

# CHAPITRE II *REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU2*

## **Caractère de la zone IAU2**

La zone IAU2 est une zone urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Elle a vocation à accueillir principalement des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial et d'activité tertiaire, et leurs dépendances, ainsi que les équipements collectifs et les logements qui en sont un complément normal.

Le développement de Schirmeck étant très limité, la zone ne concerne que trois localisations, à savoir :

- l'ancien site de Coframaille du lieu dit Prés-des-Cloches, situé à l'entrée Est de Schirmeck, en contact direct avec le Mémorial et son parc.
- le lieu dit des Champs-sur-l'Eau, encadré par de l'habitat et des activités à l'abandon,
- l'ancienne gare de marchandise, située à l'arrière de l'actuelle gare de Schirmeck.

Le site de l'ancienne gare de marchandise (situé à l'arrière de l'actuelle gare SNCF) devra donner accès à travers le secteur de l'ancienne gare de marchandise assise sur le ban communal de La Broque. Son aménagement devra être conçu en harmonie et accord avec la commune de La Broque.

La zone est soumise en partie aux risques d'inondation : les secteurs inondables sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique pour la zone inondable du Framont, et reportés aux documents annexés au PLU pour les autres zones inondables.

## SECTION I

### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

#### **Article 1 IAU2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2 IAU2 ;
2. les constructions nouvelles isolées réalisées en dehors des opérations d'aménagement définies à l'article 2 IAU2 ;
3. les constructions et installations destinées au recyclage et au retraitement des matériaux inertes ;
4. les étangs artificiels ;
5. les installations et travaux divers suivants, quelles que soient leurs dimensions :
  - les dépôts de véhicules non visés à l'article 2 IAU2 ;
  - les affouillements et exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAU2.

#### **Article 2 IAU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Rappels : **Les installations et travaux divers** sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**L'édification de clôtures** est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

**Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code Forestier.

#### **2.1. Conditions d'urbanisation**

---

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tels que lotissement, ZAC, AFUA, permis groupés... et satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

1. les terrains issus de l'opération doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité, qui doivent être dimensionnés en fonction d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone ;
2. la réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
3. le terrain d'opération devra être contigu à des équipements publics et être situé en continuité avec le domaine bâti existant ;
4. la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction ne doit pas compromettre un aménagement cohérent du reste de la zone.

## **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

Sont admises toutes les occupations et d'utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions d'urbanisation visées au § 2.1 et des interdictions mentionnées à l'article 1 IAU2 :

1. les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, hôtelière, et de restauration.
2. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition
  - qu'elles soient destinées à des logements de fonction et de gardiennage en complément aux occupations et utilisation du sol admises dans la zone ;
  - qu'elles soient limitées à 1 logement et à 100 m<sup>2</sup> au maximum de SHON à usage d'habitat, par activité ;
  - et qu'elles soient intégrées à la construction à usage d'activité, sous réserve que les contraintes de sécurité le permettent.
3. les constructions à usage d'équipements collectifs, tels que restaurant d'entreprise, bâtiment à caractère social à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
4. les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances (bruits, filmées, odeurs, poussières, trépidations...) incompatibles avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone et avec la caractère des zones d'habitation et de loisirs environnantes ;
5. l'aménagement et l'extension limitée des constructions et activités existantes à condition que cette extension ne dépasse pas au total 30% de la SHOB existante au moment de l'approbation du PLU ;
6. les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux ;
7. les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
  - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
  - les aires de jeux et de sport à condition qu'elles soient liées aux équipements collectifs nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
  - les dépôts de véhicules neufs ou occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.

## **2.3. Dispositions particulières sur l'emprise des Chemins de Fer**

---

Sont admis, les travaux, installations et constructions à condition qu'ils soient liées à l'activité ferroviaire.

## **2.4. Dispositions particulières pour les secteurs inondables**

---

Les occupations du sol admises ne pourront être autorisées que sous réserve de respecter les prescriptions spécifiques définies sur les zones inondables dans les documents annexés au PLU.

## SECTION II

### Conditions de l'occupation du sol

---

#### Article 3 IAU2 - Accès et voirie

---

##### 3.1. Dispositions générales

---

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle de personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées en 3.2.2.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### 3.2. Dispositions particulières

---

###### 3.2.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

###### 3.2.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, y compris les chemins de desserte internes, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, et notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'un accès existant ou figurant sous forme d'emplacement réservé présente une largeur ne permettant pas la circulation automobile, il devra être relié au système de voirie interne sous forme de chemin piétonnier.

## **Article 4 IAU2 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation, et toute extension de l'existant, qui le requièrent, doivent être alimentées en eau potable par branchement au réseau public.

### **4.2. Eaux usées**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.3. Eaux pluviales**

Les aménagements ou constructions réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Aussi, l'évacuation des eaux pluviales peut être subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.4. Electricité, téléphone, gaz et télédistribution**

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5 IAU2 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article 6 IAU2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies ou emprises publiques existantes, à créer ou à modifier, et le mur de la façade principale de la construction à édifier. Les étages en attique, les décrochements les éléments en saillies tels que balcons, encorbellements, et débords de toiture ne sont pas pris en compte.

### **6.1. Implantation par rapport aux voies et places publiques ou privées**

#### **6.1.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et places ;
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places.

### **6.1.2. Dispositions particulières**

#### **a. Exceptions aux dispositions précédentes**

La règle générale ne s'applique pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par sinistre, cette reconstruction devant être commencée dans les 2 années après le règlement du sinistre ;
- aux constructions techniques de faible emprise tels que postes de transformation électrique qui doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite d'emprise des voies ;
- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer ;

#### **b. Par rapport aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

### **6.2. Implantation par rapport aux cours d'eau**

#### **6.2.1. Dispositions particulières par rapport à la Bruche**

Toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges de la Bruche et doit être implantée de façon à ne pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue.

#### **6.2.2. Exceptions aux dispositions précédentes**

L'extension, l'aménagement ou la transformation d'une construction existante ne sera autorisée que si elle n'aggrave pas la non-conformité de l'implantation par rapport à la limite du cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eaux et en cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par sinistre, cette reconstruction devant être commencée dans les 2 années après le règlement du sinistre.

### **6.3. Implantation par rapport aux voies ferrées**

Toute construction doit être située à plus de 10 mètres des limites d'emprise des voies ferrées. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des voies ferrées, ni à l'extension et à la transformation des bâtiments existants.

## **Article 7 IAU2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative et le point le plus rapproché de la construction à édifier (façade, balcon, gouttière, escalier).

### **7.1. Dispositions générales**

Toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative constitue une limite avec une zone à vocation d'habitat résidentiel ou de loisir, les constructions devront être reculées et implantées à une distance minimale de 10 mètres de cette limite.

## **7.2. Exceptions aux règles précédentes**

Dans toute cette zone, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes ;
- aux constructions techniques de faible emprise tels que postes de transformation électrique :
  - soit sur la limite séparative ;
  - soit à une distance minimale de 50 centimètres de cette limite ;
- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer ;
- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre, cette reconstruction devant être commencée dans les 2 années après le règlement du sinistre.

### **Article 8 IAU2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 IAU2 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 10 IAU2 - Hauteurs**

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel supportant la construction, à l'égout principal de la toiture ou à la faîtière, non compris les cheminées, antennes ou balustrades.

Les constructions à usage d'habitation auront comme hauteurs maximales, 13 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale des autres types de construction est fixée 10 mètres.

Dans toute la zone, l'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par sinistre. Cette reconstruction doit être commencée dans les 2 années après le règlement du sinistre;
- et aux ouvrages de faible emprise et de grande hauteur tels que silos, tours de fabrication ou de stockage, citernes...

La dalle du rez-de-chaussée des constructions et installations à créer dans une zone inondable devra être implantée à une côte située entre 0.50m et 1.00m au-dessus de la plus haute côte connue des eaux pour la zone inondable du Framont.

Pour les autres zones inondables ce sont les dispositions des documents annexés au PLU qui s'appliquent.

## **Article 11 IAU2 - Aspect extérieur**

### **11.1. Dispositions générales**

"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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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."

### **11.2. Dispositions particulières pour les matériaux**

#### **11.2.1 Architecture**

Sont interdites les architectures traditionnelles ou passéistes type maison alsacienne à colombages, chalet. Les constructions techniques et sanitaires tels que postes de transformation électriques, locaux poubelles...doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

#### **11.2.2. Matériaux**

Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux colombages, faux pans de bois, etc...). L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts par un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales.

Pour les bâtiments d'activité, les matériaux préconisés sont ceux relevant des bâtiments industriels modernes, tels que l'acier, l'inox, le béton, les structures lamellé-collé, les structures en acier galvanisé, les façades en pierre naturelle et/ou brute, les bétons matières ou bétons de décoffrage, le verre, les panneaux de verre, les panneaux bois.

#### **11.2.3. Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres comptés à partir du sol naturel. Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs,
- soit par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ces dispositifs pourront être doublés à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes.

La hauteur des murs de soutènement n'est pas réglementée. Une hauteur de clôture supérieure peut être acceptée pour des raisons de sécurité liées à l'activité exercée sur le terrain considéré.

## **Article 12 IAU2 - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public correspondant aux besoins de la construction.

## **Article 13 IAU2 - Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres ou aménagés en espaces verts ou jardin d'agrément.

Les aires de stockage, de stationnement et les dépôts de véhicules sont interdits dans la zone de recul de 10 mètres demandée le long des limites séparatives qui constituent une limite avec une zone à vocation d'habitat résidentiel ou de loisir. Cet espace tampon ayant pour intérêt d'atténuer les éventuelles nuisances de voisinage devra être obligatoirement planté d'arbres ou aménagé en espaces verts.

Les aires de stockage et les dépôts de véhicules autorisés doivent être situés soit derrière les constructions, soit en second plan derrière un massif arboré (vergers, bosquets, mail d'arbres...) ou autre écran visuel efficace traité en continuité et en harmonie avec la construction principale, tout en respectant une distance minimale de 20 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

Cette disposition ne concerne pas les emprises ferroviaires.

## **SECTION III**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article 14 IAU2 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-cœuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Non réglementé.