

# **ANNEXES**

- I Définitions**
- II Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables  
complémentairement aux dispositions du P.L.U**
- III Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la  
réhydratation des sols - Retrait / gonflement des sols argileux**
- IV Schéma Départemental des structures agricoles**
- V Illustration des éléments remarquables du patrimoine**

# ANNEXE I - DEFINITIONS

## SOMMAIRE

	Pages
Zonage	83
Occupation du sol	86
Voirie	87
Terrain	89
Implantation, forme et volume des constructions	93
Hauteur	97
Coefficient d'occupation du sol	99
Divers	105

PLAN LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES  
REGLEMENT

# Z O N A G E

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

## ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N,A ...).

**Remarque :** Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

## SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

## ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UG, ...).

## **ZONES A URBANISER**

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

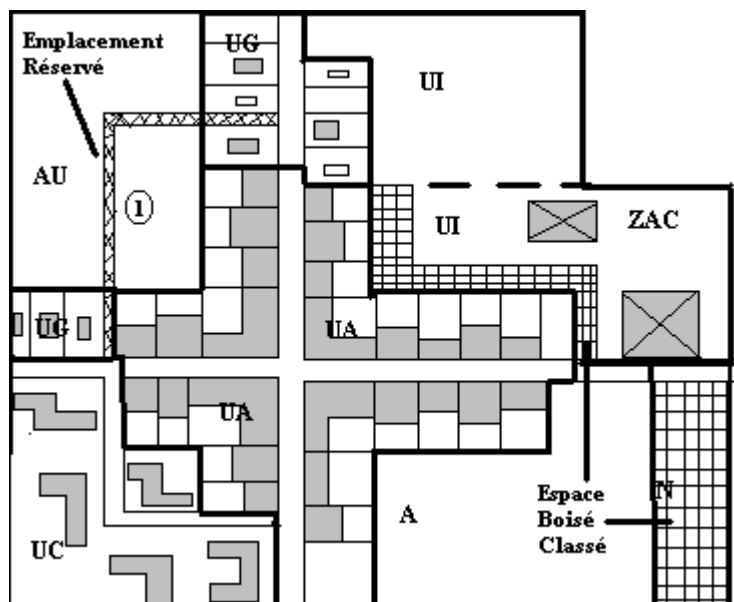
## **ZONES D'ACTIVITES**

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.



### **EMPLACEMENT RESERVE :**

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

### **ESPACE BOISE CLASSE :**

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichage est interdit.

# OCCUPATION DU SOL

## **AFFOUILLEMENT DE SOL :**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## **GROUPE D'HABITATIONS :**

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

## **INSTALLATION CLASSEE :**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,

- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

#### **LOTISSEMENT :**

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1<sup>er</sup> détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable ou un permis de construire.

# VOIRIE

## VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## VOIE PRIVEE

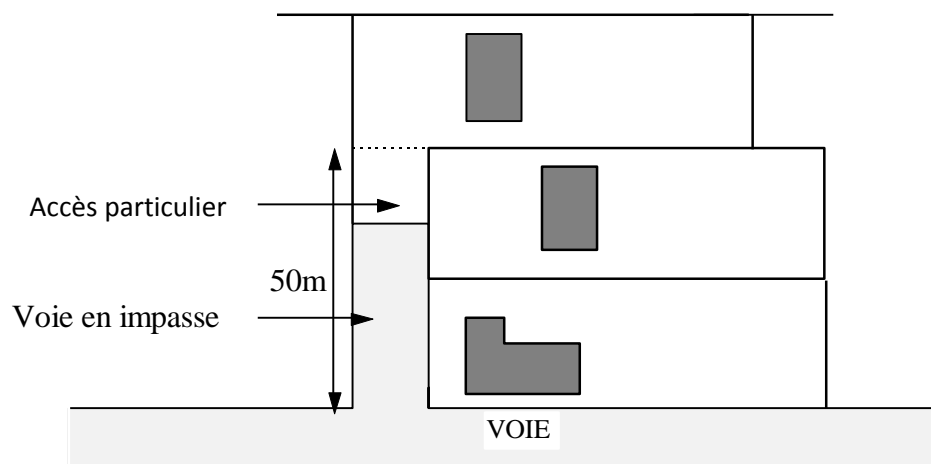
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

## VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

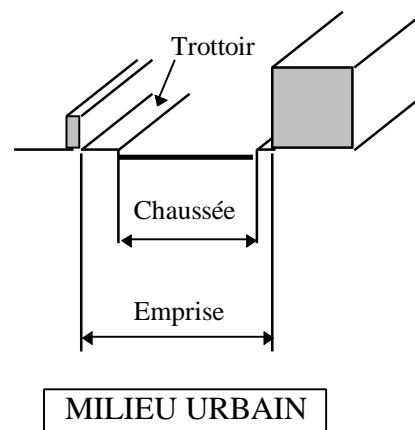
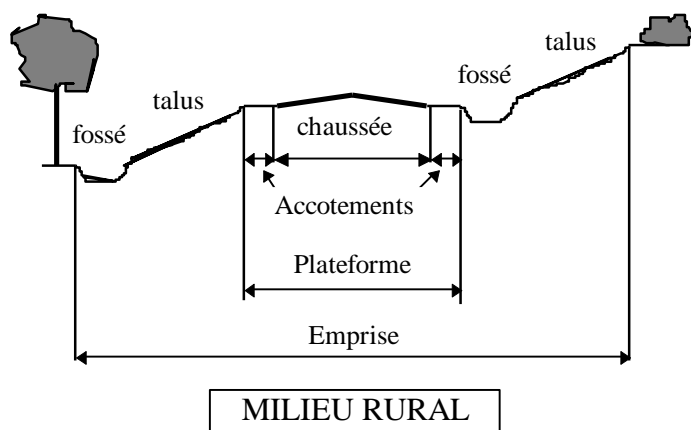


## ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

## EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



PLAN LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES  
REGLEMENT

# **TERRAIN**

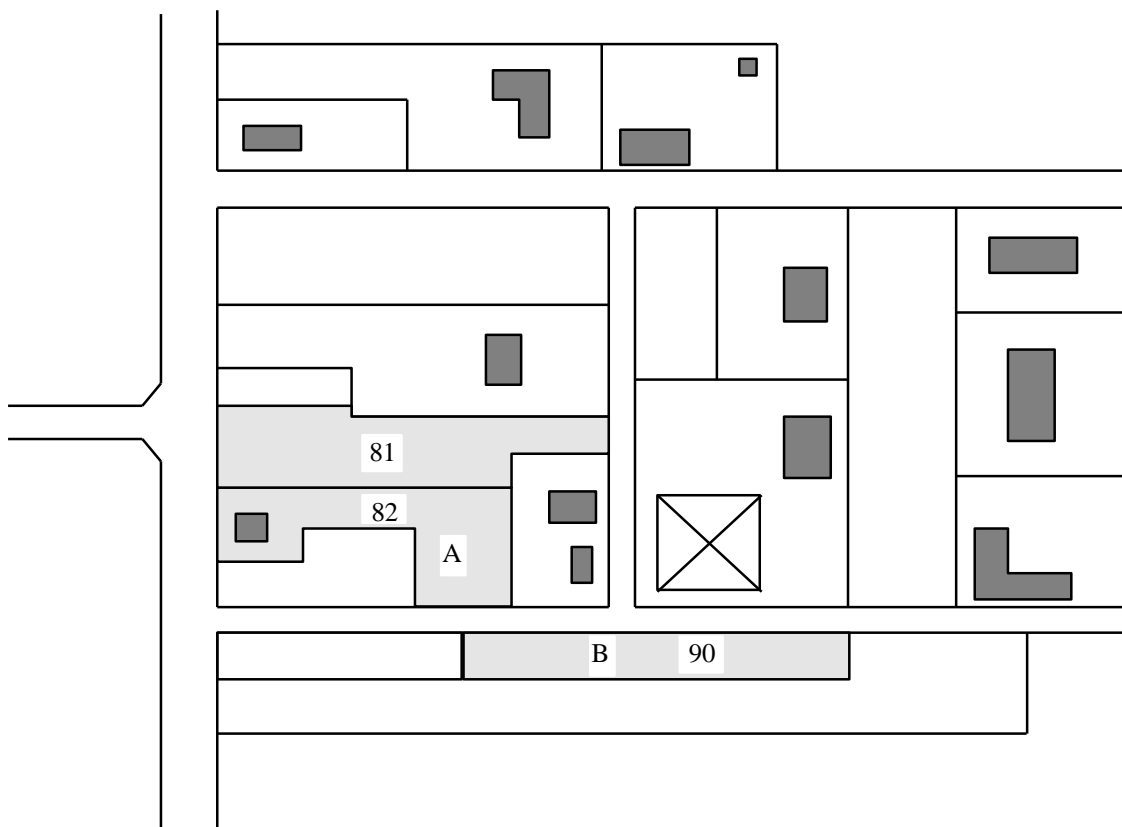
Il convient de distinguer :

## **LA PARCELLE**

C'est le plus petit élément du territoire . Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

## **LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

## **SUPERFICIE DU TERRAIN**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc.) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

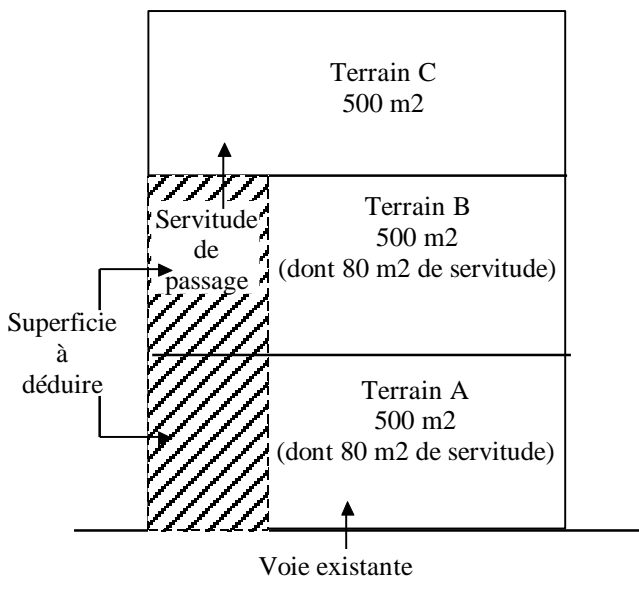
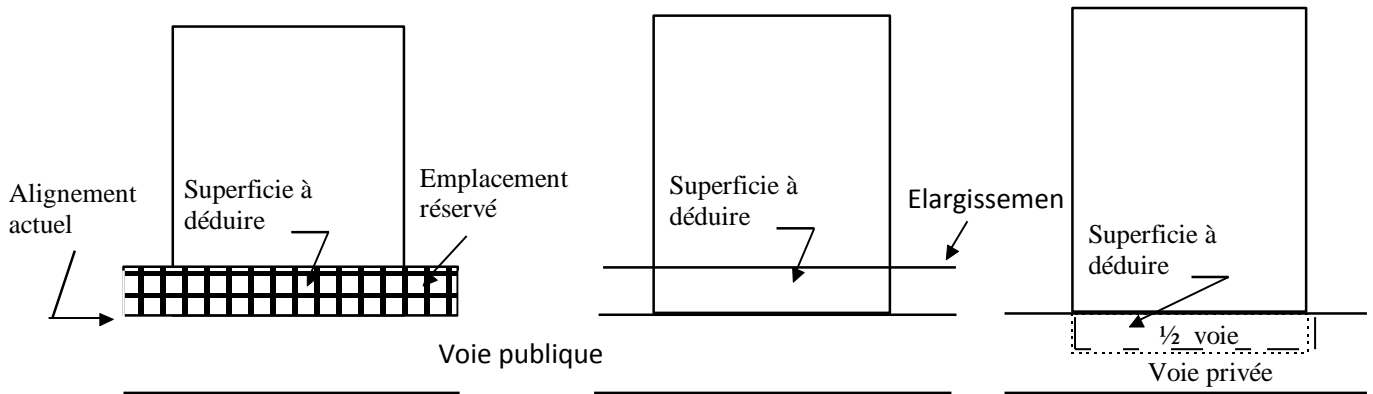
Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

2°) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée ( art. R 123-10 du code de l'urbanisme)

PLAN LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES  
REGLEMENT

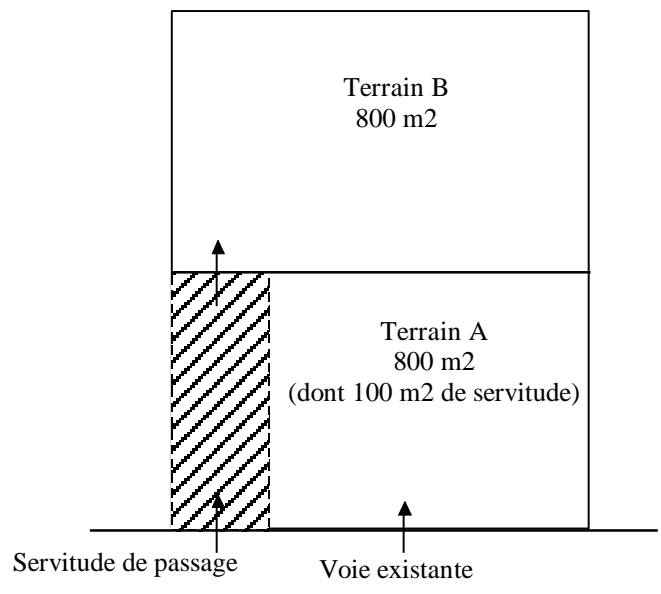
# **SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE**



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.



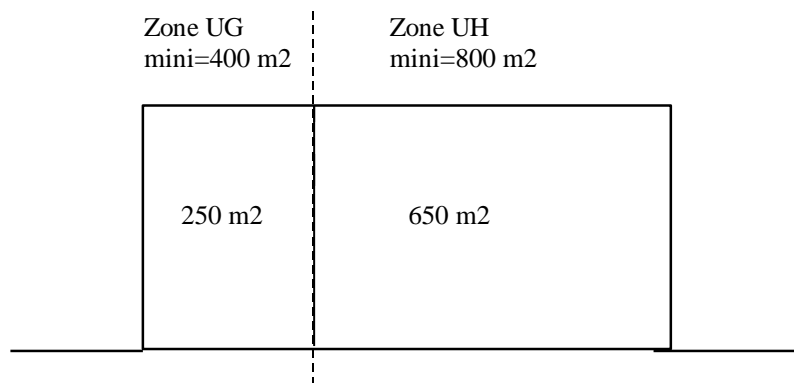
La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

## TERRAIN SITUE DANS DEUX ZONES URBAINES

Exemple :



Une unité foncière de 900m<sup>2</sup> se trouve en partie en zone UG (250m<sup>2</sup>) et en zone UH (650m<sup>2</sup>)

La partie UG est normalement inconstructible si le P.L.U. exige dans cette zone un minimum de 400m<sup>2</sup>.

La partie UH est également inconstructible s'il y faut un minimum de 800m<sup>2</sup>.

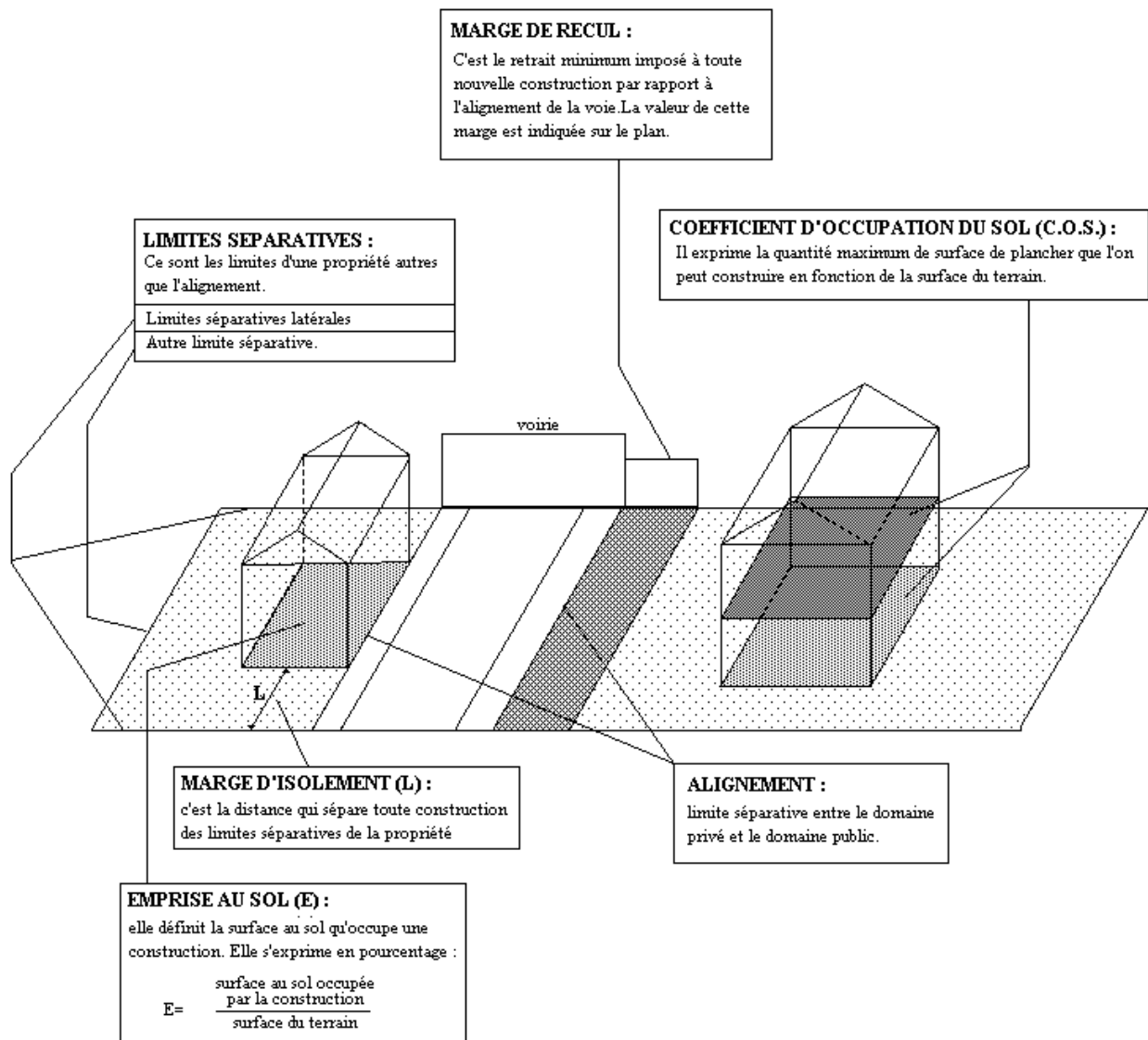
L'ensemble (900m<sup>2</sup>) peut être constructible si les articles UG 5 et UH 5 prévoient que les caractéristiques minimales retenues sont celles de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie du terrain ( dans le cas présent UH : minimum 800m<sup>2</sup>).

## **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

# IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc.) .

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc.).

De même, des ouvrages tels que balcons ou orielles peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

## **LIMITES SEPARATIVES**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

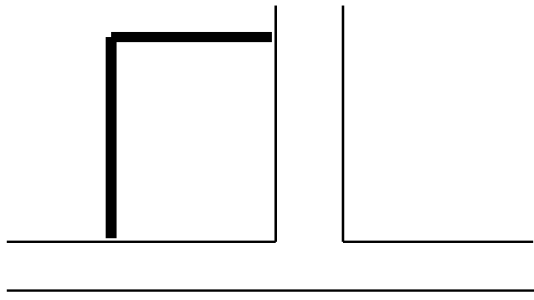


Fig 1

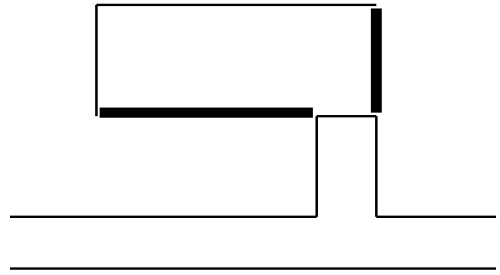


Fig 2

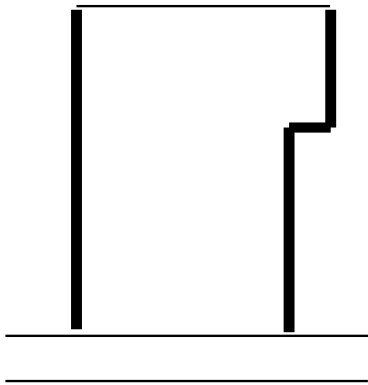


Fig 3

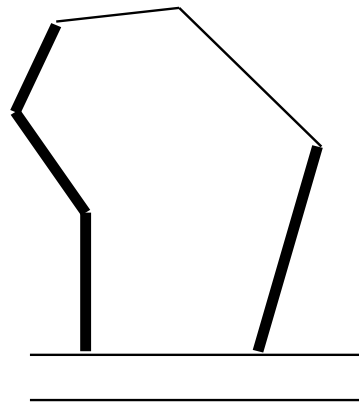


Fig 4

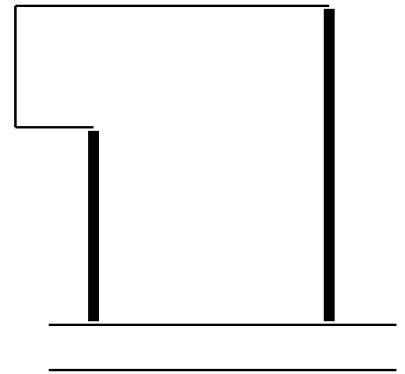


Fig 5

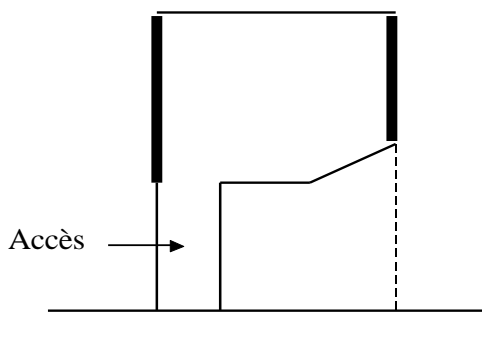


Fig 6

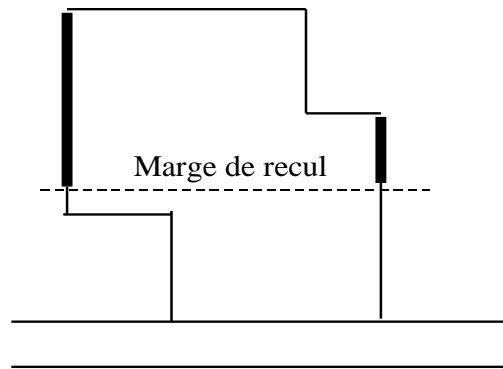


Fig 7

## **MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT**

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m<sup>2</sup>
- d'augmenter de plus de 50% surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

## **GROUPES DE CONSTRUCTIONS**

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de

plusieurs constructions sur un même terrain ,celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

# HAUTEUR

## **HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).**

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

## **HAUTEUR TOTALE (HT)**

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

## **CAS PARTICULIERS :**

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

**TERRAIN NATUREL**

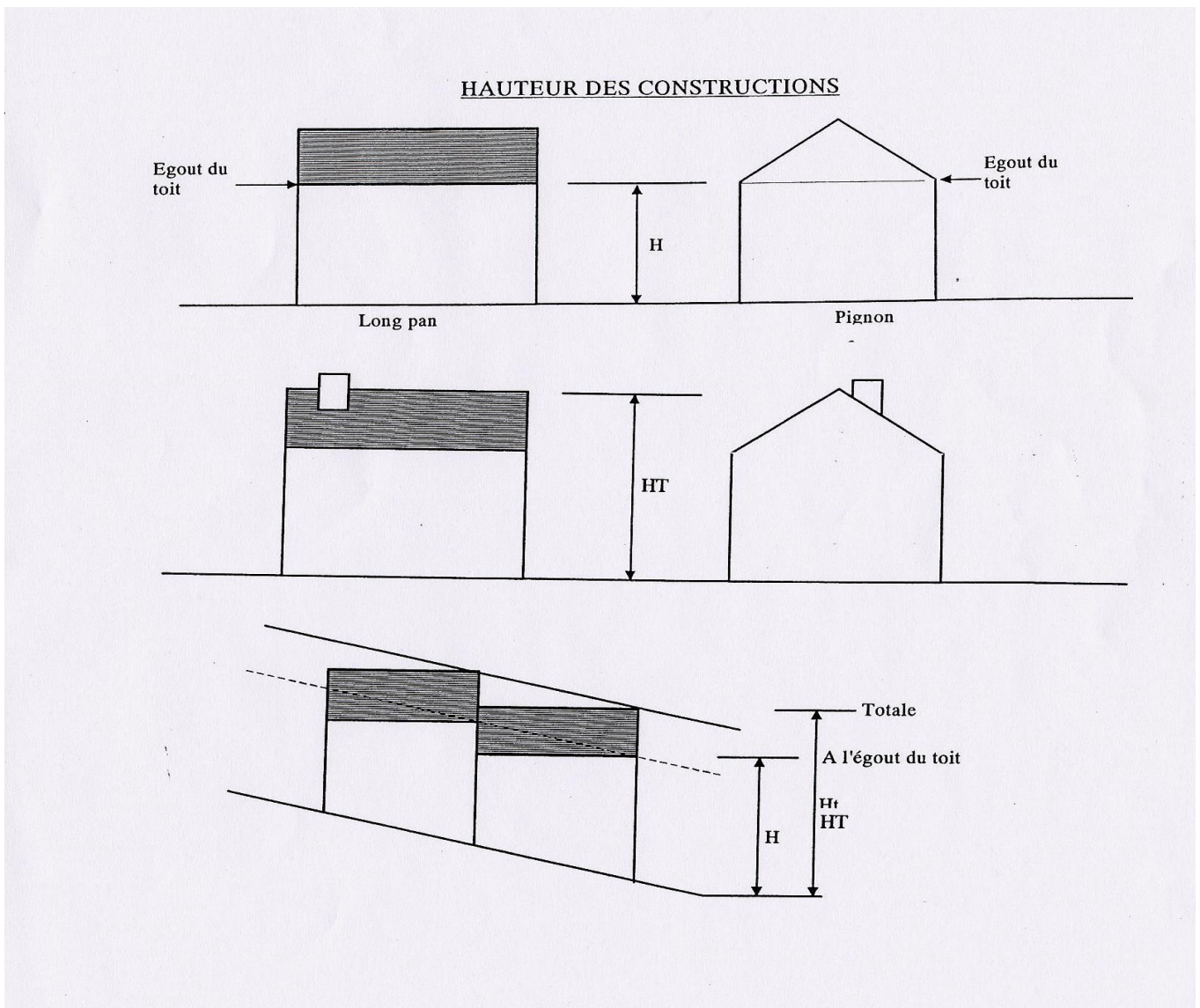
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

## SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction



PLAN LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES  
REGLEMENT

# **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

## **(C.O.S.)**

### **C.O.S. :**

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit :  $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$  de surface de plancher.

### **SURFACE DE PLANCHER:**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

PLAN LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES  
REGLEMENT

**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.

PLAN LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES  
REGLEMENT

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"> <li>- article 25 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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.</li> </ul>			
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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

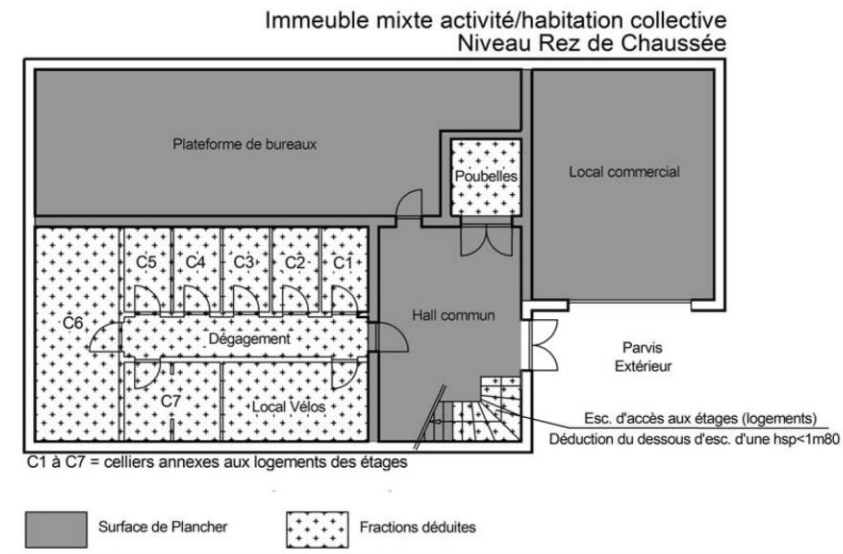
Jean-François Monteils

## ANNEXE 2

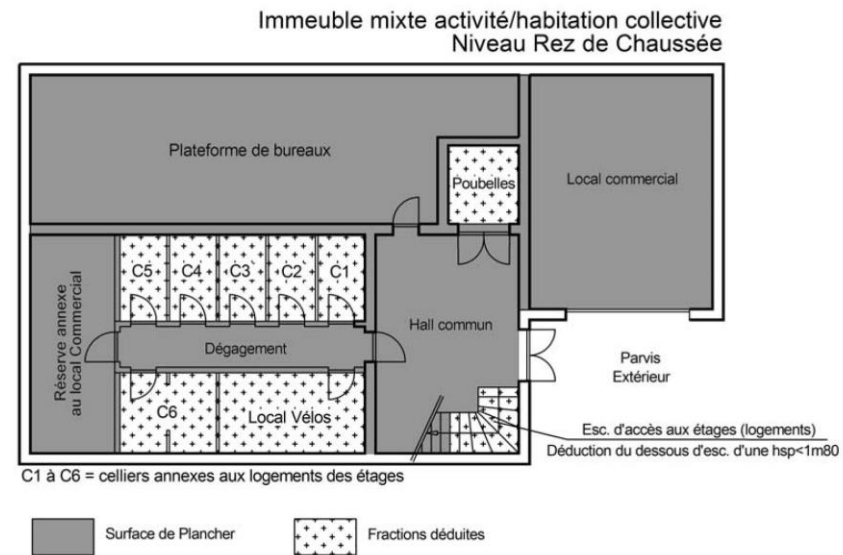
### La déduction des murs intérieurs séparant des locaux non constitutifs de surface de plancher – exemple illustré

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

#### Cas n° 1



#### Cas n° 2



**Dans le cas 1**, ce rez-de-chaussée comprend à la fois :

- des locaux constitutifs de surface de plancher, à savoir un local commercial, des bureaux et un hall commun avec un escalier ;
- des locaux dont la surface peut être déduite de la surface de plancher totale de la construction (cf partie I - paragraphe 2), à savoir ,d'une part, 7 celliers annexes à des logements (C1 à C7) et un local 'vélos' desservis par un couloir (dégagement) et, d'autre part, un local 'poubelles'.

La surface de plancher totale de ce niveau est calculée en déduisant :

- 1° la surface du local 'poubelles' (cf partie I – paragraphe 2.3) ;
- 2° la surface sous l'escalier d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (cf partie I – paragraphe 2.6) ;
- 3° la surface de la partie du rez-de-chaussée dans laquelle se trouvent les celliers et le local 'vélos'.

Deux modalités de calcul sont alors possibles :

- soit on déduit la surface de chaque local non constitutif de surface de plancher, c'est-à-dire, on déduit la surface de C1 puis de C2, de C3, de C4, de C5, de C6 et de C7, du local 'vélos' et du dégagement. Ce qui revient à inclure dans la surface de plancher totale de la construction l'épaisseur de chacun des murs séparant ces locaux ;
- soit on déduit la surface correspondant à la totalité de la partie du rez-de-chaussée concernée. Ce qui revient à exclure de la surface de plancher les murs séparant les celliers, le dégagement et le local 'vélos'.

**Dans le cas 2**, ce rez-de-chaussée comprend à la fois :

- des locaux constitutifs de surface de plancher, à savoir un local commercial et une réserve annexe à celui-ci, des bureaux, un hall commun avec un escalier et un couloir (dégagement) qui dessert à la fois la réserve commerciale et des locaux non constitutifs de surface de plancher ;
- des locaux dont la surface peut être déduite de la surface de plancher totale de la construction (cf partie I - paragraphe 2), à savoir ,d'une part, 6 celliers annexes à des logements (C1 à C6) et un local 'vélos' et, d'autre part, un local 'poubelles'.

NB : la surface du couloir doit être incluse dans la surface de plancher totale de la construction dans la mesure où il ne dessert pas uniquement des locaux non constitutifs de surface de plancher puisqu'il permet aussi l'accès à la réserve commerciale qui est constitutive de surface de plancher.

La surface de plancher totale de ce niveau est calculée en déduisant :

- 1° la surface du local 'poubelles' (cf partie I – paragraphe 2.3) ;
- 2° la surface sous l'escalier d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (cf partie I – paragraphe 2.6) ;
- 3° la surface des celliers et du local vélos. Deux modalités de calcul sont alors possibles :
  - soit on déduit la surface de chaque local non constitutif de surface de plancher, c'est-à-dire, on déduit la surface de C1, de C2, de C3, de C4, de C5 et de C6 puis du local 'vélos'. Ce qui revient à inclure dans la surface de plancher totale de la construction l'épaisseur de chacun des murs séparant ces locaux ;
  - soit on déduit la surface correspondant aux deux parties du rez-de-chaussée situées de part et d'autre du couloir. Ce qui revient à exclure de la surface de plancher les murs séparant les celliers et le local 'vélos'.

PLAN LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES  
REGLEMENT

# D I V E R S

## **ADAPTATIONS MINEURES :**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

## **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

## **DEROGATION :**

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

## **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

## **DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la

réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

## **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

# A N N E X E I I

## RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES

### COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

#### ( C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES )

**Article R 111.2** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R 111.3.2** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111.4** – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer la stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R 111.14.2** – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76.629 du 10.07.1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

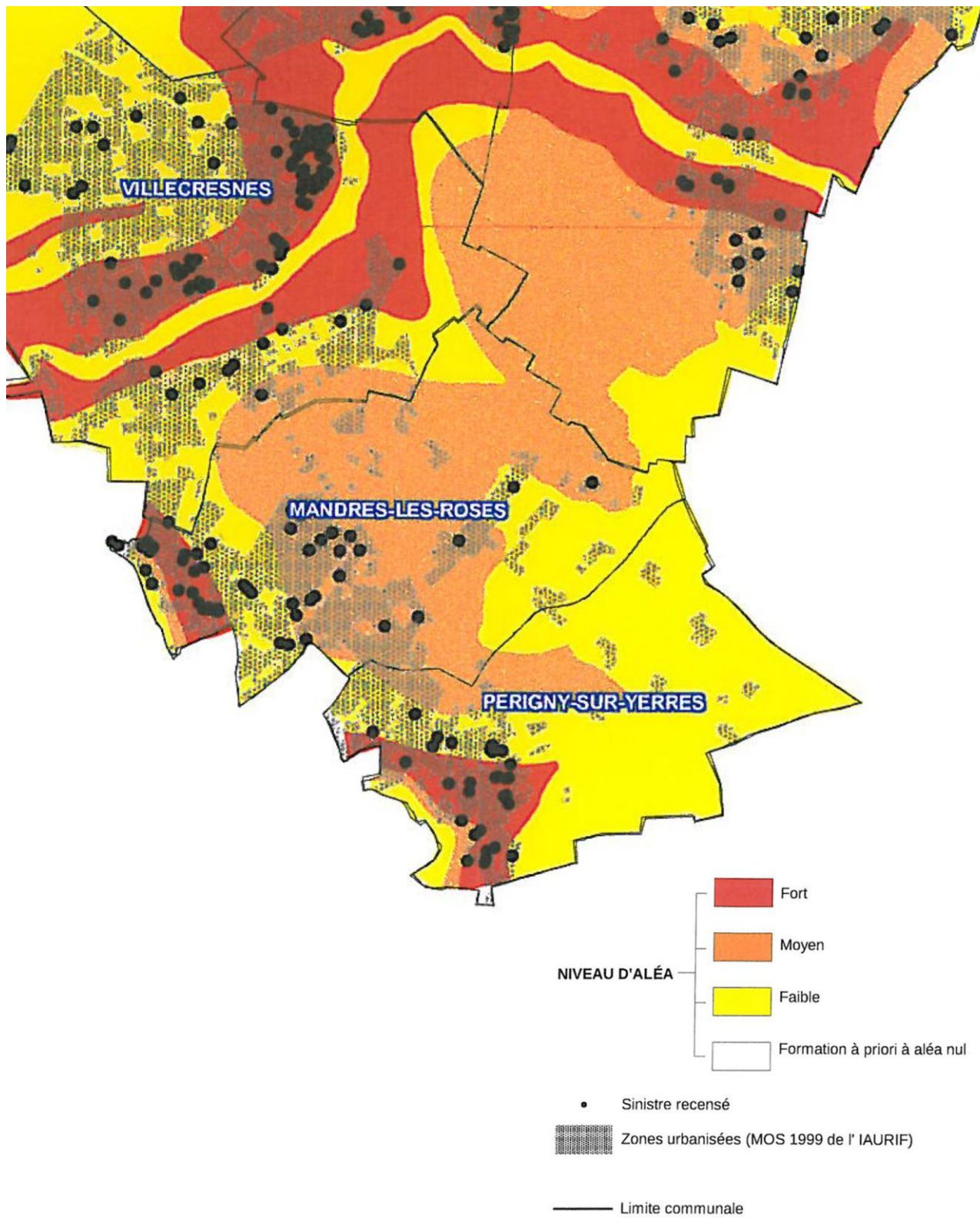
**Article R 111.15** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b de 2<sup>ème</sup> alinéa de l'ancien article R 122.22.

**Article R 111.21** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PLAN LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES  
REGLEMENT

# **ANNEXE III**

## **RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

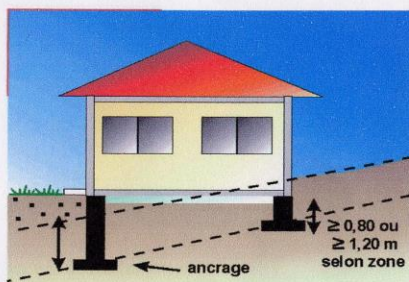


PLAN LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES  
REGLEMENT

# 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.

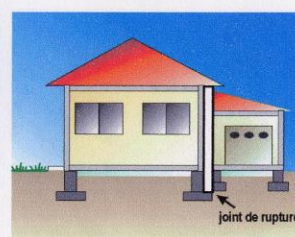
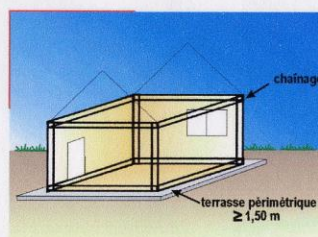


## ■ Adapter les fondations

- 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.

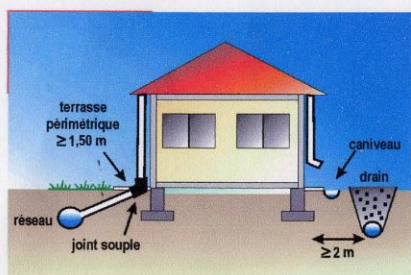
## ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- 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.



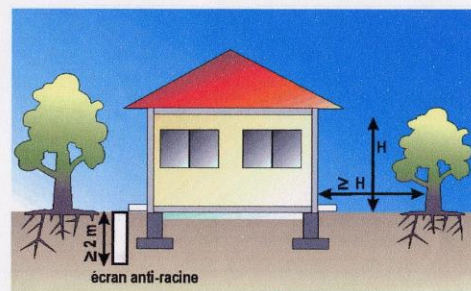
## ■ Éviter les variations localisées d'humidité

- 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 LOCAL D'URBANISME de MANDRES-LES-ROSES  
REGLEMENT

## **ANNEXE IV**

### **ARRETES PREFECTORAUX EN VIGUEUR RELATIFS AU SCHEMA DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES STRUCTURES AGRICOLES DU VAL DE MARNE**



**Arrêté du 21 janvier 1988 établissant le schéma départemental des structures agricoles du département du Val-de-Marne**

NOR : AGRS8800173A

Le ministre de l'agriculture,  
Vu les articles 188-1 à 188-10 du code rural ;  
Vu l'article 56 de la loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole ;  
Vu la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986 relative à l'abaissement à soixante ans de l'âge de la retraite des personnes non salariées des professions agricoles ;  
Vu le décret n° 81-32 du 16 janvier 1981 relatif à la commission départementale des structures agricoles ;  
Vu le décret n° 84-240 du 29 mars 1984 portant création de la Commission nationale des structures agricoles ;  
Vu l'arrêté du 16 juillet 1984 nommant les membres de la Commission nationale des structures agricoles ;  
Vu l'arrêté du 14 mars 1985 fixant la surface minimum d'installation nationale en polyculture-élevage ;  
Vu les arrêtés du 23 juin 1981 et du 5 février 1986 du commissaire de la République du département du Val-de-Marne nommant les membres de la commission départementale des structures ;  
Vu l'avis de la Commission nationale des structures émis le 15 décembre 1987,

Arrête :

Art. 1<sup>er</sup>. - En application de l'article 188-1 du code rural, les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département du Val-de-Marne sont ainsi définies :

a) Les orientations ont pour objectif :

- d'assurer la reconstitution des exploitations ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation ;
- d'éviter le démembrement d'exploitations familiales à responsabilité personnelle d'une superficie au moins égale à la surface minimum d'installation ;
- de favoriser les installations de jeunes agriculteurs répondant aux conditions de capacité et de formation requises pour l'obtention des aides à l'installation ;
- d'encourager la transmission ou la reconstitution des exploitations familiales ;
- de permettre le maintien de l'emploi en milieu rural.

Dans les zones à densité élevée de population agricole par manque de S.A.U., constituées par la ceinture de Paris, des orientations supplémentaires sont définies et ont pour objectif :

- d'affirmer leur rôle de ceinture verte horticole, maraîchère, arboricole et agricole en particulier par la mise en valeur d'un maximum de surface ;
- de mettre en valeur intensivement les surfaces agricoles ;
- de favoriser les agrandissements qui visent à atteindre pour chaque type d'exploitation agricole l'emploi optimum des moyens de production, à condition qu'ils limitent les situations foncières inadéquates telles que le morcellement ou l'enclavement.

b) En fonction de ces orientations, les priorités sont ainsi définies :

1<sup>o</sup> Lorsque le bien objet de la demande a une superficie supérieure ou égale à la surface minimum d'installation, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorités suivant :

1. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres, dans la ceinture de Paris ;
2. Installation sur l'exploitation familiale ou reconstitution de celle-ci au profit d'un descendant ;
3. Installation d'un jeune agriculteur disposant de la capacité professionnelle requise en matière d'aides à l'installation ;
4. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que la ceinture de Paris ;
5. Autre installation compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur ;
6. Agrandissement selon l'ordre de priorité défini au 2<sup>o</sup> ci-dessous.

2<sup>o</sup> Lorsque le bien objet de la demande a une superficie inférieure à la surface minimum d'installation, les autorisations sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans la ceinture de Paris ;
2. Reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant ;
3. Agrandissement de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits ;

4. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autre que la ceinture de Paris ;

5. Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan de développement ou d'un plan d'amélioration matérielle pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis dans ce plan ;

6. Autre agrandissement compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.

Art. 2. - En application de l'article 188-4 du code rural :

a) La surface minimum d'installation en polyculture-élevage est fixée à 36 ha ;

b) La surface minimum d'installation pour chaque nature de culture est fixée ainsi :

Productions légumières :

- cultures légumières de plein champ (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises) : 8 ha ;
- cultures maraîchères intensives (terres ayant plus de deux récoltes annuelles) : 3,25 ha ;
- cultures maraîchères sous abris froids : 1,50 ha ;
- cultures maraîchères sous serres chauffées : 0,6 ha.

Pépinières :

- jeunes plants : 1 ha ;
- autres pépinières : 5 ha.

Arboriculture :

- hautes tiges : 11 ha ;
- basses tiges : 8 ha.

Cultures florales :

- de plein air : 1,60 ha ;
- sous abri (serres froides, châssis) : 0,55 ha ;
- serres ou châssis chauffés : 0,25 ha ;
- pivoines : 2 ha.

Champignonnières : 1 ha ;

Cultures arbustives, fraises, plantes médicinales : 5,50 ha ;

Cressonnières : 0,32 ha ;

Aquaculture : 0,20 ha.

Art. 3. - En application de l'article 188-2 (I et II) du code rural, sont soumis à autorisation préalable :

1. Les installations réalisées sur une surface dépassant deux fois la surface minimum d'installation, pour la fraction qui excède ce seuil ;

2. Les agrandissements ou les réunions d'exploitations lorsque la surface cumulée de l'ensemble excède deux fois la surface minimum d'installation ;

3. Les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation est supérieure à vingt-cinq kilomètres par la voie d'accès la plus courte.

Art. 4. - En application de l'article 188-2 (III, 2<sup>e</sup>, c) du code rural, la limite de superficie est fixée à un tiers de la surface minimum d'installation et celle du revenu à 2 080 fois le montant horaire du salaire minimum de croissance.

Art. 5. - En application de l'article 11 de la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986, la surface est fixée au cinquième de la surface minimum d'installation.

Art. 6. - Le commissaire de la République du département du Val-de-Marne est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 21 janvier 1988.

Pour le ministre et par délégation :  
Le directeur des exploitations,  
de la politique sociale et de l'emploi,  
H.-P. CULAUD

**Arrêté du 21 janvier 1988 établissant le schéma directeur des structures agricoles du département de l'Essonne**

Le ministre de l'agriculture,  
Vu les articles 188-1 à 188-10 du code rural ;  
Vu l'article 56 de la loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole ;

Vu la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986 relative à l'abaissement à soixante ans de l'âge de la retraite des personnes non salariées des professions agricoles ;

Vu le décret n° 81-32 du 16 janvier 1981 relatif à la commission départementale des structures agricoles ;

# ANNEXE V

## **Illustration des éléments remarquables du paysage**



Château d'eau



Croix rouge – croix verte



Fontaine



Ancienne gare



Charmille Eglise et mûrier