

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA3

Caractère de la zone

La zone INA3 est une zone naturelle, peu ou non desservie par les équipements publics, destinée à l'urbanisation pour des équipements de sports et de loisirs.

Les parties de zone INA3 situées dans le périmètre des zones inondables délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par l'indice i1. Dans ces sous-secteurs les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone ne le seront que sous réserve de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains, prescriptions qui seront définies dans les conditions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles des zones inondables de la Bruche.

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

Article 1 INA3 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 INA3 ci-dessous.

Article 2 INA3 - Sont autorisés par exception

1. Les constructions nouvelles à usage de sports ou de loisirs et leurs dépendances, ainsi que l'extension des bâtiments existants ou leur reconstruction à condition que l'emprise au sol totale des bâtiments de la zone n'excède pas de plus de 100 m² l'emprise au sol des bâtiments existants dans la zone au 25 novembre 1992.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.
3. Les aires de jeux et de sport à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ni ne restreignent le champ d'inondation.
4. Les aires de stationnement non imperméabilisées.
5. Les clôtures, les haies et les plantations nouvelles à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ni ne restreignent le champ d'inondation.
6. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux autres O.U.S. admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 INA3 - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 1.2. Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.
- 1.3. La desserte de la zone se fera par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale, l'accès direct des riverains étant interdit. par ailleurs, le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voie publique. Les caractéristiques de ce carrefour d'accès seront fixées par le gestionnaire de la voie; en fonction de sa position, de sa configuration (distance de visibilité et vitesse d'approche notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone.

2. Voirie

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services public (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 INA3 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées vers des dispositifs d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur. Ces dispositifs seront conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et les constructions directement raccordées au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Article 5 INA3 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 INA3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Toutefois les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tel que poste de transformation électrique...etc, peuvent être implantées en recul de l'alignement à une distance au moins égale à 1,50 mètres.

Article 7 INA3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, 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.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique ...etc, peuvent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 0,80 mètres.

Article 8 INA3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être distantes les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

Article 9 INA3 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 INA3 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du bâtiment à construire ne peut pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

Article 11 INA3 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 INA3 - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs) <ul style="list-style-type: none"> - collectif : <ul style="list-style-type: none"> . par logement - maison individuelle 	 2 2
<u>Bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places pour 100 m² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs 	3
<u>Commerces</u> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de place pour 40 m² hors-oeuvre net (vente + réserve) 	1
<u>Equipement d'enseignement</u> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places par classe construite : <ul style="list-style-type: none"> .primaire et maternelle 	1
<u>Autres équipements</u> <ul style="list-style-type: none"> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres - restaurant : pour 10 sièges - cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges - station-service : par poste de lavage ou de graissage 	 1 5 3 1 3
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Article 13 INA3 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 INA3 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 INA3 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.