

**Commune de Mandres-les-Roses**

**EPT Grand Paris Sud Est Avenir**

**Département du Val-de-Marne**

PRÉFECTURE  
DU VAL-DE-MARNE

08 JUL. 2024

ARRIVÉE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

### 3- Règlement



Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal du 25 mars 2013  
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2015  
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 4 avril 2018  
**Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 19 juin 2024**

*BET Synthèse Architecture*  
35/37 rue Berthollet – 94110 ARCUEIL

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<b><u>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</u></b>	<b><u>29</u></b>
CHAPITRE UD .....	30
CHAPITRE UE .....	44
CHAPITRE UF .....	60
CHAPITRE UN .....	70
<b><u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER « AU » .....</u></b>	<b><u>79</u></b>
CHAPITRE AU .....	80
<b><u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A » .....</u></b>	<b><u>86</u></b>
CHAPITRE A .....	87
<b><u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N » .....</u></b>	<b><u>96</u></b>
CHAPITRE N .....	97
<b><u>ANNEXES .....</u></b>	<b><u>103</u></b>

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

### **ZONES À URBANISER « AU »**

# 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.**

## **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 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 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.