

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
[Signature]
Le Maire
Jean-Marie BELLIARD



DAUHR

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de moyenne densité comportant des établissements artisanaux, commerciaux et de services à la population ainsi que des équipements publics .

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

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Sous réserve des dispositions de l'article UB 2, toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et correspondant au caractère de la zone, à condition 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.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - l'édification et la transformation de clôtures ;
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion contenant plus de 10 unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB.
- 1.3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 15, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 1.4. La démolition de tout ou partie de constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

- 2.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe UB 1.2.
- 2.4. La création d'exploitations agricoles.
- 2.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 2.6. Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.7. Toute construction et tout défrichement dans les espaces boisés à conserver reporté au plan de zonage .

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

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 au présent dossier (pièce n° 4.4.).

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.

3.2. Voirie

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.

UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuelle conformément aux textes réglementaires en vigueur.

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 par des moyens appropriés directement dans le milieu naturel.

4.3. Electricité, télécommunication et télédiffusion

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

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de l'axe de la voie, existante, à modifier ou à créer, qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est portée à 4 m pour les voies suivantes : ancienne R.N. 66, C.D. 19 b et les voies nouvellement établies après approbation du présent P.O.S.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
 - si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées
 - et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.
- 7.3. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

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

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 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 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UB 9 : Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2. Cette emprise peut être portée aux 2/3 lorsque les constructions sont affectées principalement à des activités économiques.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS niveaux non comptés les combles.
Les combles sont constitués par les espaces compris entre la face interne de la toiture et la dalle supérieure du dernier niveau droit.
Ils peuvent être sous une toiture à pans avec ou sans lucarnes, chiens assis, à la Mansart, en attique.
Ils seront développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier (pièce n° 4.4.), constituée par un quart de cercle de 7 m de rayon passant par l'acrotère ou l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.
Le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur se situe à moins de 0,80 m du niveau de l'axe de la chaussée finie au droit du terrain.
- 10.2. La hauteur des constructions compte non tenu des cheminées et antennes ou autres superstructures reconnues indispensables est limitée à 10 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 17 mètres au faîtage par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit du terrain.
- 10.3. Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

UB 11 : Aspect extérieur

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées d'un mur-bahut de 0,50 m au maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

UB 12 : Stationnement

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 correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent dossier.

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 des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

- 14.1.** Le C.O.S. applicable à la zone est égal à **0,70**.
- 14.2.** Le C.O.S. peut être porté à 1 lorsque les constructions existantes ou projetées sont affectées principalement à des activités économiques.
- 14.3.** Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions affectées aux services publics n'ayant pas de caractère industriel ou commercial.

UB 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du C.O.S. est autorisé sous réserve de l'application des articles UB 3 à UB 13, pour l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec le règlement sanitaire.

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. (*) minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2.000 m ²		:	100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m ² minimum)
- marchés		:	60 % S.H.O.N. + places aux véhicules 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 ² /2 élèves
secondaire		:	1 pl/7 élèves
supérieur		:	1 pl/7 élèves

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

ANNEXE XV

Formes de toitures et volumes de combles

