

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA2

Caractère de la zone

La zone INA2 est une zone naturelle, peu ou non desservie par les équipements publics, destinée à l'urbanisation principalement pour des constructions à usage d'activités ainsi que leurs dépendances.

Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les parties de zone INA2 situées dans le périmètre des zones inondables délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par l'indice i4. 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 INA2 - Sont interdits

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2 INA2 ci-dessous.

Article 2 INA2 - Sont autorisés par exception ou sous conditions spéciales

1. Sont autorisés par exception

- 1.1. L'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions existantes.
- 1.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics

2. Sont autorisés sous conditions spéciales

- 2.1. Un logement de fonction ou de gardiennage par entreprise, à condition :
 - qu'il soit destiné à des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;

- qu'il soit intégré dans le bâtiment d'activité ;
 - que sa superficie n'excède pas 150 m² de S.H.O.N.
- 2.2. Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux, de service, d'équipement collectif, de stationnement.
- 2.3. Les lotissements à usage d'activités.
- 2.4. Les installations classées.
- 2.5. Les installations et travaux divers suivants :
- . aires de stationnement nécessaires au personnel ou aux clients des établissements implantés dans la zone.
 - . dépôts de véhicules liés à l'activité de réparation automobile.
- 2.6 Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux autres O.U.S. admises dans la zone.
3. L'ensemble des occupations et utilisations du sol précitées n'est autorisé que sous réserve de remplir les conditions suivantes :
- 3.1. Chaque opération doit être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant une superficie minimum de 1 hectare. Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface requise, il pourra néanmoins être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant intégralement les terrains restant. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public.
- 3.2. L'urbanisation de la zone ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
Elle doit s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
- 3.3. 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 projetés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 INA2 - 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.

Article 4 INA2 - 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.

Toutefois, dans le secteur de zone INA2i4 situé au lieu-dit Flachsacker et non desservi par le réseau public, les eaux usées peuvent 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.

2.2. Eaux industrielles

Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Réseau d'assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

Article 5 INA2 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 INA2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction doit être édifiée en retrait de l'axe des voies publiques existantes à modifier ou à créer à une distance au moins égale à 10 mètres.
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 INA2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres. Une distance supérieure à 3 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
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 INA2 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 9 INA2 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 10 INA2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques (tels que cheminées, silos, tours de fabrication etc) .et aux pylônes électriques dont la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 INA2 - Aspect extérieur

1. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement

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.

2. 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, par des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

Article 12 INA2 - 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>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u> - Nombre de places pour 100 m ² hors-œuvre net (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> . de 0 à 100 m² . de 100 à 1000 m² . au-delà de 1000 m² 	3 4 6
<u>Autres équipements</u> - restaurant : 10 sièges - station-service : par poste de lavage ou de graissage	3 5
<u>Activités industrielles</u> - Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Équipements 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 situé dans le même rayon.

Article 13 INA2 - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
En outre, 20 % au moins de la superficie des terrains de constructions doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.
2. La plantation de rideaux d'arbres pourra être imposée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 INA2 - Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol pour les bâtiments industriels sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

Article 15 INA2 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.