

Département du Val de Marne

# Commune de MANDRES-LES-ROSES Plan Local d'Urbanisme



## 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme

Modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée par le Conseil  
municipal en date du 16 décembre 2015

## 1. Rapport de présentation de la modification



# Sommaire

---

A-	Introduction.....	5
B-	Choix de la procédure .....	7
C-	Présentation et justification des modifications .....	9



# A - Introduction

---

La commune de Mandres-les-Roses souhaite faire évoluer son PLU approuvé le 25 mars 2013 par la présente modification, cette modification vise à répondre notamment aux points suivants :

- la prise en compte de la suppression de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) dans les secteurs délimités, en UD et UE  
(NB : Au regard de la législation actuelle, la ZPPAUP restera en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2016, et, passé ce délai, les abords des monuments historiques seront protégés par un périmètre d'un rayon de 500 m. A terme, un PPM, dont le tracé sera fixé en accord avec la commune, pourra être mis en place) ;
- l'inscription d'un dispositif de mixité sociale dans les zones UD et UE ;
- la prise en compte des conséquences de la loi ALUR dans les zones UD et UE ;
- la prise en compte des risques de mouvement de terrain et de ruissellement des eaux ;
- la modification du zonage d'un terrain communal d'une zone UN (équipement) à UEd (habitat résidentiel) ;
- la mise à jour des emplacements réservés et des ajustements réglementaires mineurs.

La commune de Mandres-les-Roses est engagée parallèlement dans une procédure de **révision** de son PLU, engagée par délibération du Conseil municipal du 2 avril 2015. La révision a pour objectif de prendre en compte le SDRIF approuvé en décembre 2013, ainsi que mettre le document en compatibilité avec les lois ENE (Grenelle 2) et ALUR. Cette révision va nécessiter un temps relativement important et ne pourra être finalisée avant la fin de l'année 2016.

La modification ne va pas concerner l'ensemble des zones du PLU, d'une part compte tenu des limites fixées par le Code de l'urbanisme pour les possibilités d'évolution du PLU dans le cadre d'une modification et, d'autre part, en raison de la volonté de la Ville de mener une révision du PLU en concertation étroite avec

les habitants. Pour autant, certains ajustements sont nécessaires et urgents à mettre en œuvre.



## B – Choix de la procédure

---

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L 123-13 et L 123-13-1 que le principe de la modification a été retenu.

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une **révision** lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de 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.

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de **modification** en application des dispositions de l'article L. 123-13-1 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire, notamment le règlement écrit des zones UD et UE ainsi que des ajustements du document graphique pour une actualisation des emplacements réservés, une prise en compte des risques et la modification du zonage d'un terrain communal.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, agricoles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.





# C – Présentation et justification des modifications

## 1. La prise en compte de la suppression de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) dans les secteurs délimités, en zones UD et UE

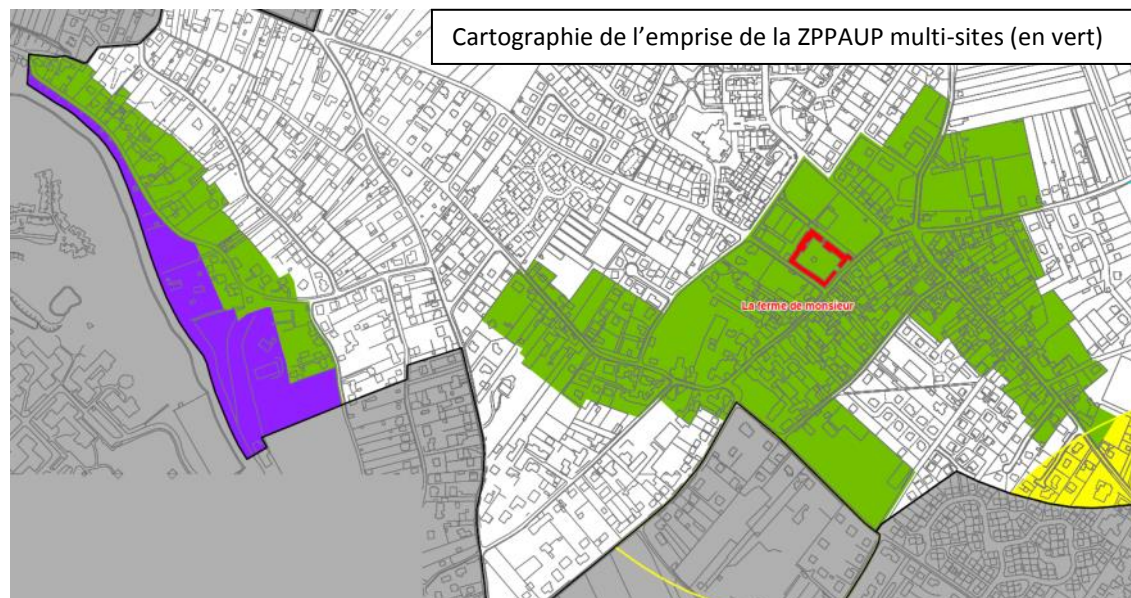
La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle II », a institué une date couperet pour la transformation des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Les ZPPAUP doivent être transformées en AVAP, au plus tard, dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de cette même loi. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a prolongé ce délai d'un an, c'est-à-dire jusqu'en juillet 2016.

Mandres-les Roses possède une ZPPAUP depuis 2005 protégeant notamment le centre-ville patrimonial ainsi que les berges de l'Yerres.

Afin de faire face à disparition des dispositifs de la ZPPAUP sans perdre ses grandes lignes réglementaires, la municipalité a décidé, dans le cadre de la présente modification du PLU, d'inscrire les règles applicables de la ZPPAUP qui peuvent être traduites en « langage PLU » dans la rédaction de l'article 11 des zones concernées.

Il s'agit de conserver les prescriptions en matière de toitures, façades, ouvertures, volets, menuiseries, clôtures...

(NB : Au regard de la législation actuelle, la ZPPAUP restera en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2016, et, passé ce délai, les abords des monuments historiques seront protégés par un périmètre d'un rayon de 500 m. A terme, un PPM, dont le tracé sera fixé en accord avec la commune, pourra être mis en place).



### Servitudes de protection des monuments historiques inscrits et classés

- monument historique classé ou inscrit
- périmètre de protection des monuments: zone de 500 m ou modifié

### Servitudes de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits

- site classé
- site inscrit

### Servitudes de protection relatives aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

- emprise de la Z.P.A.U.P

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en barré bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
Zones UD et UE, article 11	Conserver dans le règlement du PLU les prescriptions en matière de volumétrie, de toitures, façades, ouvertures, volets, menuiseries, clôtures inscrites dans la ZPPAUP.	<p><b>ZONE UD</b></p> <p><del>Les prescriptions architecturales à respecter sont définies dans le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain:</del></p> <p><del>— au chapitre 1: "règles concernant le bâti existant dans le bourg centre" articles 1, 2, 3, 4, 5.</del></p> <p><del>— au chapitre 2: "règles relatives aux constructions neuves dans le bourg centre" article 8.</del></p> <p><del>— et au chapitre 3 "règles particulières au commerce, à l'artisanat et aux services" articles 9, 10 et 12.</del></p> <p><del>La démolition des éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial est interdite.</del></p> <p>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.</p> <p><b>A. Les constructions présentant un intérêt patrimonial</b></p> <p>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.</p> <p><b>Les toitures</b> 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.</p> <p>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.</p> <p><b>Les façades</b> 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 (moultures, persiennes, etc...) est impérative.</p> <p>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.</p>

**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** ~~et clôtures d'aspect PVC sont interdites~~. 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.

---

### **Zone UE**

~~Les prescriptions architecturales à respecter sont définies dans le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain :~~

~~— au chapitre 1 : "règles concernant le bâti existant des bords de l'Yerres" articles 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.~~

~~La démolition des éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial est interdite.~~

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 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 (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 et clôtures d'aspect PVC sont interdites.** 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.

~~Dans une bande de 30 m à compter du bord de l'Yerres, les constructions nouvelles seront couvertes en zinc.~~

### **Façades**

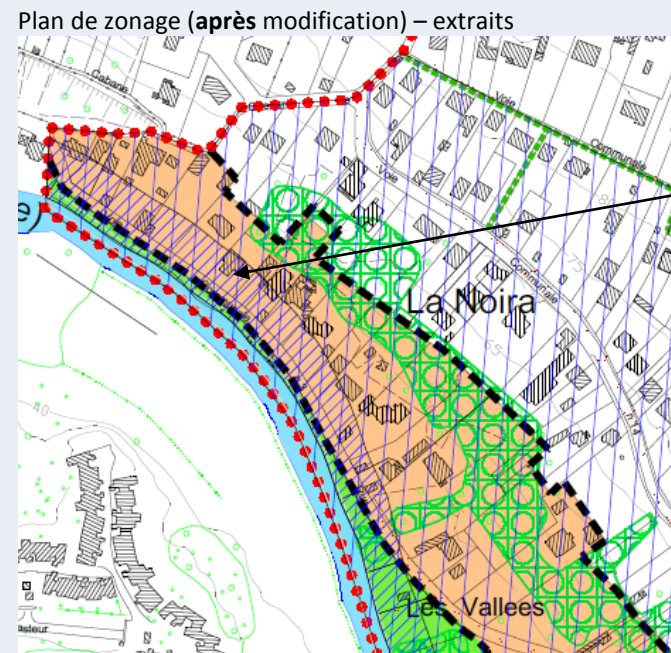
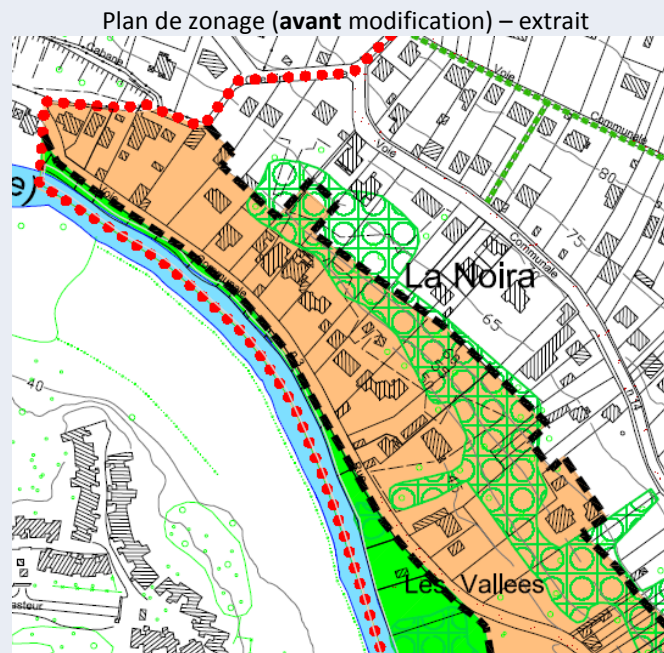
Pour les villas du coteau, les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, avec les immeubles anciens du secteur.

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.

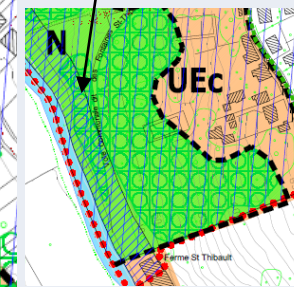
Est interdite, pour les constructions neuves et leurs annexes, toute imitation de matériaux telle que fausse brique, fausse pierre, faux pans-de-bois et tout type de matériaux pour construction précaires.

		<p><del>Dans une bande de 30 m à compter du bord de l'Yerres, les constructions nouvelles sont construites strictement en bois sur pilotis.</del></p> <p><b>Les clôtures :</b></p> <p>Les clôtures d'aspect PVC sont interdites.</p>
<b>Zone UEc, Article 6</b>	Compléter dans le règlement du PLU les prescriptions de la ZPPAUP.	<p><del>L'implantation des constructions neuves doit respecter les prescriptions définies :</del>  <del>au chapitre 2 : "règles relatives aux constructions neuves sur les bords de l'Yerres" article 19 du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, à savoir :</del>  « l'implantation des constructions s'établit derrière une marge de 12 mètres par rapport à la rue des Vallées (...) ». <del>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.</del></p>
<b>Zone UE Article 10</b>	Compléter dans le règlement du PLU les prescriptions de la ZPPAUP.	<p><b>I. Zone UE et secteurs UEa, UEc, et UEd <del>sauf secteurs UEb</del></b></p> <p>Les hauteurs maximales sont fixées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>10 mètres</del> <b>9 mètres</b> pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faîtage par rapport au niveau naturel du sol. <b>La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.</b></li> <li>- <b>7 mètres à l'acrotère</b> pour les toitures terrasses</li> </ul> <p><b>CAS PARTICULIERS</b></p> <p>Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- 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.</li> <li>- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la hauteur effective au moment du sinistre.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UEc</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de toitures à pente(s) : R+C, soit 7 mètres pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faîtage par rapport au niveau naturel du sol. La hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.</li> <li>- en cas de toiture terrasse : 3,50 mètres à l'acrotère.</li> </ul>


Extrait du plan de zonage du PLU



Secteurs concernés par la bande de 30 mètres



**extrait de la légende**

 Bande de 30 mètres en bord de l'Yerres où s'applique une disposition réglementaire particulière concernant la hauteur maximale des constructions principales (cf. article 10 de la zone UE)

## Justification

Les dispositifs de l'article 11 nouvellement rédigé s'appliquent uniquement à la zone UD et aux constructions présentant un intérêt patrimonial et aux constructions sur les bords de l'Yerres de la zone UE. Afin de faire face à la disparition des dispositifs de la ZPPAUP sans perdre ses grandes lignes réglementaires, les règles applicables de la ZPPAUP qui peuvent être traduites en « langage PLU » dans la rédaction de l'article 11 des zones concernées ont été conservées. Il s'agit de réglementer la volumétrie des constructions, les toitures, façades, ouvertures, volets, menuiseries, clôtures. La disparition de la ZPPAUP n'a ainsi quasiment aucune incidence dans la pratique sur l'instruction effective des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, la notion de matériaux (zinc, bois) est supprimée dans la bande de 30 m à compter les bords de l'Yerres : en effet, les matériaux ne peuvent être précisés dans un PLU et ces notions sont apparues infondées.

De plus, en ce qui concerne le permis de démolir, il est rappelé que « 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 ». Ainsi ne sont pas visés uniquement les « éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial », mais « toutes

les constructions », ce qui permet d'avoir un regard global sur la zone faisant l'objet d'un permis de démolir avant toute décision, en phase avec la délibération du 12 novembre 2007.

Enfin, à l'intérieur de la bande de 30 m par rapport aux rives de l'Yerres définie sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions principales est limitée à R+C (3 m égout /7 m faîtage) pour les toitures à pentes, et 3,50 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses dans cette bande. En effet, le règlement de la ZPPAUP (article 19) prévoyait que « dans une bande de 30 m à compter du bord d'Yerres, les constructions nouvelles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sur pilotis [...] avec une toiture couverte en zinc ». Afin de ne pas déstabiliser le coteau fragile et ne pas accentuer l'imperméabilisation du sol et les ruissellements induits dans ce secteur fragile du pied de coteau, mais également pour des raisons paysagères et environnementales, il est préférable de maintenir l'objectif de la règle fixée par la ZPPAUP en limitant la hauteur des constructions principales dans une bande de 30 mètres à compter du bord de l'Yerres. Par ailleurs, cette règle s'ajoute à la règle de retrait de 12 m vis-à-vis de la rue des Vallées (article 6). Cette règle a toutefois été adaptée afin de prendre en compte le cas des constructions existantes. Les travaux de rénovation réhabilitation sont autorisés y compris les surélévations et les extensions dans le prolongement de la construction existantes. Cette possibilité d'évolution doit toutefois respecter les autres articles du règlement, et notamment les articles 7, 8, 9 et 10, afin d'autoriser leur évolution qui ne seraient pas de nature à impacter le paysage

*Synthèse des évolutions du dispositif réglementaire dans le cadre de la modification du PLU concernant la zone UEc au regard de la disparition prochaine de la ZPPAUP*

<b>Les prescriptions de la ZPPAUP s'appliquent</b>	<b>Les nouvelles dispositions du PLU prévues par la modification</b>
Bande de 12 mètres depuis la rue des Vallées inconstructible depuis la rue.	Bande de 12 mètres depuis la rue des Vallées inconstructible, mais possibilité de surélévation et/ou d'extension des constructions existantes.
Bande des 30 mètres depuis le bord de l'Yerres : construction en bois limitées à un rez-de-chaussée sur pilotis avec toiture en zinc.	Bande des 30 mètres depuis le bord de l'Yerres : hauteur des constructions fixées à rez-de-chaussée + combles (maximum 3m/7m) ou 3,50 m si toiture terrasse.

## 2. L'inscription d'un dispositif de mixité sociale dans les zones UD et UE

Même si la commune n'est pas en constat de carence, des projets en cours permettront la création d'une centaine de nouveaux logements sociaux pour aboutir prochainement à 400 logements sociaux, afin de favoriser la mixité sociale à l'échelle de tous les quartiers de la commune, en application de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme qui prévoit que 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.

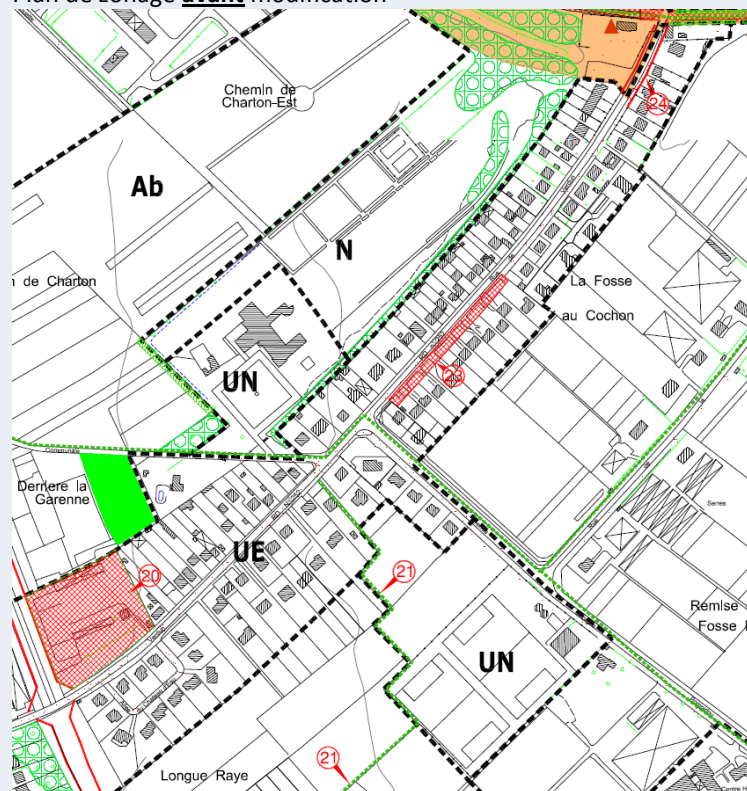
Cette disposition ne sera pas instaurée sur les secteurs comportant déjà une part significative de logements locatifs sociaux (UEd).

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en barré bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
<b>ZONES UD ET UE</b> <b>ARTICLE 2</b> Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Favoriser la mixité sociale à l'échelle de tous les quartiers de la commune (zones UD et UE).  Cette disposition ne sera pas instaurée sur les secteurs comportant déjà une part significative de logements locatifs sociaux (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.

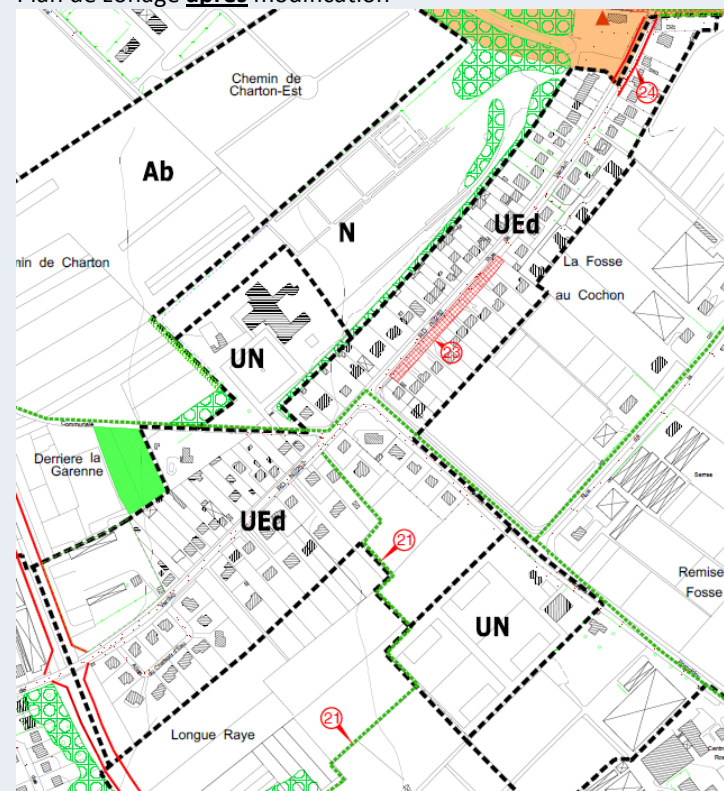


**EXTRAIT DU  
PLAN DE  
ZONAGE**

Plan de zonage **avant** modification



Plan de zonage **après** modification



### Justification

L'application de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme répond à un objectif municipal de développement de la mixité sociale.

Afin de ne pas concentrer les logements sociaux dans la commune, ce dispositif est mis en place dans tous les secteurs de la commune dont la vocation est l'accueil de logements. Ce sont les zones UD et UE ainsi que les sous-secteurs liés. Cette disposition ne sera pas instaurée dans les secteurs de la commune comportant déjà une part significative de logements locatifs sociaux réalisés récemment, ou en projet (projet ESAT de Rosebrie). Aussi, la zone UEd n'instaure pas cette disposition. (Un ajustement de zonage concerne également les limites de la zone UEd : cf. page 34)

Une part de 30 % de logements locatifs sociaux doit être réalisée dès lors que le programme de logements comprend au moins 7 logements. Cette disposition favorise une réelle mixité sociale dès que le projet de construction présente une taille suffisante pour garantir la création d'au moins 3 logements sociaux. Le seuil fixé permet de développer des petites opérations s'insérant harmonieusement dans les différents quartiers de la commune.

### 3. Prise en compte des conséquences de la loi ALUR, ajustements / précisions d'écriture réglementaire

#### La prise en compte des conséquences de la loi ALUR dans les zones UD et UE

La loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) vient compléter et renforcer les évolutions réglementaires s'imposant aux PLU déjà engagées par les lois Grenelle. Elle a également un effet immédiat sur le PLU en supprimant le COS.

En matière d'urbanisme la loi ALUR est fondée sur deux principes complémentaires :

- La densification des zones urbaines, ce qui se traduit par la suppression des COS,
- Le maintien de la biodiversité et de la nature dans la ville.

Par ailleurs elle réaffirme les principes instaurés par la loi Grenelle 2, tels que :

- L'affirmation de la qualité architecturale et paysagère des constructions et de leur insertion dans le milieu environnant,
- Le maintien et la remise en état des continuités écologiques,
- La préservation de la qualité des paysages.

Dans son écriture initiale, le règlement du PLU fixe des COS dans les zones urbaines (zones UD, UDa, UE, UEa, UEb, UEc, UF). L'entrée en application de la loi ALUR supprime de facto ces différents COS. Ainsi, les permis de construire ne sont plus instruits qu'au regard des autres articles et ne tiennent plus compte des dispositions de l'article 14.

Le dispositif réglementaire, tel qu'il avait été élaboré dans le PLU, assurait la mise en œuvre du PADD. Le nouveau contexte issu de la loi ALUR ne permet plus de garantir la mise en œuvre de tous les objectifs du PADD, notamment en matière de protection et de préservation des espaces naturels en milieu urbain et de maîtrise de l'urbanisation, mais aussi de maîtrise de la préservation du cadre de vie.

Etant donné que le COS est supprimé, les ajustements visent à redéfinir les autres règles encadrant la construction, sans toutefois générer de restriction en termes de constructibilité par rapport aux droits à construire existants avant la loi.

Ceci conduit à examiner les différentes règles et à apporter les ajustements nécessaires qui vont permettre, d'une part, de garantir la mise en œuvre des orientations du PADD et, d'autre part, d'intégrer les préconisations issues de la loi et tout particulièrement celles visant à assurer le maintien de la nature dans la ville.

**Les différentes modifications, si elles permettent de garantir une évolution qualitative et maîtrisée des quartiers situés en zones UD et UE, visent à garantir le maintien des droits à construire, a minima équivalents à ceux existants avant l'entrée en application de la loi ALUR.**

La prise en compte des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme issues de l'entrée en application de la loi ALUR ont conduit à procéder à une analyse détaillée de la typologie urbaine et paysagère des zones U de la commune.

L'objectif est de traduire l'esprit de la loi ALUR en faveur d'une augmentation des droits à construire à l'intérieur des zones U, tout en restant sur l'objectif d'une évolution douce et modérée des quartiers conformément aux objectifs définis dans le PADD. Avec les ajustements envisagés, les droits à construire seront augmentés conformément à l'esprit de la loi ALUR mais d'une manière encadrée et maîtrisée afin d'éviter une densification excessive qui ne serait pas compatible avec les orientations retenues.

Pour cela, de nombreuses études de cas et simulations ont été réalisées dans chacune des zones concernées par ce nouveau dispositif. L'analyse réalisée a ainsi conduit à revoir un certain nombre de dispositions, principalement dans les articles qui régissent les gabarits des constructions (articles 6 à 10) et les caractéristiques paysagères des terrains (article 13), mais également les règles de stationnement (article 12). L'ensemble des règles modifiées est présenté et justifié ci-après dans le présent document.

## **Les modifications concernent les articles suivants dans les zones UD et UE :**

### **Article 3 – zone UE**

Adapter des règles du chemin d'accès en cas de constructions multiples de logements sur une même unité foncière, la largeur du chemin d'accès est modulée de 3,5 m pour la création de 2 logements ou moins ; 5 m pour 3 à 7 logements ; et 8 m au-delà de 7 logements

### **Article 7**

Fixer une règle de retrait des limites séparatives de fond de parcelle : 4 m et 8 m si vues

Fixer une règle de retrait de 2 m minimum pour les piscines découvertes.

### **Article 8 – zone UE**

Porter la règle de retrait à 16 m minimum entre 2 constructions principales sur une même unité foncière

### **Article 9 – zone UE**

Moduler l'emprise au sol en « séparant » les constructions principales des autres types de construction : proposition d'emprise au sol pour les constructions principales : 25 % (35 % au global, intégrant les autres types de construction)

### **Article 6 à 9**

Ajouter la dérogation au titre de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme afin que, 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 par le présent règlement s'apprécient au regard de chacun des lots.

### **Article 10 – zone UD**

Réduire la hauteur maximale des constructions en passant de 10 mètres à 9 mètres, et fixer une hauteur à l'égout du toit de 6 mètres.

Par ailleurs, en zones UD, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toit et 13 mètres au faîtage (au lieu de 10 mètres au faîtage).

### **Article 12**

Créer une place visiteur par tranche de 3 logements pour des opérations de plus de 3 logements.

A partir de 2 logements, interdire les places commandées.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

Par ailleurs, les articles 5 (taille minimum de parcelles) et 14 (COS) sont systématiquement mentionnés « sans objet ». Leur définition est supprimée du glossaire.

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en barré bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
<b>ZONE UE</b> <b>ARTICLE 3</b> Accès et voiries	Adapter des règles du chemin d'accès en cas de constructions multiples de logements sur une même unité foncière. La largeur du chemin d'accès est modulée de 3,5 mètres pour 2 logements ou moins ; 5 mètres pour 3 à 7 logements ; et 8 mètres au-delà de 7 logements	<p><b>1 - ACCES</b>            Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. [...]  <b>Dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 mètres.</b></p> <p><del><b>2 – VOIRIE</b>            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.</del></p> <p><del>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.</del></p> <p><b>2 – LES CHEMINS D'ACCES</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite, sans toutefois être inférieure à <b>5 mètres dans les cas suivants</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Lorsque le chemin d'accès est à sens unique</li> <li>Ou -Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur</li> </ul> <p>Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.</p>
<b>ANNEXES</b>	Définition de « chemin d'accès »	<p><b>CHEMIN D'ACCES</b></p> <p>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.</p>

## Justification

La notion de « chemin d'accès » est ajoutée en remplacement de celle de « voirie » pour que l'aménagement du dispositif de desserte des terrains soit plus compréhensible et adapté à la taille de l'opération, qu'il s'agisse d'une voie, d'une servitude ou d'un passage réalisé sur une même propriété.

La largeur minimale du chemin d'accès est maintenue à 3,50 m pour tenir compte des petites opérations de création de logements qui ne nécessitent pas une largeur de 5 mètres (3 à 7 logements) ou de 8 mètres à compter de 7 logements, de manière à être mieux adaptée aux besoins et éviter une trop forte imperméabilisation du sol.

Au-delà de 7 logements, la règle de 8 mètres s'applique pour répondre à des impératifs de fonctionnalité.

La nouvelle rédaction régleme nte également le cas spécifique de chemins d'accès à sens unique ou de moins de 30 mètres de longueur dont la largeur minimale peut être réduite à 5 mètres.

Par ailleurs, la définition du chemin d'accès est ajoutée dans le glossaire afin de faciliter la compréhension de la règle.

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en barré bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
<b>Zones UD et UE,</b> <b>Article 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	<p><b>Uniquement en zone UE :</b>            Fixer une règle de retrait des limites séparatives de fond de parcelle : 4 m et 8 m si vues</p> <p><b>En zones UD et UE :</b>            Fixer une règle de retrait de 2 m minimum pour piscine non couverte.</p> <p>En zone UE : prendre en compte le cas des constructions en copropriétés.</p>	<p><b><u>Limites séparatives latérales (zone UE)</u></b></p> <p>Sauf cas particulier visé ci-après, les constructions peuvent être édifiées <b>sur une des limites séparatives ou en retrait.</b></p> <p>La longueur des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder <b>12 mètres</b>.  <b>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 portée à 16 mètres.</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un retrait de <b>2,50 mètres</b> minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouverture (seuls les verres à jours dormants sont admis).</li> <li>- un retrait de <b>8 mètres</b> minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.</li> </ul> <p><b>Toutefois, les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait est fixée à 2 mètres minimum.</b></p> <p><b><u>Limites de fond de parcelle</u></b></p> <p><b>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</b></p> <p><b><u>CAS PARTICULIERS</u></b>            Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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></li> <li>- 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.).</li> <li>- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les <b>baies créées ouvertures créant des vues réalisées</b> à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> <p><del>aux piscines non couvertes,</del></p>

<b>Annexes définition</b>	Amélioration de la compréhension de la règle	<p><b>OUVERTURES CREANT DES VUES</b></p> <p>Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul> <p>Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- les châssis fixes à verres translucides,</li> <li>- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,</li> <li>- les marches et paliers des escaliers extérieurs,</li> <li>- les pavés de verre,</li> <li>- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).</li> </ul> <p>Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.</p>
-------------------------------	--	---

## Justification

L'objectif général est de permettre de conserver les principes d'implantation des constructions dans la continuité de ceux qui existent aujourd'hui. Les fonds de parcelle sont toujours préservés par des jardins qui seront maintenus sur une profondeur d'au moins 8 mètres si les constructions présentent des ouvertures (4 mètres en l'absence d'ouvertures). Les piscines doivent également observer une règle de retrait obligatoire d'au moins 2 mètres. Cette modification réglementaire est bénéfique du point de vue de la protection de la nature dans la ville : protection des jardins, du couvert végétal et des corridors écologiques ; mais également d'un point de vue paysager, avec une garantie d'ensoleillement entre les constructions.

La zone UE étant également concernée par des phénomènes de risques liés à la nature géologique du sol (argiles) et la topographie sur le coteau, il est indispensable de ne pas aggraver ce risque en imposant des retraits obligatoires entre les constructions, favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

Par ailleurs, une disposition est ajoutée pour mieux prendre en compte le cas des extensions des constructions existantes afin que la longueur des pignons ou façades implantés en limites séparatives n'excède pas 16 mètres (au lieu de 12 mètres), de manière à permettre une densification limitée de l'existant sans compromettre la qualité de fonds de jardin.

Enfin, le terme « baie créée » est remplacé par « ouverture créant des vues » et la définition de cette dernière est ajoutée en annexe du règlement afin d'améliorer la compréhension de la règle.

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en barré bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
<b>Zone UE</b> <b>Article 8</b>	Harmoniser les principes d'implantation des constructions principales, avec ou sans division de terrain en ajustant la règle de retrait entre 2 constructions principales sur une même unité foncière.	<p>La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à <del>8 mètres</del> 16 mètres si leurs façades en vis-à-vis comportent une/des ouvertures créant des vues.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>

### Justification

L'article 7 impose de maintenir une distance minimale de 8 m vis-à-vis de la limite séparative pour les façades comportant des vues. Afin de maintenir les principes d'implantation similaires des constructions, qu'il y ait ou non division de terrain, une distance minimale de 16 m est fixée à l'article 8, ce qui correspond au cumul des dispositions fixées à l'article 7. Cette règle est ajustée pour tenir compte de la présence ou non d'ouvertures créant des vues, en concordance avec l'article 7. En conséquence, lorsque l'une des façades des constructions comporte des vues, la distance minimale est fixée à 10,50 mètres ce qui correspond à la même règle que l'article 7, à savoir si l'une des constructions est implantée à 2,50 mètres de la limite séparative, et l'une à 8 mètres (= 10,50 m). Lorsqu'aucune des façades des constructions ne comporte de vues, la distance est fixée à 5 mètre minimum conformément à la règle cumulée de l'article 7 (2x 2,50 mètres = 5 mètres).

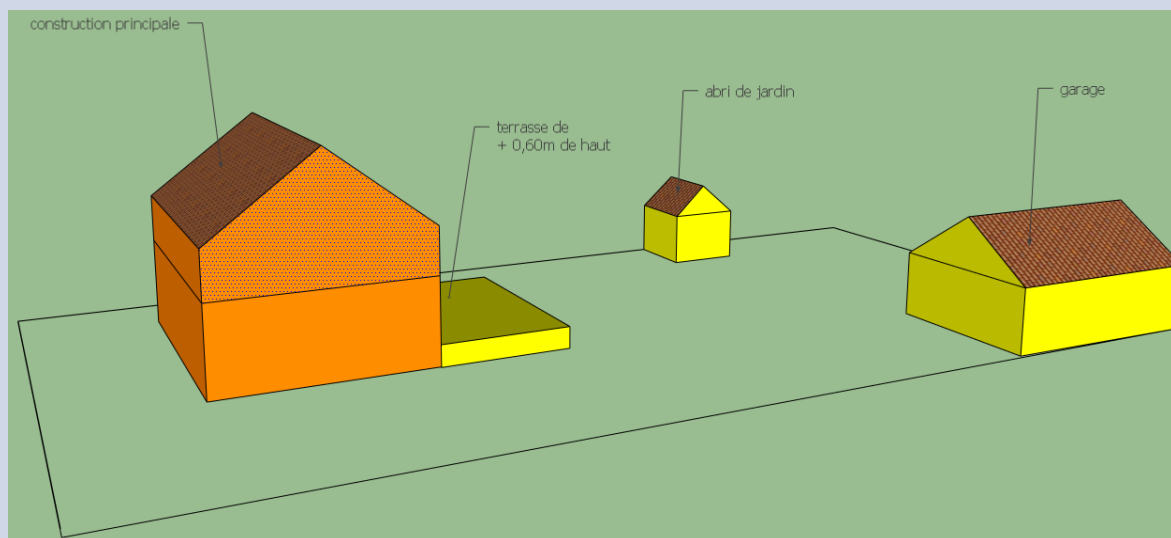
Cette nouvelle règle de retrait entre les constructions sur une même unité foncière se justifie également par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière entre les constructions principales, notamment les constructions présentant des ouvertures créant des vues. La distance de retrait entre les constructions principales sera plus agréable pour vivre en respectant une certaine préservation de l'intimité entre les riverains. Cette règle assure également le maintien d'espaces de jardin autour des constructions principales.



Elle permet également d'éviter une imperméabilisation des sols trop importante, de conserver des espaces de pleine terre durables, et de limiter les risques de ruissellement des eaux pluviales.



Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en barré bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
<b>Zone UE Article 9</b>	<p>Introduire une modulation de l'emprise au sol en « séparant » les constructions principales des autres types de construction : proposition d'emprise au sol pour les constructions principales : 25 % (35 % au global, intégrant les autres types de construction).</p> <p>Prendre en compte les cas particuliers : en cas d'extension des constructions principales existantes sans création de nouveaux logements, l'emprise au sol est fixée à 35 %.</p>	<p><del>L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40%.</del></p> <p><b>Règle principale</b> 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 <b>35 %</b> de la superficie du terrain. L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à <b>25 %</b> de la superficie du terrain.</p> <p><b>Règle particulière</b> - 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 <b>35 %</b>.</p>
Annexe définition du règlement	Définition de la notion de « construction principale » et de « construction annexe »	<p><b><u>Construction principale</u></b></p> <p>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 qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation (garage, abri de jardin) mais aussi les terrasses situées à plus de 0.6 m du terrain naturel ou les piscines.</p>

Le schéma ci-dessous montre la distinction entre la construction principale et les autres éléments.



-  Construction principale
-  Construction annexe (abri/garage...) et autres éléments annexes (terrasses)

#### 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 l'activité. 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). La construction annexe peut avoir une fonction de garage, abri de jardin, bucher, etc...

#### ELEMENTS ANNEXES (terrasse)

Il s'agit d'une construction 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.

## Justification

La suppression des COS risque de rompre l'équilibre entre le bâti et le végétal qui caractérise les quartiers d'habitations individuelles, et d'accroître l'imperméabilisation des sols, donc le ruissellement.

L'une des règles permettant de maîtriser la densification est l'emprise au sol. La solution retenue est donc de moduler l'emprise au sol en fonction du type de construction.

Les notions de « construction principale », « construction annexe » et « éléments annexes » sont ajoutées en annexe du règlement.

Rappel : cette disposition ne réduit pas les droits à construire qui restent supérieurs à ceux antérieurs issus de l'application du COS.

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en barré bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
Zones UD et UE Articles 6 à 9	Ajouter la dérogation au titre de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.	<p><del>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</del></p> <p>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.</p>

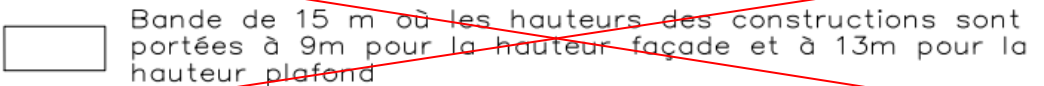
### Justification

La dérogation au titre de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme est prévue afin de faire en sorte que les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots, indépendamment du mode de division. Ainsi, 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 par le présent règlement s'apprécient au regard de chacun des lots. Cette disposition permet, quel que soit le type d'opération réalisé, le maintien de caractéristiques identiques de composition urbaine. Le dispositif existait mais la formulation était incomplète.

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en barré bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
Zones UE Articles 6 à 9	Ajouter une règle applicable en cas de copropriété	<p>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.</p>

### Justification

Une règle spécifique aux copropriétés est ajoutée pour permettre une application à chacun des lots bâtis au regard du statut foncier des propriétés.

Articles	Objet de la modification	<b>Rédaction de la règle</b> - en noir : la règle actuelle - en barré bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
<b>Zone UD</b> <b>Article 10</b>	En zone UD: la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toit et 13 mètres au faitage (au lieu de 10 mètres au faitage).	<p><b>I. <u>Zone UD sauf secteur UDa.</u></b></p> <p>La hauteur <del>maximale</del> des constructions <del>est fixée à 9 m à l'égout de toit et 13 mètres au faitage</del> <del>neuves doit respecter les prescriptions définies:</del>  <del>au chapitre 2 "règles relatives aux constructions neuves dans le bourg centre" article 7 du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.</del></p> <p><del>Par ailleurs, pour les parties délimitées au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci, dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée dans le cadre de l'article UD-6, ainsi que pour les équipements publics les hauteurs maximales sont fixées à 13 mètres pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faitage par rapport au niveau naturel du sol.</del></p> <p><del>Dans le reste de la zone UD les hauteurs sont respectivement fixées à 10 mètres pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faitage par rapport au niveau naturel du sol.</del></p> <p><del>Les toitures terrasses sont interdites.</del></p> <p><b>II. <u>Secteur UDa.</u></b></p> <p>Les hauteurs maximales sont fixées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>10 mètres</b> pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faitage par rapport au niveau naturel du sol.</li> </ul>
<b>Plan de zonage</b>	Suppression de la mention de la bande de 15 mètres où la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toit et 13 mètres au faitage	 <p><del>Bande de 15 m où les hauteurs des constructions sont portées à 9m pour la hauteur façade et à 13m pour la hauteur plafond</del></p> <p>Cette mention est supprimée de la légende du plan de zonage, conformément à la règle supprimée ci-avant dans la zone UD 10 du règlement.</p>

<b>Zone UE</b> <b>Article 10</b>	Par ailleurs, en zone UE, réduire la hauteur maximale des constructions en passant de 10 mètres à 9 mètres, et fixer une hauteur à l'égout du toit : 6 mètres	<b>II. Zone UE et secteurs UEa, UEc et UEd <del>sauf secteurs UEb</del></b> Les hauteurs maximales sont fixées à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>10 mètres</del> <b>9 mètres</b> pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faitage par rapport au niveau naturel du sol. <b>La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.</b></li> <li>- <b>7 mètres à l'acrotère</b> pour les toitures terrasses</li> </ul>
-------------------------------------	---	--

## Justification

### Zone UD

Les ajustements des hauteurs maximales sont rendus nécessaires par des impératifs architecturaux et de qualité paysagère. La zone UD autorisait déjà des secteurs délimités au plan de zonage où la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres (soit R+2+C). Ces constructions s'insèrent dans le gabarit des constructions anciennes (exemple de la ferme Monsieur).

### Zone UE

La hauteur maximale des constructions est ajustée pour être en accord avec la volumétrie générale présente dans l'ensemble de ces quartiers d'habitat individuel et de manière à bien veiller à ce que les constructions nouvelles soient bien implantées dans l'environnement urbain. Après analyse, la hauteur maximale n'est que très rarement utilisée dans les secteurs UE. Aussi, pour assurer la préservation de l'unité paysagère d'ensemble et éviter une déstructuration en hauteur des quartiers, la hauteur est fixée à 6 mètres à l'égout du toit (7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faitage.

Articles	Objet de la modification	<b>Rédaction de la règle</b> - en noir : la règle actuelle - en barré bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
<b>Zones UD et UE, article 12</b> Règles de stationnement	<p>Imposer 2 places aériennes de stationnement par logement, dont au moins 50% doit être traité en espace perméable.</p> <p>A partir de 2 logements, interdire les places commandées.</p> <p>Ajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements, arrondi au supérieur.</p> <p>La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.</p>	<p><del>En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.</del></p> <p><del>Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.</del></p> <p><del>La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 150 mètres.</del></p> <p><b>Dimension des places de stationnement :</b></p> <p>Les places de stationnement auront une longueur minimum de 5 mètres et une largeur minimum de 2,5 mètres.</p> <p><b>Normes minimales de stationnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Habitat</b> : 2 places par logement.</li> <li>- <b>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.</b></li> <li>- <b>Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)</b></li> <li>- <b>La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.</b></li> </ul>
<b>Toutes zones urbaines article 12</b> Règles de stationnement	Ajouter une règle de stationnement pour les vélos et poussettes	<p><b>Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos et poussettes pour enfant</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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>.</li> <li>- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace sécurisé possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.</li> </ul>

<b>Dispositions générales applicables en toutes zones</b>	Rappeler le dispositif de stationnement applicable aux logements locatifs sociaux	<p><b>4- aire de stationnement</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Annexes définition du règlement	Ajouter la définition de « place commandée ».	<p><u>Place commandée</u></p> <p>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.</p>

## Justification

Il a été remarqué un nombre de véhicules en stationnement sans cesse croissant sur l'espace public, dans des conditions qui ne sont plus acceptables (stationnement sur les trottoirs, en virage, etc.), ce qui pose de véritable problème de sécurité pour les piétons sur certaines voies étroites des zones UD et UE notamment, ainsi que des problèmes de circulation, notamment du bus de transport scolaire et des camions de ramassage des ordures ménagères. Afin de favoriser un stationnement effectif sur les parcelles privées, et non sur l'espace public, 2 places de stationnement aériennes sont rendues obligatoires sur les parcelles privées.

Par ailleurs, afin de mieux répondre aux besoins en matière de stationnement pour des opérations comportant plusieurs logements, la création de places complémentaires, notamment destinées aux visiteurs, est imposée.

La création de plusieurs logements nécessite la prise en compte des besoins de stationnement visiteurs en complément des possibilités pouvant exister sur le domaine public. Pour ce type d'opération, les places commandées ne sont pas fonctionnelles et réellement utilisables, c'est pourquoi elles ne sont pas autorisées.

De plus, certains projets et/ou divisions foncières tendent à faire disparaître des places de stationnement existantes. Le règlement interdit ces suppressions sauf si les places supprimées sont recrées sur le même terrain. Cette disposition permet de maintenir le nombre initial de places existantes.

La définition de la place commandée est indiquée en annexe du règlement pour faciliter la compréhension et l'interprétation de la règle.

Aussi, afin de clarifier la règle, il est rappelé en disposition générale applicable en toutes zones que conformément à 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.

Il sera également imposé la création d'un espace sécurisé pour assurer le stationnement des vélos et poussettes pour les constructions comportant 2 logements et plus ainsi que pour les bureaux, conformément aux recommandations du PDUIF et pour répondre aux besoins réels des usagers.

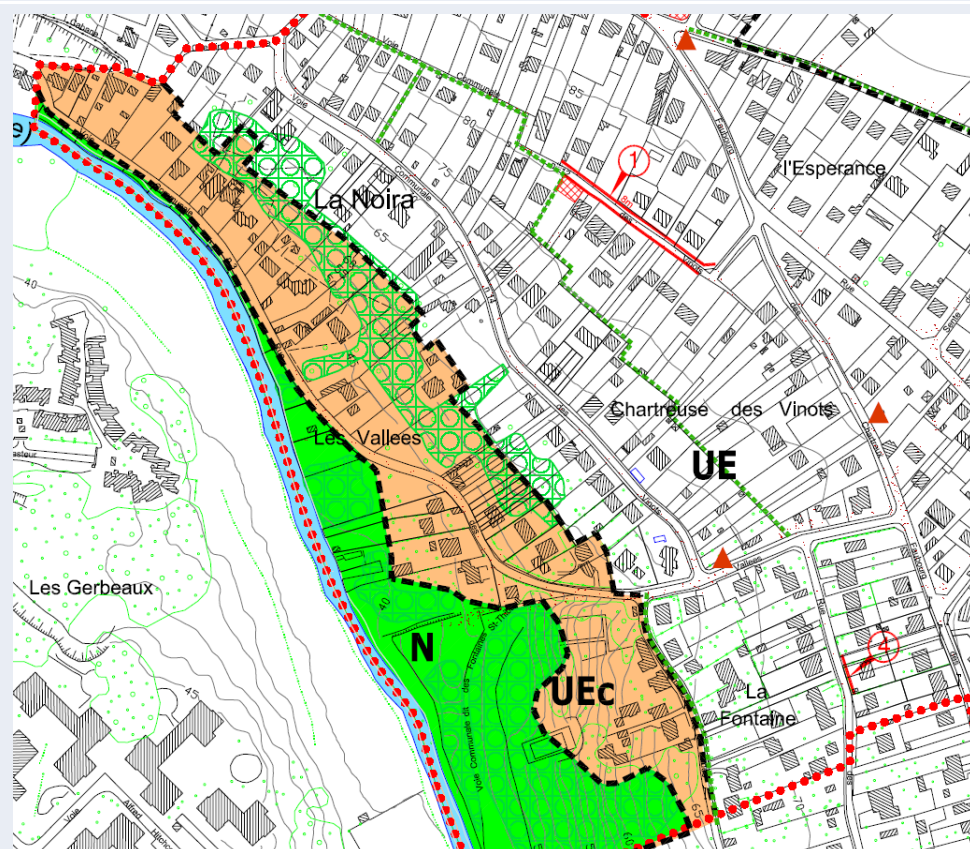


## 4. La prise en compte des risques de mouvement de terrain et de ruissellement des eaux

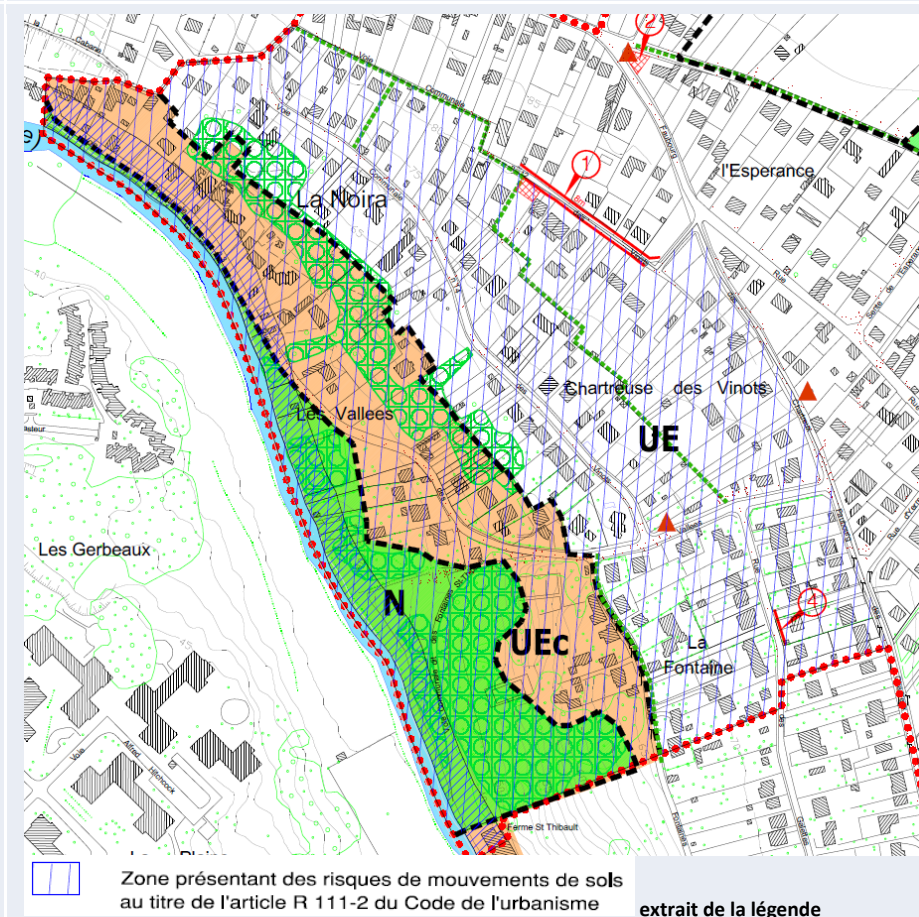
En raison d'un risque de mouvement de terrains et de déviation de sources, les sous-sols sont interdits sur le coteau de l'Yerres : rue des Vallées (partiellement), chemin des Fontaines, rue du Chemin des Vinots, chemin de la Noirat, sentier des sources des Vinots, rue des Galettes, faubourg des Chartreux (partiellement). L'ensemble de cette zone est définie dans le règlement graphique.

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en barré bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
<p><b>UE</b> <b>Article 11</b> Aspect extérieur</p>	<p>Prise en compte des risques</p>	<p>I. <del>Zone UE</del> <del>et secteurs UEa et UEb</del>, <del>sauf secteur UEc</del>            II. <del>Secteur UEc</del></p> <p>[...]</p> <p><b>Aspect général, volume.</b>            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.  <b>Les sous-sols sont interdits dans le secteur délimité sur le document graphique.</b></p>

Plan de zonage (avant modification) - extrait



Plan de zonage (après modification) - extrait

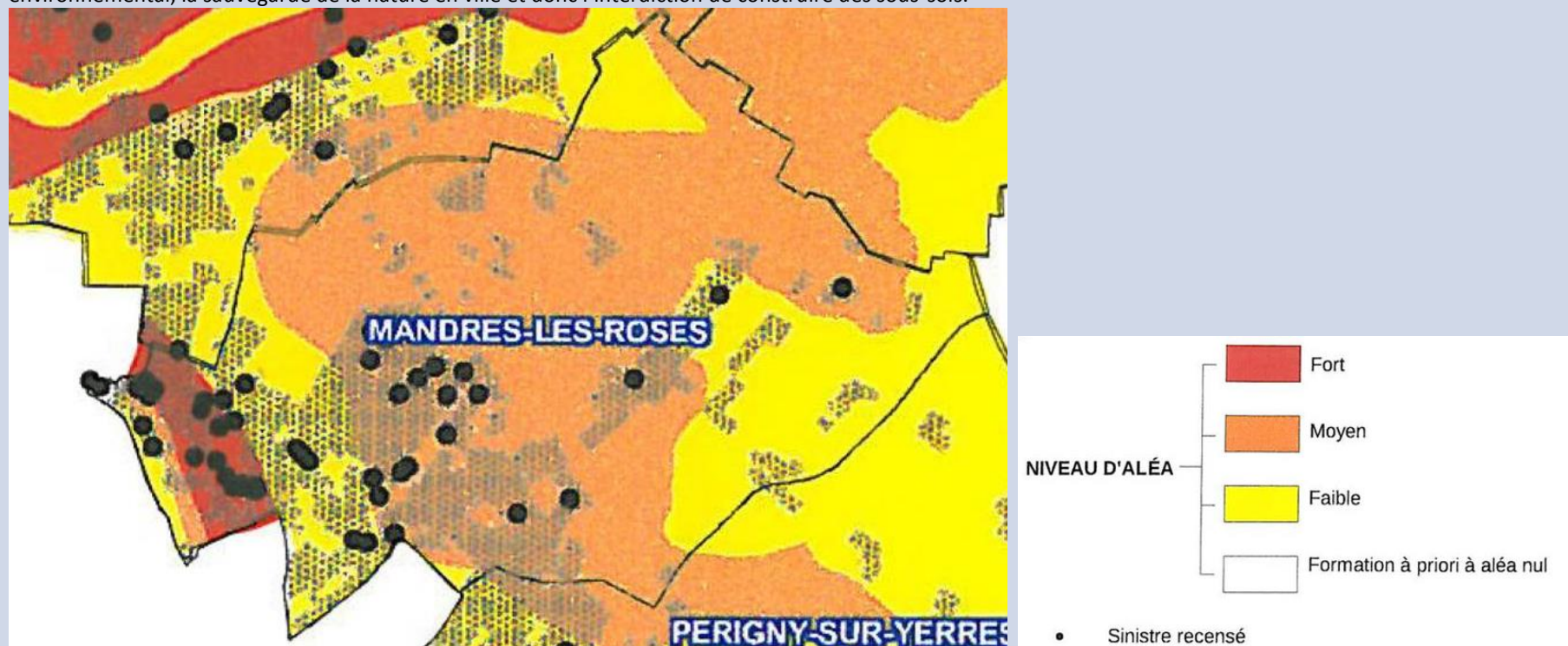


## Justification

Le document graphique définit un secteur présentant des risques naturels important sur le secteur du coteau de l'Yerres en lien avec la présence d'argiles provoquant des phénomènes naturels de mouvement de terrain, mais également un risque d'inondation par ruissellement ou par infiltration étant donné la présence de sources susceptibles d'être déviées lors des travaux de terrassement profond. Aussi, dans cette zone matérialisée au titre de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme des prescriptions spéciales s'imposent, les sous-sols sont interdits dans le secteur délimité sur le document graphique.

Par ailleurs, dans les annexes du règlement, une cartographie indiquait déjà le risque important lié aux mouvements de terrain (zone rouge) et de nombreux sinistres recensés. (cf. cartographie ci-après).

Le caractère paysager, l'environnement, et la présence de risques naturels (mouvements de sols notamment) motivent un objectif de maintien du caractère paysager et environnemental, la sauvegarde de la nature en ville et donc l'interdiction de construire des sous-sols.



Carte de niveau de l'aléa argile et des sinistres géologiques recensés - Source : BRGM

En ce qui concerne la prise en compte des risques, le SyAGE a fourni un certain nombre de justifications pour ce secteur « concernant la qualité des sols sur la commune qui pourrait entraîner une prudence vis-à-vis de la construction de sous-sol enterrés.

Il convient de se référer au plan de prévention des risques des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (PPRMTD) prescrit par arrêté préfectoral du 09 juillet 2001.

Par ailleurs, il est possible d'obtenir des informations sur les risques présents sur le territoire communal et accéder notamment à des cartographies précises (risques argiles, mouvements de terrains, inondations, séismes...) sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr/>

Concernant plus spécifiquement les risques liés à la présence d'eau dans le sol, la carte géologique BRGM (ci-après) permet de localiser :

- la position de la Nappe de Brie, nappe reposant sur la couche imperméable des argiles vertes et que l'on retrouve généralement dans la couche de sol constituée par le calcaire de Brie (en rose sur la carte) ;

- la position des veines d'eau permettant à la Nappe de Brie de se vidanger vers la vallée et que l'on retrouve généralement à faible profondeur sur les couches de sol constituées par les argiles vertes (en vert sur la carte) et les marnes supragypseuses (en jaune sur la carte).



Carte géologique - Source : BRGM

La création de sous-sol dans ces secteurs est également interdite car elle peut avoir deux conséquences :

- L'eau dans le sol peut impacter une construction qui n'a pas été prévue pour (remontée d'eau dans les murs par exemple, voire inondation des pièces situées en sous-sol);
- Déviation du cheminement des veines d'eau vers des constructions riveraines existantes, au risque de créer, chez elles, des désordres qui n'existaient pas auparavant.

Le SyAGE est destinataire fréquemment de plaintes de la part des riverains subissant ces veines d'eau nouvelles. Néanmoins, l'origine du désagrément ou du sinistre est généralement impossible à prouver, ces écoulements choisissent les chemins les moins contraignants et sont très difficiles à déterminer (un sondage préalable à la construction peut tomber à côté d'une de ces veines d'eau, cela ne signifie pas pour autant que le terrain d'emprise de la construction ne sera pas soumis à ces écoulements).

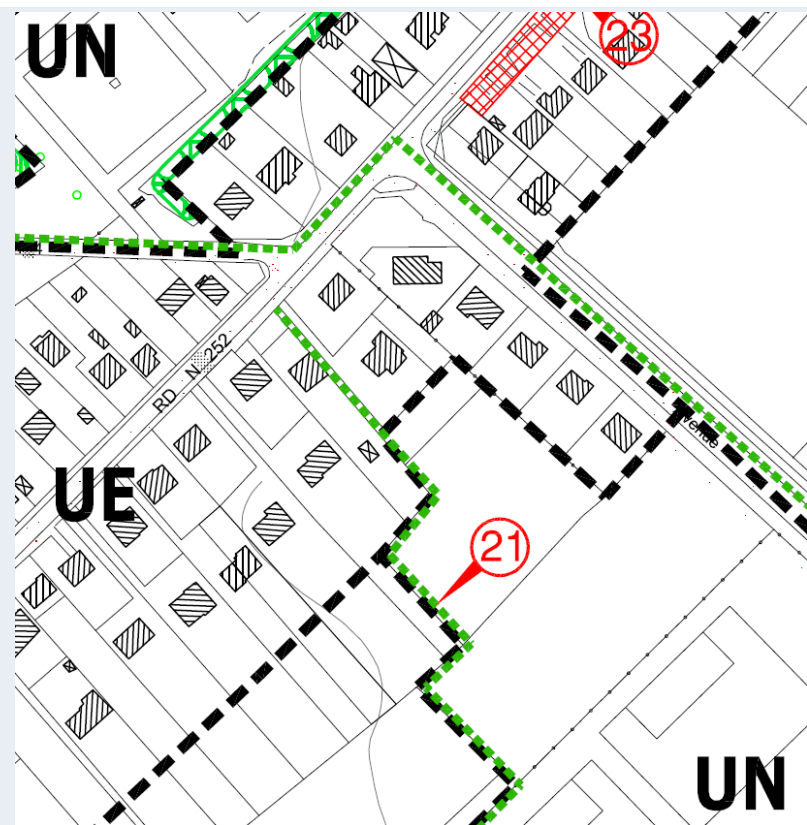
Néanmoins, en cas de réalisation d'affouillement dans ces secteurs, il conviendra de prendre des mesures préalables à savoir :

- La mise en place de dispositifs constructifs spécifiques afin d'éviter les infiltrations et les remontées d'eau dans la construction ;
- En cas de rejet des eaux drainées pour maintenir le chantier à sec pendant la phase travaux, il conviendra de faire une demande d'autorisation temporaire de rejet au SyAGE.

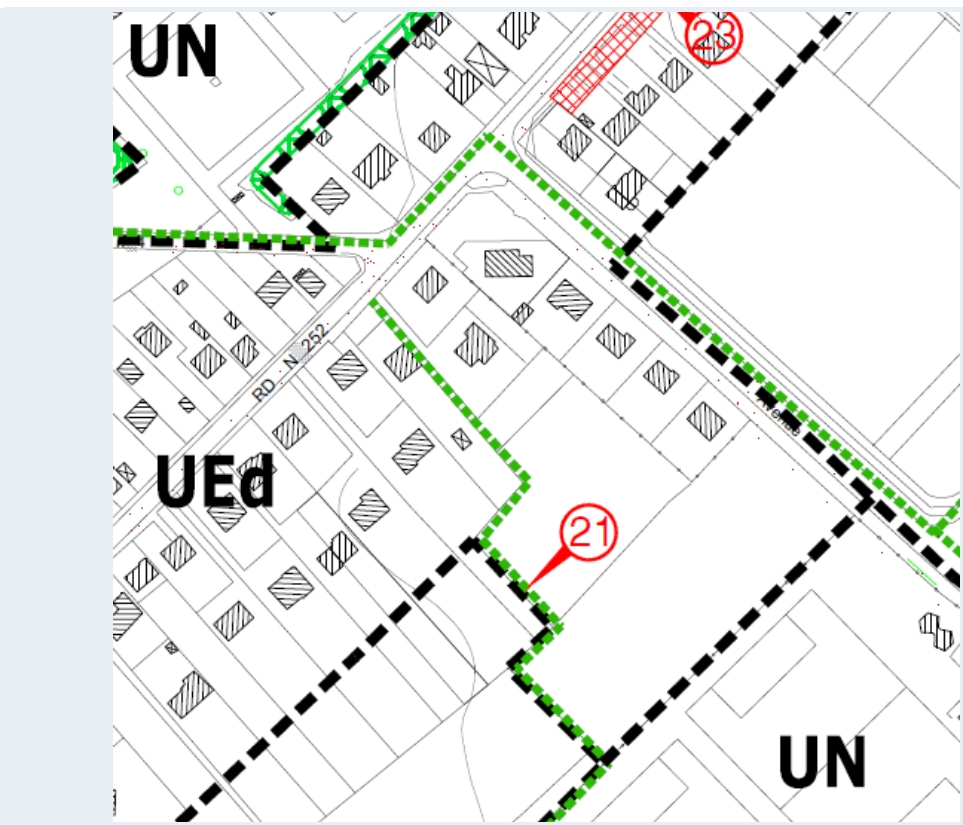
## 5. La modification du zonage d'un terrain communal d'une zone UN (équipement) à UEd (habitat résidentiel)

Un secteur UEd a été créé (cf. page 16 et 17 du rapport de présentation). Une partie du terrain communal classé UN est intégrée à la zone UEd.

Plan de zonage  
(avant modification) - extrait



Plan de zonage  
(après modification) - extrait



## Justification

Le terrain communal aujourd'hui classé en zone UN (équipements) fait l'objet d'un changement de zonage afin de pouvoir accueillir des logements. Le projet prévoit environ 20 logements individuels. La création de logements est un impératif en Ile-de-France mais également dans la commune de Mandres afin de maintenir les équilibres démographiques ; cette zone y contribuera. Par ailleurs, le secteur Est de la commune a connu ces dernières années plusieurs réalisations de logements sociaux, permettant de diversifier l'offre de logements et d'assurer une mixité sociale. La zone UEd ne prévoit pas de dispositif de mixité sociale au titre de l'article L. 123 1 5 II 4° du Code de l'urbanisme, afin de ne pas rendre obligatoire une proportion de logements locatifs sociaux dans un secteur géographique de la commune qui comprend déjà une véritable diversification de l'offre en logement.

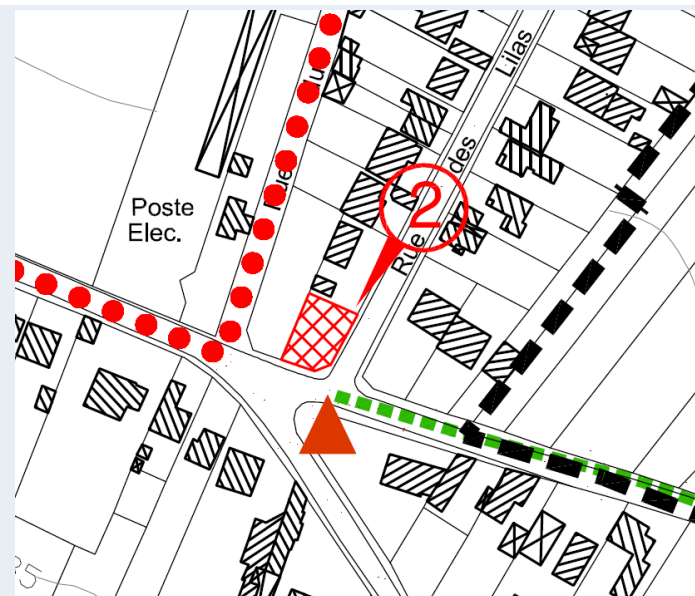
Cette zone était déjà classée en zone urbaine (zone « U ») depuis longtemps, il n'y a donc aucune consommation de terre agricole ou naturelle comme le mentionne par ailleurs l'AEV (Agence des Espaces Verts) dans son avis rendu dans le cadre de la consultation : « cette modification porte exclusivement sur certaines des zones U (urbaines) sans incidence ni sur les zones A (agricoles), ni sur les zones N (naturelles). [...] Ces évolutions n'appelant pas de remarques de ma part, j'émet un avis favorable à votre projet de modification. »

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme permet des évolutions des documents d'urbanisme sous la forme d'une procédure de modification dans la mesure où le PADD rendait possible cette évolution en classant ce secteur « en espace bâti à valoriser ». Ce changement d'affectation des terres était ainsi déjà envisagé par le PADD du PLU initial.

## 6. Mise à jour des emplacements réservés et ajustements réglementaires mineurs

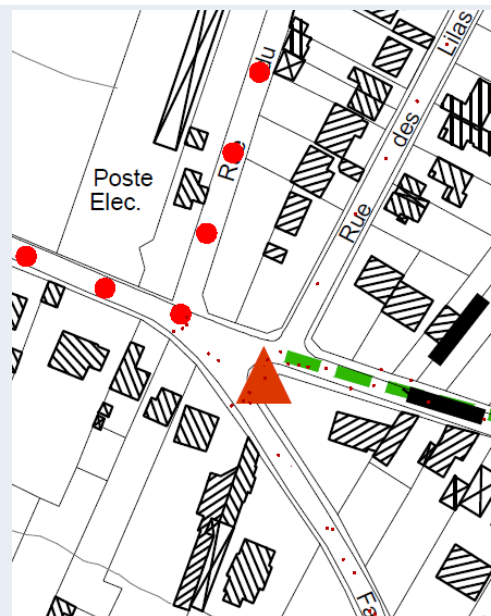
- Mise à jour des emplacements réservés

Plan de zonage  
(avant modification)



Emplacement réservé n°2

Plan de zonage  
(après modification)



### Justification

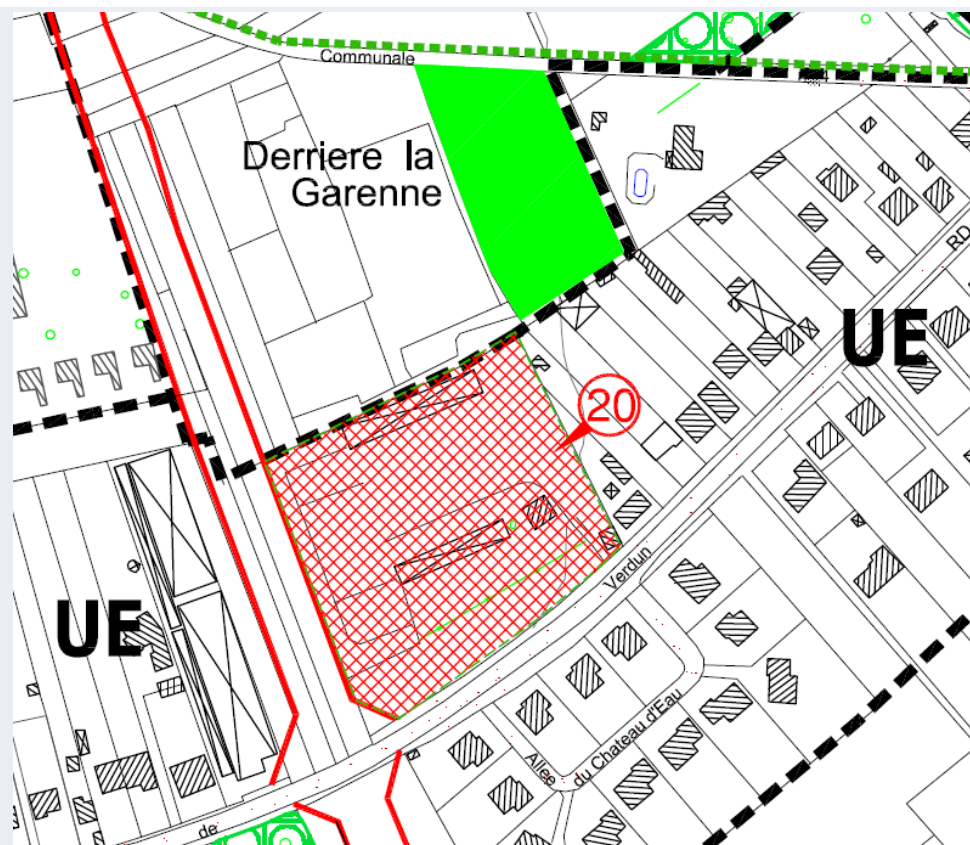
L'emplacement réservé n° 2 est supprimé au croisement de la rue des Lilas et de la rue Thibault étant donné que l'objectif d'amélioration du stationnement inscrit dans le PADD a été mis en œuvre : un parking public de 19 places a été réalisé à l'angle de la rue du Chemin vert et de la rue Paul Doumer (cf. photo ci-après). Cet aménagement est plus performant que la capacité d'accueil limitée (215 m<sup>2</sup>) de l'emplacement réservé n°2.



Par ailleurs, les recommandations du PDUIF sont respectées dans l'ensemble toutefois, le contexte particulier de la commune de Mandres nécessite une justification. La Ville ne possède pas de gare ferroviaire, d'où un besoin important de l'automobile. La rue du Général Leclerc, rue commerciale et de nombreuses professions libérales, nécessite des places de stationnement pour les différents commerces et services. La commune dispose également d'un taux de logement social assez important où un maximum d'une place de stationnement par logement peut être imposé alors même que les ménages possèdent souvent deux véhicules. Il n'apparaît donc pas nécessaire de revoir la règle de stationnement ajusté dans le cadre de la modification du PLU.

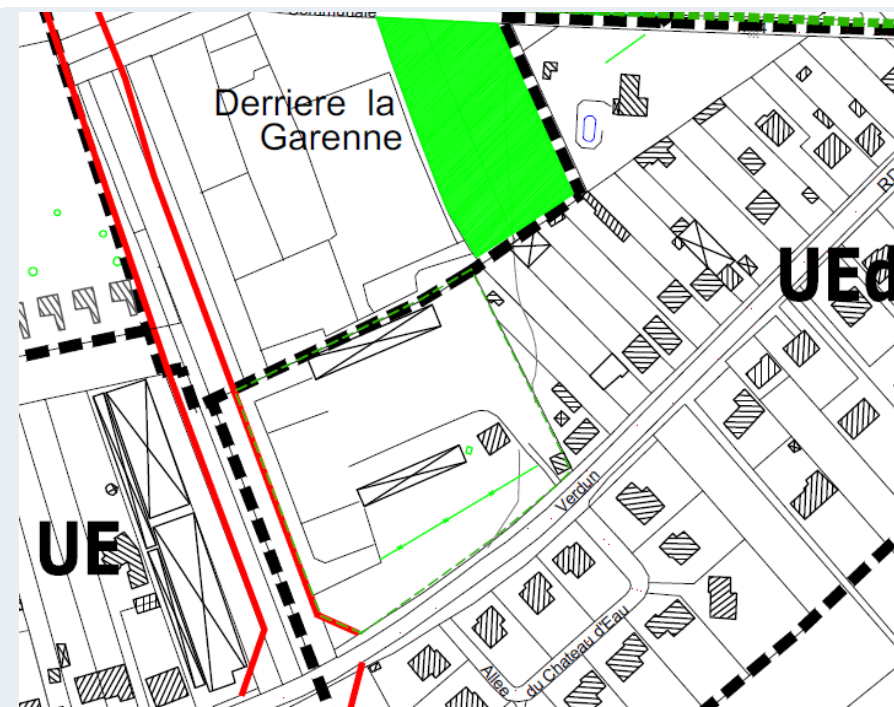


### Plan de zonage (avant modification)



Emplacement réservé n°20

### Plan de zonage (après modification)



### Justification

67 logements locatifs sociaux ont été réalisés sur ce site conformément à l'objectif de diversification de l'offre en logement. L'emplacement réservé n'a plus lieu d'être : il est supprimé. Par ailleurs, le tableau modifié des emplacements réservés est intégré au plan de zonage pour une facilité de lecture.

- **Précision de l'article 13 de la zone UD**

**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.** Cette précision permet d'éviter des aménagements néfastes pour la préservation de la qualité patrimoniale des cours communes.

- **Ajustement de la nomenclature suite à l'évolution du Code de l'Urbanisme**

- La notion **de surface de plancher** remplace systématiquement le terme ~~surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)~~.
- 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. (précision de l'article du Code de l'urbanisme)
- 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 3 et 13, en application de l'article ~~L. 123-1-5 III 6° et 7°~~ **L. 123-1-5 III 2°** du Code de l'urbanisme.

Ces changements sont pris en compte dans le règlement et le zonage du PLU modifié.

- **Précision de la définition d'espace de pleine terre (annexes définition) et de sous-sol**

**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.

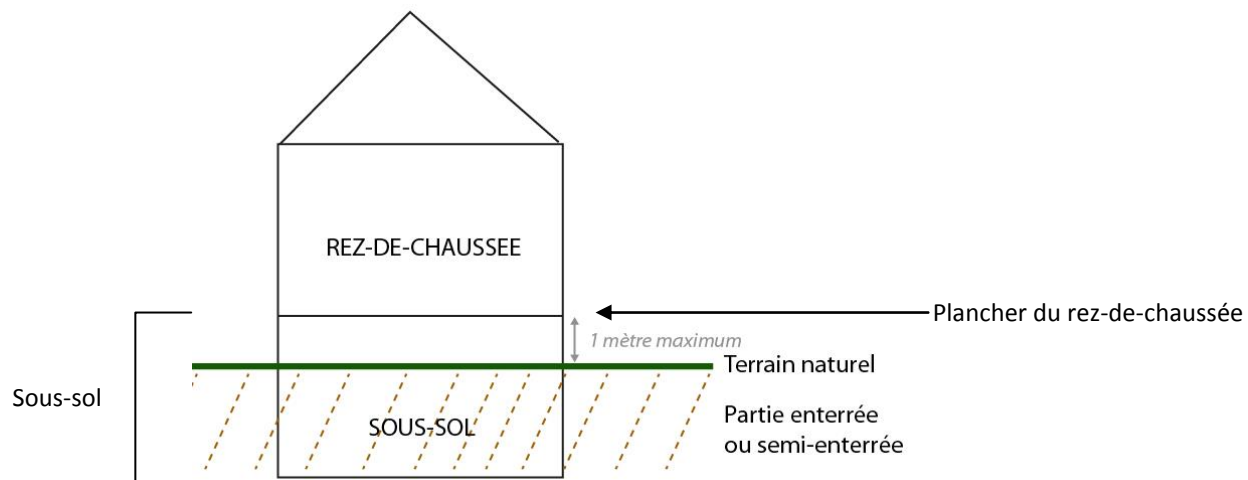
Cette précision permet une meilleure compréhension de la règle.

## 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).