

CHAPITRE III - ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

Il s'agit d'une zone naturelle en grande majorité boisée, à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages, et de leur intérêt esthétique, écologique et historique. Elle comprend en outre, à l'est du ban à proximité de la RN 83, une zone exposée au risque d'inondation.

On y distingue les secteurs et les sous-secteurs suivants:

- le secteur NDa, composé de deux sous-secteurs NDa 1 et NDa 2, est destiné à l'aménagement d'un parc thermal et touristique. Seul le sous-secteur NDa 1 est constructible.
- le secteur NDb, correspondant à la nécropole du Vieil Armand et à ses abords immédiats.

- *le secteur NDc, réservé aux espaces verts périphériques du projet hôtelier du Hirtzenstein.*

- le secteur NDd, correspondant à un complexe touristique en milieu forestier protégé, composé d'un camping-caravaning, d'un centre équestre et d'un complexe d'hébergement et de restauration. Ce secteur se compose de deux sous-secteurs, NDd1 et NDd2, dont seul le sous-secteur NDd1 est destiné à être constructible.
- le secteur NDe correspondant à un espace naturel non équipé occupé par quelques maisons d'habitation et situé à l'entrée Sud de l'agglomération

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

ARTICLES

ND I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol indispensables à la protection du site et à la prévention de risques naturels, ainsi que les ouvrages de faible emprise indispensables à la protection de la ressource en eau.
- 1.2. Les constructions et installations nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la forêt, ainsi que les abris de chasse à raison d'un par lot de chasse.

- 1.3.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.
- 1.4.** La reconstruction à l'identique des bâtiments existants nonobstant les règles des articles ND 3 à ND 13.
- 1.5.** La démolition de tout ou partie de bâtiments sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 1.6.** Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 1.7.** L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.O.S. dans l'ensemble de la zone à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements et que le projet respecte le caractère de la zone.
- 1.8.** Les affouillements et exhaussements du sol suivants:
- ceux nécessaires à la mise en valeur du parc thermal dans le secteur NDa composé des sous-secteurs NDa1 et NDa2.
 - ceux strictement nécessaires aux constructions autorisées dans le cadre de l'aménagement du complexe de loisirs tel qu'il est délimité par le sous-secteur NDd1
- 1.9.** Dans le sous-secteur NDa 1:
- la réutilisation du bâtiment d'embouteillage existant ainsi que son changement ;
 - d'affectation à condition de ne pas créer de logements supplémentaires ;
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre touristique et thermal ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - la création d'étangs ;
 - l'édification et la transformation des clôtures.
- Dans le sous-secteur NDa 2 :
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - l'édification et la transformation des clôtures.
- 1.10.** Dans le secteur ND_b, les constructions, aménagements et équipements nécessaires à la mise en valeur du site du Vieil-Armand.

1.11 *Dans le secteur ND_c, le changement d'affectation et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent POS à condition de ne pas créer de logement.*

1.12. Dans le sous-secteur NDd1 :
les constructions et installations entrant dans le cadre de l'aménagement du complexe touristique et compatibles avec la vocation du sous-secteur, à savoir :

- les constructions à usage hôtelier
- les constructions à usage d'hébergement touristique
- les constructions à usage sportif et associatif
- les constructions à usage de bureaux, de service et de commerce strictement nécessaires aux activités admises dans le sous-secteur;

Dans le sous-secteur NDd2, les constructions indispensables à la mise en conformité du complexe touristique avec la sécurité et la législation sanitaire en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles ND1.1. à ND1.13. inclus devront respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 1982 relatif aux eaux minérales, ainsi que celles des arrêtés préfectoraux du 23 avril 1975 et du 26 octobre 1979 concernant les captages d'eau potable.

1.13. Dans le secteur NDe, la création d'annexes aux habitations existantes dans les conditions fixées par les articles ND9 et ND10, et à condition qu'elles soient érigées à proximité immédiate de la construction principale concernée.

ND2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article ND I ci-dessus et notamment le stationnement de caravanes à l'exception du secteur NDd.
- 2.2.** Dans la zone exposée au risque d'inondation délimitée au plan de zonage, toute construction et tous remblaiements.
- 2.3.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ND3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voirie

3.2.1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3.2.2. Dans le secteur NDd, aucun accès nouveau sur la Route Départementale ne sera autorisé, pour des raisons de sécurité.

ND4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Les dispositions du règlement sanitaire départemental, ainsi que le décret du 3 novembre 1989 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables pour l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs NDa et NDd, dans lesquels toute construction nouvelle requérant une alimentation en eau potable devra être reliée au réseau public d'alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Les dispositions applicables sont celles du règlement sanitaire départemental, ainsi que du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, et de l'arrêté ministériel du 6 mai 1993 relatif aux systèmes d'assainissement collectif.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble de la zone ND à l'exception du sous-secteur NDa 1, du secteur NDc et du secteur NDd, pour lesquels le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En outre, les effluents de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations devront subir un prétraitement approprié.

Dans le secteur NDc, les eaux usées originaires du secteur NAf devront bénéficier d'un assainissement comportant une séparation des eaux usées et des eaux claires. La réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome est autorisé à condition qu'une connexion au réseau public soit garantie.

ND5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ND6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie dans toute la zone, sauf dans les secteurs NDa, NDb et NDd :

- route départementale: 25 mètres.
- autres voies et emprises publiques: 10 mètres. - cours d'eau: 4 m du haut de la berge

6.2. Dans le sous-secteur NDaI, les constructions pourront se rapprocher à 6 mètres au plus de l'axe des voies. Le long de la route départementale elles devront être implantées à une distance minimale de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement.

6.3. Dans le secteur NDb, les constructions pourront s'implanter à l'alignement du domaine public

6.4. Dans le sous-secteur NDdI, en raison de la configuration du terrain, les constructions pourront s'implanter à 4 mètres de l'axe des voies internes du complexe.

ND7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 mètres.

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.

ND8 : 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 existant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 8.2.** Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à l'appui de ces baies.
Cet angle peut être porté à 60° pour la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation prennent jour sur cette façade.

ND9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1.** L'emprise maximale des abris de chasse est limitée à 35 mètres carrés. Celle des ouvrage de protection de la ressource en eau est limitée à 10 mètres carrés.
- 9.2.** Dans le sous-secteur NDdI, l'emprise maximale des constructions est fixée comme suit en fonction de la nature de ces constructions et pour l'ensemble du sous-secteur.
- | | |
|--|-------------------|
| - constructions à usage hôtelier | 500 mètres carrés |
| - constructions à usage sportif et associatif | 800 mètres carrés |
| - constructions à usage d'hébergement saisonnier | 900 mètres carrés |
| - autres affectations (commerce, service, bureau...) | 300 mètres carrés |
- 9.3.** Dans le secteur NDe, l'emprise maximale des annexes autorisées est limitée à 20 mètres carrés

ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions est limité comme suit:
- à 3 niveaux y compris les combles aménageables dans toute la zone à l'exception du sous-secteur NDa I
 - à 3 niveaux non compris les combles aménageables en NDa I.

10.2. La hauteur maximale de toute construction est limitée à :

- 8 mètres à l'égout dans l'ensemble de la zone à l'exception du sous-secteur NDa I et du sous-secteur NDdI ;
- 10 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage dans le sous-secteur NDaI ;
- 10 mètres au faîtage dans le sous-secteur NDdI ;
- 3 mètres au faîtage pour les annexes dans le secteur NDe ;
- 6 mètres au faîtage pour les abris de chasse

- 3 mètres au faîtage pour les ouvrages de protection des captages d'eau.

Cette hauteur est calculée en tout point par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant.

10.3. Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ND II : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions nouvelles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère de la zone et de ses secteurs respectifs.

11.2. Des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toute opération de construction afin d'assurer son intégration au milieu naturel environnant.

Dans le sous-secteur NDa I ainsi que dans les secteurs NDc, les bâtiments à construire devront être en harmonie entre eux et avec les structures existantes.

Les travaux d'aménagement du bâtiment d'embouteillage existant doivent viser à mettre en valeur le bâtiment.

Dans le sous-secteur NDdI, l'aspect architectural du bâtiment à usage hôtelier autorisé devra être comparable à celui du restaurant existant, notamment en ce qui concerne les pentes de la toiture.

11.3. Dans le sous-secteur NDdI, les locaux à usage de bureau et de service, ainsi que les locaux commerciaux (surfaces de vente et d'entrepôt) devront obligatoirement être intégrés dans les volumes des immeubles existants ou autorisés.

11.4. Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect compatible avec les espaces naturels environnants.

Dans le secteur NDc, elle ne pourront dépasser deux mètres de hauteur. Elle seront constituées de grilles simples ou grillage sans maçonnerie apparente.

ND 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes définies en annexe.

ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1.** Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.** Dans le secteur NDa, les surfaces non bâties devront être plantées ou aménagées, les plantations de qualité existantes devant être maintenues au maximum, notamment les arbres de haute tige, sauf dans les périmètres de protection immédiate des sources minérales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

- 14.1.** Dans le sous-secteur NDa I, le C.O.S. est fixé à 0,35
- 14.2.** Dans le sous-secteur NDd I, le C.O.S. est fixé à 0,20
- 14.3.** Il n'est pas fixé de C.O.S. pour le reste de la zone ND, où les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13 de la zone ND.

ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le sous-secteur NDa I, le dépassement du C.O.S. est autorisé jusqu'à 0,40 ; ce dépassement est soumis à la participation prévue aux articles R 331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.