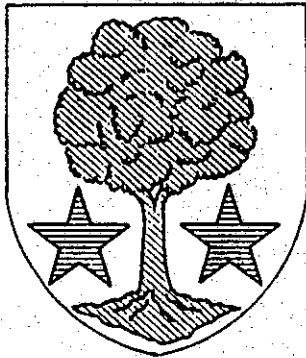


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

FRELAND



P.O.S. APPROUVÉ

ZONE UA

+ MODIFICATION 2009

3 - REGLEMENT

P.O.S. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU : 27 MARS 1990
LE MAIRE :



A large, handwritten signature in black ink, likely belonging to the Mayor, is written over the text and seal area.

ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT,
L'AMENAGEMENT, L'URBANISME ET L'HABITAT
DANS LE HAUT-RHIN

BUREAU DEPARTEMENTAL
D'ETUDES D'AMENAGEMENT

DATE : 27 MARS 1990

REVISION

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de moyenne densité constituant le centre d'une agglomération rurale avec activités agricoles, artisanales, industrielles et commerciales intégrées au bâti.

ARTICLES

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

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol ainsi que les installations classées ou non correspondant au caractère de la zone.
- 1.2. L'aménagement et l'extension des exploitations agricoles existantes.
- 1.3. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, la reconstruction des bâtiments menaçant ruine, déclarés d'insalubrité ou détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UA3 à UA 15, à condition que :
 - la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante
 - les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de la destruction.
- 1.4. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
 - les clôtures, qui doivent cependant être conçues de manière à ne pas faire obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usagers locaux ;
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;

- les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion liés à une activité commerciale ;
 - les affouillements et exhaussements du sol liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement.

UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. Les établissements comportant des installations classées, s'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage et le caractère de la zone.
- 2.2. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles, industriels, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances et altèrent le caractère de la zone.
- 2.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 2.4. Les établissements commerciaux à rayons multiples de plus de 400 m² de surface de vente.
- 2.5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- 2.6. L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières.
- 2.7. Les habitations légères de loisirs.
- 2.8. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes de karting.
 - les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UA 1.4.
- 2.9. La démolition de tout ou partie des constructions en l'absence d'un permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

En présence d'un réseau public, le branchement 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 collectif, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau collecteur d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou cours d'eau le plus proche s'il n'y a pas de réseau collecteur des eaux pluviales.

UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des voies.

Toutefois, le long des rues ou section de rues où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées à cet alignement.

6.2. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une bande 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction mesurée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Au-delà de la profondeur de 20 mètres :

7.2.1. Les constructions sur limites séparatives sont autorisées sous réserve que leur hauteur sur limite ne dépasse pas 4 mètres.

7.2.2. Des constructions sur limite d'une hauteur supérieure à 4 mètres peuvent être autorisées en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article 8.

7.2.3. Lorsqu'il existe sur le fond voisin une construction sur limite séparative, une construction pourra y être adossée sur tout ou partie de sa hauteur et de sa longueur.

7.2.4. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction mesurée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. Dans tous les cas de construction sur limite, les conditions fixées à l'article 8 ci-dessous doivent être respectées.

UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'une construction voisine 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.

UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

9.2. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

9.3. Le dépassement du coefficient d'emprise peut être autorisé pour l'agrandissement de bâtiments existants s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité en vigueur.

UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder 4 y compris les sous-sols et les combles aménageables, quelle qu'en soit l'affectation.

Le nombre maximum de niveaux autorisés est porté à 5 pour les équipements publics et les bâtiments collectifs à usage d'habitation.

- 10.2.** La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de 8 mètres à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les équipements publics et les bâtiments collectifs à usage d'habitation.

- 10.3.** Pour la détermination du nombre de niveaux et de la hauteur maximale, les bâtiments sont fractionnés par tranche de 10 m comptés à parti des voies ou dans le sens de la pente du terrain.

- 10.4.** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiments

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

La pente des toitures devra présenter un angle supérieur à 30°.

11.2. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction :

- en bordure du domaine public, elles ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Elles pourront être constituées d'un mur, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,50 m.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liée à la sécurité routière.

- sur les limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

On ne compte pas dans la mesure de la hauteur maximale, la hauteur des murs de soutènement.

UA 12 - STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les règles minimales définies en annexe.

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.

12.2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogation à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ou encore être tenu quitte des obligations en matière d'aires de stationnement en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Lors d'opérations groupées ou de lotissements portant sur une superficie excédant 5 000 m², 10 % au moins de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts d'accompagnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies par les articles UA 3 à UA 13.

UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.