

08 JUIL. 2024

ARRIVÉE

Commune de Mandres-les-Roses

EPT Grand Paris Sud Est Avenir

Département du Val-de-Marne

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

1- Additif au rapport de présentation



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

I. Introduction et contexte de la modification.....	3
I.1. Les procédures d'évolution du PLU.....	3
I.2. Le choix de la procédure de modification	3
I.3. L'exposé des motifs et le contenu de la modification du PLU	3
I.4. Evaluation environnementale du PLU et concertation	3
II. Présentation générale de la commune	5
II.1. Localisation de la commune.....	5
II.2. Occupation du sol du territoire communal	6
II.3. Population, habitat et économie.....	8
II.3.1. Population	8
II.3.2. Logements	10
II.3.3. Economie et emploi.....	12
III. Présentation et exposé des modifications apportées au PLU.....	14
III.1. Les modifications liées au projet agro-écologique.....	14
III.2. Les ajustements réglementaires	17
III.3. Les définitions.....	23

I. INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION

I.1. LES PROCEDURES D'EVOLUTION DU PLU

La commune de Mandres-les-Roses a approuvé son Plan Local d'Urbanisme en date du 25 mars 2013 qui a fait depuis l'objet de plusieurs procédures d'évolution : une modification de droit commun approuvée par le Conseil municipal du 16 décembre 2015 et une modification simplifiée approuvée par le Conseil de territoire du 4 avril 2018.

I.2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Conformément aux dispositions des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il s'agit de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

1.3. L'EXPOSE DES MOTIFS ET LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

La présente modification permet d'apporter des évolutions au PLU sur la base des objectifs suivants définis dans la délibération du Conseil de territoire lançant la procédure :

- Modifier le zonage et le règlement d'une partie de la zone A dans le but de faciliter l'implantation de producteurs agricoles ;
- Procéder à des ajustements réglementaires.

1.4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU ET CONCERTATION

La réglementation impose la réalisation d'une demande au cas par cas dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, conformément à l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, compte tenu de l'objet de la modification de Mandres-les-Roses qui est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, Grand Paris Sud Est Avenir a estimé qu'il était nécessaire de réaliser une évaluation environnementale, qui a été adressée à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 26 septembre 2023.

Conformément à l'article L103-2, la procédure de modification du PLU soumis à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La délibération du Conseil Territorial du 21 juin 2023 fixe les modalités de concertation suivantes :

- Parution d'un article sur le site Internet de la ville de Mandres-les-Roses et sur le site de GPSEA ;
- Mise à disposition du projet de modification et d'un registre papier destiné à recevoir les observations du public au sein des locaux du service urbanisme de la mairie de Mandres-les-Roses et au siège de GPSEA ;
- Mise à disposition du projet de modification sur les sites Internet de la ville de Mandres-les-Roses, de GPSEA et sur le site administratif du registre numérique créé à cet effet ;
- Mise en place d'un registre numérique et création d'une adresse électronique afin de recueillir les observations du public

La mise à disposition du dossier a été organisée du 4 septembre au 13 octobre 2023 inclus. Un article est également paru sur les sites internet des deux collectivités et sur le magazine communal « Mandr'Info » en septembre 2023.

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

II.1. LOCALISATION DE LA COMMUNE

La ville de Mandres-les-Roses est située dans le département du Val-de-Marne, à la frontière avec l'Essonne et la Seine-et-Marne, à environ 25 km au sud-est de Paris.

Mandres-les-Roses est une commune couvrant une superficie d'environ 3,3 km². Au 1^{er} janvier 2020, elle compte 4 788 habitants.

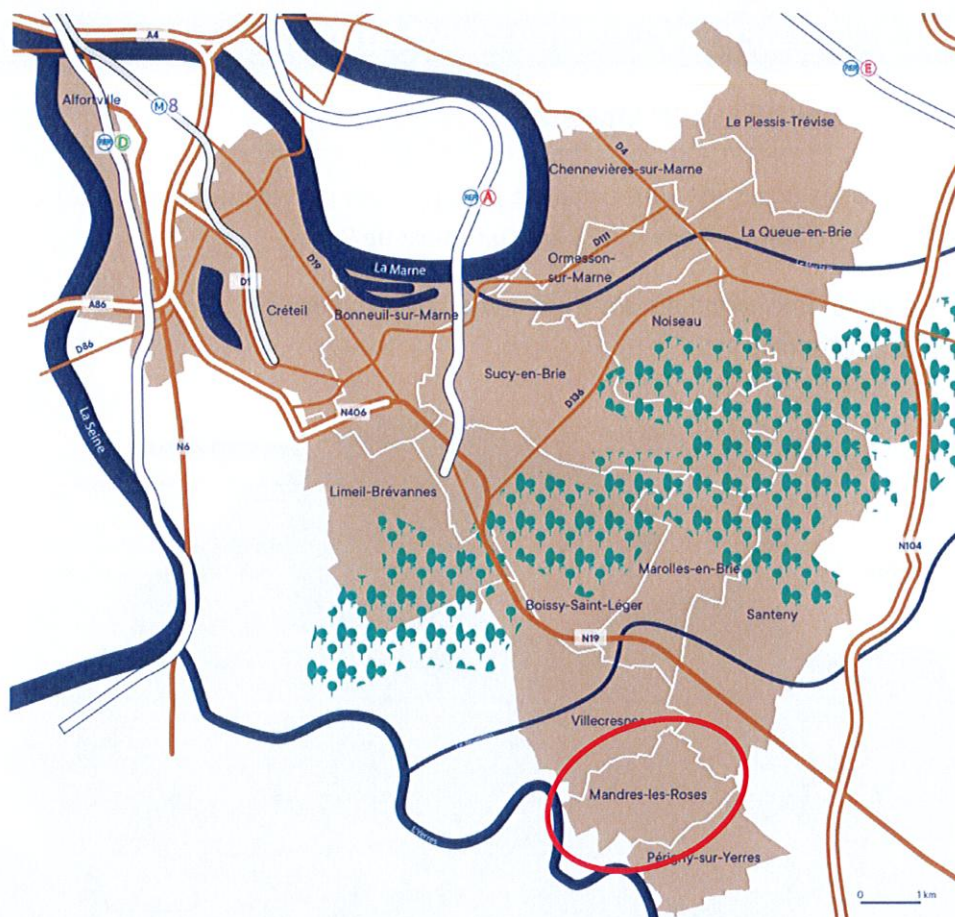


Situation de Mandres-les-Roses

Elle est bordée par les communes

- Dans le Val-de-Marne : Périigny, Villecresnes et Santeny
- En Essonne : Brunoy, Epinay-sous-Sénart et Boussy-Saint-Antoine
- En Seine-et-Marne : Sevron

Mandres-les-Roses a intégré l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir au 1^{er} janvier 2016, regroupant 16 communes et 321 066 habitants au 1^{er} janvier 2019.



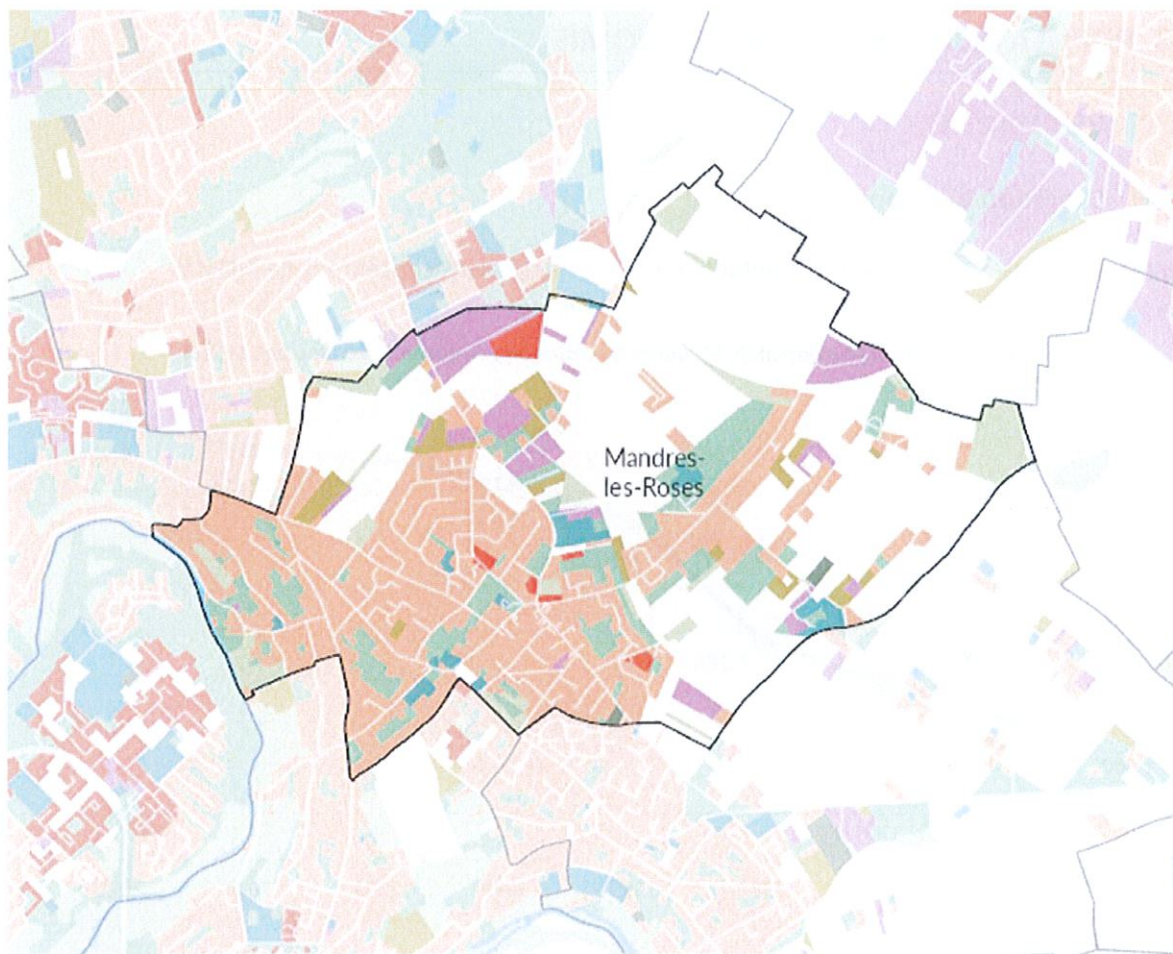
GPSEA (Source : Portrait de territoire de GPSEA)












II.2. OCCUPATION DU SOL DU TERRITOIRE COMMUNAL

La carte ci-dessous illustre l'Occupation des Sols en 2021 sur la commune de Mandres-les-Roses.

Le territoire communal qui s'étend sur 336,66 hectares compte aujourd'hui selon l'Institut Paris Région (se reporter à la carte et au tableau) :

- 134,41 hectares d'espaces construits artificialisés, soit 40% du territoire. Le résidentiel prédomine représentant 33% de l'espace construit, comprenant l'habitat individuel comme collectif, contre 5% pour l'activité économique et 2% pour les équipements.
- 31,64 hectares, soit 9% du territoire, correspond à de l'espace ouvert artificialisé. Cette catégorie comprend les parcs, le cimetière ou encore les terrains de sports.
- 166,27 hectares d'espaces naturels couvrent 49% du territoire. Les espaces agricoles dominent et représentent 42% du territoire.



Mandres-les-Roses		Surfaces en hectares		
		2012	2017	2021
Type d'occupation du sol				
 Bois et forêts		15.44	16.19	16.19
 Milieux semi-naturels		12.82	8.22	8.22
 Espaces agricoles		142.07	142.94	140.84
 Eau		1.01	1.01	1.01
Total espaces naturels agricoles et forestiers		171.34	168.37	166.27
 Espace ouverts artificialisés		32.53	31.43	31.64
 Habitat individuel		105.29	106.55	107.72
 Habitat collectif		3.25	3.34	3.34
 Activités		14.81	16.96	17.65
 Équipements		5.43	4.99	5.7
 Transport		3.92	4.0	3.53
 Carrières, décharges et chantiers		0.09	1.02	0.82
Total espaces artificialisés		165.32	168.29	170.39
Total communal		336.66	336.66	336.66
Évolutions en hectares				
Évolutions 2012-2017		Évolutions 2017-2021		

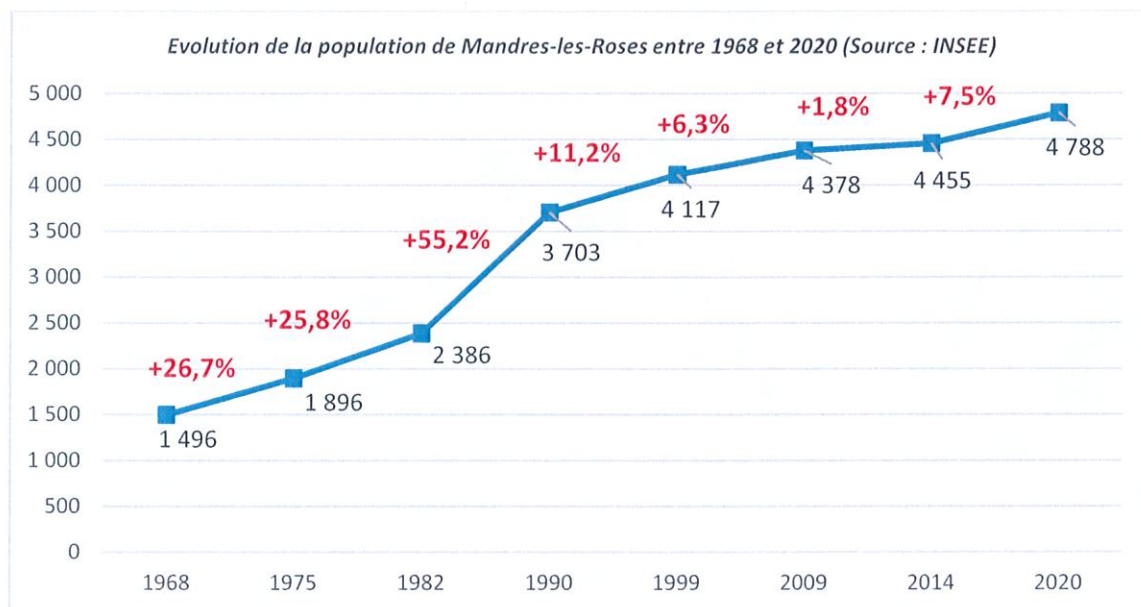
MOS 2021 (Source : Institut Paris Région)

II.3. POPULATION, HABITAT ET ECONOMIE

II.3.1. POPULATION

■ Evolution de la population

Mandres-les-Roses compte 4 788 habitants en 2020 d'après le recensement de l'INSEE.



La commune se caractérise par :

- Une croissance sensible de la population entre 1968 et 1982 avec un taux de croissance moyen annuel de 3,8%.
- Une très forte augmentation entre 1982 et 1990 avec un taux de croissance moyen de 6,9% résultant de la réalisation entre 1987 et 1988 de la ZAC de la Ferme de Monsieur (285 logements) et de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- Une croissance plus mesurée depuis avec des taux de croissance moyen de 1,2% entre 1990 et 1999, 0,6% entre 1999 et 2009, 0,4% entre 2009 et 2014 et 1,3 entre 2014 et 2020.

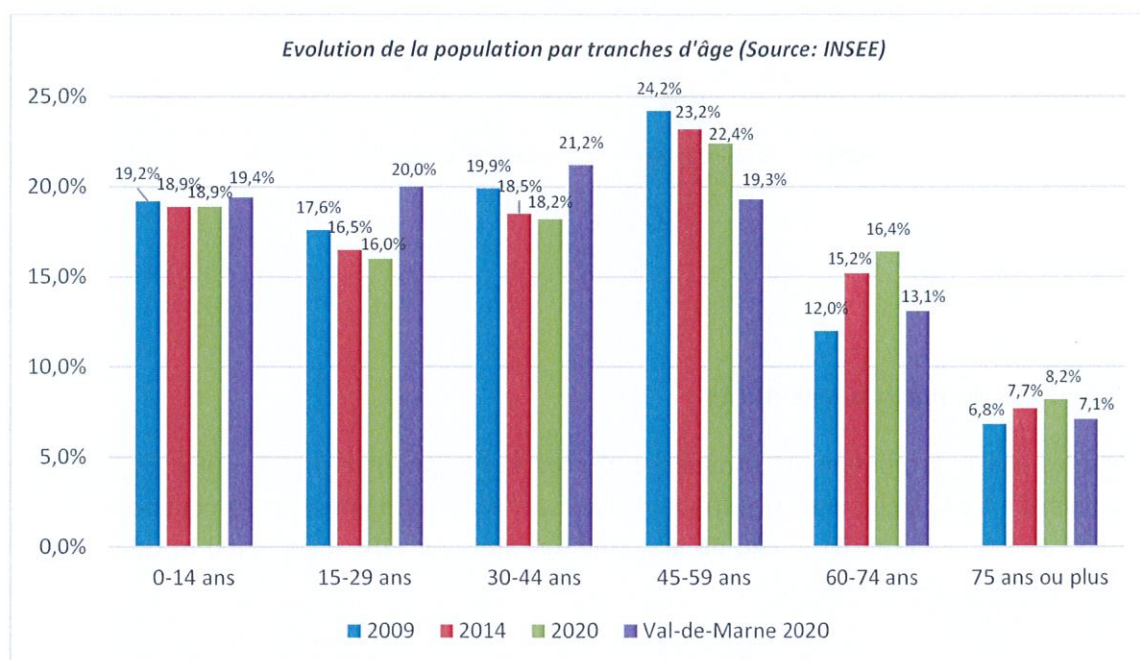
La variation de la population principalement en lien avec la variation du solde apparent des entrées sorties ; le solde naturel restant quasiment constant entre -0,1 et 0,3. Ces variations du solde apparent des entrées sorties sont directement liées à l'offre en nouveaux logements mis en chantier sur le territoire.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Variation annuelle moyenne de la population	3,5	3,3	5,6	1,2	0,6	0,3	1,2
<i>Due au solde naturel</i>	0,3	0,3	0,3	0,3	0,0	0,1	- 0,1
<i>Due au solde apparent des entrées sorties</i>	3,1	3,0	5,3	0,9	0,6	0,3	1,3

■ Structure par âge de la population

La population communale de Mandres-les-Roses est globalement âgée en comparaison avec le département. En effet, les plus de 45 ans représentent 47,0% à l'échelle communale contre 39,5% à l'échelle départementale.

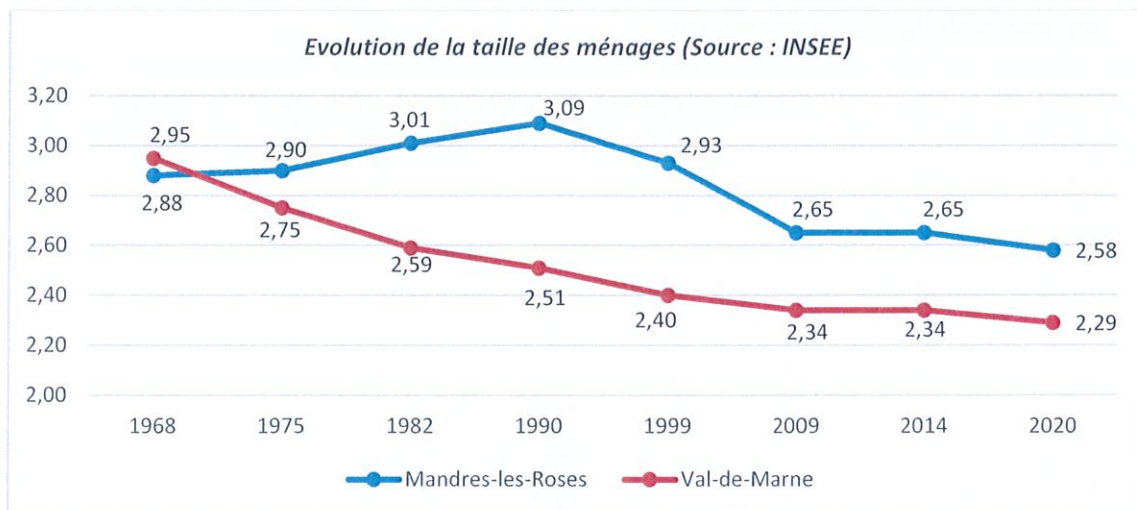
On constate par ailleurs un vieillissement de la population depuis 2009 avec une forte augmentation des plus de 60 ans qui sont passés de 18,8% en 2009 à 24,6% en 2020.



■ Evolution des ménages

Après une augmentation entre 1968 et 1990, la taille des ménages diminue évoluant de 3,09 en 1990 à 2,58 en 2020. Il reste cependant largement supérieur à celui du département du Val-de-Marne qui s'élève à 2,29 personnes par ménage en 2020.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages, que l'on observe également à l'échelle départementale et nationale, est appelée communément « desserrement de population ». Ce phénomène s'explique par des facteurs démographiques, tels que la hausse de l'espérance de vie et le vieillissement de la population ainsi que par des facteurs sociologiques, comme l'augmentation des séparations et la formation plus tardive des couples. Le desserrement de la population a notamment pour impact d'engendrer des besoins en logements, pour au moins maintenir un niveau démographique.



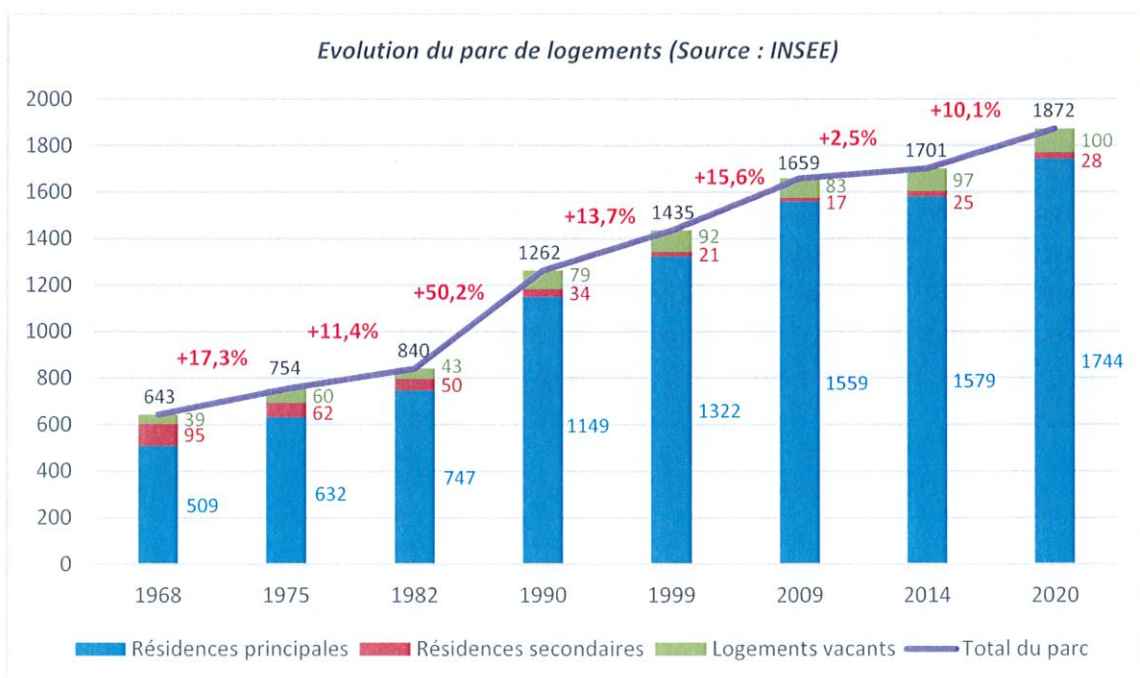
II.3.2. LOGEMENTS

■ Evolution du parc de logements

A Mandres-les-Roses, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter depuis 1968. En 2020, la commune compte 1 872 logements. La période de croissance la plus importante est cependant 1982-1990 en lien avec la livraison de la ZAC de la Ferme de Monsieur (285 logements) et de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Les parts de logements vacants et de résidences secondaires de la commune sont globalement proches de celles du département :

- 1,5% de résidences secondaires en 2020 pour la ville contre 1,9 à l'échelle départementale ;
- 5,3% de logements vacants en 2020 pour la ville contre 5,8 pour le département.



■ Typologie des logements

Mandres-les-Roses se caractérise par une grande majorité de maisons (76,9%), part largement supérieure à celle du département (21,1%). Cette part d'habitat individuel a cependant diminué depuis 2009 (79,2%), ce qui montre un effort de la commune dans la production d'une plus grande mixité d'habitat.

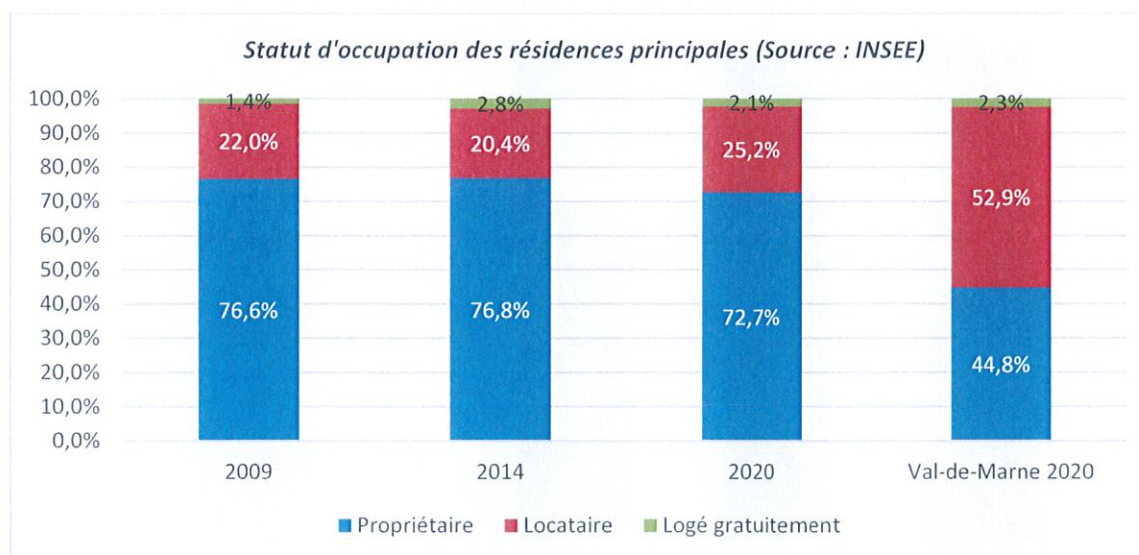
	2009		2020	
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
Mandres-les-Roses	79,2%	20,5%	76,9%	22,6%
Val-de-Marne	23,3%	75,1%	21,1%	76,8%

Type de résidences principales (Source : INSEE)

■ Statut d'occupation

Entre 2014 et 2020, on constate, pour la commune de Mandres-les-Roses, une diminution de la part des propriétaires au profit de celle des locataires. En effet, les propriétaires représentent 76,8% des occupants des résidences principales en 2014 contre 72,7% en 2020, marquant une baisse de 4,1%. Quant aux locataires, ils constituent 20,4% des occupants en 2014 et augmentent à 25,2% en 2020 (+4,8%).

La part des propriétaires reste cependant très importante, notamment en comparaison avec le département qui compte 44,8 % de propriétaires en 2020.



■ La taille des logements

La commune compte une part très importante de très grands logements en comparaison avec le Val-de-Marne : 53,0% de 5 pièces et plus contre 16,7% pour le département. Les logements de 1 pièce, 2 pièces et 3 pièces sont particulièrement sous-représentés en comparaison avec le département.

Ces dernières années, on note cependant un effort de production de plus petits logements et notamment des 3 pièces qui ont augmenté de +1,4% depuis 2009, tandis que les 5 pièces et plus ont diminué de -1,9%. Les très petits logements de 1 ou 2 pièces ont cependant peu variés.

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Mandres-les-Roses 2009	3,2%	10,1%	13,0%	18,6%	55,1%
Mandres-les-Roses 2020	3,7%	10,1%	14,4%	19,1%	53,0%
Val-de-Marne 2020	10,7%	21,1%	29,9%	21,6%	16,7%

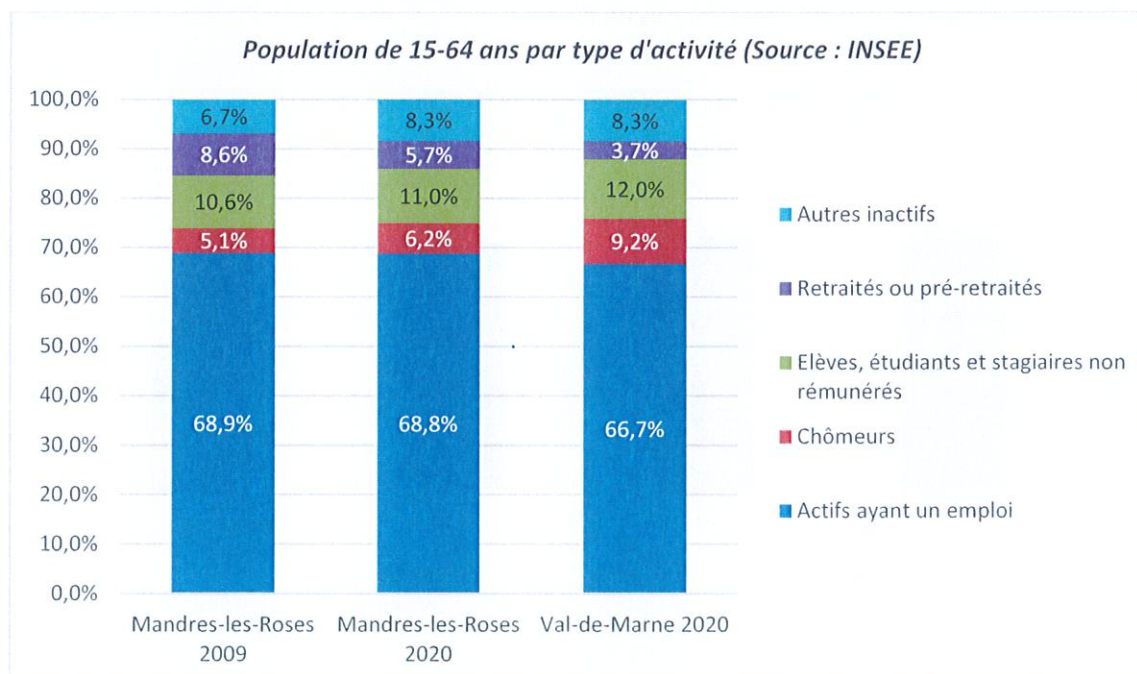
Nombre de pièces des résidences principales (Source : INSEE)

II.3.3. ECONOMIE ET EMPLOI

■ Caractéristiques socio-économiques de la population

La part des actifs ayant un emploi est restée stable depuis 2009 à environ 69%, la commune se situe ainsi légèrement au-dessus de la moyenne départementale qui s'élève à 67%. La part de chômeurs est légèrement en hausse passant de 5,1% en 2009 à 6,2% en 2020 mais reste bien inférieure à celle du Val-de-Marne (9,2%).

La part des retraités a fortement diminué passant de 8,6% en 2009 à 5,7% en 2020, tout en restant supérieure à celle du département qui est de 3,7%, tandis que la part d'autres inactifs a fortement augmenté (+1,6%).

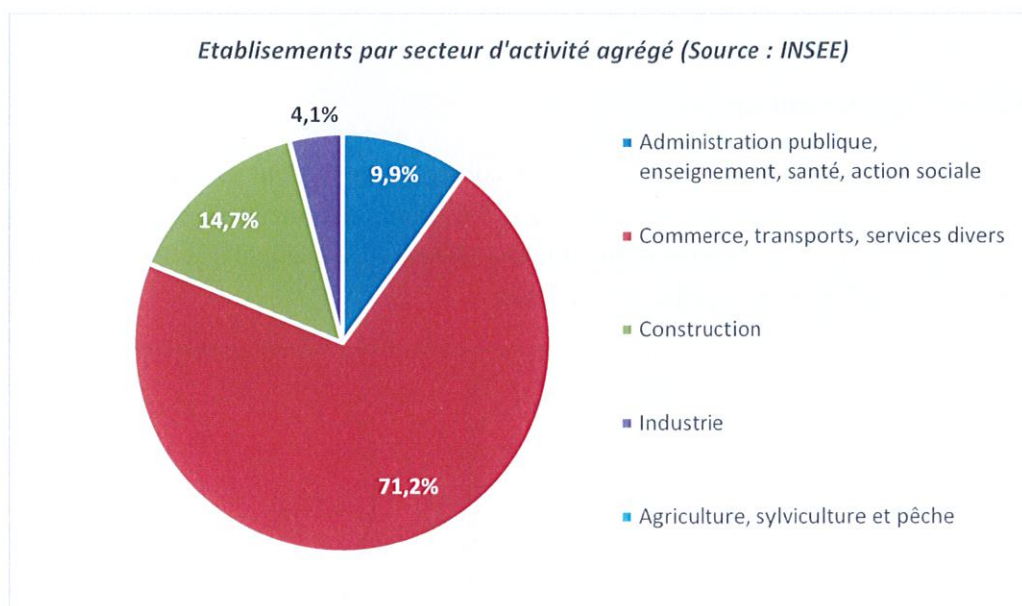


■ Indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est plutôt faible sur la commune (61,4), ce qui traduit un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs résidant sur la commune (1 289 emplois pour 2 069 actifs ayant un emploi résidant sur la commune). Il a par ailleurs fortement diminué depuis 2009 où il s'élevait à 75,4, en lien avec la croissance démographique.

■ Fonction économique du territoire

Fin 2021, la commune de Mandres-les-Roses compte 180 établissements actifs sur son territoire. Plus de 70% de ces activités relèvent du commerce, des transports et des services divers, 15% de la construction, 10% de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale et 4% de l'industrie.



III. PRESENTATION ET EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

III.1. LES MODIFICATIONS LIEES AU PROJET AGRO-ECOLOGIQUE

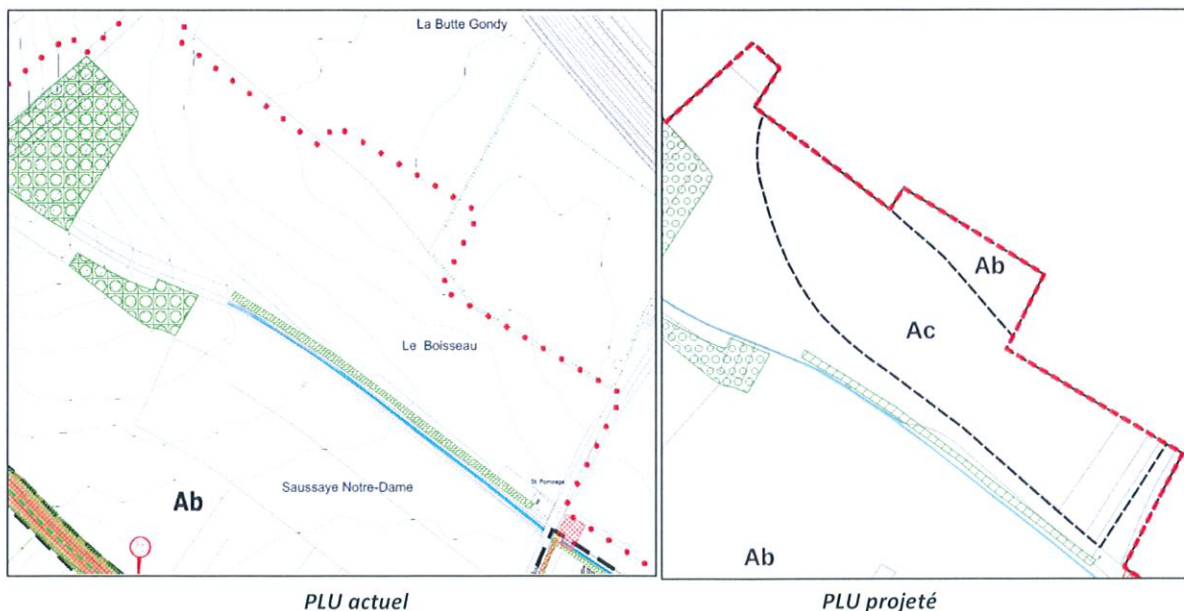
Le projet de la modification du PLU a principalement pour objectif de modifier le zonage et le règlement d'une partie de la zone A dans le but de faciliter l'implantation de producteurs agricoles.

Cette modification porte sur des terres agricoles situées au nord-est de la commune et aujourd'hui classées en Ab. **L'objectif est d'assurer la viabilité des activités maraîchères envisagées en permettant l'implantation de serres multi chapelles en plein terre et de bâtiments d'exploitation d'une surface très limitée (2 bâtiments de 250 m²).**

Le zonage actuel (Ab) n'autorise qu'1% de surface constructible, ce qui est approprié à la grande culture mais insuffisant pour de l'activité maraîchère. Il est donc nécessaire de modifier les règles sur le secteur concerné à travers la création d'un nouveau secteur Ac sur lequel des règles seront définies pour permettre une constructibilité adaptée au projet.

■ Modification du zonage

Le zonage actuel (Ab) n'autorise qu'1% de surface constructible, ce qui est approprié à la grande culture mais insuffisant pour de l'activité maraîchère. Il est donc nécessaire de modifier les règles sur le secteur concerné à travers **la création d'un nouveau secteur Ac** sur lequel des règles seront définies pour permettre une constructibilité adaptée au projet.



■ **Modification du règlement de la zone agricole liées au projet agro-écologique et à la création d'un nouveau secteur Ac**

Le zonage actuel (Ab) n'autorise qu'1% de surface constructible, ce qui est approprié à la grande culture mais insuffisant pour de l'activité maraîchère. Afin de permettre la réalisation du projet, le nouveau secteur Ac permet l'implantation de serres multi-chapelles et toutes constructions à usage professionnel en lien direct avec l'activité maraîchère.

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

Sont autorisés sous conditions : [...]

III. Secteur Ac :

- Les serres de production agricole, horticole ou maraîchère.*
- Les constructions à usage professionnel en lien direct avec l'activité agricole, horticole ou maraîchère, 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.*

La commune ne souhaite pas que la façade du projet donnant sur la départementale se transforme en zone de vente de produits maraîchers. L'objectif est que les locaux s'implantent sur une nouvelle voie dédiée et non pas directement sur la RD252. L'article 3 est donc complété en ce sens.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

[...]

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

Dans ce même objectif, le recul par rapport aux voies définie à l'article 6 est porté à 20m par rapport à la RD252.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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.

Afin d'assurer la viabilité du projet d'activité maraîchère, il est nécessaire d'implanter des serres afin d'assurer une continuité de l'activité sur une plus longue période. Il n'est donc pas fixé d'emprise au sol maximale pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchères.

L'emprise au sol des autres constructions est limitée à 10% de la superficie des terrains concernés afin de contenir l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

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 :

[...]

III. Secteur Ac

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

Une disposition est ajoutée afin d'assurer la circulation de la petite faune sur le territoire, en préservant un passage sous la clôture et en en limitant la hauteur.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôture [...]

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*

Le nombre de places de stationnement créé devra correspondre aux besoins induits par l'activité maraîchère qui sera mise en place. Il est cependant précisé qu'elles devront être réalisés en matériaux perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

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.

III.2. LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

Des règles seront complétées et ajustées pour s'approcher au plus près de la réalité du terrain. Il s'agit principalement d'évolutions minimales qui ne remettent pas en cause les grandes dispositions du règlement :

- Ajout de règles esthétiques afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant ;
- Adaptation à l'évolution des pratiques d'habiter : coliving, etc ;
- Précision de certaines règles dont la rédaction nécessitait d'être revue ;
- Suppression du secteur UEd qui dérogeait à l'obligation de réalisation de 30% de logements sociaux minimum ;
- Mise à jour des documents supra-communaux et des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;
- Réorganisation de certains articles pour faciliter la compréhension globale du règlement ;
- Etc.

■ Réorganisation et complétude des dispositions générales

Le règlement est réorganisé afin d'améliorer sa lisibilité auprès des habitants. Certaines dispositions applicables à toutes les zones sont déplacées dans les dispositions générales.

C'est notamment le cas des prescriptions liées aux protections, aux risques et aux nuisances (ARTICLE 6). Celles-ci sont par ailleurs mises à jour :

- Le PPRMT a été mis à jour en 2018 ;
- Les protections de captage d'eau potable sont devenues des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Les dispositions générales ont également été complétées (ARTICLE 5) afin de rappeler la délibération du Conseil municipal relative au permis de diviser. En effet, au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR) du centre bourg, les divisions de propriétés foncières bâties sont soumises à déclaration préalable.

Les définitions, qui étaient en annexe du règlement, sont déplacées dans les dispositions générales du PLU (ARTICLE 7). Des définitions ont été ajoutées et d'autres ont été complétées afin d'améliorer la compréhension du règlement. Les modifications / compléments apportés sont présentés dans la partie III.3.

■ Modification des articles 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

Une dérogation est introduite à l'article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies) dans un objectif d'assurer une bonne intégration des constructions nouvelles dans le tissu existant. Une implantation différente est autorisée à condition de s'implanter dans la continuité des constructions voisines. Cette dérogation est ajoutée dans toutes les zones urbaines.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

[...]

CAS PARTICULIERS [...]

Des dispositions différentes de celles imposées peuvent être autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce, dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine

■ **Introduction d'un ratio spécifique de stationnement pour les opérations de coliving**

Le PLU doit s'adapter aux nouvelles façons d'habiter et notamment au coliving en définissant un nombre de places de stationnement à réaliser, adapté. En effet, les logements en coliving accueillent plusieurs locataires/ménages qui disposent chacun de leur espace privatif et qui partagent les espaces communs. Ce type de logement peut donc générer un besoin de davantage de places de stationnement qu'un logement « classique » accueillant un seul ménage. Le règlement prévoit donc au minimum 1 place de stationnement pour deux chambres.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Normes minimales de stationnement :

- Coliving : 1 place pour 2 chambres

■ **Modifications apportées à la zone UE**

L'article 3 relatif aux accès et voirie est reformulé afin de faciliter sa compréhension.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE [...]

2 – LES CHEMINS D'ACCES

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

L'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est précisé pour les piscines. En effet la marge de retrait doit être calculée entre la limite séparative et la margelle de la piscine afin de s'assurer que celle-ci soit suffisamment éloignée du voisinage pour assurer leur tranquillité. Ce retrait est par ailleurs légèrement augmenté à 2,5 m au lieu de 2 m.

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

Limites séparatives latérales

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

[...]

Toutefois, les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait, **entre la limite séparative et la margelle de la piscine**, est fixée à **2,50 mètres minimum**.

[...]

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes (**à l'exception des piscines**) 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 m²

[...]

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions définit des largeurs d'ouvertures de toiture (chiens assis, lucarne) maximum afin d'assurer une harmonie des constructions. La disposition actuelle, qui définit une règle en fonction de la façade (1/4), est modifiée afin de faciliter l'application du règlement du PLU et est désormais calculée en fonction du linéaire de toiture.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Zone UE, hors secteur UEc

Toitures [...]

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés.

La largeur des chiens assis ou des lucarnes ne devra pas excéder le $\frac{1}{4}$ **de la façade du linéaire de la toiture** sur laquelle ils sont situés.

■ Modification des articles 13 – Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Il est précisé en zone UD que les arbres qui doivent être plantés sur les espaces verts (1 pour 100 m²) doivent être des arbres de haute tige, ce qui est déjà indiqué dans toutes les autres zones. Cela permet d'assurer des plantations de qualité et durables.

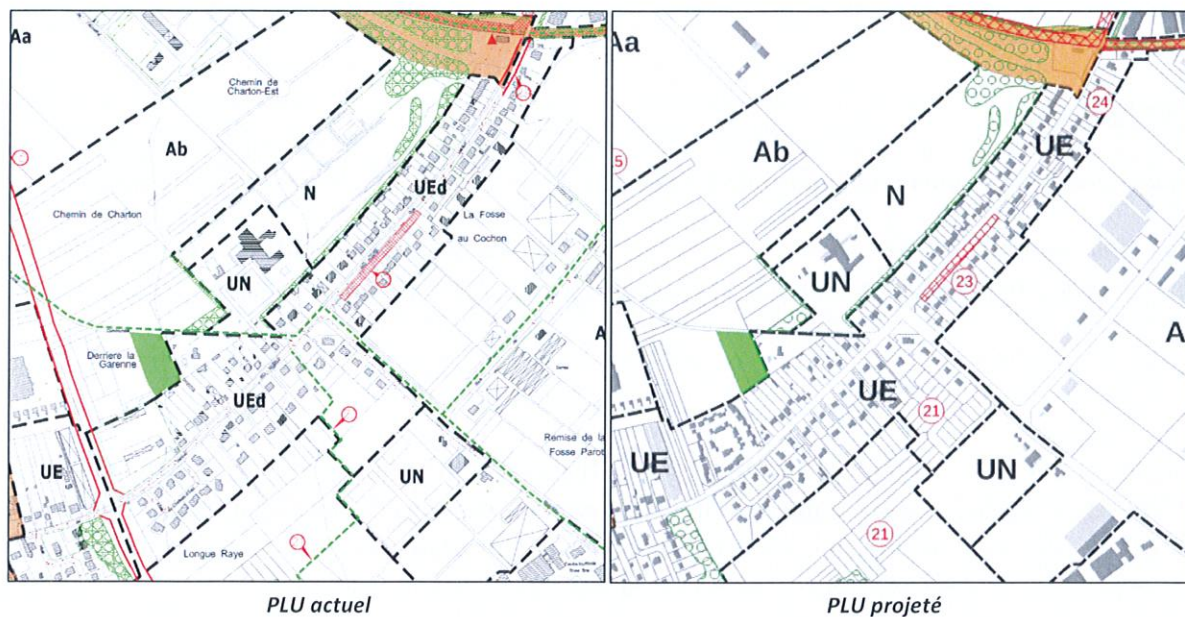
ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Il sera exigé au minimum un arbre **de haute tige** pour 100 m² de surface traitée en espace vert.

Sur l'ensemble des zones urbaines, il est par ailleurs spécifié que les ratios indiqués (nombre d'arbres par m² ou par place de stationnement) doivent être arrondi au chiffre supérieur afin que le règlement ne soit pas soumis à interprétation.

■ Suppression du secteur UEd

Le secteur UEd avait été créé afin de déroger à la part de logements sociaux imposée de 30% pour les opérations de 7 logements et plus. La commune de Mandres-les-Roses souhaite accentuer ses efforts en termes de production de logements sociaux en supprimant ce secteur de la zone UE.



Le règlement est modifié pour supprimer toute référence à ce secteur, notamment à l'article 2.

ARTICLE UE 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.

Zone UE et secteurs UEa, UEb et UEc-et-UEd

[...]

~~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.

■ Modifications apportées à la zone A

Quelques adaptations sont apportées à la zone agricole A afin de ne pas entraver les activités agricoles autorisées.

Les dépôts agricoles sont désormais autorisés (article 1) ; le règlement interdisait tout type de dépôt.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

- Les dépôts de toute nature, hors ceux liés à l'activité agricole, sous réserve de respect de la réglementation en vigueur.

[...]

La commune souhaite autoriser les points de vente liés aux activités agricoles autorisées en zone A. L'article 2 est complété en ce sens.

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

Sont autorisées sous conditions :

I. Sur l'ensemble de la zone A

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

A l'article 4, le raccordement au réseau d'eau potable n'est désormais imposé qu'aux constructions et installations qui le requièrent puisque certaines constructions agricoles ne le nécessitent pas.

La rédaction de l'article 4 est également revue afin de s'assurer de la réalisation d'un espace ou d'un local spécifique de collecte des déchets qui permettra de ne pas rendre visible les conteneurs et donc de limiter l'impact sur le paysage. Dans ce même objectif, l'article A4 impose de protéger tout espace dédié par une haie arbustive si celui-ci est visible depuis l'espace public.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations agricoles.

[...]

4 – COLLECTE DES DECHETS

~~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.~~ 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.

A l'article 11, il n'est pas opportun de réglementer les clôtures à usage agricole, sauf pour permettre la libre circulation des animaux. Seules sont maintenues des règles relatives aux clôtures protégeant les bâtiments.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôture :

[...]

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.

III.3. LES DEFINITIONS

L'objectif est de faciliter la compréhension du règlement à travers l'ajout ou l'ajustement des définitions. Les définitions sont par ailleurs intégrées dans les dispositions générales du règlement (ARTICLE 7). Elles sont réorganisées par ordre alphabétique.

Les définitions suivantes sont ajoutées :

- **Abris de jardin ou abris bois** qui précise qu'ils sont limités à 15 m² de SDP afin de s'assurer qu'ils ne feront pas l'objet d'un changement de destination en logement.

ABRIS DE JARDIN ou ABRIS BOIS :

Construction annexe d'une superficie maximale de 15 m² de surface de plancher destinée au stockage des matériaux outils et mobiliers servant à l'entretien ou l'usage du jardin.

- **Coliving** qui fait l'objet de dispositions spécifique à l'article 12 (Stationnement).

COLIVING

Locaux d'habitation individuels ou collectifs meublés, qui se décomposent en espaces privatifs (chambres, salle de bain, ...) et partagés (cuisine, salon, salle de sport, bibliothèque, SPA, espace de coworking, terrasse, ...).

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, qui précise les types d'établissements compris dans cette catégorie.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- *les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;*
- *les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...);*
- *les crèches et haltes garderies ;*
- *les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;*
- *les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;*
- *Maison médicale, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, vétérinaire... ;*
- *les établissements d'action sociale ;*
- *les résidences sociales, universitaires, et les foyers ;*
- *les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique, ou les expositions ;*
- *les établissements sportifs ;*
- *les lieux de culte ;*

- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...);
 - les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs, locaux horticoles).
- **Place de stationnement**, qui rappelle les dimensions règlementaires des places et de leurs accès.

PLACE DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être fonctionnelles et situées hors pleine terre et zone engazonnées.

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

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %. Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5% des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

- **Unité foncière** : cette définition est reformulée afin de faciliter sa compréhension.

L'UNITE FONCIERE

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës bâties ou non bâties appartenant à un même propriétaire (personne physique, personne morale de droit privée ou de droit public), ou à la même indivision.

- **Auvent**

AUVENT

Petit toit en saillie non clos aménagé en façade d'une construction pour la protéger des variations climatiques telles que la pluie ou la neige.

- **Clôture** afin d'assurer une harmonie de traitement à l'échelle communale

CLÔTURE

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs. Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures visibles ou non de la voie publique, doivent être construites en matériaux de même nature que la construction principale ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (claustra, tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

- **Hauteurs – Conditions de mesure** qui vient préciser comment est calculée la hauteur des constructions (point bas et point haut, cas d'un terrain en pente, etc.

HAUTEURS – CONDITIONS DE MESURE

La hauteur à l'égout du toit ou acrotère est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

La hauteur au faîtage est la hauteur mesurée du sol au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction. Lorsque le terrain est en pente, ce terrain est divisé pour le calcul de la hauteur faîtage d'une construction en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 30 mètres de longueur ; cette hauteur faîtage se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.

- **Coefficient d'emprise au sol** qui précise ce qui est compris et ce qui ne l'est pas dans le calcul de l'emprise au sol.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le coefficient d'emprise est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel avant travaux. L'emprise au sol est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes, ...) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, piscines, etc.)

La surface de la parcelle prise en compte est déduction faite des surfaces des voies d'accès à l'unité foncière. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de l'emplacement réservé.

Par ailleurs la reconstruction d'annexes pourra être autorisée à l'intérieur des emprises préexistantes, quel que soit le coefficient d'emprise au sol en résultant.

Pour les annexes de type abris de jardin, abris bois et locaux vélos, ainsi que pour les auvents (inférieurs à 10 m²), l'emprise au sol sera libre.

Les définitions suivantes sont complétées :

- **Construction annexe** afin de préciser que les piscines en font partie.

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 m² et hauteur maximum de 3,50 mètres – l'emprise au sol pourra être portée à un maximum de 25 m² en cas de réalisation d'un garage). La construction annexe peut avoir une fonction de garage, abri de jardin, bucher, *piscine*, etc...*

- **Sous-sol** afin de préciser que les annexes font partie des constructions interdites sous le terrain naturels au sein de la zone de risques de mouvement de 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, **annexes comprises**, sous le terrain naturel est interdite, en dehors des éléments techniques (vide sanitaire, fondation).*

Toutes les références au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) sont supprimées dans les définitions. En effet, il n'est plus possible de se baser sur le COS pour définir les droits à construire (loi Alur).

