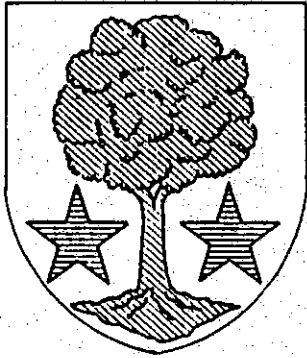


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

## FRELAND



P.O.S. APPROUVÉ

# ZONE UC

+ MODIFICATION 2009

### 3 - REGLEMENT

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



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the text 'LE MAIRE :'. The signature is highly cursive and appears to be the name of the Mayor.

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

BUREAU DEPARTEMENTAL  
D'ETUDES D'AMENAGEMENT

DATE : - - MARS 1990

REVISION


## **CHAPITRE II - ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat correspondant à l'extension du noyau urbain initial.

### **ARTICLES**

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

##### **UC 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. La reconstruction des bâtiments menaçant ruine, déclarés d'insalubrité ou détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 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.
- 1.3. 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 liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## **UC 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 m<sup>2</sup> 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 UC 1.2.

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

### **UC 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.

## **UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau**

Le branchement sur le réseau 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.

## **UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **UC 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.

## **UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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.

7.2. Les constructions annexes du type garage, remises, abris de jardin, sont autorisées sur limite séparative sous réserve que leur hauteur sur limite soit inférieure ou égale à 3 mètres.

7.3. Des constructions de toute nature sur limite séparative d'une hauteur supérieure à 3 mètres peuvent être autorisées en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article 8.

7.4. 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.

7.5. En outre, en cas de construction sur limite, les conditions fixées à l'article 8 ci-dessous doivent être respectées.

## **UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** Sauf en cas de contiguité, 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.

## **UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions comportant des installations à usage d'activité agricole, industrielle, artisanale ou commerciale est limitée à 75 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de limite d'emprise pour les équipements publics.

## **UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder 3 y compris les sous-sols et les combles aménageables, quelle qu'en soit l'affectation.

Le nombre maximum de niveaux autorisés est porté à 4 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 6 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 mètres comptés à partir 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.

## UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 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'une haie, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,50 mètre.

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

- 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 des clôtures, la hauteur des murs de soutènement.

## UC 12 : STATIONNEMENT

- 12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation des 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 adaptés 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.

### **UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Lors d'opérations groupées ou de lotissements portant sur une superficie excédant 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts d'accompagnement.

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

### **UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) défini en annexe.

Le C.O.S. est égal à 0,5. Il est porté à 0,7 pour les bâtiments à usage d'activité agricole, industrielle, artisanale ou commerciale. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics.

### **UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.