



LEGENDE

--- LIMITE INTERCOMMUNALE ---
--- LIMITE DE ZONE ---
--- LIMITE DE SECTEUR ---

ZONES URBAINES
VDR ZONAGE 25

ZONES NATURELLES

NA1 30.0%	NC 10.0%	ND 10.0%
NAa 10.0%	NCa 10.0%	NDa 10.0%
NAb 10.0%	NCb 10.0%	NDb 10.0%
NAc 10.0%		NDc 10.0%
NAd 10.0%	NAd1 10.0%	
NAd2 10.0%		

EMPLACEMENTS RESERVES
 nombre de rez-de-chaussée à la liste des emplacements réservés (document 6.2 du dossier P.O.S.)

PLANTATIONS ET ESPACES BOISES
 ESPACE BOISÉ À CONSERVER (article 105 de l'arr. n° 1-100-1 du code de l'urbanisme)
 BOISÉMENT À PROTÉGER

CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PROCESSION URBAIN
 10/01/2014 par D.D. M. M. M.

Plan d'Occupation des Sols
FRELAND
P.O.S. APPROUVÉ

CHAPITRE III – ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Les sols constituent des milieux naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Le secteur NDa permet la réalisation d'abris légers pour animaux.

Le secteur NDb couvre le stand de tir

Le secteur NDc est destiné à l'extension du parc animalier.

Le secteur NDutn est destiné à l'hôtellerie, à la restauration, aux installations techniques liées et aux logements.

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

ARTICLES

ND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation existants lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements.
- 1.2. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre à condition que :
 - 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 destruction
- 1.3. L'aménagement et l'extension mesurée des établissements commerciaux installés dans la zone.
- 1.4. L'aménagement et l'extension mesurée des établissements hospitaliers.
- 1.5. Les équipements à caractère linéaire et leurs annexes techniques liés à un réseau d'utilité publique.
- 1.6. La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
- 1.7. Dans le secteur NDa, les abris légers pour animaux.
- 1.8. Dans le secteur NDb, les stands de tir.
- 1.9. Dans le secteur NDc, l'édification et la transformation de clôtures liées au parc animalier ainsi que la construction d'abris pour animaux.
- 1.10. Dans le secteur NDutn, en plus des occupations et utilisations du sol autorisées en ND :

- le changement de destination des bâtiments existants visant à la création d'activités de restauration et d'hôtellerie ainsi que les extensions mesurées de ces bâtiments existants ;
- le changement de destination des bâtiments existants ou l'aménagement de ces bâtiments dans le but de créer du logement ;
- la réalisation d'aires de stationnement nécessaires aux logements et liées au fonctionnement de l'établissement hôtelier,
- les équipements techniques liés à cet établissement et aux logements (station d'épuration, ...).

1.11. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à déclaration préalable :

- l'édification et la transformation de clôtures sauf celles à caractère agricole ou forestier
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.11. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 Toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article ND1.

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.

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 ; le dépôt de véhicules hors d'usage

- les aires de jeux et de sport ouvertes au public sauf dans le secteur NDb

- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article ND1.

2.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 13C.1. du Code de l'Urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ND 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.2. Voirie

Néant

ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le règlement sanitaire départemental est applicable.

Dans le secteur NDutn :

- Le dispositif d'assainissement devra être conforme et respecter les dispositions fixées par l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015, relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

- Concernant l'alimentation en eau potable, conformément aux dispositions du code de la santé publique, la remise en service du système d'alimentation en eau potable devra faire l'objet d'une déclaration auprès des services de l'ARS.

ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ND 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- chemin départemental : 25 mètres
- autre voie : 10 mètres

En secteur NDutn, les changements de destination et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul de 10 mètres sont autorisés.

ND 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

ND 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8. 1. Pour les constructions à édifier en ordre discontinu, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment par rapport au bâtiment le plus proche doit être au moins égale à la différence de niveau entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 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.

ND 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ND 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant

ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur NDutn, le maintien de la qualité architecturale des bâtiments existants sera recherchée, afin de s'intégrer au maximum à leur environnement.

Les transformations des bâtiments (façade notamment et ouvertures, ...) sont autorisés (extension, transformation...), notamment lorsque ceux-ci sont réalisés dans l'esprit de ce qui existait dans le bâtiment d'origine.

ND 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules lié aux occupations et aux utilisations du sol autorisées doit pouvoir se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ND 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ND 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- Logements : chambres individuelles : 1 place/2chambres
studio et 2 pièces : 1 place/logement
3 à 5 pièces : 1,5 place/logement
6 et plus : 2 place/logement

- Dans les lotissements et groupes d'habitation :
2 places supplémentaires par tranches de 10 logements

- Foyer de personnes âgées : 1 place/10 chambres
- Commerces isolés : 60% de la S.H.O.N. (*) minimum 2 places
- marchés : 60% de la S.H.O.N + places pour les véhicules des commerçants
- bureaux : 60% de la S.H.O.N
- ateliers, dépôts : 10% de la S.H.O.N
- cliniques : 60% de la S.H.O.N
- hôtels : 1 place/chambre
- restaurants : 10% de la surface de plancher
- salle de séminaire : 10% de la surface de plancher
- salles de spectacles : 1 place/10 personnes
- salles de réunions : 1 place/10 personnes
- cultes : 1 places/15 personnes
- stades : entraînement : 10% de l'emprise
spectacles : 1 place/10 personnes
- piscines, patinoires : 100% de l'emprise
- enseignement : 1m²/2 élèves

(*) S.H.O.N = « Surface Hors Œuvre Nette » (voir définition en annexe V)

