ou plusieurs logements. Elle est comprise entre l'espace public et la construction nouvelle. Sa largeur est précisée dans les règles en fonction du nombre de logements créé.

### PLACE COMMANDEE

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

## TERRAIN

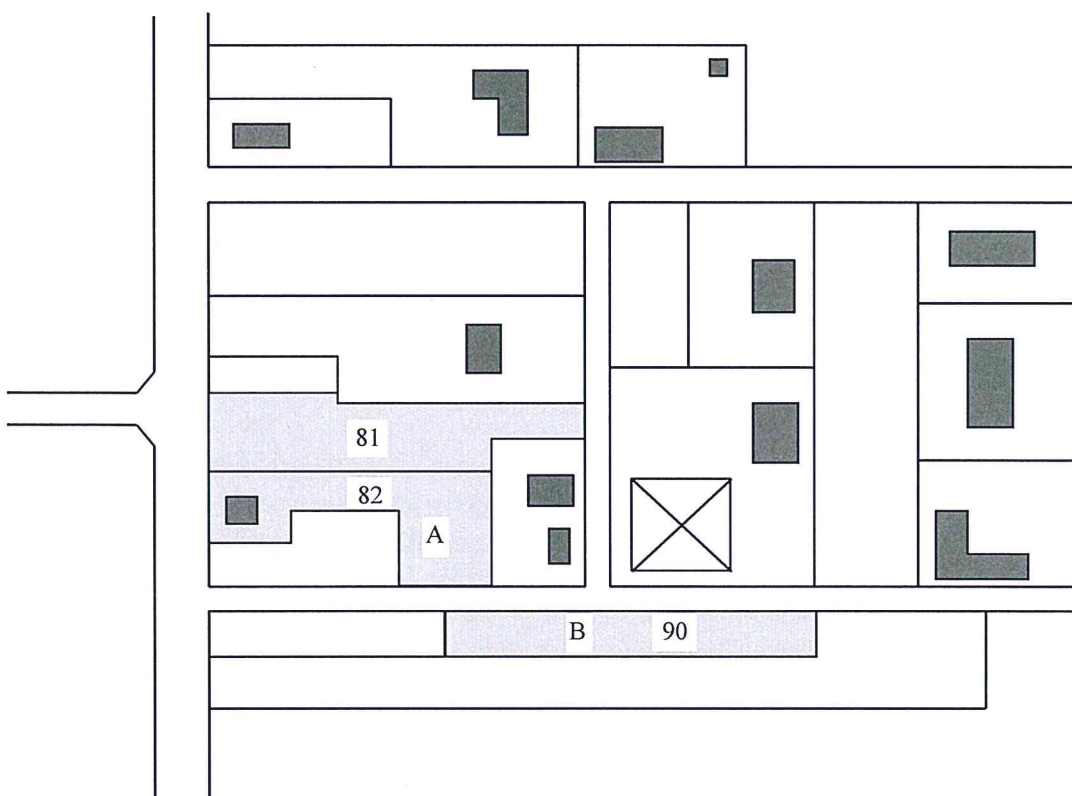
Il convient de distinguer :

### LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.



## SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc.) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

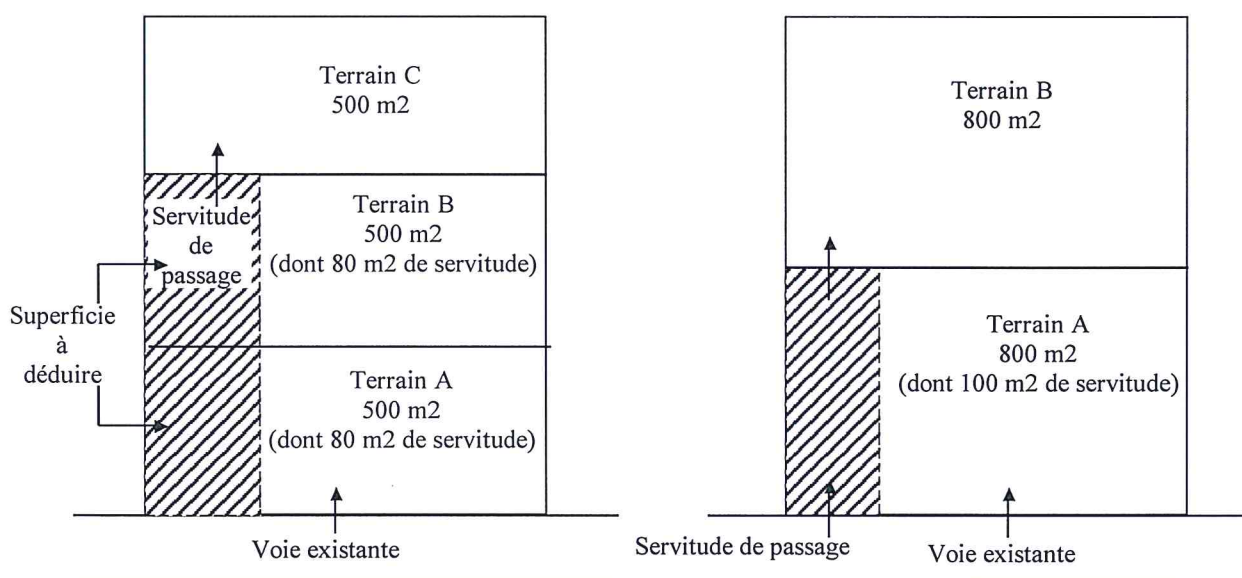
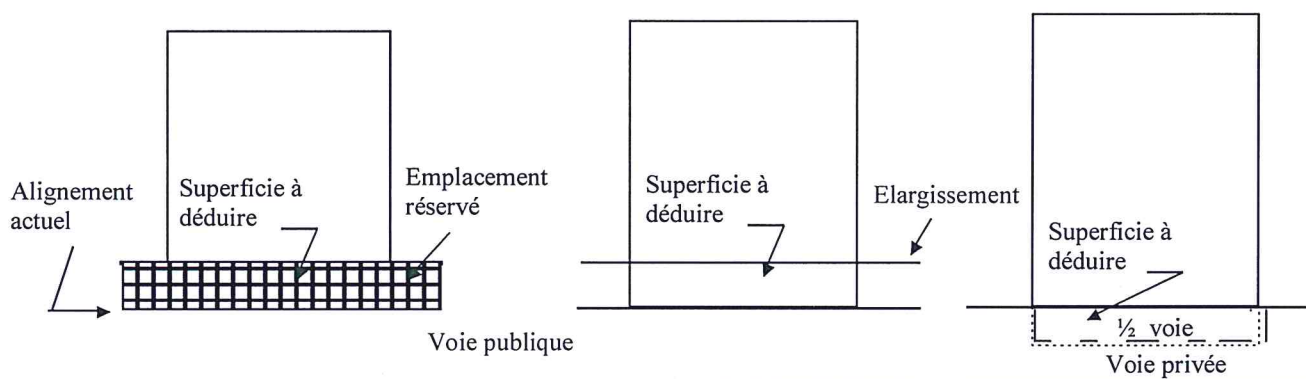
1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

2°) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS des droits à construire affectés à la partie cédée (art. R 123-10 du Code de l'urbanisme).

## SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

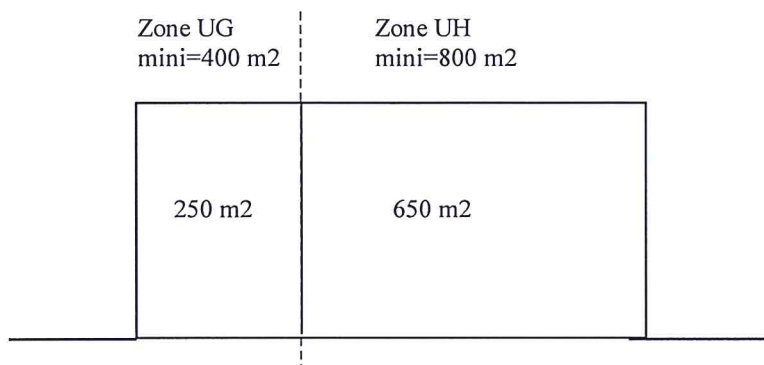
La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains

## TERRAIN SITUE DANS DEUX ZONES URBAINES

Exemple :



Une unité foncière de 900m<sup>2</sup> se trouve en partie en zone UG (250m<sup>2</sup>) et en zone UH (650m<sup>2</sup>)

La partie UG est normalement inconstructible si le P.L.U. exige dans cette zone un minimum de 400m<sup>2</sup>.

La partie UH est également inconstructible s'il y faut un minimum de 800m<sup>2</sup>.

L'ensemble (900m<sup>2</sup>) peut être constructible si les articles UG 5 et UH 5 prévoient que les caractéristiques minimales retenues sont celles de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie du terrain ( dans le cas présent UH : minimum 800m<sup>2</sup>).

## VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

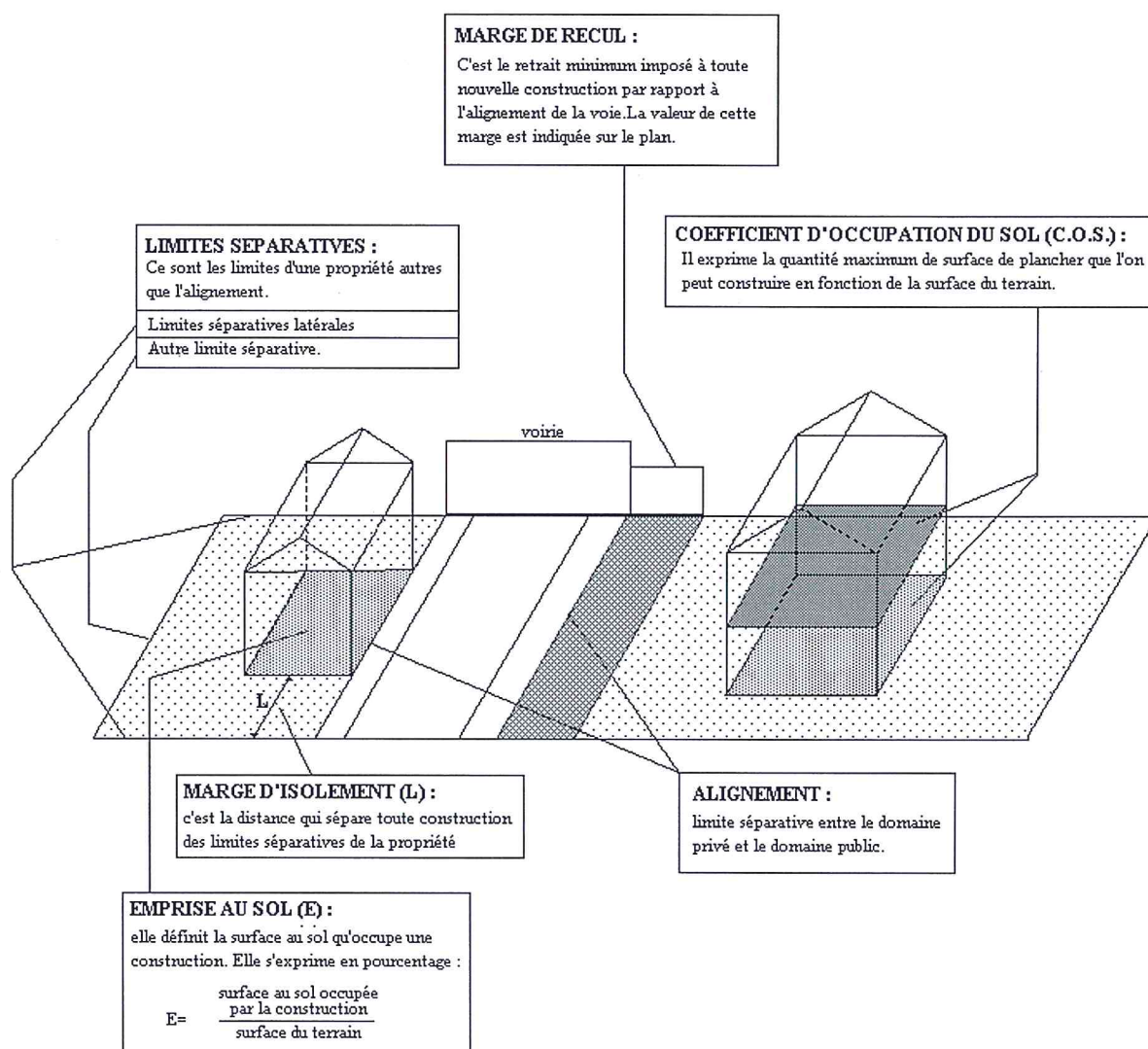
Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

## PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrage sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasse, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement aux articles 13.

Les ouvrages d'infrastructures situés en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

## IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc.) .

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc.).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

## LIMITES SEPARATIVES

~~Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.~~

~~On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).~~

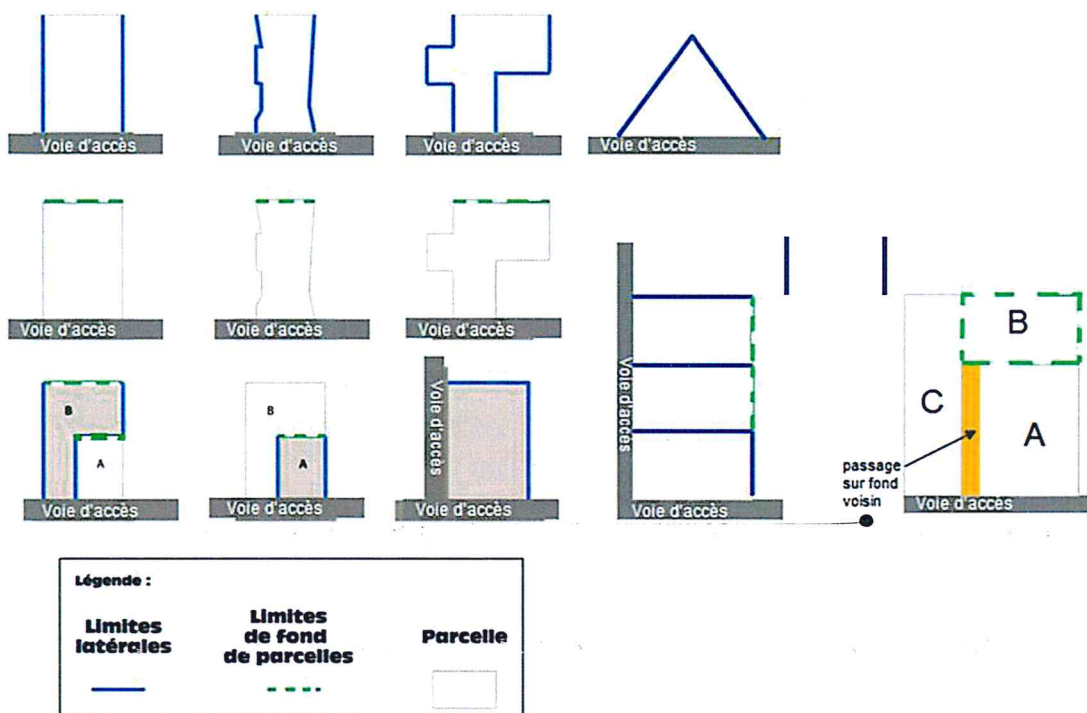
~~En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).~~

~~Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).~~

**Limite séparative** : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées le long de la / des voie(s) d'accès. Elles se composent :

- **des limites séparatives latérales.** La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.
- **des limites séparatives de fond de parcelle.** Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

*Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières :*



Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

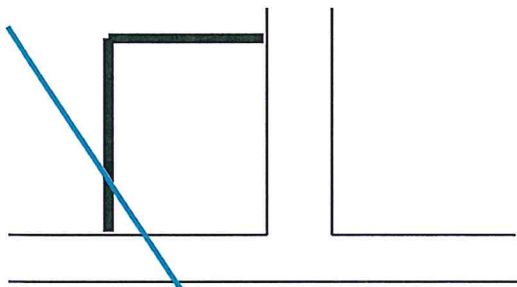


Fig 1

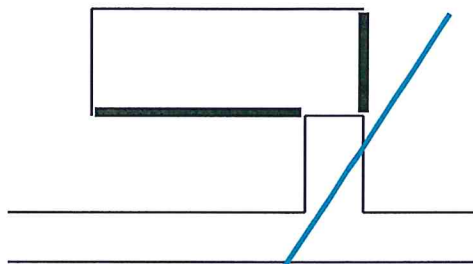


Fig 2

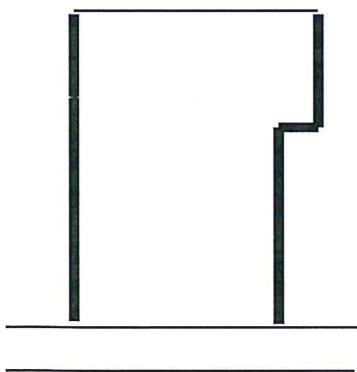


Fig 3

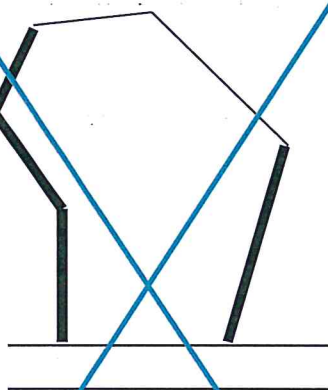


Fig 4

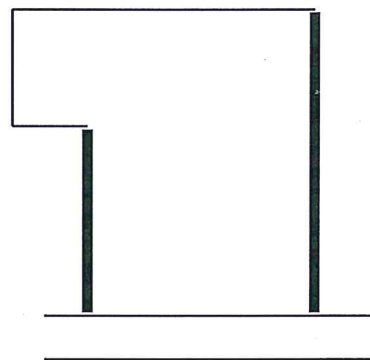


Fig 5

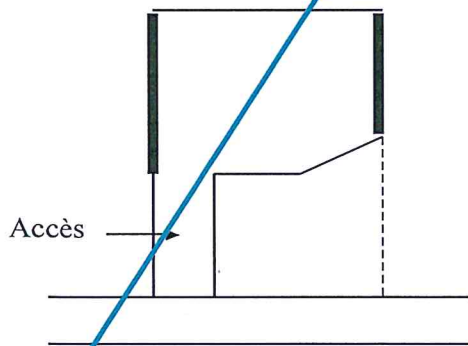


Fig 6

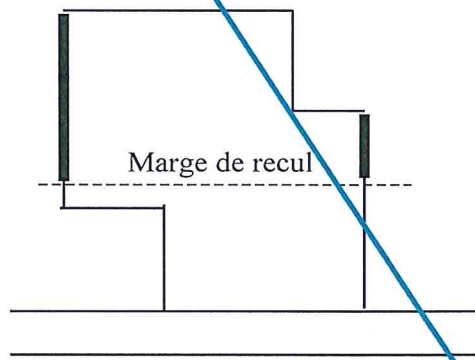


Fig 7

## MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).

de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m<sup>2</sup>

- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

Dans les autres cas (autre que modification, extension ou surélévation de bâtiment), les autres règles s'appliquent

## GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain ,celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

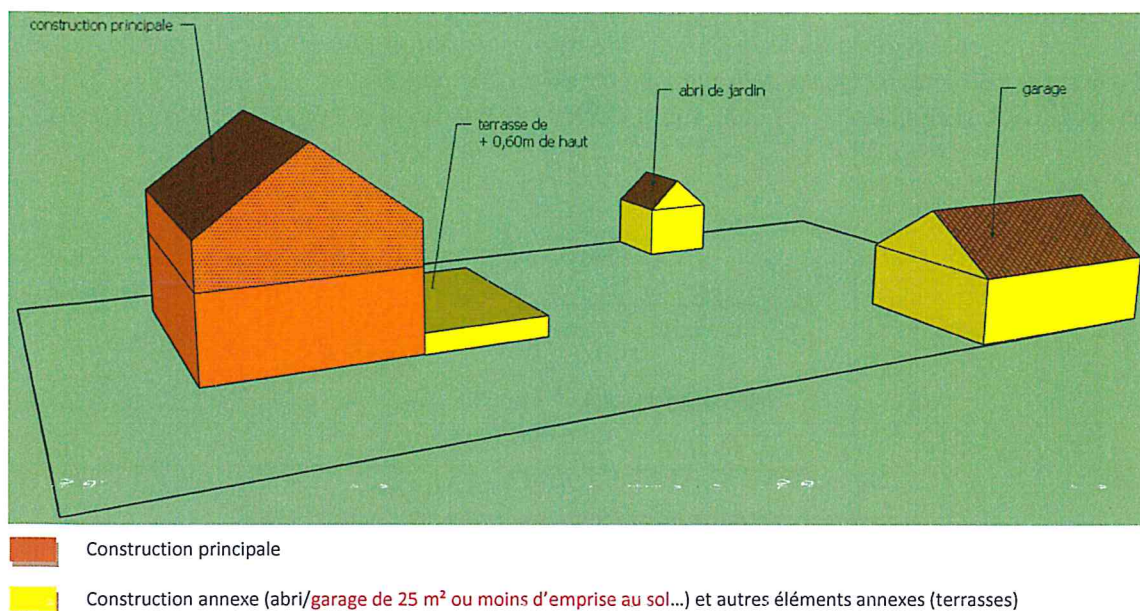
## CONSTRUCTION PRINCIPALE

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation (ou autre destination autorisée dans la zone) qui peut comprendre un garage intégré au volume, Par ailleurs, les garages non contigus de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont également considérés comme des constructions principales.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment construction principale : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation (garage de 25 m<sup>2</sup> ou moins d'emprise au sol, abri de jardin) mais aussi les terrasses situées à plus de 0,6 m de hauteur du terrain naturel ou les piscines.



Le schéma joint montre la distinction entre construction principale, construction annexe et les autres éléments.



## CONSTRUCTION ANNEXE

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale. Elle est non contiguë à celle-ci, et n'est affectée ni à l'habitation ni à une destination autorisée dans la zone. Elle est régie par les règles d'implantation, et les règles de gabarit (emprise au sol maximum de 15 m<sup>2</sup> et hauteur maximum de 3,50 mètres – l'emprise au sol pourra être portée à un maximum de 25 m<sup>2</sup> en cas de réalisation d'un garage). La construction annexe peut avoir une fonction de garage, abri de jardin, bucher, etc...

## ELEMENTS ANNEXES (terrasse)

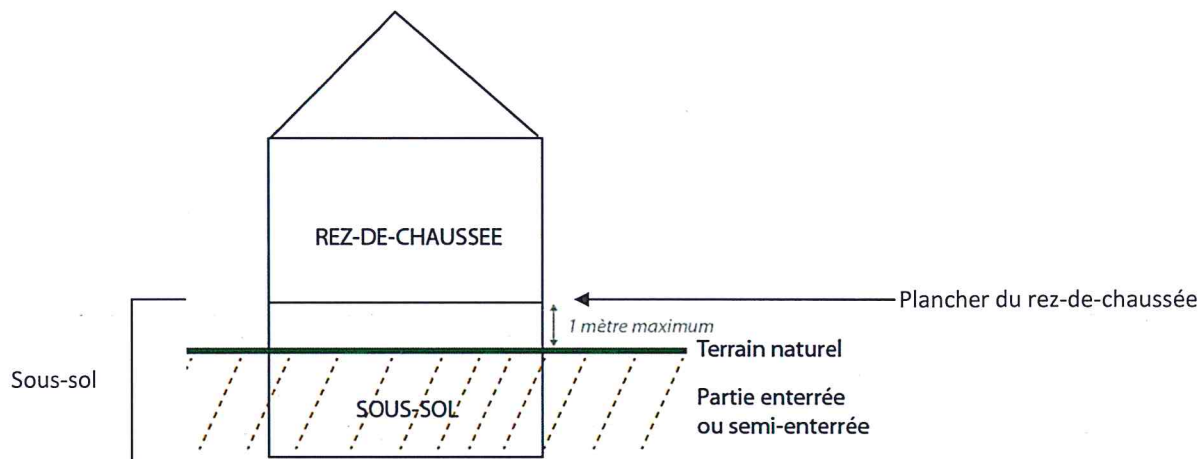
Il s'agit d'une construction de type terrasse située sur le même terrain que la construction principale. Elle est contiguë ou non contiguë à celle-ci. Elle correspond à une surface construite à prendre en considération dans le calcul de la surface de pleine terre à conserver sur l'unité foncière (dans le respect de l'article 13 de chacune des zones). Par ailleurs, toute terrasse de plus de 0,60 m de hauteur, est constitutive d'emprise au sol.

## SOUS-SOL

### Règle générale

Partie enterrée ou semi-enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Cette précision permet une meilleure compréhension de la règle et évite des interprétations.



### Règle particulière pour la zone présentant des risques de mouvement de sol au titre de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme (cf. plan de zonage)

Toute construction sous le terrain naturel est interdite, en dehors des éléments techniques (vide sanitaire, fondation).

## OUVERTURES CREANT DES VUES

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit ; les balcons, les loggias, les terrasses exceptés les côtés munis de pare vues d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines,
- les châssis fixes à verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et paliers des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

## HAUTEUR

### HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

### HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

### CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

### TERRAIN NATUREL

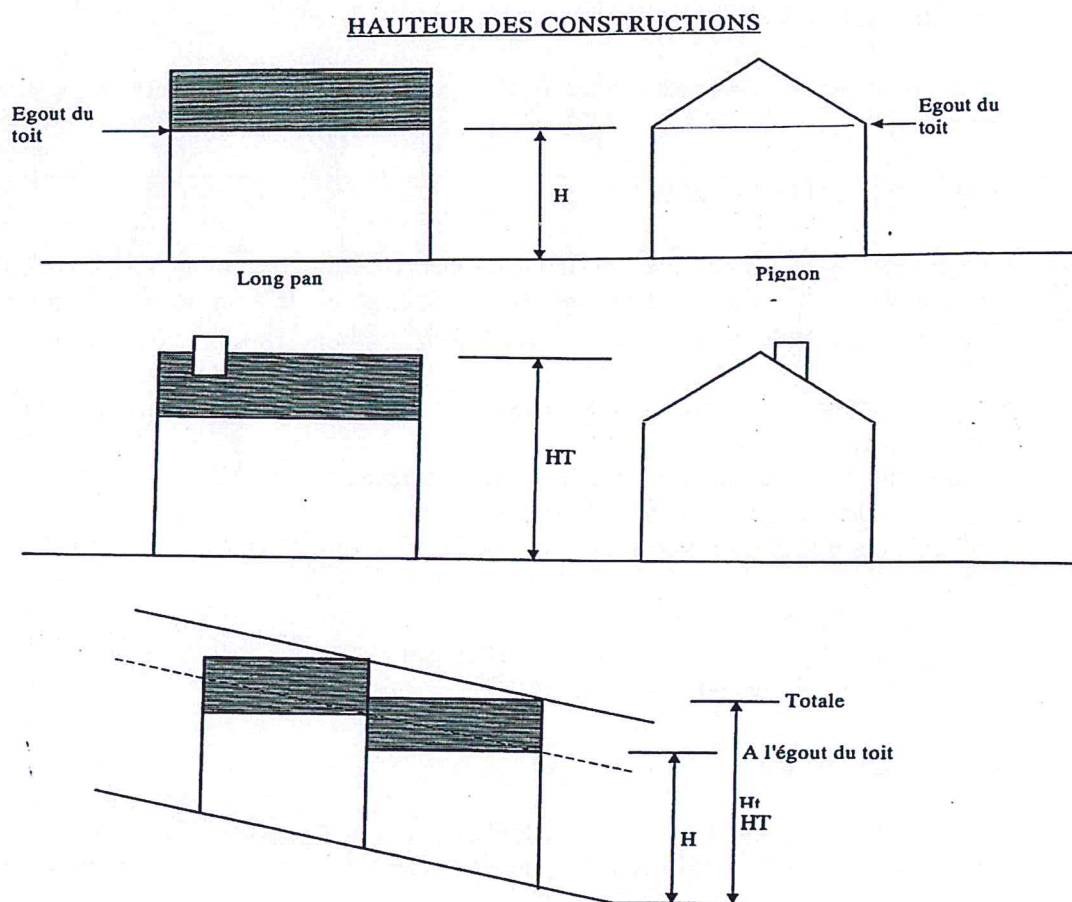
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

## SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction



## COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

### **SURFACE DE PLANCHER:**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

L'article R.112-2 du Code de l'urbanisme précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de l'écologie, du développement  
durable, des transports et du logement

Direction générale de l'aménagement, du  
logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des  
paysages

Sous Direction de la qualité du cadre de vie

Bureau de l'application du droit des sols

**Circulaire du 3 février 2012**

**relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions  
définie par le livre I du code de l'urbanisme**

NOR : DEVL1202266C

(Texte non paru au journal officiel)

**La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement  
et le secrétaire d'état auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des  
transports et du logement, chargé du logement,**

à

Pour exécution :

Préfets de département,

Directions départementales des territoires (et de la mer).

Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Préfets de région,

Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement

**Résumé:**

La présente circulaire précise les modalités d'application de *l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme* et de son *décret d'application n° 2011-2054 du 29 décembre 2011*.

A cette fin :

- elle apporte des éclairages sur la définition retenue par cette nouvelle réglementation ;
- elle donne des précisions sur les modalités d'entrée en vigueur de la réforme de la surface ;
- elle explique les impacts de la surface de plancher en matière d'application du droit des sols.

Catégorie : Directive adressée par la ministre aux services chargés de son application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.		Domaine : Ecologie, développement durable, urbanisme, droit des sols.	
Mots clés liste fermée : Logement, construction, urbanisme.		Mots clés libres : Permis de construire, déclaration préalable, surface de plancher	
Texte (s) de référence : <ul style="list-style-type: none"> <li>- article 25 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;</li> <li>- ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;</li> <li>- décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.</li> </ul>			
Date de mise en application : immédiate et 1er mars 2012			
Pièce(s) annexe(s) : 5			
Publication	<input checked="" type="checkbox"/> B.O.	<input checked="" type="checkbox"/> Site circulaires.gouv.fr	<input type="checkbox"/> Non publiée

La surface de plancher définie à l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme - qui entre en vigueur le 1er mars 2012 - a été conçue en vue d'« unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme », conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

La surface de plancher se substitue ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, à la fois à la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des constructions. En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

- le calcul des droits à construire attachés à un terrain ;
- la fiscalité de l'urbanisme ;
- la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme ;
- la détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

S'agissant du champ d'application des autorisations d'urbanisme, la notion d'emprise au sol vient compléter celle de surface de plancher pour déterminer les seuils.

La SHON et la SHOB étaient également utilisées pour évaluer la surface des constructions dans le cadre d'autres législations, notamment le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code général des impôts.

Outre la complexité de leur calcul, la SHOB et la SHON étaient peu représentatives de la surface des constructions et pénalisaient le recours à des procédés éco-responsables, notamment l'isolation des murs extérieurs.

La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON dans l'ensemble des domaines précités, à l'exception de :

- la fiscalité de l'urbanisme, qui adopte une surface de référence propre à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 (surface taxable) ;

- quelques points de réglementation précis dans le cadre de législations autres que l'urbanisme, pour lesquels la SHOB et/ou la SHON restent la référence (cf partie II – paragraphe 2.2).

La nouvelle surface, dans la mesure où elle est globalement inférieure à la SHON, entend de surcroît favoriser l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments et la densification des zones urbaines.

La nouvelle surface de plancher est en filiation directe avec la surface taxable qui est utilisée pour la taxe d'aménagement (TA) à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 dans le cadre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

Cette surface taxable est définie dans le livre III du code de l'urbanisme, à l'article L. 331-10 issu de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010.

Ainsi, l'entrée en vigueur et la mise en application concomitantes de ces deux nouvelles notions de surface à tout nouveau dossier d'autorisation d'urbanisme déposé à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 visent à faciliter leur appropriation tant par les collectivités et professionnels concernés que par les administrés.

Vous trouverez ci-joint une instruction détaillée dont je vous demande d'assurer la diffusion rapide à l'ensemble des communes et des acteurs de la construction pour faciliter l'appropriation de la réforme et par conséquent la sécurité juridique des projets et les conditions d'une égalité de traitement des constructeurs.

Vous me saisirez, sous le timbre DHUP/QV5, de toutes les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de la présente circulaire.

La présente circulaire sera publiée au *bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Fait le 3 février 2012

Pour la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, et par délégation,      Pour la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, et par délégation,

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,      Le secrétaire général,

***SIGNE***

***SIGNE***

Etienne Crépon

Jean-François Monteils



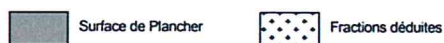
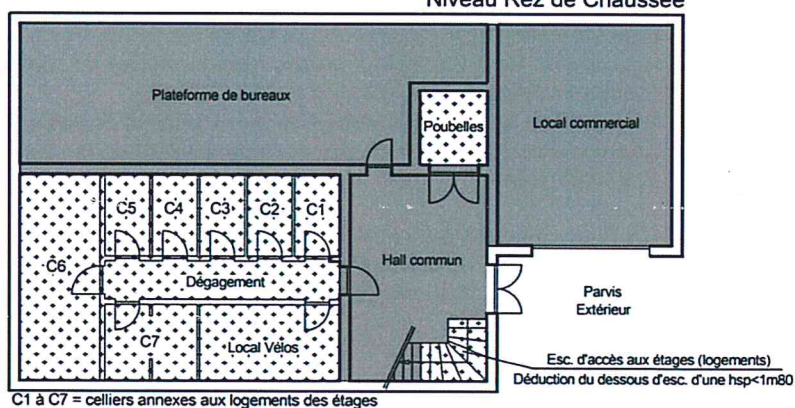
## ANNEXE 2

**La déduction des murs intérieurs séparant des locaux non constitutifs de surface de plancher – exemple illustré**

Soit le rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (activité/habitation).

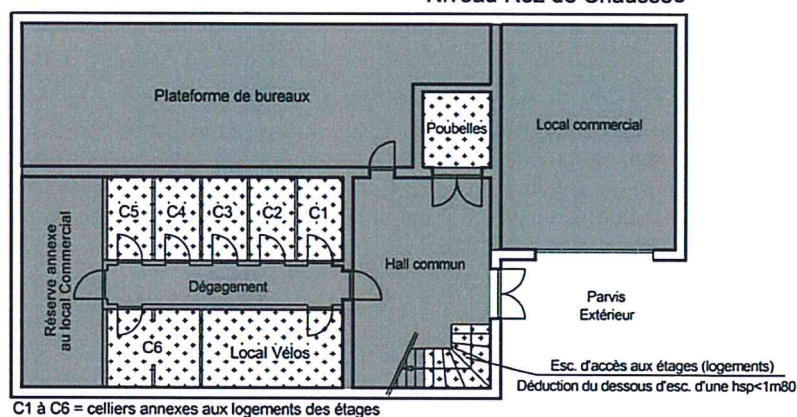
## Cas n° 1

Immeuble mixte activité/habitation collective  
Niveau Rez de Chaussée



## Cas n° 2

Immeuble mixte activité/habitation collective  
Niveau Rez de Chaussée



**Dans le cas 1**, ce rez-de-chaussée comprend à la fois :

- des locaux constitutifs de surface de plancher, à savoir un local commercial, des bureaux et un hall commun avec un escalier ;
- des locaux dont la surface peut être déduite de la surface de plancher totale de la construction (cf partie I - paragraphe 2), à savoir ,d'une part, 7 celliers annexes à des logements (C1 à C7) et un local 'vélos' desservis par un couloir (dégagement) et, d'autre part, un local 'poubelles'.

La surface de plancher totale de ce niveau est calculée en déduisant :

- 1° la surface du local 'poubelles' (cf partie I – paragraphe 2.3) ;
- 2° la surface sous l'escalier d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (cf partie I – paragraphe 2.6) ;
- 3° la surface de la partie du rez-de-chaussée dans laquelle se trouvent les celliers et le local 'vélos'.

Deux modalités de calcul sont alors possibles :

- soit on déduit la surface de chaque local non constitutif de surface de plancher, c'est-à-dire, on déduit la surface de C1 puis de C2, de C3, de C4, de C5, de C6 et de C7, du local 'vélos' et du dégagement. Ce qui revient à inclure dans la surface de plancher totale de la construction l'épaisseur de chacun des murs séparant ces locaux ;
- soit on déduit la surface correspondant à la totalité de la partie du rez-de-chaussée concernée. Ce qui revient à exclure de la surface de plancher les murs séparant les celliers, le dégagement et le local 'vélos'.

**Dans le cas 2**, ce rez-de-chaussée comprend à la fois :

- des locaux constitutifs de surface de plancher, à savoir un local commercial et une réserve annexe à celui-ci, des bureaux, un hall commun avec un escalier et un couloir (dégagement) qui dessert à la fois la réserve commerciale et des locaux non constitutifs de surface de plancher ;
- des locaux dont la surface peut être déduite de la surface de plancher totale de la construction (cf partie I - paragraphe 2), à savoir ,d'une part, 6 celliers annexes à des logements (C1 à C6) et un local 'vélos' et, d'autre part, un local 'poubelles'.

NB : la surface du couloir doit être incluse dans la surface de plancher totale de la construction dans la mesure où il ne dessert pas uniquement des locaux non constitutifs de surface de plancher puisqu'il permet aussi l'accès à la réserve commerciale qui est constitutive de surface de plancher.

La surface de plancher totale de ce niveau est calculée en déduisant :

- 1° la surface du local 'poubelles' (cf partie I – paragraphe 2.3) ;
- 2° la surface sous l'escalier d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (cf partie I – paragraphe 2.6) ;
- 3° la surface des celliers et du local vélos. Deux modalités de calcul sont alors possibles :
  - soit on déduit la surface de chaque local non constitutif de surface de plancher, c'est-à-dire, on déduit la surface de C1, de C2, de C3, de C4, de C5 et de C6 puis du local 'vélos'. Ce qui revient à inclure dans la surface de plancher totale de la construction l'épaisseur de chacun des murs séparant ces locaux ;
  - soit on déduit la surface correspondant aux deux parties du rez-de-chaussée situées de part et d'autre du couloir. Ce qui revient à exclure de la surface de plancher les murs séparant les celliers et le local 'vélos'.

## D I V E R S

### **ADAPTATIONS MINEURES :**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **DEROGATION :**

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

### **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

## A N N E X E I I

### RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

#### ( C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES )

**Article R 111.2** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R 111.3.2** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111.4** – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer la stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

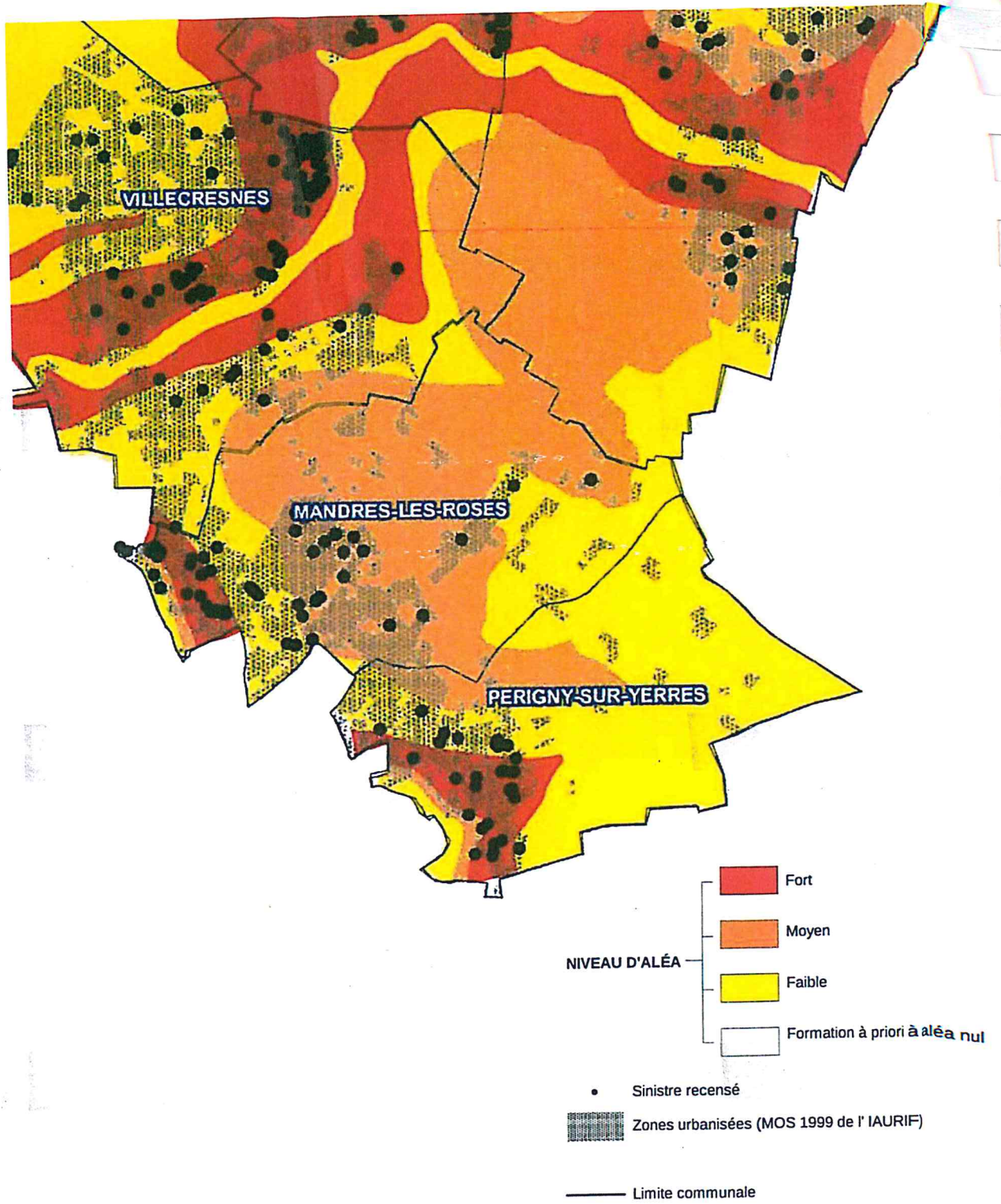
**Article R 111.14.2** – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76.629 du 10.07.1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par les situations, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.15** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b de 2<sup>ème</sup> alinéa de l'ancien article R 122.22.

**Article R 111.21** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ANNEXE III**

**RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**



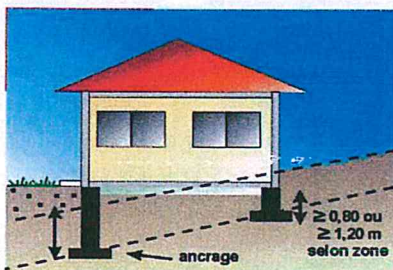
PLAN LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES  
REGLEMENT



## Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

### ■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

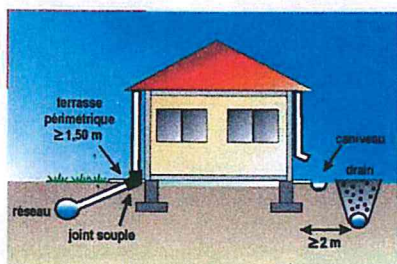
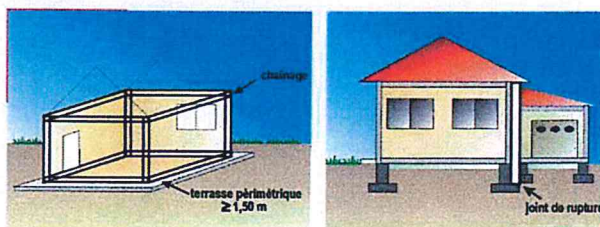


### ■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

### ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

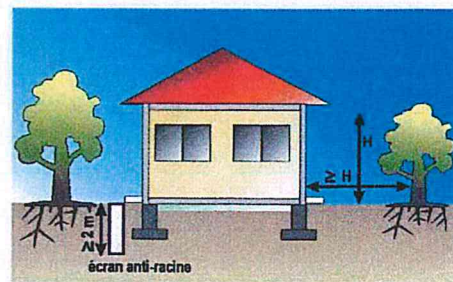


### ■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

### ■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



**ANNEXE IV****ARRETES PREFECTORAUX EN VIGUEUR RELATIFS  
AU SCHEMA DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES  
STRUCTURES AGRICOLES DU VAL DE MARNE**

**Arrêté du 21 janvier 1988 établissant le schéma  
départemental des structures agricoles du départe-  
ment du Val-de-Marne**

NOR : AGRS8800173A

Le ministre de l'agriculture,  
Vu les articles 188-1 à 188-10 du code rural ;  
Vu l'article 56 de la loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole ;  
Vu la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986 relative à l'abaissement à soixante ans de l'âge de la retraite des personnes non salariées des professions agricoles ;  
Vu le décret n° 81-32 du 16 janvier 1981 relatif à la commission départementale des structures agricoles ;  
Vu le décret n° 84-240 du 29 mars 1984 portant création de la Commission nationale des structures agricoles ;  
Vu l'arrêté du 16 juillet 1984 nommant les membres de la Commission nationale des structures agricoles ;  
Vu l'arrêté du 14 mars 1985 fixant la surface minimum d'installation nationale en polyculture-élevage ;  
Vu les arrêtés du 23 juin 1981 et du 5 février 1986 du commissaire de la République du département du Val-de-Marne nommant les membres de la commission départementale des structures ;  
Vu l'avis de la Commission nationale des structures émis le 15 décembre 1987.

**Arrête :**

Art. 1<sup>er</sup>. - En application de l'article 188-1 du code rural, les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département du Val-de-Marne sont ainsi définies :

- a) Les orientations ont pour objectif :
- d'assurer la reconstitution des exploitations ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation ;
  - d'éviter le démembrement d'exploitations familiales à responsabilité personnelle d'une superficie au moins égale à la surface minimum d'installation ;
  - de favoriser les installations de jeunes agriculteurs répondant aux conditions de capacité et de formation requises pour l'obtention des aides à l'installation ;
  - d'encourager la transmission ou la reconstitution des exploitations familiales ;
  - de permettre le maintien de l'emploi en milieu rural.
- Dans les zones à densité élevée de population agricole par manque de S.A.U. constituées par la ceinture de Paris, des orientations supplémentaires sont définies et ont pour objectif :
- d'affirmer leur rôle de ceinture verte horticole, maraîchère, arboricole et agricole en particulier par la mise en valeur d'un maximum de surface ;
  - de mettre en valeur intensivement les surfaces agricoles ;
  - de favoriser les agrandissements qui visent à atteindre pour chaque type d'exploitation agricole l'emploi optimum des moyens de production, à condition qu'ils limitent les situations foncières inadaptables telles que le morcellement ou l'enclavement.

b) En fonction de ces orientations, les priorités sont ainsi définies :

- 1<sup>o</sup> Lorsque le bien objet de la demande a une superficie supérieure ou égale à la surface minimum d'installation, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorités suivant :
1. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres, dans la ceinture de Paris ;
  2. Installation sur l'exploitation familiale ou reconstitution de celle-ci au profit d'un descendant ;
  3. Installation d'un jeune agriculteur disposant de la capacité professionnelle requise en matière d'aides à l'installation ;
  4. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que la ceinture de Paris ;
  5. Autre installation compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur ;
  6. Agrandissement selon l'ordre de priorité défini au 2<sup>o</sup> ci-dessous.

2<sup>o</sup> Lorsque le bien objet de la demande a une superficie inférieure à la surface minimum d'installation, les autorisations sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans la ceinture de Paris ;
2. Reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant ;
3. Agrandissement de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits ;

4. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que la ceinture de Paris ;

5. Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan de développement ou d'un plan d'amélioration matérielle pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis dans ce plan ;

6. Autre agrandissement compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.

Art. 2. - En application de l'article 188-4 du code rural :

a) La surface minimum d'installation en polyculture-élevage est fixée à 36 ha ;

b) La surface minimum d'installation pour chaque nature de culture est fixée ainsi :

- Productions légumières :
- cultures légumières de plein champ (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises) : 8 ha ;
  - cultures maraîchères intensives (terres ayant plus de deux récoltes annuelles) : 3,25 ha ;
  - cultures maraîchères sous abris froids : 1,50 ha ;
  - cultures maraîchères sous serres chauffées : 0,6 ha.

Pépinières :

- jeunes plants : 1 ha ;
- autres pépinières : 5 ha.

Arboriculture :

- hautes tiges : 11 ha ;
- basses tiges : 8 ha.

Cultures florales :

- de plein air : 1,60 ha ;
- sous abri (serres froides, châssis) : 0,55 ha ;
- serres ou châssis chauffés : 0,25 ha ;
- pivoines : 2 ha.

Champignonnières : 1 ha ;

Cultures arbustives, fraises, plantes médicinales : 5,50 ha ;

Cressonnières : 0,32 ha ;

Aquiculture : 0,20 ha.

Art. 3. - En application de l'article 188-2 (I et II) du code rural, sont soumis à autorisation préalable :

1. Les installations réalisées sur une surface dépassant deux fois la surface minimum d'installation, pour la fraction qui excède ce seuil ;

2. Les agrandissements ou les réunions d'exploitations lorsque la surface cumulée de l'ensemble excède deux fois la surface minimum d'installation ;

3. Les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation est supérieure à vingt-cinq kilomètres par la voie d'accès la plus courte.

Art. 4. - En application de l'article 188-2 (III, 2<sup>e</sup>, c) du code rural, la limite de superficie est fixée à un tiers de la surface minimum d'installation et celle du revenu à 2 080 fois le montant horaire du salaire minimum de croissance.

Art. 5. - En application de l'article 11 de la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986, la surface est fixée au cinquième de la surface minimum d'installation.

Art. 6. - Le commissaire de la République du département du Val-de-Marne est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 21 janvier 1988.

Pour le ministre et par délégation :  
Le directeur des exploitations,  
de la politique sociale et de l'emploi,  
H.-P. CULAUD

**Arrêté du 21 janvier 1988 établissant le schéma  
directeur des structures agricoles du département  
de l'Essonne**

Le ministre de l'agriculture,  
Vu les articles 188-1 à 188-10 du code rural ;  
Vu l'article 56 de la loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole ;  
Vu la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986 relative à l'abaissement à soixante ans de l'âge de la retraite des personnes non salariées des professions agricoles ;  
Vu le décret n° 81-32 du 16 janvier 1981 relatif à la commission départementale des structures agricoles ;

**ANNEXE V**

**Illustration des éléments remarquables du paysage**



Château d'eau

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE  
20 AVR. 2018  
ARRIVEE



Croix rouge – croix verte



Fontaine



Ancienne gare



Charmille Eglise et mûrier

