

Commune de

## OSTHOUSE

### NOTICE EXPLICATIVE

Elaboration le: 07/07/1988  
Modification n°1 le: 09/04/1992  
Modification n°2 le: 23/07/2001  
Révision simplifiée n°1 le: 27/02/2007  
Révision n°1: 01/09/2011

### MODIFICATION N°1 NOTIFICATION AVANT ENQUÊTE PUBLIQUE

A OSTHOUSE  
Le 12 avril 2016



Le Maire

Christophe Breysach

## ATIP

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



# COMMUNE D'OSTHOUSE

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

### Notice de présentation

30 mars 2016

**A.T.I.P.**

AGENCE TERRITORIALE D'INGENIERIE PUBLIQUE

TERRITOIRE SUD  
53, RUE DE SELESTAT 67210 OBERNAI

## INTRODUCTION

La commune d'OSTHOUSE est rattachée à la Communauté de Communes du Pays d'Erstein, membre du syndicat mixte du SCoT de la Région de Strasbourg, approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2006.

Par délibération du conseil municipal en date du 01 septembre 2011, la commune d'Osthouse a approuvé la révision n°1 de son POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Aujourd'hui une première modification de ce PLU, objet du présent dossier, s'avère nécessaire pour permettre l'évolution de certaines dispositions réglementaires et prendre en compte la loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014.

### **A. Modifications des dispositions réglementaires en vigueur :**

1. Reclassement d'un secteur de zone IAU en UB ;
2. Reclassement d'un secteur de zone IIAU en IAU ;
3. Article 2UA, point 5 *dépendance 302,50m<sup>2</sup>*
4. Article 2UB, point 5 *" "*
5. Article 11UA, point 4.2 relatif aux clôtures *mer x*
6. Article 11UB, point 3.2 relatif aux clôtures *mer beech*

### **B. Prise en compte des évolutions législatives :**

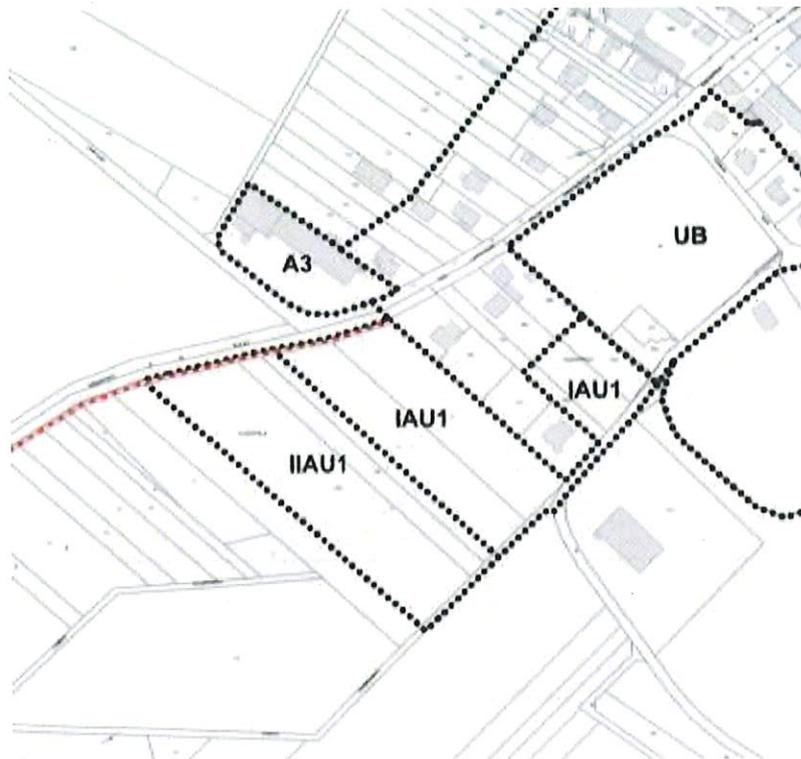
1. Remplacement de la SHON par la SP (surface de plancher)
2. Suppression du COS dans le règlement.
3. Stationnement des vélos.

# 1 Reclassement d'un secteur de zone IAU1 en UB

## 1.1 Contexte :

Suite à l'urbanisation de la zone IAU1 grâce à la réalisation de la première tranche du lotissement *Domaine de Wasserburg*, il y a lieu de reclasser la zone IAU1 en UB.

- Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est représenté comme suit :



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

## 1.2 Analyse :

L'urbanisation de cette zone a été réalisée dans le cadre d'un lotissement qui a fait l'objet d'un permis d'aménager en date du 13 juin 2012.

L'analyse des dispositions du permis de lotissement n'a pas mis en évidence de contradiction avec le règlement d'urbanisme relatif à la zone UB.

Par ailleurs les parcelles 1510, 1537 (810) et 1538 (811) sont desservies par l'extension des réseaux réalisée dans le cadre du lotissement et sont donc immédiatement constructibles.

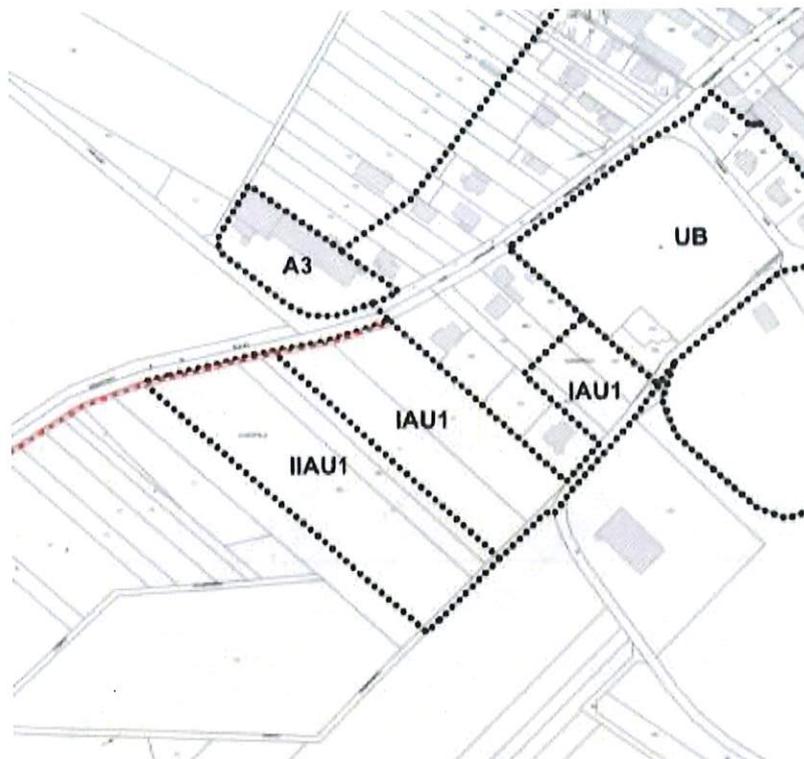
L'ensemble de la zone IAU1 peut donc être reclassée en UB.

## 2 Reclassement d'un secteur de zone IIAU en IAU

### 2.1 Contexte :

La commune souhaite permettre la poursuite de la réalisation du lotissement "Domaine de Wasserburg" dont la première tranche est réalisée et bâtie. Pour cela, elle souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone adjacente classée en IIAU1, prévue à cet effet.

- Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est représenté comme suit :



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

- Les orientations particulières d'Aménagement sont représentées comme suit :

## 2.2 Analyse :

Afin de permettre la poursuite de l'extension du village dans le secteur sud-ouest par l'urbanisation du lieu-dit Kleinfeld, en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de programmation A du PLU d'Osthouse, la commune souhaite ouvrir la zone IIAU 1 à l'urbanisation. Cette urbanisation concerne les parcelles 165, 167 et 195, pour une surface globale de 1,3 ha environ.

Cette ouverture s'inscrit dans la poursuite de l'urbanisation de cette zone, initiée avec la réalisation du lotissement "Domaine de Wasserburg" sur les parcelles 3 et 4 de la zone IAU 1, qui pourrait permettre la construction d'une vingtaine de logements.

Le choix d'implantation s'est porté sur ce secteur dans la mesure où les zones urbanisées existantes n'offrent pas de capacités d'accueil suffisantes.

- **Zones UA et UB :**

Le tissu urbain dense en centre village et dans les zones d'urbanisation plus récentes à l'est ne permet la réalisation que d'initiatives individuelles, ponctuelles et limitées, la zone UB située au nord-ouest du château étant également totalement bâtie.

- **Zone IAU 1 :**

Cette zone a fait l'objet d'une opération d'aménagement sur l'ensemble des parcelles 4 et 5. Les parcelles 1510, 1537 (810) et 1538 (811), représentant une surface d'un peu moins de 30a, ne suffisent pas à répondre aux besoins exprimés par les demandes constantes émanant de nouveaux arrivants potentiels dans la commune.

- **Zone IAU 2 :**

La zone IAU 2 située au nord du village au lieu-dit Niederfeld, présente un potentiel en surface constructible intéressant, mais les caractéristiques du foncier rendent son urbanisation à court terme difficile, un grand nombre des terrains de la zone étant constitués de fonds de parcelles bâties en premier rang le long de la RD 288, et faisant ainsi l'objet d'une forte rétention foncière. Par ailleurs, la seule desserte (voirie et réseaux) se fait par la RD 288, le chemin existant à l'Est étant un chemin d'exploitation agricole.

- **Zone IAUL :**

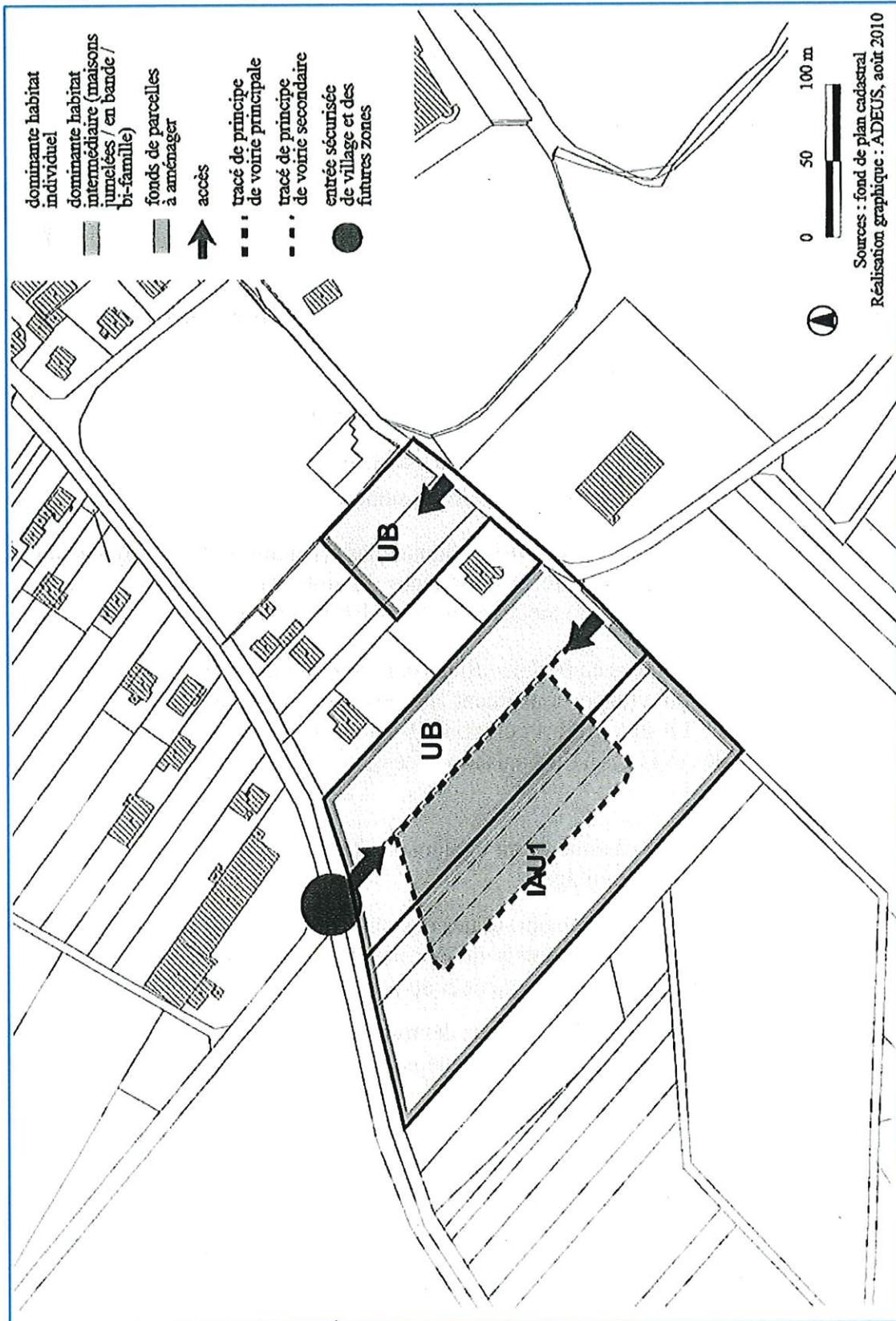
La zone IAUL située au nord-est du village dans le prolongement des équipements sportifs est réservée à des futurs équipements communaux de sports et de loisirs. Le règlement du PLU ne prévoit pas la possibilité d'y construire de bâtiment d'habitation.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU1 sur une superficie de 1,3 ha environ est donc justifiée, le secteur étant adapté aux besoins de la commune.

Elle lui permettra de répondre aux objectifs de développement exprimés au point I de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, notamment l'élargissement de l'offre en logements à l'attention de jeunes ménages arrivants pour pérenniser les équipements communaux, dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée en cohérence avec les OAP.

## 2.3 Modification :

- Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est modifié comme suit :



## 2.4 Incidences :

Ce point n°2 de la modification permettra de poursuivre l'urbanisation de la zone selon les objectifs du PLU, en assurant le bouclage des voiries à partir des attentes de voies prévues en limite de la zone IAU1 actuelle.

### 3.3 Modification :

- Le règlement du PLU d'Osthouse est modifié comme suit (p.4) :

#### **Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

"

1. *Les constructions, installations et occupations du sol sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier central.*
2. *Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension sur les constructions existantes à la condition qu'ils n'aggravent pas les périmètres de réciprocité.*
3. *Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier mixte est justifiée si elles sont le complément naturel de la fonction résidentielle de la zone.*
4. *La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.*
5. *Les constructions non habitables **non nécessaires à l'activité artisanale ou agricole** (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface de plancher globale n'excède pas, par unité foncière, 50m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface des constructions non habitables existant à la date de l'approbation de la modification."*

### 3.4 Incidences :

Ce point de la modification n'aura pas d'impact sur l'environnement et l'agriculture puisqu'il s'agit d'une zone déjà urbanisée et que la modification de la règle n'affecte pas les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Il modifiera peu le paysage urbain dans la zone UA, mais s'inscrit dans une démarche de maîtrise de l'urbanisation du centre village et de maintien d'un équilibre entre volumes principaux d'habitations et constructions annexes, tout en permettant une meilleure gestion des stationnements résidentiels, contribuant ainsi à limiter les impacts du stationnement automobiles sur le domaine public, et les conflits d'usage induits.

2. *Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.*
3. *Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier mixte est justifiée si elles sont le complément naturel de la fonction résidentielle de la zone.*
4. *La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.*
5. *Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface de plancher globale n'excède pas, par unité foncière, 50m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface des constructions non habitables existant à la date de l'approbation de la modification."*
6. *Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé."*

#### **4.4 Incidences :**

Ce point de la modification permettra de densifier de manière progressive, mesurée et cohérente le paysage urbain dans la zone UB, tout en permettant à la population de mieux répondre aux obligations réglementaires en matière de stationnements résidentiels, contribuant ainsi à limiter les impacts du stationnement automobiles sur le domaine public, et donc les conflits d'usage.

### 5.3 **Modification :**

- Le règlement du PLU d'Osthouse est modifié comme suit (p.11) :

#### **Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

" (...)

#### **4. Clôtures**

4.1. *Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sols différenciés.*

4.2. *Les clôtures éventuelles doivent être constituées*

- *soit par des haies vives,*
- *soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètre,*
- *soit par des murs pleins, sous réserve qu'ils présentent sur l'ensemble de leurs faces visibles, sauf impossibilité technique avérée, un traitement de finition qui s'harmonise, par les matériaux, la couleur ou l'aspect de surface, avec celui des constructions ou murs de clôtures voisins existants.*

*La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.*

4.3. *La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisée, de même que la construction de portails et porches dont le gabarit se référerait aux modèles anciens existants dans la commune.*

*(...)"*

### 5.4 **Incidences :**

Ce point n°5 de la modification aura une incidence positive sur le paysage urbain en cœur de village puisqu'il contribuera à harmoniser le traitement des clôtures, tant à l'intérieur de la zone que par rapport aux zones d'urbanisation plus récentes, tout en permettant aux habitants de conserver une protection visuelle vis-à-vis du voisinage, dans un contexte urbain dense favorisant la proximité des habitations.

#### **6.4 Incidences :**

Ce point n°6 de la modification n'aura aucun impact urbain ou paysager puisqu'il ne fait que préciser les conditions d'application du règlement en éliminant les contradictions du texte.

# 1 Suppression de l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols

## 1. Contexte :

- Le Règlement du PLU d'Osthouse fixe, aux *sections III – Possibilités maximales d'occupation du sol*, art.14, un coefficient d'occupation des sols en zones UA, UB, et 1AU.
- Dans les autres zones, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé

## 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).

## 3. Modification :

En application du code de l'urbanisme en vigueur, les dispositions réglementaires relatives au C.O.S. figurant à l'article 14 du règlement du Plan Local d'Urbanisme d'Osthouse, 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.

## 4. Incidences :

Ce point n°B-1 de la modification relève d'une obligation légale.

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

### Article 12 UB- Aires de stationnement

- "1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille : - collectif - maison individuelle	2 2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Commerces</b> (employés et clients) : - pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON - pour plus de 100 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2 3
<b>Autres équipements</b> : - centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres - restaurant : pour 10 sièges - salle de spectacle : pour 10 sièges - station-service : par poste de lavage	2 8 3 3 3
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Equipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*)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. (**) SHON =Surface Hors Oeuvre Nette.	

(...)"

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

#### Article 12 IAU- Aires de stationnement

- "1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

(p12-13) :

## TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

#### Article 12 UA - Aires de stationnement

"1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille :	
- collectif	2
- maison individuelle	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SP	2
<b>Commerces</b> (employés et clients) :	
- pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SP	2
- de 100 à 1000 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP	3
- plus de 1000 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP	5
<b>Équipements d'enseignements</b> : par classe	1
<b>Autres équipements</b> :	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	2
- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres	8
- restaurant : pour 10 sièges	3
- salle de spectacle : pour 10 sièges	3
- station-service : par poste de lavage	3
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP	3
<b>Les entreprises diverses</b> (par exemples activités suscitant un trafic de poids lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et <b>Les équipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) 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.	
(**) SP = Surface de Plancher	

(...)"

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
Opération de construction d'habitat individuel d'ensemble (lotissement ou permis groupés) : une place de stationnement à usage collectif par lot ou par maison en plus de celles à usage privé. Cette place de stationnement doit être non clôturée et accessible du domaine public	1
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille :	
- collectif	2
- maison individuelle	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SP	2
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP	3
<b>Equipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*)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.	
(**) SP = Surface de Plancher	

(...)"

#### 4. Incidences :

Ce point n°B-2 de la modification relève d'une obligation législative.

### **3. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.**

*Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.*

### **4. Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

- 4.1. *La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.*
- 4.2. *La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).*

### **5. Emplacements de substitution**

- 5.1. *En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.*
- 5.2. *En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 UA ne s'appliquent pas.*

### **6. Pondération des règles**

*Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, hôtels, restaurants, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau du paragraphe 2 ci-dessus.*

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

### **Article 12 UB- Aires de stationnement**

---

- "1. *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.*
2. *Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :*

## 6. Pondération des règles

Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau du paragraphe 2 ci-dessus."

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

#### Article 12 IAU - Aires de stationnement

- "1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.  
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
Opération de construction d'habitat individuel d'ensemble (lotissement ou permis groupés) : une place de stationnement à usage collectif par lot ou par maison en plus de celles à usage privé. Cette place de stationnement doit être non clôturée et accessible du domaine public	1
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille :	
- collectif	2
- maison individuelle	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Equipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*)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. (**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.	

### 3. Largeur et surface des emplacements pour automobiles

- 3.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.
- 3.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux handicapés).

○ **Stationnement des véhicules motorisés**

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille : - collectif - maison individuelle	2 2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Commerces</b> (employés et clients) : - pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON - de 100 à 1000 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON - plus de 1000 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2 3 5
<b>Équipements d'enseignements</b> : par classe	1
<b>Autres équipements</b> : - centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres - restaurant : pour 10 sièges - salle de spectacle : pour 10 sièges - station-service : par poste de lavage	2 8 3 3 3
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Les entreprises diverses</b> (par exemples activités suscitant un trafic de poids lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et <b>Les équipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) 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.	
(**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.	

○ **Stationnement des vélos**

*Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 125 (cent-vingt-cinq) m<sup>2</sup>, il devra être réalisé une place de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 25 (vingt-cinq) m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement supplémentaire nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque, pour 10 emplacements de vélos simples.*

**3. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.**

*Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.*

**4. Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

- 4.1. *La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.*
- 4.2. *La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).*

(\*)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.  
(\*\*) SHON =Surface Hors Oeuvre Nette.

○ **Stationnement des vélos**

*Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 125 (cent-vingt-cinq) m<sup>2</sup>, il devra être réalisé une place de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 25 (vingt-cinq) m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement supplémentaire nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque, pour 10 emplacements de vélos simples. Ces emplacements devront être regroupés en une zone unique pour chaque construction, de manière à en faciliter l'accès.*

**3. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.**

*Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.*

**4. Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

- 4.1. *La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.*
- 4.2. *La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).*

**5. Emplacements de substitution**

- 5.1. *En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.*
- 5.2. *En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 UA ne s'appliquent pas.*

**6. Pondération des règles**

*Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau du paragraphe 2 ci-dessus."*

#### **4. Pondération des règles**

*Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux,... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau du paragraphe 2 ci-dessus.*

#### **4. Incidences :**

Ce point n° B-3 de la modification relève d'une obligation législative et vise à soutenir les modes de déplacement doux. Il doit permettre d'intégrer aux opérations de construction l'ensemble des contraintes techniques permettant la gestion maîtrisée des stationnements des deux-roues.

