



## 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

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

PLAN LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES  
REGLEMENT MODIFIÉ APPROUVÉ –  
Modification simplifiée approuvée par le Conseil de Territoire du 4 avril 2018

CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI 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.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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.