

## **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **Chapitre I- ZONE NA**

#### **CARACTERE DE LA ZONE - AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS**

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment desservie par des équipements publics, destinée à une urbanisation ultérieure, mais non urbanisable dans le cadre de ce P.O.S., à l'exception des secteurs NAa, NAb, NAe et **NAf** urbanisables sous conditions.

Les secteurs NAa sont destinés exclusivement à l'habitat de moyenne densité.

Le secteur NAb est destiné à la réalisation d'équipements sportifs, récréatifs et culturels.

Le secteur NAe est destiné à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales de faible nuisance.

***Le secteur NAf est exclusivement réservé à un équipement hôtelier, à ses annexes et ses aménagements extérieurs.***

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

##### **ARTICLES**

##### **NA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- 1.1.** Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- 1.2.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3.** L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation existants.
- 1.4.** La reconstruction après sinistre des bâtiments existants
- 1.5.** Dans les secteurs NAa, les opérations d'aménagement à usage d'habitation sous la forme de lotissements, groupes d'habitation ou autres opérations de construction :
  - si elles permettent le développement harmonieux de l'agglomération, un aménagement cohérent du secteur et une bonne articulation avec les secteurs urbanisés limitrophes ;

- si le terrain d'opération est contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- si les équipements propres à chaque opération sont réalisés et financés par le lotisseur ou le constructeur.
- si le lotisseur ou le constructeur élabore un plan des réseaux et des espaces collectifs compatible avec l'aménagement de la totalité du secteur concerné.

Dans ce cas, les règles définies aux articles UC 3 à UC 15 seront applicables.

**1.6.** Dans le secteur NAb, les opérations d'aménagement à usage d'équipements sportifs, récréatifs et culturels :

- si les équipements propres à chaque opération sont réalisés et financés par le constructeur conformément à un plan d'ensemble ne compromettant pas l'aménagement de la totalité du secteur NAb ;
- si elles sont compatibles avec le fonctionnement des équipements publics existants dans le secteur NAb.

**1.7.** Dans le secteur NAe, les constructions et installations à usage industriel, artisanal et commercial, à condition :

- qu'elles soient réalisées selon un plan d'organisation et d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur;
- que les équipements propres à chaque opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur ;
- qu'elles tiennent compte des caractéristiques propres au site et qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol existantes et projetées dans la zone UE limitrophe.

**1.8.** *Dans le secteur NAf, les occupations et utilisations du sol à usage hôtelier et leurs annexes techniques, à condition qu'elles soient réalisées selon un plan d'organisation et d'aménagement tenant compte des caractéristiques du site en respectant les esquisses d'aménagement figurant dans la note de présentation du présent dossier de révision simplifiée.*

## **NA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 2.1. Toutes constructions et utilisations du sol autres que celles visées à l'article NA 1 ci-dessus.
- 2.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **NA3 : ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. *Sauf dans le secteur NAf, les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Aucune voie publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres.*
- 3.2. Dans le secteur NAe, les accès sur la route départementale seront limités à un seul pour l'ensemble du secteur.

**3.3** *Dans le secteur NAf, les constructions et installations doivent être desservies par la seule route du Hirtzenstein existante. Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent faire-demi-tour. Toute construction devra être accessible aux moyens de lutte contre les incendies.*

## **NA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction requérant une alimentation en eau.

### **4.2 Assainissement :**

#### **4.2.1 Eaux usées :**

**Dans toute la zone à l'exception du secteur NAf,** toutes les eaux et matières usées devront être évacuées par l'intermédiaire du réseau collectif d'assainissement. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, son évacuation devra être subordonnée à un prétraitement approprié.

*Dans le secteur NAf, les eaux usées devront bénéficier d'un assainissement conforme aux textes en vigueur, comportant une séparation des eaux usées et des eaux claires. Le recours à un assainissement autonome est autorisé à condition qu'une connexion au réseau public soit garantie.*

#### **4.2.2 Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales pourront être rejetées dans le milieu naturel, leur libre écoulement ne devant en aucun cas être entravé par les aménagements réalisés.

*Dans le secteur NAf, les eaux pluviales devront obligatoirement rejoindre le milieu naturel. Les aires de stationnement devront comporter des dispositifs permettant de limiter l'infiltration directe des hydrocarbures dans le sol.*

### **NA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **NA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf dans le secteur NAa où s'appliquent les dispositions de l'article UC 6, toute construction respectera le recul suivant par rapport aux voies et emprises publiques :

- 3 mètres dans les secteurs Nab et NAf ;
- 8 mètres dans le secteur NAe et 35 mètres par rapport à la Route Départementale.

### **NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Dans le secteur NAb, et par rapport aux limites extérieures de ce secteur, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite extérieure sera au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment faisant face à cette limite, sans être inférieure à 4 mètres.

**7.2.** Dans le secteur NAe :

**7.2.1.** La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à construire au point le plus proche de la limite extérieure du secteur sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment faisant face à cette limite avec un minimum de 6 mètres.

- 7.2.2. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative des lots du secteur sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

7.3. *Dans le secteur NAf, les constructions devront respecter un recul au moins égal à trois mètres par rapport aux limites séparatives constituant limite extérieure du secteur NAf. Toutefois, les constructions de faible emprise liées à la protection de la ressource en eau pourront être édifiées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci.*

#### **NA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus sera égale à 4 mètres.
- 8.2. Au droit des baies et 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 l'appui de ces baies. Pour la façade la moins ensoleillée, cet angle est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

#### **NA9 : EMPRISE AU SOL**

- 9.1. Dans le secteur NAb, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder la moitié de la superficie du terrain.

9.2. *Dans le secteur NAf, toutes les constructions, à l'exception des annexes et des ouvrages techniques de faible emprise, devront s'inscrire dans le périmètre d'implantation délimité au plan de zonage sous la légende "emprise maximale de construction".*

#### **NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. Sauf dans le secteur Naf, la hauteur maximale des constructions mesurée en tout point à partir du niveau préexistant du sol ne pourra excéder 10 mètres.

10.2. *Dans le secteur NAf, la hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres mesurés en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale à l'égoût ou à l'acrotère des bâtiments principaux est limitée à 11 mètres.*

*Le nombre de niveaux de construction est limité à trois, auxquels s'ajoutent les combles aménageables et les sous-sols.*

## NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. L'ensemble des constructions et des terrains doit être aménagé et entretenu de telle sorte qu'il s'intègre aux espaces naturels environnants.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal approprié. En outre, les matériaux et produits susceptibles d'être entraînés par le vent ou la pluie devront être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

- 11.2. Des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toute opération de construction dans le secteur NAe, afin d'assurer son intégration à l'espace environnant, en particulier le long de la route départementale.  
Les constructions nouvelles devront être réalisées dans des matériaux présentant un niveau de finition comparable à celui des structures déjà existantes sur le site, et ne réfléchissant pas fortement la lumière.

- 11.3. Dans le secteur NAe, les projets d'installation devront comporter un plan masse prévisionnel définissant l'utilisation de l'ensemble du terrain, ainsi que des documents permettant d'apprécier l'aspect des constructions et de leurs éléments accessoires.

**11.4. Dans le secteur NAf, Les constructions devront présenter un aspect de finition permettant de les rendre compatibles avec leur environnement naturel. Les bâtiments devront être harmonisés entre eux sur le plan des volumes, des matériaux et des couleurs, et respecter les lignes directrices des simulations mentionnées dans la note de présentation du présent dossier.**

**Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect compatible avec les espaces naturels environnants. Elle ne pourront dépasser deux mètres de hauteur. Elle seront constituées de grilles simples ou grillage sans maçonnerie apparente.**

## NA 12 : STATIONNEMENT

Devront être réalisées en dehors des voies publiques des aires de stationnement de capacité suffisante pour répondre aux besoins fixés par le caractère de chaque établissement. Les normes minimales prévues, reproduites en annexe du dossier du P.O.S., pourront être adaptées pour tenir compte de la nature de l'activité et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1.** Les espaces libres non affectés au stockage, au stationnement ou à la voirie devront être traités en espaces verts et plantés d'arbres à hautes tiges.
- 13.2.** Les espaces figurant au plan de zonage sous la légende "Plantations à réaliser" devront constituer des écrans végétaux d'une hauteur adulte suffisante pour intégrer les bâtiments dans le site.
- 13.3.** Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités maximales d'occupation du sol dans les secteurs NAb, Nae et **NAf** résultent de l'application des dispositions des articles NA 3 à NA 13.

#### **NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.