

## **TITRE III**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Naturelles**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA1**

---

### **Caractère de la zone**

La zone INA1 est une zone naturelle, peu ou non desservie par les équipements publics destinée à l'urbanisation, principalement pour des constructions à usage d'habitation.

Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre de la mise en œuvre préalable d'opérations d'aménagement ou de construction.

Les parties de zone INA, situées dans le périmètre des zones inondables de la Bruche délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par l'indice i4. Dans ces 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.

La zone INA1 comporte un secteur de zone INA1i4a réservé au développement d'un nouveau quartier d'habitation au lieu-dit Wellauweg.

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

#### **Article 1 INA1 - sont interdits**

---

1. Les constructions isolées ainsi que toute opération non mentionnée ou non conforme à l'article NA ci-dessous.
2. Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 NA ci-dessous.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
4. Les carrières.
5. Les étangs.
6. Les terrains de campeurs et les terrains de caravanes.
7. Les affouillements et exhaussements du sol.
8. Dans le secteur INA1i4a les constructions avec sous-sols.

## Article 2 INA1 - Sont autorisés sous conditions spéciales

### Dans l'ensemble de la zone :

1. Les travaux de reconstruction ou d'amélioration, d'extension des bâtiments existants ainsi que la construction d'annexes aux habitations existantes (garages, remises...),
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
3. Les lotissements et opérations d'aménagement destinés à l'habitation, les ensembles d'habitat collectif, groupé ou individuel, les structures d'accueil de personnes âgées, les équipements publics ou commerciaux, ainsi que les constructions à usage de bureaux ou de services, sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :
  - 3.1. Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux publics.
  - 3.2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé, ou de terrain délaissé inconstructible. **Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.**
  - 3.3. Chaque opération doit en outre être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface :
    - de 50 ares dans l'ensemble de la zone ;
    - de 80 ares dans le secteur de zone INA1i4a et prévoir une typologie de logements variée.Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface demandée; celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.
  - 3.4. L'organisation du réseau viaire interne à la zone devra permettre de déboucher sur l'ensemble des voies et chemins et de chemin piétons existants en périphérie de la zone ;
  - 3.5. Dans la zone INA1 l'espace défini sur le plan par une trame « plantation à réaliser » est inconstructible. Il devra être planté dans les conditions définies à l'article 13 INA1.
  - 3.6. Dans le secteur de zone INA1i4a, l'aménagement de la zone doit permettre la prise en compte des modes doux de déplacements et veiller à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite.
4. Les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 INA1 - 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 INA1 au lieu-dit « vor dem Dorf » bordant la RD 221, s'effectuera exclusivement à partir de la rue des Tuileries. Le maintien de l'accès existant desservant une construction existante en façade Est restera néanmoins autorisé.
- 1.4 Dans le secteur de zone INA1i4a, l'accès aux berges du canal de la Bruche est interdit à l'exception des chemins piétons et cyclables.

#### 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 Dans le secteur de zone INA1i4a, les voies de distribution secondaires seront traitées sous forme de voiries mixtes de 6 mètres de largeur. Les voies de distributions secondaires prendront appui sur la voie communale située en périphérie de la zone.  
Les voies en impasse ne constituant pas des cours urbaines sont interdites, sauf s'il s'agit de voies en attente.

### Article 4 INA1 - 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

##### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

## 2.2. Réseau d'assainissement des eaux pluviales

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'assainissement sera de type séparatif.

Le stockage des eaux pluviales à la parcelle est imposé. L'infiltration sera également favorisée.

L'évacuation des eaux pluviales et de sources résiduelles provenant de l'opération d'aménagement dans le milieu récepteur sera soumise à un débit de fuite maximum.

## Article 5 INA1 - Caractéristiques des terrains

---

Néant

## Article 6 INA1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### Dispositions générales

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou à un recul minimal de 1 mètre des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Dans le secteur INA1i4a, les constructions devront être en recul de 15 mètres par rapport aux berges du canal de la Bruche.

### Dispositions particulières

1. Les règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
2. **Les règles ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions et installations de faible emprise** nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tel que poste de transformation électrique ...etc, qui peuvent être implantées en recul de l'alignement à une distance au moins égale à 1,50 mètre.

## **Article 7 INA1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative 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. Dans le secteur INA1i4a, les constructions devront être en recul de 15 mètres par rapport aux berges du canal de la Bruche.

## **Article 8 INA1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance de 4 mètres ou plus peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité

## **Article 9 INA1 - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 INA1 - Hauteur des constructions**

---

### **1. Hauteur absolue**

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur de zone INA1i4a, la hauteur maximale des constructions nouvelles et installations par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ne peut excéder 11,50 mètres.

Dans le secteur de zone INA1i4a : La hauteur maximale des constructions nouvelles et installations par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des équipements publics et des constructions d'intérêt public (résidence pour personnes âgées) peut être portée à 13 mètres.

### **2. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipements collectifs (gymnases, écoles, etc).
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, antennes, ascenseurs...)

## **Article 11 INA1 - 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.

### **1. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisé au moins par un décrochement dans le nu du sol, par des dalles, des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

## **Article 12 INA1 - 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) - collectif : <ul style="list-style-type: none"> <li>• par logement jusqu'à 3 pièces</li> <li>• de plus de 3 pièces</li> </ul> - maison individuelle	  2 3 3
<u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u> - Nombre de place pour 40 m <sup>2</sup> hors-œuvre net (vente + réserve)	1
<u>Equipement d'enseignement</u> - Nombre de places par classe construite : primaire et maternelle	1
<u>Autres équipements</u> - 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>Activités industrielles</u> - Nombre de places pour 3 emplois	2
<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.	

### **3. Dispositions particulières**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en réalisant des aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé dans le même rayon.

### **Article 13 INA1 - Espaces libres et plantations**

1. Les espaces non bâtis situés entre l'alignement et la ligne des constructions doivent être plantés ou aménagés, et entretenus.
2. Dans la zone INA1 au lieu-dit « Vor dem Dorf» l'espace couvert par la trame « plantations à réaliser » devra conserver des plantations d'arbres et/ou arbustes existants ou les reconstituer. Cet espace pourra néanmoins être traversé par des voies et chemins.
3. Dans le secteur de zone INA1i4a : 20% de l'emprise foncière sera végétalisée et les arbres situés le long du canal de la Bruche doivent être préservés.

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

### **Article 14 INA1 - Coefficient d'occupation des sols**

1. Le C.O.S. est fixé à 0,6.



2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

### **Article 15 INA1 - Dépassement du C.O.S.**

---

Non autorisé