

Commune de

# MAISONSGOUTTE

## NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration le: 10.06.1975  
Révision n°1 le: 18/05/1985  
Révision n°2 le: 09/12/2005

### MODIFICATION N°1 APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 22/06/2012

A MAISONSGOUTTE  
LE 05/07/2012

Le Maire



# COMMUNE DE MAISONSGOUTTE

---

## MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### **Notice de présentation**

## **Introduction**

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maisongoutte a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 09 décembre 2005.

Aujourd'hui une première modification, objet du présent dossier, s'avère nécessaire pour permettre à la commune l'évolution mesurée des dispositions réglementaires suivantes :

- 1. Reclassement de zones AU en A ;**
- 2. Création de sous-secteurs Ac ;**
- 3. Rectification d'une erreur matérielle aux articles 6 des zones US, UX, AU, AUe, AUx et A ;**
- 4. Instauration de règles relatives à l'implantation des constructions en zones UA, UB, UC, UX, AU et AUx ;**
- 5. Modification des normes de stationnement.**

## I. Reclassement de zones AU en A :

### 1. Contexte (dispositions en vigueur) :

Rapport de présentation du PLU de Maisongoutte :

- Zone AU, page 59 :

*« Les secteurs classés dans cette zone ont été retenus en regard des objectifs définis dans le projet communal (PADD) et des potentialités foncières et paysagères. Ces secteurs sont compris globalement dans le périmètre élargi du village existant (intégrant des espaces situés à l'intérieur de l'emprise déjà bâtie ou à proximité immédiate), l'objectif étant de ne pas « étaler » de nouveaux espaces d'urbanisation en hypothéquant la qualité paysagère de l'environnement immédiat de la partie agglomérée (vergers, secteurs humides, coteaux...) »*

*Elle est divisée en quatre secteurs : AUa, AUb, AUe et Aux pour lequel l'accès doit s'effectuer sur le chemin rural ».*

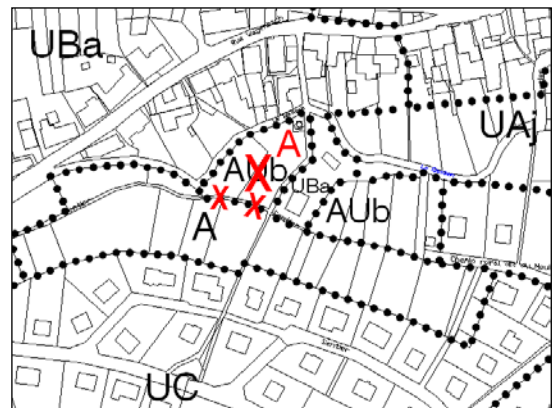
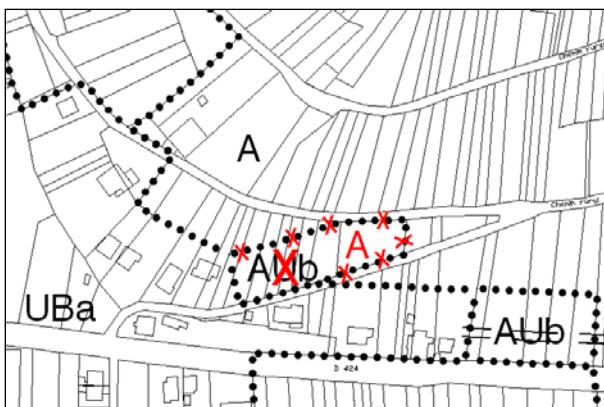
### 2. Analyse (projet communal) :

La commune dispose effectivement de plusieurs zones d'extension, de tailles variées, destinées à l'habitat (classement en IAUa ou en IAUb). Certains d'entre eux, de taille très réduite sont situés sur des secteurs dont les caractéristiques naturelles (taille restreinte, pente forte, accessibilité difficile, éloignement par rapport au bourg-centre) ne permettent pas d'y envisager une urbanisation adéquate et adaptée aux enjeux de respect de la qualité des sites et des paysages.

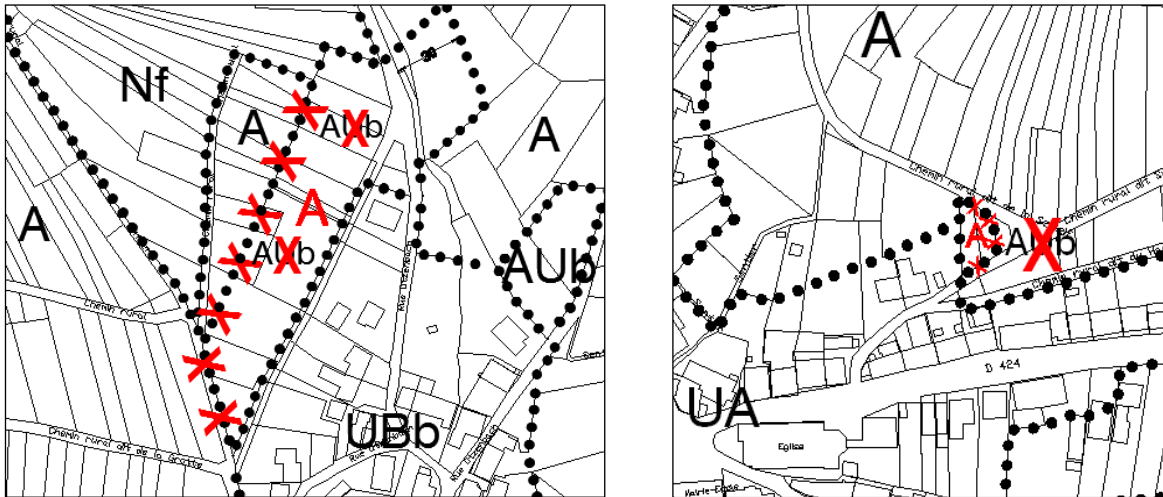
La commune décide de reclasser ces sous-secteurs en A, ce qui n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du plan.

### 3. Modification :

- Le règlement n'est pas affecté par cette modification.
- Le tableau de répartition des surfaces du rapport de présentation est modifié en conséquence.
- Le plan de règlement au 1/2000ème est modifié comme suit :



Extraits du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.



Extraits du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle

#### 4. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

Ce point n°1 de la modification aura un impact positif sur l'environnement, les paysages et l'agriculture puisqu'il rend à l'agriculture de montagne des terrains que le PLU destinait à l'urbanisation.

## II. Création de sous-secteurs Ac

---

### 1. Contexte (dispositions en vigueur) :

➤ Dispositions générales :

Le ban communal représente une surface totale de 513,3 ha, dont 135 ha sont classés en zone A et 320,4 ha en zone N.

Page 107, le règlement applicable à la zone A indique que « *la zone A, non desservie par des équipements publics, correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est une zone agricole non constructible, comprenant le périmètre de protection rapproché de captage d'eau* ».

Le rapport de présentation précise page 60 que ce secteur identifie et permet l'exploitation agricole et viticole des terrains (prairies, cultures, vergers). Ces espaces sont alors réputés inconstructibles.

➤ Dispositions règlementaires de la zone A :

L'article 2 de la zone A admet entre autres, sous conditions particulières :

✓ « *Dans toute la zone :*

- (...)

- *Les aménagements et les extensions des habitations et des exploitations agricoles à condition que celles-ci soient existantes et à l'exception de tout changement de destination, et aux conditions cumulatives suivantes : dans la limite de 50% (cinquante pour cent) de la SHON existante à la date d'approbation de la présente révision, et avec comme superficies maximum 200 (deux cents) m<sup>2</sup> de SHON et 300 (trois cents) m<sup>2</sup> de SHOB.*

- (...)

✓ *Dans toute la zone à l'exception des terrains situés dans le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau :*

- (...)

- *Les abris pour animaux à condition que leur superficie n'excède pas 20 (vingt) m<sup>2</sup>, que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 (trois virgule cinquante) mètres, et que leur ossature et leur bardage soient réalisés en bois.*

- (...) ».

### 2. Contexte socio-économique :

La commune de Maisongoutte est une commune où l'exploitation forestière est assez active. Cette activité s'est considérablement développée au cours des dernières années dans un contexte d'augmentation du coût des énergies fossiles notamment mais aussi de prise de conscience de la nécessité d'avoir recours à des énergies renouvelables, l'énergie-bois étant facilement exploitable dans le secteur.

Dans ce contexte il est apparu nécessaire de stocker, à l'abri des intempéries, des volumes importants de bois de chauffage, à proximité de l'enveloppe urbaine existante, les possibilités d'implantation de ce type étant quasi-nulles au sein de l'enveloppe bâtie. Le stockage de ces volumes de bois ne peut être envisagé en forêt, du fait de l'accessibilité limitée en hiver de l'espace forestier situé en amont du bourg. L'objectif est de satisfaire tout au long de l'année, et particulièrement en hiver une demande de plus en plus soutenue.

A ce titre, en différents secteurs de la zone A, des pétitionnaires ont fait connaître leur souhait de pouvoir construire des abris afin de stocker du bois et du matériel lié à la sylviculture. Par ailleurs des exploitants

agricoles à titre principal ou secondaire, ont fait connaître leur souhait de construire des abris nécessaires à leur activité (élevage, apiculture,...) d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Pour répondre favorablement à ces demandes légitimes, il s'agit pour la commune d'autoriser en certains secteurs de la zone A des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

### **3. Analyse de la réglementation en vigueur :**

Le règlement du PLU en vigueur ne permet effectivement pas d'implanter en zone A de nouvelles constructions d'une superficie de plus de 20 m<sup>2</sup>, d'une hauteur au faitage de plus de 3,5 mètres et dont l'ossature et le bardage ne seraient pas en bois.

Conformément au code de l'urbanisme (article R.123-7) en vigueur lors de l'approbation du PLU, les constructions autorisées en zone A doivent être liées et nécessaires à l'activité agricole, le PLU autorisant pour sa part des « abris pour animaux ». A ce titre, il ne peut être admis de constructions destinées à l'exploitation forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, la commune de Maisongoutte est concernée par la loi du 09 janvier 1985 dite « loi Montagne ». Les espaces agricoles et naturels de ces communes sont protégés par le code de l'urbanisme (article L.145-3) qui n'y admet que les constructions nécessaires aux activités agricoles, forestières et pastorales, ainsi que certains équipements sportifs.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi ENE ou loi Grenelle 2), a modifié le code de l'urbanisme. Désormais, l'article L.123-1-5 (14°) précise bien que « *dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées 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. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Enfin, le ban de la commune de Maisongoutte est en partie concerné par le périmètre d'intérêt communautaire Natura 2000 « *Val de Villé et ried de la Schernetz* », périmètre qu'il convient de préserver, conformément à la réglementation en vigueur (code de l'environnement).

### **4. Projet communal :**

Après avoir évalué les besoins des différents pétitionnaires concernés, une approche de terrain a permis de déterminer les secteurs géographiques de la commune aptes à accueillir ce type de constructions en limitant au minimum leur impact sur la qualité des sols, sur l'environnement et sur les paysages.

A ce titre, n'ont été retenus que les secteurs situés hors du périmètre Natura 2000 et de ses approches abords, ainsi que les secteurs à enjeu du point de vue paysager (secteurs en pente notamment).

Au sein de ces secteurs géographiques, la commune a ensuite déterminé plusieurs sous-secteurs, dont la taille et les capacités d'accueil sont limitées, répartis autour de l'enveloppe urbaine existante.

Conformément aux dispositions des articles L.145-3 et L.123-1-5, il a été décidé d'y instaurer des règles garantissant la vocation agricole ou forestière des constructions qui y seront autorisées. D'autres règles permettront de réglementer l'emprise au sol, la hauteur et l'implantation dans la pente des constructions, dans un souci de sauvegarde des sites d'implantation retenus.

## 5. Modification :

- Les articles 2, 9, 10 et 11 du règlement de la zone A sont complétés afin d'y intégrer des dispositions spécifiques à la zone Ac. Ces articles sont complétés comme suit :

- ✓ Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

(...)

**Dans la zone Ac :**

- **Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.**

- ✓ Article 9 : Emprise au sol

Non-réglémenté.

**Dans la zone Ac :**

- **L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 m2.**

- ✓ Article 10 : Hauteur des constructions

(...)

**Dispositions spécifiques à la zone Ac :**

- **La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres au faitage.**

- ✓ Article 11 : Aspect extérieur des constructions

(...)

*Dispositions particulières*

- *Clôtures*

*La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres.*

- *Toitures*

**En zone Ac, la pente des toitures devra être comprise entre 10° et 35°.**

- **Façades**

**En zone Ac, les façades des constructions auront l'apparence du bois.**

- **Implantation des constructions**

**En zone Ac, le niveau de la dalle des constructions ne pourra être situé à plus d'un mètre au-dessus du niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.**

(...)

- Le tableau de répartition des surfaces du rapport de présentation est modifié en conséquence.

- ✓ Zone AUb : (-1,19 ha) 6,61 ha ;

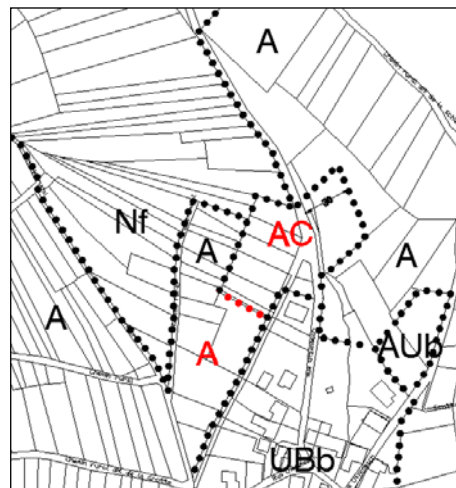
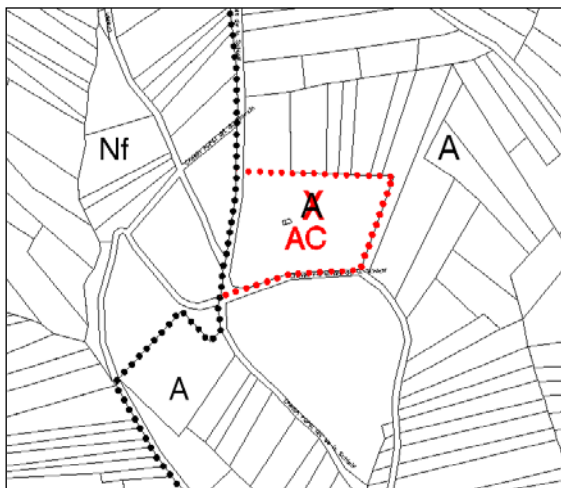
- ✓ Zone A : (+1,19 ha) 136,19 dont :

- Secteurs A : (-2,15 ha) 132,85 ha ;

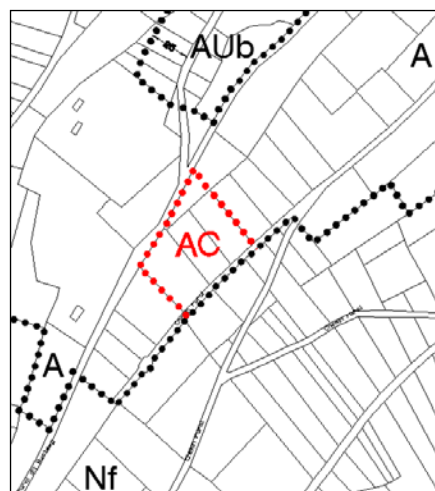
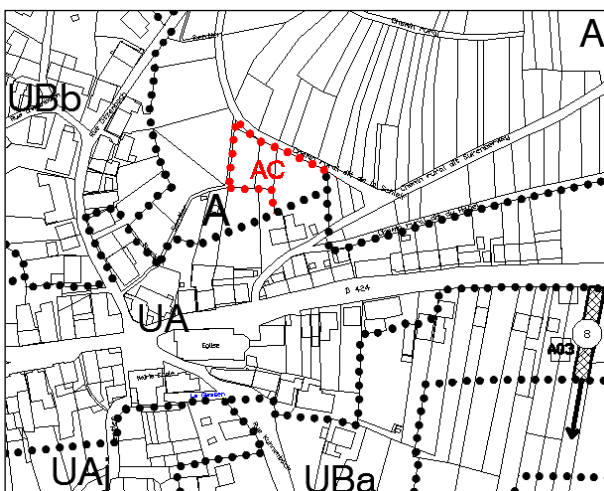
- Secteurs Ac : (+3,34 ha) 3,34 ha.



➤ Le plan de règlement 1/2000<sup>ème</sup> est modifié comme suit :



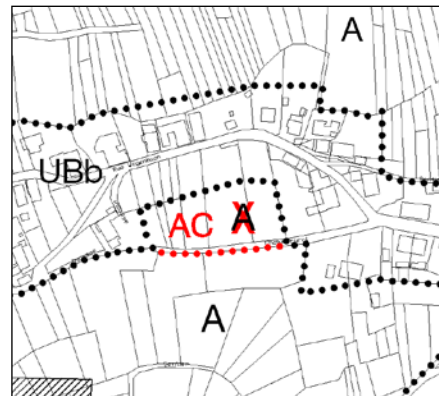
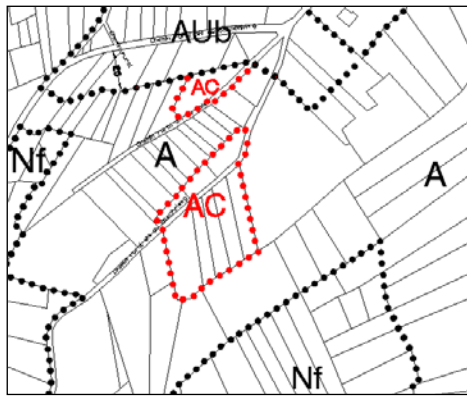
Extraits du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.



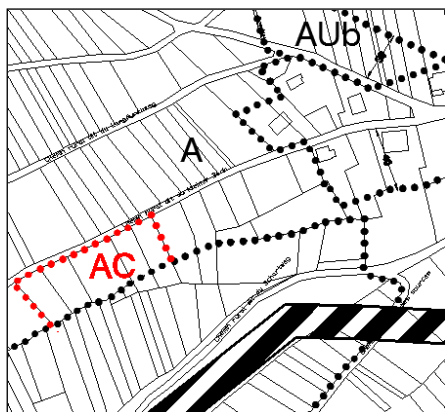
Extraits du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.



Extraits du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.



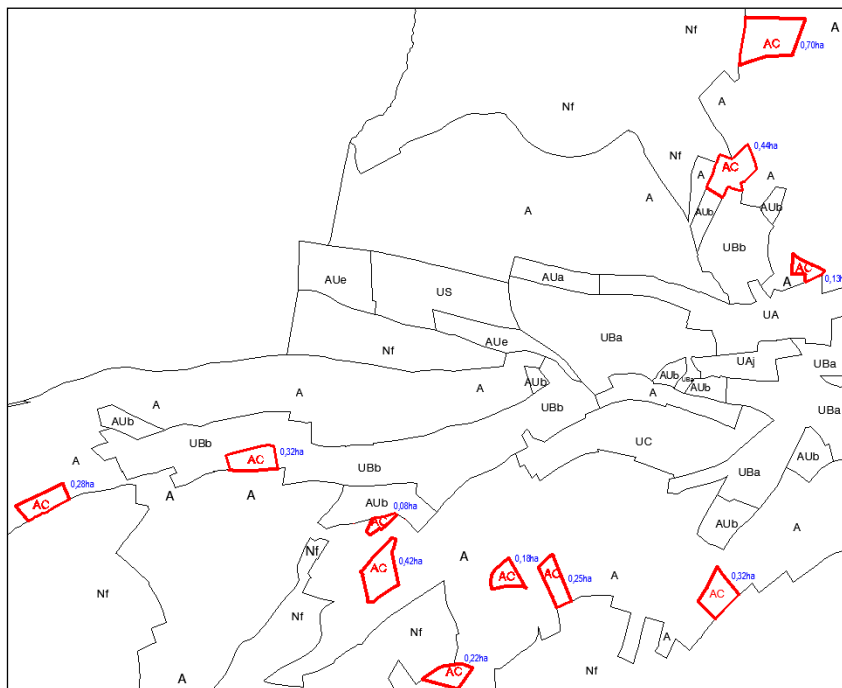
Extrats du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.



Extrait du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.

## 6. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

La création de sous-secteur de zone Ac n'aura qu'un impact limité sur l'environnement, les paysages ou l'agriculture. Comme cela a été traité plus haut, ces secteurs ont été identifiés en fonction de leur localisation géographique afin de limiter l'impact des constructions sur l'environnement et les paysages.



Extrait du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.

Leur taille limitée, ainsi que les règles introduites réglementant l'emprise au sol, la hauteur et l'aspect des constructions sont de nature à permettre la sauvegarde des sites concernés.

Au total, les sous-secteurs Ac représentent 3,34 ha sur un total de 135 ha classés en A (voir schéma ci-contre).

La destination des constructions est strictement limitée aux activités agricoles, forestières.

Cette modification ne porte pas atteinte au site Natura 2000, situé dans le secteur Est du ban communal.

### III. Rectification d'une erreur matérielle aux articles 6 des zones US, UX, AU, AUe, AUx et A

---

#### 1. Contexte :

Aux pages 52, 61, 74, 75, 90, 100, 111, le règlement en vigueur des zones US, UX, AU, AUe, AUx et A est rédigé comme suit :

**« Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

(...)

#### **Cas des voies d'eau**

##### Dispositions générales

*Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 (trente) mètres des berges du Giessen.*

##### Dispositions particulières

*Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, itinéraire de promenade, etc.) avec leurs équipements et aménagements qui peuvent être implantées à une distance minimum de 6 (six) mètres des berges du Giessen ».*

#### 2. Analyse :

Cette règle applicable aux zones US, UX, AU, AUe, AUx et A, impose dans ces zones un recul généralisé des constructions et installations (sauf dispositions particulières).

Cette règle littérale est en partie en contradiction avec le plan de règlement qui fait apparaître des reculs de 30 mètres à respecter par rapport aux berges du Giessen, sans que ces reculs soient généralisés à l'ensemble des berges du Giessen situées dans les zones concernées ou à proximité des zones concernées.

La commune décide de s'en tenir aux prescriptions en vigueur indiquées au plan de règlement, celles-ci ayant globalement vocation à préserver les berges du Giessen situées du côté nord du cours d'eau et en dehors des zones bâties.

#### 3. Modification :

Aux pages 52, 61, 74, 90, 100, 111, le règlement en vigueur des zones US, UX, AU, AUe, AUx et A est modifié comme suit :

**« Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

(...)

#### **Cas des voies d'eau**

##### Dispositions générales

~~*Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 (trente) mètres des berges du Giessen.*~~

**Les constructions et installations nouvelles respecteront les reculs indiqués au plan de règlement par rapport aux berges du Giessen.**

Dispositions particulières

*Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, itinéraire de promenade, etc.) avec leurs équipements et aménagements qui peuvent être implantées à une distance minimum de 6 (six) mètres des berges du Giessen ».*

**4. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :**

Ce troisième point de la présente modification n'aura pas d'effets particuliers sur l'environnement, les paysages et l'agriculture. Il vient simplement rectifier une erreur matérielle, sous la forme d'une contradiction entre les dispositions littérales et graphiques du PLU de Maisongoutte. Désormais, cette disposition réglementaire s'appliquera uniquement dans les secteurs où il est utile d'imposer un recul par rapport aux berges du Giessen.

## **IV. Instauration de règles relatives à l'implantation des constructions en zones UA, UB, UC, UX, AU et AUx**

---

### **1. Contexte :**

Le règlement en vigueur des zones UA, UB, UC, UX et AU ne prévoit pas, aux articles 11 de ces zones, de règles spécifiques à l'implantation des constructions dans la pente.

### **2. Analyse :**

La commune souhaite que les règles fixées par son PLU prennent en compte le caractère vallonné du village de Neuve-Eglise (dénivelés importants sur certains secteurs). L'intention est que les constructions s'adaptent à la pente des terrains et non l'inverse.

Le moyen retenu est d'éviter des écarts trop importants entre le rez-de-chaussée des constructions et le niveau de la voirie ou le niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.

### **3. Modification :**

Le règlement est modifié comme suit :

- Page 20, 33, 46, 65, 81, 103, les articles 11 des zones UA, UB, UC, UX et AU sont complétés comme suit :

(...)

#### **« Implantation des constructions :**

***Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus d'un mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment ou du niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ».***

### **4. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :**

Ce point n°4 aura une incidence favorable sur les paysages en empêchant des implantations inadaptées au caractère rural de la commune de Maisongoutte, au regard du mode d'implantation des constructions patrimoniales (type fermes vosgiennes de vallée).

La plupart du temps, pour ces constructions patrimoniales le rez-de-chaussée ne dépassait que de peu le niveau des chemins qui desservaient les constructions, ce afin de disposer de soupiraux qui apportaient un peu d'air et de lumière aux caves.

Cette règle aura également pour effet d'améliorer l'accessibilité du rez-de-chaussée des nouvelles constructions aux personnes à mobilité réduite.

## V. Modification des normes de stationnement

### 1. Contexte réglementaire :

➤ Aux pages 21, 34, 47 du règlement, les articles 12 des zones UA, UB et UC sont rédigés comme suit :

#### « Dispositions générales

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain ou dans la construction.*

*La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) m<sup>2</sup>, y compris les accès.*

*Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.*

#### Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>- Pour les constructions à usage d'habitation et pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u>	
- par logement de moins de 5 pièces	2 places
- par logement de 5 pièces et plus	3 places
- pour deux logements	1 place parking visiteur (***)
- par maison individuelle monofamiliale	3 places
<u>- Pour les résidences pour personnes âgées</u>	1 place p. 5 logts
<u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	1,2 place
- par 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou débits de boissons	5 places
<u>- Pour les constructions à usage de bureaux (**)</u>	
- par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	2 places
<u>- Pour les constructions à usage d'activités (**)</u>	
- par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	2 places
<u>- Pour les constructions à usage d'entrepôts (**)</u>	
- par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	2 places
<u>- Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	2 places
<u>- Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	1 place p. 5 sièges
<u>- Pour les équipements exceptionnels</u>	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation, étant entendu qu'ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

(\*) Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

(\*\*) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.

(\*\*\*) Avec un minimum de deux ; ce nombre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre impair de logements.

### Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 (deux cents) mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ».

➤ A la page 55 du règlement, l'article 12 de la zone US est rédigé comme suit :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) mètres carrés, y compris les accès.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

### Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>- Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
- par logement de moins de 4 pièces	2 places
- par logement de 4 pièces et plus	3 places
<u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	1,2 place
- par 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou débits de boissons	5 places
<u>- Pour les constructions à usage de commerce, bureaux, services (**)</u>	
- par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	2 places
<u>- Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	1 place p. 5 sièges
<u>- Pour les équipements exceptionnels</u>	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation, étant entendu qu'ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

(\*) Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.  
 (\*\*) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.  
 (\*\*\*) Avec un minimum de deux ; ce nombre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre impair de logements ».

➤ A la page 65 du règlement, l'article 12 de la zone UX est rédigé comme suit :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) mètres carrés, y compris les accès.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>- Pour les constructions à usage d'habitation pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u> - par logement de moins de 4 pièces - par logement de 4 pièces et plus	2 places 3 places
<u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u> - par chambre d'hôtel ou chambre en gîte - par 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou débits de boissons	1,2 place 4 places
<u>- Pour les constructions à usage de bureaux (**)</u> - par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	4 places
<u>- Pour les constructions à usage d'activités (**)</u> - par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	2 places
<u>- Pour les constructions à usage d'entrepôts (**)</u> - par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	2 places
<u>- Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	2 places
<u>- Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	1 place p. 5 sièges
<u>- Pour les équipements exceptionnels</u> - Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.  - Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation, étant entendu qu'ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure. (**) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins ».	



➤ A la page 81 du règlement, l'article 12 de la zone AU est rédigé comme suit :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) mètres carrés, y compris les accès.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<p><u>- Pour les constructions à usage d'habitation et pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par logement de moins de 4 pièces</li> <li>- par logement de 4 pièces et plus</li> <li>- pour deux logements</li> </ul> <p style="text-align: right;">2 places 3 places 1 place parking visiteur (***)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par maison individuelle monofamiliale</li> </ul> <p style="text-align: right;">3 places + 2 places visiteurs</p> <p><u>- Pour les résidences pour personnes âgées</u></p> <p style="text-align: right;">1 place p. 5 logts</p> <p><u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par chambre d'hôtel ou en gîte</li> <li>- par 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou débits de boissons</li> </ul> <p style="text-align: right;">1,2 place 5 places</p> <p><u>- Pour les constructions à usage de bureaux (**)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette</li> </ul> <p style="text-align: right;">2 places</p> <p><u>- Pour les constructions à usage d'activités (**)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette</li> </ul> <p style="text-align: right;">2 places</p> <p><u>- Pour les constructions à usage commercial</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette</li> </ul> <p style="text-align: right;">2 places</p> <p><u>- Pour les salles de réunion et de spectacle</u></p> <p style="text-align: right;">1 place p. 5 sièges</p> <p><u>- Pour les équipements exceptionnels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</li> </ul> <p>- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation, étant entendu qu'ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.  (**) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.  (***) Avec un minimum de trois ; ce nombre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre impair de logements ».</p>	

➤ A la page 93 du règlement, l'article 12 de la zone AUe est rédigé comme suit :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) mètres carrés, y compris les accès.

Normes de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<p><u>- Pour les constructions à usage d'habitation</u></p> <p>- par logement de moins de 3 pièces - par logement de 3 pièces et plus</p> <p><u>- Pour les salles de réunion et de spectacle</u></p> <p><u>- Pour les équipements exceptionnels</u> - Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation, étant entendu qu'ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	<p>1 place 2 places</p> <p>1 place p. 5 sièges</p>
<p>(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire. (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins ».</p>	

➤ A la page 103 du règlement, l'article 12 de la zone AUx est rédigé comme suit :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) mètres carrés, y compris les accès.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m ».

## 2. Analyse :

La commune souhaite intégrer au mieux les dispositions de la réforme du code de l'urbanisme du 1<sup>er</sup> octobre 2007 relative aux permis de construire, ainsi que la réforme de la surface de plancher entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012. Pour cela, elle décide de reprendre la rédaction des normes de stationnement des différentes zones du PLU afin d'exprimer ces normes en fonction du volume de m2 de surface de plancher.

Par ailleurs, la commune souhaite assouplir dans certains secteurs les normes exigées afin de modérer la consommation d'espace destiné au stationnement des véhicules.

Sur la forme, les normes sont reportées à la fin du règlement sous la forme d'un tableau récapitulatif pour l'ensemble des zones et secteurs de zone réglementés.

### 3. Modification :

- Aux pages 21, 34, 47, 55, 65, 81, 93, 103 du règlement, les articles 12 des zones UA, UB, UC, US, UX, AU, AUe et AUx sont désormais rédigés comme suit :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain ou dans la construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de ~~25 (vingt-cinq) m<sup>2</sup>~~, y compris les accès **12,5 m<sup>2</sup>, accès non-compris**.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes de stationnement, selon la grille jointe en fin de règlement ».

- A la page 125 du règlement, les normes de stationnement applicables à l'ensemble des zones réglementées (U et AU) sont désormais rédigées comme suit :

« Normes de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Pour les logements :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP) pour les 240 premiers m <sup>2</sup> de S.P.	1 place
✓ Puis, à partir de 240 m <sup>2</sup> de SP, par tranche complète ou entamée de 60 m <sup>2</sup> de S.P.	1 place
<u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (1) :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 60 m <sup>2</sup> de S.P.	1 place
<u>Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 40 m <sup>2</sup> de S.P.	1 place
<u>Pour les constructions à usage de bureaux :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 80 m <sup>2</sup> de S.P.	1 place
<u>Pour les constructions à usage d'activités (1) :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 80 m <sup>2</sup> de S.P.	1 place
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts (1) :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 120 m <sup>2</sup> de S.P.	1 place
<u>Pour les constructions à usage commercial (1) :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 40 m <sup>2</sup> de S.P.	1 place
En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévues.	

1) Exceptionnellement, les normes imposées par cette grille pourront être adaptées pour les constructions citées ci-dessous, en fonction des caractéristiques propres du projet et de ses besoins réels, sans pouvoir être inférieures au final à :

- ✓ 1 place par tranche complète ou entamée de 120 m<sup>2</sup> de S.P. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ seulement en Ux ou en IAUX, 1 place par tranche complète ou entamée de 120 m<sup>2</sup> de S.P. pour les constructions à usage d'activités,
- ✓ seulement en UX ou en IAUX, 1 place par tranche complète ou entamée de 240 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les constructions à usage d'entrepôts,
- ✓ seulement en UX ou en IAUX, 1 place par tranche complète ou entamée de 120 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les constructions à usage commercial.

#### **4. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :**

Ce dernier point de la présente modification aura un impact favorable sur l'environnement, les paysages et l'agriculture, puisqu'il permet un assouplissement des normes de stationnement s'appliquant aux zones U et AU. Cela aura notamment pour effet de contribuer à la modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

## Conclusion

---

Les changements envisagés peuvent être traités dans le cadre de la procédure de modification définie à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme puisqu'ils ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Ils n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Les modifications apportées au dossier portent à la fois sur :

- le rapport de présentation à la page 61.
- le règlement aux pages 20, 21, 33, 34, 46, 47, 52, 55, 61, 65, 74, 81, 90, 93, 100, 103, 108, 111, 112, 113, 114, 125. Sont également jointes des pages non-modifiées mais affectées par un changement de pagination.
- le plan de règlement au 1/2000<sup>ème</sup>.
- Le plan de règlement au 1/5000<sup>ème</sup>, l'arraché entre le plan au 1/2000<sup>ème</sup> et le plan au 1/5000<sup>ème</sup> ayant évolué pour une meilleure lisibilité des documents graphiques.