



Terrain commercial passé en espace vert protégé lors d'un changement

Par maimanu

Bonjour à tous et bonne année

Je possède un terrain 3800m², sur lequel sont construite plusieurs commerces et bureaux (250m²) depuis 30ans avec une partie servant de parkings, en terre non boisés(de 2000m²) et une autre partie, en foret non accessible en voiture et boisée (classée zone vert depuis des années (de1800m²).

Lors d'une modification du PLU la commune à passé l'ensemble du terrain (sauf l'emprise du bâti) en zone espace vert protégé (EVP), avec pour règlement PLU pour cette zone article UC13: "Seuls les accès, les abris poubelles, les boîtes aux lettres et

les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein des EVP sont autorisés

Dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre,

Dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² de terrain concerné".

Pour être en conformité PMR je doit créer 5 places de stationnement pour handicapés et donc artificialiser le sol ce qui n'est pas compatible avec le PLU

J'ai contacté les services d'urbanisme de la mairie et le maire pour exposer ce problème, mais ils ne veulent pas modifier mon terrain et faire sortir la partie parking de la zone EVP pour le nouveau PLU qui aura lieu dans l'année 2025.

Mes 2 questions sont les suivantes:

LE PLU en vigueur pouvait il appliquer à l'ensemble de mon terrain un EVP avec les contraintes énoncés, alors qu'ils s'agissait de parkings d'une zone de commerce (ERP), et donc que cela ne me permet plus d'exploiter mes commerce en respectant la réglementation PMR.

Quels sont mes recours possible si la mairie n'entends rien changer

En vous remerciant
cordialement

Par Karpov

Bonjour,

Vous faites valoir à la mairie l'article R 162-9 du Code de la construction et de l'habitation:

"Les établissements recevant du public définis à l'article R. 143-2 et les installations ouvertes au public doivent être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il me semble que dans la hiérarchie des normes un Code est supérieur à un PLU

Cordialement

Par Karpov

Rebonjour,

Vous pouvez faire valoir également l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme et, notamment, le point e:

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

e) Les besoins en matière de mobilité ;

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'est pas évident que les normes d'accessibilité soient incompatibles avec les dispositions du PLU. On peut aménager un emplacement de stationnement sans artificialiser le sol.

Afin de satisfaire aux exigences de deux réglementations qui peuvent être contradictoires, vous pouvez demander un avis à la commissions de sécurité et d'accessibilité ou demander au maire de saisir cette commission pour ce qui vous concerne.

Par Karpov

Rebonjour,

On dirait que les réponses qui vont ont été apportées vont dans le même sens.

Et pour conclure, n'oubliez jamais que les agents territoriaux (du service de l'urbanisme) et les élus ne sont pas des juristes (et je le dis par expérience).

Cordialement