

# PLAN d'OCCUPATION des SOLS

## Sierentz



### 3. Règlement

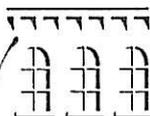
Extraits

P.O.S. approuvé, modifié par délibération  
du Conseil Municipal du 6 Mars 2006

Le Maire



Le Maire  
Jean-Marie BELLIARD



DAUHR

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE I - ZONE NA

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée susceptible d'être urbanisée ultérieurement à l'occasion soit d'une révision du P.O.S., soit de la création d'une zone d'aménagement concerté, à l'exception des secteurs :

- **NAb, NAc et NAc1** à usage principal d'habitat ;
- La zone comprend également le secteur **NAe**, réservé aux activités économiques à dominante industrielle, commerciale et de services, *ainsi qu'aux équipements d'intérêt public*, à l'exclusion des activités artisanales ayant traditionnellement leur place dans le tissu urbain.
- La zone **NA** comprend également le secteur **NAg**.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Articles

#### **NA 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

1.1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur **NAe** :

- l'extension mesurée des bâtiments existants dans le sens défini en annexe s'il n'y a pas création de nouveaux logements , et dans le respect des dispositions des articles UC 3 à UC 15 ;
- la réalisation de locaux annexes à des constructions existantes s'ils sont situés au plus à 25 mètres de la construction existante ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 15 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les opérations prévues au plan sous "emplacements réservés " et les équipements à caractère linéaire et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique.

1.2. Dans le **secteur NAb** dans le respect des règles UB 3 à UB 15, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB et dans le **secteur NAc**, dans le respect des règles UC 3 à UC 15, les occupations du sol admises dans la zone UC, à condition :

- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation harmonieuse du secteur et s'intègrent dans le site et le paysage environnant ;
- que le terrain d'opération, d'une superficie minimale de 40 ares soit contigu à des équipements publics ou financièrement programmés ;
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par l'aménageur en fonction d'un projet d'ensemble des équipements publics ;
- que ce projet d'équipement public tienne compte des caractéristiques propres du site, qu'il porte sur l'ensemble du secteur ou sur une surface minimale de 1 hectare ;
- que les constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Bâle classée "voie bruyante de type II" fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique conformément aux normes en vigueur ;
- que soient prises en compte les prescriptions relatives au caractère inondable du secteur NAc Est.

1.3. Dans le secteur **NAc1** et dans le respect des règles UC 4, UC 6 à UC 8, UC 11 à UC 13, ainsi que les règles propres au secteur **NAc1**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC, à condition :

- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation harmonieuse du secteur et s'intègrent dans le site et le paysage environnant ;
- que le terrain d'opération, d'une superficie minimale de 40 ares soit contigu à des équipements publics ou financièrement programmés ;
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par l'aménageur en fonction d'un projet d'ensemble des équipements publics ;
- que ce projet d'équipement public tienne compte des caractéristiques propres du site en préservant notamment au chemin rural, limitant le secteur au Nord-Ouest, sa destination actuelle et qu'il porte sur l'ensemble du secteur.

1.4. Dans le secteur **NAe** :

1.4.1 Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone sous réserve des dispositions de l'article 2, et réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition que :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge financièrement par les constructeurs ou les aménageurs, et qu'ils soient conçus de manière à autoriser une desserte satisfaisante de l'ensemble de la zone ;
- que l'aménagement de la zone s'effectue selon le schéma d'organisation annexé au présent règlement; **les équipements d'intérêt public pouvant y déroger si nécessaire pour des raisons techniques;**
- que le terrain d'opération porte sur une superficie minimale de 2 ha ou sur la totalité du secteur non urbanisé résiduel si celui-ci est inférieur à 2 ha.

**1.4.2** Les logements de service dans la limite d'un par établissement, à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
- qu'ils soient incorporés ou attenants aux bâtiments à usage d'activités, sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, et que l'ensemble présente une unité d'aspect.

**1.4.3** Les aires de stationnement, les dépôt de véhicules, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités admises.

**1.4.4** L'édification et la transformation de clôtures compatibles avec le caractère de la zone.

**1.5.** Dans le secteur **NAg**, les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à l'exploitation de carrières visée au paragraphe NA 2.2., ainsi que les constructions et installations nécessaires aux activités de commercialisation et/ou de transformation des matériaux extraits.

## **NA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**2.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article NA 1.

**2.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs, sauf dans le secteur NAg.

**2.3.** Toute construction et tout défrichement dans les espaces boisés à conserver et "espaces à planter" reportés au plan de zonage.

**2.4.** Dans le secteur **NAe** :

**2.4.1** Les constructions et les lotissements à usage exclusif d'habitation.

**2.4.2** Les établissements classés ou non, de nature à compromettre la sécurité ou la salubrité des habitations situées à l'extérieur de la zone.

**2.4.3** Les constructions liées aux exploitations agricoles.

**2.4.4** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1.4.3. du présent règlement.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### NA 3 : Accès et voirie

#### 3.1. Accès

Dans les secteurs **NAcI** et **NAe**, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. **Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RN 66.**

En outre, dans le secteur **NAe**, les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans le secteur **NAg**, le long des routes départementales, il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière.

#### 3.2. Voirie

Dans le secteur **NAcI**, les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

Dans le secteur **NAe**, les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

Dans les secteurs **NAc I** et **NAe**, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

## **NA 4 : Desserte par les réseaux**

Dans le secteur NAe :

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées dans le milieu naturel par des moyens appropriés.

### **4.3. Electricité, télécommunication et télédiffusion**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion seront réalisés en souterrain.

## **NA 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans le secteur NAcl, les terrains à bâtir constitués par voie de lotissement ou d'Association Foncière Urbaine doivent avoir une superficie au moins égale à 600 m<sup>2</sup>.

## **NA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le secteur NAe :

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques (12 mètres le long de la R.D. n°66) et sauf nécessités découlant de la nature des activités, les constructions devront être implantées à une distance

au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, à *l'exception des équipements d'intérêt public qui pourront être implantés à l'alignement des voies ou en retrait de celles-ci si leurs caractéristiques techniques l'impose.*

- 6.2. Le long de l'axe structurant tel qu'il est indiqué au schéma d'organisation, annexé au présent règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 12 mètres de l'alignement de la voie ; de plus, tout ou partie des façades sur rue des constructions doivent être implantées sur cette marge de recul.  
*Toutefois, si leurs caractéristiques techniques l'impose, les équipements d'intérêt public pourront déroger à cette règle.*

#### NA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur NAe :

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 8 mètres.
- 7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article NA 8 sont alors applicables.

#### NA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur NAe :

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, l'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à un mètre au-dessus du plancher.

#### NA 9 : Emprise au sol

Dans le secteur NAcl, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

## **NA 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1. Dans le secteur **NAcI**, le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder **UN** non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 0,80 m du niveau de l'axe de la chaussée finie au droit du terrain.
- 10.2. Dans le secteur **NAcI**, la hauteur des constructions, compte non tenu des cheminées et antennes et autres éléments de superstructure reconnus indispensables est limitée à **4** mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à **9** mètres au faîtage, par rapport au niveau de l'axe de la chaussée finie au droit du terrain.
- 10.3. Dans le secteur **NAe**, sauf indications contraires reportées au plan de zonage, (secteurs de limitation de hauteurs à 5 et 12 mètres) la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au total par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction. Les cheminées, antennes et autres superstructures annexes aux constructions autorisées sont exemptées de cette règle lorsque les impératifs techniques l'exigent.

## **NA 11 : Aspect extérieur**

- 11.1. Sauf dans les secteurs **NAb**, **NAC** et **NAcI**, seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation agricole ou rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

### **11.2. Dans le secteur NAe :**

#### **11.2.1 Bâtiments :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ou du secteur n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales en harmonie avec elles.

### **11.2.2 Dépôts et stockages :**

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans les locaux clos et couverts.

### **11.2.3 Clôtures :**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et de carrefours.

Les clôtures doivent, sauf cas particuliers, notamment pour des raisons de sécurité, être constituées par des grilles, grillages ou de treillage soudé de couleur discrète, ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.

L'édification de murets de 50 cm de hauteur sera réservée à la matérialisation des entrées et des parkings.

## **NA 12 : Stationnement**

### **Dans le secteur NAe :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes minimales définies en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### **NA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

#### **13.1. Dans le secteur NAe :**

**13.1.1** Les superficies libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées. Des plantations d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes -à l'exclusion des conifères- doivent être réalisées sur une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain.

**13.1.2** De plus, les "espaces à planter" reportés au plan de zonage devront être constitués d'un alignement homogène d'arbres de haute tige, à l'exclusion des conifères, comme il est indiqué également au schéma d'organisation annexé au présent règlement.

**13.1.3** Le long de l'axe structurant tel qu'il est indiqué au schéma d'organisation, des alignements homogènes d'arbres à haute tige, à l'exclusion des conifères, doivent être réalisés.

**13.2.** Dans le secteur NAg, le long des routes départementales, un alignement homogène d'arbres à haute tige devra être réalisé conformément au plan de zonage n° 2a.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **NA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Dans le secteur **NAcI**, le COS applicable est de 0,30.

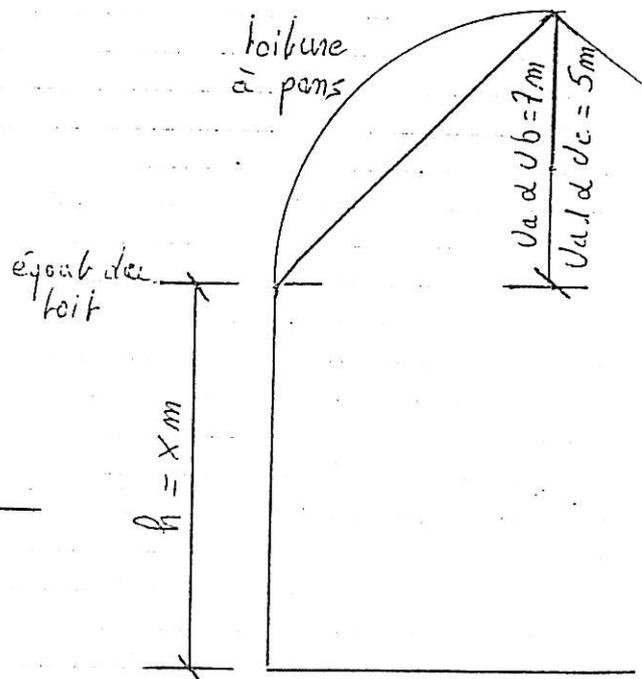
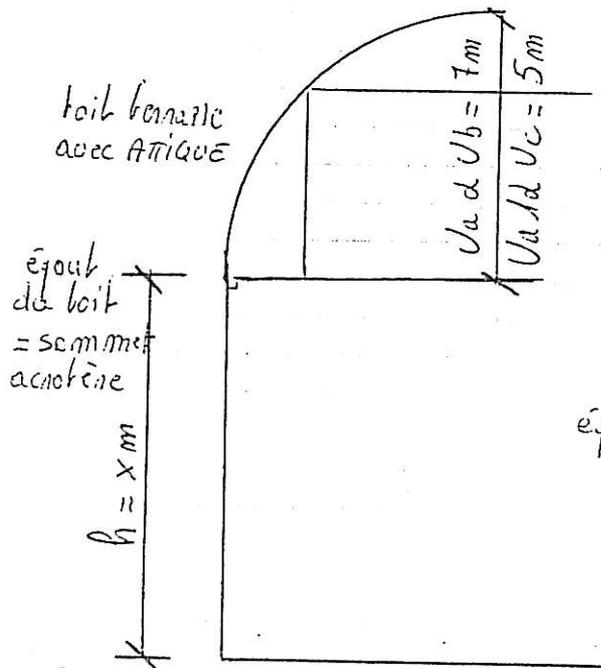
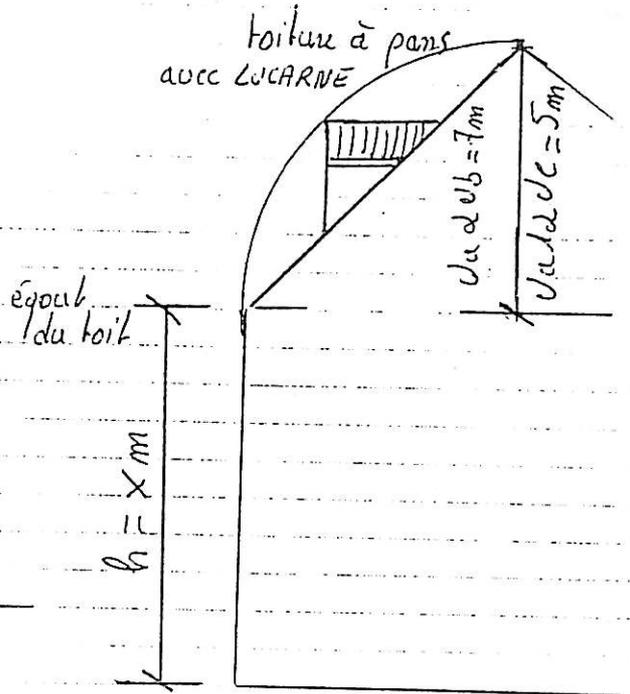
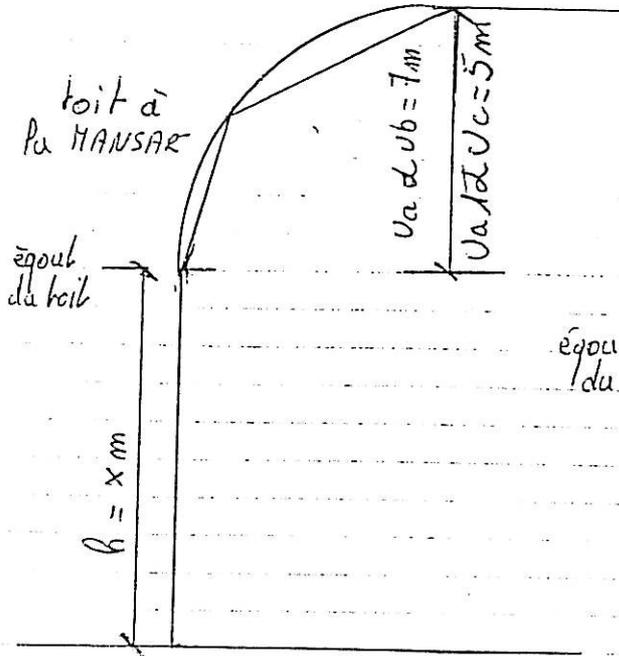
Dans le secteur **NAe**, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **NA 3 à NA 13**.

#### **NA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.

# ANNEXE XV

## Formes de toitures et volumes de combles



## ANNEXE XII

### NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

|                                                          |                               |   |                                                                      |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------|
| - logements :                                            | studios et 2 pièces           | : | 1 pl/logement                                                        |
|                                                          | logements de 3 et 4 pièces    | : | 1,5 pl/logement                                                      |
|                                                          | logements de 5 pièces et plus | : | 2 pl/logement                                                        |
| - maisons individuelles                                  |                               | : | 2 pl .                                                               |
| - foyer de personnes âgées                               |                               | : | 1 pl/10 chambres                                                     |
| - commerces isolés                                       |                               | : | 60% de la S.H.O.N. (*)<br>minimum 2 places                           |
| - centres commerciaux de plus<br>de 2.000 m <sup>2</sup> |                               | : | 100 % S.H.O.N. + places<br>de livraison (100 m <sup>2</sup> minimum) |
| - marchés                                                |                               | : | 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules<br>des commerçants              |
| - bureaux                                                |                               | : | 60 % S.H.O.N.                                                        |
| - ateliers, dépôts                                       |                               | : | 10 % S.H.O.N.                                                        |
| - cliniques                                              |                               | : | 60 % S.H.O.N.                                                        |
| - hôpitaux                                               |                               | : | 40 % S.H.O.N.                                                        |
| - hôtels, restaurants                                    |                               | : | 60 % S.H.O.N.                                                        |
| - salles de spectacles                                   |                               | : | 1 pl/10 personnes                                                    |
| - salles de réunions                                     |                               | : | 1 pl/10 personnes                                                    |
| - cultes                                                 |                               | : | 1 pl/15 personnes                                                    |
| - stades : entraînement                                  |                               | : | 10 % emprise                                                         |
| spectacles                                               |                               | : | 1 pl/10 personnes                                                    |
| - piscines, patinoires                                   |                               | : | 100 % emprise                                                        |
| - enseignement : primaire (2 roues)                      |                               | : | 1 m <sup>2</sup> /2 élèves                                           |
| secondaire                                               |                               | : | 1 pl/7 élèves                                                        |
| supérieur                                                |                               | : | 1 pl/7 élèves                                                        |

---

(\*) S.H.O.N. = "Surface Hors Oeuvre Nette"