

Département du Val de Marne

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

**RAPPORT DE PRESENTATION**



*Réalisation :*

*S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GENIN et Marc SIMON  
6 rue du Perche - 75003 PARIS*

*Service Urbanisme  
Ville de MANDRES-LES-ROSES*

**P.L.U. APPROUVÉ LE : 25 mars 2013**

# PREAMBULE

Par délibération en date du **26 janvier 2009**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols. Elle a été renforcée par la loi Grenelle I du 3 août 2009 et la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle II.

Ce nouveau document a pour objectif de fonder une **politique locale d'aménagement** ; il comporte plusieurs volets, tous complémentaires :

- Le **diagnostic** qui constitue la première partie du présent **rapport de présentation** est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il présente les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**, établi à partir du diagnostic préalable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.
- Les **Orientations d'Aménagement** (facultatives) qui ont pour objet de compléter le P.A.D.D. afin de fixer les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.
- Le **règlement** fixe, en cohérence avec le P.A.D.D., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit en fonction des circonstances locales les règles d'implantation des constructions.
- Des **annexes**.

L'élaboration du P.L.U. prévoit une **concertation** avec les habitants dès le début de la procédure ; les modalités de cette concertation avec la population (réunions publiques, expositions) sont fixées par délibération du Conseil Municipal.

Le plan local d'urbanisme qui remplace les plans d'occupation des sols donnera ainsi aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent tout en continuant, comme par le passé, à préciser **le droit des sols**.

# SOMMAIRE :

## **A - Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement**

	Pages
I - INTRODUCTION	5
I - 1 Droit existant	6
I - 2 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement	6
I - 3 Présentation de la commune dans son contexte régional	7
II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES	9
II - 1 Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme	
III - ÉVOLUTION DES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS	
III - 1 Évolution démographique	15
III - 2 Évolution du parc de logements	18
III - 3 Activités économiques	24
III - 4 Équipements publics et services à la population	31
III - 5 Infrastructures et transports en commun	33
IV - GESTION DES RESSOURCES ET SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES	
IV - 1 Gestion des ressources	35
IV - 2 Servitudes d'utilité publiques	40
V - ETAT INITIAL DE L' ENVIRONNEMENT	
V - 1 Analyse du site naturel	42
V-1-1 Spécificités géographiques du territoire	42
V-1-2 Pollutions et qualité des milieux	46
V-1-3 Prévention des risques naturels	48
V-1-4 Biodiversité des milieux naturels	49
V-1-5 Cadre de vie, évolution de l'occupation des sols et paysages	53
V - 2 Analyse du site bâti	
V-2-1 Disposition urbaine et réseau viaire	57
V-2-2 Développement historique du bourg	61
V-2-3 Z.P.P.A.U.P. et éléments identifiés du patrimoine	65
V-2-4 Composition urbaine et typologie du bâti	66
V-2-5 Les secteurs à enjeux	76
<b><u>B – Synthèse des objectifs et des enjeux du Plan</u></b>	<b>81</b>
VI – CHOIX RETENUS	82
pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	
VI - 1 Définition des enjeux de développement au regard du diagnostic	82
VI - 2 Objectifs du PADD et explication des choix retenus	83
<b><u>C – Justifications du dispositif réglementaire et du zonage</u></b>	<b>89</b>
VII - JUSTIFICATIONS DU ZONAGE	90
VII -1 Rappel du droit existant	90
VII -2 Zonage	90
VII -3 Évolution des zonages entre le POS et le PLU	91
VII -4 Évolution de la consommation de l'espace POS/PLU	91
VII -5 Superficie des zones	93
VII -6 Évolution des espaces boisés classés	94
VII -7 Emplacements réservés pour équipements publics ou d'intérêt collectif	97
VIII - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	98
IX – PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES	120
IX -1 Les protections	120
IX -2 Les risques	120
<b><u>D – Analyse des incidences du plan sur l'environnement</u></b>	<b>125</b>
X – EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	126
XI- MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE	128

**-A-**

**Diagnostic territorial et analyse de  
l'état initial de l'environnement**

# **I - INTRODUCTION**

*Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.  
Préfecture du Val de Marne – 29 décembre 2009*

Le Plan Local d'Urbanisme traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un document juridique opposable aux tiers.

Il définit les modes d'utilisation des sols, en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui fixent les modalités d'élaboration des P.L.U et donnent à la commune l'initiative et la responsabilité de cette élaboration.

Celle-ci doit s'appuyer sur :

- Le respect des contraintes supra communales :
  - Les principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme énoncés dans les articles L. 110 et L. 121.1 ;
  - La loi sur l'Eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des Paysages, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement, la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
  - l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2006 du classement de la vallée de l'Yerres au titre des sites et paysages.

Les prescriptions particulières :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France révisé, approuvé par décret du 26 avril 1994. Il est en cours de révision et a été adopté par le Conseil Régional le 25/09/2008.
- Le Plan de Déplacement Urbain Île de France (P.D.U.I.F.) approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté interpréfectoral n°2000-2880
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie (SDAGE) approuvé par arrêté du 20 septembre 1996 qui constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau jusqu'en décembre 2009.
- Le S.A.G.E. de l'Yerres

Les autres prescriptions :

- Les risques naturels, : le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012, le PPRMTD du Val de Marne pour les mouvements de terrain,
  - Le risque d'exposition au plomb,
  - Les espaces naturels sensibles,
  - Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)
  - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol conjointement aux règles du P.L.U.
- L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement et le diagnostic des facteurs d'évolution de la commune : *Rapport de présentation*.
- Les objectifs d'aménagement de la municipalité qui doivent guider le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune : *P.A.D.D.*

Ces objectifs seront retranscrits au P.L.U. sous forme juridique et réglementaire : *plans de zones et règlement*.

Conformément aux articles L 123.1, R.123.1 à R. 123.14 du Code de l'Urbanisme le dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) comprend :

- **Le rapport de présentation,**
- **Le projet d'aménagement et de développement durable : P.A.D.D.**
- **Les documents graphiques,**
- **Le règlement du P.L.U.**
- **Les annexes.**

## **I - 1 Le droit existant**

Le Plan d'Occupation des Sols de MANDRES-LES-ROSES a été approuvé le 2 juin 1978 ; il couvrait l'ensemble du territoire communal hormis la partie couverte par l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté de la Ferme (Z.A.C.). Ce P.O.S. a été modifié :

- le 11 mai 1981,
- le 16 décembre 1985,
- le 11 juillet 1989.

Lorsque la Z.A.C. est devenue caduque, la commune a procédé à l'élaboration d'un P.O.S. partiel approuvé le 30 mars 1989 pour réintégrer ces secteurs dans le champ du P.O.S.

Ce P.O.S. partiel a été modifié :

- le 11 juillet 1989,
- le 28 juin 1990,
- le 11 février 1991,
- le 25 mars 1991
- le 23 juin 1994.

Il fut mis à jour pour la prise en compte de servitude le 20 novembre 1981 et le 23 mars 1996.

Par jugement du 28 novembre 1996, le Tribunal Administratif de Paris annulait la modification du P.O.S. approuvé le 23 juin 1994, ce qui eut pour effet de remettre en vigueur le P.O.S. approuvé le 2 juin 1978 ainsi que le P.O.S. partiel approuvé le 30 mars 1989.

La commune a ainsi engagé l'étude d'un nouveau P.O.S. sur l'ensemble du territoire qui fut approuvé le 11 octobre 2000.

Par délibération en date du 26 janvier 2009, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) sur l'ensemble du territoire communal, selon les modalités fixées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

**Une modification du POS a été approuvée le 27 septembre 2010.**

## **I - 2 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a pour objectifs de réviser le POS qui n'est plus adapté :

- d'une part aux évolutions de la législation en matière d'urbanisme, d'aménagement, de construction et d'environnement,
- d'autre part aux évolutions de la démographie et la morphologie de la commune.

**Les enjeux et objectifs du PLU** (art. L 121.1 du code de l'urbanisme):

- Assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, développement de l'espace rural d'une part et préservations des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages,
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Permettre une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### **I -3 Présentation de la commune dans son contexte régional :** **Une position charnière entre frange péri-urbaine et espace rural.**

L'ensemble géographique communal d'une superficie totale de 330 hectares s'inscrit en bordure Sud du département du Val de Marne à 20 km de Paris et 12 km de Créteil – Préfecture.

La commune fait partie du canton de Villecresnes. Elle assure avec les quatre autres communes du Canton une **transition entre la couronne urbanisée de la Région parisienne et les espaces agricoles de la Brie** en Seine-et-Marne.

Le territoire s'inscrit sur un vaste plateau agricole en limite de la Brie, au relief peu accentué hormis la partie sud-ouest creusée par la vallée de l'Yerres orientée Sud-Est/Nord-Ouest) qui présente des coteaux de forte pente (15 à 20%).

Les espaces agricoles occupent les deux tiers du territoire.

Il est bordé par 7 communes limitrophes :

- au sud : Périgny-sur-Yerres et Boussy-St.-Antoine
- à l'est : Santeny, Servon
- au nord : Villecresnes,
- à l'ouest : Epinay-sous-Sénart et Brunoy

Son développement est lié à la proximité d'axes de communication importants lui assurant une très bonne desserte routière : la Route Nationale 19 reliant Paris à Provins et la RN 104 (la Francilienne) reliant Melun-Sénart (Autoroute du sud-A5 et A6) à Marne-la-Vallée (Autoroute de l'Est - A4).

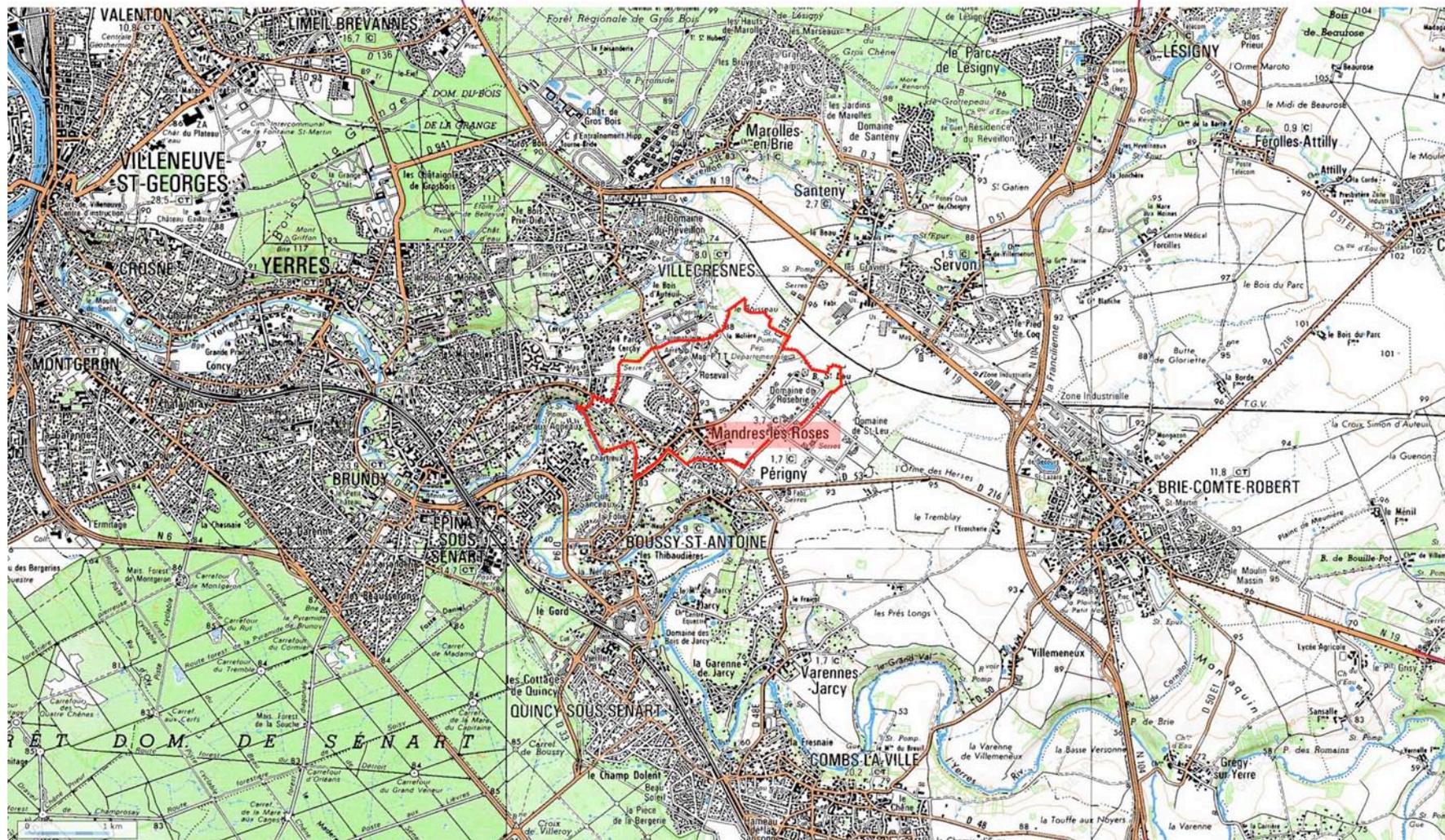


*Le chemin des Roses en lisière des espaces agricoles*

MANDRES-LES-ROSES  
SITUATION DE L'AIRE D'ETUDE

Paris

Marne-la-Vallée



Fontainebleau

# II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES

## II-1 Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.  
Préfecture du Val de Marne – 29 décembre 2009

Le Plan Local d'Urbanisme doit être **compatible** avec les **politiques territoriales et sectorielles** existantes:

### LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE

Le territoire de la commune est inclus dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région Île de France (S.D.R.I.F) approuvé le 26 avril 1994, définissant les orientations d'aménagement de la région à l'horizon 2015.

La destination générale des sols figurant sur la carte du S.D.R.I.F pour le territoire de MANDRES-LES-ROSES comprend :

- un espace urbanisé de fait sur la majeure partie du territoire,
- des espaces partiellement urbanisables en périphérie Est de la zone urbanisée. Un échelonnement dans le temps de leur ouverture à l'urbanisation est prévu : 30% de ces espaces à ouvrir à l'urbanisation et 40% à maintenir dans leur usage actuel au moins jusqu'en 2015.
- de vastes espaces agricoles à préserver à l'est du territoire,
- un espace paysager à l'ouest, sur la vallée de l'Yerres.

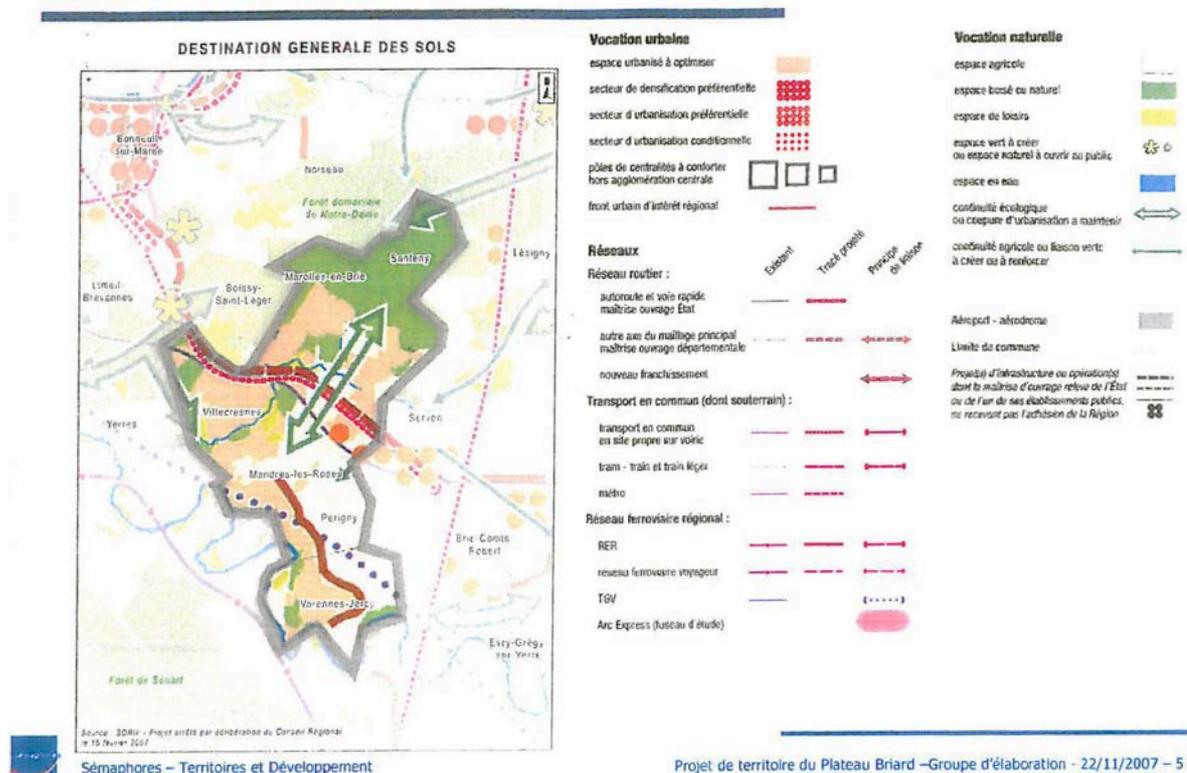
Une révision du S.D.R.I.F a été engagée par la Région depuis le mois de décembre 2004.

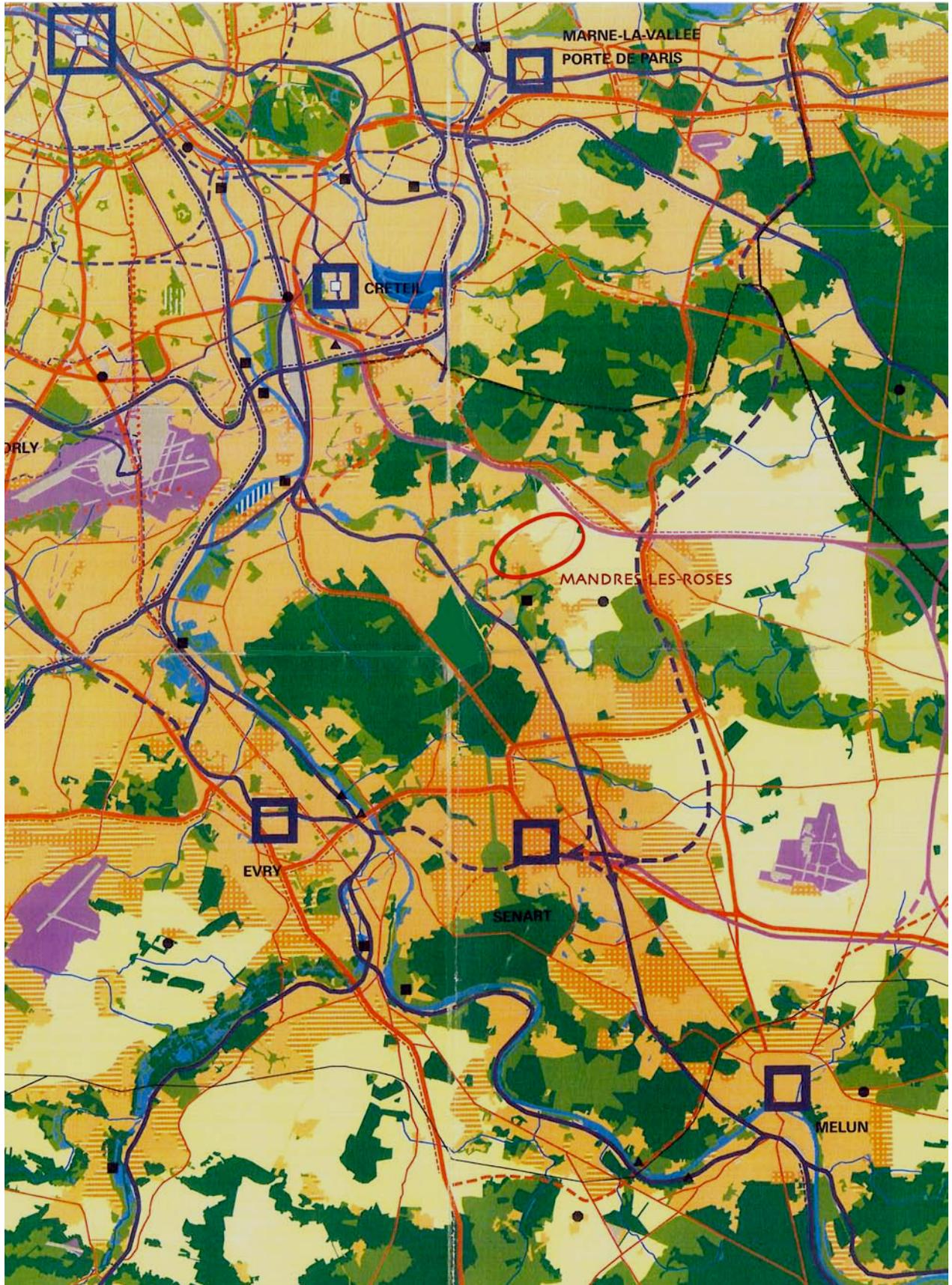
Les orientations mentionnées dans le S.D.R.I.F. en cours de révision et adopté par le Conseil Régional le 25/09/2008 préconisent:

- la préservation des espaces agricoles au nord et à l'est du bourg,
- le maintien d'une continuité écologique et une rupture d'urbanisation sur les espaces agricoles préservés entre l'est du territoire de Mandres et la Forêt domaniale de Notre Dame à Santeny,
- un espace urbanisé à optimiser.

### Les orientations du S.D.R.I.F. en cours de révision

#### Les orientations du SDRIF





## **LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN**

Le Plan de déplacement urbain d'Île de France (PDUIF), approuvé le 15/12/2000 a défini des grands objectifs parmi lesquels :

- la diminution du trafic automobile,
- le développement des transports collectifs et des modes de circulations douces (marche, vélo),
- l'organisation du stationnement.

Un diagnostic et les orientations du nouveau Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France a été établi par le STIF en août 2009.

La réalisation de ces objectifs s'appuie en partie sur l'action des collectivités locales à travers notamment les plans locaux d'urbanisme, les projets d'amélioration du réseau routier, la politique de stationnement.

**L'étude de PLU** devra notamment intégrer un volet « **déplacement** » permettant d'avoir une vision globale de l'interaction entre urbanisation et déplacements; Les normes de stationnement en matière de logements devront être définies ; les circulations douces à favoriser seront identifiées afin d'instaurer d'éventuels emplacements réservés ou justifier le réaménagement de voiries existantes ; Seront également identifiés d'éventuels aménagements nécessaires à l'amélioration de la circulation des bus et à la desserte des différents quartiers.

## **LE SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie**

Conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E). La commune de Mandres-les-Roses est située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie dont le SDAGE a été approuvé le 20 septembre 1996. Il constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau jusqu'en décembre 2009.

Le PLU devra prendre en considération les dispositions de ce Schéma qui prévoient notamment :

- que soient maîtrisés les rejets polluants,
- de prendre en compte des mesures visant à réduire, maîtriser et traiter le ruissellement urbain,
- que les études d'assainissement prennent impérativement en compte et de façon indissociable les problèmes de pollution de temps sec et de temps de pluies,
- l'amélioration, dès la conception de la fiabilité des ouvrages de traitement pour atteindre une permanence de l'efficacité en dépit des aléas (fluctuations de la qualité des effluents reçus, temps de pluie),
- la conformité des branchements,
- la fiabilité de l'exploitation des réseaux

La rivière de l'Yerres borde le territoire communal en partie Ouest ; le Ru du Bois de Saint Leu qui est un affluent du Réveillon traverse le territoire. Le SDAGE du bassin Seine-Normandie préconise une qualité de l'eau 1B (critères d'appréciation globale de la qualité de l'eau SEQ-EAU) pour ces cours d'eau non domaniaux.

## **LE SAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres**

Conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) en application de l'article L 212-3 du code de l'environnement.

**La commune de Mandres-les-Roses s'inscrit dans le périmètre du projet de S.A.G.E. de l'Yerres**, en cours d'instruction. Il définit les enjeux prioritaires suivants :

- améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques
- améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation
- maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations
- améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau
- restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

Le SAGE indique un certain nombre de préconisations qui s'appliquent aux documents d'urbanisme et notamment celles concernant les zones humides et le ruissellement urbain. Les documents du SAGE sont téléchargeables sur le site : <http://gesteau.eaufrance.fr/documents/sage/SAGE03019>

Le SyAGE (Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres) instruit un Contrat pour l'Eau de la Vallée de l'Yerres et du Réveillon (Contrat Global/Contrat de bassin) dont l'état des lieux a été établi en juillet 2009. Il associe 25 communes, 1 association, 7 syndicats, 2 communautés d'agglomération, SNS, VNF, CCI et chambres d'agriculture. Ce contrat de bassin n'est pas opposable aux documents d'urbanisme.

## L'INTERCOMMUNALITE : l'inscription dans un projet de territoire

(Sources : RGP INSEE /CCPB - Diagnostic du projet de territoire-22/11/2007)

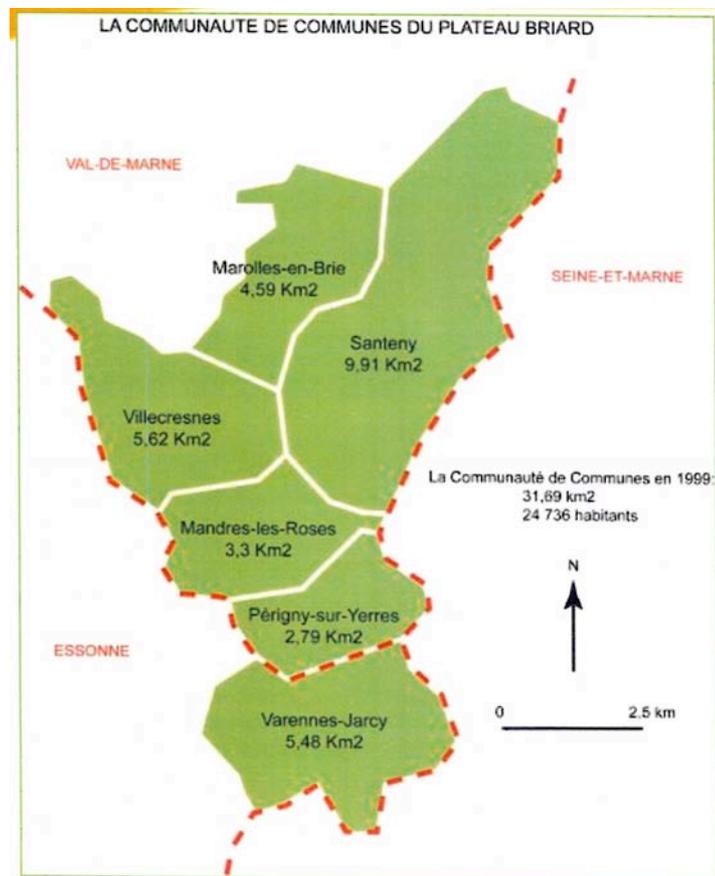
MANDRES-LES-ROSES fait partie de la **Communauté de Communes du Plateau Briard (C.C.P.B.)**, créée le 3 décembre 2002 regroupant 6 communes : Villecresnes, Mandres-les-Roses, Périgny-sur-Yerres, Varennes-Jarcy, Santeny et Marolles-en-Brie.

Cette communauté représente un territoire de 30,4 Km<sup>2</sup> comportant en 2008:

- 27 000 habitants soit 822 hbts/km<sup>2</sup>
- 8 339 logements
- 6,2% de logements sociaux
- près de 1000 entreprises pour 5 500 salariés.

Elle se caractérise par :

- une identité culturelle forte, une qualité de vie reconnue et des atouts pour le tourisme et la valorisation du patrimoine liée à une grande diversité des paysages,
- une carence en transports collectifs, hormis le bus,
- une activité agricole qui représente 50% de celle du Val-de-Marne,
- des espaces céréaliers de bons rendements, des problèmes d'adaptation au marché pour l'horticulture, des performances sur des circuits courts (marchés) pour le maraîchage,
- une tendance à l'étalement urbain au détriment des espaces agricoles,
- un caractère résidentiel très prononcé, une urbanisation faiblement dense mais de nombreuses trames vertes présentes (38% du territoire de la CCPB en espace naturel inventorié ou protégé),
- un retard conséquent en termes de réalisation de logements sociaux,
- un territoire « riche », des niveaux de revenus élevés,
- un tissu économique relativement diversifié mais peu d'emplois qualifiés au regard des profils de la population et des difficultés à recruter pour les emplois les moins qualifiés.



La Communauté de communes se substitue aux communes pour exercer certaines compétences :

- **l'aménagement de l'espace communautaire :**
  - Elaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial
- **la politique de développement économique :**
  - la création, l'aménagement et la valorisation des zones d'activités économiques,
  - l'aide aux entreprises (inventaire exhaustif pour créer et gérer un fichier des entreprises artisanales, agricoles, commerciales, industrielles et des professions libérales)
  - l'aide à l'emploi (identification des besoins en termes de main-d'œuvre, d'équipements publics et collectifs, de logements)
- **l'équilibre social de l'habitat :** la politique du logement et du cadre de vie
  - l'élaboration et la mise en œuvre d'un Programme Local intercommunal de l'Habitat
  - le logement social
- **la protection et mise en valeur de l'environnement :**
  - la gestion de déchets ménagers : collecte, élimination, traitement et valorisation des déchets ménagers et autres.

### **Le projet de territoire :**

Le projet de territoire de l'Intercommunalité qui détermine les priorités d'aménagement à l'horizon 2020 est en cours d'élaboration. Il a pour objectif de définir ses spécificités et de trouver les conditions de son propre développement sur :

- les enjeux environnementaux
- les enjeux sociaux,
- les enjeux économiques.

Cinq **priorités** majeures ont été retenues : préservation de l'environnement, maintien de l'agriculture, développement de l'emploi, valorisation du patrimoine bâti et développement d'une offre neuve de logements. Toutes les orientations tendent au renforcement de l'identité du Plateau Briard autour de **l'image de « poumon vert »** de l'Est parisien. Un consensus s'est établi pour viser à la maintenir, la consolider et mettre en valeur cet atout. La définition du projet de territoire de la CCPB à partir d'un « socle vert » à préserver constitue l'axe fondamental autour duquel il se déploie.

Plusieurs actions envisagées pour le projet de territoire sont prises en considération et servent de guide à l'élaboration du PLU et notamment:

- en matière économique : identifier le foncier disponible, développer les possibilités d'implantations nouvelles pour la création d'emplois en adéquation avec les besoins des résidents de la CCPB, maintenir les zones agricoles existantes en s'appuyant sur le périmètre d'intervention foncière (PRIF) et renforcer la dynamique agricole et les emplois qui y sont liés,
- en matière environnementale : favoriser la préservation des ressources (eau, espace, air) et le développement des énergies renouvelables, développer les équipements en faveur du tourisme vert : maison de la nature et de l'agriculture, sentier pédagogique, valorisation du tourisme équestre, mettre en place un maillage vert avec le développement des circulations douces,
- en matière sociale : développer les équipements et commerces selon les besoins de la population : accueil de la petite enfance, lieu d'accueil pour les adolescents, équipements culturels, développement du commerce de proximité,
- en matière d'habitat : valoriser et réhabiliter le patrimoine existant, favoriser les constructions Haute Qualité Environnementale, construire ou réhabiliter de petits logements pour maintenir les jeunes et les seniors en centre-ville, identifier le foncier disponible pour développer les acquisitions et mieux maîtriser les développements.
- En matière de transports : améliorer le réseau de bus urbains, favoriser le rabattement vers les gares RER A et D, favoriser la création de la déviation de la RD 252.

### **Enjeu du P.L.U. au regard des politiques territoriales et sectorielles existantes**

*Les politiques territoriales et sectorielles existantes s'imposent au Plan Local d'Urbanisme : ce sont le Schéma Directeur de la Région Île de France de 1994 (en cours de révision) et le SDRIF adopté par le Conseil Régional en 2008, le Plan de Déplacement Urbain de la Région Île de France, le SDAGE du bassin Seine Normandie, le SAGE de l'Yerres en cours d'élaboration ; ils définissent les grandes orientations d'aménagement de la commune :*

- *un espace urbanisé de fait sur la majeure partie du territoire,*
- *des espaces partiellement urbanisables en périphérie Est de la zone urbanisée,*
- *de vastes espaces agricoles à préserver à l'est du territoire,*
- *un espace paysager à l'ouest , sur la vallée de l'Yerres.*

*Au vu de ces directives, la commune souhaite promouvoir un développement harmonieux de la ville conciliant les directives régionales, la politique de développement communautaire, les possibilités de développement urbain modéré dans le respect de la préservation et la valorisation des qualités paysagères et environnementales du site.*

## III- DONNEES SOCIO ECONOMIQUES

### III-1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

(Sources : RGP INSEE Juin 2011 /CCPB - Diagnostic du projet de territoire-22/11/2007 - Rapport de présentation POS - 10/2000 – PLH 2007-2013 – CCPB - Données communales –2011– Statistiques SITADEL ).

#### III-1-1 Variation démographique

La population communale recensée en **2008** comprenait **4342** habitants pour une population de **1552** ménages.

**1962-1982** : accroissement sensible de la population avec un taux de croissance annuel de 3,44% et 3,31% sur les deux périodes 68-75 et 75-82.

#### POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	1 496	1 896	2 386	3 703	4 101	4 342
Densité moyenne (hab/km2)	453,3	574,5	723,0	1 122,1	1 242,7	1 315,8

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

**1982-1990**. Augmentation plus forte avec un taux de croissance de 5,67% annuel 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. Le solde migratoire est fortement excédentaire sur cette période.

**1990-2008**: Ralentissement de la croissance qui est ramenée à un taux annuel de 1,18% de 1990 à 1999, et de 0,76% de 2006 à 2008

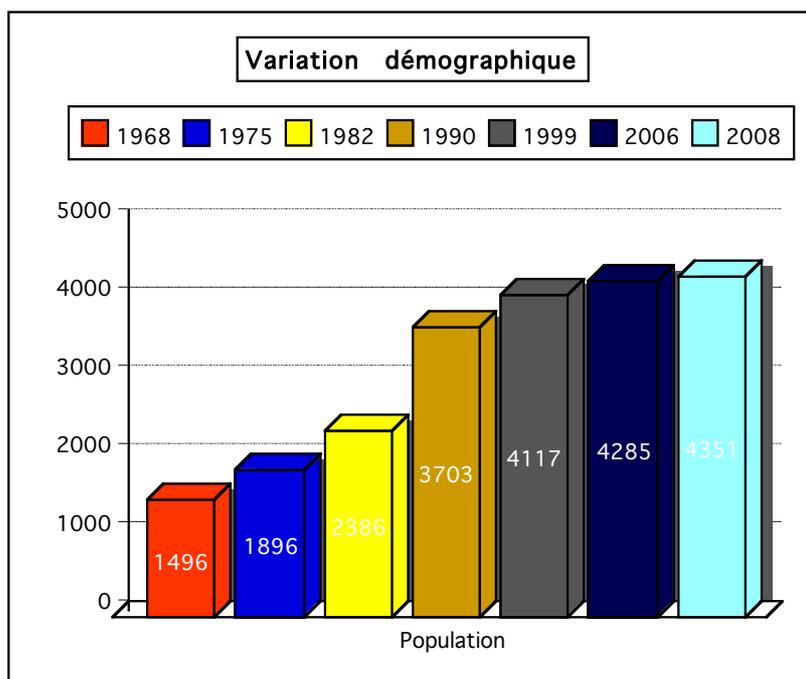
#### Évolution démographique 1968 -2008 (source RGP-INSEE 2011)

	Population municipale (sans doubles comptes)*	variation	%	Solde naturel %	Solde migratoire %	Population des ménages	Nombre de ménages	Taille des ménages
1968	1496							
1975	1896	+ 400	+3,44%	+0,31%	+3,13%	-	-	-
1982	2386	+ 490	+3,31%	+0,31%	+3,00%	2245	745	3,0
1990	3703	+ 1317	+5,67%	+0,31%	+5,36%	3552	1149	3,1
1999	4101	+ 414	+1,18%	+0,30%	+0,91%	3852	1324	2,9
<b>2008</b>	<b>4342</b>	+ 241	+0,6%	+0,0%	+0,6%	4133	1552	2,7

On constate la forte prédominance du solde migratoire sur la période 82-90 (+5,36%) par rapport au solde naturel ; ce phénomène se réduit considérablement sur la décennie suivante (+0,91%), puis de 1999 à 2008 (+0,6%). Ses variations sont directement liées à l'offre en nouveaux logements mis en chantier sur le territoire.

Comparativement, le taux de croissance communal sur la dernière décennie est similaire à celui du Val de Marne : 0,7 et de la Région Ile de France (0,7%). En revanche les taux de croissance antérieurs étaient très supérieurs à ceux du département et de la Région.

Val de Marne	68-75	75-82	82-90	90-99	99-2008
Variation %	1,2	-0,3	+0,2	+0,1	+0,7
Région	68-75	75-82	82-90	90-99	99-2008
Variation %	0,9	0,3	0,7	0,3	0,7



La croissance démographique de Mandres-les-Roses fut régulière et sensible sur les 40 dernières années. La population a presque triplé (+2,89 %) en passant de 1496 hbts. en 1968 à 4342 habitants en 2008.

La période de croissance la plus marquée se situe entre 1982 et 1990 avec un taux de croissance annuel de 5,67%. Elle correspond à la réalisation d'opérations d'aménagement importantes (ZAC de la Ferme de Monsieur notamment).

Le taux de croissance annuel s'est fortement ralenti dans les années 90 : +1,18% en 1999 et sur la dernière décennie : +0,6%. Il est actuellement sensiblement inférieur à celui de la CCPB : +2,27%, mais similaire à celui du département et de la Région. Ce phénomène résulte de la diminution du nombre de nouveaux logements créés.

### L'évolution de la population est étroitement liée au développement du parc de logements (§ Ch. III-2).

La population totale estimée en **2008** à **4342** Mandrions (*statistiques INSEE – juin 2011*) soit une progression de **+241 Hbts.** par rapport à la population totale de 1999 (4117 habitants). La commune a continué à accueillir de nouveaux habitants mais sur un rythme moins soutenu.

### III-1-2 Structure des ménages : une tendance au desserrement

(source INSEE juin 2011 – Rapport de présentation POS-10/2000)

La taille moyenne des ménages était de 3,10 en 1990 et **2,70 en 2008**.

On constate ainsi un desserrement des ménages dû à la proportion de plus en plus importante de familles monoparentales, de célibataires, de personnes âgées vivant seules, de couples plus âgés dont les enfants ont quitté le domicile. C'est un phénomène qui est observé sur l'ensemble de l'Île de France (2,38 en 1999).

La taille des ménages reste cependant sensiblement plus élevée que dans le département (2,4 en 1999).

TAILLE DES MENAGES	MANDRES-LES-ROSES	ILE DE FRANCE
1982	3,00	2,48
1990	3,10	2,46
1999	2,90	2,38
2008	2,70	

L'analyse de la structure des ménages (*statistiques 1999-2006*) met en évidence l'importance du nombre de **couples avec enfants** ; leur pourcentage tend cependant à baisser : il représentait 71% des ménages en 1999 et **63% en 2006**. Corrélativement, le nombre de **couples sans enfants** correspondant principalement aux couples plus âgés dont les enfants ont quitté le domicile a sensiblement augmenté : 16,8% en 1999 – **22% en 2006**.

Population des ménages par type	Ménage seul	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Couple sans enfant	Autres ménages sans famille	TOTAL
<b>1999</b> NOMBRE	200	216	2752	644	40	3852
<b>1999</b> pourcentage	5,2%	5,6%	71,4%	16,8%	1,0%	100%
<b>2008</b> NOMBRE	317	372	2403	994	48	4133
<b>2008</b> pourcentage	7,7%	9,0%	58,1%	24,0%	1,2%	100%

La différence sensible entre la population municipale (4342 Hbts) et la population des ménages (4133 personnes) provient de l'existence de plusieurs établissements abritant une population spécifique qu'il est nécessaire de compter à part pour ne pas fausser l'analyse des statistiques:

- résidence de personnes âgées Normandy Cottage : 80 pensionnaires
  - résidence de personnes âgées Verdi : 77 pensionnaires
  - établissement Perce-Neige (autistes) : 30 pensionnaires
  - Le Centre d'Aide par le Travail (CAT) : 90 pensionnaires
- TOTAL : 277 pensionnaires

représentant **6,38%** de la population municipale en 2008.

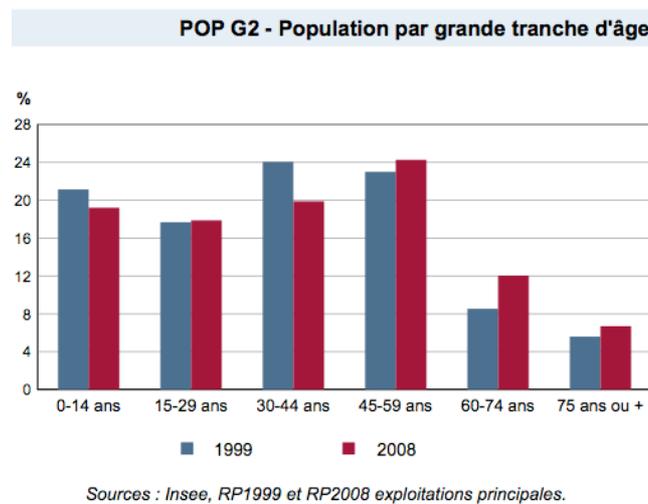
### **III-1-3 Structure par âge : une tendance au vieillissement de la population** (source INSEE 2011)

Classe d'âge	0-14 ans	15-29 ans	30-59 ans	60-75 ans	75 ans et +	TOTAL
<b>1999</b> NOMBRE	819	739	1935	362	246	4101
<b>1999</b> pourcentage	20%	18%	47,2	8,8	6%	100%
<b>2008</b> NOMBRE	834	776	1919	523	291	4342
<b>2008</b> pourcentage	20,1%	16,7%	44,2%	10,7%	8,3%	100%

Au recensement de 2008, on constate une **diminution des tranches d'âge jeunes** de 0 à 29 ans : +36,8% et de 30-59 ans (44,2%) par rapport au recensement 1999 avec un pourcentage respectif de 38% pour les 0-29 ans et de 47,2% pour les 30-59 ans.

Inversement la représentation des 60 ans et + augmente de 14,8% en 1999 à 19% en 2008. On constate une **tendance au vieillissement de la population** sur la dernière décennie.

Évolution 1999-2008:



**L'indice de jeunesse** (- de 17 ans/55 ans et +) est de **0,97**. Il est faible comparativement à celui de la CCPB (2,05 en 1999) et de la région Île de France (1,50).

### **III-1-4 Densité de population:**

Le territoire de MANDRES-LES-ROSES présente l'une des plus faibles superficies communales de la CCPB après Périgny-sur-Yerres : **3,3 km<sup>2</sup>** ; la surface intercommunale globale de la CCPB est de 31,69 km<sup>2</sup>.

**En 2008**, la densité de population était de **1316 Hbts/km<sup>2</sup>**. Elle était de 1243 hbts/km<sup>2</sup> en 1999.

À titre de comparaison la densité de population sur le territoire de la C.C.P.B. est de 780 hbts./km<sup>2</sup> pour 24 736 habitants sur 31,69 km<sup>2</sup>

### **III-1-5 Un bon niveau de revenus**

Source DGI - 2006

Le revenu imposable moyen par foyers fiscaux pour l'année 2006 est de **24 473 €** sur la commune de MANDRES-LES-ROSES. Il est supérieur au revenu moyen des Val de Marnais (19 960 €) mais il est le plus faible des communes de la CCPB.

À titre de comparaison, le revenu imposable moyen de la CCPB est de 28 540 € ; il dépasse de 43% le revenu moyen des Val de Marnais et de 37% celui des Essonnais.

Ceci peut s'expliquer par :

- un nombre de diplômés de niveau bac et supérieur de **37,5%**
- Un taux de chômage qui reste également en dessous du taux départemental : 5,8%

## **III-2 DEVELOPPEMENT DU PARC IMMOBILIER**

### **III-2-1 Évolution du parc de logements de 1975 à 2008**

(Situation RGP 1990/1999-2008 – ensemble des logements)

L'évolution démographique est étroitement liée à celle du parc immobilier.

RGP INSEE – 1975 – 2008 , SITADEL 1999-2007- Données communales 2006-2008

<b>PARC DE LOGEMENTS</b>	<b>RGP 1982</b>	<b>Évolution 1982-90</b>	<b>RGP 1990</b>	<b>Évolution 1990-99</b>	<b>RGP 1999</b>	<b>Évolution 1999-2008</b>	<b>RGP 2008</b>
Résidences principales	747	+402	1149	176	1325	226	1551
Résidences secondaires	50	-16	34	-17	17	0	17
Logements vacants	43	+36	79	12	91	-9	82
Parc total de logements	840	+442	1262	+171	1433	+217	<b>1650</b>

Le parc de logements de Mandres-les-Roses a connu un développement continu depuis la dernière guerre. Constitué de 754 logements en 1975, il en compte **1650 en 2008** .

Il s'est développé à partir du noyau du village le long des rues du Général Leclerc, rue Cazeaux, rue de Brie, rue Pasteur, rue René Thibault où l'habitat est ancien et traditionnel. Puis il s'est développé en périphérie du village, principalement sous forme d'habitat individuel, rue de Verdun qui conduisait à la gare à l'Est, rues Paul Doumer, du faubourg des Chartreux et des Vinots à l'Ouest sur les coteaux et le plateau qui dominent l'Yerres.

La forte croissance du parc immobilier entre **1982 et 1990** (+442 logements) correspond à la réalisation de plusieurs opérations groupées et notamment:

- La **Zone d'Aménagement Concerté de la Ferme de Monsieur**, au nord est de la ville, réalisée entre 1987 et 1988 composée en grande majorité de maisons individuelles, de maisons de ville accolées et d'un immeuble collectif d'une vingtaine de logements locatifs, soit **285** logements, 1 école maternelle avec bibliothèque scolaire.
- L'allée du Château d'eau : environ 15 pavillons – entre 1982 et 1990
- La rue St. Exupéry : environ 15 pavillons – entre 1994 et 1996

Cette forte croissance correspond en moyenne à un rythme de constructions de **55 logements/an**.

**En 8 ans le parc de logements a augmenté de 50%.**

**De 1990 à 1999**, le parc immobilier s'accroît de 171 logements (1990 : 1262 logements – 1999 : 1433 logements) avec une augmentation du nombre des résidences principales (+176 u) et des logements vacants (+12 u) et une diminution des résidences secondaires (-17 u),  
Le rythme des constructions représente une moyenne de **19 logements/an** sur cette période.

**De 1999 à 2008**, la croissance se poursuit sensiblement avec une augmentation de 217 logements correspondant à la création de 226 nouvelles résidences principales, la stabilisation des résidences secondaires et la diminution de logements vacants (-9 u). Le rythme des constructions reste soutenu avec une moyenne de **24 logements/an**.

Les 30 dernières années se caractérisent par un **développement sensible** du parc immobilier particulièrement marqué entre 1982 et 1990 (+ 442 logements soit 55 logements/an) et plus modéré mais très dynamique entre 1990 et 1999 (+ 171 u soit 19 lgts/an) et 1999-2006 (+ 174 u soit 25 logt/an).  
On observe une diminution régulière du nombre de résidences secondaires : 50 en 1982 / 11 en 2006. Ce phénomène est dû à leur transformation progressive en résidences principales.  
En revanche le nombre de logements vacants augmente sensiblement : 43 en 1982 / 86 en 2006 ; il peut concerner la désaffectation de logements anciens du centre bourg (dans les cours notamment) mais également des constructions en cours d'achèvement lors du recensement.

### **Évolution récente : 1999-2008**

Une opération d'ensemble programmée sur le **quartier « le Carreau Sud »** a permis la réalisation entre 2007-2008 de 29 lots à bâtir et un centre médico-social destiné à l'accueil et l'hébergement des autistes.

### **Synthèse – Evolution démographique et parc immobilier:**

*La commune a connu une croissance démographique particulièrement sensible dans les années 80 à 90 (+ 1317 habitants – taux de croissance de +5,67%/an) liée à l'accroissement important du parc de logements sur cette période (+ 442 logements soit une moyenne de 55 lgts/an) .*

*Le nombre de résidences secondaires a considérablement baissé 50 en 82, 11 en 2006), celles-ci étant progressivement transformées en résidences secondaires. Ce phénomène devrait rapidement se tarir.*

*Les logements vacants sont nombreux de 90 à 2006 (5 à 6% du parc total) probablement en raison du nombre important de constructions en cours de chantier lors des recensements.*

*Depuis 1990, la tendance de l'évolution est devenue plus modérée avec un niveau de constructions assez stable correspondant à la réalisation d'environ 19 à 25 logements /an et un taux de croissance démographique annuel de 0,60% entre 1999 et 2008.*

### **III-2-2 Age des logements: un parc de logements qui s'est fortement renouvelé**

L'évolution du parc du logement s'échelonne de la manière suivante :

Date de construction	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 2005	TOTAL
Nombre	277	103	94	146	161	423	382	1586

Le renouvellement de **50%** du parc de logements **entre 1982 et 2005** fait diminuer la part du parc ancien : la part des **logements antérieurs à 1949** ne représente plus que **24%** du parc de logements en **2005**.

### **III-2-3: Typologie des logements: prédominance de l'habitat individuel**

(INSEE 2011)

Logements	Maisons individuelles	Immeubles collectifs	Autres	TOTAL
Nombre en 1999	1223	178	32	1433
Pourcentage	85,3 %	12,4 %	2,3 %	100%
Nombre en 2008	1308	338	4	1650
Pourcentage	79,2 %	20,5 %	0,3 %	100%

**L'habitat individuel** est fortement majoritaire sur la commune, mais un **rééquilibrage en faveur du collectif** s'affirme fortement sur la dernière décennie. La proportion de l'individuel passe ainsi de près de

85,3% en 1999 à **79,2%** en **2008** ; corrélativement le pourcentage de logements collectifs passe de 11% à **17,2%** du parc de résidences principales.

**En 2008**, la majorité des habitants de la commune est **propriétaire** de son logement : **76,6 %** des ménages; 22% sont locataires dans un logement; 1,3% de la population est logée gratuitement. Corrélativement à l'augmentation du nombre de logements collectifs réalisés par rapport à celui des maisons individuelles, on constate sur la dernière décennie une **baisse du pourcentage de propriétaire et inversement une augmentation du nombre de locataires**: pourcentage respectif 99: propriétaires :78,9% , locataires :17,7%.

#### LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2008		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%		Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 551</b>	<b>100,0</b>	<b>4 111</b>	<b>14</b>	<b>1 325</b> <b>100,0</b>
Propriétaire	1 188	76,6	3 296	16	1 045 78,9
Locataire	341	22,0	760	6	234 17,7
dont d'un logement HLM loué vide	107	6,9	267	6	50 3,8
Logé gratuitement	22	1,4	55	12	46 3,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

### III-2-4 Taille des logements: une majorité de grands logements (INSEE 2011)

TAILLE DES LOGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS		TAUX	
	1999	2008	1999	2008
F1	41	49	3,1%	3,2%
F2	93	156	7,0%	10,1%
F3	187	202	14,1%	13,0%
F4	305	289	23,0%	18,6%
F5 ou +	699	854	52,8%	55,1%
TOTAL	1325	1551	100,0%	100,0%

Le taux fortement majoritaire de **grands logements (F4, F5, F6 et +)** tend à baisser: 75,8% en 1999 – **73,7% en 2008** soit plus des **3/4** du parc de résidences principales.

*Un rééquilibrage en faveur de logements de petite taille s'est amorcé sur la dernière décennie ; il est nécessaire de le poursuivre afin d'améliorer la diversité de l'offre notamment en faveur de jeunes couples dont le pourcentage est en baisse sur la commune.*

### III-2-5 Éléments de confort: un taux de logement inconfortable très faible (INSEE 2011)

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des critères objectifs d'appréciation de la qualité des logements : 97,6% des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche. Le nombre de **logements inconfortables** représente **moins de 3%** du parc de résidences principales.

#### LOG T8M - Confort des résidences principales

	2008	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 551</b>	<b>100,0</b>	<b>1 325</b>	<b>100,0</b>
Salle de bain avec baignoire ou douche	1 513	97,6	1 299	98,0
Chauffage central collectif	50	3,3	34	2,6
Chauffage central individuel	687	44,3	550	41,5
Chauffage individuel "tout électrique"	686	44,2	615	46,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

### **III-2-6 Les logements vacants: une évolution du taux à la baisse** (RGP 1990-1999-2008)

	<b>Total Logements 1990</b>	<b>Total Logements 1999</b>	<b>Total Logements 2008</b>	<b>Logements vacants - 1990</b>	<b>Logements vacants - 1999</b>	<b>Logements vacants 2008</b>	<b>Évolution de la vacance 90-2006</b>
Nombre	1262	1433	1650	79	91	82	
Pourcentage	100%	100%	100%	6,2%	6,4%	5,0%	-1,2%

Le taux de vacance entre 1999 et 2008 est en baisse de 6,4% à 5% du nombre total de logements. Ce phénomène est conjoncturel ; ce nombre intègre les logements en cours de construction qui ne sont ni vendus ni loués au moment du recensement.

#### **Synthèse – Caractéristiques du parc de logements :**

*Le parc immobilier s'est fortement renouvelé en 30 ans et la part du parc ancien antérieur à 1949 ne représente plus que 24% du parc de logements en 2005.*

*L'habitat individuel est fortement majoritaire sur la commune, mais un **rééquilibrage en faveur du collectif** s'affirme fortement sur la dernière décennie. La proportion de l'individuel passe ainsi de près de 85,3% en 1999 à 79,2% en 2008 ; corrélativement le pourcentage de logements collectifs passe de 12,4% à 20,5% du parc total de logements.*

*En 2008, la majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 76,6 % des ménages mais le nombre de locataires progresse (22%), corrélativement à une augmentation du nombre de logements collectifs réalisés.*

*Le taux de grands logements (F4, F5, F6 et +) tend à baisser sur la dernière décennie: 75,8% en 1999 – 73,7% en 2008 ; il représente cependant plus des 3/4 du parc de résidences principales.*

*Un rééquilibrage en faveur de logements de petite taille s'est amorcé entre 99 et 2008 ; cela permet d'améliorer la diversité de l'offre notamment en faveur de jeunes couples dont le pourcentage est en baisse sur la commune.*

*Globalement le niveau de confort des logements est satisfaisant. Le nombre de logements inconfortables représente moins de 3% du parc de résidences principales.*

*Le taux de vacance est assez en baisse depuis 1999 ; c'est un phénomène conjoncturel lié au nombre de logements en cours de construction qui ne sont ni vendus ni loués.*

#### **III-2-7 L'accès au logement: un marché immobilier dynamique** (données 2007/08)

Le marché immobilier reflète la typologie de l'habitat du territoire. Sur l'ensemble de la CCPB, **65%** des mutations de biens immobiliers (maisons, appartements, terrains à bâtir) sont des **maisons individuelles**.

En 2007 les transactions de maisons se situaient dans une fourchette de prix de 213 000 à 285 577 €.

Compte tenu de la qualité de vie offerte sur la commune et du niveau de prix observé, le marché est particulièrement attractif et compétitif.

### **III-2-8 La commune face aux nouvelles obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.**

#### **La mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) en 1995 par la commune et d'un PLH communautaire en 2007 par la CCPB**

Afin d'être en compatibilité avec l'article 13 de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991, la commune a adopté le 19 décembre **1995** un Programme Local de l'Habitat communal qui a mis en place une programmation pour les années 95-97 comprenant 40 logements sociaux. 26 logements sociaux et un bâtiment de 17 logements sociaux (43 u) furent ainsi réalisés à la fin des années 90.

En 2006, un **PLH communautaire** a été lancé à l'initiative de la CCPB et adopté le 19 décembre **2007**. C'est le premier document stratégique intercommunal, lancé avant la mise en œuvre du **projet de territoire** à travers un **Schéma de Cohérence Territorial**.

L'ensemble du territoire intercommunal présente un **retard conséquent** par rapport à l'obligation des 20% de logements sociaux figurant à l'article 55 de la loi SRU.

**L'enjeu du PLH** est de **cibler les besoins locaux** afin de répondre aux besoins en logement de la population du Plateau Briard. Produire en cohérence avec l'estimation du point mort : 1200 logements sur l'objectif 2006-2015, d'où 840 logements à l'échéance du PLH (2013). Actuellement 333 logements sont en cours de livraison.

**L'objectif** est de s'engager sur une **programmation de logements** qui permet de recréer un équilibre entre l'offre et la demande. Après établissement d'un diagnostic et d'un document d'orientation, il a été programmé la réalisation de **840 logements** à l'échéance du PLH (2013) sur les **6 communes** de la CCPB.

<b>ACTIONS PRECONISEES PAR LE PLH communautaire 2007/2013</b>	<b>PROGRAMMATION sur la commune de MANDRES-LES-ROSES</b>
- Développer l'offre locative sociale en réalisant <b>190</b> logements sociaux sur <b>6 ans</b> sur la commune. 0	- <b>30 logements</b> en zone NA desservie par la future RD53 sur une superficie de 15 000 m <sup>2</sup> - type individuel dense - <b>50 logements</b> à construire en secteur diffus - <b>110 logements</b> en réhabilitation/conventionnement dans le parc existant (centre ancien)
- Rééquilibrer l'offre de logements en construisant des logements de petite taille : soit 40% de petits logements (<3 pièces) dans le parc total	-
- Associer les problématiques de logement aux efforts de développement attractif du territoire en tenant compte des problématiques de logements des salariés des entreprises du territoire ou de celles souhaitant s'implanter)	-
- Réaliser une part significative de logements conventionnés (entre 25% et 60%) sur l'ensemble de la création de logements constructions, selon les secteurs géographiques ou les types d'opération	-
- Inciter aux formes urbaines plus denses en réduisant la taille des parcelles : individuel dense afin de limiter l'étalement urbain	-

#### ***Les spécificités de MANDRES-LES-ROSES dans ce contexte communautaire :***

*(Source : PLH 2007-2013 – CCPB)*

- ✓ Des disponibilités foncières: zone NA du POS desservie par la future RD 253 – S : 15 000 m<sup>2</sup>
- ✓ Une part plus élevée de logements sociaux existants sur la commune que sur la moyenne des communes de la CCPB : 8,17% sur Mandres-les-Roses, 6,2% sur la CCPB
- ✓ Le nombre de logements sociaux manquant est évalué à 196 par rapport à la loi SRU (donnée 2007).
- ✓ Le nombre de logements sociaux financés en 2005-2007 était de 92.
- ✓ Le ciblage du potentiel de la commune à l'échéance 2013 est de 140 logements conventionnés : 43 constructions neuves, 50 réhabilitations et 60 structures spécifiques.

Un **constat de carence** a été établi par la Préfecture le 16 septembre 2008, en application de l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour la période triennale 2005-2007. La commune a signé un **contrat de mixité sociale** aux cotés de M. le Préfet du Val de Marne le **19 février 2009** qui constitue un engagement significatif en faveur de la réalisation de logements sociaux.

L'arrêté préfectoral du 2 mars 2010 recense un potentiel de 225 logements sociaux.

Les actions et opérations identifiées dans le contrat de mixité sociale doivent trouver leur traduction dans le PLU afin de garantir l'atteinte de l'objectif triennal 2008-2010 et de préparer la période suivante.

Le nombre de logements manquants était à cette date de 175 logements sociaux pour atteindre 20% de résidences principales. Une réactualisation a été effectuée le 20 octobre 2009. Plusieurs opérations de réalisation de logements sociaux sont projetés à court terme.

### **Outils de maîtrise foncière à mettre en œuvre dans le cadre de l'élaboration de PLU:**

- lancement de **l'élaboration du PLU** répond aux outils préconisés par le PLH pour atteindre ses objectifs .
- **Droit de Prémption Urbain** sur les **zones UD et NA** du POS - Réflexion à **l'élargissement du DPU**
- Réflexion sur l'inscription d'un **quota SRU dans le PLU** pour les opérations groupées.

### **Synthèse :** *Bilan Logements sociaux – Selon inventaire 2010*

Dans l'**arrêté préfectoral du 2 mars 2010** il était recensé un potentiel de:

- en zone UG :	49 logements,
- en centre ancien UD:	36 lgts
- en diffus:	50 lgts dont 12 LLS
- ESAT de Rosebrie:	90 logements.
-----	
TOTAL	225 logements dont 187 LLS

En ce qui concerne les logements sociaux, l'arrêté préfectoral du 2 mars 2010 précise que le nombre de logements sociaux correspondants à 20% des résidences principales est de 331, soit une carence de logement sociaux manquant de 149 unités. Il a été recensé un potentiel de 225 logements dans les programmes en cours de réalisation ou à réaliser à court terme dans le cadre du PLU.

A court terme **les prévisions d'évolution du parc de logements** sont de :

- en zone UG–UI / Projet EMMAUS, le nombre de LLS passerait à 40 suite au refus de vente d'un propriétaire Livraison début 2014
- En zone UD / Projet VALOPHIS - 36 LLS – livraison début 2014 .
- une VEFA en cours de construction de 12 LLS , rue de Servon – Livraison 2013 .
- ESAT de Rosebrie : une reconstruction de 90 logements rentrerait comme LLS après mise aux normes, mais n'apporterait pas de population supplémentaire.

**Soit une prévision à l'horizon 2015 de:**

**88 LLS (création) + 90 LLS (réhabilitation) = 178 LLS supplémentaires**

En diffus : 10 logements/an

A moyen et long terme :

**Une zone AU** face au cimetière (S = 1,7 ha, hors emplacements réservés) présente un potentiel d'environ 20 à 30 logements selon les objectifs de la commune. **Afin de maîtriser la capacité d'accueil** de la zone et son plan d'aménagement, la zone est maintenue **vide de règlement** et ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après modification du PLU

### **Prévisions démographiques :**

- à l'horizon 2015 la prévision démographique par densification du tissu bâti existant et opérations programmées est estimée à + 200 à 300 Habitants.

- A l'horizon de 10 ans, la commune estime le rythme de production de logements à environ 20 unités/an (au regard des opérations programmées, des possibilités de densification du tissu existant et des potentialités du bâti mutable) soit une augmentation démographique de l'ordre de + 540 habitants sur la base d'une taille des ménages de 2,7 (donnée INSEE 2008).

## Enjeu du P.L.U. : Évolution démographique et parc immobilier

### Bilan

- **La forte croissance démographique des années 80 s'est ralentie**
- **Un mouvement sensible de desserrement des ménages**
- **Une tendance au vieillissement de la population**
- **Un bon niveau de revenus**
  
- **Le niveau de construction est moins élevé depuis 10 ans que dans les années 82-90 mais reste dynamique :**
- **Un parc de maisons individuelles largement majoritaire mais un rééquilibrage en faveur du collectif sur la dernière décennie,**
- **Un parc social insuffisant mais des opérations programmées à court terme dans le cadre d'un contrat de mixité sociale,<sup>31</sup>**
- 
- **Des disponibilités foncières pour la réalisation de logements sociaux,**
- **Un parc ancien à réhabiliter**

### Objectifs

**Poursuivre la construction de logements de façon maîtrisée,  
Renforcer la construction de logements locatifs sociaux sous forme d'opérations d'ensemble bien intégrées,  
Poursuivre la politique en faveur de la réhabilitation du parc de logements anciens  
Mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière adaptés aux objectifs de la municipalité.**

## III-3 LA VIE ECONOMIQUE (emploi, activités...)

### III-3-1 L'emploi

*(Situation RGP 1990/1999-2006-2008 – ensemble des logements – Rapport de présentation POS)*

#### Évolution de la population active et du chômage

La population communale comptait en 1999, **2088 actifs** représentant **50,7%** de la population.

Au recensement de **2008** qui comptabilise une population municipale de 4342 habitants, la population active représente **2199** personnes, soit **51,0%** de la population.

Le **taux d'actif** (*population active/population totale*) a légèrement augmenté de 1999 à 2008 : de 50% à **51%**.

Sur les **2199 actifs en 2008**, 2061 avaient un emploi (**93,7%**) et 138 étaient chômeurs (**6,3%**).

Le **taux de chômage** (*rapport du nombre de chômeurs sur le nombre d'actifs total*) de **6,3%** est sensiblement plus faible que le taux départemental qui se situe à 10%. Il est identique à celui de 1999 (6,2%)

Les **inactifs** représentaient 2143 personnes soit **49%** de la population totale.

	Population communale	Population active	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Taux d'actif	Nombre d'emplois	Taux d'emploi
1982	2386	1058	1004	54	0,44	760	0,71
1990	3703	1907	1816	91	0,51	1060	0,55
1999	4117	2054	1926	128	0,50	1095	0,57
2008	4342	2199	2061	138	0,51	1553	0,71

**L'emploi salarié** est largement majoritaire à MANDRES-LES-ROSES en 2008 : **89,7%** de la population active – **10,3%** ne sont pas salariés.

## **Le nombre d'emplois sur la commune : équilibre entre taux d'actifs et taux d'emploi**

L'évolution du **taux d'actifs** entre 1982 et 2008 fait apparaître une augmentation sensible de 7 points ; ce phénomène semble dû principalement à l'arrivée de ménages correspondant à des tranches d'âge actives qui se sont installées dans les opérations de logements neufs construits en nombre dans les années 80.

L'évolution du **taux d'emploi** (*nombre d'emplois sur la commune/nombre d'actifs*) en revanche a fortement baissé entre 1982 et 2006, puis s'est redressé en 2008 : 760/1058 en 1982 – 1252/2229 en 2006 – 1553/2199 en 2008 soit 0,71 en 1982, 0,56 en 2006, **puis 0,71 en 2008**. Le taux d'emploi préconisé par le SDRIF sur le département était de 0,86. L'objectif du projet du territoire de la CCPB est d'atteindre un taux d'emploi de 0,88 sur l'intercommunalité.

Cela marque la **disparité** sur la période 82-90 entre l'évolution des actifs en nombre et l'évolution du nombre d'emplois disponibles sur la commune. L'augmentation des actifs par la venue de nouveaux ménages (important programmes immobiliers des années 87-89) n'a pas été accompagnée par une croissance équivalente en nombre d'emplois. Ce phénomène souligne le caractère attractif de la commune pour des ménages actifs qui conservent un emploi à Paris ou en proche banlieue.

### **Emplois communaux :**

Le tableau des effectifs comporte 87 postes permanents ouverts en mairie.

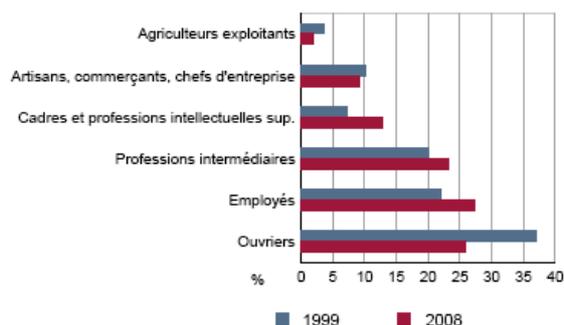
## **Les catégories socio-professionnelles: des ménages aisés**

EMP T7 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2008

	Nombre	%
Ensemble	1 586	100,0
Agriculteurs exploitants	29	1,8
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	145	9,1
Cadres et professions intellectuelles sup.	204	12,9
Professions intermédiaires	367	23,1
Employés	432	27,3
Ouvriers	409	25,8

Source : Insee, RP2008 exploitation complémentaire lieu de travail.

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Les **professions intermédiaires, employés et les ouvriers** sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées sur la commune: **76,2%** de la population active recensée soit près des  $\frac{3}{4}$  de la population active. La catégorie des cadres supérieurs (12,9%) est en nette progression entre 1999 et 2008, alors que la catégorie des ouvriers (25,8%) diminue sensiblement. Les artisans et les exploitants agricoles sont moins nombreux: respectivement 9,1% et 1,8%.

*On note une diminution sensible du nombre d'agriculteurs sur la dernière décennie*

*Les catégories socio-professionnelles sont comparativement **plus aisées** que dans le reste du département et la CCPB : le Val de Marne compte 8,77% de cadres et 12,69% de professions intermédiaires ; la CCPB : 11,38% de cadres et 14,53% de professions intermédiaires*

## **Répartition des lieux de travail des Mandrions: Des migrations alternantes qui se renforcent.**

### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 055</b>	<b>100,0</b>	<b>1 946</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	331	16,1	355	18,2
dans une commune autre que la commune de résidence	1 724	83,9	1 591	81,8
située dans le département de résidence	718	34,9	659	33,9
située dans un autre département de la région de résidence	993	48,3	915	47,0
située dans une autre région en France métropolitaine	10	0,5	15	0,8
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	4	0,2	2	0,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Seulement **16,1%** de la population active travaille sur la commune. **83,9 % travaillent hors de la commune** et se répartissent à 34,9% dans le département, 48,3% dans la région, 0,7% hors région.

Ces phénomènes de **migrations journalières** sont beaucoup plus importants que la moyenne régionale et nationale. Ils résultent certainement de la situation périurbaine de la commune et de la proximité de la capitale. Ils se sont **accentués** depuis 25 ans : Les actifs ayant un emploi hors de la commune représentaient une proportion de 67,2% en 1982 , 73,3% en 1990 et 81,8% en 1999.

Par ailleurs une autre part d'actifs venant d'autres communes se rend chaque jour sur le territoire. Ces migrations alternantes ont des **incidences** sensibles sur la vie quotidienne des Mandrions et notamment sur la **circulation** aux heures de pointe.

Les catégories socio-professionnelles qui ont un emploi sur la commune sont principalement des ouvriers (5%), des employés (3,35%), des professions intermédiaires (3,11%).

Le diagnostic préalable à l'établissement du PLH a mis en évidence cette spécificité de la CCPB : les actifs travaillent en dehors du territoire : *la CCPB offre peu d'emplois sur son territoire pour les types de catégories socio-professionnelles qui la compose.*

### **Mode de transports des Mandrions**

Mode de transports utilisés selon lieu d'emploi	commune de résidence	commune du département	autre département	Hors région en France	Ensemble
Pas de transport	117	4	4	0	125
Marche à pied	80	4	4	0	88
Deux roues	8	32	44	0	84
Voiture	92	656	520	24	1292
Transports en commun	4	80	380	4	468
<b>TOTAL</b>	<b>301</b>	<b>776</b>	<b>952</b>	<b>28</b>	<b>2057</b>

Sur les 2057 actifs, 301 travaillent à Mandres-les-Roses. La voiture n'est utilisée que par 30% de ces actifs et 70% vont à pied ou en vélo sur leur lieu de travail.

En revanche Le moyen de transport le plus utilisé est la **voiture** pour les actifs travaillant hors de la commune : 68,3% (1200/1756); les **transports en commun** représentent un pourcentage de **26,4%** (464/1756). Le vélo est utilisé par 4% des actifs se déplaçant hors de la commune.

En 2008, **92% des ménages disposent au moins d'une voiture** dont 48,1% disposent de 2 voitures et plus.

## Les secteurs d'emploi présents sur la commune : forte tendance à la baisse de l'activité agricole

### EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2008				1999	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	1 586	100,0	45,4	86,8	1 048	100,0
Agriculture	71	4,5	38,1	65,1	106	10,1
Industrie	104	6,6	34,5	78,7	74	7,1
Construction	258	16,3	16,5	84,9	156	14,9
Commerce, transports, services divers	549	34,6	44,0	84,8	295	28,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	603	38,0	61,7	93,4	417	39,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires lieu de travail.

En 2008, le **secteur tertiaire** (commerces, bureaux, services aux particuliers et aux entreprises) constitue l'offre d'emplois la plus importante sur Mandres-les-Roses avec **72,6%** du total. Puis viennent la construction (16,3 %), l'industrie (6,6%) et l'agriculture (4,5%).

On constate une **perte sensible des emplois en agriculture** qui représentait 23% du total en 1990, 10,1% en 1999 et seulement **4,5% en 2008**.

### **Synthèse – Vie économique**

Au recensement de 2008 **la population active** représente 2199 personnes sur 4342 habitants, soit **51%** de la population. Le taux d'actif (population active/population totale) a légèrement augmenté de 1999 à 2008 : de 50% à 51%.

Le taux de chômage (rapport du nombre de chômeurs sur le nombre d'actifs total) de 6,3% est sensiblement plus faible que le taux départemental qui se situe à 10%. Il est identique à celui de 1999 (6,2%)

L'évolution du taux d'actifs entre 1982 et 2008 fait apparaître une augmentation sensible de 7 points ; ce phénomène semble dû principalement à l'arrivée de ménages correspondant à des tranches d'âge actives qui se sont installées dans les opérations de logements neufs construits en nombre dans les années 80.

Depuis les années 90 on constate un rééquilibrage dans l'évolution des taux d'actifs (population active/population totale) et des taux d'emploi (nombre d'emplois sur la commune/nombre d'actifs) : (0,44 / 0,71 en 0,51 / 0,71 en 2008).

Les professions intermédiaires, employés et les ouvriers sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées sur la commune : près des  $\frac{3}{4}$  de la population active. La catégorie des cadres supérieurs (12,9%) est en nette progression entre 1999 et 2008, alors que la catégorie des ouvriers (25,8%) diminue sensiblement.

On note une diminution sensible du nombre d'agriculteurs sur la dernière décennie.

Les **phénomènes de migrations journalières** sont beaucoup plus importants que la moyenne régionale et nationale. Seulement 16,1% de la population active travaille sur la commune. 83,9 % travaillent hors de la commune et se répartissent à 34,9% dans le département, 48,3% dans la région, 0,7% hors région.

Ils résultent certainement de la situation périurbaine de la commune et de la proximité de la capitale. Ils se sont accentués depuis 25 ans : Les actifs ayant un emploi hors de la commune représentaient une proportion de 67,2% en 1982 , 73,3% en 1990 et 81,8% en 1999.

Par ailleurs une autre part d'actifs venant d'autres communes se rend chaque jour sur le territoire. Ces migrations alternantes ont des incidences sensibles sur la vie quotidienne des Mandrions et notamment sur la circulation aux heures de pointe.

Les catégories socio-professionnelles qui ont un emploi sur la commune sont principalement des ouvriers (5%), des employés (3,35%), des professions intermédiaires (3,11%).

Le moyen de transport le plus utilisé est la voiture pour les actifs travaillant hors de la commune : 68,3% (1200/1756); les transports en commun représentent un pourcentage de 26,4% (464/1756). Le vélo est utilisé par 4% des actifs se déplaçant hors de la commune.

En 2008, le secteur tertiaire (commerces, bureaux, services aux particuliers et aux entreprises) constitue l'offre d'emplois la plus importante sur Mandres-les-Roses avec 72,6% du total. Puis viennent la construction (16,3 %), l'industrie (6,6%) et l'agriculture (4,5%).

On constate une perte sensible des emplois en agriculture qui représentait 23% du total en 1990, 10,1% en 1999 et seulement 4,5% en 2008.

### **III-3-2 Les activités**

La commune de Mandres-les-Roses présente un tissu bâti essentiellement résidentiel, qui s'est développé à l'origine autour d'un noyau central (Ferme de Monsieur, Église) puis de façon linéaire le long de la rue de Verdun. Ce tissu est entouré à l'Est et au Nord par des espaces voués à l'agriculture qui a longtemps constitué la principale activité économique de la commune.

Trois zones d'activités spécifiques se situent en périphérie du tissu urbain.

#### **Les secteurs d'activités**

(source CCPB - Données communales - 2009)

La CCPB estime à environ **253** le nombre d'entreprises implantées à MANDRES-LES-ROSES en 2008 offrant 1252 emplois.

<b>COMMERCE ET SERVICES AUX PARTICULIERS</b>		<b>AUTRES ACTIVITES</b>	
SERVICE AUX PARTICULIERS	24	BUREAUTIQUE, INFORMATIQUE, BUREAUX D'ETUDES	17
COMMERCE ALIMENTAIRE	10	BANQUES, ASSURANCES, IMMOBILIER	10
COMMERCE SUR MARCHES ET EVENTAIRES	3	CONSTRUCTION, BATIMENT, MECANIQUE	60
CAFES HOTELS ET RESTAURANTS	5	SANTE , PHARMACIES, CABINET MEDICAL	34
COIFFURE, INSTITUTS DE BEAUTE	5	FINANCE, GESTION, COMMERCE DE GROS	24
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	AGRICULTURE	12
		PROFESSIONS LIBERALES	8
		INDUSTRIE	
		TRANSPORT , TAXI	10
		MAISONS DE RETRAITE	2
		EDUCATION FORMATION ET DEVELOPPEMENT	
		<b>TOTAL</b>	<b>177</b>

Le tissu économique se caractérise par :

- Un pourcentage important d'activités de services, d'entreprises du bâtiment, des activités de commerces et pas d'entreprise industrielle,
- un déclin du petit commerce local,
- des difficultés pour l'activité horticole et agricole.

#### **- Les services**

Les secteurs de **services sociaux privés et publics** occupent une part importante du territoire communal. Ce sont :

- le Centre d'Aide pour le Travail de Rosebrie (ESAT), situé dans le domaine de Rosebrie à l'est du territoire près du Bois de Saint Leu, (90 pensionnaires)
- la maison de retraite Verdi, (77 pensionnaires)
- la résidence de personnes âgées Normandy Cottage, (80 pensionnaires)
- l'établissement Perce-Neige (autistes) (30 pensionnaires)
- le centre de Loisirs de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- le centre de loisirs de France Télécom,
- les services de la Mairie et le Centre Communal d'Action Sociale (plus de 80 emplois).

Le secteur des **services** aux particuliers et aux entreprises offre **la moitié** des emplois mandrions.

### **- Le commerce de proximité : un droit de préemption institué**

La quasi-totalité des commerces de proximité est regroupé en centre-ville, le long de la rue du Gal Leclerc et de la rue de Brie. Il n'y a pas de centres commerciaux sur la commune. Ils se situent sur des communes environnantes.

Un marché se tient Place des Tours Grises le mercredi et le samedi.

Un **diagnostic** de ce secteur d'activités a été récemment effectué pour la commune. Il révèle que plusieurs commerces ont fermé ces dernières années : vendeur de cycles, cordonnier, bijoutier, papeterie, magasin d'électroménager, vendeur de voitures et surtout le commerce de bouche (2 bouchers, 1 poissonnerie, 1 supérette, 1 restaurant) soit 12 commerces en 10 ans.

Quant au marché de la Place des Tours Grises, le nombre de commerçants a diminué de manière drastique.

En revanche, les banques, agences immobilières et agences d'assurance se sont multipliées.

Afin de pallier cette atteinte à la diversité commerciale et éviter une mono-spécialisation du centre de Mandres-les-Roses au profit d'établissements financiers, La commune a institué un **droit de préemption** sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux. L'objectif est la **sauvegarde des commerces de proximité** en centre-ville afin d'offrir aux habitants une plus grande diversité commerciale.

Le périmètre actuel inclut :

- la rue Paul Doumer depuis la rue Henriette Fougasse jusqu'à la Place de Gaulle,
- la rue du Gal Leclerc,
- la rue de Brie depuis la rue du Gal Leclerc jusqu'à la rue Cazeaux,
- les places du Général de Gaulle et Aristide Briand.

Le maintien des commerces en centre-bourg outre leur rôle de fourniture de produits de première nécessité joue également un rôle de convivialité (rencontre, échanges) et d'animation, essentiel pour la dynamique urbaine et l'attractivité de la commune.

Par ailleurs ils contribuent à diminuer les déplacements vers les grandes surfaces éloignées de la commune et ainsi de réduire les encombrements du réseau routier et les émissions de CO2 nuisibles à l'environnement.

### **- Les zones d'activités économiques**

*Données communales - 2009*

La commune dispose de 3 Zones d'activités économiques d'une superficie totale de 112 482 m<sup>2</sup> (3,4% du territoire).

**Zone d'Activités des Perdrix** (2 ha) : Cette zone dynamique, située rue de Verdun en entrée Est de Mandres-les-Roses compte 38 entreprises en 2009, dans des secteurs d'activités divers : principalement des entreprises du bâtiment mais également des activités de services, import-export, mécanique générale, transports routiers, comptabilité...

**Zone d'activités du Pavillon** (1 ha) : de création récente, elle rassemble à présent 20 entreprises dans des activités diversifiées : entreprises du bâtiment, commerce de gros, carrosserie, fabrication d'appareils médico-chirurgicaux... 5 d'entre elles occupent des ateliers locatifs communaux. Elle est située à l'angle de la rue François Coppée et Auguste Dupin.

**Zone d'activités François Coppée** dite de France Télécom (8 ha) : Cette zone qui abrite une grande entreprise se situe en limite de la commune de Villecresnes, en entrée de ville Ouest. Sa reconversion pourrait offrir des disponibilités foncières importantes pour accueillir de nouvelles entreprises.

Ces zones sont actuellement bien occupées. Il n'y a pas de nouvelles zones d'activités en projet.

### **L'activité agricole et horticole**

Les 2/3 du territoire communal sont préservés en espaces agricoles. Autrefois activité principale, c'est toujours l'affectation dominante des sols de la commune. Ce sont des terres de culture de bon rendement destinées à la céréaliculture.

Des exploitations horticoles restent en activité en périphérie du territoire sur les domaines de Rosebrie et de Roseval mais de nombreuses friches se développent à proximité du tissu bâti aux abords de la rue François Coppée.

Il n'y a pas de siège d'exploitation d'agriculteur sur la commune ; seuls sont présents des horticulteurs ou des maraîchers. La population est vieillissante ; cela soulève les problèmes de reprise d'activité.

L'horticulture connaît un déclin croissant. Elle pose des problèmes d'adaptation au marché.

Les exploitations en partie Est sont en activité mais la partie Ouest est en grande difficulté. De nombreuses serres abandonnées signalent les problèmes de ce secteur : manque de débouchés, population vieillissante, problèmes de transmission.

Le maraîchage est également présent et performant sur les circuits courts : marchés.

Un **Programme d'agriculture péri urbaine** pour le plateau Briard et la vallée du Morbras a été établi sous l'impulsion de la Direction régionale et interdépartementale de l'agriculture et de la Forêt d'Ile-de-France en juillet 2003 avec pour objectif « de mettre en place les conditions de maintien et de développement d'une agriculture économique rentable et de répondre à une demande sociale vis-à-vis des espaces agricoles e matière de gestion du territoire, d'accueil, de qualité des paysages et du cadre de vie ».

Il concerne 12 communes de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne et de la communauté de communes du Plateau Briard dont fait partie Mandres-les-Roses.

Un projet d'extension du P.R.I.F (Périmètre Régional d'Intervention Foncière) des abords de l'interconnexion des TGV a été étudié sur l'ensemble des espaces agricoles de Mandres-les-Roses. Ce dispositif autorise l'Agence des Espaces Verts à intervenir pour acquérir et aménager les terrains naturels et sur les parcelles agricoles à effectuer en priorité une veille foncière. Au sein de la CCPB, ce P.R.I.F. concerne les communes de Mandres-les-Roses, Villecresnes, Santeny et Marolles-en-Brie ; Dans ce secteur ont été également mis en place le PRIF de Périgny-sur-Yerres, le PRIF de la boucle de Villemeux, le PRIF de Combs-la-Ville et le PRIF de Servon. Deux autres projets de PRIF sont à l'étude à Varennes-Jarcy (Vallée de l'Yerres et plateau agricole) et Brie-Comte-Robert (plateau agricole).

L'objectif visé est de permettre le maintien de la viabilité de l'activité agricole et de participer à l'amélioration paysagère des espaces ouverts.

L'acquisition par l'A.E.V. des terres et friches horticoles anciennes pour les rendre cultivables est envisageable ; la concertation effectuée auprès des agriculteurs n'a pas permis de faire aboutir ce projet de Périmètre d'Intervention.

Des études ont été menées sur les possibilités de reconversion des friches horticoles en activités agricoles céréalières ou maraichères. Elles s'ajouteraient à une reconversion dirigée vers l'agriculture biologique progressive de tout l'espace cultivable. Il faudra imaginer un autre mode de reconversion pour les établissements dotés de structures lourdes. Ceux-ci pourraient alors se tourner vers le para-agricole permettant le conditionnement des produits issus de l'agriculture biologique.

### **Objectifs et enjeux du PLU au regard du développement économique**

#### **Bilan :**

- **Peu d'emplois qualifiés au regard des profils de population,**
- **Une difficulté à recruter pour les emplois les moins qualifiés,**
- **Une tendance au déclin du petit commerce local,**
- **Une activité horticole et agricole en difficulté.**

#### **Objectifs :**

**Redynamiser le commerce de proximité en menant des actions d'accompagnement sur l'environnement urbain,**

**Maintenir et consolider l'activité agricole sur le territoire et favoriser la restructuration des friches agricoles dans le cadre du Programme d'agriculture périurbaine pour le Plateau Briard .**

**Favoriser l'aménagement et la valorisation des zones d'activités économiques pour développer l'emploi sur la commune en conciliant les enjeux communautaires et les enjeux locaux.**

## **III-4 EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION**

### **III-4-1 Les équipements publics**

La commune dispose sur son territoire de nombreux équipements :

#### Équipements administratifs et culturels :

- Mairie et services techniques installés dans la Ferme de Monsieur, inscrite à l'Inventaire. Des Monuments Historiques
- Ateliers municipaux av. G. Pompidou
- Poste
- Cimetière
- Église St Thibault.

#### Équipements scolaires :

##### Écoles maternelles et primaires : 2 groupes scolaires

- 1 école maternelle : Place Verdi – 7 classes – 194 élèves 2008/2009
- 1 école élémentaire implantée sur deux sites : Place du Gal de Gaulle ( 8 classes) et parc des Charmilles - rue Paul Doumer (4 classes) avec un effectif de 298 élèves pour l'année 2008/2009

Les possibilités de restructuration ou d'extension de ces établissements sont actuellement étudiées afin de pallier certains dysfonctionnements (vétusté, infrastructures obsolètes..)

#### Collège

La commune dispose d'un collège construit récemment rue François Coppée: Collège Simone Veil au lieu-dit « La Fraizière »

#### Lycée

La commune ne dispose pas de lycée. Les élèves se rendent aux lycées de Limay-Brévannes ou Brunoy et dans des établissements privés environnants.

#### Équipements périscolaires :

- crèche municipale et multi-accueil intercommunale avec la commune de Périgny/Yerres – rue Paul Doumer. Environ 35 places
- centre de loisirs maternelle (école maternelle)
- centre de loisirs primaire (écoles primaires)
- centre aéré (mercredi et vacances) : centre géré par la Caisse des Dépôts et Consignations,

#### Équipements sportifs :

- 2 gymnases – Gymnase du Parc des Charmilles – rue Paul Doumer, et le gymnase de la Fraizière jouxtant le collège Simone Veil au lieu-dit « La Fraizière »
- 1 stade - avenue G. Pompidou,
- Terrains de tennis de la Ferme de Monsieur

#### Équipements culturels et de loisirs :

- Les locaux de la Ferme de Monsieur abritent de nombreuses salles polyvalentes : salle d'Orléans, salle de la Bergerie et salle Bernard Thoreau et des locaux associatifs : danse, dojo, billard, club du 3<sup>ème</sup> âge, cyber-espace dans le pigeonnier
- locaux associatifs aviation (aéromodélisme) – place C. de Gaulle,
- salle polyvalente André Ravier- place C. de Gaulle

#### Équipements sociaux :

- le Centre Communal d'Action Sociale – Ferme de Monsieur
- le Centre d'Aide pour le Travail de Rosebrie (ESAT), situé av. G. Pompidou,

#### Espaces publics :

- espace vert du Domaine de la Ferme de Monsieur, Place des Tours Grises, Allée J. Motteau,
- zone de loisirs de la rue des Vallées le long de l'Yerres,
- le chemin des Roses (coulée verte),
- Le parc des Vinots et le chemin de liaison vers le chemin de Yerres à Bire
- le Parc des Charmilles,
- le parc de Beauséjour.

### **III-4-2 Les équipements privés**

La commune abrite deux maisons de retraite médicalisées et un établissement spécialisé :

- la maison de retraite médicalisée Verdi,
- la résidence de personnes âgées Normandy Cottage,
- l'établissement Perce-Neige (autistes)

### **Synthèse - Equipements**

*Globalement, la commune s'est dotée des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants : mairie, salles polyvalentes, locaux associatifs, équipements sociaux, écoles primaire et maternelle, collège, gymnase, crèche, centre de loisirs, terrains de sports, chemins de randonnée...*

### **Objectifs et enjeux du PLU en matière d'équipements :**

- ✓ **Améliorer et restructurer les équipements publics vétustes**
- ✓ **Développer les circulations douces entre quartiers et équipements publics par la mise en valeur des ruelles piétonnières publiques.**

### **III-5 INFRASTRUCTURES, CIRCULATION ET TRANSPORTS EN COMMUN**

Mandres-les-Roses est traversé par des infrastructures routières très fréquentées : la **RD 252 A**, la **RD 253** et la **RD 252** qui rejoint la RN 19.

Ces routes départementales empruntent les rues traversant le centre-ville: rues François Coppée, rue du Gal Leclerc, rue Paul Doumer, rue Thibault, rue de Verdun, rue de Boussy et rue Cazeaux.

Cela induit une circulation dense, source de nuisances pour les riverains (bruit, pollution, encombrement des rues, problèmes de stationnement) dans le centre-ville.

**Les problèmes de circulation et de stationnement** constituent un **souci majeur** pour la commune qui a intégré au POS existant des **emplacements réservés pour les déviations des deux routes départementales RD 252A et RD 253** et qui sont reportés dans le PLU.

**Des emplacements réservés** pour l'aménagement de **nouvelles aires de stationnement** paysagères sont également prévus dans le PLU :

- rue P. Doumer : 285 m<sup>2</sup> pour la création d'environ 6 places,
- rue A. Schweizer : 1350 m<sup>2</sup> pour la création d'environ 28 places,
- rue F. Coppée : 3700 m<sup>2</sup> pour le stationnement affecté au collège et aux cars de transport scolaire,
- rue de Brie : 320 m<sup>2</sup> pour la création d'environ 8 places

Mandres-les-Roses à l'instar de l'ensemble des communes du Plateau Briard et la vallée du Morbras est confronté au problème spécifique de **la circulation agricole**. Un schéma départemental de circulation des engins agricoles a été réalisé dans le cadre du programme d'agriculture intercommunal par l'ARASEA en 2007-08. Une cartographie a été établie selon les données que les agriculteurs ont fournies à l'ARASEA au moment de son étude.

En ce qui concerne les **transports en commun**, la ligne de chemin Paris-Bastille/Verneuil l'Etang qui desservait autrefois la commune (« le train des roses ») n'est en plus en service ; la gare construite en 1875 qui constitue un élément du patrimoine local a été préservée et la plate-forme de l'ancienne voie ferrée transformée en un chemin de promenade protégé (coulée verte).

La gare la plus proche est celle du **RER D** (Paris / Brie-Comte-Robert) à BRUNOY.

En revanche la commune est desservie quotidiennement par plusieurs lignes de bus qui desservent les gares de BRUNOY, BOUSSY-ST-ANTOINE et YERRES (RER D) et permettent de rejoindre les villes environnantes (VILLECRESNES, BRIE-COMTE-ROBERT, MAROLLES-EN-BRIE, BOISSY ST LEGER (gare de RER A) : lignes de bus de la STRAV (lignes S, C et M)

- Ligne 24 M: Brunoy – Varennes-Jarcy
- Ligne C1-C2-C3 : ceinture Brunoy, Epinay-sous-Senart, Boussy St. Antoine, Mandres-les-Roses, Brunoy
- Ligne 23 : Créteil / Brie-Comte-Robert
- Ligne 06 : Brunoy-Mandres Perdrix
- Ligne S: Boussy St. Antoine- Combs
- Ligne M : zone des Perdrix/Brunoy

Par ailleurs la commune souhaite valoriser et renforcer le maillage des **circulations douces** sur son territoire. Celles-ci permettent aux habitants de Mandres-les-Roses de se déplacer à pied ou à vélo dans toutes les parties de la commune.

De nombreux itinéraires aménagés en centre-bourg, dans les espaces naturels périphériques sont répertoriés comme chemins de randonnée de la Fédération Française de la Randonnée Pédestre, en liaison avec les communes limitrophes :

- le sentier d'interprétation agricole du Plateau Briard : circuit de 8 km jalonné de panneaux d'information retraçant l'histoire locale et les spécificités agricoles et horticoles du Plateau Briard en passant par le domaine de St Leu (Périgny/Yerres), le Domaine de Rosebrie, le Chemin des Roses.

Ce parcours est relié à un ensemble d'itinéraires sur les communes environnantes : Périgny/Yerres, Quincy-sous-Senart, Varennes-Jarcy, Villecresnes, Marolles-en-Brie.

- le GR de Pays – Ceinture verte d'Ile-de-France qui emprunte le chemin de Périgny en limite Est de la commune,

- le GR de Pays – Forêts et Vallées briardes, qui longe la rue Auguste Dupin vers la pépinière départementale,
- le sentier de petite randonnée PR6 : chemin du 8 mai 1945 et avenue G. Pompidou

- le chemin des Roses, ancienne voie ferrée Paris/Bastille-Verneuil l'Etang renforcée par **un emplacement réservé pour le prolongement de la coulée verte de l'Interconnexion des TGV sur une emprise de 23 000 m<sup>2</sup>**.

Le projet de Tégéval représente un **intérêt régional de première importance** et un **objectif communal majeur en matière de valorisation de l'environnement et du cadre de vie**. La coulée verte d'interconnexion des TGV fait partie du réseau régional des itinéraires cyclables structurants adopté par le Conseil Régional le 23 juin 2011.

Les emprises définies pour la réalisation de l'opération sont confortées par l'emplacement réservé à cet effet n° 25.

Mandres-les-Roses fait également partie de « la Liaison Verte » des berges de l'Yerres et du Réveillon, ruban de 38 km épousant les berges de la vallée de l'Yerres et du Réveillon aménagé par le SYAGE depuis des décennies. Cet itinéraire pédagogique de grande qualité permet une découverte placée sous le signe de la nature et de la culture.

Ces aménagements seront poursuivis dans le cadre du « Contrat pour l'Eau de la vallée de l'Yerres aval & du Réveillon dit Contrat Global/Contrat de Bassin » en cohérence avec les politiques de valorisation écologique des milieux.

La commune dispose également de quelques venelles piétonnes dans le tissu bâti existant (centre ancien et opérations d'ensemble).

***L'ensemble des circulations douces est repéré sur le plan de zonage du PLU, le PADD et le règlement comme élément identifié du patrimoine local à protéger au titre de l'art. L. 123-1-5-6° du Code de l'Urbanisme afin de préserver un maillage continu interne à la ville et en liaison avec les communes limitrophes.***

#### **Objectifs et enjeux du PLU en matière d'infrastructures, circulation et transports:**

- ✓ ***Maintenir les projets d'aménagement permettant de diminuer les nuisances de la circulation en cœur de bourg (déviations routières),***
- ✓ ***Améliorer le stationnement en centre-ville***
- ✓ ***Favoriser les aménagements routiers destinés à améliorer la circulation agricole***
- ✓ ***Favoriser la création de pistes cyclables entre quartiers***
- ✓ ***Développer les équipements de proximité et les aménagements liés à la préservation de son environnement naturel et notamment le maillage de liaisons douces vers les communes limitrophes***
- ✓ ***favoriser l'aménagement de la coulée verte de l'Interconnexion des TGV et le réseau régional des itinéraires cyclables structurants en préservant et en confortant les emprises nécessaires à son aménagement.***

# **IV- GESTION DES RESSOURCES ET SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES**

## **IV - 1 Gestion des ressources**

### **IV-1-1 Eau - Assainissement**

Source : Note de présentation SyAGE 2013 – Note DADT Val de Marne-SPOT2013

#### **L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine**

La commune est alimentée en eau destinée à la consommation humaine (EDCH) par la Lyonnaise des Eaux. Cette eau est composée d'un mélange d'eaux superficielles et d'eaux souterraines. Le réseau d'alimentation de la commune répond aux besoins actuels de la population.

L'eau provient de l'exploitation de trois ressources principales qui fournissent la Rive Droite de la Seine de la Région Parisienne :

- Les deux unités principales de production sont les usines de la Seine.
- La 3<sup>ème</sup> ressource provient des captages de la nappe de Champigny.

L'exploitation du champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots à l'ouest du territoire assure l'alimentation de la commune. Le forage du Boisseau à l'Est de la commune a été supprimé.

La commune de Mandres-les -Roses fait l'objet d'une procédure de Déclaration Publique (arrêté préfectoral en cours de signature), relative à la protection de la ressource en eau souterraine du champ captant du Champigny Nord. Par ailleurs la commune est située dans la zone de répartition des eaux de la nappe de l'Albien Néocomien. Tous les prélèvements d'eau souterraine, hormis ceux inférieurs à 1000 m<sup>3</sup>/an sont soumis aux procédures d'autorisations et de déclaration (arrêté préfectoral du 30/09/2004.)

#### Qualité de l'eau distribuée :

La qualité de l'eau distribuée est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

#### Problème quantitatif et conséquences éventuelles

Le Préfet du Val de Marne peut limiter les usages de l'eau pour faire face notamment à une menace ou aux conséquences d'accidents de la sécheresse d'inondation ou de risque de pénurie.

### **Assainissement : eaux usées et eaux pluviales**

#### **Données générales**

Les services publics d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Mandres les Roses ont été délégués au Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE), lequel regroupe des communes et des groupements de communes sur les départements de la Seine et Marne (77), du Val de Marne (94) et de l'Essonne (91).

Le syndicat assure les missions suivantes :

- l'assainissement collectif et non collectif,
- la gestion des eaux :
  - l'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique,
  - l'entretien et l'aménagement de la rivière Yerres et de ses affluents,
  - la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - la défense contre les inondations,
  - la lutte contre la pollution,
- la protection et la conservation des eaux superficielles et souterraines,
- la protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- et la mise en œuvre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Le SyAGE est ainsi chargé de mettre en cohérence et de coordonner toutes les études générales, les actions et projets liés à l'eau sur l'ensemble du bassin versant, dans tous les domaines (rivière et milieux humides, ressource en eau, assainissement et eaux pluviales) pour les communes ou groupements adhérents.

Le syndicat est propriétaire et gestionnaire de tous les ouvrages d'assainissement sauf certains (réseaux d'eaux pluviales) gérés par les services du département du Val de Marne (DSEA). Sur le territoire communal, la DSEA assure la gestion de 5,472 km de réseaux d'eaux pluviales.

L'entretien des réseaux et postes d'eaux usées a été délégué à la Lyonnaise des Eaux pour 10 ans dans le cadre d'un contrat de délégation de service public conclu le 01/01/2008.

### **Zonage d'assainissement**

Un zonage d'assainissement a été réalisé sur la commune de Mandres-les-Roses et comprend la réalisation de deux plans de zonage, un plan de zonage eaux usées et un plan de zonage eaux pluviales.

Le zonage eaux usées délimite les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif.

Dans les zones dites « assainissement collectif », le SyAGE est tenu d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et leur transport.

Dans les zones dites « assainissement non collectif », le SyAGE est tenu d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonomes et la vérification de leur bon entretien.

Le zonage eaux pluviales délimite deux zones sur la commune de Mandres-les-Roses, pour lesquels, si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder une dérogation, en limitant le débit de rejet au domaine public selon deux zones :

- à 1 l/s/ha (zones propices à l'infiltration des eaux pluviales),
- et à 5 l/s/ha (zone pour laquelle l'infiltration est moins favorable).

Le zonage d'assainissement n'ayant pas encore fait l'objet d'une enquête publique, c'est le règlement d'assainissement du SyAGE qui fait foi en matière d'assainissement et de dérogation de rejet avec débit limité au domaine public, soit 1l/s/ha.

Le zonage sera ensuite annexé au PLU.

### **Etat du système d'assainissement collectif actuel**

La commune est équipée d'un réseau de collecte d'assainissement de type séparatif, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales se fait dans deux réseaux séparés.

### **EAUX USEES**

Le système d'assainissement des eaux usées de la commune de Mandres-les-Roses comprend :

- 3 postes de relèvement ou refoulement des eaux usées,
- 12 km de réseaux de collecte,
- 4,4 km de réseaux de transport,

soit 16,4 km de réseaux d'eaux usées.

L'ensemble des eaux usées collectées sur la commune rejoint le réseau de transport de la vallée de l'Yerres DN600, d'une part, pour l'ouest de la commune via 2 siphons sous la rivière face au 34 rue des Vallées et chemin du Lavoir, d'autre part, via le réseau de la rue Georges Coubard à Boussy-Saint-Antoine pour le sud et le centre ville.

Les effluents collectés sont ensuite transportés par l'ancienne antenne de la Vallée de l'Yerres puis par le nouveau collecteur de la vallée de l'Yerres, du Lavoir d'Epinais jusqu'au poste de refoulement P5 à Crosne pour rejoindre ensuite l'usine de traitement Seine-Amont de Valenton géré par le SIAAP (Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne).

### **Assainissement non collectif**

Il existe moins d'une dizaine de dispositifs d'assainissement collectifs recensés dans le SPANC à ce jour sur la commune de Mandres-les-Roses (8 ANC recensés : 5 en zonage ANC et 3 ANC non définitifs ou non confirmés en zone AC).

Les usagers relevant de l'assainissement non collectif se voient dans l'obligation de faire contrôler leur installation par le service du SyAGE en charge de cette mission.

Un règlement d'assainissement non collectif existe et est disponible au SyAGE et devra être annexé au PLU.

### **Etude diagnostic eaux usées**

Une étude de diagnostic des réseaux d'assainissement a été réalisée en 1988 par la commune de Mandres-les-Roses. Les travaux préconisés ont été réalisés.  
Aucune mise à jour n'a été réalisée depuis.

## **EAUX PLUVIALES**

Le système d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Mandres-les-Roses comprend :

- 12,14 km de réseaux de collecte,
- 2,68 km de réseaux de transport dont le ru Saint Leu,
- 500 avaloirs et grilles,
- 1 ouvrage de dépollution (dépollueur Rosebrie),
- et 5 bassins de rétention (SAUL François Coppée, bassin enterré rue St-Exupéry, dalot Servon, bassin télégéré Thibault et bassin télégéré Rosebrie),  
gérés par le SyAGE.

A noter également la présence :

- de 1 km de réseaux privés,
- de 5,9 km de réseaux du département du 94 (DSEA) sous les voies départementales et l'exutoire rue des Vallées
- d'un ouvrage de dépollution départemental : la CRDF rue des Vallées.

Les eaux pluviales ainsi collectées sont envoyées soit vers l'Yerres, soit vers le Réveillon, soit vers le ru du Bois Saint Leu.

### **Schéma directeur des eaux pluviales**

Dans le Schéma Directeur pour l'Assainissement des eaux pluviales de 1995, l'implantation d'une chaussée réservoir était prévue rue des Vallées afin de supprimer les insuffisances hydrauliques pour des pluies de période de retour 10 ans.

Dans la mise à jour du schéma directeur des eaux pluviales faite en 2011, l'ouvrage non réalisé depuis n'a pas été préconisé.

Deux collecteurs d'eaux pluviales Ø500 et Ø700 appartenant à la DSEA reprennent les eaux de ruissellement de la voirie et des toitures de cette rue en forte pente (10%).

A noter, que c'est dans cette rue qu'est positionnée la chambre de rétention des pollutions (CRDF) du CG94.

Seule la réalisation d'un entretien régulier des ouvrages de collecte des eaux de pluie de la rue des Vallées a été préconisée afin de lutter contre les débordements dans cette rue.

Afin de lutter contre les pollutions par temps sec et par temps de pluie des campagnes régulières de contrôles de conformité des branchements ainsi que le respect des règles de limitation de débit fixées sur la commune sont préconisés.

### **Réseau de drains agricoles**

Lors de la mise à jour du schéma directeur des eaux pluviales de 2011, les services techniques de la Mairie ont signalé la présence de réseaux de drainage agricoles encore existants qui ont pu être cassés à l'occasion de nouvelles constructions. La commune demande aux particuliers de ne pas endommager ces ouvrages, elle possède des plans de ces drains.

### **Contrat Global/Contrat de bassin**

Le « **contrat de bassin des vallées de l'Yerres aval et du Réveillon** » a été signé par l'ensemble des maîtres d'ouvrage concernés sur le bassin, le 20 octobre 2010.

La réalisation de ce contrat correspond à une **démarche globale par entité géographique liée à l'eau**. Le périmètre retenu concerne en effet trois des masses d'eau du périmètre du SAGE du bassin versant de l'Yerres :

- ◆ HR102 Yerres Aval
- ◆ HR 103 Réveillon
- ◆ Partie de HR73B Seine parisienne.

Ce contrat respecte les préconisations de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau), de la nouvelle loi sur l'eau du 30 décembre 2006 ainsi que les objectifs de qualité imposés sur les départements de l'Essonne, du Val-de-Marne et de Seine-et-Marne.

Le contrat, réalisé en partenariat avec l'ensemble des maîtres d'ouvrages concernés, l'Agence de l'eau Seine Normandie, la région et les départements, est un **contrat d'objectifs**.

La définition des objectifs du Contrat de la vallée de l'Yerres aval et du Réveillon est basée sur les enjeux du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Yerres.

Les résultats attendus sur le milieu et vis à vis des usages ont été appréciés sur la base de l'état des lieux réalisé en juillet 2009. Ils seront évalués tout au long du Contrat ainsi qu'au terme de la phase d'application, après réalisation des actions financées, par la mise à jour des indicateurs prévus au contrat.

### Les enjeux du contrat de bassin

Six enjeux ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du contrat de bassin :

- Enjeu A – Restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau
- Enjeu B – Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines
- Enjeu C – Délimiter et préserver les zones humides
- Enjeu D – Optimiser la gestion préventive des inondations
- Enjeu E – Mettre en œuvre la gestion quantitative de la ressource
- Enjeu F – Valoriser le patrimoine et le tourisme autour de la rivière

### **SDAGE et SAGE**

Les politiques de l'eau des partenaires financiers s'appuient sur un certain nombre de documents de référence dont le SDAGE et le SAGE (approuvé le 13 octobre 2011 par arrêté préfectoral).

Dans ce contexte, les collectivités locales peuvent bénéficier des incitations des partenaires institutionnels pour mener des actions de restauration et de préservation du milieu naturel à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente.

Les politiques révisées de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie - dans le cadre de son IXème programme - de la Région et des départements - avec leurs délibérations respectives dans le domaine de l'eau - ont pour objectif de favoriser les opérations permettant le respect de cette directive.

## **IV-1-2 Traitement des déchets**

Le PLU tient compte du **Plan Départemental d'Élimination des Déchets ménagers et assimilés** approuvé en 1997 et révisé le 20 mars 2000 par arrêté préfectoral.

*« La loi de décentralisation du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et son décret d'application du 29 novembre 2005 ont donné à la Région Ile-de-France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA). Le plan départemental du Val-de-Marne (PDEDMA), révisé le 20 mars 2000, est intégré dans le plan régional depuis janvier 2005. Le Conseil Régional d'Ile-de-France a adopté le PREDMA le 26 novembre 2009. »*

*Chaque projet d'installation nécessitant une autorisation du préfet devra être compatible avec les plans régionaux d'élimination des déchets. Ce plan s'impose aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires. Il peut être consulté sur le site internet du Conseil Régional d'Ile de France ([www.iledefrance.fr](http://www.iledefrance.fr), rubrique Environnement puis Gestion des déchets).*

*La région Ile-de-France désormais compétente en matière de planification du traitement des déchets, élabore également le Plan d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) et le Plan d'Élimination des Déchets issus des Activités de Soins (PREDAS). Ces 2 plans ont été adoptés le 26 novembre 2009. »*

### **Les déchets ménagers**

La compétence de la collecte et du traitement des ordures ménagères a été transférée à la Communauté de Communes du Plateau Briard qui fait partie du SIVOM de la vallée de l'Yerres et des Sénarts (Syndicat à Vocation Multiples comprenant 15 communes) dont le siège social est à Varennes-Jarcy dans le département de l'Essonne. Ce syndicat représente 160 000 Hbts sur 3 départements (Essonne, Val-de-Marne, Seine-et-Marne).

### **Collectes et transports**

- La collecte des déchets ménagers est organisée par le SIVOM à l'aide de camions bennes pouvant transporter 8 tonnes environ,
- Les déchets sont transportés au centre de traitement du SIVOM,
- La collecte s'organise sur 2 jours dans la semaine

Il est précisé dans le règlement de PLU que les **règles d'accès aux habitations** et **les modalités de collecte** doivent être respectées conformément aux prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts.

### **Dépôts directs des particuliers en déchetterie**

Le SIVOM dispose d'une déchetterie ouverte au public où celui-ci peut déposer différents types de déchets sous certaines conditions.

Les déchets sont classés par type de matériaux ; Sont refusés les déchets infectieux, les médicaments et les déchets radio actifs.

### **Le tri et le traitement des déchets**

Les camions bennes sont vidés dans une fosse. Le tri s'organise avant le recyclage des déchets.

Le traitement des déchets est différencié selon leur nature : déchets organiques, papiers et piles électriques, verre, plastique, métal.

### **Synthèse - Gestion des ressources:**

*L'exploitation du champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots à l'ouest du territoire assure l'alimentation en eau potable de la commune. Le forage du Boisseau à l'Est de la commune a été supprimé.*

*Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique concernant les usines de captage de St Thibault correspondant au champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots et de Périgny (champ captant de Périgny) est en cours d'instruction.*

*La DUP et ses servitudes seront intégrées dans les annexes sanitaires du PLU.*

*Un Contrat Global/Contrat de bassin appelé Contrat pour l'Eau de la Vallée de l'Yerres et du Réveillon est en cours d'étude par le SYAGEG. Il a pour but de répondre aux objectifs de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (DCE) relative à l'atteinte du bon état écologique des eaux en 2021, sur l'Yerres et ses affluents;*

*La compétence de la collecte et du traitement des ordures ménagères a été transférée à la Communauté de Communes du Plateau Briard qui fait partie du SIVOM de la vallée de l'Yerres et des Sénarts. Le règlement de PLU rappelle que les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent être respectées conformément aux prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts.*

### **Bilan et objectifs au regard de la gestion des ressources**

***Prise en compte dans le P.L.U. des préconisations spécifiques en matière de protection des captages d'eau potable (DUP), de collecte des déchets (respect du règlement des collectes établi par le SIVOM de la vallée de l'Yerres et des Sénarts.***

## **IV - 2 Servitudes d'utilités publiques**

*Porter à connaissance pour la révision du PLU-29 décembre 2009*

Ce sont des servitudes qui ont été créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme. Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables avec les règles du P.L.U.

- **Servitudes de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.)**: arrêté du 22/12/2004

Le règlement de ZPPAUP annexé à l'arrêté divise cette zone en 3 secteurs dans lesquels des prescriptions particulières sont applicables.

Les Monuments Historiques compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. n'engendrent plus de cercles de protection de rayon égal à 500m.

La Z.P.P.A.U.P. concerne également :

- la Ferme dite de « Monsieur » : façades et toitures de l'ensemble des bâtiments y compris le colombier sis 4 rue du Général Leclerc et rue des Champs (Inv M.H.-25/07/1977
- Le site classé par décret du 23/12/2006 concernant la vallée de l'Yerres.

- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz**

I3 – Santeny- Mandres-les-Roses : arrêtés du 25/04/2007 (DUP) et 16/10/2007 (application)

Bénéficiaire : GRT Gaz de France

- **Servitudes relatives à la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement**

A5 – arrêtés du 22/08/1972.

Bénéficiaire : Sté Lyonnaise des Eaux

- **Servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables et minérales :**

AS1-PPE : périmètre de protection éloignée « Montanglos, noyer, boisseau » et « le Boisseau » : Supprimées

- Arrêtés du 07/05/1982

Bénéficiaire : Usine desEaux – DDASS 94

- **Servitudes liées à la présence du chemin de fer:**

T1 -Bénéficiaire : Réseau ferré de France

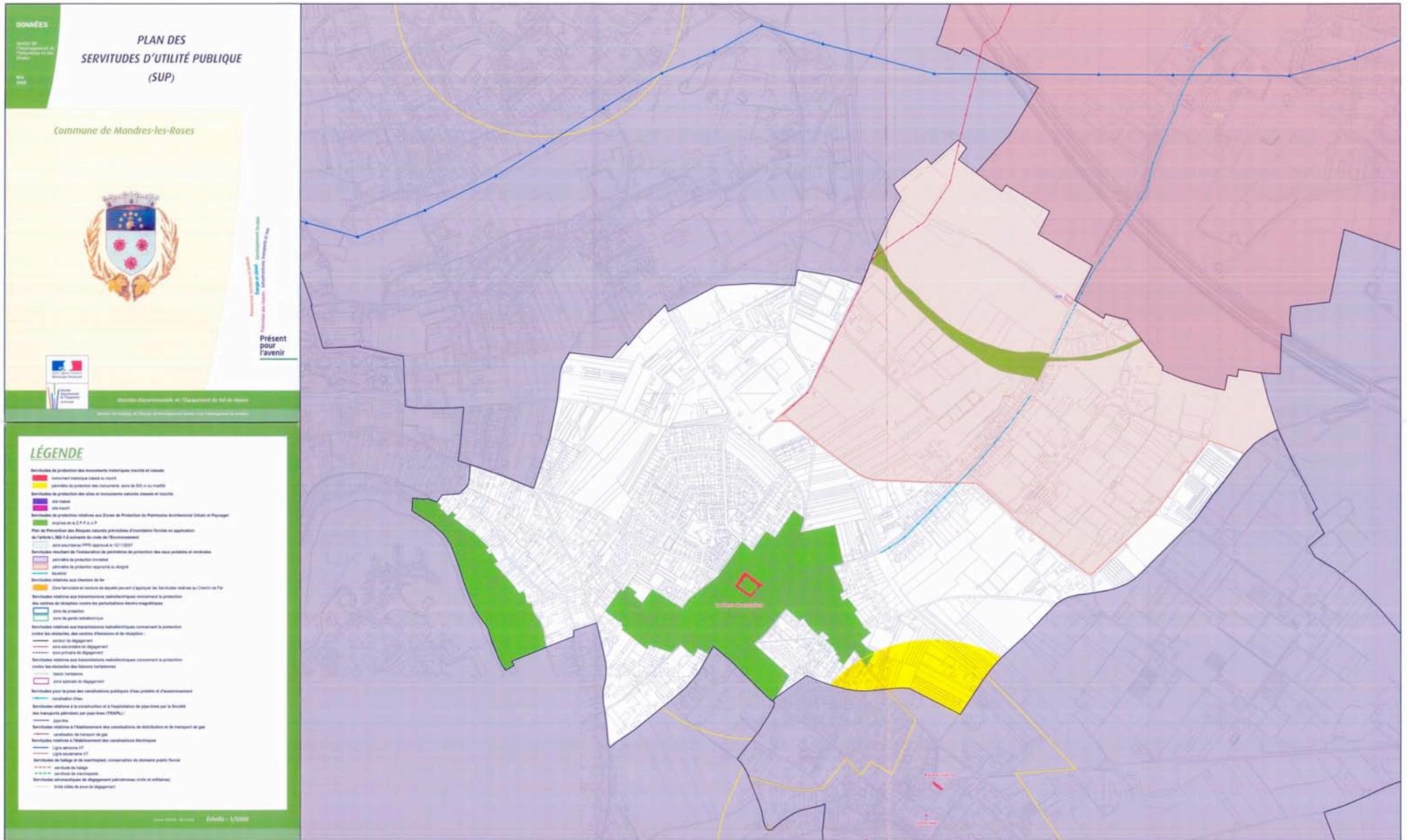
Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les usines de captages de Saint Thibault (champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots) et de Périgny est en cours d'instruction ; elle comporte des périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés et vaudra servitude d'utilité publique après approbation.

Un Plan de Prévention des Risques des mouvements de terrain différentiels (PPRMTD) consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique après approbation.

Un Plan de Prévention des Risques inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique, après approbation.

Un Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012. Il vaut servitude d'utilité publique.

***Les servitudes d'utilité publique figurent en « Annexes » du PLU.***



# **V - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## **V-1 Analyse du site naturel**

### **V- 1 - 1 Spécificités géographiques**

#### **Relief**

Le territoire de MANDRES-LES-ROSES, d'une superficie totale de **330 hectares**, s'inscrit sur le plateau Briard où se développent de vastes espaces agricoles, au sud-est du département du Val de Marne. Il domine en partie ouest la vallée de l'Yerres, en bordure de laquelle s'est développée la partie urbanisée .

Il s'étend d'Est en Ouest sur une longueur d'environ 2,5km x 1,5km du Nord au Sud et présente un relief peu marqué, hormis la partie Sud/Ouest creusée par la vallée de l'Yerres orientée Sud/Est-Nord/Ouest.

L'altitude varie de la cote 90 à 95 m NGF au point culminant de la commune situé au Nord-Est, à la cote 40 m en fond de vallée.

Les coteaux qui longent la vallée présentent une dénivellée d'environ 40 m avec des pentes de 20 à 15 %.

Le bourg s'est développé en partie Est de la rivière, en fond de vallée , sur le coteau et sur le plateau.

**L'espace naturel** constitue près de **60 %** de la superficie communale.

Le **plateau agricole**, très ouvert, occupe le nord-est du territoire;

Les jardins et **espaces boisés** occupent les zones humides de fond de vallée.

Le plateau est ponctué par le bois de St Leu.

Les massifs boisés classés représentent 16 ha au POS soit près de 5% de la superficie communale .

Le **tissu urbanisé** et la voirie représentent **40 %** de la superficie communale.

#### **Espaces naturels**



*Vallée de l'Yerres*

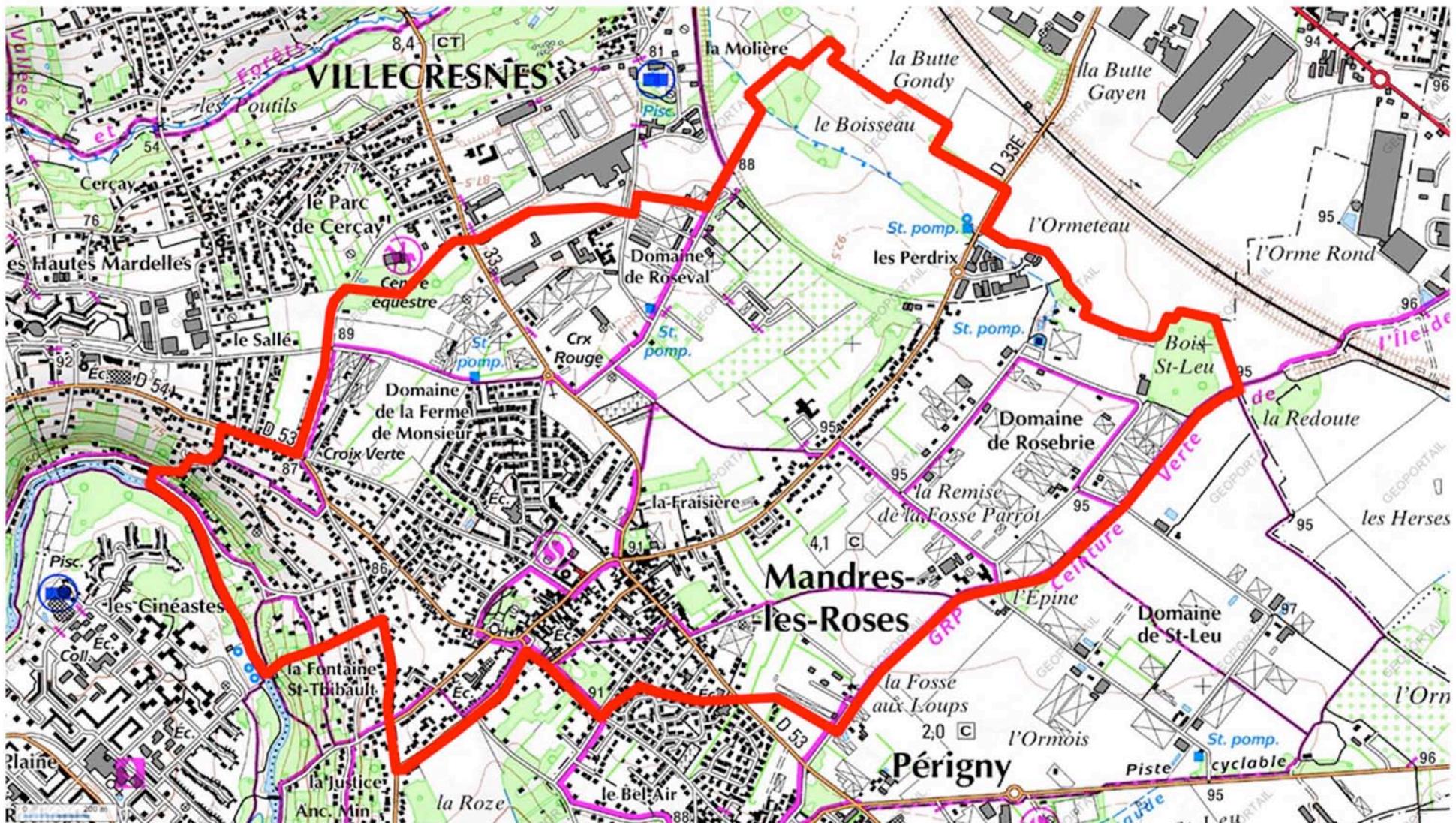


*Espaces agricoles – Plateau Briard*



*Bois de St Leu*

MANDRES-LES-ROSES  
Plan de situation



## **Géologie**

Sources : B.R.G.M. -

Les caractéristiques paysagères du territoire communal résultent essentiellement de son sous-sol immédiat et de la géomorphologie locale. Le territoire comprend des natures de sols distinctes selon les différents milieux physiques qui le composent .

Au plan géologique, la majeure du territoire est recouverte de limons des plateaux (site urbanisé et espaces agricoles). C'est un **sol propice à l'agriculture**.

Les coteaux sont sous-tendus par des formations de brie marno-calcaire entrecoupées de niveaux argileux. Elle contient de nombreuses nappes phréatiques dont certaines sont en exploitation

La vallée repose sur une **zone d'alluvions compressibles** (sables, argiles, tourbes – horizon **Fz**) et constitue une **zone humide soumise à des risques d'inondation**.

### **Contraintes géotechniques**

( § Ch. V-1-3 : Risques naturels et Ch.X- Protections, risques et nuisances)

Les sols argileux et marneux sont sensibles à l'eau et présentent des **risques de mouvements de terrain** consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Un Plan de Prévention des Risques argiles (P.P.R.M.T.D.) des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 09/07/2001. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Celles-ci sont rappelées au chapitre IX "Protections, risques et nuisances " du rapport de présentation.

*Ces caractéristiques géotechniques génèrent des contraintes qui affectent le sol et le sous-sol (risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, risque de tassement de terrain lié à des sols compressibles) et font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement de PLU et des recommandations jointes aux « Annexes » du PLU.*

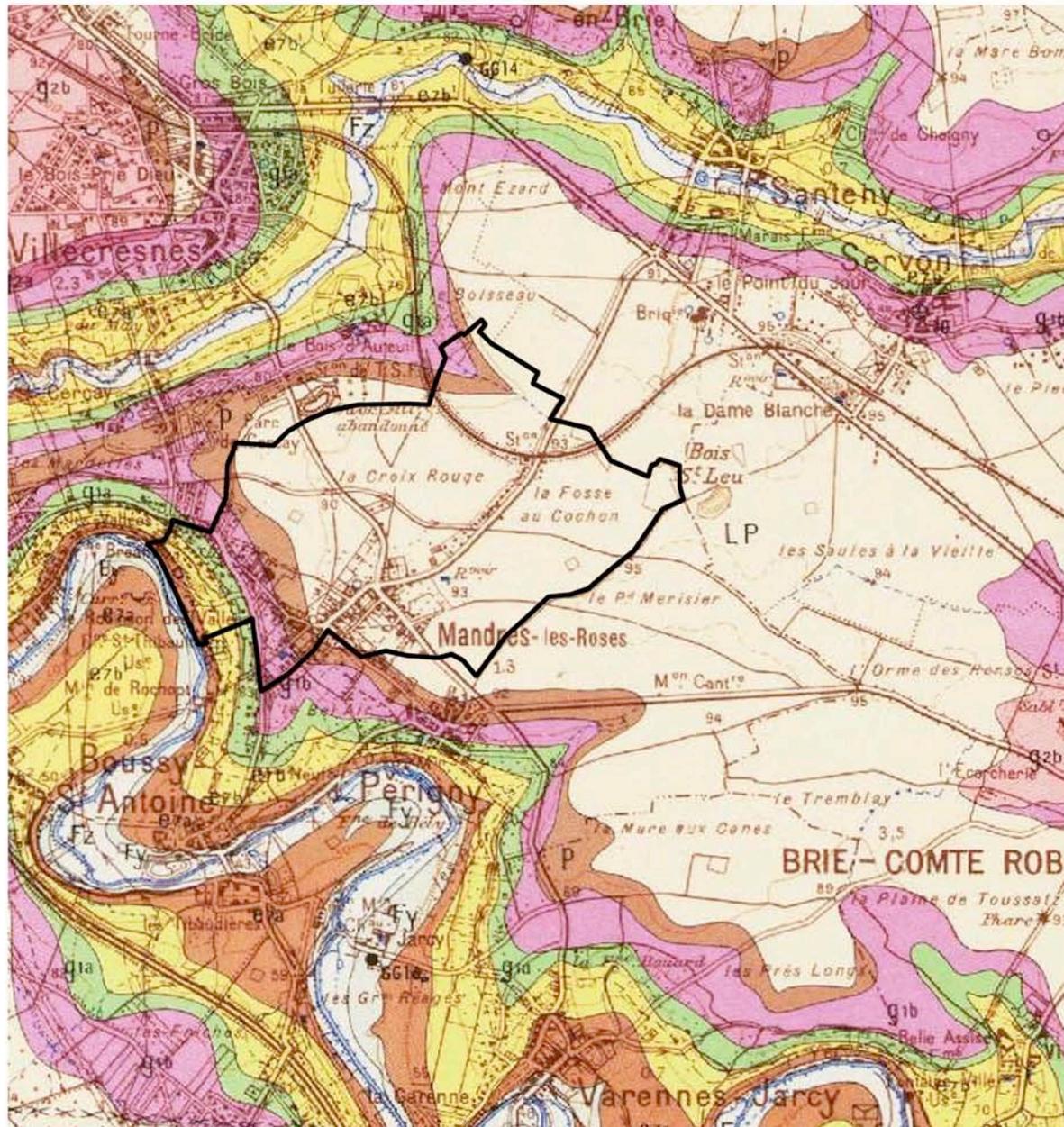


Espaces agricole-Domaine de Rosebrie



Zone humide de l'Yerres

## MANDRES LES ROSES Carte géologique



*Plan Local d'Urbanisme de MANDRES-LES-ROSES – Rapport de présentation*

## **V -1- 2 Pollutions et qualité des milieux**

### **Hydrologie – Qualité des eaux**

Sources : Rapport de présentation POS - Contrats pour l'eau Yerres aval & Réveillon-SYAGE

#### - Cours d'eau et bassins-versants

Au plan **hydrologique**, le territoire communal fait partie de deux **bassins - versants** distincts :

- celui de l'**Yerres** qui comprend le coteau , l'agglomération Ouest et une partie des terres agricoles,
- celui du **Réveillon** concerne les zones agricoles et notamment les domaines horticoles de Rosebrie et Roseval.

#### Qualité de l'eau

**L'Yerres** est l'affluent de la Seine qu'il rejoint à environ 7 km à l'Ouest. Afin de répondre aux objectifs de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (DCE) relative à l'atteinte du bon état écologique des eaux en 2021, sur l'Yerres et ses affluents, le SYAGE a engagé une étude diagnostic pour l'établissement d'un Contrat Global/Contrat de bassin appelé « Contrat pour l'Eau de la Vallée de l'Yerres et du Réveillon » qui associe 25 communes, 1 association, 7 syndicats, 2 communautés d'agglomération, SNS, VNF, CCI et chambres d'agriculture.

Un état des lieux a été établi en juillet 2009. (*§ Ch. IV-1 : Gestion des ressources*)

La pollution résulte des rejets d'origine urbaine et industrielle riches en matière organiques et en nutriments favorisant l'eutrophisation ainsi que des pollutions diffuses provenant des nitrates.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement séparatif. Les eaux de pluie du centre bourg sont directement rejetées dans la rivière ; la qualité de l'eau de l'Yerres nécessite une surveillance particulière car la nature karstique du sous-sol entraîne des possibilités de pollution directe de la nappe de Champigny sous-jacente.

Le S.I.A.R.VG. a engagé des travaux qui ont amélioré la qualité de l'eau tout en maîtrisant son débit.

La vallée constitue une zone humide telle que mentionnée dans la loi sur l'Eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine Normandie).

Des axes de ruissellements peuvent devenir très actifs lors de violents orages ou de fortes pluies. Des risques d'inondation dus aux débordements de l'Yerres affectent les berges de l'Yerres.

Le **Ru du Réveillon** qui traverse les communes de Santeny, Marolles-en-Brie et Villecresnes pour se jeter dans l'Yerres reçoit les eaux en provenance du bassin Nord avec le ru du Bois de St Leu qui traverse les espaces agricoles d'Est en Ouest. Ce ru reçoit la majeure partie des eaux de drainage des lotissements agricoles. La qualité de son eau est donc liée aux rejets agricoles qui comprennent des fertilisants ou des produits sanitaires.

#### Patrimoine local lié à l'eau

La commune recèle **un patrimoine bâti lié à l'eau** intéressant et spécifique à la commune : fontaine, mares... Ces éléments identifiés sont localisés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123 1-5 -7° du code de l'Urbanisme afin d'assurer leur préservation.

### **Contraintes naturelles**

(*§ Ch. IV-1 : Gestion des ressources et servitudes et Ch.X- Protections, risques et nuisances*)

#### Risques d'inondation

Des axes d'écoulement temporaires d'eaux pluviales qui affectent directement les zones urbanisées en provoquant des inondations par coulées de boues le long des coteaux et débordement de l'Yerres: Les principaux événements pluvieux dommageables pour la commune ont eu lieu en 1995 et 1999.

Un Plan de Prévention des Risques Inondations et coulées de boues (PPR inondations) par ruissellement en secteur urbain dont le périmètre concerne toute la commune a été prescrit 09/07/2001

Un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)– Inondation vallée de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012  
L'urbanisation devra être limitée dans la zone inondable de l'Yerres.

#### Les ressources en eau et hydrogéologie

Les sous-sols de Mandres-les-Roses recèlent plusieurs niveaux de nappes phréatiques :

- une première nappe phréatique se situe à la base de la formation de Brie, au contact des marnes sous-jacentes. Elle alimente tous les anciens puits du plateau souvent abandonnés car de débit insuffisant ou parce que trop souvent transformés en puisards lors d'installation d'adduction d'eau, ils ont provoqué une pollution de la nappe.
- la nappe de calcaire de Champigny est présente dans les formations plus profondes.

Elle est exploitée : les forages et captages de Mandres-les-Roses font partie de l'ensemble des ouvrages dits de la basse vallée de l'Yerres qui participent à l'alimentation de l'eau potable de la banlieue Sud-Est de Paris. Sa productivité a diminué en raison d'une baisse générale de la nappe due à l'augmentation des prélèvements.

#### Les forages et captages d'eau potable

3 forages de distribution publique d'eau potable alimentent la commune : champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots à l'ouest du territoire.

Un projet de périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné) du forage de distribution a été établi afin d'interdire tout déversement de matières sur le sol, susceptibles de polluer cette réserve d'eau.

*Les spécificités du réseau hydrologique induisent de nombreuses contraintes naturelles qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières.*

*En raison de sa géomorphologie le territoire communal comporte des zones humides en fond de vallée et se trouve soumis à des risques d'inondation et coulées de boues qui constituent des contraintes fortes à prendre en compte dans tout projet de construction.*

*Les périmètres de protection sont joints dans les « Annexes » du PLU et des prescriptions réglementaires figurent dans le règlement au chapitre "Protections, risques et nuisances " des zones concernées.*

### **Qualité de l'air**

Mieux maîtriser et réduire l'exposition humaine à la pollution de l'air extérieur est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine (asthme, allergie, ...)

- diversification des plantations notamment en centre-ville pour limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens : joindre au PLU une liste d'arbres d'ornementation à caractère allergisant??
- Zones d'activités économiques à aménager : tenir compte des vents dominants dans leur implantation, définir des zones tampon dans laquelle ne seront implantées que des industries ou activités artisanales respectant certains critères limitatifs de nuisances (bruit et pollution de l'air)
- Dans les zones urbanisées, développer les pistes cyclables, la création de zones piétonnes, les circulations douces en articulation avec le PDU d'Ile-de-France

### **Pollution des sols**

Aucun site n'est répertorié sous la base des données BASOL sur la commune.

La commune est par ailleurs classée zone à risques d'exposition au plomb.

### **Bruit**

Le PLU doit assurer « la réduction des nuisances sonores et la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature » (art. L 121-1 du CU).

Le PLU ne doit pas accentuer la juxtaposition de limites de zones acoustiquement incompatibles.

#### L'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies des transports terrestres

Les classements sonores de la voirie nationale, départementale, du réseau ferroviaire et de transports en commune en sites propres ont été approuvés le 3 janvier 2002 par arrêtés préfectoraux. Ils précisent les secteurs du territoire affectés par le bruit lié à ces infrastructures et les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre pour les constructions incluses dans les secteurs affectés par le bruit. Ces secteurs et l'arrêté préfectoraux sont joints en « Annexes » du PLU

Sept infrastructures génèrent des protections contre les nuisances de bruit : le RD 252 (ex RD 33 et ex RD 33<sup>F</sup>), la RD 252A (ex RD 53), la RD 253 (ex RD 53), la déviation de la RD 252A et la déviation de la RD 253, la RD 272 (ex RD 3) ainsi que la ligne TGV située sur la commune de Santeny. (§ CH. IX protections, risques et nuisances)

### **Déchets**

La compétence de la collecte et du traitement des ordures ménagères a été transférée à la Communauté de Communes du Plateau Briard qui fait partie du SIVOM de la vallée de l'Yerres et des Sénarts (Syndicat à Vocation Multiples) qui assure régulièrement la collecte des déchets ménagers, du verre et des encombrants.

## **V-1-3 Prévention des risques naturels majeurs**

*Porter à connaissance pour la révision du PLU- 29/12/2009*

L'analyse des caractéristiques géologiques et hydrologiques du site naturel met en évidence un certain nombre de risques naturels et technologiques à prendre en compte pour l'aménagement du territoire.

### Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des sols argileux et marneux sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Celles-ci sont rappelées au chapitre X "Protections, risques et nuisances " du rapport de présentation.

Depuis le 02/02/1995 la commune de Mandres-les-Roses a fait l'objet de 2 déclarations en catastrophe naturelle pour ce type de risque.

Un Plan de Prévention des Risques argiles (P.P.R.M.T.D) des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 09/07/2001 ;

*Les préconisations disponibles seront intégrées au PLU. Le PPRMTD vaudra servitude d'utilité publique lorsqu'il sera approuvé.*

### - Risque d'inondation

L'urbanisation devra être limitée dans la zone inondable de l'Yerres, qui constitue par ailleurs un site classé.

Un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)– Inondation vallée de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012. Une cartographie des aléas a été établie. L'urbanisation devra être limitée dans la zone inondable de l'Yerres.

### - Risque d'inondations pluviales

Un Plan de Prévention des Risques Inondations et coulées de boues (PPR) par ruissellement en secteur urbain dont le périmètre concerne toute la commune a été prescrit le 09/07/2001. L'étude est en cours.

### - Risque d'exposition au plomb :

Par arrêté préfectoral du 19/09/2000, l'ensemble du département du Val de Marne a été classé zone à risque d'exposition au plomb. Cette information figurera sur le plan de zonage ou en annexe du PLU.

### - Protection des ressources en eau et captages

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les usines de captages de Saint Thibault (champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots) et de Périgny porte sur le territoire communal; des périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés ont été délimités et sont joints en « Annexes » du PLU. La DUP vaudra servitude d'utilité publique après approbation.

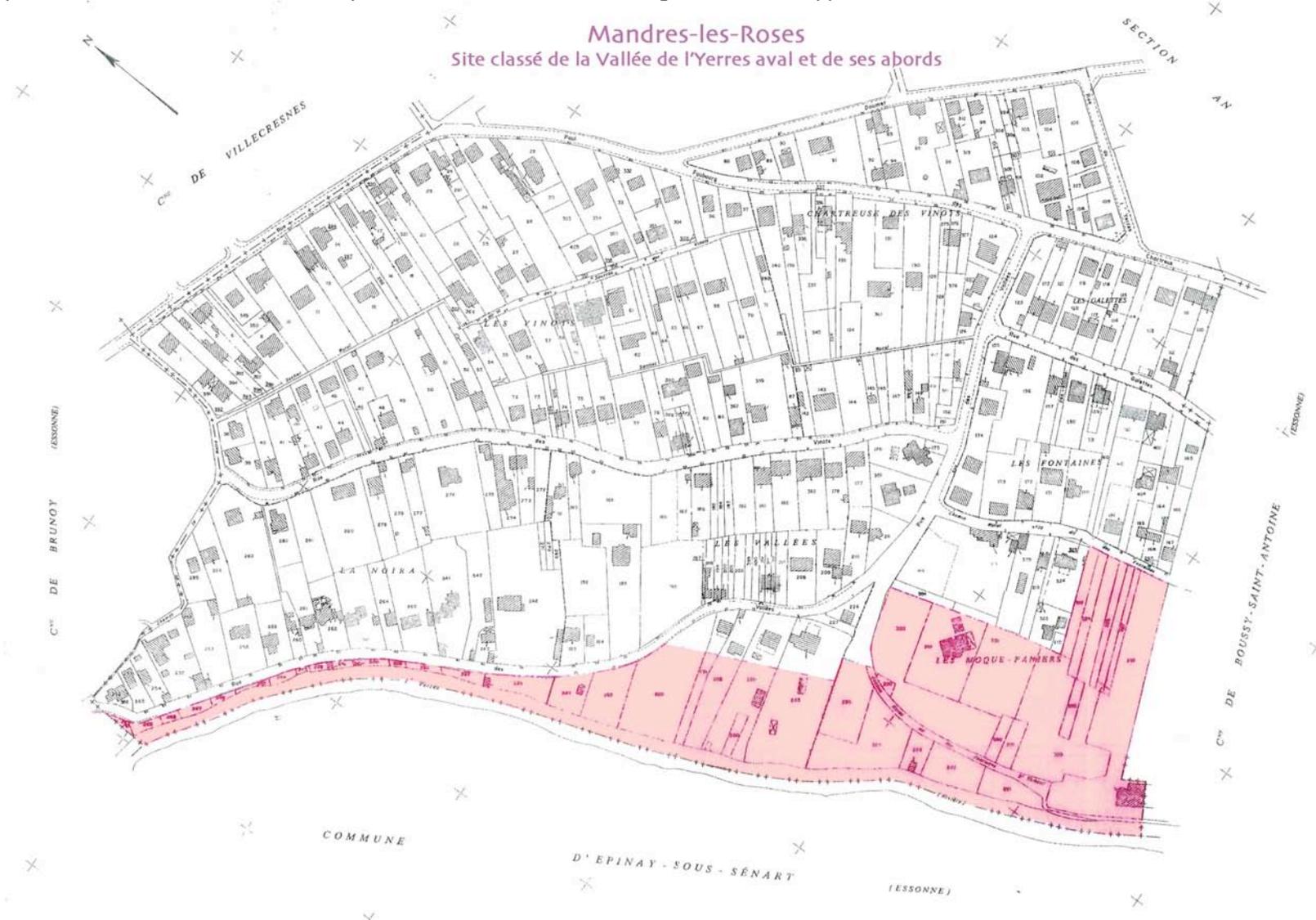
## **Objectif et enjeu du P.L.U. en matière de pollution, qualité des milieux et prévention des risques**

- ***Favoriser les actions pour diminuer la pollution des eaux et des sols, ainsi que la qualité de l'air***
- ***Prendre en considération les risques naturels en limitant l'urbanisation dans les zones susceptibles d'être touchées par ces risques et en intégrant les préconisations des PPR et du Schéma Directeur d'Assainissement.***
- ***Préserver le petit patrimoine local identifié lié à l'eau***



## **Site classé de la vallée de l'Yerres**

Le site de la Vallée de l'Yerres aval et ses abords dans les départements de l'Essonne et du Val-de-Marne présente un intérêt général en raison de son caractère pittoresque. Il fait l'objet d'une protection au titre des Sites classés par décret du Ministre de l'Écologie et du Développement Durable en date du 23 /12/2006.

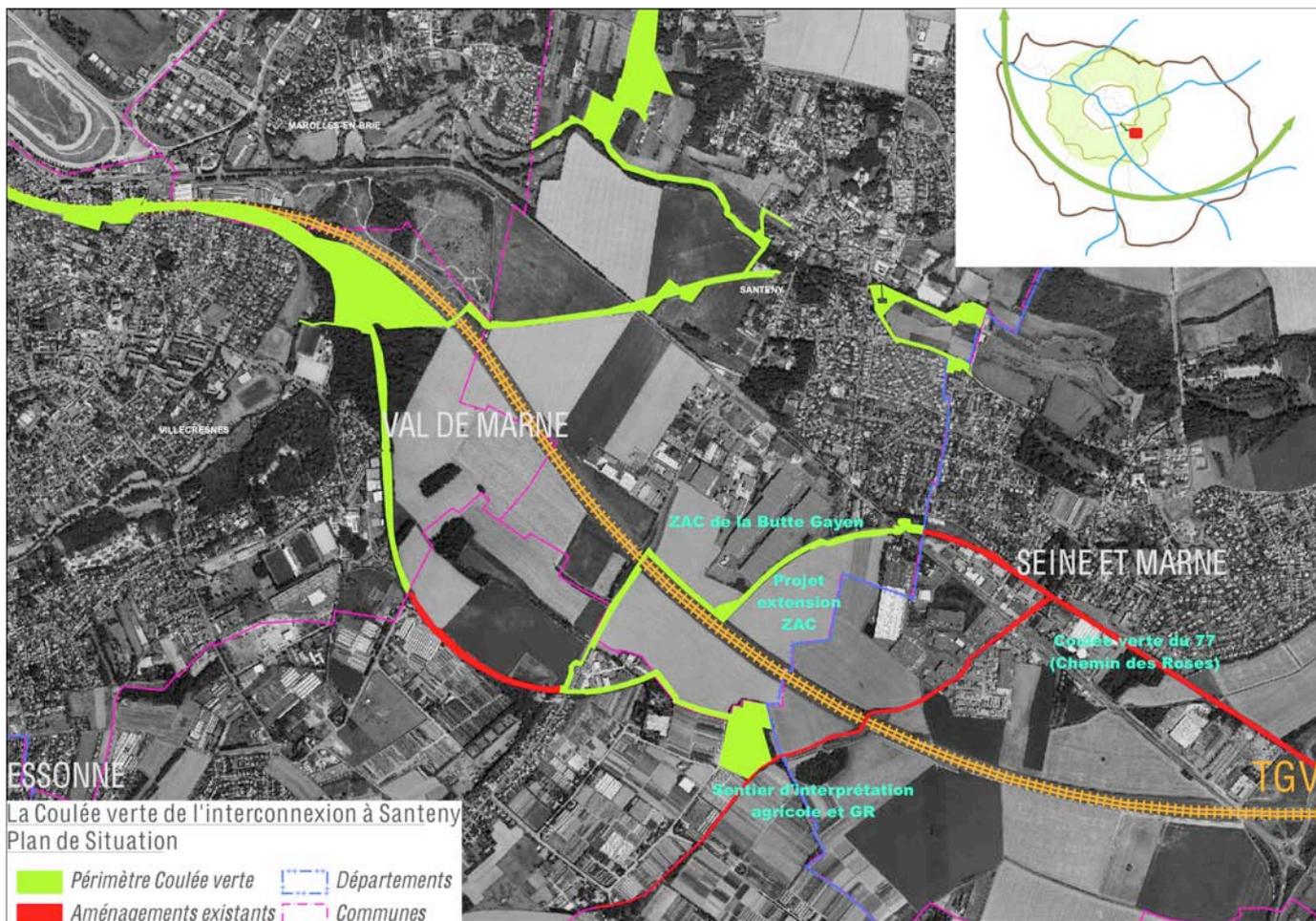


## **Espaces Naturels Sensibles**

Deux Espaces Naturels Sensibles ont été localisés au Nord du territoire sur le Bois de St Leu et sur les espaces agricoles Nord du territoire. L'ensemble représente une superficie totale de 61 hectares et a été créé par le Conseil Général le 30/09/1991 et approuvé par le Conseil Municipal le 21/10/1992. Cet Espace Naturel Sensible a été institué afin de :

- de maintenir une agriculture forte, garantie de la conservation et de l'entretien d'un paysage de qualité,
- de prolonger la coulée verte du T.G.V. vers Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres en empruntant l'ancienne voie ferrée désaffectée en associant la Région Ile-de-France. Cet objectif a été réalisé depuis lors avec l'aménagement du « Chemin des Roses », également intégré dans le Zone de protection du Patrimoine Architectural et Urbain (Z.P.P.A.U.P.),
- la préservation et l'aménagement de chemins pédestres existants sur le secteur.

**L'ensemble de ces zones est classé en zones naturelles, inconstructibles.**



## **La faune et la flore**

Au sein des boisements et à proximité des terrains agricoles existent une faune et une flore intéressante qui abrite :

- les oiseaux nicheurs et non nicheurs. De nombreux oiseaux nichent aux lisières des boisements alentour ainsi que dans les haies et dans les bosquets le long des chemins qu'il importe de préserver comme élément du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L 123.1.7° du CU.

Ces oiseaux sont notamment l'alouette des champs, la pie, la perdrix, la bergeronnette, la fauvette, le pic-vert, le chardonneret (liste non exhaustive).

- les mammifères, nombreux qui peuplent les champs et les lisières des bois : lapins de Garenne, lièvres, mulots, hérissons, taupes, belettes, renards roux.

Par ailleurs, une faune et une flore importante se sont développée dans le bassin de retenue au Nord de Rosebrie .

## **Objectif et enjeu du P.L.U. en matière de biodiversité des milieux**

- **Protéger et renforcer la diversité biologique des Espaces Naturels Sensibles et de la Zone Naturelle d'Intérêt écologique, Faunistique et Floristique.**

**Carte des Espaces Naturels Sensibles**



DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

PLAN DEVP



MANDRES LES ROSES  
ESPACE NATUREL SENSIBLE

Fichier: ENS MANDRES.dwg  
ECHELLE 1/25000  
DATE: FEVRIER 2012

## **V -1- 5 Cadre de vie, évolution de l'occupation des sols et paysages**

**La couverture des sols** résulte de la nature du sous-sol. Elle a peu évolué ces dernières années.

### **Les espaces agricoles**

Le plateau agricole, très ouvert, qui occupe **52%** du territoire au POS existant présente de bonnes potentialités agricoles (Limons des Plateaux). Les qualités agronomiques sont remarquables : structure stable, bon drainage naturel, facilité à travailler le sol. Ce sont des sols aptes à tout type de cultures.

Le **S.D.R.I.F.** approuvé en 1994 et le S.D.R.I.F. révisé, adopté en 2008 par le Conseil Régional ont confirmé la préservation de ces espaces agricoles qui forment un ensemble cohérent et continu avec les communes limitrophes. Sur Mandres-les-Roses, ces espaces sont voués principalement à l'horticulture actuellement en déclin et au maraîchage. Quelques parcelles au nord du « Chemin des Roses » sont affectées à de grandes cultures.

L'histoire de la commune est marquée par son évolution agricole et notamment par la tradition de la culture de la rose au XIX<sup>ème</sup> s. qui faisait suite au déclin des vignobles. Cette diversification fut étroitement liée à la réalisation de la voie de chemin de fer Paris/Bastille – Verneuil l'Etang qui reliait à la capitale un ensemble de communes spécialisées dans la culture des roses. L'ancienne gare désaffectée bien préservée témoigne de cette époque caractéristique de l'histoire mandrionne et fait partie de son patrimoine local. Elle est identifiée dans le PLU comme élément du patrimoine à préserver (art. L 123-1-5-7° du CU)

Pour maintenir l'horticulture, des zones spécifiques ont été délimitées sur Mandres-les-Roses et sur Périgny tels les domaines de Roseval qui comprenait à l'origine 30 hectares et de Rosebrie qui comprenait 46 hectares. Ces zones ont été conçues sous forme de lotissements agricoles avec des tailles de lot de 1 hectare à plus de 4 hectares (Roseval).

L'horticulture connaît un déclin croissant. Elle pose des problèmes d'adaptation au marché. (*§ Ch. III-3 Activités économiques : activité agricole et horticoles*)

Un **Programme d'agriculture péri urbaine** pour le plateau Briard et la vallée du Morbras a été établi sous l'impulsion de la Direction régionale et interdépartementale de l'agriculture et de la Forêt d'Ile-de-France en juillet 2003 avec pour objectif « de mettre en place les conditions de maintien et de développement d'une agriculture économique rentable et de répondre à une demande sociale vis-à-vis des espaces agricoles en matière de gestion du territoire, d'accueil, de qualité des paysages et du cadre de vie ». Un projet d'extension du P.R.I.F (Périmètre Régional d'Intervention Foncière) des abords de l'interconnexion des TGV a été étudié sur l'ensemble des espaces agricoles de Mandres-les-Roses pour tenter notamment de résorber les secteurs en friches, mais il n'a pas été retenu après concertation avec les agriculteurs.

Des études sont également menées sur les possibilités de reconversion des activités horticoles en activités para-agricoles ( productions biologiques...)

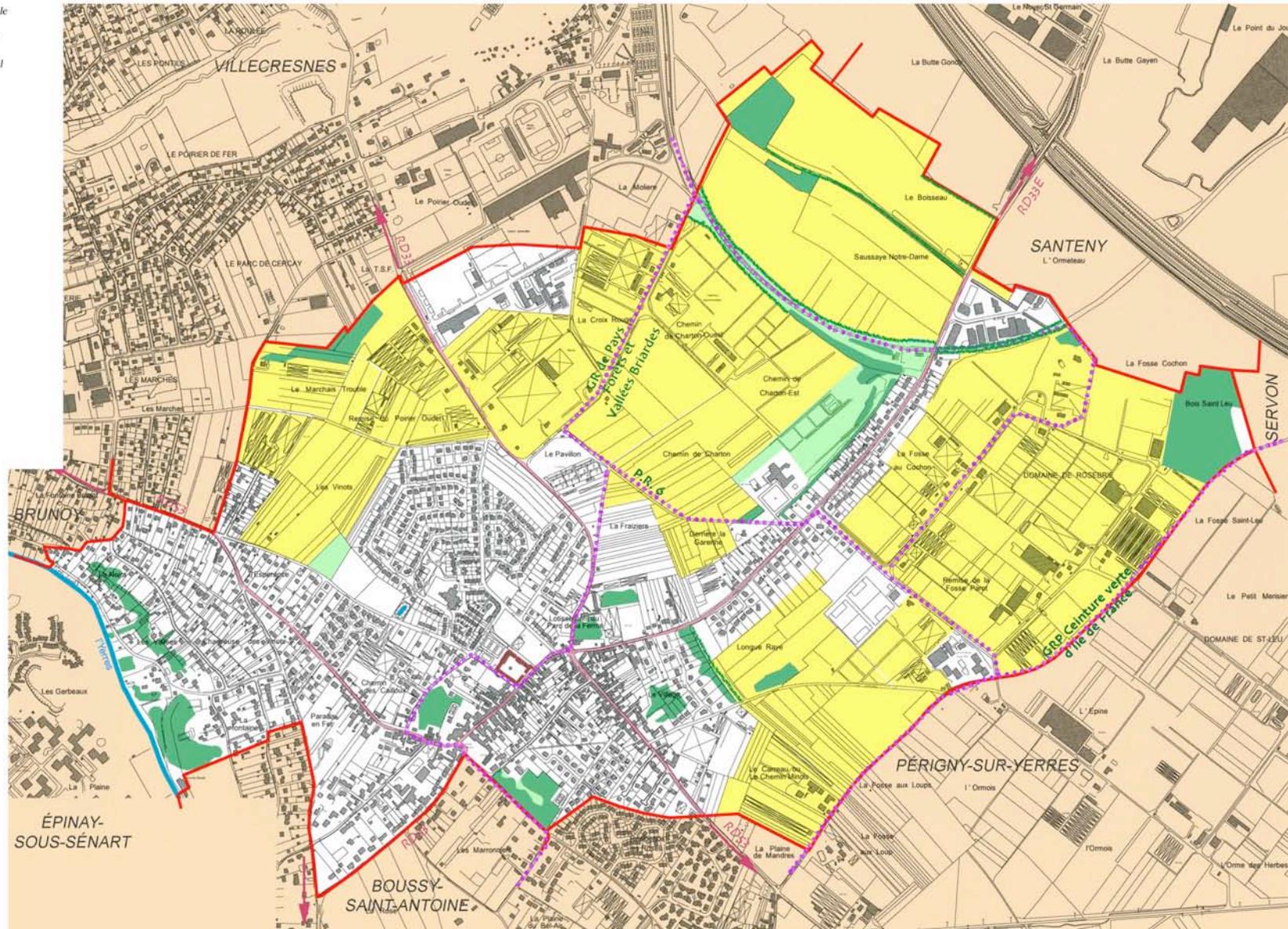
Au plan **paysager**, l'espace agricole offre des panoramas très ouverts sur l'agriculture de plein champ ponctués de haies et de boisements : espaces agricoles entre l'espace T.G.V. et le « Chemin des Roses » - Mont Ezard: le Boisseau, Les Vinots, les terrains de longues Rayes qui s'ouvrent au sud vers Périgny-sur-Yerres.



Les Domaines horticoles engendrent des paysages singuliers avec des terres agricoles occupées par des serres dont l'impact est important dans le site. C'est un trait caractéristique qui peut contribuer à la dévalorisation des paysages lorsque ces serres sont abandonnées et tombent en ruines.

## MANDRES-LES-ROSES Mode d'Occupation des Sols

- Espace agricole
- Espace boisé
- Espace naturel
- Espace bâti
- Haie
- Rivière



Plan Local d'Urbanisme de MANDRES-LES-ROSES – Rapport de présentation

## Les massifs boisés

Au POS existant, la commune compte **16,5 hectares d'Espaces Boisés Classés**, soit **5%** de la superficie communale.

Ces massifs constituent une faible superficie en raison de la prédominance des terrains agricoles.

Hormis le Bois de Saint-Leu au Nord/Est du territoire, les espaces verts sont ainsi constitués :

- de parcs publics : place des Tours Grises et sa plantation de robiniers, le parc des Charmilles, le Parc des Vinots,
- de boisements ou d'espaces verts urbains privés ou publics et non aménagés : propriété Beauséjour, cœur d'îlot vert et boisé près du presbytère, cœur d'îlot vert et boisé des Tilleuls (rue de Brie),
- des boisements dans les propriétés privées du coteau de l'Yerres,
- des boisements ou espaces verts ponctuant les espaces agricoles : Bois de Saint-Leu, haies et boisements bordant le « Chemin des Roses », boisements longeant la propriété de la Caisse des Dépôts et Consignations, les boisements et espaces verts de part et d'autre de l'emprise de la déviation sur les terrains lieudit « Longue Raye », boisement au nord du lieudit du Boisseau, boisement au nord de la rue du Chemin Vert.

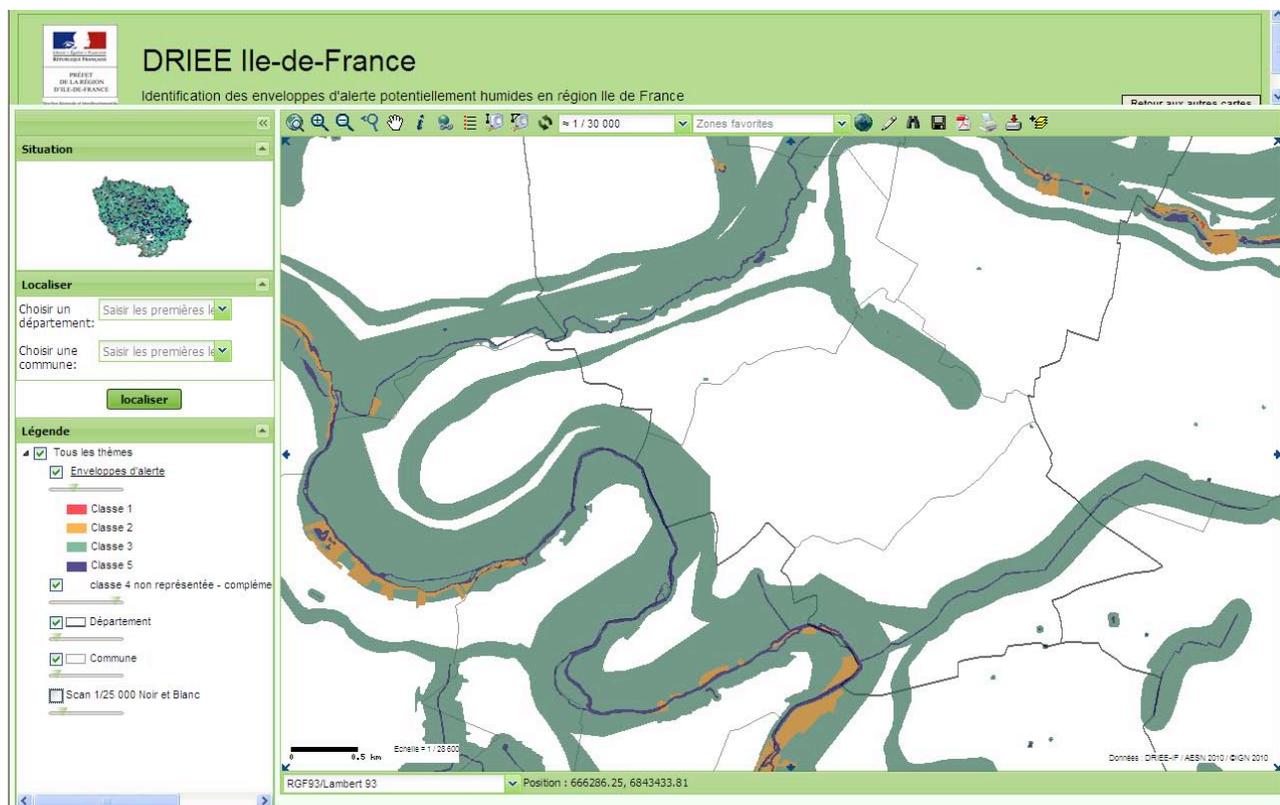
Les **haies** ponctuent le paysage. Elles agrémentent les rives de la rivière, les talus bordant les chemins, les coteaux, ainsi que les pourtours de chemins; elles assurent la transition entre espaces naturels et bâtis et constituent des éléments du patrimoine naturel à préserver.

## La zone humide de la vallée de l'Yerres

La vallée de l'Yerres constitue une zone humide où l'urbanisation s'est développée sous forme pavillonnaire sur les coteaux fortement boisés. Les boisements et d'espaces naturels agrémentent les rives de l'Yerres et présentent un caractère pittoresque et récréatif. C'est un paysage de vallée refermée.

Ces zones sont à protéger au titre de leur caractère naturel et leur potentiel en biodiversité. La carte de la DRIEE indique les zones humides et les zones potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m<sup>2</sup>, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

Sur Mandres-les-Roses, elles concernent le coteau argileux de l'Yerres à l'ouest, les berges du ru de Saint-Leu au nord.



### **le site urbanisé et impact sur le site naturel**

La structure urbaine se compose d'un bourg unique dont, dont le bâti s'est implanté sur le rebord Ouest du plateau agricole qui domine la vallée de l'Yerres. Il représente **40%** de l'occupation du territoire.

Les extensions du village récentes se sont développées en périphérie du village, le long des voies principales.

Des zones d'activités économiques spécifiques sont implantées en entrée de ville (ZA des Perdrix au nord-est, ZA F. Coppée, ZA du Pavillon

Du fait de son étendue et d'une topographie sans relief hormis le coteau de l'Yerres, Mandres-les-Roses ne présente pas de points de vues aux perspectives panoramiques ou monumentales permettant une perception dans son ensemble.

Les paysages sont plutôt constitués d'une succession de points de vue diversifiés selon l'occupation de l'espace.

La valeur paysagère du bourg provient de sa composition d'ensemble homogène, regroupé et continu constitué de maisons traditionnelles de caractère, de cours communes caractéristiques, et de demeures bourgeoises agrémentés de parcs qui offrent des points de vue singuliers.

### **Objectifs et enjeux du PLU au regard de l'analyse du site naturel:**

- ***Contenir le développement urbain en instituant des mesures de protection et de mise en valeur destinées à préserver les qualités paysagères et environnementales du site.***

## **V - 2 Analyse du site bâti**

### **V-2-1 Disposition urbaine et réseau viaire**

#### **Les axes de communication**

Le territoire de MANDRES-LES-ROSES est traversé par deux routes départementales de direction Nord/Sud et Est/Ouest ; la RD 252A et la RD 253 permettent de relier les grands axes de communication qui rejoignent la capitale :

- la RN 19 (PARIS / PROVINS) à 1 km au Nord-Est,
- la RN 104/A105 (MARNE-LE-VALLÉE / FONTAINEBLEAU) à 2 km à l'Est,
- la RN 6 / A5 (PARIS / TROYES) à 5 km au Sud-Ouest.

Le bourg bénéficie de la proximité de ces grandes infrastructures routières, mais les routes départementales internes génèrent une circulation importante dans le centre-ville qui a conservé sa composition d'origine aux rues étroites et resserrées.

Ces nuisances ont conduit la Municipalité à inscrire au POS des emplacements réservés pour la réalisation de déviations des deux routes départementales.

Le fond de vallée de l'Yerres est longé par une voirie secondaire à faible circulation qui préserve son authenticité et la qualité du site.

#### **Les chemins** (*§ III-5 Infrastructures, circulation, transports*)

Complémentairement aux grands axes de communication, le territoire est parcouru par de nombreuses sentes rurales dont plusieurs sont répertoriés comme chemins de randonnée de la Fédération Française de la Randonnée Pédestre. Ce maillage forme des boucles de liaisons multiples avec les communes limitrophes. Ils offrent des points de vue remarquables sur le grand paysage et les panoramas lointains

Ils constituent un patrimoine paysager que la commune souhaite préserver.

- le sentier d'interprétation agricole du Plateau Briard : circuit de 8 km jalonné de panneaux d'information retraçant l'histoire locale et les spécificités agricoles et horticoles du Plateau Briard en passant par le domaine de St Leu (Périgny/Yerres), le Domaine de Rosebrie, le Chemin des Roses.

Ce parcours est relié à un ensemble d'itinéraires sur les communes environnantes : Périgny/Yerres, Quincy-sous-Senart, Varennes-Jarcy, Villecresnes, Marolles-en-Brie.

- le GR de Pays – Ceinture verte d'Ile-de-France qui emprunte le chemin de Périgny en limite Est de la commune,

- le GR de Pays – Forêts et Vallées briardes, qui longe la rue Auguste Dupin vers la pépinière départementale,

- le sentier de petite randonnée PR6 : chemin du 8 mai 1945 et avenue G. Pompidou

- le chemin des Roses, ancienne voie ferrée Paris/Bastille-Verneuil l'Étang.

Mandres-les-Roses est traversée par un cheminement de « Liaison Verte » aménagé le long des berges de l'Yerres et du Réveillon. La Liaison Verte, mise en œuvre par le SyAGE depuis 1997, a en effet pour objectif de disposer d'un cheminement piétonnier continu entre Villeneuve-Saint-Georges et Varennes-Jarcy sur l'Yerres, et entre Yerres et Marolles-en-Brie sur le Réveillon, qui devrait, à terme, représenter 38 km de sentiers aménagés environ.

Sur la commune de Mandres-les-Roses, un diverticule de cette Liaison Verte est accessible depuis le chemin du Lavoir.



*Chemin de Roses*



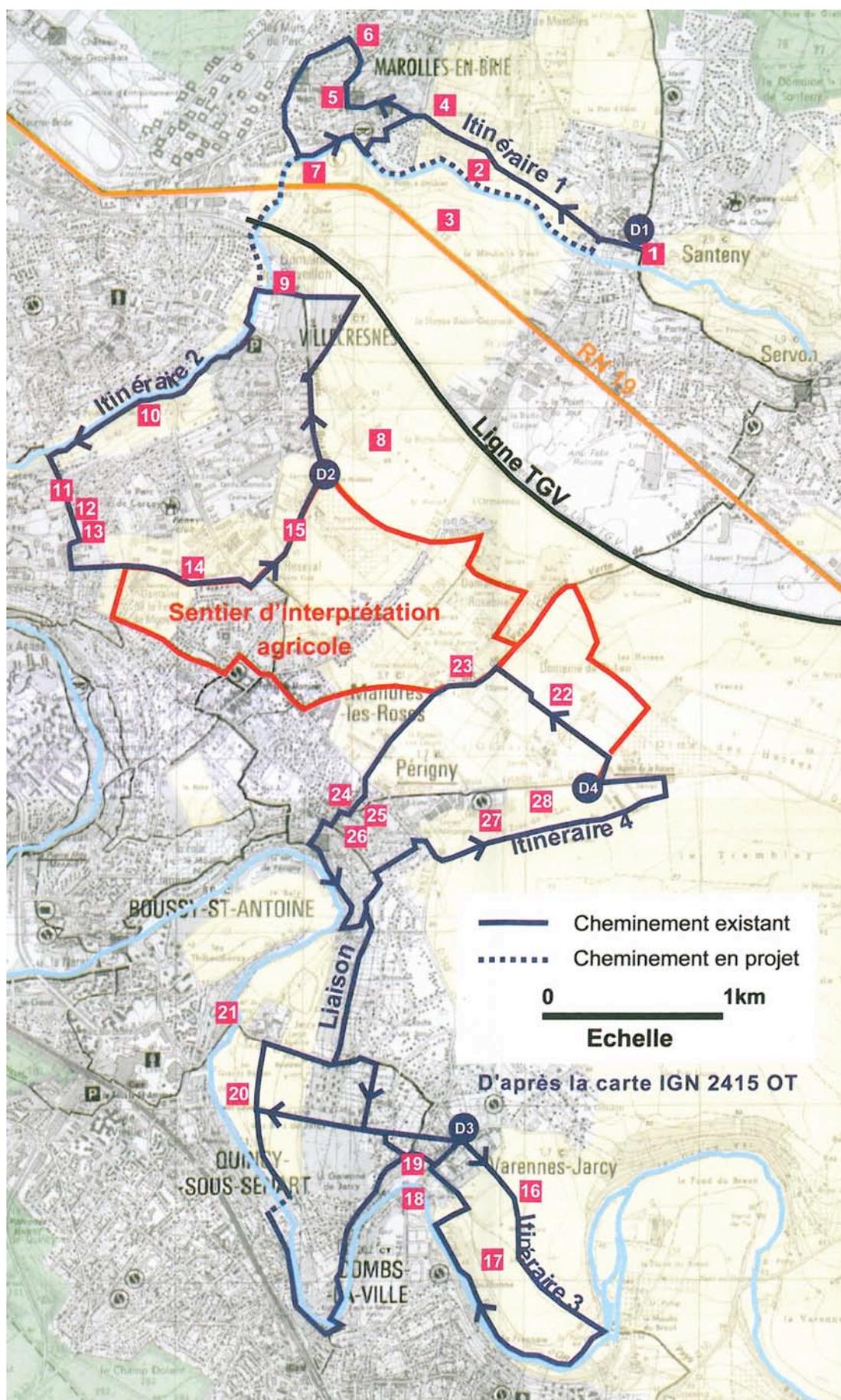
*Chemin de Yerres à Brie-Comte-Robert*

MANDRES-LES-ROSES  
Photographie Aérienne



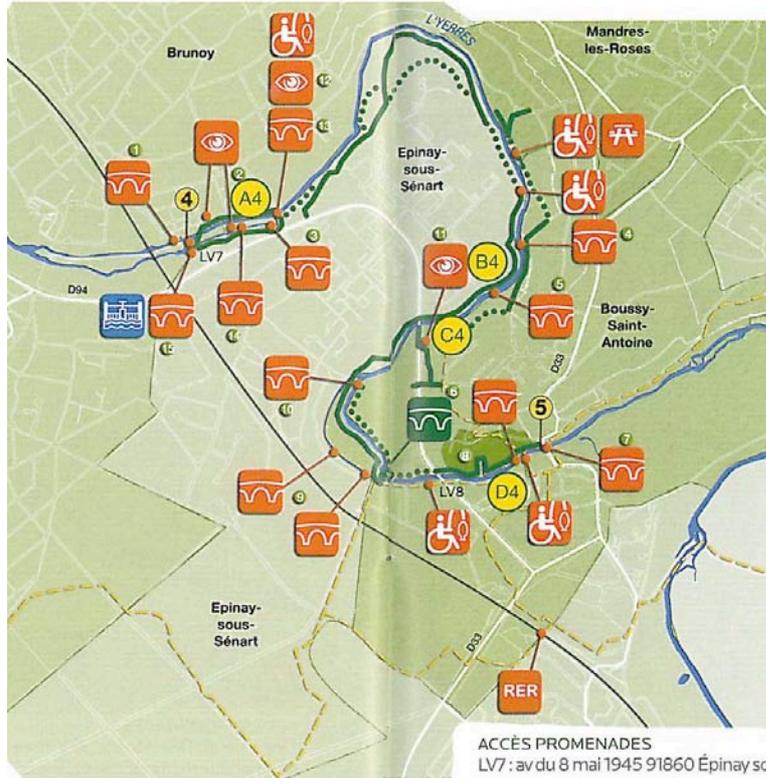
*Plan Local d'Urbanisme de MANDRES-LES-ROSES – Rapport de présentation*

## Sentiers d'interprétation agricole



**Légende**

- ④ Début de circuit
- ⑤ Fin de circuit
-  Chemin de promenade ouvert au public
-  Projet de création ou de réhabilitation de promenade
-  GR<sup>®</sup> Chemin de Grandes Randonnées



ACCÈS PROMENADES  
LV7 : av du 8 mai 1945 91860 Épinay sous Sénart.

**Légende**

- ⑥ Début de circuit
- ⑦ Fin de circuit
-  Chemin de promenade ouvert au public
-  Projet de création ou de réhabilitation de promenade
-  GR<sup>®</sup> Chemin de Grandes Randonnées
-  Ponts et passerelles accessibles avant 2010
-  Ponts et passerelles accessibles
- 1- Passerelle du Golf (projet), 2- Passerelle du Mont Ézard, 3- Passerelle du centre de loisirs, 4- Passerelle de la base de loisirs, 5- Passerelle de la Rouleze



ACCÈS PROMENADES  
LV13 : rue du Réveillon 91330 Yverres.

Liaison verte « Découverte de l'Yverres et du Réveillon  
Source : SyAGE

## V - 2 - 2 Développement historique du bourg

Sources : Archéologie et histoire du Val-de-Marne – Conseil Général

Patrimoine du Val-de-Marne Editions Flohic

Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain – Agence G. Bailly

Rapport de présentation – POS -11/10/2000-Sodex Ingénierie

Étymologiquement, Mandres-les-Roses aurait pour origine « mandra » du latin hutte, cabane.

### Potentialités archéologiques

Selon une note établie par le **Laboratoire départemental d'Archéologie** en date d'août 1999, le **potentiel archéologique** est difficile à évaluer en l'absence d'éléments archéologiques précis.

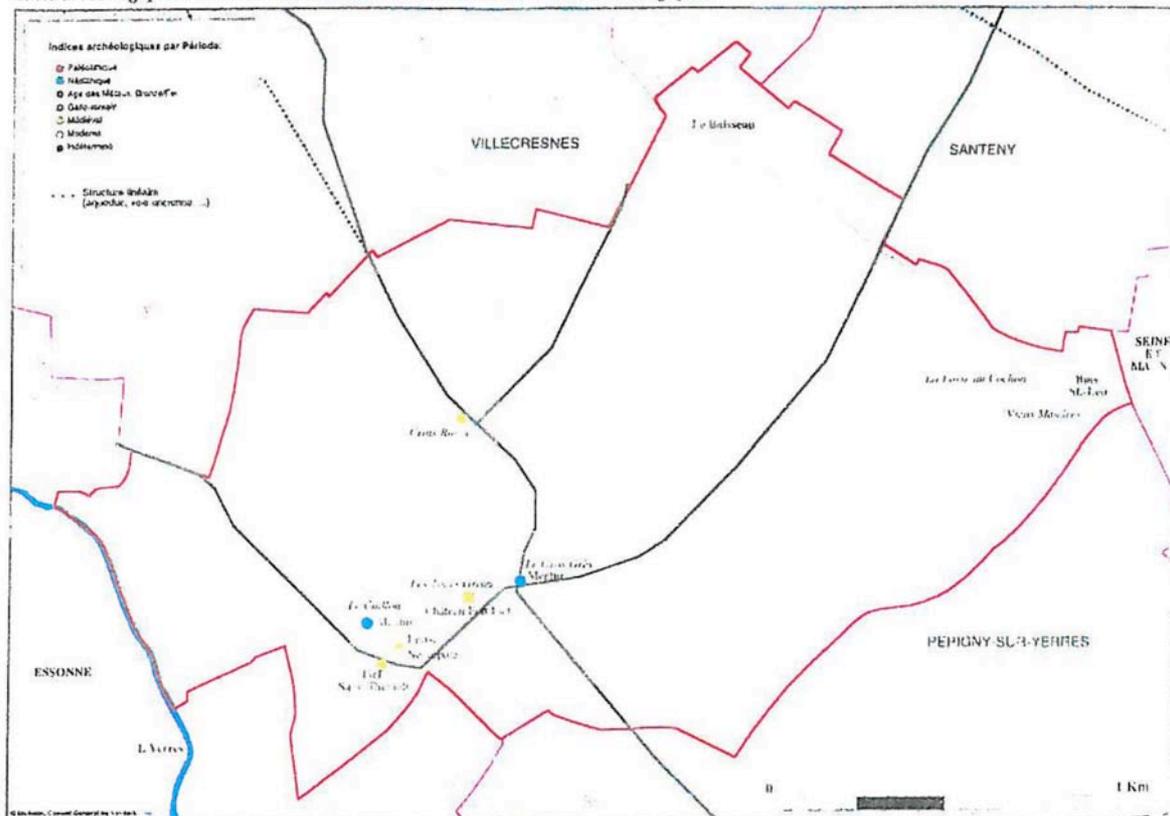
«Sa situation géographique, en bord de plateau, est favorable à des établissements préhistoriques. La présence de mégalithes, reconnus le long de la vallée de l'Yerres sur le département limitrophe de l'Essonne permet d'envisager l'existence d'une implantation néolithique dans les environs, sans qu'il soit possible d'en dire plus. Le silence des sources écrites avant le XII<sup>ème</sup> siècle ne permet pas davantage d'estimer l'étendue des occupations humaines ayant précédé les fiefs médiévaux, mais leur nombre relativement élevé incite à soupçonner une longue occupation antérieure... Tous ces éléments montrent à l'évidence la prudence avec laquelle il convient d'appréhender les projets d'aménagement sur le territoire communal ».

La note précise également dans un paragraphe traitant de la Préhistoire : « On décèle au moins la présence de 2 mégalithes sur les anciens plans : La Pierre ou le Caillou est reporté sur un plan de 1637 au bord du chemin de Brunoy à environ 100m au Nord-Ouest de l'Église, le Gros Grès est reporté sur un plan de 1786 et a longtemps donné son nom au carrefour à l'angle des 2 rues principales... »

La réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L-531-14 du code du patrimoine) s'applique sur l'ensemble de la commune à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

Pour mémoire, les principaux textes réglementant le domaine de l'archéologie sont disponibles dans le code du patrimoine et dans le décret du 3 juin 2004 pour notamment l'archéologie préventive liée aux projets d'urbanisation et d'aménagement du territoire (modalités de saisine, avis du service régional de l'archéologie sur les dossiers ...).

Carte archéologique. Document révisable selon l'évolution des recherches archéologiques.



### **Schéma organique du tissu urbain et évolution**

Les témoignages historiques mentionnent l'établissement d'une dizaine de fiefs entre le XII et XIV<sup>ème</sup> siècle, sans que la présence d'un habitat soit bien attestée :

- Le fief des Tours Grises, possession royale est mentionné dès 1175. Originellement à vocation militaire elle fut doublée d'une ferme dont l'actuelle Ferme de Monsieur occupe l'emplacement.
- Le fief Saint Thibault se situe autour de l'Église,
- Le fief Saint Martin.

L'habitat s'est développé par la suite le long de deux rues principales se coupant à angle droit : La Grande Rue (rue du Général Leclerc) et la rue de Brie. Progressivement le bâti s'est ordonné dans des cours perpendiculaires à celles-ci, généralement autour d'un puits.

La carte de Cassini levée par ordre du Roy, datant de 1736, représente l'église sur le rebord du plateau dominant la vallée de l'Yerres et une chapelle. La route Paris-Provins, actuelle RD 309 est déjà existante au Nord-Est du plateau agricole.

La carte des Chasses du Roi-1770, fait apparaître les constructions autour des 2 voies principales à l'origine de la formation de Mandres.

Le Plan Napoléon -1811, est un état cadastral complet de la commune où figurent de grandes propriétés qui succèdent aux fermes de l'Enfer et aux Charmilles.

La Carte 1821 représente les grandes propriétés accompagnées de leur parc, les Charmilles, la Fraizière et le parc de Grosbois.

Les cartes IGN de 1878 et 1934 figurent des serres et la voie de chemin de fer. Le développement urbain est encore circonscrit aux 2 rues principales, rue de Brie et rue du Général Leclerc.

### **Évolution récente**

L'urbanisation s'est fortement accélérée au XX<sup>ème</sup> siècle, sous forme :

- d'habitat pavillonnaire diffus avant et après guerre de façon linéaire le long des voies de liaisons aux communes limitrophes : rue de Verdun, rue de Brie, rue des Vinots, rue René Thibault rue du Faubourg des Chartreux, rue des Vallées...

- d'opérations d'aménagement d'ensemble regroupant un habitat de typologie plus diversifiée : Z.A.C. de la Ferme de Monsieur, rue du Château d'eau, rue Saint Exupéry... Entre 1982 et 1990, le parc de logements a augmenté de **50%**. Il comprenait 1650 logements en 2008 pour une population de 4342 Mandrions.

## Mandres-les Roses - Carte de Cassini



Plan Local d'Urbanisme de MANDRES-LES-ROSES – Rapport de présentation

## MANDRES-LES-ROSES Photographies anciennes



L'ancienne Mairie



La Grande Rue



La Rue de Brie



La Ferme de Monsieur



La rue de Brunoy



L'Eglise



La rue de la Gare



La gare



Le lavoir

## **V-2-3 Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager et éléments patrimoniaux identifiés**

La qualité du patrimoine architectural et urbain de Mandres-les-Roses a incité la Municipalité à engager une étude de **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** en janvier 2001; celle-ci fut créée par arrêté du préfet de Région Île de France le 22/12/2004.

Cette procédure, apparue avec la loi du 7 janvier 1983 permet à la Municipalité en association avec les services de l'Etat (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val de Marne - STAP 94) de définir un champ du patrimoine étendu qui se substitue aux protections existantes : édifices classés à l'Inventaire des Monuments Historiques (Ferme de Monsieur), et notamment au cercle de protection de rayon égal à 500 m.

En revanche la ZPPAUP ne se substitue pas au site classé de la vallée de l'Yerres dans lequel tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état du site sont soumis à autorisation préalable, selon leur ampleur, soit du Ministre chargé des sites, soit du Préfet du Département.

La commune bénéficie d'un dispositif cohérent de sauvegarde et de mise en valeur de son patrimoine qui complète l'éventail des outils à sa disposition pour maîtriser le devenir de son territoire.

C'est une **Servitude d'Utilité Publique** applicable avec les règles du P.L.U

Le **règlement** de ZPPAUP annexé à l'arrêté divise cette zone en **3 secteurs** dans lesquels des prescriptions particulières sont applicables ; *Extrait du rappel des entités patrimoniales de la ZPPAUP :*

- **Le bourg ancien** : c'est le noyau originel de la commune qui regroupe les anciennes fermes, maisons de rues, cours communes et villas classiques, néoclassiques et éclectiques avec leur parc ; ce bâti traditionnel forme l'accompagnement urbain de la Ferme de Monsieur, monument historique remarquable du cœur de bourg, de l'Église et de l'école (ancienne Mairie – place Charles de Gaulle).
- **Les bords de l'Yerres** : ce deuxième ensemble patrimonial concerne le coteau boisé de l'Yerres, jusqu'à la rivière ; il englobe les villas éclectiques avec leurs parcs et les boisements qui agrémentent le haut du coteau, les bords de l'Yerre entre la rue des Vallées et la rivière avec ses parties engazonnées, les arbres des bords de l'eau, les pontons, garages à bateau et kiosques en bois rappelant son utilisation, autrefois, comme lieu de loisirs .
- **L'ancienne voie ferrée et l'ancienne gare** : La troisième entité patrimoniale est l'ancienne gare, située en entrée Est de la commune, avec sa cour, l'emprise de l'ancienne voie ferrée et les plantations qui la bordent.

Le dossier de ZPPAUP comprend également un plan de zonage délimitant le **périmètre** des 3 secteurs sur lesquelles s'appliquent le règlement ainsi qu'un **rapport de présentation** avec inventaire exhaustif des caractéristiques des éléments du patrimoine d'intérêt.

En dehors du périmètre ZPPAUP, des **éléments du patrimoine local** non protégés sont également **identifiés** au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ; ils sont repérés sur le plan de zonage, dans le rapport de présentation et dans le règlement de PLU.

## **V-2-4 Composition urbaine et typologie du bâti**

Les **zones urbaines** représentent une superficie de 135 ha au zonage du POS soit près de **41%** de la superficie communale.

L'analyse du bâti met en évidence trois types de tissus urbains bien différenciés :

- le centre ancien,
- les zones d'extension à vocation d'habitat,
- les zones à occupation spécifiques.

**Le centre ancien** a conservé sa composition d'origine et s'organise en village-rue traditionnel le long des rues principales du village : rue du Général Leclerc et rue de Brie , rue de Verdun, rue Paul Doumer, rue H. Fougasse, rue des Chataigniers, rue Cazeaux. C'est une **entité patrimoniale** entièrement intégrée au périmètre de la ZPPAUP.

C'est un tissu urbain de forte densité, caractérisé par un bâti compact, continu, implanté à l'alignement des voies et regroupé autour de cours intérieures , de jardins ou de parcs. Les cours greffées perpendiculairement aux deux axes principaux constituent une particularité très spécifique de l'urbanisation ancienne de Mandres-les-Roses.

L'ensemble forme ainsi un groupement pittoresque et de caractère ordonnancé entre deux monuments historiques qui fondent l'identité de la commune : l'Église Saint Thibault à l'Ouest et la Ferme de Monsieur à l'Est.

Il est composé de monuments historiques , d'édifices publics, de maisons rurales d'architecture traditionnelle, de commerces de proximité, de locaux de services, d'anciens bâtiments d'exploitation, de cours communes ainsi que des équipements publics : mairie, écoles, salle polyvalente, locaux associatifs, équipements socio-culturels équipements sportifs... Quelques grandes demeures bourgeoises de la fin du XIX<sup>ème</sup> s. et leurs parcs, d'aspect plus imposant, se distinguent dans ce centre ancien traditionnel : villa Beauséjour, Maison Blanche, la Fraizière, la Fondation Lepoivre..

Le **repérage typologique** effectué par l'étude de ZPPAUP distingue dans le centre ancien:

- les monuments et édifices publics qui reflètent les époques de l'architecture de Mandres : classique, néo-classique et éclectique : Ferme de Monsieur , grande halle de la Place des Tours Grises, Église Saint-Thibault, Ancienne Mairie-Ecole, Château de Beauséjour,
- les fermes classiques et néo-classiques : Maison Blanche, maison de la Chevalerie, la Fraizière,
- les constructions villageoises : maisons de ferme ou maisons de village du XIX<sup>ème</sup> s., les bâtiments agricoles (granges..)

Le **centre ancien** présente une **qualité de composition architecturale et paysagère** qui provient :

- ❖ du caractère pittoresque du cœur de bourg,
- ❖ de l'homogénéité de sa composition urbaine constituée de maisons rurales groupées à l'alignement des rues principales et le long de ruelles internes, de maisons de ferme organisés autour de cours communes caractéristiques, de maisons bourgeoises remarquables agrémentées de parcs.
- ❖ de la préservation de son architecture traditionnelle et rurale en cœur de bourg : enduits à pierre vue, lucarnes traditionnelles, couverture en tuiles plates briarde, combles pentus, cheminées en briques ou enduites au mortier de chaux, menuiseries traditionnelles, de l'existence d'édifices de qualité : Ferme de Monsieur, Église, grande halle de la Place des Tours Grises, Mairie-Ecole, château Beauséjour, maisons bourgeoises, villas éclectiques de style Art Nouveau et Arts-Déco.
- ❖ de la diversité du patrimoine local autre que les édifices monumentaux : anciens corps de ferme, places publiques, cours communes, failles « retour d'échelle » , passages, les murs de moellons à l'alignement des voies, porches, portails, puits, chemins, sentes internes, jardins potagers,...

**Les bords de l'Yerres** : Ce secteur de Mandres-les-Roses de développement plus récent constitue une entité patrimoniale particulière, intégré au périmètre de ZPPAUP.

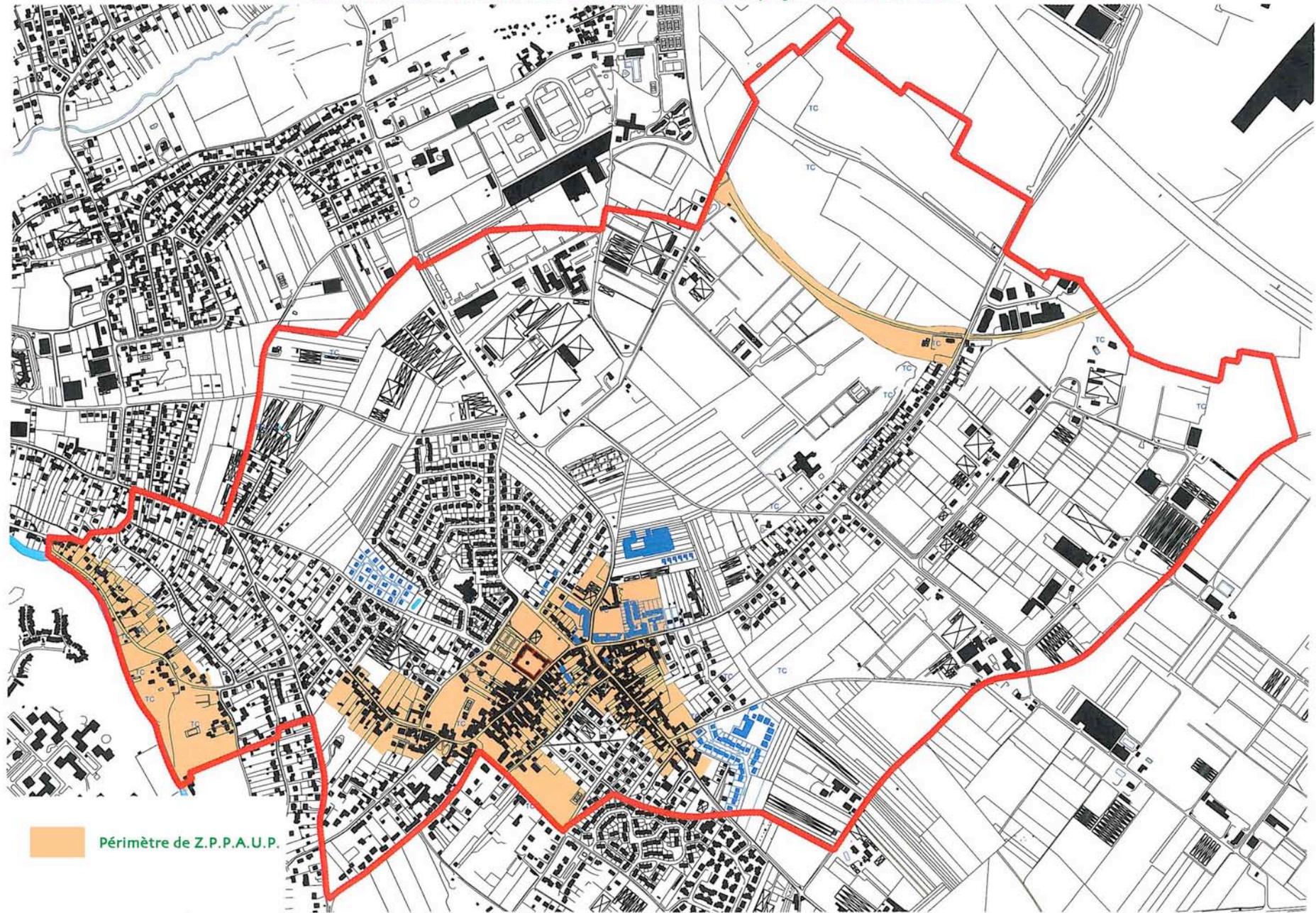
Le **repérage typologique** effectué par l'étude de ZPPAUP met en évidence la particularité du secteur qui rassemble un ensemble remarquable de villas éclectiques de style Art Nouveau et Arts-Déco.

Ces maisons sont édifiées à partir du début du XIX<sup>ème</sup> s., tout d'abord aux abords du village, le long de la rue Paul Doumer, rue de Verdun, rue du Général Leclerc et de manière plus diffuse sur le coteau de l'Yerres, sur les anciens vignobles. Ces villas 1900 se distinguent des maisons de ferme ou de village par leur taille, leurs parcs et jardins qui les entourent et leur architecture décorative aux styles et décors très particuliers : type pavillons de meulière, type naturaliste, type chalet, type Arts-Déco.

*Cette extrême variété reflète une architecture exubérante et joyeuse de la Belle Époque qui associe parfois ces différents styles.*

Toutes les villas éclectiques des bords de l'Yerres sont d'une **qualité architecturale remarquable** qui a justifié leur classement systématique en catégorie 3 dans l'échelle de l'intérêt architectural.

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager - Mandres-les-Roses



Commune de MANDRES-LES-ROSES  
Centre ancien



Ferme de Monsieur



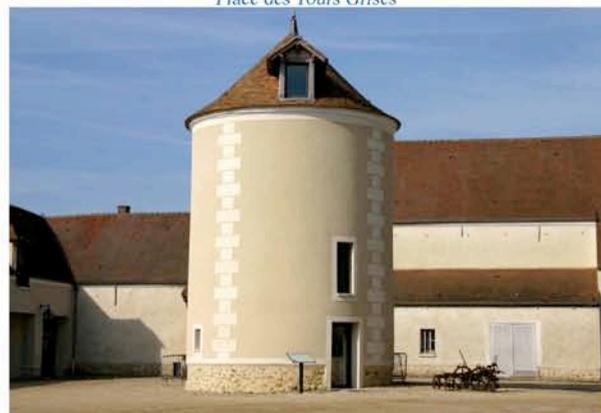
Place des Tours Grises



Ancienne halle



Ancienne Mairie- Ecole  
Place du Général de Gaulle



Eglise Saint Thibault



Centre ancien



Cours communes



Plan Local d'Urbanisme de MANDRES-LES-ROSES

### **Les zones d'extension à vocation d'habitat :**

Le développement du bourg s'est opéré après-guerre et dans les années 80, en périphérie du centre ancien, principalement de façon linéaire, le long des voies reliant les communes limitrophes. Il se distingue du tissu du centre ancien par sa composition et la typologie des constructions.

Ce sont des quartiers pavillonnaires qui forment un tissu moyennement dense constitué de maisons individuelles isolées, accolées, ou ordonnées sous forme de ZAC ou de lotissements: Il s'est développé sur un parcellaire plus important fortement consommateur d'espaces. Il représente les 2/3 (66%) du tissu urbain (88,85 ha / 135 ha) alors que le centre ancien n'en représente que 11% (15,5 ha).

Ce tissu d'extension est caractérisé par de 2 types d'organisation différenciés :

- un tissu moins dense, composé de maisons individuelles construites de façon diffuse, implantées sur des terrains de superficie plus importantes qu'en centre-ville, en retrait des voies, sans alignement précis et généralement au centre des terrains : rue Cazeaux, rue de Verdun, rue Paul Doumer, rue du Faubourg des Chartreux, rue des Vinots, rue des Galettes...
- les opérations d'aménagement d'ensemble où l'habitat s'est développé de façon ordonnée selon un plan d'ensemble: ZAC de la ferme de Monsieur comportant un habitat mixte : pavillons, collectifs et des équipements publics et lotissements d'habitat individuel (résidence les Roses, lotissements rue du Château d'eau, rue St Exupéry...). Ces constructions correspondent à des modèles standardisés d'habitat, stéréotypés et uniformes.

La **capacité d'accueil théorique** de la zone urbaine existante est liée la typologie des tissus (centre ancien et tissu d'extension) en fonction des terrains vacants et aux opérations prochainement programmées, de leur desserte et des contraintes et servitudes existantes. (cf. Ch. III-2 Evolution du Parc de logements)

Peu de terrains vacants ont été recensés dans le tissu d'extension (rue de Verdun).

La capacité d'accueil provient essentiellement des possibilités de restructuration et de division du bâti en centre ancien ou des possibilités de division des terrains existants en zone d'habitat pavillonnaire.

### **Les zones à occupation spécifiques :**

Elles comprennent les zones d'équipements publics ou d'intérêt général, les domaines horticoles et les zones d'activités économiques.

#### -Zones d'équipements publics

Le POS existant comporte un zonage particulier pour les secteurs regroupant des équipements publics où d'intérêt général justifiant un règlement particulier, adapté à cette vocation (secteur UN) .Il inclut :

- la Place des Tours Grises, la Ferme de Monsieur, la grande halle, les tennis,
- les écoles maternelle et primaire : Place Verdi, parc des Charmilles
- le gymnase les Fraizières et le lycée Simone Veil

#### -Domaines horticoles

Il s'agit des Domaines de Rosebrie et de Roseval qui rassemblent des exploitations horticoles ou maraîchères.

Les exploitations en partie Est sont en activité mais la partie Ouest est en grande difficulté. De nombreuses serres abandonnées signalent les problèmes de ce secteur : manque de débouchés, population vieillissante, problèmes de transmission.

Le maraîchage est également présent et performant sur les circuits courts : marchés.

Le devenir des nombreuses **friches** qui se sont développées à proximité du tissu bâti aux abords de la rue François Coppée représente un enjeu important du PLU qui a été étudié dans le cadre du projet de P.R.I.F. (Périmètre Régional d'Intervention Foncière) avec possibilité d'acquisition par l'A.E.V. des terres et friches horticoles anciennes pour les rendre cultivables. Ce P.R.I.F. n'a pas abouti.

### - Zone d'activités économiques

La commune dispose de 3 Zones d'activités économiques d'une superficie totale de 112 482 m<sup>2</sup> (3,4% du territoire).

**Zone d'Activités des Perdrix** (2 ha) : Cette zone dynamique, située rue de Verdun en entrée Est de Mandres-les-Roses compte 38 entreprises en 2009. Elle est entièrement occupée.

**Zone d'activités du Pavillon** (1 ha): de création récente, elle rassemble à présent 20 entreprises dont 5 d'entre elles occupent des ateliers locatifs communaux. Située à l'angle de la rue François Coppée et Auguste Dupin.

**Zone d'activités François Coppée** dite de France Télécom (8 ha): Cette zone qui abrite une grande entreprise se situe en limite de la commune de Villecresnes, en entrée de ville Ouest. Sa reconversion pourrait offrir des disponibilités foncières importantes pour accueillir de nouvelles entreprises.



Tissu pavillonnaire



Rue Pasteur



Opérations d'aménagement d'ensemble - ZAC de la Ferme de Monsieur



Résidence Le Carreau



### Commune de MANDRES-LES-ROSES Equipements publics



Ecole Place Verdi



Collège S. Weil



Ecole Place C. de Gaulle



Mairie - Salles polyvalentes  
Ferme de Monsieur



Halle - Place des Tours Grises



Ecole des Charmilles



Tennis



Stade de football



Chemin de Roses



Domaine de Rosebric



Domaine de Roseval

Z.A. Les Perdrix



Z.A. Les Perdrix

Z.A. Le Pavillon

## **V-2-5 Protection patrimoniale et secteurs à enjeux**

Plusieurs secteurs ou thèmes ont fait l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de l'élaboration du PLU notamment:

### **1-Localisation des éléments identifiés du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5-7° et 6°**

*Source: Groupe de travail « Cœur de village » Elaboration du PLU de Mandres-les-Roses- Recensement des éléments patrimoniaux et paysagers au titre de L 123-1-5-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.*

Ont été identifiées et repérées comme éléments du patrimoine à préserver et à valoriser au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU :

- L'ensemble des cours communes en cœur de ville.
- Des éléments du petit patrimoine bâti, paysager ou lié à l'eau d'intérêt ont été localisés précisément au plan de zonage et dans le règlement pour être préserver.

Ces éléments identifiés devront faire l'objet d'une Déclaration Préalable ou d'une demande de permis de démolir pour tous travaux d'aménagement ou de modification de l'état existant au titre des articles L 123-1-5-7°, R 421-17, R.421-23 et R.421-28.

Ont été identifiées et repérées comme sentes à préserver et à valoriser au titre de l'article L.123-1-5-6° du CU :

- Les sentes piétonnes et pistes cyclables internes au cœur du village ou en périphérie, sur l'ensemble du territoire, afin de constituer un maillage continu de circulations douces, en liaison avec les communes limitrophes.

### **Éléments du Patrimoine à préserver :**

#### ➤ Les cours communes

25 cours ont été identifiées. Elles représentent une spécificité remarquable du cœur de village mandrion.



*Cours communes en cœur de village*

➤ Patrimoine bâti

- Fontaine : 10, Rue des Vallées
- Château d'eau : 38, Rue du Fg des Chartreux
- Croix Verte : angle rue P.Doumer / Rue R.Thibault
- Croix Rouge : angle rue de la Croix Rouge / rue F.Coppée
- Mûrier planté au 17ème siècle : 5 , rue P.Doumer - Square des Charmilles
- Ancienne Gare – Ligne Paris Bastille / Verneuil l'Etang (en ZPPAUP): 155, rue de Verdun / Coulée Verte

La Croix Verte, le plus ancien repère géographique aux abords du village



La Croix Rouge érigée au XVème siècle



Fontaine rue des Vallées



*Chemin des Roses et ancienne gare*

➤ Patrimoine paysager

- Parc des Vinots
- Alignement d'arbres le long du chemin - lieudit les Vinots
- Espaces verts internes à la résidence de la Ferme de Monsieur, rue Lucrèce et rue Claude du Val
- Alignement d'arbres le long du chemin bordant le cimetière

Mail arboré prolongeant le **square des Vinots**, formant une transition verte avec l'espace agricole.



➤ Patrimoine lié à l'eau

- Mare – bassin tampon d'eaux pluviales: domaine de Rosebrie au sud de la « coulée verte »



➤ Les sentes piétonnes et pistes cyclables



*Circulations douces – Domaine de la Ferme*



*Chemin des Roses*



*Bois de St Leu*

Ces éléments ne sont pas exhaustifs . Un recensement précis et très documenté a été effectué par le groupe de travail « Cœur de village » et sera intégré dans la **future AVAP** qui, à l'initiative de la commune devra se substituer à la ZPPAUP conformément à l'article 28 de la loi du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle II »

**Liste des cours communes identifiées**

	SITUATION ACTUELLE	NOUVELLE DENOMINATION
<b>Cour des Thibault</b>	Plaque « Cour des Thibault » Propriétés numérotées dans la cour	Plaque « <b>Cour des Thibault – Cour 1</b> » Numérotation des propriétés inchangée
<b>Cour 2</b>	Plaque « Cour 2 »	Plaque « <b>Cour de la Cavalerie – Cour 2</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 3</b>	Plaque « Cour 3 »	Plaque « <b>Cour de la Forge – Cour 3</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 4</b>	Plaque « Cour 4 »	Plaque « <b>Cour de la Grande Croisée – Cour 4</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 5</b>	Plaque « Cour 5 »	Plaque « <b>Cour des Tisserands – Cour 5</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 6</b>	Plaque « Cour 6 »	Plaque « <b>Cour Guillory – Cour 6</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 7</b>	Plaque « Cour 7 »	Plaque « <b>Cour du Marguillier – Cour 7</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 7BIS</b>	Plaque « Cour 7 BIS »	Plaque « <b>Cour de l'Ancienne Poste – Cour 7 BIS</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 8</b>	Plaque « Cour 8 »	Plaque « <b>Cour des Grès – Cour 8</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Grand Cour</b>	Plaques « Grand Cour » et « Cour 9 » Propriétés numérotées dans la cour	Plaque « <b>Grand'Cour – Cour 9</b> » Numérotation des propriétés inchangée
<b>Cour Marcel Lecoq</b>	Plaque « Cour Marcel Lecoq » Propriétés numérotées dans la cour	Plaque « <b>Cour Marcel Lecoq – Cour 9 BIS</b> » Numérotation des propriétés inchangée
<b>Cour 10</b>	Plaque « Cour 10 »	Plaque « <b>Cour de Chantepie – Cour 10</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 11</b>	Plaque « Cour 11 »	Plaque « <b>Cour de la Rouère – Cour 11</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 12</b>	Plaque « Cour 12 »	Plaque « <b>Cour des Rosiéristes – Cour 12</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 13</b>	Plaque « Cour 13 »	Plaque « <b>Cour de l'Ormois – Cour 13</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 13BIS*</b>	Aucune dénomination	Plaque « <b>Cour du Verrier – Cour 13BIS</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 14</b>	Plaque « Cour 14 »	Plaque « <b>Cour Saint-Vincent – Cour 14</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 15</b>	Plaque « Cour 15 »	Plaque « <b>Cour de la Pépinière – Cour 15</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour de la Paillarderie</b>	Plaque « Cour de la Paillarderie » Propriétés numérotées dans la cour	Plaque « <b>Cour de la Paillarderie – Cour 16</b> » Numérotation des propriétés inchangée
<b>Cour 17</b>	Plaque « Cour 17 »	Plaque « <b>Cour de l'Impasse Richer – Cour 17</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 19</b>	Plaque « Cour 19 »	Plaque « <b>Cour du Pressoir – Cour 19</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour 21**</b>	Aucune dénomination	Plaque « <b>Cour du Charron – Cour 21</b> » Numérotation des propriétés à réaliser
<b>Cour du Vigneron</b>	Plaque « Cour du Vigneron » Propriétés numérotées dans la cour	Plaque « <b>Cour du Vigneron – Cour 23</b> » Numérotation des propriétés inchangée
<b>Cour des Voituriers</b>	Plaque « Cour des Voituriers » Propriétés numérotées dans la cour	Plaque « <b>Cour des Voituriers – Cour 25</b> » Numérotation des propriétés inchangée
<b>Cour 27</b>	Aucune dénomination	Plaque « <b>Cour 27</b> »

\* N° 5 , Rue du Gal Leclerc

\*\* Angle rue Cazeaux/rue de Brie

## **2 - Le devenir de la zone UG (friches agricoles) rue de Verdun, :**

Ce secteur a fait l'objet d'une modification du PLU (zone UI) approuvée le 27 septembre 2010 ; la commune y prévoit un emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS).



## **3 - Le devenir de la zone NA devenu AU dans le PLU - rue François Coppée**

La commune souhaite maintenir cette zone **vide de règlement** au PLU afin de maîtriser son développement en fonction des besoins futurs de la commune ; elle pourra s'ouvrir à l'urbanisation, dans le cadre d'une modification du P.L.U. , après élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique étudiée par la commune et qui s'imposera dans l'esprit aux futurs aménageurs..



*Zone d'aménagement futur au POS – Rue F. Coppée*

### **Objectifs et enjeux du PLU au regard de l'analyse du site bâti:**

- **Valoriser et préserver le patrimoine naturel et urbain remarquable protégé,**
- **Permettre la valorisation des cours communes qui contribuent à l'identité du bourg,**
- **Renforcer la cohésion d'ensemble de la ville en favorisant le renouvellement démographique à l'intérieur du tissu urbain constitué et l'équilibre social de l'habitat,**
- **Permettre l'aménagement maîtrisé et différé selon les besoins futurs de secteurs de développement, alliant une typologie de l'habitat différencié et une diversité de l'offre de logements.**

**-B-**

**Synthèse**  
**des objectifs et enjeux du Plan**

## **VI – CHOIX RETENUS**

### **pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime le projet de territoire défini par l'équipe municipale pour les années à venir, au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement établi. Il constitue un cadre général pour les différentes actions d'aménagement qui sont et seront engagées par la commune.

### **VI-1 Définition des enjeux de développement pour la commune au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement:**

#### **Assurer un développement maîtrisé de la ville, respectueux de la qualité des paysages et de l'environnement naturel et agricole.**

La ville a connu entre 1975 et 1990 une dynamique de développement très importante (+3,44%/an à +5,56%/an) qui s'est fortement ralentie sur la dernière décennie (+0,60%) et devient similaire à celle du département et de la Région.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la Municipalité souhaite maintenir ce développement maîtrisé en redonnant de la densité au tissu existant, en maintenant des espaces d'aménagement futur pour l'avenir et en préservant les espaces naturels et agricoles environnants.

Huit orientations générales structurent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

1. Renforcer la cohérence urbaine de la ville, assurer le renouvellement démographique et l'équilibre social de l'habitat,
2. Affirmer la centralité du cœur de village et valoriser le caractère patrimonial du centre ancien,
3. Favoriser l'aménagement, la valorisation et la mixité fonctionnelle des zones d'activité économique créatrices d'emploi et soutenir le commerce local,
4. Améliorer le fonctionnement urbain général, les équipements publics, les conditions de circulation, le stationnement,
5. Développer le maillage de circulations douces entre quartiers et vers les espaces naturels,
6. Maintenir et consolider l'activité agricole sur le territoire,
7. Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie,
8. Assurer la prévention contre les risques naturels.

**L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est ainsi de maintenir une dynamique de développement modéré, de tenir compte des autres plans et programmes supra-communaux, des servitudes de protection du site, des risques et des nuisances, de favoriser la diversité de l'offre en logements et la mixité sociale, d'améliorer les équipements publics, d'aider au développement de l'activité agricole et à la préservation des espaces agricoles, de la biodiversité, de la qualité des espaces naturels et du cadre paysager qui borde le bâti.**

## **VI-2 Objectifs du P.A.D.D. et explication des choix retenus**

Établi à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime la politique d'aménagement global élaborée par la commune sur l'ensemble du territoire.

### ***1 - Renforcer la cohérence urbaine de la ville , assurer le renouvellement démographique et l'équilibre social de l'habitat .***

**Favoriser l'aménagement et la restructuration des friches urbaines. Leur bonne insertion dans le tissu urbain et la réalisation d'équipements publics seront privilégiées.**

Il s'agit principalement de la zone NA rue François Coppée (classée AU dans le PLU) et de la zone urbaine désaffectée rue de Verdun, secteurs en friches situés en cœur de ville, pour lequel il est envisagé un développement de l'urbanisation susceptible de répondre aux objectifs de la commune en faveur de la mixité et de la diversité sociale.

Un emplacement réservé est institué sur le terrain de la rue de Verdun pour la réalisation de logements sociaux.



*Rue de Verdun – Friches*

L'urbanisation de la zone AU est différée dans le temps, celle-ci étant vide de règlement. L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera lorsque la commune le jugera nécessaire, par une modification du PLU et par validation du Conseil Municipal, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation qui auront été définies sur ce secteur dans le cadre de la modification du PLU.



*Rue François Coppée – Zone AU*

## **Améliorer les possibilités d'aménagement de secteurs résidentiels par des dispositions réglementaires et un périmètre d'urbanisation mieux adaptés.**

- par l'adaptation aux nouvelles dispositions réglementaires instituées par la loi SRU : mise en œuvre d'outils règlementaires permettant de maîtriser la composition urbaine : implantation par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, emprise au sol, surfaces conservées en pleine terre, C.O.S.
- par une mise en cohérence du périmètre des zones urbaines UD, UDa et UEc avec la typologie du bâti et le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.)
- par une mise en cohérence conjointe des règlements du P.L.U. et de la Z.P.P.A.U.P. : les dispositions concernant la hauteur des constructions, leur aspect extérieur, les prescriptions paysagères concernant les espaces libres, plantations et espaces boisés sont celles définies dans le règlement de la Z.P.P.A.U.P.

### **Favoriser la diversité de l'habitat,**

- par l'aménagement maîtrisé de secteurs de développement futur, rue François Coppée, alliant une typologie de l'habitat différencié et une diversité dans l'offre de logements. Une orientation d'aménagement et de programmation sera prévue sur ce secteur dans le cadre d'une modification ultérieure du PLU, lorsque la Commune le jugera nécessaire pour répondre aux besoins.

## **2 - Affirmer la centralité du cœur de village et valoriser le caractère patrimonial du centre ancien**

**Assurer la pérennité du cœur de village, entité multifonctionnelle réunissant l'habitat, l'activité commerciale et la convivialité (lieu de passage, proximité des écoles, des équipements sportifs, des services) par une redynamisation du commerce de proximité, par la valorisation des cours communes qui contribuent à l'identité du bourg, par l'amélioration du stationnement en centre-ville.**

- Trois emplacements réservés pour le stationnement sont maintenus et créés en centre bourg pour améliorer le stationnement: élargissement et création de stationnements rue des Lilas et rue Thibault, rue du Dr Schweitzer, et rue François Coppée.

### **Harmoniser l'identification des cours, favoriser leur valorisation et préserver la physionomie traditionnelle du bâti.**

- le règlement de P.L.U. se réfère aux règles de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) pour la préservation et la valorisation des cours communes, patrimoine local et historique spécifique du centre ancien.
- L'ensemble des cours ont été identifiées dans le règlement et le rapport de présentation comme éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L.1231-5-7° du code de l'Urbanisme et sont localisées sur le plan de zonage.



*Cours communes*

**Rendre la rue commerçante plus attractive, conviviale et accessible.**



Rue du Gal Leclerc

### **3 - Favoriser l'aménagement, la valorisation et la mixité fonctionnelle des zones d'activité économique créatrices d'emploi, soutenir le commerce local.**

**Poursuivre la politique de développement économique, favoriser l'aménagement des zones d'activités existantes (zone du Pavillon, zone des Perdrix, zone rue François Coppée), développer la mixité fonctionnelle.**

- par le maintien d'un zonage et d'un règlement adapté.

**Redynamiser le commerce de proximité en centre-ville par des actions d'accompagnement.**

- institution d'un droit de préemption sur fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux pour la sauvegarde du commerce de proximité.

### **4 - Améliorer le fonctionnement urbain général, les équipements publics, les conditions de circulation, le stationnement .**

**Améliorer le stationnement en centre-ville et près des équipements scolaires.**

- par la création d'emplacements réservés pour le stationnement : rue des Lilas et rue Thibault, rue du Dr Schweitzer, et rue François Coppée.

**Permettre de diminuer les nuisances de circulation en centre-ville.**

- par le maintien des emplacements réservés pour la réalisation des déviations de la RD 253 de Brunoy à Marolles-en-Brie et de la RD 252A de Périgny à Marolles-en-Brie,

**Favoriser les aménagements routiers pour une meilleure circulation des engins agricoles.**

- en réglementant l'implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement des voies.

**Améliorer et restructurer les équipements publics.**

- en maintenant un zonage spécifique réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif, doté d'un règlement souple.



Equipements publics en zone UN

## **5 - Développer le maillage de circulations douces entre quartiers et vers les espaces naturels**

**Favoriser la création de pistes cyclables entre quartiers.**



*Piste cyclable rue François Coppée*

**Privilégier et développer les circulations douces entre les quartiers et les équipements publics par la mise en valeur des sentes piétonnières publiques, source d'agrément et de biodiversité en continuité du bâti.**



*Circulations douces*

**Préserver les chemins ruraux existants en zones naturelles assurant un maillage de liaisons douces vers les communes limitrophes et les espaces naturels environnants : vallée de l'Yerres et du Réveillon.**

- en identifiant et en préservant ce maillage de chemins localisé précisément sur le plan de P.A.D.D., le plan de zonage, le rapport de présentation et le règlement par zones.

## 6 - Maintenir et consolider l'activité agricole sur le territoire.

**Pérenniser l'activité agricole par la préservation des espaces agricoles existants et par la restructuration des zones en friches.**

- L'ensemble des espaces agricoles est préservé en compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France



*Espaces agricoles*

**Favoriser le maintien et le développement des secteurs horticoles et maraîchers de Rosebrie et de Roseval.**

- Assurer le développement cohérent des activités agricoles selon les conditions définies par le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val de Marne.



*Domaines de Roseval et Rosebrie*

## 7 - Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie.

**Préserver les espaces naturels qui bordent la ville afin de maintenir la qualité du cadre de vie existant et assurer un maillage de circulations douces internes au bourg et vers les espaces agricoles et boisés environnants: sentes publiques entre quartiers et équipements, liaison verte des berges de l'Yerres et du Réveillon, Chemin des Roses...**



*Les berges de l'Yerres*

### **Favoriser la reconversion des friches urbaines.**

- Par leur aménagement maîtrisé grâce à l'institution d'emplacements réservés ou de zone d'aménagement futur.

### **Protéger et renforcer la diversité biologique des Espaces Naturels Sensibles et de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.**

- L'ensemble des secteurs sensibles : coulée verte de l'Interconnexion des TGV ( chemin des Roses), l'espace naturel sensible, le bois de St Leu sont préservés en zones naturelles



### **Préserver la continuité des espaces agricoles à l'Est du territoire.**

- Par un classement en zone agricole



### **Favoriser l'aménagement de la coulée verte de l'Interconnexion des TGV et le réseau régional des itinéraires cyclables structurants en préservant et en confortant les emprises nécessaires à son aménagement.**

- Un emplacement réservé de 23 000 m<sup>2</sup> au bénéfice de la Région Ile de France agissant par l'Agence des Espaces Verts figure sur le plan de zonage. La coulée verte d'interconnexion des TGV fait partie du réseau régional des itinéraires cyclables structurants adopté par le Conseil Régional le 23 juin 2011.

## **8 - Assurer la prévention contre les risques naturels et la protection des espaces sensibles**

### **Prendre en compte les secteurs à risques notamment dans la zone inondable de l'Yerres et protéger les espaces sensibles**

- Les protections, risques et nuisances sont mentionnés dans le règlement de chaque zone et les plans de protection et servitudes d'utilité publique sont joints dans les « Annexes » du PLU

**-C-**

# **Justifications du dispositif réglementaire et du zonage**

# **VII– LES JUSTIFICATIONS DU ZONAGE**

## **VII-1 Rappel du droit existant**

Le Plan d'Occupation des Sols de MANDRES-LES-ROSES a été approuvé le 2 juin 1978 et modifié à plusieurs reprises. Un nouveau P.O.S. sur l'ensemble du territoire fut approuvé le 11 octobre 2000.

Par délibération en date du **26 janvier 2009**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision du plan d'occupation des sols valant élaboration d'un plan local d'urbanisme sur la totalité du territoire communal. Il a fait l'objet d'une **modification** approuvé le **27 septembre 2010**.

## **VII-2 – Le zonage**

L'ensemble du territoire communal de MANDRES-LES-ROSES, d'une superficie de **330 hectares** fait l'objet d'un découpage en différentes zones matérialisées sur le document graphique accompagné d'un règlement qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

Le territoire est divisé en 6 zones dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

### **ZONES URBAINES**

#### ➤ **La zone UD**

Cette zone qui correspond au cœur de ville recouvre le centre ancien de la commune à caractère d'habitat, de services et d'activités.

En règle générale, les bâtiments sont construits en ordre continu, à l'alignement des voies : rue P. Doumer, rue du Gal Leclerc, rue de Brie, début de la rue de Verdun et de la rue F. Coppée.

Son périmètre reprend celui de la Zone de protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en cohérence avec les objectifs de reconnaissance et de protection du patrimoine d'intérêt. Cela permet par ailleurs d'intégrer les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP dans le règlement de POS aux articles :

- 6 : implantation / voies),
- 10 (hauteur),
- 11 (aspect extérieur)
- 13 (espaces libres-plantations).

#### ➤ **La zone UE**

Zone à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs d'extension de la commune, en périphérie du centre ancien. Elle comporte des secteurs différenciés selon la composition d'ensemble de l'habitat.

#### ➤ **La zone UF**

Elle intègre les zones d'activités économiques.

#### ➤ **La zone UN**

Zone réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ZONES NATURELLES**

#### ➤ **La zone A**

Cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle recouvre les terres cultivées. Les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, les logements des exploitants, sous certaines conditions, et les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone peuvent y être admis.

Elle comprend les secteurs **Aa** (comportant des constructions) **et Ab** (champs de culture)

#### ➤ **La zone N**

La zone naturelle « N » protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, concerne La coulée verte du chemin des Roses, le Bois de St Leu, l'entrée nord-est du territoire et un parc (les Vinots).

## **VII – 3 Évolution des zonages entre le POS et le PLU**

### **➤ ZONES URBAINES « U »:**

Les zones urbaines étaient composées au POS (y compris dernières modification) de 8 zones : **UA, UD, UC/UI, UE, UH, UF, UG, UN**. La zone UI correspond à la zone UC du POS modifiée le 27/09/2010.

Par souci de cohérence avec l'analyse de la composition urbaine et afin d'intégrer les nouvelles dispositions réglementaires instituées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les zones urbaines à vocation d'habitat, services, activités ont été rassemblées dans **2 zones : UD et UE**.

**Les zones UA, UC/UI, UH, UG ont ainsi été supprimées et intégrées en zones UD ou UE ; celles-ci comprennent des secteurs avec des règles différenciées selon la composition urbaine et la typologie de l'habitat qui les composent.**

- **Zone UD : superficie POS : 15 Ha 50 POS – PLU : 21 ha 78.**

**Elle correspond au tissu ancien** (cœur de bourg), intégré dans le périmètre de la Zone de protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), à vocation d'habitat, d'activités et de services. En règle générale, les bâtiments sont construits en ordre continu, à l'alignement des voies.

La superficie de la zone est en **augmentation de + 6,28 ha** par rapport au POS. **Elle comprend la partie de la zone UE** située en ZPPAUP dont les caractéristiques urbaines sont plus adaptées à la zone UD. (implantation du bâti, caractéristiques architecturales...); cependant l'ancienne zone UE fait l'objet d'un **secteur UDa** (4 ha 59) qui se différencie de la zone UD pour certaines règles.

- **Zone UE :**

**Elle correspond au tissu d'extension du centre-bourg** ; c'est une zone résidentielle à vocation principale d'habitat, pouvant comporter des activités et des équipements publics.

Elle comprend les zones classées UA, UC/UI, UG et UH au POS, qui sont supprimées ; dans le PLU, elles constituent des secteurs de la zone UE avec des règles différenciées selon leurs spécificités.

**superficie POS – Zones UE, UA, UC/UI, UH et UG: 97 ha 15**  
**superficie PLU – Zone UE et secteurs : 86 ha 59**

La superficie de la zone UE, intégrant les anciennes zones UA, UC/UI, UG et UH est diminuée : une partie située en zone ZPPAUP est classée en zone UD et celle située sur les bords de l'Yerres et identifiée en espace paysager à protéger est classée en zone N : cette **diminution est de -10,56 ha** par rapport au POS.

- **Zone UF : superficie POS : 11 ha 40 – PLU : 11ha 45.**

**Elle intègre trois zones d'activités économiques existantes** au POS, réservée principalement aux activités industrielles, tertiaires ou artisanales : zone d'activités des Perdrix, zone d'activités du Pavillon et zone d'activités François Coppée.

**Le périmètre de la zone UF reste inchangé** par rapport au POS.

- **zone UN : superficie POS : 14 ha 20 – PLU : 15 ha 68**

**Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

La superficie de la zone est en légère **augmentation de +1 ha 48** par rapport au POS. Elle intègre le secteur UHb du POS et une partie de la zone agricole qui englobait des terrains communaux à vocation sportive dans le Domaine de Rosebrie.

### **Synthèse de l'évolution des zones urbaines POS / PLU**

**POS: Zones urbaines = 138 ha 25/ PLU zones urbaines = 135 ha 50**

**L'évolution se traduit par une diminution de surface des zones U de 2 ha 75**

## **Pourcentage zones urbaines: POS : 42,0% du territoire / PLU : 41,0 % du territoire**

On observe une **diminution de la zone « U » par rapport au POS (- 2 ha75 ha)** induite par le classement en zone « UN » de terrains communaux (centre horticole de Rosebrie), indûment classés en zone agricole et par le classement en zone N des terrains en bord de l'Yerres.

### ➤ **ZONE D'AMENAGEMENT FUTUR « AU » (3,88 ha)**

Elle correspond à un secteur d'extension futur, rue François Coppée.

Sa superficie est la même qu'au POS.

Vide de règlement. Son ouverture à l'urbanisation se fera dans le cadre d'une modification du PLU avec des orientations d'aménagement spécifiques à respecter par les futurs aménageurs.

Une partie de la zone est classée en emplacements réservés pour extension du cimetière et création d'un parking.

### **Synthèse de l'évolution des zones à urbaniser POS / PLU**

**Superficie identique entre le POS et le PLU.**

**POS: Zone à urbaniser NA = 3 ha 70 / PLU Zone à urbaniser AU = 3 ha 88**

La légère différence est dûe à un calcul informatique plus précis.

## **Pourcentage zones à urbaniser: POS : 1,2% / PLU : 1,2% du territoire**

### ➤ **ZONE AGRICOLE A:**

Cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

**Superficie NCa et NCb au POS : 172 ha 70 – Aa et Ab au PLU : 171 ha 70** .Elle s'étend sur les terres agricoles en partie Est et Nord du bourg. On observe une **faible diminution de la zone « A » par rapport au POS (- 1 ha)** induite par le classement en zone « UN » de terrains communaux (centre horticole de Rosebrie) .

### **Synthèse de l'évolution des zones agricoles POS / PLU**

- POS Zone NC : 172 ha 70 /

- PLU Zone Agricole: 171 ha 70 dont secteurs Aa : 98 ha 56 et Ab : 73 ha 14

**Pourcentage zones agricoles: POS : 52,1% du territoire / PLU : 52,0% du territoire.**

### ➤ **ZONE NATURELLE N:**

Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages

Ont été classés en zone naturelle « N »:

La coulée verte du chemin des Roses, le Bois de St Leu, l'entrée nord-est du territoire (ENS) et un parc (les Vinots) .

**Par ailleurs, le PLU** intègre les terrains naturels protégés en bordure de l'Yerres classés UEc au POS . Afin de conforter la protection des abords de l'Yerres dont l'atout paysager exceptionnel a motivé l'instauration de deux Servitudes d'utilité publique : Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager ainsi que le site classé de la vallée de l'Yerres, et conformément aux préconisations du SAGE qui recommande de classer les zones humides en zone N pour préserver leur potentiel de biodiversité, l'Etat demande que la zone identifiée en secteur paysager au titre de l'article L 123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme soit retirée de la zone UEc et classé en zone N. (S= 3,54 ha)

**La superficie de la zone « N » est en augmentation de 3 ha 54 par rapport au POS.**

### **Synthèse de l'évolution de la zone naturelle ND / N:**

- POS Zone ND : 15 ha 35 / PLU Zone Naturelle: 18 ha 92

## **Pourcentage zones naturelles: POS : 4,7% / PLU : 5,7% du territoire**

### **Synthèse de l'évolution des zones naturelles et agricoles POS / PLU**

**Pourcentage zones naturelles et agricoles: POS : 56,8%**

**Pourcentage zones naturelles et agricoles: PLU : 57,8%**

## **VII - 4 Evolution de la consommation des espaces entre le P.O.S. et le P.L.U.**

Par rapport au P.O.S. approuvé en 2000 le tableau des superficies fait apparaître une diminution des espaces agricoles de **1 ha** par rapport aux zones urbanisées en raison notamment du reclassement de terrains communaux à usage sportif en zone UN, indûment classés en zone NC au POS et une augmentation de **3,54 ha** de la zone N en raison du reclassement des terrains en bordure de l'Yerres classés en UEc.

En conséquence, **il n'y a pas de consommation de l'espace à urbaniser sur les espaces naturels** sur l'ensemble du territoire.

La commune a défini un zonage agricole et naturel en répondant au principe inscrit à l'article L.110 du code de l'urbanisme de protection des milieux naturels et des paysages.

Elle répond également au principe d'équilibre entre la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, prévue à l'article L.121-1.

Elle a également conduit un travail spécifique de **concertation organisé avec la profession agricole**, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme .

## **VII - 5 Superficies des zones**

Le tableau suivant donne les superficies de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme.

<b>Zones et secteurs</b>	<b>Superficies du POS antérieur (en ha)</b>	<b>Superficies du PLU (en ha)</b>
<b><u>Zones urbaines</u></b>		
UAa	1 ha 85	-
UAb	0 ha 50	-
UC/UI	1 ha 60	-
UD	15 ha 50	17 ha 19
Uda	-	4 ha 59
UE	-	78 ha 94
UEa	15 ha 55	2 ha 11
UEb	65 ha 20	0 ha 51
UEc	8 ha 10	5 ha 03
UF	11 ha 40	11 ha 45
UG	1 ha 65	-
UH	2 ha 70	-
UN	14 ha 20	15 ha 68
<b><u>TOTAL ZONES URBAINES</u></b>	<b>138 ha 25</b>	<b>135 ha 50</b>
<b><u>Zones d'urbanisation future</u></b>		
NA	3 ha 70	-
AU	-	3 ha 88
<b><u>TOTAL ZONES D'URBANISATION FUTURE</u></b>	<b>3 ha 70</b>	<b>3 ha 88</b>
<b><u>Zones naturelles</u></b>		
NC a	100 ha 10	-
Aa	-	98 ha 56
<u>NCb</u>	72 ha 60	-
Ab	-	73 ha 14
ND	15 ha 35	-
N		18 ha 92
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>	<b>188 ha 05</b>	<b>190 ha 62</b>
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>330 ha 00</b>	<b>330 ha 00</b>

## **VII – 6 Évolution des espaces boisés classés**

L'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier... Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ... Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre 1er livre III du Code Forestier. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation préalable auprès du Service Forestier de la DDT 94.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés mentionnés au POS ont été maintenus sauf sur l'espace boisé situé au lieu-dit « Derrière la Garenne » où il est remplacé par une espace paysager identifié à protéger ( 0,3ha); ils concernent :

- les coteaux de l'Yerres,
- les boisements en milieux agricoles ou naturels
  - Le bois de St Leu
  - Les deux boisements du Boisseau
  - Le boisement derrière le bassin de rétention de la Fosse au Cochon
  - Le boisement de la rue du Chemin Vert
  - Le boisement de la rue de Servon
  - Le boisement de Derrière la Garenne
- Les boisements en milieu urbain ou périurbains
  - Les boisements proches du centre de loisirs de la Caisse des Dépôts et Consignations,
  - Les boisements compris entre la rue de Brie et l'emprise de la déviation de la RD 252A,
  - Les 2 boisements de la Fraizière,
  - Le boisement du cour d'ilot du presbytère
  - Le Parc de Beauséjour

### **Superficie des espaces boisés**

POS antérieur : 16,50 ha	PLU : 16,20 ha
--------------------------	----------------

**La superficie des espaces boisés classés de 16,5 ha représente 5% de la superficie du territoire.**

## **VII – 7 Emplacements réservés pour des équipements publics ou d'intérêt collectif au bénéfice de la commune**

Les terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif font l'objet d'une réserve au PLU.

Toute utilisation différente est interdite. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, qui est obligatoirement une collectivité ou d'un service public, peut être mis en demeure par le propriétaire d'acquiescer le terrain concerné. Les emplacements réservés nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics figurent au plan de zonage et sont rappelés ci-après :

### **EMPLACEMENTS RESERVES SUPPRIMES**

#### **- équipements réalisés :**

- N° 1 : collège Simone Veil- lieudit "la Fraizière"
- N° 2: parc public et espace libre
- N° 3 : espace de stationnement
- N° 5 : espace vert
- N° 6 : espace libre
- N° 15 : allée Saint Martin
- N° 16 : collège Simone Veil- lieudit "la Fraizière"
- N° 17 : espace libre et chemin piéton
- N° 23 : faubourg des Chartreux et rue Paul Doumer : pan coupé de 8 m
- N° 24 : faubourg des Chartreux et rue d'Yerres : pan coupé de 10 m
- N° 26 : rues Pasteur et Paul Doumer: pan coupé de 10 m
- N° 27 : rues de Verdun et François Coppée : redressement d'alignement
- N° 30 : rue François Coppée: surlargeur de 4 m côté ouest

### **EMPLACEMENTS RESERVES CONSERVES**

- N° 4 : espace vert
- N° 8: déviation de la RD 252A
- N° 9 : déviation de la RD 253
- N° 10 : déviation de la RD 253
- N° 11 : aménagement de carrefour- déviation RD 253 et rue F. Coppée
- N° 13 : rue du Chemin vert
- N° 14 : sentier des Sources
- N° 18 : chemin piéton
- N° 19 : chemin piéton
- N° 20 : chemin piéton
- N° 21 : chemin piéton
- N° 22 : chemin piéton
- N° 25 : aménagement de carrefour: faubourg de Chartreux et rue Rochopt
- N° 28 : aménagement de carrefour: rues de Servon et de Brie
- N° 29 : Rue des Galettes: rectification d'alignement

### **NOUVEAUX EMBLEMENTS RESERVES :**

- Réserve rue de Verdun pour la réalisation de logements sociaux
- Création d'un parking au carrefour des rues du Dr Schweitzer et F. Coppée
- Réserve entre cimetière et le collège pour l'extension du cimetière et la création d'un parking
- Création d'une piste cyclable - côté ouest de la rue F. Coppée
- Réserve pour le prolongement de la coulée verte de l'Interconnexion des TGV

La liste des emplacements réservés a été entièrement refondue, de nombreux emplacements étant supprimés (abandon de projets) ou levés (aménagement prévus réalisés) ou modifiés (évolution des projets) ou créés (nouveaux projets).

## **TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVÉS**

Numéro	Affectation	Bénéficiaire	Superficie indicative	Commentaires
1	Sentier des Sources	COMMUNE	180 m2 + élargissement	Elargissement à 8m
2	Croisement Rue des Lilas et R.Thibault	COMMUNE	215 m2	Elargissement + Stationnement
3	Rue du Chemin vert	COMMUNE	900 m2	Elargissement à 13 m
4	N°29 , Rue des Galettes	COMMUNE		Rectification ponctuelle alignement
5	Déviation RD 253 - coté Villecrenes	DEPARTEMENT	l = 20m	
6	Rue de Fg des Chartreux et rue de Rochopt	COMMUNE		Pan coupé de 10m-Elargissement du carrefour
7	Rue P.Doumer - Presbytère	COMMUNE	285 m2	Stationnement
8	Parvis église	COMMUNE	145 m2	Agrandissement Parvis église
9	déviation RD 253 avec Rue F.Coppée	DEPARTEMENT	3000 m2	Aménagement des carrefours
10	Rue F.Coppée	COMMUNE	1120 m2	Piste Cyclable
11	Sente de Liaison / Cour 5 à la Rue Cazeaux	COMMUNE		
12	Sente de Liaison / Cour 13 à la rue Cazeaux	COMMUNE		
13	Rue A.Schweizer	COMMUNE	1350 m2	Stationnement et élargissement voie
14	Rue F.Coppée, coté Ouest	COMMUNE	520 m2	Elargissement 4m
15	Déviation RD 252	DEPARTEMENT	l = 20m	
16	Rue F.Coppée	COMMUNE	4120 m2	Agrandissement Cimetière
17	Rue F.Coppée	COMMUNE	3700 m2	Stationnement Collège et Transport scolaire
18	angle rue de Servon et rue de Brie	COMMUNE		Pan coupé de 5m
19	Rue de Brie	COMMUNE	320 m2	stationnement
20	Logements Sociaux	COMMUNE	9938 m2	
21	Sente de liaison reliant la rue de Servon aux terrains de sport Av. Pomicidou	COMMUNE	l = 2,50m	
22	Déviation RD 253 entre Périgy et rue de Verdun	DEPARTEMENT	l = 20 m	
23	Rue de Verdun	COMMUNE	1697m2	Aménagement Voirie
24	rue de Verdun	COMMUNE		Elargissement à 14 m
25	Sentier d'Interprétation Agricole - Extension Coulée Verte	Région / AEV	23 000 m2	Projet de Tégéval
26	Bois St-Leu	Région / AEV	42 800 m2	PRIF + ENS

# **VIII - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**

## **VIII - 1 Objectifs, dispositif réglementaire, changements**

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone comporte 14 articles :

- Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relevant d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir et de plantations
- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement complétés pour chaque zone dotée d'un règlement car le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de préciser dans tous les cas les règles d'implantation des constructions. Les autres articles ne comportent des prescriptions que si elles sont utiles et se justifient au regard du projet communal.

Les tableaux des pages suivantes exposent synthétiquement, zone par zone, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

## ZONE UD (1<sup>ère</sup> partie)

<b>ZONE</b>	<b>Articles 1 et 2</b> Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	<b>Articles 3</b> Accès	<b>Article 4</b> Desserte par les Réseaux
<p><b>UD</b></p> <p>Cette zone recouvre les secteurs urbanisés à caractère d'habitat, de services et d'activités. Elle correspond au centre ancien du bourg.</p> <p>Elle comprend le secteur <b>UDa</b></p>	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les habitations, les activités commerciales, de services, de bureau, ainsi que les équipements d'intérêt collectif ;</li> <li>Sont également admises les installations à destination d'artisanat, d'industries ou d'entrepôts à condition qu'ils n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site et que la Surface de plancher soit au plus égale à 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>- les installations classées à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage</li> </ul> <p>Les protections, risques et nuisances applicables à la zone sont mentionnées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZPPAUP</li> <li>-Protection du captage d'eau potable</li> <li>-PPRI par ruissellement en secteur urbain,</li> <li>-PPRI de l'Yerres</li> <li>- Isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transport terrestres</li> <li>-Risque d'exposition au plomb</li> <li>-Les éléments paysagers identifiés à protéger (cours communes, sentes piétonnes)</li> <li>-Risques de mouvement de terrain différentiel</li> </ul>	<p>Il est précisé que dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 mètres.</p> <p><u>Les sentes piétonnes</u></p> <p>Les voies repérées au plan zonage devront être préservées application de l'article L.123-1-5-6° du code l'urbanisme .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rue de Servon</li> <li>Rue des Châtaigniers</li> <li>Rue François Coppée</li> <li>Rue du Général Leclerc</li> <li>Rue René Thibault</li> <li>Rue Henriette Fougasse</li> <li>Rue Paul Doumer</li> </ul>	<p><u>Assainissement</u></p> <p>À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement du SyAGE .</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales. Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement sous conditions.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>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</p> <p>Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent respecter les prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts</p>
<p><b><u>Objectifs et justifications</u></b></p>	<p>Préserver les activités existantes et favoriser la mixité des fonctions urbaines tout en préservant le centre du bourg des nuisances.</p> <p>Prendre en compte les protections risques et nuisances applicables à la zone</p>	<p>Préciser la largeur des accès conformément à la réglementation.</p> <p>Identifier les sentes piétonnes afin de préserver le maillage des circulations douces existant</p>	<p>Prendre en compte le zonage d'assainissement de Mandres-les-Roses et les prescriptions du règlement d'assainissement du SyAGE</p> <p>Prendre en compte les prescriptions du règlement des collectes du SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts.</p>

## ZONE UD (2° partie)

<p style="text-align: center;"><b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 9</b> Emprise au sol</p>
<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>L'implantation des constructions neuves doit respecter les prescriptions définies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au chapitre 2 : "règles relatives aux constructions neuves dans le bourg-centre" - article 6 du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.</li> </ul>	<p><u>Zone UD sauf secteur Uda</u></p> <p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>Sauf cas particulier précisé, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou retrait.</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>2.5 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>4 mètres</b> minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.</li> </ul> <p><u>Secteur UDa</u></p> <p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>Sauf cas particulier précisé, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou retrait.</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>2.5 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>L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>50%</b> en secteur UD.</li> <li>- <b>40%</b> en secteur UDa.</li> </ul>
<p>Préserver l'homogénéité et la cohérence du tissu bâti selon les règles définies dans la ZPPAUP</p>	<p>Maintenir le caractère aéré du centre ancien lorsque la configuration du terrain le permet.</p>	<p>Maintenir les jardins et espaces libres dans le centre ancien et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>

## ZONE UD (3° partie)

<b>Article 10</b> Hauteur des constructions	<b>Article 11</b> Aspect extérieur
<p><u>Zone UD sauf secteur UDa.</u></p> <p>La hauteur des constructions neuves doit respecter les prescriptions définies: - 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.</p> <p>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 <b>hauteurs maximales</b> sont fixées à <b>13 mètres</b> pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faîtage par rapport au niveau naturel du sol.</p> <p>Dans le reste de la zone UD les hauteurs sont respectivement fixées à <b>10 mètres</b> pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faîtage par rapport au niveau naturel du sol.</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites.</p> <p><u>Secteur UDa.</u></p> <p>Les <b>hauteurs maximales</b> sont fixées à : <b>10 mètres</b> pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faîtage par rapport au niveau naturel du sol.</p>	<p>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 dans le bourg-centre"- articles 1, 2, 3, 4 , 5. - au chapitre 2 : "règles relatives aux constructions neuves dans le bourg-centre "-article 8. - et au chapitre 3 "règles particulières au commerce, à l'artisanat et aux services "- articles 9, 10 et 12.</p> <p><u>Les clôtures :</u> Les murs de clôture en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés. Ils pourront être aménagés pour permettre les accès. Ils pourront également être reconstruits dans la limite d'une hauteur maximum de 2,20 mètres. Dans tous les autres cas, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, et ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres. Dans le cas de grilles, seuls seront autorisés les barreaudages horizontaux ou verticaux, les fioritures étant interdites. Les clôtures de type « claustra » sont interdites.</p> <p><u>Les toitures :</u> Les superstructures doivent être en pentes comprise entre 35° et 50°, et respecter les lignes générales de pentes et faîtages ainsi que la coloration des toitures et des édifices voisins pour en assurer autant que possible la continuité. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles, les gaines de fumée et ventilation doivent être regroupées dans des souches à forte section.</p>
<p>Préserver l'homogénéité et la cohérence du tissu bâti selon les règles définies dans la ZPPAUP</p>	<p>Maintenir l'aspect des constructions traditionnelles du centre ancien en respectant les règles définies dans la ZPPAUP</p>

**ZONE UD (4° partie)**

<p align="center"><b>Article 12</b></p> <p align="center">Stationnement</p>	<p align="center"><b>Article 13</b></p> <p align="center">Espaces libres et plantations</p>	<p align="center"><b>Article 14</b></p> <p align="center">Coefficient d'Occupation du Sol</p>
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.</p> <p>Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé selon la destination de constructions et précisé dans l'article.</p> <p>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 <b>150m</b>.</p>	<p>Les prescriptions paysagères à respecter sont définies dans le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au chapitre 4: "règles particulières aux espaces non bâtis du bourg centre "</li> <li>- articles 11,12 et 13.</li> </ul> <p>La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins <b>30%</b> de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert, distincte des aires de stationnement.</p> <p>Il sera exigé au minimum un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface traitée en espace vert.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup></p>	<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p><u>Zone UD sauf secteur UDa</u></p> <p>Le C.O.S. maximal autorisé est de <b>1</b>.</p> <p><u>Secteur UDa :</u></p> <p>Le COS maximal autorisé est de <b>0.45</b>.</p>
<p>Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver les problèmes de circulation dans le bourg.</p>	<p>Favoriser l'insertion paysagère par des plantations.</p> <p>Assurer la gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.</p>	<p>Un COS est maintenu pour préserver le caractère et la densité du bâti existant.</p>

## ZONE UE (1ère partie)

<b>ZONE</b>	<b>Articles 1 et 2</b> Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	<b>Articles 3</b> Accès	<b>Article 4</b> Desserte par les réseaux
<p><b>UE</b></p> <p>Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat, pouvant comporter des activités et des équipements publics.</p> <p>Elle comprend les secteurs <b>UE a, UE b, UE c</b></p> <p>Elle correspond aux zones d'extension urbaines autour du centre ancien dont un secteur inclus en Z.P.P.A.U.P. (bords de l'Yerres)</p>	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les habitations, les activités de services, de bureau, ainsi que les équipements d'intérêt collectif ;</li> <li>Sont également admises les installations à destination de commerces, d'artisanat, ou d'entrepôts à condition qu'ils n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site et que la Surface de plancher soit au plus égale à 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- les installations classées à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage</li> </ul> <p>Les protections, risques et nuisances applicables à la zone sont mentionnées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ZPPAUP</li> <li>-Protection du captage d'eau potable</li> <li>-PPRI par ruissellement en secteur urbain</li> <li>-PPRI de la Vallée de l'Yerres,</li> <li>-Isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transport terrestres</li> <li>-Risque d'exposition au plomb</li> <li>-Les éléments paysagers identifiés à protéger (fontaine château d'eau, croix)</li> <li>-Risques de mouvement de terrain différentiel</li> </ul>	<p>Il est précisé que dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à <b>3,50</b> mètres.</p> <p><u>Les sentes piétonnes</u></p> <p>Les voies repérées au plan zonage devront être préservées application de l'article L 123 5-6° du code de l'urbanisme .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rue de Servon</li> <li>- Avenue Georges Pompidou</li> <li>- Rue du 8 mai 1945</li> <li>- Rue François Coppée</li> <li>- Rue de Verdun</li> <li>- Chemin de la Messe</li> <li>- Allée Robert de Dreux</li> <li>- Rue des Princes de Wagram</li> </ul>	<p><u>Assainissement</u></p> <p>À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement du SyAGE .</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales. Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement sous conditions.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>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</p> <p>Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent respecter les prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts</p>
<p><b><u>Objectifs et justifications</u></b></p>	<p>Préserver les activités existantes et favoriser la mixité des fonctions urbaines tout en préservant le centre du bourg des nuisances.</p> <p>Prendre en compte les protections risques et nuisances applicables à la zone</p>	<p>Préciser la largeur des accès conformément à la réglementation.</p> <p>Identifier les sentes piétonnes afin de préserver le maillage des circulations douces existant</p>	<p>Prendre en compte le zonage d'assainissement de Mandres-les-Roses et les prescriptions du règlement d'assainissement du SyAGE</p> <p>Prendre en compte les prescriptions du règlement des collectes du SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts</p>

## ZONE UE (2ème partie)

<p style="text-align: center;"><b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 9</b> Emprise au sol</p>
<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p><u>Zone UE sauf secteurs UEa, UEb et UEc</u></p> <p>Les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de <b>4 mètres</b> de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Cette marge de recul est portée à <b>8 mètres</b> par rapport aux emprises futures de la déviation de la R.D. 252 et 253.</p> <p>Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement.</p> <p><u>Secteurs UEa, UEb</u></p> <p>Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait, tout en respectant l'harmonie générale de l'implantation des constructions existantes.</p> <p><u>Secteur UE c</u></p> <p>L'implantation des constructions neuves doit respecter les prescriptions définies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 : « l'implantation des constructions s'établit derrière une marge de 12 mètres par rapport à la rue des Vallées (...) ».</li> </ul>	<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>Sauf cas particuliers précisés, les constructions peuvent être édifiées sur <b>une des limites séparatives ou en retrait</b>.</p> <p>La longueur des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 12 mètres.</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>2.5 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>Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas tenus de respecter ces dispositions.</p>	<p>La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à <b>8 mètres</b>.</p> <p>La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à <b>4 mètres</b>.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder <b>40%</b></p>
<p>Maintenir le tissu d'extension aéré et favoriser le stationnement en dehors des voies.</p> <p>Préserver l'homogénéité et la cohérence du tissu bâti selon les règles définies dans la ZPPAUP en secteur UEc (bords de l'Yerres)</p>	<p>Préserver l'équilibre du bâti du secteur d'extension et lorsque la configuration du terrain le permet, l'éclairage des pièces d'habitation.</p>	<p>Préserver un tissu aéré autour du bâti à l'intérieur des parcelles</p>	<p>Maintenir des espaces libres pour les jardins et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>

## ZONE UE (3° partie)

<b>Article 10</b> Hauteur des constructions	<b>Article 11</b> Aspect extérieur
<p><u>Zone UE et secteur UEa sauf secteurs UEb et UEc</u></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> <li>- <b>7 mètres</b> pour les toitures terrasses</li> </ul> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles</p> <p><u>Secteur UEb</u></p> <p>Les hauteurs maximales sont fixées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>12 mètres</b> pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faitage par rapport au niveau naturel du sol.</li> <li>- <b>10 mètres</b> pour les toitures terrasses</li> </ul> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.</p>	<p><u>Zone UE et secteur UEa et UEb sauf secteur UEc</u></p> <p><u>Couverture</u> Les châssis vitrés en toiture seront encastrés. La largeur des chiens assis ou des lucarnes ne devra pas excéder le ¼ de la façade sur laquelle ils sont situés. Les couvertures des constructions principales pourront être réalisées en tuiles en zinc ou en ardoises. Les couvertures en tôles ondulées, en papier goudronné, en « shingle », et en fibrociment sont interdites. Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.</p> <p><u>Panneaux solaires</u> Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes : – Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public, si possible ; Pour le bâti remarquable et les édifices à caractère historique ou d'intérêt local ces panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural de ce bâti et en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation sur un bâtiment voisin, ou au sol sera privilégiée. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.</p> <p><u>Murs : Enduits, revêtements :</u> Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings etc.) est interdit.</p> <p><u>Les clôtures :</u> Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres Pour les terrains ayant une façade sur rue de plus de 15 mètres, il pourra être autorisé, pour les portails, des auvents ou des pergolas et ce dans la limite d'une hauteur de 2.60 mètres. Les clôtures entre voisins ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres. Les clôtures de type « claustra » en bordure de voie sont interdites.</p> <p>les <b>abris de jardin</b> auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.</p> <p>Les <b>éléments du patrimoine</b> local sont listés. Ils devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.</p> <p><u>Secteur UEc</u> 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 - au chapitre 2 : "règles relatives aux constructions neuves sur les bords de l'Yerres " - article 21.</p>
<p>Cette hauteur correspond à la typologie du bâti existant.</p>	<p>Favoriser la réalisation de constructions contemporaines et l'utilisation de dispositifs d'énergie renouvelables, dans la mesure où ils s'inscrivent harmonieusement dans leur environnement. Les éléments remarquables du patrimoine local sont listés afin d'en assurer la préservation Maintenir l'aspect des constructions en secteur UEc en respectant les règles définies dans la ZPPAUP (bords de l'Yerres).</p>

**ZONE UE (4° partie)**

<p align="center"><b>Article 12</b></p> <p align="center">Stationnement</p>	<p align="center"><b>Article 13</b></p> <p align="center">Espaces libres et plantations</p>	<p align="center"><b>Article 14</b></p> <p align="center">Coefficient d'Occupation du Sol</p>
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.</p> <p>Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé selon la destination de constructions et précisé dans l'article.</p> <p>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 <b>150m</b>.</p>	<p><u>Zone UE et secteur UEa et UEb sauf secteur UEc</u></p> <p>La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins <b>40%</b> de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.</p> <p>Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.</p> <p><u>Secteur UEc</u></p> <p>Les prescriptions paysagères à respecter sont définies dans le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au chapitre 3 : "règles particulières aux espaces non bâtis des bords de l'Yerres " - articles 22, 23 et 24.</li> </ul> <p>Les <b>éléments du patrimoine</b> paysager sont listés. Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.</p>	<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p><u>Zone UE sauf secteurs UEa, UEb et UEc</u></p> <p>Le C.O.S. maximal autorisé est de <b>0,45</b></p> <p><u>Secteurs UEa et UEb</u></p> <p>Le C.O.S. maximal autorisé est de <b>0,70</b>.</p> <p><u>Secteur UEc</u></p> <p>Le C.O.S. maximal autorisé est de <b>0,20</b> b</p>
<p>Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver les problèmes de circulation dans le bourg.</p>	<p>Favoriser l'insertion paysagère par des plantations. Assurer la gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.</p>	<p>Un COS est maintenu pour préserver le caractère et la densité du bâti existant.</p>

## **ZONE UF** (1ère partie)

<b>ZONE</b>	<b>Articles 1 et 2</b> Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	<b>Articles 3</b> Accès	<b>Article 4</b> Desserte par les réseaux
<p><b>UF</b></p> <p>Zone d'activités réservée principalement aux activités industrielles, tertiaires, de services ou artisanales.</p> <p>Elle regroupe les différentes zones d'activités économiques existantes sur la commune</p>	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les activités de commerces, d'artisanat, d'industries, d'entrepôts commerciaux services, de bureau, ainsi que les équipements d'intérêt collectif à condition qu'ils n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site;</li> <li>Sont également admises les constructions à usage d'habitation pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés, dans la limite d'une surface plancher totale de 150 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Les protections, risques et nuisances applicables à la zone sont mentionnées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Protection du captage d'eau potable</li> <li>-PPRI par ruissellement en secteur urbain,</li> <li>-PPRI de l'Yerres</li> <li>-Isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transport terrestres</li> <li>-Risque d'exposition au plomb</li> <li>-Risques de mouvement de terrain différentiel</li> </ul>	<p>Il est précisé que dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à <b>3,50</b> mètres.</p>	<p><u>Assainissement</u></p> <p>À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement du SyAGE .</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement sous conditions.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>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</p> <p>Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent respecter les prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts</p>

<b><u>Objectifs et justifications</u></b>	Préserver les activités existantes n'autoriser l'habitation que si elles sont liées à l'activité.  Prendre en compte les protections risques et nuisances applicables à la zone	Préciser la largeur des accès conformément à la réglementation.	Prendre en compte le zonage d'assainissement de Mandres-les-Roses et les prescriptions du règlement d'assainissement du SyAGE Prendre en compte les prescriptions du règlement des collectes du SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts
---	---	---	--

**ZONE UF (2ème partie)**

<b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies	<b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<b>Article 8</b> Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<b>Article 9</b> Emprise au sol
<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>Les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à une distance d'au moins <b>5 mètres</b> de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Cette marge de recul est portée à <b>10 mètres</b> en bordure de la déviation de la R.D. 252 A.</p> <p>Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement.</p>	<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>Sauf cas particuliers précisés, les constructions peuvent être édifiées sur <b>les limites séparatives ou en retrait.</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>3.5 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>4 mètres</b> minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.</li> </ul> <p>Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas tenus de respecter ces dispositions si les conditions d'utilisation le justifient</p>	<p>La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à <b>8 mètres.</b></p> <p>La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à <b>4 mètres.</b></p>	<p>L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder <b>60%</b></p>
Respecter le mode actuel d'implantation des constructions	Préserver une souplesse d'implantation du bâti	Préserver un tissu aéré autour du bâti à l'intérieur des parcelles	Maintenir des espaces libres pour les espaces verts et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### ZONE UF (3° partie)

<b>Article 10</b> Hauteur des constructions	<b>Article 11</b> Aspect extérieur
<p>Les hauteurs maximales, cheminées exclues, sont fixées à <b>12mètres</b>, sous réserve de cas particuliers précisés.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles</p>	<p><u>Panneaux solaires</u> Les <b>panneaux solaires</b> thermiques ou photovoltaïques pourront équiper les toitures à pentes ou les toitures-terrasses.</p> <p><u>Les clôtures :</u> Les <b>clôtures</b> ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres et devront être constituées par un grillage à mailles rigides installées sur des poteaux métalliques et de couleur verte; une semelle d'une hauteur maximum de 0,30 mètre pourra être admise et les coffrets "électricité et gaz" ainsi que les boîtes aux lettres pourront être encastrées dans des éléments de maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,10 mètre. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.</p>
<p>Cette hauteur correspond à la typologie du bâti existant.</p>	<p>Favoriser l'utilisation de dispositifs d'énergie renouvelables. Homogénéiser l'aspect des clôtures et les végétaliser pour favoriser l'insertion de la zone dans le site.</p>

### ZONE UF (4° partie)

<b>Article 12</b> Stationnement	<b>Article 13</b> Espaces libres et plantations	<b>Article 14</b> Coefficient d'Occupation du Sol
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.</p> <p>Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé selon la destination de constructions et précisé dans l'article.</p> <p>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 <b>150m</b>.</p>	<p><u>Zone UE et secteur UEa et UEb sauf secteur UEc</u></p> <p>La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins <b>15%</b> de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement. Ce pourcentage est porté à <b>20%</b> pour le secteur dit "le Pavillon" entre le cimetière et la rue Auguste Dupin.</p> <p>Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit et les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.</p>	<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>Le C.O.S. maximal autorisé est de <b>0,70</b></p>
<p>Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver les problèmes de circulation dans le bourg.</p>	<p>Favoriser l'insertion paysagère par des plantations. Assurer la gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.</p>	<p>Un COS est maintenu pour préserver le caractère et la densité du bâti existant.</p>

**ZONE UN** (1ère partie)

<b>ZONE</b>	<b>Articles 1 et 2</b> Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	<b>Articles 3</b> Accès	<b>Article 4</b> Desserte par les réseaux
<p><b>UN</b></p> <p>Zone à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Elle regroupe les différentes zones d'équipements publics existantes sur la commune</p>	<p>Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- les constructions à destination d'habitation, de bureau nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (direction, administration, surveillance, gardiennage, logements et services du personnel ou des utilisateurs de ces équipements collectifs).</li> </ul> <p>Les protections, risques et nuisances applicables à la zone sont mentionnées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Protection du captage d'eau potable</li> <li>-PPRI par ruissellement en secteur urbain,</li> <li>-PPRI de l'Yerres</li> <li>-Isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transport terrestres</li> <li>-Risque d'exposition au plomb</li> <li>-Éléments paysagers à protéger</li> <li>-Risques de mouvement de terrain différentiel</li> </ul>	<p>Il est précisé que dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à <b>3,50</b> mètres.</p>	<p><u>Assainissement</u></p> <p>À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement du SyAGE .</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement sous conditions.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>Pour toute construction nouvelle le nécessitant, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.</p> <p>Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent respecter les prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts</p>
<p><b><u>Objectifs et justifications</u></b></p>	<p>La Ferme de Monsieur, les écoles, les équipements sportifs, le collège... sont intégrés dans cette zone. Les dispositions réglementaires sont très souples pour permettre l'évolution des équipements en fonction des besoins.</p>	<p>Préciser la largeur des accès conformément à la réglementation.</p>	<p>Prendre en compte le zonage d'assainissement de Mandres-les-Roses et les prescriptions du règlement d'assainissement du SyAGE</p> <p>Prendre en compte les prescriptions du règlement des collectes du SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts</p>

**ZONE UN** (2ème partie)

<p align="center"><b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p align="center"><b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p align="center"><b>Article 8</b> Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>
<p>Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait de 1 mètre minimum.</p>	<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>La longueur des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.</p> <p>Sauf cas particulier précisés, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>À défaut d'implantation sur les limites, les constructions, doivent respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un retrait de 2.50 mètres 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 4 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.</li> </ul>	<p>La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à <b>4 mètres</b>.</p> <p>La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à <b>2,5 mètres</b>.</p>
<p>Les équipements sont autorisés, selon leurs besoins ou la configuration des lieux, à s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.</p>	<p>Favoriser la souplesse d'implantation en fonction des besoins de l'équipement.</p>	<p>Préserver un tissu aéré autour du bâti à l'intérieur des parcelles</p>

### ZONE UN (3° partie)

<b>Article 10</b> Hauteur des constructions	<b>Article 11</b> Aspect extérieur
Les hauteurs maximales sont fixées à :  - <b>15 mètres</b> pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faîtage par rapport au niveau naturel du sol.  - <b>13 mètres</b> pour les toitures terrasses.	<u>Aspect général, volume.</u> Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.  Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
Une hauteur maximale est maintenue pour assurer l'intégration des équipements dans le site existant	Les projets devront s'intégrer dans le paysage.

### ZONE UN (4° partie)

<b>Article 12</b> Stationnement	<b>Article 13</b> Espaces libres et plantations
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.  Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé selon la destination des constructions et précisé dans l'article.  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 <b>150m</b> .	Les parcs de stationnement seront paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m <sup>2</sup> de leur surface.
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver les problèmes de circulation dans le bourg.	Favoriser l'insertion paysagère par des plantations.

## ZONE AU

<b>ZONE</b>	<b>Articles 1 &amp; 2</b> Occupations du sol interdites ou autorisées sous condition	<b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies	<b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
<p><b>AU</b></p> <p>Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'ensemble</p>	<p><b>L'ouverture de la zone à l'urbanisation et la définition de règles d'urbanisme dans la zone sont subordonnées à une modification du PLU.</b></p> <p>Aucun type d'occupation ou d'utilisation du sol n'est en conséquence admis à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.</li> </ul>	<p>Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</p>	<p>Implantation possible sur les limites.</p> <p>A défaut les marges d'isolement doivent être respectées. Elles sont de 3 mètres minimum.</p>
<p><b><u>Objectifs et justifications</u></b></p>	<p>Il s'agit de créer un secteur d'extension à l'urbanisation selon les besoins futurs de la commune, alliant une typologie de l'habitat différenciée et une diversité de l'offre de logements.</p> <p>La commune n'ayant pas de projet très précis sur la zone et souhaitant différer l'aménagement de cette zone, la définition des règles d'urbanisme sont subordonnées à une modification du PLU compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation à définir.</p>	<p>Permettre une souplesse d'implantation pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers par rapport aux voies</p>	<p>Permettre une souplesse d'implantation pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers par rapport aux limites séparatives</p>

## ZONE A (1ère partie)

<b>ZONE</b>	<b>Articles 1 et 2</b> Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	<b>Articles 3</b> Accès	<b>Article 4</b> Desserte par les réseaux
<p><b>A</b></p> <p>Cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.</p> <p>Elle comprend les secteurs <b>Aa</b> et <b>Ab</b></p>	<p>Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis :</p> <p><b>Secteur Aa</b> : -les bâtiments et installations agricoles, si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val de Marne prescrit par arrêté préfectoral sont respectées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, à raison d'un logement par exploitation, dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 220 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles se situent sur des terrains d'une superficie au moins égale à 1 hectare.</li> <li>- La transformation et l'aménagement des habitations existantes dans leur volume et structures existantes</li> <li>- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne pouvant éviter la zone agricole.</li> </ul> <p><b>Secteur Ab</b> : aucune construction n'y est autorisée à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les bâtiments et installations agricoles, si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val de Marne prescrit par arrêté préfectoral sont respectées.</li> </ul> <p>La transformation et l'aménagement des habitations existantes dans leur volume et structures existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne pouvant éviter la zone agricole.</li> </ul> <p>Les protections, risques et nuisances applicables à la zone sont mentionnées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Protection du captage d'eau potable</li> <li>-PPRI par ruissellement en secteur urbain</li> <li>-PPRI de l'Yerres</li> <li>-Isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transport terrestres</li> <li>-Risque d'exposition au plomb</li> <li>-Eléments paysagers à protéger</li> <li>-Risques de mouvement de terrain différentiel</li> </ul>	<p><u>Sentes piétonnes</u></p> <p>Les voies repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.</p>	<p><u>Assainissement</u></p> <p>À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement du SyAGE .</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement sous conditions.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>Pour toute construction nouvelle le nécessitant, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.</p> <p>Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent respecter les prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts</p>
<p><b><u>Objectifs et justification</u></b></p>	<p>Assurer le maintien de l'activité agricole. Protéger les espaces de qualité paysagère enserrant le village.</p>		<p>Prendre en compte le zonage d'assainissement de Mandres-les-Roses et les prescriptions du règlement d'assainissement du SyAGE ainsi que les prescriptions du règlement des collectes du SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts</p>

## **ZONE A** (2ème partie)

<p style="text-align: center;"><b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 9</b> Emprise au sol</p>
<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>Les constructions et extensions doivent être édifiées à une distance d'au moins <b>10 mètres</b> de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</p> <p>Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, autorisées dans le cadre des dispositions de l'article A1, devront être implantées dans une bande de <b>30 mètres</b> comptée à partir de l'alignement des voies publiques.</p>	<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>Les constructions devront être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Ce retrait doit être au moins égal à <b>10 mètres</b> pour les bâtiments à destination d'habitation et <b>2,50 mètres</b> pour les autres types de construction.</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Secteur Aa</u></b></p> <p>Pas d'emprise au sol maximale pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère.</p> <p>Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale est de <b>15%</b> de la surface du terrain.</p> <p>Les habitations autorisées dans le cadre de l'article A1 - secteur Aa, implantées indépendamment des bâtiments d'exploitation ne pourront excéder <b>150 m<sup>2</sup></b> de surface au sol; les habitations existantes dont la surface au sol est supérieure à ces 150 m<sup>2</sup> pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou d'agrandissement sans augmentation de l'emprise au sol.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Secteur Ab</u></b></p> <p>Pour les constructions autorisées dans le cadre de l'article A1-secteur Ab, l'emprise au sol maximale est de <b>1%</b> de la surface du terrain.</p>
<p>Respecter le mode actuel d'implantation des constructions</p>	<p>Respecter le mode actuel d'implantation des constructions.</p>	<p>Préserver la composition existante des Domaines horticoles. Préserver la qualité du paysage.</p>

### ZONE A (3° partie)

<b>Article 10</b> Hauteur des constructions	<b>Article 11</b> Aspect extérieur
<p>La hauteur des constructions d'<b>habitation</b> autorisées, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder <b>7 mètres</b>.</p> <p>Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.</p> <p>La hauteur maximale des <b>bâtiments d'exploitation</b>, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder <b>10 mètres</b>.</p>	<p><u>Aspect général, volume.</u> 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.</p> <p>Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.</p> <p><u>Clôture:</u> Les clôtures, bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, pilier exclus.</p> <p>Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.</p>
Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles et préserver le paysage.	Les projets devront s'intégrer dans le paysage.

### ZONE A (4° partie)

<b>Article 12</b> Stationnement	<b>Article 13</b> Espaces libres et plantations
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent article.</p> <p>Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.</p> <p>Les dégagements nécessaires aux manœuvres et aux opérations de chargement et de déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.</p> <p>Les places de stationnement auront une longueur minimum de 5 mètres et une largeur minimum de 2,5 mètres.</p>	<p>Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.</p> <p>Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.</p> <p><u>Éléments remarquables du paysage:</u> Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.</p>
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver les problèmes de circulation.	Favoriser l'insertion paysagère par des plantations.

## ZONE N (1ère partie)

<b>ZONE</b>	<b>Articles 1 et 2</b> Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	<b>Articles 3</b> Accès	<b>Article 4</b> Desserte par les réseaux
<p><b>N</b></p> <p>Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages</p>	<p>Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle (notamment l'extension du cimetière) et sous réserve d'une bonne intégration au paysage,</li> <li>- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</li> <li>- les installations à destination de sports et de loisirs, pouvant comporter de petites constructions de plein air et de faible importance, liées à l'aménagement des espaces naturels (abri, kiosque, aire des jeux), et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.</li> <li>- la transformation ou l'aménagement de constructions existantes.</li> </ul> <p>Les protections, risques et nuisances applicables à la zone sont mentionnées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Protection du captage d'eau potable</li> <li>-PPRI par ruissellement en secteur urbain</li> <li>-PPRI de l'Yerres</li> <li>-Isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transport terrestres</li> <li>-Risque d'exposition au plomb</li> <li>-Eléments paysagers à protéger</li> <li>-Risques de mouvement de terrain différentiel</li> </ul>	<p><u>Sentes piétonnes</u></p> <p>Les voies repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.</p>	<p><u>Assainissement</u></p> <p>À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement du SyAGE .</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales. Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement sous conditions.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>Pour toute construction nouvelle le nécessitant, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.</p> <p>Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent respecter les prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts</p>
<p><b><u>Objectifs et justifications</u></b></p>	<p>Préserver les boisements, les parcs et espaces naturels sensible Permettre des équipements qui ne pourraient éviter la zone naturelle.</p>		<p>Prendre en compte le zonage d'assainissement de Mandres-les-Roses et les prescriptions du règlement d'assainissement du SyAGE Prendre en compte les prescriptions du règlement des collectes du SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts</p>

**ZONE N (2ème partie)**

<p align="center"><b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p align="center"><b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p align="center"><b>Article 9</b> Emprise au sol</p>
<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>Les constructions et extensions doivent être édifiées à une distance d'au moins <b>10 mètres</b> de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</p> <p>Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, autorisées dans le cadre des dispositions de l'article A1, devront être implantées dans une bande de <b>30 mètres</b> comptée à partir de l'alignement des voies publiques.</p>	<p>Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>Les constructions devront être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Ce retrait doit être au moins égal à <b>10 mètres</b> pour les bâtiments à destination d'habitation et <b>2,50 mètres</b> pour les autres types de construction.</p>	<p>Pas d'emprise au sol maximale pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère.</p> <p>Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale est de <b>15%</b> de la surface du terrain.</p> <p>Les habitations autorisées dans le cadre de l'article A1 - secteur Aa, implantées indépendamment des bâtiments d'exploitation ne pourront excéder <b>150 m<sup>2</sup></b> de surface au sol; les habitations existantes dont la surface au sol est supérieure à ces 150 m<sup>2</sup> pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou d'agrandissement sans augmentation de l'emprise au sol.</p> <p>Pour les constructions autorisées dans le cadre de l'article A1-secteur Ab, l'emprise au sol maximale est de <b>1%</b> de la surface du terrain.</p>
<p>Respecter le mode actuel d'implantation des constructions</p>	<p>Respecter le mode actuel d'implantation des constructions.</p>	<p>Préserver la composition existante des Domaines horticoles. Préserver la qualité du paysage.</p>

### **ZONE N (3° partie)**

<b>Article 10</b> Hauteur des constructions	<b>Article 11</b> Aspect extérieur
<p>La hauteur des constructions ne peut excéder <b>5 mètres</b>.</p> <p>Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.</p>	<p><u>Aspect général, volume.</u> 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.</p> <p>Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.</p> <p><u>Clôture:</u> Les clôtures, bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, pilier exclus.</p> <p>Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.</p>
<p>Limiter l'impact des constructions afin d'assurer leur insertion dans le site</p>	<p>Les projets devront s'intégrer dans le paysage.</p>

### **ZONE N (4° partie)**

<b>Article 12</b> Stationnement	<b>Article 13</b> Espaces libres et plantations
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent article.</p> <p>Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.</p> <p>Les dégagements nécessaires aux manœuvres et aux opérations de chargement et de déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.</p> <p>Les places de stationnement auront une longueur minimum de 5 mètres et une largeur minimum de 2,5 mètres.</p>	<p>Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.</p> <p>Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.</p> <p><u>Éléments remarquables du paysage:</u> Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.</p>
<p>Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver les problèmes de circulation.</p>	<p>Favoriser l'insertion paysagère par des plantations.</p>

## **IX - PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Le règlement rappelle à l'article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières – au chapitre « Protections, risques et nuisances » des zones concernées, les contraintes qui affectent le territoire communal .

### **IX.1 LES PROTECTIONS**

Une **Zone de Protection Architectural, Urbaine et Paysager** a été créée par arrêté n°2004-2558 du Préfet de la Région Ile-de-France le 22/12/2004. Elle concerne 3 secteurs de la commune : le bourg-centre, les bords de l'Yerres, l'ancienne voie ferrée et l'ancienne gare, sur lesquels des prescriptions particulières sont applicables.

**Son périmètre est reporté sur le plan de zonage et le contour des zones urbaines a été redéfini en cohérence avec celui-ci.**

**La vallée de l'Yerres aval** (entre Villeneuve-Saint-Georges et Varennes-Jarcy) **a été classée** pour son caractère pittoresque au titre des sites (loi Paysages de 1930) par décret d'Etat du **23 décembre 2006**. Le périmètre de la vallée classée figure sur le plan des servitudes d'utilité publique joint aux « Annexes » su PLU.

La réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L-531-14 du code du patrimoine) s'applique sur l'ensemble de la commune à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologique.

Pour mémoire, les principaux textes réglementant le domaine de l'archéologie sont disponibles dans le code du patrimoine et dans le décret du 3 juin 2004 pour notamment l'archéologie préventive liée aux projets d'urbanisation et d'aménagement du territoire (modalités de saisine, avis du service régional de l'archéologie sur les dossiers ...).

Les **éléments paysagers à protéger** : petit patrimoine bâti, cours communes, parcs, mails plantés, alignement d'arbres et les sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles 3, 11 et 13, en application de l'article L 123.1-5.6° et 7 °du Code de l'Urbanisme

### **IX-2 LES RISQUES**

#### **Les risques naturels majeurs**

L'analyse des caractéristiques géologiques et hydrologiques du site naturel met en évidence un certain nombre de risques naturels et technologiques à prendre en compte pour l'aménagement du territoire.

#### **PPR mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

Le territoire comporte des sols argileux et marneux sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

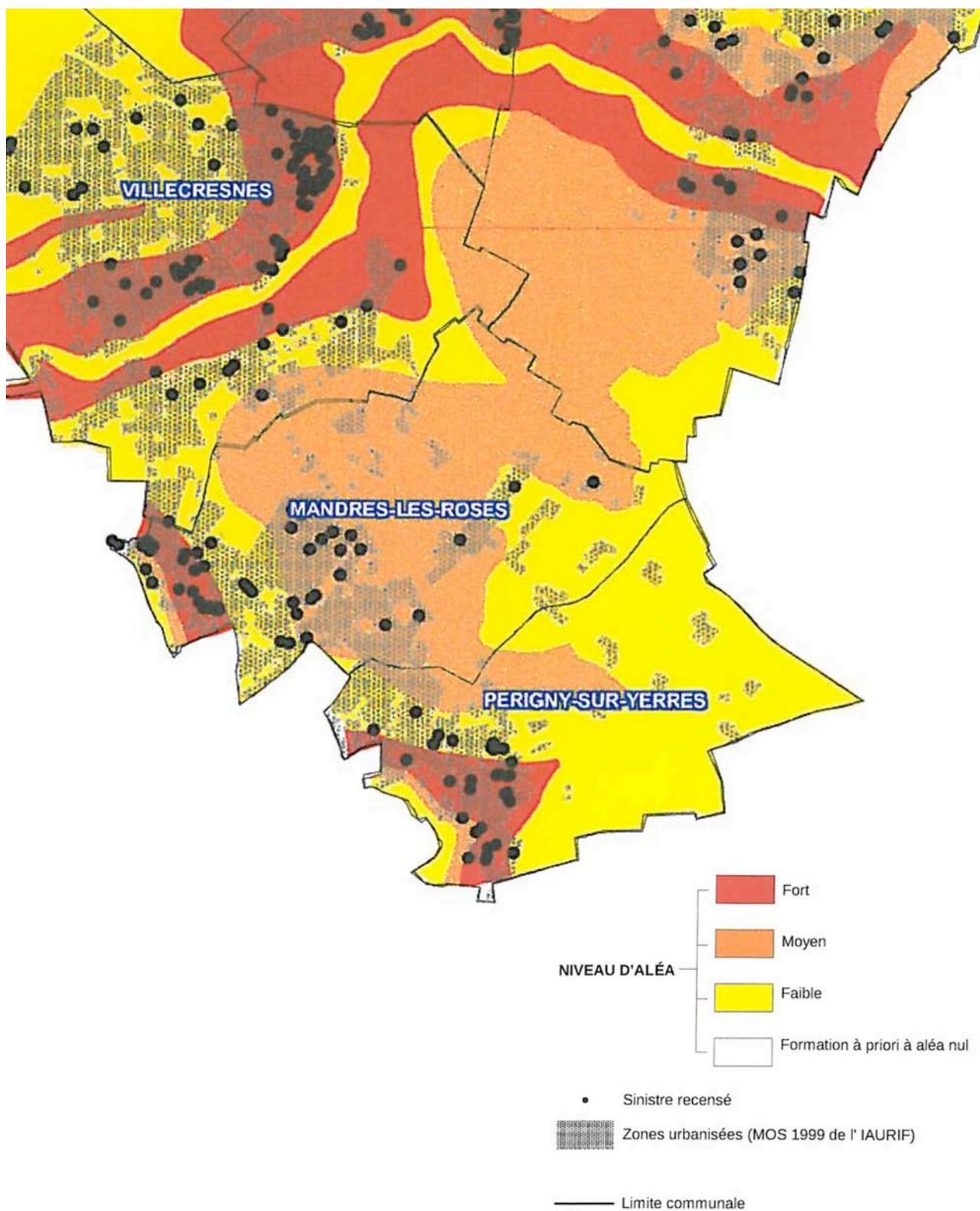
Depuis le 02/02/1995 la commune de Mandres-les-Roses a fait l'objet de 2 déclarations en catastrophe naturelle pour ce type de risque.

La commune a fait l'objet de plusieurs sinistres reconnus en catastrophe naturelle et la totalité de son territoire est concernée : 31% en aléas faibles, 64% en aléas moyens et 5% en aléas forts (§ carte ci-après)

Un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain différentiels (P.P.R.M.T.D.) consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 09/07/2001 ;

*Dans l'attente de l'approbation de ce Plan, les particuliers et les professionnels du bâtiment seront informés et seront incités à procéder à une reconnaissance de sol.*

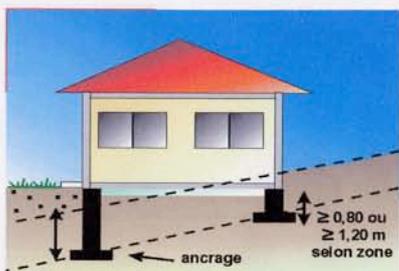
Carte « retrait gonflement des sols argileux  
Commune de MANDRES-LES-ROSES



## Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

### ■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

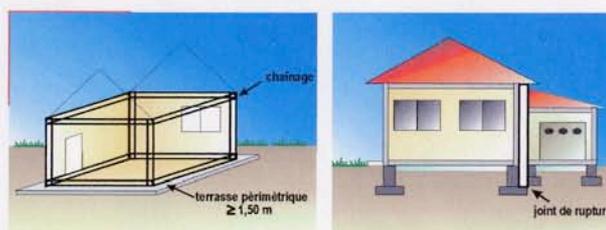


### ■ Adapter les fondations

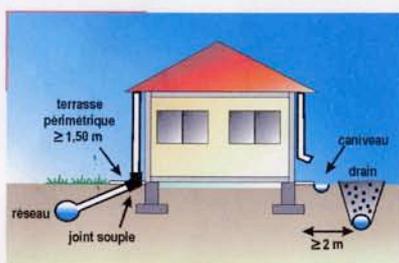
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

### ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



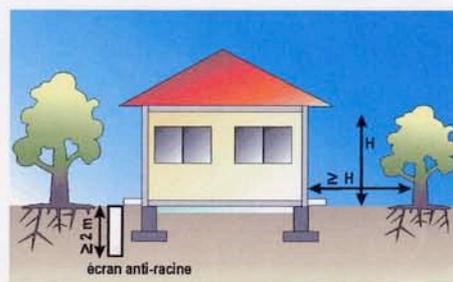
### ■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

### ■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



## **Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) – Inondation vallée de l'Yerres**

L'urbanisation devra être limitée dans la zone inondable de l'Yerres, qui constitue par ailleurs un site classé. Un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) – Inondation vallée de l'Yerres a été approuvé le 18 juin 2012 et concerne 29 communes des départements de l'Essonne et du Val de Marne. Une cartographie des aléas a été établie. Il vaut servitude d'utilité publique-L'urbanisation devra être limitée dans la zone inondable de l'Yerres.

## **Plan de Prévention des Risques Inondations et coulées de boues (PPR inondations)**

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain dont le périmètre concerne toute la commune a été prescrit le 09/07/2001. L'étude est en cours.

### **- Protection des ressources en eau et captages**

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les usines de captages de Saint Thibault (champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots) et de Périgny porte sur le territoire communal; des périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés ont été délimités et doivent faire l'objet d'une Enquête Publique.

La Déclaration d'Utilité Publique vaudra servitude d'utilité publique après approbation.

## **Les autres risques**

### **- Risque d'exposition au plomb :**

Par arrêté préfectoral du 19/09/2000, l'ensemble du département du Val de Marne a été classé zone à risque d'exposition au plomb. Cette information figurera sur le plan de zonage ou en annexe du PLU.

### **L'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies des transports terrestres**

La directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 a instauré pour les Etats membres d'élaborer des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement pour les agglomérations de plus de 100 000 Hbts. Les cartes de bruit ont été arrêtées le 15 juin 2009 et sont consultables sur le site [www.cartesbruit94.fr](http://www.cartesbruit94.fr)

Un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement visant à prévenir et réduire si nécessaire les effets du bruit est en cours d'élaboration

Les classements sonores de la voirie nationale, départementale, du réseau ferroviaire et de transports en commune en sites propres ont été approuvés le 3 janvier 2002 par arrêtés préfectoraux. Ils précisent les secteurs du territoire affectés par le bruit lié à ces infrastructures et les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre pour les constructions incluses dans les secteurs affectés par le bruit.. Ces secteurs et l'arrêté préfectoraux sont joints en « Annexes » du PLU

Sept infrastructures génèrent des protections contre les nuisances de bruit : le RD 252 (ex RD 33 et ex RD 33<sup>E</sup>), la RD 252A (ex RD 53), la RD 253 (ex RD 53), la déviation de la RD 252A et la déviation de la RD 253, la RD 272 (ex RD 3) ainsi que la ligne TGV située sur la commune de Santeny.



**-D-**

**Incidences du**  
**Plan Local d'Urbanisme**  
**sur**  
**l'environnement**

# **X – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

## **1 - Incidences sur le paysage et la bio-diversité des milieux :**

Le Plan préserve l'ensemble des espaces naturels sensibles et la biodiversité des milieux existants, des bords de l'Yerres et du nord –est du territoire communal.

Les massifs boisés font l'objet d'une protection « en espace boisé classé ». La superficie globale existante des E.B.C. est maintenue.

L'urbanisation est contenue dans les limites des zones urbaines existantes et il n' y pas de consommation sur les espaces naturels et agricoles

Le Plan Local d'Urbanisme identifie des éléments paysagers remarquables à protéger et à valoriser : éléments du patrimoine local bâti, cours communes, parcs structures paysagères d'intérêt, cheminements à conserver.

## **2 - Incidences sur la gestion de l'eau**

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de mesures susceptibles d'aggraver les risques naturels qui affectent le territoire.

Il mentionne les risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales et les risques d'inondation de la Vallée de l'Yerres dans le rapport de présentation, dans le règlement et dans les « Annexes » du PLU.

Il prend en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Il intègre dans le règlement de P.L.U. les préconisations du zonage d'assainissement en matière d'assainissement, de collecte et de gestion des eaux pluviales, favorisant préférentiellement la rétention à la parcelle, sans rejet au collecteur public.

## **3 - Incidences sur la pollution de l'air**

Le projet ne prévoit aucune disposition de nature à compromettre la qualité de l'air existante.

## **4 - Incidences sur la composition urbaine et le patrimoine bâti**

Le Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir une dynamique de développement modéré de la ville à l'intérieur des zones urbaines existantes.

Il prévoit la valorisation de secteurs en friches et en voie de dégradation par des opérations devant comporter un plan d'aménagement d'ensemble pour favoriser la création de logements sociaux, la diversité dans l'offre de logements et la typologie de l'habitat.

Il préserve les éléments patrimoniaux identifiés (bâti d'intérêt, cours communes, sentes, structures paysagères).

Il délimite des périmètres de zones urbaines et des prescriptions réglementaires cohérentes avec les trois secteurs de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

## **5 - Incidences sur les déplacements et les transports**

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les difficultés de circulation existante et de stationnement ; il prévoit des emplacements réservés pour améliorer le stationnement et les circulations douces (piste cyclable).

Il vise à préserver l'ensemble des chemins ruraux existants pour maintenir le maillage de liaisons entre quartiers d'habitation et équipements publics ainsi que vers les espaces naturels environnants. Ces sentes identifiées à protéger sont mentionnées dans le rapport de présentation, le règlement, sur le plan de P.A.D.D. et le plan de zonage.

## **6 - Incidences sur la gestion des déchets**

Le Plan Local d'Urbanisme autorise un développement modéré du bourg en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population; il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets.

## **7 - Incidences au niveau du bruit**

Le P.L.U. mentionne les protections à prévoir contre les nuisances de bruit aux abords des grandes infrastructures de transport terrestre (routes départementales et déviations de routes départementales) et ferroviaires (voie TGV passant sur la commune de Santeny).

## **8 - Incidences sur la santé humaine**

Le projet contribue à l'amélioration du cadre de vie des habitants par les dispositions mises en œuvre pour limiter la dégradation de l'environnement:

réduction de la pollution atmosphérique (déplacements alternatifs), amélioration de la qualité sanitaire des eaux (prise en compte du Schéma Directeur d'Assainissement), gestion des déchets (dispositions réglementaires de collecte sélective), mention au règlement des mesures de protections contre les risques et nuisances existantes (prise en compte des cartes stratégiques de bruit et élaboration du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement).

## **9 - Connaissance environnementale (élus, habitants)**

Le PLU résulte d'un travail concerté des élus avec les habitants, les agriculteurs, les associations, les services administratifs concernés et les Personnes Publiques Associées.

La concertation a été menée tout au long de son élaboration. L'information s'est effectuée par les bulletins municipaux, lettres d'information particulière sur le P.L.U., une exposition publique, des réunions avec le Conseil Municipal et des réunions publiques.

Le bilan de la concertation fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal, à son approbation.

# **XI- MODIFICATIONS APPORTÉES** **AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE**

## **Pour tenir compte des observations de l'État dans son avis du 18 juillet 2012:**

- concernant la prise en compte des besoins en logements et articulation avec le PLH:

L'Etat constate que le PLU permet la réalisation des 204 logements à construire sur la commune de Mandres-les-Roses sur la période 2011-2013, conformément à l'objectif inscrit dans la délibération dans la délibération du 13/10/2011 du Conseil d'Administration de la CCPB.

Le rapport de présentation est complété en p. 23 par les estimations chiffrées de la commune concernant la production de logements à l'horizon de 10 ans (au regard des opérations programmées, des possibilités de densification du tissu existant et des potentialités du bâti mutable) et par les estimations de croissance démographique correspondante.

En terme de mixité sociale, le PLU prévoit la réalisation d'environ 190 logements sociaux correspondant au rythme de constructions conforme à l'objectif triennal SRU 2011-2013 de rattrapage du déficit de logements sociaux.

Au plan réglementaire, la suppression de l'article 5 permet une densification des zones UD et UE par rapport aux règles du POS. La municipalité est confrontée à de grandes difficultés de stationnement inhérentes à la configuration du tissu bâti et à la mixité des fonctions: étroitesse des voiries, encombrement des cours intérieures, zone bleue pour favoriser le commerce... La saturation des espaces publics et des parkings et ce, malgré les emplacements réservés prévus dans le PLU pour la création de nouvelles aires de stationnement nécessite par conséquent la maîtrise des potentiels de densification de ces zones.

Pour ce qui concerne la zone AU, le PLH prévoit la construction de 30 logements sociaux et non de 90 (p. 22 du rapport de présentation). La commune veillera à une utilisation économe de ce terrain en évitant de reproduire des formes urbaines trop consommatrices d'espace.

- concernant la prise en compte des enjeux environnementaux :

### Protection des espaces verts et des espaces boisés

Afin de mieux assurer la protection des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7°, l'article 13 des zones UE, UF, UN est complété par la mention :

« Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires. »

Les espaces paysagers du bord de l'Yerres situés au sud de la rue des Vallées sont retirés de la zone UEc et classés en zone « N ».

L'article 11 des zones UE et N est complété : il interdit la démolition des éléments du patrimoine local identifiés au titre de l'article L 123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme en vue de leur suppression ; des travaux de modification pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Toute demande d'autorisation de travaux sur le patrimoine bâti d'intérêt local identifié sera soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

### Protection des espaces agricoles

L'article 2 autorisant les équipements légers et de faible importance liés à la fréquentation du public en secteur Ab est modifié afin de préciser que ces équipements ne sont autorisés que sur l'emprise de la coulée verte :

« - Les installations et équipements légers et de faibles importances liés à la fréquentation du public sur l'emprise de la Coulée Verte de l'Interconnexion des TGV. »

### Enjeux particuliers liés à l'Yerres

Afin de conforter la protection des abords de l'Yerres dont l'atout paysager exceptionnel a motivé l'instauration de deux Servitudes d'utilité publique : Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager ainsi que le site classé de la vallée de l'Yerres, et conformément aux préconisations du SAGE qui recommande de classer les zones humides en zone N pour préserver leur potentiel de biodiversité, la zone identifiée en secteur paysager au titre de l'article L 123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme, est retirée de la zone UEc et classé en zone N.

L'article 2 permet de ne pas entraver l'évolution éventuellement nécessaire du bâti existant.

Les prescriptions complémentaires concernant le maintien et le remplacement des arbres et arbustes existants par des essences similaires dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L 123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme complètent l'article 13 de la zone N.

- concernant les contraintes physiques et règlementaires

### Risques technologiques

Le dossier des « Annexes » du PLU est complété par la fiche et la carte concernant les canalisations de transport de gaz à haute pression transmises par l'Etat

### Bruit dans l'environnement

L'existence des Cartes Stratégiques de bruit arrêtées le 15 juin 2009 et l'évocation d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) en cours d'élaboration sont mentionnées en page 123 du rapport de présentation.

- concernant le développement et l'aménagement durables

### Prise en compte des besoins en stationnement

L'évaluation indicative des places de stationnement par emplacement réservé à cet effet est mentionnée en p.33 du rapport de présentation : ER 7 – rue P. Doumer : 6 places, ER 13 – rue A. Schweizer: 28 places, ER 19 – rue de Brie : 8 places, ER 17 – Rue F. Coppée: stationnement affecté au collège et aux cars de transport scolaire.

L'offre existante s'avère très insuffisante au regard de la saturation des aires de stationnement existantes en centre bourg : rue du Gal Leclerc, parking de la mairie.

Les caractéristiques de la population en termes de mobilité sont détaillées en p. 26 du rapport de présentation. Elle est complétée par l'indication du pourcentage de motorisation des ménages recensé par l'Insee en 2008.

- pour les bâtiments à usage professionnel

La distinction figurant à l'article 12 des zones UD, UE et UF entre les activités commerciales et l'activité de restauration est supprimée.

En zones urbaines, la norme de plancher concernant les bureaux est modifiée avec une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 50 m<sup>2</sup>

- pour les bâtiments à usage d'habitation

A l'article 12 des zones UD, UE, UF, UN, la norme de 2 places par logement est maintenue au regard de la saturation des espaces publics sur la commune. En revanche, l'obligation de créer une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> au-delà de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation est supprimée.

### Prise en compte du patrimoine bâti

Afin de préserver le patrimoine bâti d'intérêt local identifié au titre de l'article L 123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme, il est spécifié à l'article 11 du règlement des zones concernées que les demandes d'autorisation de travaux sur ce bâti seront soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Le recensement photographique des éléments du patrimoine local identifié est joint à l'annexe V du règlement de PLU.

## Prise en compte des enjeux en matière de développement durable

La zone UD est entièrement incluse en Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager dont le règlement n'interdit pas les dispositifs utilisant les énergies renouvelables. Tout projet de construction est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui jugera selon la nature du projet de la bonne insertion de ces dispositifs dans la composition d'ensemble de la ZPPAUP.

L'article 11 des zones UE et UF traite de la pose de panneaux solaires et donne des recommandations différenciées selon le type de zone pour la bonne insertion de ces dispositifs dans le site. Ces dispositions sont ajoutées en zone UN correspondant aux équipements publics et d'intérêt collectif.

La rédaction du règlement des zones urbaines est complétée à l'article 7 et 8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants en diminuant les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives dans une limite maximum de 30 cm.

## **Annexe de l'avis de l'État – Forme et rédaction du document**

### ➤ concernant le rapport de présentation

p. 38 : « Traitement des déchets » - Le chapitre est complété par les indications de l'Etat concernant le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA).

p. 46 et 48 : « Contraintes naturelles » et « Prévention des risques naturels »- La date d'approbation du PPRI de l'Yerres est précisée : 18/06/2012

p. 48 – « Bruit » et p. 123 « Isolement acoustique des bâtiments d'habitation... » Est ajouté dans la liste des infrastructures générant des protections contre les nuisances sonores : la RD 272 (ex RD 3) ainsi que la ligne TGV située sur la commune de Santeny.

Par ailleurs, pour faire référence aux arrêtés de classement sonore sur lesquels figure l'ancienne dénomination des voies, il est précisé entre parenthèses l'ancien nom de la voie.

p. 65 : « ZPPAUP et éléments patrimoniaux identifiés » : Le paragraphe est rectifié : il est précisé que la ZPPAUP ne se substitue pas au site classé de la vallée de l'Yerres et que tout travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état du site sont soumis à autorisation préalable, selon leur ampleur, soit du Ministre chargé des sites, soit du Préfet du Département.

Rectification concernant la Ferme de Monsieur IVMH et non CIMH.

Le SDAP est remplacé par le STAP 94.

p. 99: Tableau zone UD 1<sup>ère</sup> partie

Mention PPRMT retirée. De même en pages 100,104,107,111 et 114.

Ajout du PPRI de l'Yerres sur ces mêmes pages.

p. 119 : Tableau zone N - 3<sup>ème</sup> partie

Rectification du règlement de l'article 10

p. 127 : « Incidences au niveau du bruit » :

Un complément est apporté pour le classement sonore de la voie TGV passant sur la commune de Santeny.

p. 127 : « Incidences sur la santé humaine » :

Un complément est apporté pour la prise en compte des cartes stratégiques de bruit et l'élaboration du PPBE.

### ➤ concernant le règlement

Article 2 des zones UD, UE et N: « Protections, risques et nuisances » : Ajout du PPRI de l'Yerres

Correction du paragraphe concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sur toutes les zones du règlement.

Espaces Boisés Classés :

Correction concernant les services administratifs à consulter : Service Forestier DDT 94 remplacé par le DRIAAF et DDE remplacée par unité territoriale 94 de la DRIEA.

Modalités d'intégration des dispositifs favorisant la sobriété énergétique :

Panneaux solaires et photovoltaïques :

Le règlement de l'article 11 est complété : une distinction est établie entre bâti existant et constructions neuves afin de permettre des préconisations adaptées qui sont détaillées selon les indications mentionnées.

Isolation par l'extérieur :

De même, le règlement de l'article 11 est complété en ce qui concerne les procédés d'isolation par l'extérieur: une distinction est établie entre bâti existant et constructions neuves afin de permettre des préconisations adaptées qui sont détaillées selon les indications mentionnées.

➤ concernant les Annexes

L'arrêté n° 2002-08 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire et des transports en commun est ajouté à l'annexe relative au classement sonore.

À titre informatif, le tracé des canalisations de transport de gaz GRTgaz est joint en annexe : carte et fiches.

### **Pour tenir compte des observations des autres Personnes Publiques Associées**

#### **Avis du Conseil Régional d'Ile de France:**

Les estimations chiffrées concernant la production de logements à l'horizon de 10 ans (au regard des opérations programmées, des possibilités de densification du tissu existant et des potentialités du bâti mutable) et concernant la croissance démographique correspondante ont été complétées par la commune en p. 23 du rapport de présentation.

Le projet de Tégéval est mentionné en p. 34 et 50 du rapport de présentation ainsi que les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement de cette coulée verte de l'Interconnexion des TGV. L'intérêt régional de cette opération est rappelé et inscrit de manière plus explicite dans le projet de PLU.

Un emplacement réservé unique n° 25 de 23 000 m<sup>2</sup> au bénéfice de la Région Ile de France remplace les ER 25 et 26 et intègre l'ER n° 7 du POS conformément au dossier de mise en compatibilité POS/PLU (actuel chemin des Roses aménagé)

L'orientation n° 7 du PADD : « Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie » est complétée par l'objectif suivant :

« favoriser l'aménagement de la coulée verte de l'Interconnexion des TGV et le réseau régional des itinéraires cyclables structurants en préservant et en confortant les emprises nécessaires à son aménagement. »

#### **Avis du Conseil Général du Val de Marne:**

##### Emplacement réservé (ER)

Le projet de Tégéval mentionné en p. 34 et 50 du rapport de présentation ainsi que les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement de cette coulée verte de l'Interconnexion des TGV sont précisés au titre des objectifs communaux en termes de « maillage de circulations douces » p. 34 et de « préservation de l'environnement et du cadre de vie » dans l'orientation n° 7 du PADD.

Un emplacement réservé unique de 23 000 m<sup>2</sup> remplace les emplacements réservés n° 25 et 26 et réintègre l'ancien emplacement réservé n° 7 au POS tel que défini dans le dossier de mise en compatibilité POS/PLU au bénéfice de la Région Ile de France .

##### Assainissement

La page 35 du rapport de présentation est modifiée pour prendre en compte les observations mentionnées par le Conseil Général.

L'article 4 du règlement portant sur « l'assainissement - eaux pluviales » est complété par la rédaction proposée dans l'avis du CG concernant le respect des dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n°04-513-11s-20 du 13/12/2004).

### Voirie - Déplacements

La fiche relative au patrimoine routier du Val de Marne et la fiche de préconisation sur les stationnements de vélo accompagnée d'une fiche descriptive des circulations douces sur le territoire sont jointes au dossier des « Annexes » du PLU.

### **Avis du Syndicat Mixte d'Etude et de réalisation de la Coulée Verte de l'Interconnexion des TGV**

Prise en compte des remarques émises, identiques à celles de la Région et du Département concernant le projet d'intérêt régional et l'emplacement réservé pour l'aménagement du Tégéval selon le dossier de mise en compatibilité POS/PLU.

### **Avis du SYAGE:**

Les pages 5, 11, 35, 38, 46, 55, 57, 78, 99-120, 124 du rapport de présentation sont complétées selon les observations mentionnées.

L'article 4 du règlement de toutes les zones urbaines et naturelles est modifié selon les observations du SyAGE

Les plans des réseaux EU et EP transmis par le SyAGE sont réactualisés, accompagnés des servitudes existantes ou à régulariser.

Les annexes sanitaires comportent également les règlements d'assainissement collectif et non collectif ainsi que le règlement des eaux pluviales transmis par le SyAGE.

### **Avis de la SNCF**

La fiche T1 et son annexe qui identifie les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer est intégrée au dossier des Servitudes d'Utilité Publique du PLU.

### **Avis de l'ARS**

Les informations mentionnées dans l'avis de l'ARS

- concernant l'alimentation de l'eau potable et la qualité de l'eau distribuée sont intégrées au chapitre « IV - 1 Gestion des ressources » et chapitre « V-1-2 Pollutions et qualité des milieux » du rapport de présentation,
- concernant le bruit, la qualité de l'air et la pollution des sols sont intégrées au chapitre « V -1- 2 Pollutions et qualité des milieux »

### **Autres avis de Personnes Publiques Associées.**

Avis favorable de la Chambre de commerce et d'Industrie de Paris – Val de Marne, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne, des Communes d'Epinay-Senart et Marolles-en-Brie, sans modification des documents de PLU.

### **Pour tenir compte du rapport du Commissaire-Enquêteur en date du 11/07/2012 :**

Pour tenir compte de l'avis du Commissaire-Enquêteur, il est ajouté à l'article 2 des zonages UD et UE que conformément à l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à l'article L 111-13 du code de l'urbanisme, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social.

La commune veillera au maintien du droit de passage à la rue de Verdun dans l'emplacement réservé n° 25 pour désenclaver la parcelle de M. LOEB.

Le tableau des emplacements réservés est complété par la justification de l'emplacement réservé n° 6: élargissement du carrefour.

La commune prend en compte l'observation de M. KOLLE et remplace la protection d'espace boisé classé figurant au plan de zonage en espace paysagé identifié à protéger au titre de l'article L. 123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme.

### **Les autres avis n'appellent pas d'observations de la commune.**