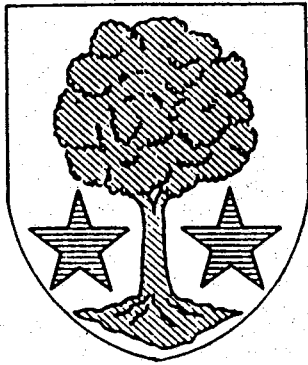


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

FRELAND



P.O.S. APPROUVÉ

ZONE NA

+ MODIFICATION

3 - REGLEMENT

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



LE MAIRE :

A large, handwritten signature in black ink is written over the 'LE MAIRE' text 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 : 27 MARS 1990

REVISION

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

Affectation dominante des sols

Les sols sont constitués de terrains non équipés susceptibles d'être aménagés ultérieurement à l'occasion soit d'une modification du P.O.S., soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. La zone NA I est réservée exclusivement à l'extension du parc animalier. Tout changement dans la définition du caractère de cette zone et dans son affectation ultérieure, devra être considérée comme une atteinte à l'économie générale du P.O.S.

- le secteur NAa est destiné à l'usage principal d'habitation
- le secteur NAb est destiné à l'habitat et à urbaniser suivant le plan d'ensemble annexé
- le secteur NAc est destiné à des structures commerciales, d'accueil et d'hébergement
- le secteur NAd est destiné à l'aménagement de parcs animaliers. Le sous-secteur NAd 1 est réservé principalement à des structures d'hébergement hôtelier.
- le secteur NAe est destiné essentiellement aux activités.

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

ARTICLES

NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans toute la zone :

- 1.1.** Les équipements d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 1.2.** La reconstruction des bâtiments menaçant ruine, déclarés d'insalubrité ou détruits par sinistre, 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 date de la destruction.

- 1.3. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de bâtiments annexes à celles-ci à condition qu'il n'y ait pas création de plus de 1 logement.
- 1.4. La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.

Dans la seule zone NAI et le secteur NAd :

- 1.5. La transformation et l'aménagement des bâtiments existants en installations nécessaires à l'exercice d'activités commerciales, d'hébergement ou de restauration.
- 1.6. L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole, si elles sont liées au parc animalier.

Dans le secteur NAa :

- 1.7. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC sous forme de lotissements, groupes d'habitation ou autres opérations de construction :
 - si elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, un aménagement cohérent du secteur et une bonne articulation avec la zone urbaine limitrophe ;
 - si le terrain d'opération est contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
 - si les équipements propres à l'opération sont réalisés et financés par le lotisseur ou le constructeur conformément à un plan des réseaux et des espaces collectifs tenant compte des caractéristiques propres au site et portant sur l'ensemble du secteur.

Dans ce cas, les règles appliquées à l'opération sont celles définies aux articles UC 3 à UC 15 du titre II du présent règlement **à l'exception des articles UC 9 à UC 11 pour le secteur NAa "La Broque" auquel les dispositions spécifiques des articles NA 9 à NA 11 s'appliquent.**

Dans le secteur NAb :

- 1.8. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC sous forme de lotissements, groupes d'habitation ou autre opération de construction, à condition :
 - que l'opération soit établie conformément au schéma d'aménagement de la zone annexé au présent règlement ;

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le lotisseur ou le constructeur.

Dans ce cas, les règles appliquées à l'opération sont celles définies aux articles UC 3 à UC 15 du titre II du présent règlement.

Dans le secteur NAd :

I.10. Les travaux, constructions et installations nécessités par la création, l'aménagement et l'entretien de parcs animaliers, ainsi que les structures commerciales, d'accueil et d'hébergement et notamment :

- la construction de bâtiments d'accueil du public et de restauration,
- la création de logements de service,
- l'édification de volières, fosses à ours,
- l'aménagement de plans d'eau,
- la mise en place de plate-forme d'observation, etc...

Dans le sous-secteur NAd I :

- les bâtiments destinés à l'activité hôtelière,
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

à condition que :

- les opérations tiennent compte des caractéristiques propres au site et de la sensibilité paysagère du milieu
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur.

Dans le secteur NAe :

1.11.- les constructions et lotissements à usage industriel, artisanal ou commercial

- les logements de service, dans la limite de 2 logements par activité. Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés dans les bâtiments d'activités.
- les installations classées, s'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitation environnantes
- l'agrandissement ou la transformation des établissements existants dans la zone, s'ils n'augmentent pas les nuisances et s'ils sont compatibles avec le voisinage et le caractère de la zone

à condition que :

- les opérations s'inscrivent dans un plan d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent du secteur
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le lotisseur ou le constructeur.

Dans ce cas, les règles appliquées à l'opération sont celles définies aux articles UE 3 à UE 15 du titre II du présent règlement.

1.12. Dans les secteurs NAa, NAb, NAc, NAd et NAe, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable :

- l'édification et la transformation des clôtures
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1. Toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article NA 1.

- 2.2. Les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2.3. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- 2.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
La création d'étangs, sauf dans le secteur NAd.
- 2.5. Les habitations légères de loisirs.
- 2.6. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction
 - le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion sauf dans le secteur NAe ; le dépôt de véhicules hors d'usage
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public, sauf dans le secteur NAd
 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article NA 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

NA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Dans les secteurs NAc et NAd :

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.

3.2. Voirie

Dans les secteurs NAc et NAd :

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.

NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Dans les secteurs NAc et NAd, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un tel réseau, les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

Dans le secteur NAc, au dessus de la côte 505, les constructions à plusieurs niveaux devront se doter d'un surpresseur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs NAc et NAd :

- 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 le réseau collecteur d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou cours d'eau le plus proche si ce réseau n'existe pas.

NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans les secteurs NAc et NAd, les constructions de toute nature doivent être distantes d'au moins 4 mètres de l'axe des voies.

NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur NAd :

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 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 en dérogation au paragraphe précédent à condition que leur hauteur ne dépasse pas 5 mètres au droit de la limite.
- 7.3. Des constructions de toute nature sur limites séparatives d'une hauteur supérieure à 5 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 lui être adossée sur tout ou partie de la hauteur et de sa longueur.

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

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions comptée horizontalement de tout point d'une construction 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.

NA 9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1. *Dans le secteur NAa au lieu-dit "La Broque", l'emprise au sol des constructions ne peut excéder le 1/3 de la superficie des terrains.*
- 9.2. Dans le secteur NAd, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, sauf dans le sous-secteur NAd I où elle est limitée au dixième de la superficie du terrain.

NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** *Dans le secteur NAa au lieu-dit "La Broque", la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de 6 mètres à l'égout du toit et 9,50 mètres au faîtage.*

Dans le secteur NAd :

- 10.2.** Le nombre de niveaux des constructions comprend les sous-sols et les combles aménageables, quelle qu'en soit l'affectation.
Il est limité à 4 niveaux dans le secteur NAd.
- 10.3.** *Dans le sous-secteur NAd 1, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de 6 mètres à l'égout du toit.*
- 10.4.** Pour la détermination du nombre de niveaux et de la hauteur maximale, les bâtiments sont fractionnés par tranche de 10 m comptés à partir des voies ou dans le sens de la pente du terrain.
- 10.5.** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur NAa au lieu-dit "La Broque", la pente de toiture minimale sera de 40°.

Dans le secteur NAa au lieu-dit "La Broque", la ligne de faîtage des maisons d'habitation devra être globalement parallèle aux courbes de niveau ou comporter un élément de faîtage globalement parallèle.

Dans le secteur NAd :

Une cohérence d'ensemble dans l'implantation et l'architecture des bâtiments devra être recherchée afin de permettre leur intégration dans le site.

Des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toute opération de construction afin d'assurer son intégration à l'espace ou au tissu environnant.

Clôtures

Elles pourront être constituées soit d'une haie vive, soit d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, montée ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0.50 mètre.

NA 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 varier 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.

NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Lors d'opérations groupées ou de lotissement portant sur une superficie de 5000 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

NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur NAd, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies par les articles NA3 à NA 13.

Dans le sous-secteur NAdI, le coefficient d'occupation des sols est de 0.1.

NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.