

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

LIMERSHEIM

NOTICE DE PRESENTATION

A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION QU'ELLE COMPLETE ET MODIFIE

Elaboration PLU le : 27/11/2003
Modification n°1 le : 12/02/2013
Modification simplifiée n°1 le : 05/12/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

MISE A DISPOSITION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 4 septembre 2017,

A Limersheim,
le 4 septembre 2017

Le Maire,
Stéphane SCHAAL



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



COMMUNE DE LIMERSHEIM

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION



Assistant du Maître d'Ouvrage

ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD - 53 rue de Sélestat - 67210 OBERNAI

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION ET OBJETS DE LA MODIFICATION	3
2. PROCEDURE MISE EN ŒUVRE.....	3
3. POINT N°1 : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE A12.....	4
3.1. Contexte :	4
3.2. Analyse :	4
3.3. Modification :	5
3.4. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :	5
4. POINT N°2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 IAU DU REGLEMENT DU PLU	6
4.1. Contexte (dispositions en vigueur) :.....	6
4.2. Projet communal :.....	6
4.3. Modification :	7
4.4. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :	7
5. HARMONISATION DES REGLES DE STATIONNEMENT RELATIVES A L'HABITAT	8
5.1. Contexte :	8
5.2. Analyse :	11
5.3. Modification :	12
5.4. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :	15
 <i>PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR</i>	 16
6. SUPPRESSION DE L'ARTICLE 14 RELATIF AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	16
6.1. Contexte :	16
6.2. Analyse :	16
6.3. Modification :	16
6.4. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :	16
7. REMPLACEMENT DE LA SHON PAR LA SP (SURFACE DE PLANCHER)	17
7.1. Contexte :	17
7.2. Analyse :	23
7.3. Modification :	24
7.4. Incidences :.....	30
8. CONCLUSION	31
9. RECAPITULATIF DES PIECES MODIFIEES DU DOSSIER PLU.....	31

1. INTRODUCTION ET OBJETS DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Limersheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2003. Une première modification a été entreprise en 2012 et approuvée le 15 mars 2013. Le PLU a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 05 décembre 2016.

Le présent dossier constitue la deuxième modification simplifiée du PLU.

Cette dernière a pour objet :

Modifications des dispositions réglementaires en vigueur :

1. la modification de l'emplacement réservé A 12 dont les caractéristiques ne correspondent plus au projet communal ; sa largeur sera réduite à 7.20m
2. la modification de l'article 7 du règlement de la zone IAU
3. La modification des règles de stationnement de manière à harmoniser les règles relatives à l'habitat

Prise en compte des évolutions législatives :

4. Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols ;
5. Remplacement de la SHON par la SP (surface de plancher).

2. PROCEDURE MISE EN ŒUVRE

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°2 du PLU et d'en justifier les motivations. **Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.**

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car la commune n'envisage :

Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Selon l'article L153-45 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

il peut, à l'initiative du Maire, être adopté selon une procédure simplifiée.

Dans le cas présent, les changements apportés n'entraînent ni une majoration de plus de 20 % des possibilités de construire, ni une diminution de ces possibilités, ni la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification peut donc être menée dans le cadre d'une procédure simplifiée.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée :

Le projet de modification est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L153-47 ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition font l'objet d'une délibération par le conseil municipal, qui sera portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

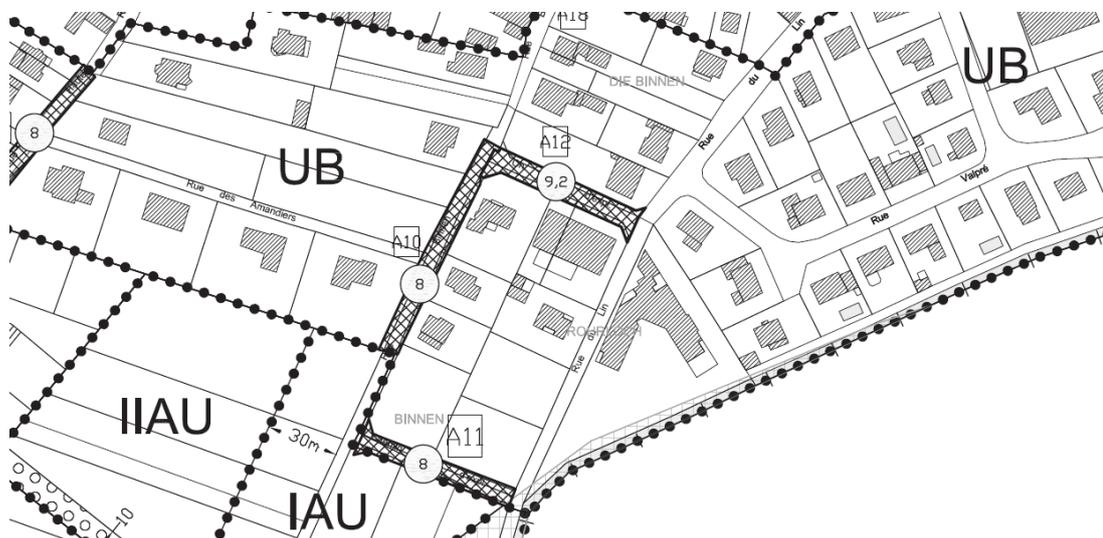
3. POINT N°1 : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE A12

3.1. Contexte :

L'emplacement réservé A12 se situe sur le ban communal de Limersheim au sud du village. Il est localisé au cœur de la zone UB entre la rue Binnen et la rue du Lin.

Cet emplacement réservé a été mis en place, au profit de la commune, pour la réalisation d'une voie nouvelle de 9,2 mètres de large, qui devait permettre de désenclaver la rue Binnen et de fluidifier le trafic automobile par un report sur la rue du Lin.

- Le plan de règlement au 1/2000^{ème} est représenté comme suit :



Extrait du plan de zonage en vigueur (1/2000), sans échelle.

3.2. Analyse :

Au vu du trafic automobile existant ou prévisible en cas de densification des parcelles voisines de la rue Binnen ou d'aménagement de la zone IAU, la largeur initialement prévue ne semble pas justifiée, pour plusieurs raisons :

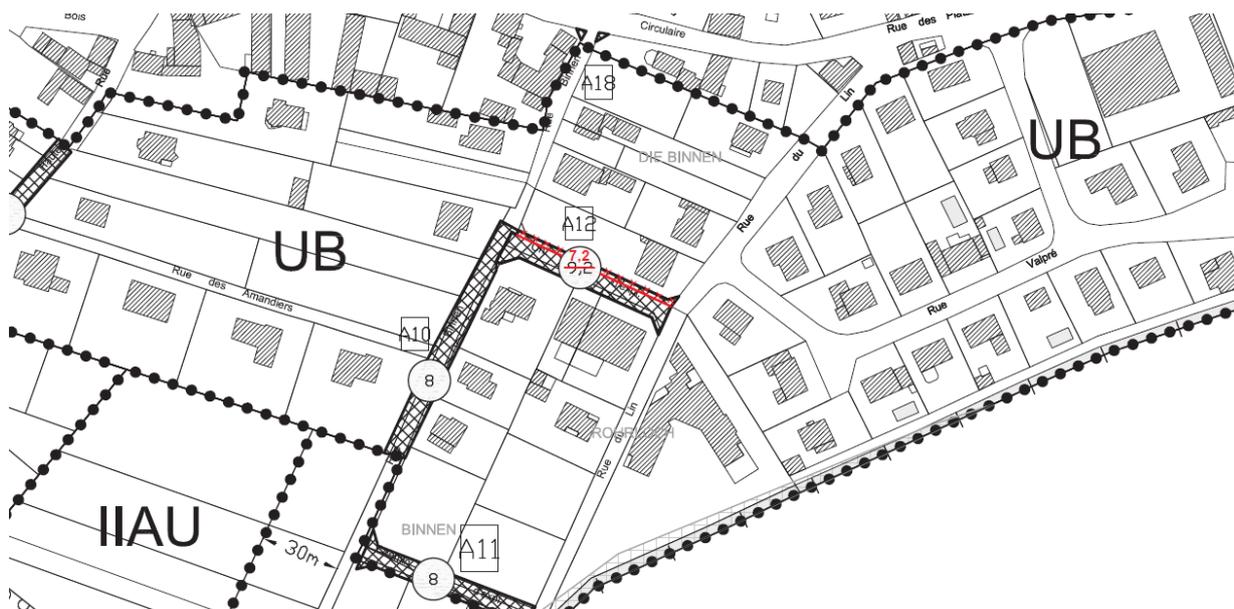
- Elle dépasserait la largeur projetée à 8m (ER n°A10) des rues voisines sans être aussi structurante

- Elle induirait une vitesse plus importante des véhicules, non souhaitable à proximité du carrefour de l'école
- Elle réduit les possibilités de densification du tissu urbain

Il convient donc de réduire la largeur de l'emplacement réservé à 7.20m en ne conservant l'élargissement de la rue que du côté sud, où la commune possède déjà des parcelles et où l'emplacement réservé présente un impact limité sur les parcelles limitrophes.

3.3. Modification :

- Le plan de règlement au 1/2000^{ème} est modifié comme suit :



Extrait du plan de zonage futur (1/2000), sans échelle.

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

Ce point n°1 de la modification simplifiée n'aura aucun impact sur l'environnement, les paysages ou l'agriculture puisqu'il ne touche qu'un emplacement réservé situé au centre de la zone UB.

4. POINT N°2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 IAU DU REGLEMENT DU PLU

4.1. Contexte (dispositions en vigueur) :

Règlement du PLU en vigueur de Limersheim : (p.37)

➤ **ARTICLE 7 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

I. Dispositions générales

Constructions sur limites séparatives

1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative, soit:

1.1.1. En cas de maisons en bandes ou jumelées sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie ;

1.1.2. En cas de construction respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- Une hauteur maximale sur limite séparative inférieure ou égale à 3 mètres, aucune partie du bâtiment ne devant être visible sous un angle de plus de 45 ° au-dessus de cette hauteur ;
- Une longueur maximale cumulée inférieure ou égale à 12 mètres sur limite séparative ; ce linéaire autorisé sur limite ne se rajoutant pas à celui autorisé à l'alinéa 1.1.1. (maisons en bandes ou jumelées).
- En cas de construction n'excédant pas une hauteur de 2 mètres à la gouttière et une emprise au sol de 20m².

Implantation avec prospect

1.2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres si la longueur projetée du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 15 mètres,
- 6 mètres dans les autres cas de figure.

4.2. Projet communal :

La mise œuvre des dispositions réglementaires a mis en évidence des difficultés d'applications et une nécessité de mettre en cohérence les règles de prospect avec le contexte réglementaire, mais aussi avec les besoins de la commune et de ses habitants, mais aussi avec les objectifs qui ont présidé à l'élaboration du règlement tels qu'ils sont indiqués au rapport de présentation du PLU, chap. 7 Justifications, p.54 :

Les règles de constructions sont assez souples pour permettre une diversité d'opérations et de programme de logements. Néanmoins, des gardes-fous à une densification trop importante ont été instaurés (COS de 0,5 et règles identiques à celles de la zone UB).
Les règles liées à l'aspect extérieur sont similaires à celles de la zone UB.

A ce titre, la règle d'implantation minimale à 6m semble inadaptée et incohérente avec les règles de la zone UB, et sans justification particulière.

Il est envisagé de ramener cette distance à 4m.

4.3. Modification :

- L'article 7 du règlement du PLU relatif à la zone IAU est modifié comme suit (p.37):

- **ARTICLE 7 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

II. Dispositions générales

Constructions sur limites séparatives

2.1. *Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative, soit:*

- 1.1.1. *En cas de maisons en bandes ou jumelées sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie ;*
- 1.1.2. *En cas de construction respectant l'ensemble des conditions suivantes :*
 - *Une hauteur maximale sur limite séparative inférieure ou égale à 3 mètres, aucune partie du bâtiment ne devant être visible sous un angle de plus de 45 ° au-dessus de cette hauteur ;*
 - *Une longueur maximale cumulée inférieure ou égale à 12 mètres sur limite séparative ; ce linéaire autorisé sur limite ne se rajoutant pas à celui autorisé à l'alinéa 1.1.1. (maisons en bandes ou jumelées).*
 - *En cas de construction n'excédant pas une hauteur de 2 mètres à la gouttière et une emprise au sol de 20m².*

Implantation avec prospect

- 2.2. *A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :*
 - *3 mètres si la longueur projetée du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 15 mètres,*
 - ***6** 4 mètres dans les autres cas de figure.*

- Le chapitre 7 du rapport de présentation (p.54) est modifié et complété par la présente notice de présentation.

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

Ce point n°2 ne concerne que les distances minimales applicables dans les zones à urbaniser, et n'a aucune incidence sur l'environnement, les paysages et l'agriculture.

5. HARMONISATION DES REGLES DE STATIONNEMENT RELATIVES A L'HABITAT

5.1. Contexte :

- Le Règlement du PLU de Limersheim différencie maison individuelle et logements collectif pour le calcul des places de stationnement nécessaires pour le logement (article 12) dans les zones UA, UB, IAU, et IIAU. Cette disposition doit être supprimée et les règles harmonisées pour l'ensemble des opérations de logement de manière à se conformer aux destinations et sous-destinations identifiées au code de l'urbanisme.

Règlement du PLU en vigueur de Limersheim :

ZONE UA :

ARTICLE 12 UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES (p.19-20)

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- Dans immeuble collectif:	1
Studio, 1 pièce	1
2 et 3 pièces	2
au-delà de 3 pièces	3
maison individuelle	3
De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement :</u> Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 100 m ² hors-oeuvre net (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m ²	2
. de 100 à 1000 m ²	3
. au-delà de 1000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u> Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ZONE UB :

ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES (p.29-30)

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- Dans immeuble collectif:	1
Studio, 1 pièce	1
2 et 3 pièces	2
au-delà de 3 pièces	3
- Maison individuelle	3
De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement :</u> Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 100 m ² hors-oeuvre net (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m ²	2
. de 100 à 1000 m ²	3
. au-delà de 1000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u> Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ZONE IAU :**ARTICLE 12 IAU - STATIONNEMENT DES VEHICULES (p.40-41)**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement (résidents et visiteurs)</u>	
- Dans immeuble collectif:	1
Studio, 1 pièce	1
2 et 3 pièces	2
au-delà de 3 pièces	3
- Maison individuelle	3
De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement</u> :Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 100 m ² hors-oeuvre net (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m ²	2
. de 100 à 1000 m ²	3
. au-delà de 1000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent,	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ZONE IIAU :

ARTICLE 12 IIAU - STATIONNEMENT DES VEHICULES (p.64-65)

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement (résidents et visiteurs)</u>	
- Dans immeuble collectif:	1
Studio, 1 pièce	1
2 et 3 pièces	2
au-delà de 3 pièces	3
- Maison individuelle	3
De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement</u> : Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 100 m ² hors-oeuvre net (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m ²	2
. de 100 à 1000 m ²	3
. au-delà de 1000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

5.2. Analyse :

Les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme définissent les destinations et sous-destinations des constructions qui peuvent donner lieu à des règles et dispositions spécifiques.

Pour la destination *Habitation* sont définies deux sous-destinations : *logement* et *hébergement*.

En revanche, le code ne prévoit pas de différencier maison individuelle et logement collectif. Il s'agit donc de réécrire les règles de stationnement pour les harmoniser tout en conservant les objectifs du PLU en matière de règles de stationnement.

En conséquence, il convient de modifier les articles concernés du PLU de Limersheim pour se conformer aux dispositions législatives.

5.3. Modification :

Afin d'harmoniser les règles de stationnement du règlement du PLU de Limersheim et de les mettre en concordance avec les destinations et sous-destinations de constructions prévues au code de l'urbanisme, les articles 12 des zones UA, UB, IAU et IIAU sont modifiés ainsi :

ZONE UA :

L' Article 12 UA - Stationnement des véhicules est modifié comme suit (p. 20) :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<p><u>Logement (résidents et visiteurs)</u> - Jusqu'à 2 logements créés, par logement - Au-delà de 2 logements créés, par logement de type : Dans immeuble collectif: Studio, 1 pièce 2 et 3 pièces au-delà de 3 pièces maison individuelle</p> <p>De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.</p> <p><u>Conditions d'aménagement :</u> Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.</p> <p><u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs</p> <p><u>Commerces</u> - Nombre de place pour 100 m² hors-oeuvre net (vente + réserve) . de 0 à 100 m² . de 100 à 1000 m² . au-delà de 1000 m²</p> <p><u>Equipement d'enseignement</u> - Nombre de places par classe construite</p> <p><u>Autres équipements</u> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres - restaurant : pour 10 sièges</p> <p><u>Activités industrielles</u> - Nombre de place pour 3 emplois</p> <p><u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres</p> <p><u>Equipements publics</u> Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur</p>	<p>3 4 1 2 3 3</p> <p>1 place pour 3 logements créés</p> <p>2</p> <p>2 3 5</p> <p>1</p> <p>1 1 2</p> <p>2</p>
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

ZONE UB :

L' Article 12 UB - Stationnement des véhicules est modifié comme suit (p.30) :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs) - Jusqu'à 2 logements créés, par logement - Au-delà de 2 logements créés, par logement de type : Dans immeuble collectif Studio, 1 pièce 2 et 3 pièces au-delà de 3 pièces - maison individuelle	3 1 1 2 3 3
De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement :</u> Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u> - Nombre de place pour 100 m ² hors-oeuvre net (vente + réserve) . de 0 à 100 m ² . de 100 à 1000 m ² . au-delà de 1000 m ²	2 3 5
<u>Equipement d'enseignement</u> - Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres - restaurant : pour 10 sièges	1 1 2
<u>Activités industrielles</u> - Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u> Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ZONE IAU :

L' Article 12 IAU - Stationnement des véhicules est modifié comme suit (p. 41) :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs) - Jusqu'à 2 logements créés, par logement : - Au-delà de 2 logements créés, par logement de type : Dans immeuble collectif Studio, 1 pièce 2 et 3 pièces au-delà de 3 pièces - maison individuelle	3 4 1 2 3 3
De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement</u> : Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u> - Nombre de place pour 100 m ² hors-oeuvre net (vente + réserve) . de 0 à 100 m ² . de 100 à 1000 m ² . au-delà de 1000 m ²	2 3 5
<u>Equipement d'enseignement</u> - Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres - restaurant : pour 10 sièges	1 2 2
<u>Activités industrielles</u> - Nombre de place pour 3 emplois	
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u>	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ZONE IIAU :

L' Article 12 IIAU - Stationnement des véhicules est modifié comme suit (p. 65):

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement (résidents et visiteurs)</u> - Jusqu'à 2 logements créés, par logement - Au-delà de 2 logements créés, par logement de type : Dans immeuble collectif: 1 pièce 2 et 3 pièces au-delà de 3 pièces - maison individuelle	3 1 1 2 3 3
De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement</u> : Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u> - Nombre de place pour 100 m ² hors-oeuvre net (vente + réserve) . de 0 à 100 m ² . de 100 à 1000 m ² . au-delà de 1000 m ²	2 3 5
<u>Equipement d'enseignement</u> - Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres - restaurant : pour 10 sièges	1 1 2
<u>Activités industrielles</u> - Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u> Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

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

Ce point de la modification consiste en une simple harmonisation de la rédaction des règles, sans incidence sur l'environnement, les paysages et l'agriculture.

PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR

6. SUPPRESSION DE L'ARTICLE 14 RELATIF AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

6.1. Contexte :

- Le Règlement du PLU de Limersheim fixe un coefficient d'occupation des sols en zone UA, UB, IAU et IIAU.
- Dans les autres zones, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

6.2. Analyse :

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et supprimé le Coefficient d'occupation des sols (COS).

Il convient donc d'appliquer cette disposition législative au PLU de Limersheim en supprimant cette règle, afin d'éviter toute confusion ou lecture erronée de la part des pétitionnaires éventuels.

Dans la mesure où elle était devenue inapplicable, cette suppression n'a aucune incidence sur les droits à construire.

6.3. Modification :

En application de l'article 157 de la Loi ALUR, les dispositions réglementaires relatives au C.O.S. figurant à l'article 14 du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Limersheim sont supprimées pour toutes les zones.

Afin de conserver l'architecture générale du règlement de PLU, les articles 14 sont conservés et comportent la mention "non réglementé" pour l'ensemble des zones du PLU.

- Les pages 21, 31, 42 et 66 du règlement du PLU sont ainsi modifiées.
- L'article 6 Définitions du Règlement du PLU (p.5) est modifié par suppression du 3^{ème} paragraphe « . Le COS : coefficient d'occupation des sols »
- Les chapitres 6-1, et 7.1.1. du rapport de présentation (p.46, 52, 53 et 54), sont modifiés et complétés par la présente notice de présentation.

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

Ce point de la modification relève d'une obligation légale.

7. REMPLACEMENT DE LA SHON PAR LA SP (SURFACE DE PLANCHER)

7.1. Contexte :

- Le Règlement du PLU de Limersheim se réfère à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) pour le calcul des places de stationnement nécessaires (article 12) dans les zones UA, UB, IAU, IAUE IAUX et IIAU.
- Par ailleurs, il fait également référence à la SHON dans la définition des surfaces minimales d'espaces libres et plantations (art. 13) dans les zones UA, UB, et IAU.

Règlement du PLU en vigueur de Limersheim :

ZONE UA :

ARTICLE 12 UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES (p.19-20)

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement (résidents et visiteurs)</u>	
- Dans immeuble collectif:	1
Studio, 1 pièce	1
2 et 3 pièces	2
au-delà de 3 pièces	3
maison individuelle	3
De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement :</u>	
Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 100 m ² hors-oeuvre net (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m ²	2
. de 100 à 1000 m ²	3
. au-delà de 1000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ARTICLE 13 UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES (p.21)

1. *Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.*
2. *Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.*
3. *Les constructions nouvelles créant plus de trois logements devront prévoir sur l'unité foncière des aires de jeux sur au moins 2 % de la superficie du terrain et des espaces verts en pleine terre sur une superficie correspondant à au moins 25% de la surface hors œuvre nette créée. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are. Les superficies supplémentaires pourront être dissociées par entités ne pouvant être inférieures à 1 are.*

ZONE UB :

ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES (p.29-30)

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement (résidents et visiteurs)</u>	
- Dans immeuble collectif:	1
Studio, 1 pièce	1
2 et 3 pièces	2
au-delà de 3 pièces	3
- Maison individuelle	3
De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement :</u>	
Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 100 m ² hors-oeuvre net (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m ²	2
. de 100 à 1000 m ²	3
. au-delà de 1000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES (p.31)

1. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.
2. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.
3. Les constructions nouvelles créant plus de trois logements devront prévoir sur l'unité foncière des aires de jeux sur au moins 2 % de la superficie du terrain et des espaces verts en pleine terre sur une superficie correspondant à au moins 25% de la surface hors œuvre nette créée. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are. Les superficies supplémentaires pourront être dissociées par entités ne pouvant être inférieures à un are.

ZONE IAU :**ARTICLE 12 IAU - STATIONNEMENT DES VEHICULES (p.40-41)**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement (résidents et visiteurs)</u>	
- Dans immeuble collectif:	1
Studio, 1 pièce	1
2 et 3 pièces	2
au-delà de 3 pièces	3
- Maison individuelle	3
De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement</u> :Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 100 m ² hors-oeuvre net (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m ²	2
. de 100 à 1000 m ²	3
. au-delà de 1000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de place pour 3 emplois	
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent,	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ARTICLE 13 IAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES (p.42)

1. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.
2. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

3. Les constructions nouvelles créant plus de trois logements devront prévoir sur l'unité foncière des aires de jeux sur au moins 2 % de la superficie du terrain et des espaces verts en pleine terre sur une superficie correspondant à au moins 25% de la surface hors œuvre nette créée. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are. Les superficies supplémentaires pourront être dissociées par entités ne pouvant être inférieures à un are.
4. L'espace couvert par la trame « plantations à réaliser » devra être planté en pleine terre.

ARTICLE 12 IAUE - STATIONNEMENT DES VEHICULES (p.48-49)

(...)

II. Normes de stationnement

<u>Type d'occupation du sol</u>	<u>Nombre de places (1)</u>
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u> - par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u> - par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette . de 0 à 100 m ² . de 100 à 1.000 m ² . au-delà de 1.000 m ²	3 4 6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> A évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u> - pour 10 sièges	3
<u>Pour les équipements exceptionnels</u> - Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la 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.	
1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 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.	

ARTICLE 12 IAUX - STATIONNEMENT DES VEHICULES (p.55-56)

(...)

III. Normes de stationnement

<u>Type d'occupation du sol</u>	<u>Nombre de places (1)</u>
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
. Par logement	3
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	
. de 0 à 100 m ²	3
. de 100 à 1.000 m ²	4
. au-delà de 1.000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u>	
A évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
- pour 10 sièges	3
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la 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.	
1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 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.	

ARTICLE 12 IIAU - STATIONNEMENT DES VEHICULES (p.64-65)

7.3. Modification :

En application de l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, l'ensemble des mentions SHON ou Surfaces Hors Œuvre sont respectivement remplacées par SP, ou Surface de Plancher. Les articles 12 des zones UA, UB, IAU, IAUE IAUX et IIAU et 13 des zones UA, UB, et IAU sont modifiés ainsi :

ZONE UA :

L' Article 12 UA - Stationnement des véhicules est modifié comme suit (p. 20) :

Type d'occupation du sol	Nombre de
<u>Logement (résidents et visiteurs)</u>	
- Dans immeuble collectif:	1
Studio, 1 pièce	1
2 et 3 pièces	2
au-delà de 3 pièces	3
- maison individuelle	3
De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement :</u>	
Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors oeuvre net surface de plancher pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² hors oeuvre net de surface de plancher (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m ²	2
. de 100 à 1000 m ²	3
. au-delà de 1000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

L' Article 13 UA - Espaces libres et plantations est modifié comme suit (p.21) :

ARTICLE 13 UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. *Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.*
2. *Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.*
3. *Les constructions nouvelles créant plus de trois logements devront prévoir sur l'unité foncière des aires de jeux sur au moins 2 % de la superficie du terrain et des espaces verts en pleine terre sur une superficie correspondant à au moins 25% de la ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher créée. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are. Les superficies supplémentaires pourront être dissociées par entités ne pouvant être inférieures à 1 are.*

ZONE UB :

L' Article 12 UB - Stationnement des véhicules est modifié comme suit (p.30) :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement (résidents et visiteurs)</u>	
- Dans immeuble collectif:	1
Studio, 1 pièce	1
2 et 3 pièces	2
au-delà de 3 pièces	3
- Maison individuelle	3
De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement :</u>	
Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors oeuvre net surface de plancher pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 100 m ² hors oeuvre net de surface de plancher (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m ²	2
. de 100 à 1000 m ²	3
. au-delà de 1000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

L' Article 13 UB - Espaces libres et plantations est modifié comme suit (p.31) :

ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.
2. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

3. Les constructions nouvelles créant plus de trois logements devront prévoir sur l'unité foncière des aires de jeux sur au moins 2 % de la superficie du terrain et des espaces verts en pleine terre sur une superficie correspondant à au moins 25% de la ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher créée. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are. Les superficies supplémentaires pourront être dissociées par entités ne pouvant être inférieures à un are.

ZONE IAU :

L' Article 12 IAU - Stationnement des véhicules est modifié comme suit (p. 41) :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<p><u>Logement</u> (résidents et visiteurs)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans immeuble collectif: <ul style="list-style-type: none"> Studio, 1 pièce 2 et 3 pièces au-delà de 3 pièces - Maison individuelle <p>De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.</p> <p><u>Conditions d'aménagement</u> : Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.</p> <p><u>Bureaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places pour 100 m² de plancher hors œuvre net surface de plancher pour les employés et visiteurs <p><u>Commerces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de place pour 100 m² hors œuvre net de surface de plancher (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> . de 0 à 100 m² . de 100 à 1000 m² . au-delà de 1000 m² <p><u>Equipement d'enseignement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places par classe construite <p><u>Autres équipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres - restaurant : pour 10 sièges <p><u>Activités industrielles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de place pour 3 emplois <p><u>Equipements exceptionnels</u></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres</p> <p><u>Equipements publics</u></p> <p>Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>1 place pour 3 logements créés</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>5</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>2</p>
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

L' Article 13 IAU - Espaces libres et plantations est modifié comme suit (p.42) :

ARTICLE 13 IAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.
2. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.
3. Les constructions nouvelles créant plus de trois logements devront prévoir sur l'unité foncière des aires de jeux sur au moins 2 % de la superficie du terrain et des espaces verts en pleine terre sur une superficie correspondant à au moins 25% de la ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher créée. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are. Les superficies supplémentaires pourront être dissociées par entités ne pouvant être inférieures à un are.
4. L'espace couvert par la trame « plantations à réaliser » devra être planté en pleine terre.

ZONE IAUE :

L' Article 12 IAUE - Stationnement des véhicules est modifié comme suit (p. 49) :

(...)

II. Normes de stationnement

<u>Type d'occupation du sol</u>	<u>Nombre de places (1)</u>
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u> - par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u> - par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette surface de plancher . de 0 à 100 m ² . de 100 à 1.000 m ² . au-delà de 1.000 m ²	3 4 6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> A évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u> - pour 10 sièges	3
<u>Pour les équipements exceptionnels</u> - Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la 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.	
1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 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.	

ZONE IAUX :

L' Article 12 IAUX - Stationnement des véhicules est modifié comme suit (p. 56) :

(...)

I. Normes de stationnement

<u>Type d'occupation du sol</u>	<u>Nombre de places (1)</u>
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
. Par logement	3
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette surface de plancher	
. de 0 à 100 m ²	3
. de 100 à 1.000 m ²	4
. au-delà de 1.000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u>	
A évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
- pour 10 sièges	3
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la 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.	
1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 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.	

ZONE IIAU :

L' Article 12 IIAU - Stationnement des véhicules est modifié comme suit (p. 65):

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<p><u>Logement (résidents et visiteurs)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans immeuble collectif: <ul style="list-style-type: none"> Studio, 1 pièce 1 2 et 3 pièces 2 au-delà de 3 pièces 3 - Maison individuelle 3 <p>De plus, au-dessus de 5 logements créés : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.</p> <p><u>Conditions d'aménagement</u> :Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.</p> <p><u>Bureaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places pour 100 m² de plancher hors oeuvre net surface de plancher pour les employés et visiteurs 2 <p><u>Commerces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places pour 100 m² hors oeuvre net de surface de plancher (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> . de 0 à 100 m² 2 . de 100 à 1000 m² 3 . au-delà de 1000 m² 5 <p><u>Equipement d'enseignement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places par classe construite 1 <p><u>Autres équipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places 1 - hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres 1 - restaurant : pour 10 sièges 2 <p><u>Activités industrielles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de place pour 3 emplois 2 <p><u>Equipements exceptionnels</u></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres</p> <p><u>Equipements publics</u></p> <p>Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur</p>	<p>1 place pour 3 logements créés</p>
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

7.4. Incidences :

Ce point de la modification relève d'une obligation législative sans conséquence sur l'environnement ou les paysages.

8. CONCLUSION

Les changements envisagés peuvent être traités dans le cadre de la procédure de modification définie à l'article L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme puisqu'ils ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Ils n'ont pas non plus 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 ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées au dossier portent à la fois sur :

- le règlement aux pages : 5, 20, 21, 30, 31, 37, 41, 42, 49, 56, 65 et 66 ;
- le plan de zonage au 1/2000^{ème}.

La présente notice vient modifier et compléter :

- le chapitre 1 de la sixième partie du rapport de présentation (p.46) ;
- le chapitre 1 de la septième partie du rapport de présentation (p.52, 53 et 54) ;

9. RECAPITULATIF DES PIECES MODIFIEES DU DOSSIER PLU

La modification impose des modifications dans les documents suivants :

- Le règlement
- Le plan de zonage au 2000^{ème}