

# P.O.S - Plan d'Occupation des Sols -

COMMUNE DE

## STUTZHEIM-OFFENHEIM

### REGLEMENT

20 mars 1992

30 mai 1995

23 décembre 1998



SERVICE  
DEPARTEMENTAL  
D'AMENAGEMENT  
ET D'URBANISME

### Modification n° 3 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU

A STUTZHEIM-OFFENHEIM

LE 8 MARS 2001

5 MARS 2001



LE MAIRE

JEAN-DANIEL ZETER

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de STUTZHEIM-OFFENHEIM.

### ARTICLE 2 - Modalités d'application

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception de celles citées à l'article R.111-1 qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (voir plan des servitudes en annexe).

### ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

a) les zones UA délimitées au plan et repérées par l'indice UA sont réservées aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et de bureaux ainsi qu'à leurs dépendances dans l'agglomération existante ; elles comportent trois secteurs : UA1, UA2 et UA3, le secteur UA2 comportant un sous-secteur UA2a ;

b) les zones UB délimitées au plan et repérées par l'indice UB sont les zones d'extension réservées aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et de bureaux, ainsi qu'à leurs dépendances dans lesquelles les équipements, les voies et les réseaux divers sont réalisés ou projetés à court terme.

2) Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

a) la zone INA est la zone naturelle destinée à l'urbanisation. Elle comporte trois secteurs :

- le secteur INA1 destiné à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble telles que lotissement, A.F.U., Z.A.C. à vocation principale d'habitation,

Ce secteur est subdivisé en trois sous-secteurs : INA1a, INA1b et INA1c.

- le secteur INA2 ayant vocation à accueillir des activités tertiaires,
- le secteur INA3 destiné à des installations de jeux et de sports et à des constructions à usage d'équipements collectifs.

b) La zone IINA est la zone naturelle destinée à l'urbanisation future. Inconstructible en l'état, elle ne pourra être urbanisée qu'après une modification ou une révision ultérieure du P.O.S. et reclassement en zone INA.

c) La zone NC délimitée au plan et repérée par l'indice NC est la zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la valeur du sous-sol sur le plan économique.

d) La zone ND délimitée au plan et repérée par l'indice ND est la zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt du site et des paysages urbains et ruraux.

#### ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 UB - Sont interdits

- 1) - Les établissements et installations classés à l'exception de ceux dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, stations-services, parkings ...
- 2) - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- 3) - L'ouverture ou l'extension de carrières ou étangs.
- 4) - Les campings et terrains de caravanes.
- 5) - Les constructions à usage agricole.

#### ARTICLE 2 UB - Sont autorisés sous conditions spéciales

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 de l'article précédent :

- dans les établissements classés, existant dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 UB - Accès et voirie

##### 1) Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il dessert 4 logements au maximum
- 6 mètres lorsqu'il dessert 5 logements et plus.

L'accès des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

## 2) Voirie

Toute voie ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.
- aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la commune prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE 4 UB - Desserte en eau, assainissement et en électricité

### Eau

Toute construction qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 UB - Surface et forme des terrains destinés à recevoir de l'habitat

Non réglementé hors lotissement.

Dans les éventuels lotissements, la superficie moyenne des terrains de construction sera de 6 ares au minimum. Un tiers au plus des terrains pourront avoir une superficie inférieure à 6 ares et supérieure à 4 ares.

La moyenne ci-dessus est calculée pour chaque lotissement et correspond au quotient de la somme des superficies des terrains de construction divisée par le nombre de ces terrains.

ARTICLE 6 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Voirie

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement existant, à modifier ou à créer, à l'exception des bâtiments annexes tels que les garages, etc... qui peuvent être édifiés à 2 mètres au moins de l'alignement.

Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance de 1,50 mètres au moins de l'alignement à condition que leur traitement architectural assure leur intégration dans le site.

Les constructions et installations publiques (école, salle communale, gymnase, etc...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale dans le cas de maisons en bande ou jumelées
  - 1.1. les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que la hauteur totale sur limite séparative n'excède pas 3 m et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur
  - 1.2. Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres ne sont pas soumis aux règles de prospect
- 2) Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point 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 pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 3) Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant, d'habitat individuel groupé, les prospectifs tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
  - 3.1. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition toutefois de se conformer à l'article 8UB ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.
- 4) Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance de 0,80 mètres au

ARTICLE 8 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES  
SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 mètres ou plus peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

*POS de STUTZHEIM-OFFENHEIM*

*Règlement*

*Modification n°3/Approbation*

*Mars 2001*

ARTICLE 9 UB - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 10 UB - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du terrain naturel ; en cas de terrain en pente, elle est mesurée au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres à l'égout de la toiture. Un seul niveau habitable sous toiture peut être aménagé au-dessus de cette hauteur.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise tels que : paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

ARTICLE 11 UB - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits les immeubles "barres" comportant plus de deux cages d'escalier en ligne.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètre. La hauteur maximale de ces clôtures quelle qu'en soit la nature est de 1,50 mètre pour les clôtures sur rue et de 2 mètres pour les clôtures sur limites séparatives.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

#### ARTICLE 12 UB - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

La dimension minimale des places de stationnement est la suivante :

- place standard : 5 mètres x 2,50 mètres
- place handicapés : 5 mètres x 3,30 mètres



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

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- collectif , par logement	2
- maison individuelle	2
<u>Bureaux</u>	
- nombre de places pour 100 m2 de plancher hors-oeuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u>	
- nombre de places pour 100 m2 hors oeuvre (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m2	2
. de 100 à 1000 m2	3
. au-delà de 1000 m2	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- nombre de places par classe construite :	
. primaire et maternelle	1
. secondaire	1,5
<u>Autres équipements</u>	
- centre culturel, salle de réunion : 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres	8
- restaurant : pour 10 sièges	2
- cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges	1
- station-service : par poste de lavage ou de graissage	3
<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, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

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.

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique les "autres équipements", compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaits dans un rayon de 400 mètres.

#### ARTICLE 13 UB - Obligation d'aménager les espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En outre, 30 % de la superficie du terrain de construction devront être traitée en aménagements paysagers, tels que gazon, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

#### SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 14 UB - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable dans les différentes zones est égal à 0,4. Il est égal à 1 pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

#### ARTICLE 15 UB - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement des C.O.S. est autorisé pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.

Le dépassement des C.O.S. ne peut excéder 20 % des possibilités maximales prévues à l'article 14 UB ci-dessus.