

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

SOMMAIRE

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

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, Ab et Ac** 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, hors ceux liés à l'activité agricole, sous réserve de respect de la réglementation en vigueur.**

- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**

- **Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.**

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
--

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrits dans les dispositions générales.

Sont autorisées sous conditions :

I. Sur l'ensemble de la zone Aa et Ac

- Les constructions et installations à destination agricole qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sans excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

II. Secteur Aa

- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, à raison d'un logement par exploitation, dans la limite d'une surface de plancher de 220 m² 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.

III. Secteur Ab

- 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.

IV. Secteur Ac

- Les serres de production agricole, horticole ou maraichère.

- Les constructions à usage professionnel en lien direct avec l'activité agricole, horticole ou maraichère, à l'exclusion des locaux d'habitation.

- **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.

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.

Dans le secteur Ac, les nouvelles constructions ne pourront pas être desservies par un accès direct depuis la RD252.

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
- 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

Un espace ou local spécifique destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété de manière à ne pas rendre visible les conteneurs. Dans le cas d'un espace dédié, celui-ci devra être protégé par une haie arbustive en cas de visibilité sur le domaine public.

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.

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.

Aux abords de la RD252, cette distance est portée à **25 mètres**.

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...)

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

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.

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

Aucune prescription.

<p>ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL</p>

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

Pour les autres constructions, 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 ne pourront excéder **150 m²** d'emprise au sol ; les habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à

ces 150 m² 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.

III. Secteur Ac

Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale est de 10% de la surface du terrain.

IV. 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.

Dans les secteurs Ab et Ac, les clôtures devront permettre la libre circulation des animaux et présenter les caractéristiques suivantes :

- posées 30 cm au-dessus du sol
- une hauteur limitée à 1,20 m maximum

En dehors de la disposition qui vise à permettre la libre circulation des animaux, les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des exploitations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et permettre une desserte suffisante et fonctionnelle.

La surface affectée aux places de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité.

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.

Les places de stationnement situées en surface devront être réalisées en dalles ajourées ou en revêtement poreux, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

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 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 (DRIA AF).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.