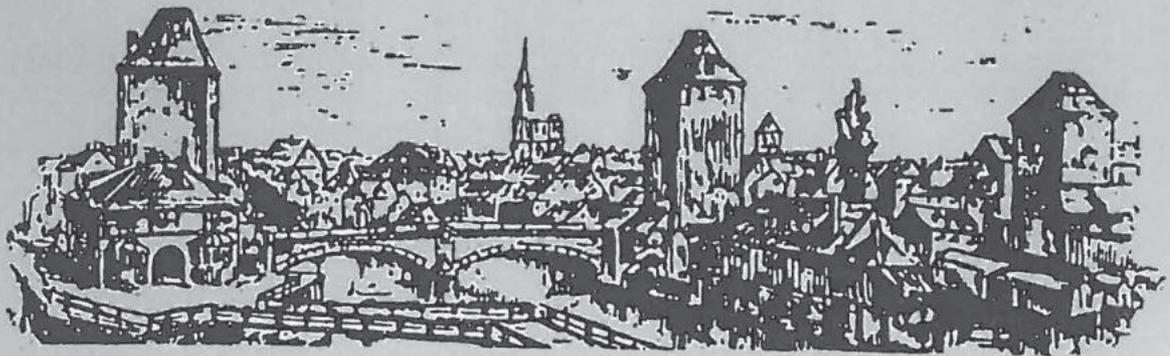




REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS DE LA VILLE DE STRASBOURG



A R R E T E

portant modification du Règlement des Constructions

- VU la loi locale du 7 novembre 1910 concernant les prescriptions de la Police du Bâtiment,
- VU l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental,
- VU l'ordonnance du 29 septembre 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle,
- VU l'article 80 II de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme,
- VU le Code de l'Urbanisme,
- VU l'arrêté municipal du 24 octobre 1986 portant Règlement des Constructions de la Ville de Strasbourg,
- VU l'arrêté municipal du 3 décembre 1986 relatif à l'entrée en vigueur dudit Règlement ,
- VU les arrêtés municipaux des 17 juillet 1987 et 7 août 1989 portant modification partielle du Règlement des Constructions,

arrête :

Article premier : - Les arrêtés municipaux des 24 octobre 1986, 3 décembre 1986, 17 juillet 1987 et 7 août 1989 portant Règlement des Constructions sont abrogés, à l'exception des deux titres ci-après et de l'article 3 de l'arrêté municipal du 17 juillet 1987 :

" Titre I :

Dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire de la Ville de Strasbourg

Article premier - Droit d'investigation

La Police du Bâtiment peut faire inspecter les chantiers, ouvrages et installations, ou faire procéder à telle investigation qu'elle jugera à propos.

Article 2 - Constatation de l'achèvement des travaux

Le maître de l'ouvrage est tenu de produire au Service de la Police du Bâtiment, dès que la construction dépasse le niveau du sol, un croquis de relevé en double exemplaire à l'échelle approximative 1/500 ou plus grande, certifié exact par un géomètre agréé de son choix, duquel ressort la nouvelle construction telle qu'elle a effectivement été implantée par rapport aux limites séparatives de propriété et aux alignements légaux.

Article 3 - Garde-neige

Les toitures des nouvelles constructions ayant une inclinaison supérieure à 45° doivent être munies de garde-neige. La Police du Bâtiment peut faire obligation aux propriétaires d'aménager des garde-neige sur les constructions existantes.

Article 4 - Habitation en sous-sol

L'aménagement d'un logement sous le niveau de la voie publique n'est pas autorisé.

Article 5 - Commission des Sites

Il est institué une Commission des Sites dont la mission est de donner son avis dès lors que le Maire jugera utile de le requérir et de lui communiquer toutes suggestions sur les travaux ou aménagements urbains susceptibles d'avoir une incidence importante sur l'aspect de la Ville.

Elle est composée, paritairement, d'élus municipaux désignés par le Conseil Municipal et de personnes extérieures qualifiées, nommées par le Maire.

Le règlement de la commission sera établi par le Maire.

La commission siègera sous la présidence du Maire ou de l'Adjoint délégué.

Les membres de la commission sont tenus au secret de ses délibérations.

Article 6 - Avant-corps - saillies

1. Murs de fondation

Les murs de fondation ne peuvent faire saillie dans le sous-sol du domaine public qu'à partir d'une profondeur de 1,20 m au-dessous du niveau de la voie. La saillie ne peut, en aucun cas, dépasser 30 cm.

2. Ouverture au niveau des voies

Les ouvertures pratiquées dans les immeubles au ras des voies publiques ne peuvent en règle générale dépasser de plus de 25 cm l'alignement légal. La réalisation d'une ouverture plus importante est soumise à l'obtention préalable d'une permission de voirie.

Elles doivent être solidement recouvertes, au niveau même du trottoir, de barres, grillages, verre brut ou autre dispositif de sécurité. Les intervalles entre les barres ou les raies de grillage ne peuvent être supérieurs à 2 cm. Toutes dispositions utiles doivent être prises pour le nettoyage facile et régulier des puits d'aération.

Aucune ouverture ne peut être pratiquée devant les entrées des établissements recevant du public.

Les escaliers ne peuvent, en aucun cas, faire saillie sur le trottoir.

3. Saillies fixes par rapport à l'alignement légal

En-dessous d'une hauteur de 3 m comptée à partir du niveau du trottoir, toute saillie fixe sur l'alignement légal est interdite.

En outre, les tuyaux de descente des gouttières ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

En aucun cas, les avant-corps ou autres parties d'une construction ne doivent gêner la mise en place du matériel de lutte contre l'incendie et des installations de signalisation et le développement des arbres existants.

4. Avant-corps, marquises, saillies de toit

Peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient situés à 3 m au moins au-dessus du niveau du trottoir :

- a) l'aménagement de marquises ou de vélums au-dessus de l'entrée principale des bâtiments publics ou ouverts au public. De telles constructions devront rester en retrait d'au moins 0,50 m de la bordure du trottoir.
- b) des saillies de toits et de corniches sans qu'elles puissent excéder :
 - 80 cm en bordure des voies d'une largeur égale ou supérieure à 16 m,
 - 40 cm en bordure des voies d'une largeur égale ou supérieure à 8 m,
 - 25 cm dans les rues plus étroites.

5. Construction au-dessus des voies

1. L'aménagement de portiques ou d'arcades sur le domaine public peut être autorisé ou prescrit. Ses caractéristiques sont déterminées dans chaque cas d'espèce. Le sous-sol situé sous les arcades n'est, dans une telle hypothèse, pas constructible.
2. L'établissement de toutes autres constructions ou communications au-dessus des voies peut être toléré, à titre exceptionnel, sous réserve de n'occasionner aucune gêne à la circulation et de s'intégrer dans l'environnement. En tout état de cause, de telles constructions ne peuvent être érigées à moins de 4,30 m du niveau de la voie au point le plus défavorable.

6. Saillies mobiles

On entend par saillies mobiles les portes, fenêtres, volets, bannes, stores et autres dispositifs mobiles de protection, y compris leurs accessoires, dans la mesure où ils débordent sur l'alignement légal.

Leur installation est soumise à autorisation préalable du maire.

La distance entre la saillie du dispositif de protection complètement déployé et le bord du trottoir ne peut être inférieure à 0,50 m, celle entre son arête inférieure et le niveau du trottoir doit être de 2,30 m minimum.

Article 7 - Conservation des immeubles

Les propriétaires sont tenus de veiller au bon entretien de leurs immeubles afin de prévenir leur insécurité ou leur insalubrité et de leur assurer un aspect satisfaisant.

Les façades d'un bâtiment doivent être tenues dans un état constant de propreté.

Elles doivent être restaurées tous les 10 ans à moins qu'il ne soit jugé nécessaire d'y procéder plus tôt en raison de la situation et du caractère du quartier ou en raison de la dégradation anormale d'un bâtiment.

Les vestiges d'une construction démolie, de même que les constructions laissées inachevées, seront, ou bien démolis, ou bien aménagés de telle sorte qu'ils soient soustraits à la vue du public et ne soient pas la source de nuisances.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux fouilles.

Les propriétaires sont tenus d'assurer à tout mur un revêtement de façade.

Article 8 - Obligation de clore les terrains

Les propriétaires peuvent être contraints de clôturer les terrains nus ou bâtis pour des raisons de sécurité ou d'aspect.

Les clôtures doivent être tenues en bon état d'entretien.

Article 9 - Aération des débits de boissons et restaurants

Pour toute création de débits de boissons ou de restaurants, les salles de consommation devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 m.

Cette hauteur pourra être ramenée à 2,30 m dans les cas de transformation ou d'aménagement de locaux existants.

Article 10 - Sanitaires des débits de boissons et restaurants

L'accès des sanitaires des nouveaux établissements ne devra pas emprunter les communs des immeubles.

Titre II :

Dispositions spéciales concernant le secteur arrêté par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Article 11 - Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la desti-

nation de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent, en outre, être attenants à une voie publique ou privée sur une longueur de :

- 4,50 m lorsqu'il s'agit de desservir moins de 6 logements,
- 6,00 m lorsqu'il s'agit de desservir 6 logements et plus,

Tout terrain semi-enclavé doit, pour être bâti, être desservi par un accès conforme aux dispositions de l'alinéa précédent.

Toute construction devant un bâtiment édifié en fond de terrain doit laisser à ce dernier un accès en conformité avec l'alinéa précédent.

Un accès d'une hauteur libre minimale de 4,00 m sur une largeur de 4,50 m est imposé si celui-ci emprunte un passage couvert.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un éventuellement 2 accès par terrain.

Les voies en impasse supérieures à 40 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Des aménagements pour la circulation des piétons doivent être réalisés lorsque le projet comporte plus de 10 logements.

Article 12 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites latérales sur une profondeur maximum de 20 m à compter de l'alignement ou de la ligne de construction qui s'y substitue.

Au-delà de cette profondeur de 20 m, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m ou lorsque sur la parcelle voisine se présente une construction avec pignon en attente.

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement du nu extérieur de la façade de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = H/2$) sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Si les contours des limites séparatives ou des bâtiments voisins présentent des formes compliquées, des règles particulières édictées pour le calcul des différents prospects peuvent être appliquées.

Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant, les prospects tels que définis ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.

Article 13 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal avec un minimum de 4 m.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Article 14 - Stationnement

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

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place *
<u>Logements (résidents et visiteurs)</u>	
- collectif :	
. jusqu'à 3 pièces.....	1
. pour 4 pièces.....	1,5
. au-delà de 4 pièces.....	2
- maison individuelle.....	2
<u>Bureaux</u>	
- nombre de places pour 100 m ² de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs.....	3
<u>Commerces</u>	
- nombre de places pour 40 m ² hors oeuvre (vente + réserve).....	1
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- nombre de places par classe construite	
. primaire et maternelle.....	1
. secondaire et technique.....	1,5
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places.....	1
- Hôtels et logements-foyers : pour 10 chambres.....	5
- Restaurants : pour 10 sièges.....	2
- Salles de spectacles : pour 10 sièges.....	2
- Stations-service.....	
. par poste de lavage ou de graissage.....	4
- Cités universitaires pour 3 chambres.....	1
<u>Activités Industrielles</u>	
- nombre de places pour 3 emplois.....	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir 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 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

I Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou des bâtiments existants, il ne sera pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Lors de la création de logements dans des bâtiments affectés à l'habitation ou non, la délivrance du permis de construire peut être 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.

II Devront également être prévus des emplacements pour deux "roues" dont le nombre sera arrêté par la Police du Bâtiment en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Des emplacements pour voitures d'enfants sont également à prévoir lors de la construction d'immeubles à usage d'habitation, de classes primaires et maternelles et de crèches.

III La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12 m² au moins, non compris les dégagements et de 25 m² y compris les accès.

La largeur des emplacements créés ne pourra être inférieure à 2,30 m.

Les parcs de stationnement des grands ensembles doivent, dans la mesure du possible, être souterrains. Ils devront être conçus suivant les besoins, pour recevoir à la fois les automobiles et les véhicules à deux roues motorisés.

IV En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 500 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Ces emplacements doivent, dans cette hypothèse, être affectés de façon durable aux besoins du projet concerné par cette disposition."

Article 15 - Le Service de la Police du Bâtiment est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Strasbourg, le 28 janvier 1991

Le Maire,

signé

Catherine TRAUTMANN



ARRETE PORTANT MODIFICATION PARTIELLE DU REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS

Le Maire de la Ville de Strasbourg,

VU la loi locale du 7 novembre 1910 concernant les prescriptions de la Police du Bâtiment,

VU l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental,

VU l'ordonnance du 29 septembre 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle,

VU l'article 80 II de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU l'arrêté municipal du 24 octobre 1986 portant Règlement des Constructions de la Ville de Strasbourg,

VU l'arrêté municipal du 3 décembre 1986 relatif à l'entrée en vigueur dudit Règlement,

VU les arrêtés municipaux des 17 juillet 1987 et 7 août 1989 portant modification partielle du Règlement des Constructions,

VU l'arrêté municipal du 28 janvier 1991 portant modification du Règlement des Constructions,

VU l'arrêté municipal du 7 septembre 2004 portant modification partielle du Règlement des Constructions,

AUTRES EQUIPEMENTS ***	
1. Salles de spectacles (cinéma, théâtre...), salles de réunion : pour 5 sièges	0,5
2. Restaurants, débits de boisson, sandwicheries, discothèques : pour 10 m ² de S.H.O.N. appliquée à l'ensemble de l'établissement	1
3. Hôtels : pour 2 chambres	1
4. Logement foyer et résidence hôtelière : pour 2 chambres	1
5. Opérations publiques de résidence pour étudiants (conventionnées avec l'Etat et ouvrant droit à l'A.P.L.) : pour 3 logements (limités à 1 pièce par logement)	0,7
6. Maison de retraite : pour 3 lits	0,7
7. Maison de santé-hôpital : pour 2 lits	0,7
STATIONS-SERVICE par poste de lavage ou de graissage	4
ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES - pour 3 emplois	1
EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir 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 et à l'unité supérieure dans le cas contraire. Il ne pourra toutefois être inférieur à 1.
- Les logements d'urgence, les logements aidés très sociaux (PLA-TS et PST) ne nécessitent pas la création de place de stationnement.
- Pour les bureaux, par 100 m² de S.H.O.N. a été fixée une fourchette comportant un minimum et un maximum. Au-delà du maximum susvisé, pourront être réalisées des places de stationnement supplémentaires, réservées à des véhicules dits "de service" ou de "société", dans une proportion ne pouvant excéder 25 % dudit maximum.
Les logements foyers sont uniquement ceux visés par le décret n° 94-1129 du 23 décembre 1994 et par la circulaire n° 9533 du 19 avril 1995.

14.1. DIMENSIONS MINIMALES

La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12 m² au moins non compris les dégagements, et de 25 m² y compris les accès.

La largeur des emplacements créés ne pourra être inférieure à 2,30 m.

Les surfaces et dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique des véhicules.

14.2. OCCUPATIONS ALTERNATIVES

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie au tableau ci-dessus.

14.3. BICYCLETTES ET VOITURES D'ENFANTS

Des emplacements aisément accessibles, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants, doivent être prévus. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface d'au moins 3 m².

- Pour de l'habitat collectif, une surface d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces doit être prévue pour recevoir les bicyclettes et les voitures d'enfants. Pour les logements de 3 pièces et au-delà, cette surface est portée à 1,5 m².
- Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour voitures d'enfants sont à prévoir.

Pour les bicyclettes, il est exigé en outre :

- Bureaux, pour 100 m² de SHON : 2 m² ou 2 places *
- Locaux d'enseignement
 - primaire, par classe : 2 m² ou 2 places *
 - secondaire et technique, par classe : 10 m² ou 10 places *
 - supérieur et recherche, pour 100 m² de SHON : 7 m² ou 7 places *
- Activités industrielles et artisanales, pour 3 emplois : 1 place
- Commerces et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Elles ne seront cependant pas exigées en cas d'impossibilités techniques de les réaliser hors du domaine public.

* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

14.4. TRAVAUX DE TRANSFORMATION DANS LES VOLUMES EXISTANTS

- En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules et des bicyclettes s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre, et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existant ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Dans ce cas, le surcroît de places exigées bénéficie d'un coefficient modérateur de 0,5, mais exclusivement pour les travaux suivants :

- création de logements
- subdivision de logements
- création d'équipements d'enseignement
- création d'activités industrielles ou artisanales.

Il doit être réalisé une place au moins dans le cadre de l'application de ce coefficient modérateur.

- Si par contre les travaux n'entraînent aucun changement d'affectation des locaux, du nombre de logements ou du nombre de pièces qui les composent, la réalisation de places de stationnement n'est pas exigée.
- L'application du coefficient modérateur ne peut en aucun cas justifier la suppression de places de stationnement préexistantes.
- En cas de transformations de logements ou de locaux artisanaux et industriels en surfaces de bureaux ou de commerces, les normes figurant au tableau ci-dessus ne s'appliquent. Elles sont remplacées par les normes majorées suivantes :

BUREAUX

- pour 100 m² de plancher (SHON) : mini : 1 - maxi : 3

COMMERCES

- pour moins de 50 m² de SHON : 1

- de 50 à 200 m², par tranche de 50 m² : 1

- de 200 à 1000 m², par tranche de 30 m² : 1

- pour plus de 1000 m², par tranche de 20 m² : 1

14.5. ZONES PIETONNES.

La création d'aires de stationnement et de garages privés est interdite sur les terrains desservis par des rues piétonnes. Pour ces terrains, il sera répondu aux obligations imposées par le présent règlement suivant les dispositions figurant sous le point « 14.6. Divers » ci-dessous.

14.6. DIVERS

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par application de l'une des options prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

- Exemple de calcul du nombre de places exigées pour un établissement commercial totalisant 1250 m² (vente + réserves) :

- pour les 50 premiers m ² =	0,5 place	(reste 1200 m ²)
- de 50 à 200 m ² : 150/50 =	1,5 places	(reste 1050 m ²)
- de 200 à 1000 m ² : 800/30 =	13,3 places	(reste 250 m ²)
- de 1000 à 1250 m ² : 250/20 =	<u>6,2 places</u>	
Total =	21,5 places	soit 21 places »

Article 2 :

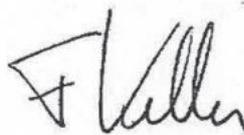
Toutes les autres dispositions du Règlement Municipal des Constructions restent inchangées et en vigueur.

Article 3 :

Le Service de la Police du Bâtiment est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Strasbourg, le 12 MAI 2005

Le Maire



Fabienne KELLER