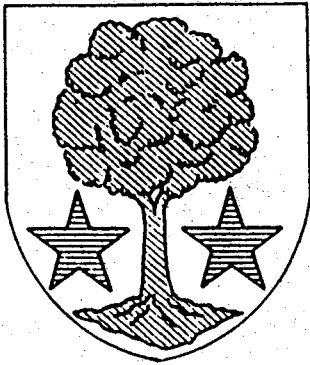


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

FRELAND



P.O.S. APPROUVÉ

ZONE UE

+ MODIFICATION

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, likely belonging to the Mayor, is written over the signature line and extends into the adjacent box.

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

Modifications du règlement :

*Les modifications (ajouts) du règlement apparaissent en caractère **gras italique**.*

Dans le dossier de modification de POS soumis à l'enquête publique, les extraits de pages du POS approuvé (verso) avaient été mis en vis à vis avec les extraits de pages correspondantes modifiées (recto) afin de faciliter la compréhension du public.

Dans le dossier de modification de POS approuvée, seuls les pages de la modification ont été conservées pour éviter toute confusion ultérieure.

CHAPITRE II - ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'activités.

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

Articles

UE I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que les lotissements à usage d'activités s'ils n'augmentent pas les nuisances.
- 1.2. La création, l'agrandissement ou la transformation d'établissements comportant des installations classées, s'ils n'augmentent pas les nuisances et s'ils sont compatibles avec le voisinage et le caractère de la zone.
- 1.3. *L'aménagement ou la transformation de bâtiments existants pour des activités artistiques ou pour l'hébergement temporaire des artistes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement de ces activités dans la mesure où ces activités et l'hébergement n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage.*
- 1.4. Les logements de service, s'ils sont destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion, le gardiennage ou les services généraux, à raison de deux par établissement.

Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés dans les bâtiments d'activités.
- 1.5. L'aménagement et l'agrandissement des maisons d'habitation existantes, ainsi que la construction de bâtiments annexes liés à ces habitations, à condition qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements.
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
 - les clôtures
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. Les constructions et lotissements à usage exclusif d'habitation.
- 2.2. L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées.
- 2.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.4. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction
 - le dépôt de véhicules hors d'usage, autres que ceux liés à une activité implantée dans la zone
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE 1.
- 2.5. Les établissements de commerce de détail à rayons multiples de plus de 400 m² de surface de vente.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

UE 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 aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

UE 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 potable.

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.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, les eaux seront conduites jusqu'au réseau public, fossé ou cours d'eau le plus proche par des canalisations capables d'absorber, sans refoulement en surface, le débit de l'orage décennal.

UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Par rapport aux limites extérieures de la zone d'activités

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite extérieure de la zone d'activités sera au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment faisant face à cette limite avec un minimum de 10 mètres si la zone d'activités confine à une zone d'habitation existante ou prévue, ou avec un minimum de 6 mètres dans les autres cas :

- *la distance minimale de 10 mètres -si la zone confine à une zone d'habitation existante- pourra être ramenée à 8 m sous réserve d'institution d'une servitude de cour commune avec la ou les propriétés voisines concernées.*
- *la distance minimale de 6 mètres -dans les autres cas- pourra être ramenée à 4 mètres sous réserve d'institution d'une servitude de cour commune avec la ou les propriétés voisines concernées.*

7.2. Par rapport aux limites séparatives des lots de la zone d'activités

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point du bâtiment à construire de tout point d'un immeuble bâti existant, doit être au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

8.2. Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble 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.

UE 9 : EMPRISE AU SOL

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

UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments de toute nature ne pourra excéder 12 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit en l'absence d'acrotère.

Les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructure sont exemptés de cette règle lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense formant écran. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par le vent ou par la pluie devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

UE 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 30 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.

UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces non bâties et non aménagées pour les stockages, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui devront être plantés d'arbres choisis parmi les essences croissant naturellement dans la région.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UE 3 à UE 13 précités.

UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.