

Commune de Mandres-les-Roses

EPT Grand Paris Sud Est Avenir

Département du Val-de-Marne

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE

08 JUL. 2024

ARRIVÉE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

3- Règlement



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

BET Synthèse Architecture
35/37 rue Berthollet – 94110 ARCUEIL

SOMMAIRE

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

ANNEXES

- I Rappel des articles du Code de l'urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du P.L.U**
- II Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
- Retrait / gonflement des sols argileux**
- III Illustration des éléments remarquables du patrimoine**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Sous Direction de la qualité du cadre de vie

Bureau de l'application du droit des sols

Circulaire du 3 février 2012

relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

NOR : DEVL1202266C

(Texte non paru au journal officiel)

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et le secrétaire d'état auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement,

à

Pour exécution :

Préfets de département,

Directions départementales des territoires (et de la mer).

Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Préfets de région,

Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement

Résumé:

La présente circulaire précise les modalités d'application de *l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme* et de son *décret d'application n° 2011-2054 du 29 décembre 2011*.

A cette fin :

- elle apporte des éclairages sur la définition retenue par cette nouvelle réglementation ;
- elle donne des précisions sur les modalités d'entrée en vigueur de la réforme de la surface ;
- elle explique les impacts de la surface de plancher en matière d'application du droit des sols.

Catégorie : Directive adressée par la ministre aux services chargés de son application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.		Domaine : Ecologie, développement durable, urbanisme, droit des sols.	
Mots clés liste fermée : Logement, construction, urbanisme.		Mots clés libres : Permis de construire, déclaration préalable, surface de plancher	
Texte (s) de référence : <ul style="list-style-type: none"> - article 25 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ; - ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ; - décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. 			
Date de mise en application : immédiate et 1er mars 2012			
Pièce(s) annexe(s) : 5			
Publication	<input checked="" type="checkbox"/> B.O.	<input checked="" type="checkbox"/> Site circulaires.gouv.fr	<input type="checkbox"/> Non publiée

La surface de plancher définie à l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme - qui entre en vigueur le 1er mars 2012 - a été conçue en vue d'« unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme », conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

La surface de plancher se substitue ainsi, à compter du 1^{er} mars 2012, à la fois à la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des constructions. En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

- le calcul des droits à construire attachés à un terrain ;
- la fiscalité de l'urbanisme ;
- la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme ;
- la détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

S'agissant du champ d'application des autorisations d'urbanisme, la notion d'emprise au sol vient compléter celle de surface de plancher pour déterminer les seuils.

La SHON et la SHOB étaient également utilisées pour évaluer la surface des constructions dans le cadre d'autres législations, notamment le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code général des impôts.

Outre la complexité de leur calcul, la SHOB et la SHON étaient peu représentatives de la surface des constructions et pénalisaient le recours à des procédés éco-responsables, notamment l'isolation des murs extérieurs.

La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON dans l'ensemble des domaines précités, à l'exception de :

- la fiscalité de l'urbanisme, qui adopte une surface de référence propre à compter du 1^{er} mars 2012 (surface taxable) ;

- quelques points de réglementation précis dans le cadre de législations autres que l'urbanisme, pour lesquels la SHOB et/ou la SHON restent la référence (cf partie II – paragraphe 2.2).

La nouvelle surface, dans la mesure où elle est globalement inférieure à la SHON, entend de surcroît favoriser l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments et la densification des zones urbaines.

La nouvelle surface de plancher est en filiation directe avec la surface taxable qui est utilisée pour la taxe d'aménagement (TA) à compter du 1^{er} mars 2012 dans le cadre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

Cette surface taxable est définie dans le livre III du code de l'urbanisme, à l'article L. 331-10 issu de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010.

Ainsi, l'entrée en vigueur et la mise en application concomitantes de ces deux nouvelles notions de surface à tout nouveau dossier d'autorisation d'urbanisme déposé à compter du 1^{er} mars 2012 visent à faciliter leur appropriation tant par les collectivités et professionnels concernés que par les administrés.

Vous trouverez ci-joint une instruction détaillée dont je vous demande d'assurer la diffusion rapide à l'ensemble des communes et des acteurs de la construction pour faciliter l'appropriation de la réforme et par conséquent la sécurité juridique des projets et les conditions d'une égalité de traitement des constructeurs.

Vous me saisirez, sous le timbre DHUP/QV5, de toutes les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de la présente circulaire.

La présente circulaire sera publiée au *bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Fait le 3 février 2012

Pour la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, et par délégation, Pour la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, et par délégation,

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

Le secrétaire général,

SIGNE

SIGNE

Etienne Crépon

Jean-François Monteils

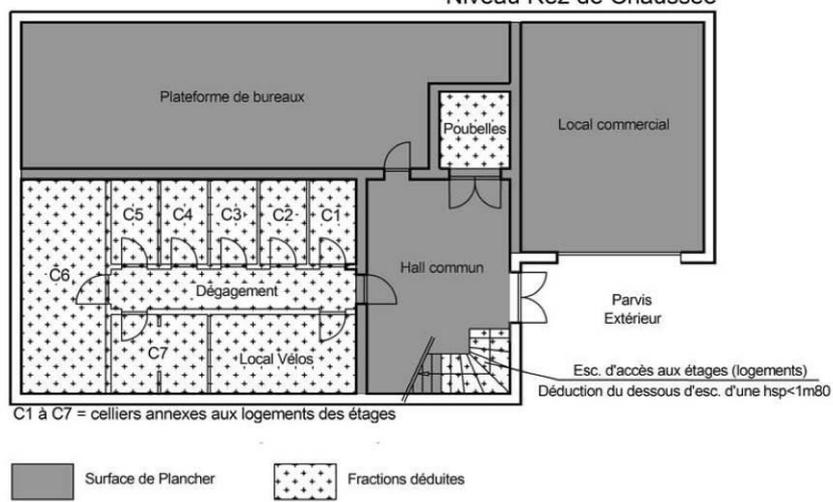
ANNEXE 2

La déduction des murs intérieurs séparant des locaux non constitutifs de surface de plancher – exemple illustré

Soit le rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (activité/habitation).

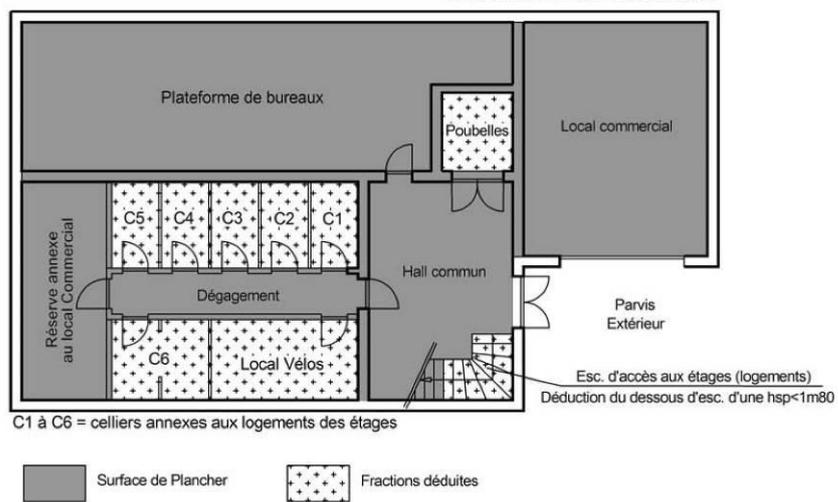
Cas n° 1

Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée



Cas n° 2

Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée



ANNEXE IV

Illustration des éléments remarquables du paysage



Château d'eau



Croix rouge – croix verte

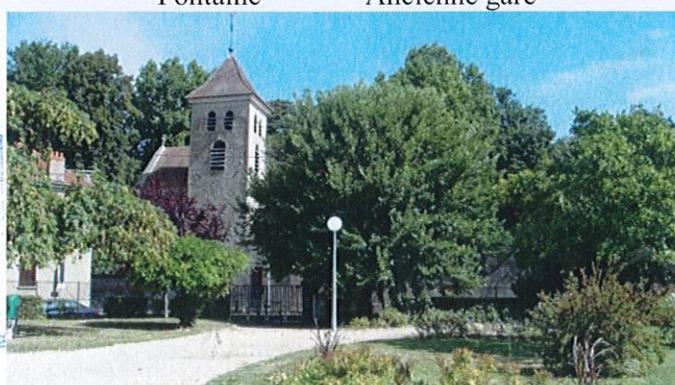


Fontaine



Ancienne gare

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE
08 JUIL. 2024
ARRIVÉE



Charmille Eglise et mûrier