PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **SCHIRMECK**

REGLEMENT

Elaboration le le 21/01/2008

Modification simplifiée n°1
Approbation

Vu pour être annexé à
la délibération du 23 OCT. 2014

A Schirmeck le, 27 OCT. 2014

VILLE DE SCHIRMECK

Le Maire Frédéric BIERRY

CONSEIL GÉNÉRAL BAS-RHIN

SOMMAIRE

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

de SCHIRMECK

P.L.U. Approuvé
Janvier 2008

SOMMAIRE p 3

Le règlement en quelques lignes

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES p 13

Article 1 Champ d'application territorial du règlement
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
Article 3 Division du territoire en zones
Article 4 Adaptations mineures
Article 5 Définition de certains termes employés dans le présent règlement

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES p 21

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA p 23

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1 UA Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 UA Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol
Article 3 UA Accès et voirie
Article 4 UA Desserte par les réseaux
Article 5 UA Caractéristiques des terrains
Article 6 UA Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 UA Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 UA Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 UA Emprise au sol
Article 10 UA Hauteurs
Article 11 UA Aspect extérieur
Article 12 UA Obligation de réaliser des aires de stationnement
Article 13 UA Espaces libres et plantations

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14 UA Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB p 37

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1 UB Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 UB Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol
Article 3 UB Accès et voirie
Article 4 UB Desserte par les réseaux
Article 5 UB Caractéristiques des terrains
Article 6 UB Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 UB Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 UB Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 UB Emprise au sol
Article 10 UB Hauteurs
Article 11 UB Aspect extérieur
Article 12 UB Obligation de réaliser des aires de stationnement
Article 13 UB Espaces libres et plantations

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14 UB Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE III: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC p 49

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1 UC Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 UC Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol
Article 3 UC Accès et voirie
Article 4 UC Desserte par les réseaux
Article 5 UC Caractéristiques des terrains
Article 6 UC Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 UC Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 UC Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 UC Emprise au sol
Article 10 UC Hauteurs
Article 11 UC Aspect extérieur
Article 12 UC Obligation de réaliser des aires de stationnement
Article 13 UC Espaces libres et plantations

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14 UC Coeficient d'occupation du sol

CHAPITRE IV: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX p 59

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1 UX Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 UX Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol
Article 3 UX Accès et voirie
Article 4 UX Desserte par les réseaux
Article 5 UX Caractéristiques des terrains
Article 6 UX Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 UX Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 UX Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 UX Emprise au sol
Article 10 UX Hauteurs
Article 11 UX Aspect extérieur
Article 12 UX Obligation de réaliser des aires de stationnement
Article 13 UX Espaces libres et plantations

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14 UX Coefficient d'occupation du sol

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER p 69

CHAPITRE I: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU1 p 71

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1 IAU1 Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 IAU1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol
Article 3 IAU1 Accès et voirie
Article 4 IAU1 Desserte par les réseaux
Article 5 IAU1 Caractéristiques des terrains
Article 6 IAU1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 IAU1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 IAU1 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 IAU1 Emprise au sol
Article 10 IAU1 Hauteurs
Article 11 IAU1 Aspect extérieur
Article 12 IAU1 Obligation de réaliser des aires de stationnement
Article 13 IAU1 Espaces libres et plantations

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14 IAU1 Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE II: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU2 p 83

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1 IAU2 Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 IAU2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol
Article 3 IAU2 Accès et voirie
Article 4 IAU2 Desserte par les réseaux
Article 5 IAU2 Caractéristiques des terrains
Article 6 IAU2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 IAU2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 IAU2 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 IAU2 Emprise au sol
Article 10 IAU2 Hauteurs
Article 11 IAU2 Aspect extérieur
Article 12 IAU2 Obligation de réaliser des aires de stationnement
Article 13 IAU2 Espaces libres et plantations

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14 IAU2 Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE III: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU3 p 93

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1 IAU3 Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 IAU3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol
Article 3 IAU3 Accès et voirie
Article 4 IAU3 Desserte par les réseaux
Article 5 IAU3 Caractéristiques des terrains
Article 6 IAU3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 IAU3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 IAU3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 IAU3 Emprise au sol
Article 10 IAU3 Hauteurs
Article 11 IAU3 Aspect extérieur
Article 12 IAU3 Obligation de réaliser des aires de stationnement
Article 13 IAU3 Espaces libres et plantations

SECTION III **Possibilités maximales d'occupation du sol**
Article 14 IAU3 Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE IV: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU p 101

SECTION I - **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**
Article 1 IIAU Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 IIAU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II - **Conditions de l'occupation du sol**
Article 3 IIAU Accès et voirie
Article 4 IIAU Desserte par les réseaux
Article 5 IIAU Caractéristiques des terrains
Article 6 IIAU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 IIAU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 IIAU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 IIAU Emprise au sol
Article 10 IIAU Hauteurs
Article 11 IIAU Aspect extérieur
Article 12 IIAU Obligation de réaliser des aires de stationnement
Article 13 IIAU Espaces libres et plantations

SECTION III **Possibilités maximales d'occupation du sol**
Article 14 IIAU Coefficient d'occupation du sol

TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE p 107

CHAPITRE I: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A p 109

SECTION I - **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**
Article 1 A Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 A Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II - **Conditions de l'occupation du sol**
Article 3 A Accès et voirie
Article 4 A Desserte par les réseaux
Article 5 A Caractéristiques des terrains
Article 6 A Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 A Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 A Emprise au sol
Article 10 A Hauteurs
Article 11 A Aspect extérieur
Article 12 A Obligation de réaliser des aires de stationnement
Article 13 A Espaces libres et plantations

SECTION III **Possibilités maximales d'occupation du sol**
Article 14 A Coefficient d'occupation du sol

TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES p 115

CHAPITRE I: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N p 117

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1 N Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 N Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol
Article 3 N Accès et voirie
Article 4 N Desserte par les réseaux
Article 5 N Caractéristiques des terrains
Article 6 N Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 N Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 N Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 N Emprise au sol
Article 10 N Hauteurs
Article 11 N Aspect extérieur
Article 12 N Obligation de réaliser des aires de stationnement
Article 13 N Espaces libres et plantations

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14 N Coefficient d'occupation du sol

LE REGLEMENT EN QUELQUES LIGNES

Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones et secteurs du territoire communal délimités sur les documents graphiques.

STRUCTURE DU REGLEMENT DU POS

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES
Article 1 : Champ d'application territorial du plan.
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols.
Article 3 : Division du territoire en zones.
Article 4 : Adaptations mineures de certaines règles.

TITRE II. – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA.
Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB.
Idem UC, UX ; etc...

TITRE III. – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone IAU1.
Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone IAU2.
Idem IAU3 ; etc...

TITRE IV.- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V.- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Le premier titre intitulé " Dispositions générales " a un caractère introductif. Il comporte 5 articles qui précisent respectivement :

1) le champ d'application territorial du règlement,

2) la portée de ses dispositions par rapport aux autres réglementations relatives à l'occupations des sols. (le POS doit être compatible avec, par exemple, les lois d'aménagement et d'urbanisme...),

3) les différentes zones entre lesquelles le territoire couvert par le plan est divisé,

4) les articles auxquels il est possible d'apporter des adaptations mineures ,

5) enfin la définition des termes employés dans le présent règlement.

Les autres titres contiennent les différents règlements applicables aux zones urbaines (titre II), aux zones à urbaniser (titre III), aux zones agricoles (titre IV) et aux zones naturelles et forestières (titre V).

Le contenu minimum obligatoire :

- aux termes de l'article R.123-9 : il y a obligation de réglementer les articles les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6) et par rapport aux limites séparatives (art. 7).
- s'agissant des autres articles, les auteurs du POS sont libres de les réglementer ou non.

PRESENTATION DES DIFFERENTS ARTICLES

Articles	**Présentation**
1 et 2	**Occupations et utilisations du sol** Ces deux articles ont vocation à définir les occupations et utilisations du sol (cf ; liste annexe) autorisées, autorisées sous conditions ou interdites.
3	**Accès et voirie** Les dispositions de cet article visent essentiellement un objectif de sécurité et d'équipement routier suffisant pour desservir les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4	**Desserte par les réseaux** Sont ici fixé les conditions dans lesquelles un terrain doit être desservi par les réseaux (adduction en eau, assainissement et distribution en électricité, téléphone et éventuellement le câble), compte tenu de la nature de l'opération projetée.
5 à 9	**Les règles d'implantation des constructions** Elles concernent les caractéristiques des terrains (art. 5), l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6), l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives(art. 7), l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. 8), l'emprise au sol (art. 9). Ces articles, qui ont pour objectif d'organiser le paysage urbain vu de la rue ou de l'intérieur des propriétés, régissent la localisation des constructions sur les terrains.
10	**Hauteur des constructions** Les dispositions de cet article sont déterminantes pour modeler le paysage de la ville, qu'il soit observé de l'intérieur, intégration des constructions, ou de l'extérieur, silhouette urbaine.

11	**Aspect extérieur** Les dispositions de cet article sont déterminantes pour modeler le paysage de la ville, qu'il soit observé de l'intérieur, intégration des constructions, ou de l'extérieur, silhouette urbaine. Cet article a pour finalité de réglementer l'aspect extérieur des constructions. Il peut imposer le respect d'un certain nombre de prescriptions visant à préserver une harmonie des constructions ou au contraire à laisser aux maîtres d'ouvrage la liberté de concevoir la physionomie du bâtiment.
12	**Stationnement** Il s'agit là de réglementer la création d'aires de stationnement des véhicules liée à la réalisation d'une opération. Outre le souci de sécurité, cet article répond à un objectif d'urbanisme. L'adaptation des dispositions de l'article 12 permet une régulation du stationnement et de la circulation en fonction de l'évaluation des besoins et de la volonté politique à favoriser ou non l'accès des voitures dans la ville. Afin de ne pas avoir une règlementation trop figée, la commune n'a pas souhaité de détailler cet article, et désire que soit étudié au cas par cas les projets en se contentant de faire appliquer les normes minimales nationales de stationnement vouées à évoluer dans le temps.
13	**Espaces libres et plantations Espaces boisés classés** Cet article rend possible la réglementation des espaces libres de toute construction et des surfaces affectées notamment aux stationnements, aux aires de jeux...liés à la réalisation d'une opération. En revanche, sur les terrains ne faisant pas l'objet d'un projet de construction, cet article n'a pas vocation à réglementer les plantations et les boisements, ces derniers étant uniquement soumis aux dispositions des codes rural et forestier.
14	**Coefficient d'occupation du sol (COS)** Cet article permet de fixer un COS déterminant la densité maximale de la construction susceptible d'être édifiée sur un terrain ; la densité des constructions étant un élément déterminant du paysage urbain.

TITRE I

Dispositions générales applicables à

l'ensemble du règlement

P.L.U. Approuvé
Janvier 2008

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Schirmeck du département du BAS-RHIN (n° INSEE :448*).

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent donc applicables sur le territoire communal:

2.1. Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme

- **R 111-2**: salubrité et sécurité publique;
- **R 111-3**: protection des constructions exposées à un risque naturel;
- **R 111-3-2**: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- **R 111-4**: desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement;
- **R 111-14-2**: respect des préoccupations d'environnement;
- **R 111-15**: respect de l'action d'aménagement du territoire;
- **R 111-21**: respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.2. Les articles suivants :

Les articles **L 111-9**, **L 111-10** et **L 123-6** du code de l'urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.3. L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme

Cet article s'applique, en dehors des espaces urbanisés des communes, aux abords des grands axes routiers. Sont concernés sur le territoire de la commune de Schirmeck, les abords de la **voie express de la vallée de la Bruche (RD1420) et de la RD392** classées routes à grande circulation.

2.4. Les servitudes d'utilité publique

Ces servitudes d'utilité publique sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de SCHIRMECK, couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines (zones « U »), zones à urbaniser (zones « AU »), zone agricole (zone « A ») et zone naturelle (zone « N »).

Dans le cas des zones U, ces préfixes peuvent être suivis d'une ou plusieurs lettres majuscules, qui qualifient les zones (par exemple UA, UB, UX ..).

A l'intérieur des zones U, AU, A ou N, des secteurs particuliers ont été repérés en tant que de besoin par une lettre minuscule, pour l'application de règles d'urbanisme particulières, nécessitées par une spécificité du site (par exemple UBa, pour signaler un secteur pavillonnaire de la zone UB, caractérisé par une densité et une hauteur de construction plus faibles que dans le reste de la zone UB).

En l'absence de précision, les règles énoncées s'appliquent à la totalité de la zone considérée, y compris les secteurs particuliers. Il en est de même lorsqu'il est précisé dans le texte du règlement :" dans l'ensemble de la zone ".

3.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement, sont :

1) **La zone urbaine UA,** divisée en secteurs UAa, UAb, UAc, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement.
2) **La zone urbaine UB**, divisée en secteurs UBa et UBb, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement.
3) **La zone urbaine UC**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement.
4) **La zone urbaine UX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement.

3.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

1) **La zone IAU1**, correspondant aux zones d'extension pour l'habitat : elle est divisée en secteurs IAU1a et IAU1b. A cette zone s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement.
2) **La zone IAU2** correspondant aux zones d'extension pour les activités. A cette zone s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement.
3) **La zone IAU3** correspondant à la zone d'extension des équipements de la ville destinée au projet du Mémorial. A cette zone s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement.
4) **La zone IIAU** correspondant aux zones d'extension à long terme, elle est divisée en secteurs IIAUa, IIAUb et IIAUc ; le second est situé sur l'emplacement des anciens dépôts de machines SNCF. Elle est à vocation principale de l'habitat et des équipements

de loisirs, mais pourra également accueillir des commerces et de l'activité sous certaines conditions. A cette zone s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement.

3.3. Les zones agricoles

La zone agricole est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Cette zone, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du présent règlement est la **zone A.** La zone A est divisée en plusieurs secteurs dénommés Aa et Ab.

3.4. Les zones naturelles et forestières

La zone naturelle et forestière est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Cette zone, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement est la **zone N**. Elle est divisée en secteurs dénommés Na, Nc, Ne et Ni.

3.5. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste annexée au présent règlement.

Article 4 - Adaptations mineures

L'article L123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit :

"Les règles et servitudes définies par le plan ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

Article 5 - Définition des termes employés dans le présent règlement

Le présent article comporte la définition de certains termes employés dans le présent règlement:

1) Terminologie utilisée pour les types de construction,
2) Autres termes utilisés

5.1. *Terminologie pour les types constructions*

- **Constructions**
  Tous travaux, ouvrages ou installations entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux; il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes

- **Constructions principales**
  Sont dénommées constructions principales, toutes constructions dont la destination correspond à la vocation principale de la zone telle que définie au préambule de chaque chapitre et aux articles 1 et 2 et ne relevant pas de la définition des constructions annexes. Lorsque le règlement le permet, il peut y avoir deux ou plusieurs constructions principales sur une même unité foncière (ex : une maison d'habitation et un bâtiment d'activité).

- **Construction en deuxième ligne**
  Construction située à l'arrière d'une construction existante, soit sur la même unité foncière, soit lorsque la parcelle ne dispose que d'un accès sur la voie principale.

- **Constructions annexes**
  Sont considérées comme constructions annexes (garage, grange, remise, abris...), sauf prescription spécifique, toutes constructions accolées ou non à une construction existante, servant de dépendance fonctionnelle à une construction principale. Les surfaces annexes de réserve, de stationnement d'un véhicule ou de stockage ne peuvent en aucun cas être habitées ou avoir une destination d'activité ou de production, ces destinations étant réservées aux constructions principales.

- **Batterie de garages**
  Est considérée comme une batterie de garages, une série de plus de deux garages accolés et alignés.

- **Installations et travaux divers**
  Sont dénommés installations et travaux divers, les opérations définies aux articles L 442-1 à L 442- 2 et R 442- 1 à R 442-14 du code de l'urbanisme. L'article R 442-2 en énumère les différentes catégories comme suit :
  - les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements de sols.

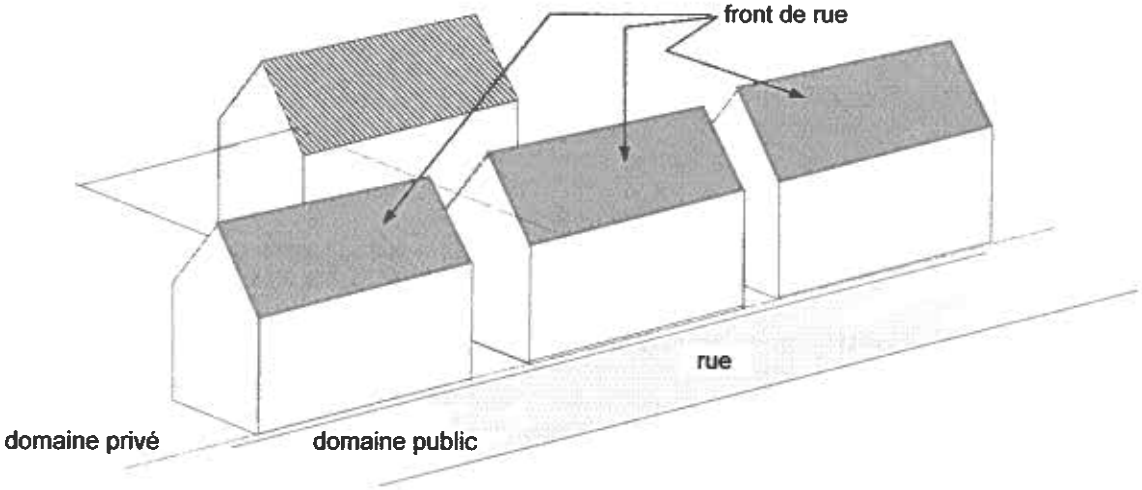
- **Véranda**
  Sont dénommées véranda les parties de construction construites en structure métallique ou bois et en parement de verre.

- **Clôture**
  Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace. Sont soumis à autorisation de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.

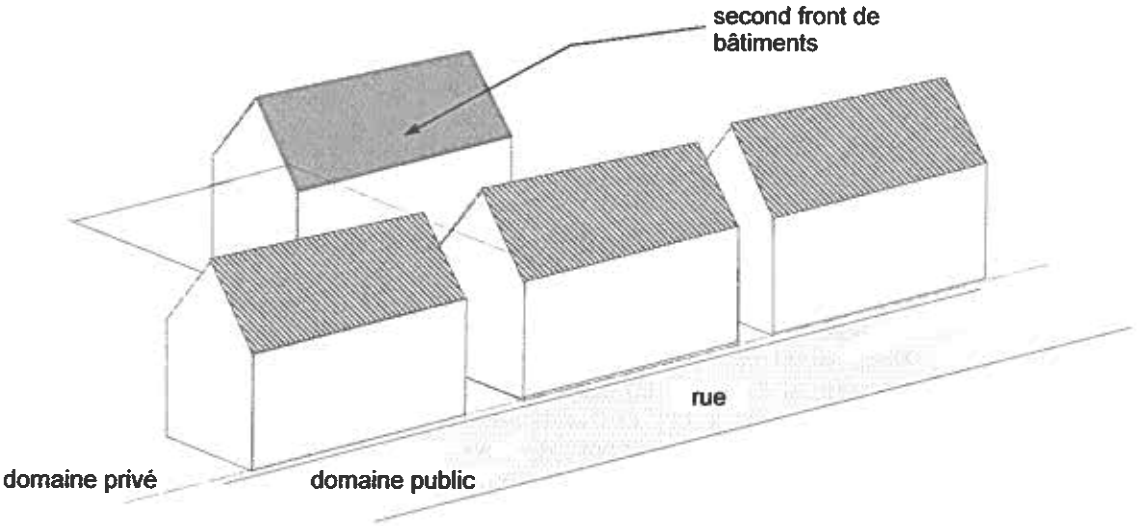
- **Murs bahut**
  Sont dénommés " murs bahut ", les murets de soubassement des clôtures ou murs bas.

5.2. *Autres termes utilisés*

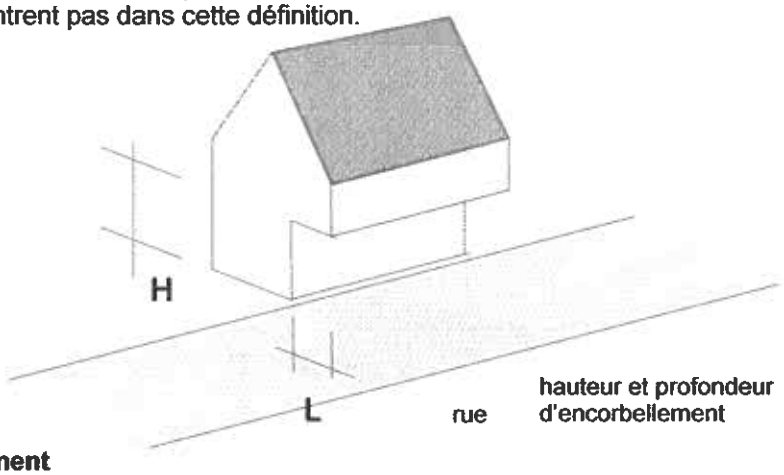
- **Front de rue (ou premier front urbain)**
  Façades de constructions ou d'installations situées sur la limite de séparation entre le domaine public et le domaine privé, constituant une forme urbaine (dans le cas des centres urbains) dense et compacte, qualifiées de front de rue.



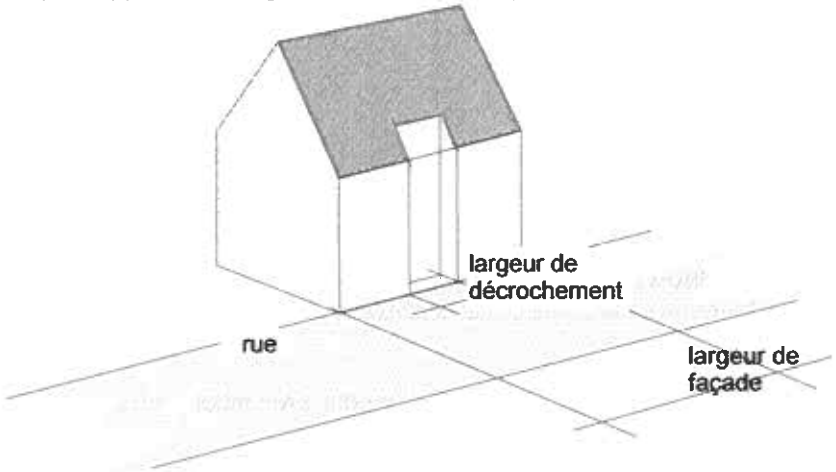
- **Second front urbain ou bâti en fond de parcelle**
  La pression de l'urbanisation sur les centres anciens, la présence ou non d'annexes et la structure parcellaire engendrent sur les parcelles des seconds fronts de bâtiment, qui sont situés en recul par rapport aux bâtiments situés en front de rue. Il est indispensable de gérer ces seconds fronts de bâtiments et fonds de parcelle, afin de préserver la qualité de la forme urbaine et des espaces publics du bourg.



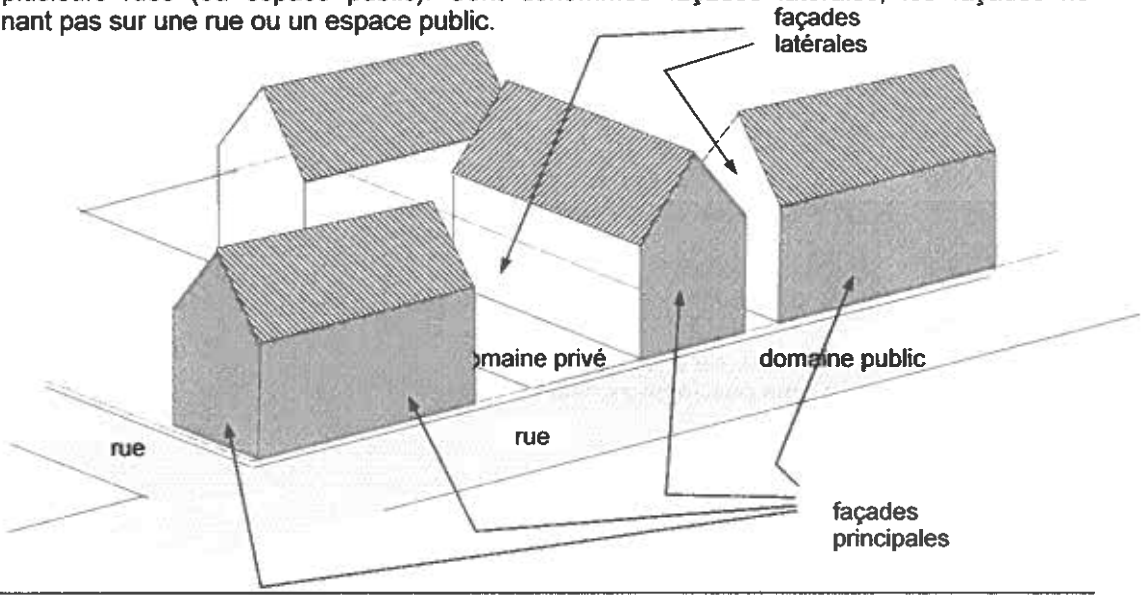
- **Encorbellement**
  Partie habitable haute d'un bâtiment développant une SHON, positionnée en porte-à-faux ou en surplomb sur le domaine public. Un balcon ou un débord de toiture ne développant aucune SHON, n'entrent pas dans cette définition.



- **Décrochement**
  Partie en recul par rapport à un alignement ou à une façade de bâtiment .

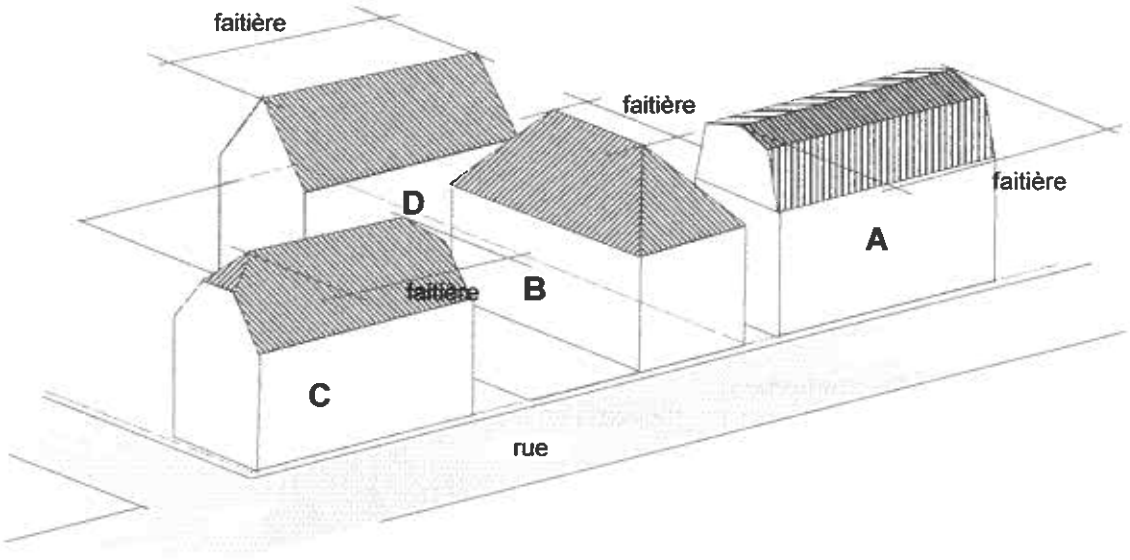


- **Définition des termes de façades principales et façades latérales**
  Sont dénommés " façades principales ", l'ensemble des murs d'un bâtiments donnant sur une ou plusieurs rues (ou espace public). Sont dénommée façades latérales, les façades ne donnant pas sur une rue ou un espace public.



- **Définition des termes de faîtière et faîtage**
  Elément de couverture de la pièce de bois (panne faîtière), qui forme le sommet de la charpente d'un bâtiment.

  schéma "définition du faîtage"



A = bâtiment à deux pans à la mansart
B = bâtiment à quatre pans (ou en croupe)
C = bâtiment à deux pans en « demi croupe »
D = bâtiment à deux pans dont le pignon est sur limite séparative

- **Définition du terme d"attique "**
  Etage terminal d'une construction placé au dessus de la corniche d'une construction.

- **Acrotère**
  Elément haut de finition des bâtiments avec toiture terrasse.

- **Corniche**
  Elément couronnant et constituant la limite supérieure d'une façade

- **Débord de toiture**
  Sont dénommés débords de toiture, les éléments de toiture dépassant les murs de façade et les murs pignon. Il est mesuré horizontalement depuis le mur concerné jusqu'au bord extérieur des rives et gouttières.

- **Lucarne ou chien assis**
  Sont dénommés chiens assis, les éléments d'architecture de toiture de petite taille et en saillies par rapport au plan de la toiture.

- **Saillies en toiture**
  Sont dénommées saillies de toitures, toutes avancées au plan principal de toiture.

- **Tabatières ou fenêtres de toit**
  Fenêtres positionnées selon le plan de la toiture.

TITRE II

Dispositions applicables

aux Zones Urbaines

P.L.U. Approuvé
Janvier 2008

CHAPITRE I
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au noyau urbain ancien, dans lequel la capacité des infrastructures existantes ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, de service ainsi qu'à leurs dépendances. Au-delà de ces fonctions principales, cette zone comporte une pluralité de fonctions complémentaires comme les activités et les d'équipements publics à condition qu'ils soient compatibles avec les fonctions principales de la zone.

C'est une zone à caractère de village pour Wackenbach et de bourg-centre pour Schirmeck, où la conservation des caractéristiques de l'urbanisme et de l'architecture traditionnelle est souhaitée pour une cohésion des formes.

Cette zone est divisée en trois secteurs, qui se différencient essentiellement par des règles de hauteurs, d'alignement, de prospect et de densité.

Il s'agit des secteurs :

- **UAa,** correspondant au centre historique de Schirmeck, où les constructions comportent très souvent des commerces en rez-de-chaussée. La construction privilégiée est la construction moyennement haute de 2 à 3 niveaux, à forte emprise, implantée en alignement de voirie et sur limite séparative. Les constructions à caractère industriel ou à usage de dépôt ou d'entrepôt y sont interdites.

  Une grande partie de cette zone se situe sur un plateau alluvionnaire à fort risque d'inondation.

- **UAb,** comprenant :
  - les premières extensions du centre ancien de Schirmeck caractérisées par une forme d'habitat dense et accolé ;
  - le centre du village de Wackenbach ;
- **UAc,** situé uniquement à Wackenbach : ce secteur est constitué par les anciennes extensions rurales diffuses, composées d'habitat de moindre densité.

Les secteurs UAa, UAb et UAc sont soumis en partie aux risques d'inondation: les secteurs inondables sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique.

SECTION I
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'activité industrielle, agricole ou d'entrepôts commerciaux non visées à l'article 2 UA,
2. les constructions à usage d'activité artisanales non visées à l'article 2 UA,
3. les stations services,
4. les batteries de garages en front de rue, intégrées ou non dans une construction principale,
5. les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
6. le stationnement de caravanes isolées et/ou de camping cars,
7. les habitations légères de loisirs,
8. l'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs artificiels,
9. les installations classées non visées à l'article 2 UA ,
10. toutes constructions et aménagements en secteurs inondables (repérés aux documents graphiques), non visés à l'article 2 UA ,
11. les installations et travaux divers suivants:
    - les parcs d'attractions permanents,
    - les garages collectifs de caravanes,
    - les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UA,
    - les affouillements ou exhaussements de sols, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UA.

1.2. Dispositions particulières

Les dispositions du §1.1. ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre. Cette reconstruction doit être commencée dans les 2 années suivant le règlement du sinistre. Cette reconstruction peut par contre être refusée ou être assortie de spécifications particulières pour se conformer aux dispositions exigées en secteur de protection du patrimoine architectural ou en secteur inondable.

Article 2 UA - 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.
Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

2.1. *Dispositions générales*

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol sous réserve des conditions fixées au présent article et des interdictions mentionnées à l'article 1UA. Sont notamment admises dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'activité agricole et industrielle à condition :
   - qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement, la transformation ou l'extension d'une activité existante ,
   - qu'il n'y ait pas de nuisances pour le voisinage,
2. les constructions à usage d'activités artisanales à condition :
   - qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ,
   - et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage ,
3. les entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés à une activité de commerce de détail ,
4. sur l'emprise des Chemins de Fer, les travaux, installations et constructions à condition qu'ils soient liées à l'activité ferroviaire
5. les installations classées nouvelles à condition :
   - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ,
   - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ,
6. les démolitions, sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ,
7. les installations et travaux divers suivants :
   - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ,
   - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation du sol admise dans la zone.

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

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

2.3. *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 de la Bruche (arrêté préfectoral du 25 novembre 1992), telles que :

- la mise hors eau des constructions par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0.50m au-dessus de la plus haute côte connue des eaux,
- l'absence de sous-sol ;
- l'implantation et l'orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
- et tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation de la construction sur l'écoulement des crues et réciproquement.

Dans les secteurs inondables du Framont, les occupations du sol admises ne pourront être autorisées que pour les extensions limitées des constructions existantes, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le niveau supérieur de la dalle de rez-de-chaussée devra être édifiée à 50cm au-dessus de la côte des plus hautes eaux connue,
- les constructions et aménagements seront implantés et orientés de façon à assurer le libre écoulement des eaux, ou de façon à réduire les conséquences de l'implantation sur l'écoulement des crues des constructions et aménagements existantes.

SECTION II
Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UA - 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.

Article 4 UA - 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 UA - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 UA - 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

6.1.1. Règle générale pour le secteur UAa

Les constructions et installations doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer pour former un « front de rue ».

Dans le cas où une parcelle est située à l'intersection de plusieurs rues, les constructions doivent avoir leurs façades principales à l'alignement de l'ensemble de ces rues.

6.1.2. Règle générale pour le secteur UAb

Les constructions et installations doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit suivant la ligne des constructions voisines existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être :

- soit alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments,
- soit implantée entre ces deux limites.

6.1.3. Règle générale pour les secteurs UAc

Les constructions et installations doivent être édifiées à une distance comprise entre zéro et 10 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.1.4. Dispositions particulières

a. Dispositions particulières pour les seconds fronts urbains

Dans les secteurs UAa et UAb, les règles générales précédentes ne s'appliquent pas aux constructions édifiées en second front urbain, si la limite d'emprise publique de l'unité foncière est occupée à plus de 80% par des constructions existantes ou à créer.

Dans le secteur UAc les règles générales précédentes ne s'appliquent pas aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante en première ligne.

b. Autres dispositions particulières pour l'ensemble de la zone

Les règles générales précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement de transformation ou d'extension d'une construction existante;
- aux constructions annexes qui doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise publique;
- aux postes de transformation électrique, qui pourront être implantés 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 doit être commencée dans les 2 années après le règlement du sinistre.

c. Dispositions particulières par rapport aux chemins ruraux et d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe des chemins ruraux.

6.2. Implantation par rapport aux cours d'eau

6.2.1. Règle générale 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. Dispositions particulières par rapport au Framont et autres cours d'eau

Sauf en cas d'aménagement, de transformation, d'extension ou de reconstruction d'une construction existante, toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau existants ou à modifier et devra être implantée de façon à ne pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue.

6.2.3. Exceptions aux dispositions précédentes

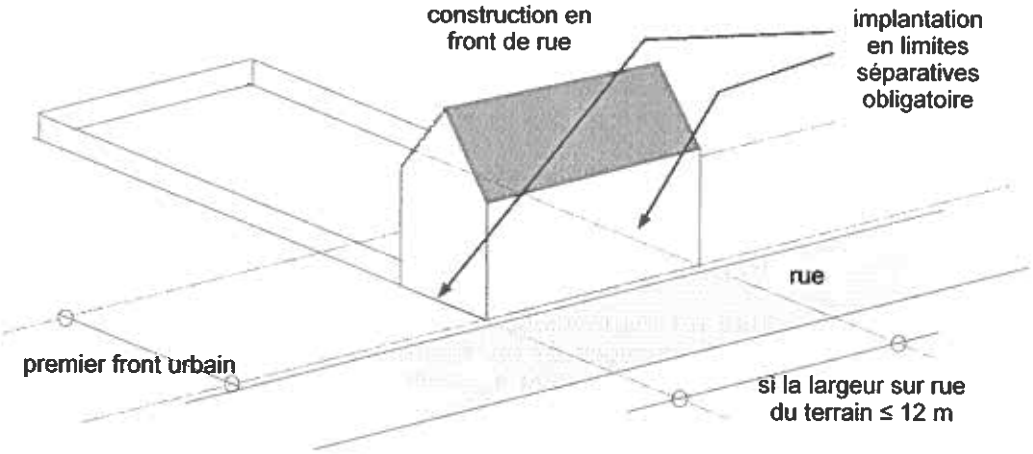
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eaux.

6.3. Implantation par rapport aux forêts

Toute construction ou installation doit être édifiée à des distances au moins égales à :

- 20 mètres de la lisière des forêts existantes ;
- 10 mètres de la limite cadastrale des forêts soumises au régime forestier.

schéma 1: règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en UAa

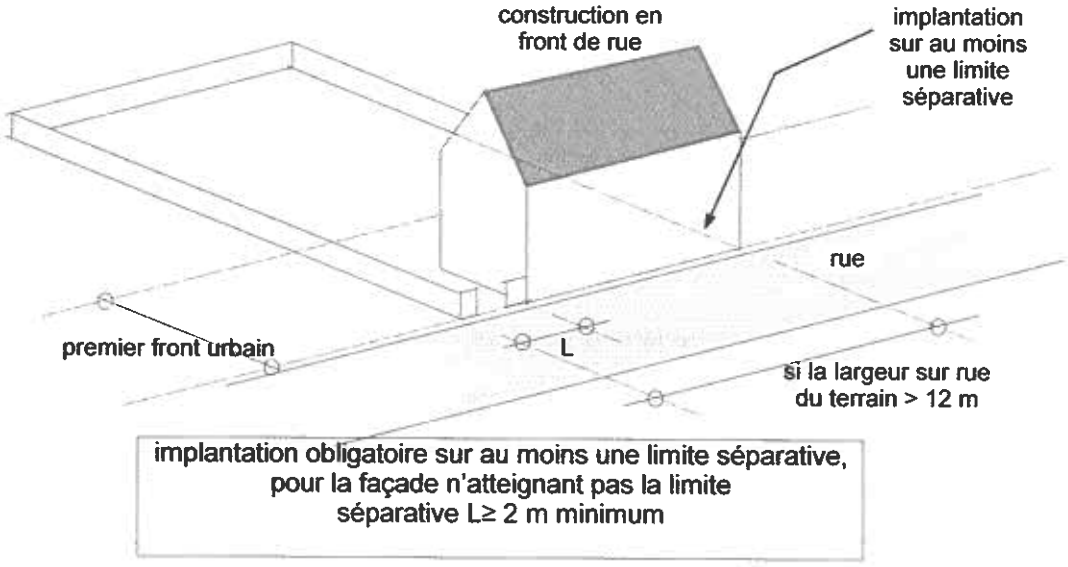


b. ***Cas des parcelles étroites à larges***

Si la limite d'emprise publique du terrain est supérieure à 12 mètres, les constructions devront être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.

Les parties ne jouxtant pas la limite séparative opposée ou les autres limites séparatives éventuelles, devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres.

schéma 2 : règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en UAa



c. ***Cas de discontinuité***

Dans le cas où la continuité n'est pas assurée par un bâtiment, elle devra être rétablie par un mur plein. Ce dernier peut comporter des ouvertures permettant l'accès du terrain sur la rue.

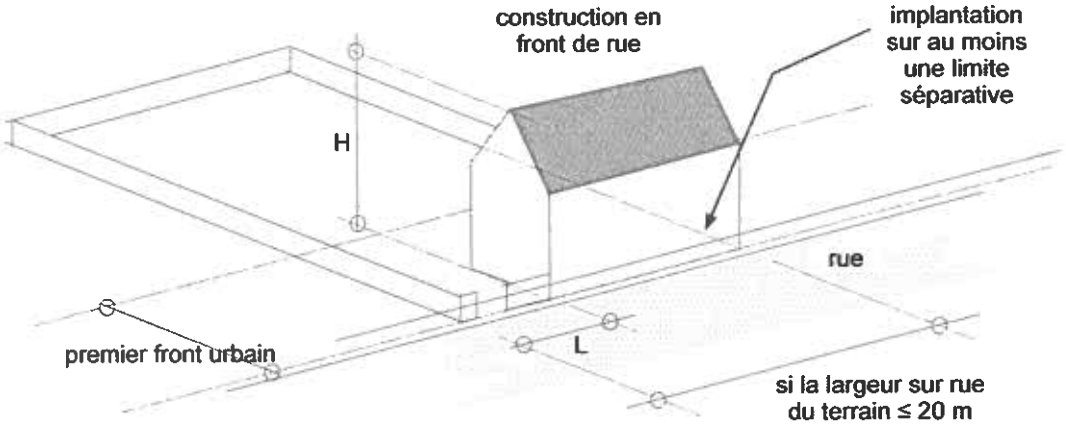
7.1.2. *En secteurs UAb et UAc*

a. *Cas des parcelles moyennement larges*

Si la limite d'emprise publique du terrain est inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Les parties ne jouxtant pas la limite séparative opposée ou les autres limites séparatives éventuelles, devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

schéma 3 : règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en UAb et UAc



implantation sur au moins une limite séparative obligatoire, mais pour la façade n'atteignant pas la limite séparative L≥ 3 m minimum

b. *Cas des parcelles larges*

Si la limite d'emprise publique du terrain est supérieure à 20 mètres, les constructions seront implantées soit sur limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les parties ne jouxtant pas la limite séparative, devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

7.2. *Dispositions générales pour l'ensemble de la zone pour les constructions en second front urbain*

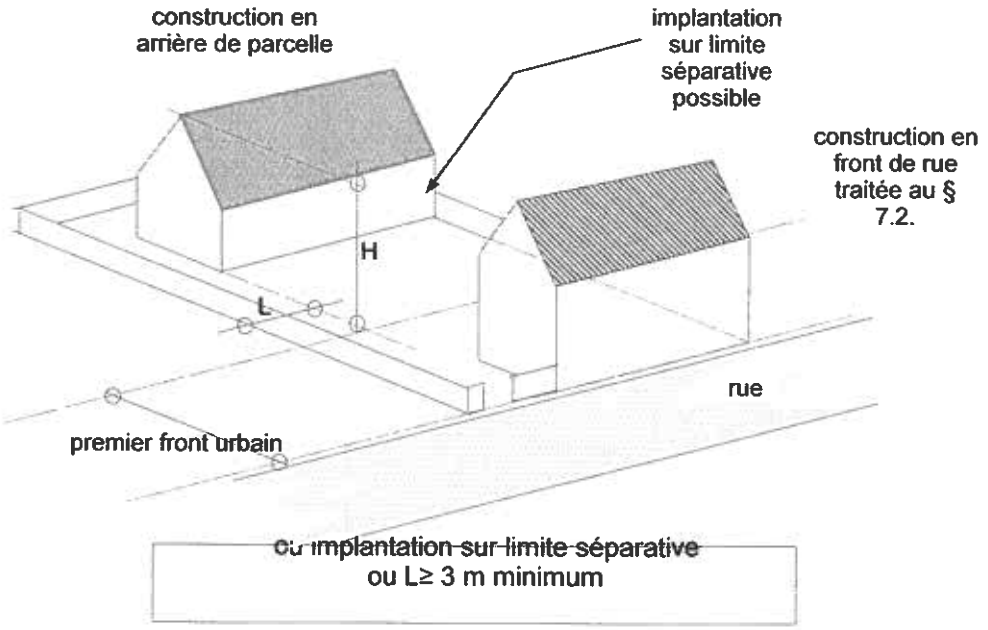
Les constructions en second front urbain se situant toujours en arrière d'une construction existante, peuvent rester en simple discontinuité, comme le tissu existant.

Les constructions en second front urbain devront s'implanter comme suit :

- soit sur limites séparatives,
- soit en retrait par rapport à ces limites, à une distance au moins égale à 3 mètres.

Cf schéma 4 page suivante

schéma 4 : règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions édifiées en arrière des constructions existantes



7.3. *Dispositions particulières pour les constructions annexes*

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m^2, doivent être implantées soit sur limite séparative, soit en recul, à au moins 1 mètre de cette limite.

7.4. *Exceptions aux règles et dispositions précédentes*

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

- aux aménagements ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article,
- 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;
- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer ;
- aux postes de transformation électrique, qui pourront être implantés :
  - soit sur la limite séparative ;
  - soit à une distance minimale de 50 centimètres de cette limite.

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

Non réglementé

Article 9 UA - Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UA- Hauteurs

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini de la voie la plus proche de la construction à édifier ou à modifier. Aussi, afin d'assurer l'ordre continu des façades existantes. Il est imposé selon le secteur, en plus **des hauteurs maximales, des hauteurs minimales** auxquelles les nouvelles constructions devront être conformes.

10.1.1. Dispositions générales en secteurs UAa

a. Hauteur maximale
Les constructions auront comme hauteur maximale : 16 mètres au faîtage et 11 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.

b. Hauteur minimale
Les constructions auront comme hauteur minimale : 6 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.

10.1.2. Dispositions générales en secteurs UAb et UAc

Les constructions auront comme hauteur maximale : 13 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.

10.2. Dispositions particulières

10.2.1. Dispositions particulières pour les rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée des constructions et installations à créer devra être implantée à une hauteur maximale de 1 mètre au dessus de la chaussée (terrain aménagé). Pour les terrains situés en zone inondable, la dalle du rez-de-chaussée à créer devra être édifiée à une côte située entre 0.50m et 1.00m au-dessus de la plus haute côte connue des eaux.

10.2.2. Dispositions particulières pour les constructions en second front urbain pour les secteurs Uaa et UAb

Toute construction et toute extension, se situant en second front urbain ou en arrière de parcelle devront avoir une hauteur inférieure ou égale aux constructions existantes ou projetées en front de rue.

10.3. Exceptions aux règles précédentes pour l'ensemble de la zone

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

- aux constructions publiques ou à usage d'équipement collectif ;
- 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 très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées et balustrades.

Article 11 UA- 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

11.2.1. Toitures

Si la construction comporte une toiture, son faîtage sera parallèle à la limite d'emprise publique ou suivra celui des toitures des constructions avoisinantes.

11.2.2. Attiques, encorbellements et décrochements de façade

Les étages supérieurs en attique seront implantés à une distance minimale de 2 mètres en recul par rapport au plan de la façade. Dans le cas des façades sur rue, les décrochements et encorbellements sont autorisés à condition :

- que l'ensemble des encorbellements sur rue n'excède pas 60% de la longueur totale des façades;
- et que l'ensemble des décrochements en recul par rapport au plan de la façade n'excède pas 40% de la longueur totale de ces façades.

11.2.3. Portes de garage et garages

Il est interdit pour l'ensemble de la zone, les batteries de garages disposées en front de rue, intégrées ou non dans une construction.

11.2.4. 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.

11.2.5. Remblais et mouvements de terre

Les constructions devront être adaptées aux pentes naturelles et la création de mouvements artificiels de terrain non indispensables aux fonctionnalités de la construction est interdite. Ne seront admis que :

- le remblaiement au niveau fini des voies et emprises publiques, de la partie de terrain comprise entre la construction et la voirie ;
- les remblais nécessaires à la construction d'une éventuelle terrasse en direction d'une pente naturelle du terrain la surplombant ;
- le comblement d'un creux entre lots voisins en vue de les rendre homogènes.

11.3. Exceptions aux dispositions précédentes

L'ensemble des règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipement collectif ou d'intérêt public ;
- aux constructions techniques de faible emprise tels que postes de transformation électrique ;
- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer ;

- aux vérandas ou éléments de faible emprise, dont la réalisation est libre en ce qui concerne les matériaux ;
- et les bâtiments agricoles.

Article 12 UA- Obligation de réaliser des aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération autorisée,
- ou l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UA- Espaces libres et plantations

Les espaces libres situés entre la construction et la limite d'emprise de ses voies de desserte seront aménagés en espace urbain. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres ou aménagés en espaces verts ou jardin d'agrément.

Les aires de stockage et les dépôts 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 les constructions voisines.

Cette disposition ne concerne pas les emprises ferroviaires.

SECTION III
Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UA- Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE II
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB est une zone urbaine récente, située en périphérie proche du centre ancien.
Il s'agit de plusieurs vastes secteurs à dominante d'habitat, mais où sont intégrées d'autres fonctions.

Cette zone est donc déjà aménagée, et les réseaux et équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitat.

D'autres fonctions sont toutefois existantes dans cette zone telles que : activités de sports et loisirs, services et équipements publics, activités artisanales, industrielles et commerciales.

Le développement de ces fonctions secondaires doit donc être permis, sous réserve évidemment qu'elles soient admises à titre de complément aux secteurs d'habitat et qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Cette zone est divisée en deux secteurs qui se différencient essentiellement par des règles de hauteurs, d'alignement, de prospect et de densité.

Il s'agit des secteurs :

- **UBa,** occupé en majorité par des habitations de type pavillonnaire,
- **UBb,** occupé de façon mixte par des habitations dont le type varie entre la maison individuelle, la construction « en bande » et les immeubles collectifs.

Les secteurs Uba et UBb sont soumis en partie aux risques d'inondation: les secteurs inondables sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique.

SECTION I
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'activité industrielle, agricole ou d'entrepôts commerciaux non visées à l'article 2 UB ,
2. les constructions à usage d'activité artisanales non visées à l'article 2 UB ,
3. les stations services,
4. les batteries de garages en front de rue, intégrées ou non dans une construction principale,
5. les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
6. le stationnement de caravanes isolées et/ou de camping cars,
7. les habitations légères de loisirs,
8. l'ouverture et l'exploitation de carrières,
9. les installations classées non visées à l'article 2 UB,
10. toutes constructions et aménagements en secteurs inondables (repérés aux documents graphiques), non visés à l'article 2 UB ,
11. les installations et travaux divers suivants:
    - les parcs d'attractions permanents,
    - les garages collectifs de caravanes,
    - les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UB,
    - les affouillements ou exhaussements de sols, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2UB.

1.2. Dispositions particulières

Les dispositions du §1.1. ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre.

Cette reconstruction doit être commencée dans les 2 années suivant le règlement du sinistre.

Cette reconstruction peut par contre être refusée ou être assortie de spécifications particulières pour se conformer aux dispositions exigées en secteur de protection du patrimoine architectural ou en secteur inondable.

Article 2 UB - 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. Dispositions générales

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol sous réserve des conditions fixées au présent article et des interdictions mentionnées à l'article 1UB. Sont notamment admises dans la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'habitat,
2. les constructions à usage d'activité agricole et industrielle, à condition :
   - qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement, la transformation ou l'extension d'une activité existante,
   - qu'il n'y ait pas de nuisances pour le voisinage.
3. les constructions à usage d'activités artisanales, à condition :
   - qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
   - qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
4. les entrepôts commerciaux, à condition qu'ils soient liés à une activité de commerce de détail.
5. les installations classées nouvelles à condition :
   - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
   - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
6. les installations et travaux divers suivants:
   - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,
   - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol admise dans la zone.

2.2. Dispositions particulières sur l'emprise des Chemins de Fer

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

2.3. 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 de la Bruche (arrêté préfectoral du 25 novembre 1992), telles que :

- la mise hors eau des constructions par remblais, pilotis ou endiguement arasés à 0,50m au-dessus de la plus haute côte connue des eaux,
- l'absence de sous-sol,
- l'implantation et l'orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
- et tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation de la construction sur l'écoulement des crues et réciproquement.

Dans les secteurs inondables du Framont, les occupations du sol admises ne pourront être autorisées que pour les extensions limitées des constructions existantes, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le niveau supérieur de la dalle de rez-de-chaussée devra être édifiée à 50 cm au-dessus de la côte des plus hautes eaux connue,
- les constructions et aménagements seront implantés et orientés de façon à assurer le libre écoulement des eaux, ou de façon à réduire les conséquences de l'implantation sur l'écoulement des crues des constructions et aménagements existantes.

SECTION II
Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UB - 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.

Tout accès direct sur la RD1420 et sur la contournante de Schirmeck est interdit.

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.

Article 4 UB - 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, s'il existe, 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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Aussi, l'évacuation des eaux usées 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 UB - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 UB - 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*

6.1.1. *Dispositions générales*

Toute construction ou installation, doit être édifiée suivant la ligne des constructions voisines existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction devra être:

- soit alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments,
- soit implantée entre ces deux limites.

En l'absence de constructions existantes situées sur les terrains voisins, la construction devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres de la limite d'emprise de la voie existante, à modifier ou à créer.

6.1.2. *Dispositions particulières*

a. *Dispositions particulières sur l'ensemble des secteurs*

Les règles générales précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ;
- aux postes de transformation électrique qui pourront être implantés 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.

b. *Dispositions particulières par rapport à la RD1420 et aux chemins ruraux et d'exploitation*

Toute construction ou extension d'une construction existante doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD1420 (Route Express de la Vallée de la Bruche). Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe des chemins ruraux et 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. *Dispositions particulières par rapport au Framont et autres cours d'eau*

Toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux berges du Framont et des cours d'eau existants ou à modifier et doit être implantée de façon à ne pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue.

6.2.3. *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 forêts*

Toute construction ou installation doit être édifiée à des distances au moins égales à :

- 20 mètres de la lisière des forêts existantes ;
- 10 mètres de la limite cadastrale des forêts soumises au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation électrique et aux installations liées à l'exploitation forestière.

6.4. *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Toute construction nouvelle doit être implantée à plus de 10 mètres des limites d'emprise des voies ferrées.

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

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

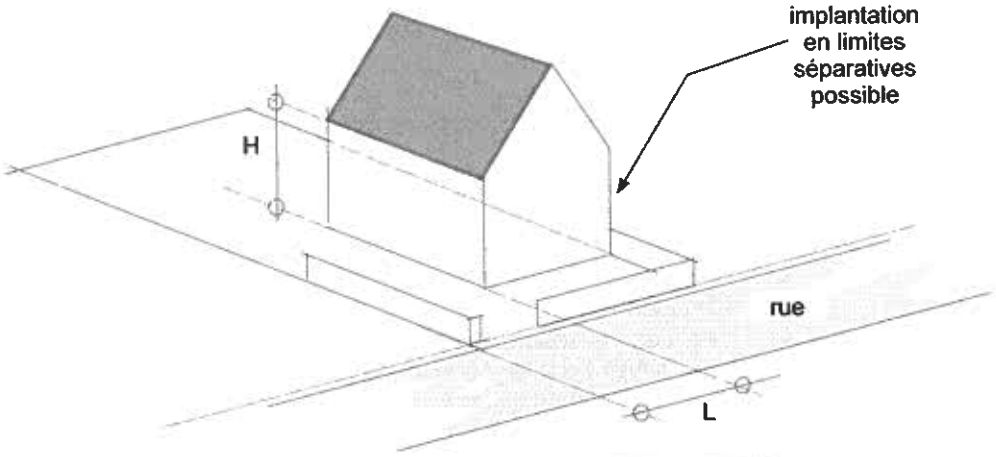
7.1. *Dispositions générales*

Les constructions doivent obligatoirement être édifiées conformément à l'un des cas de figure suivant :

7.1.1. *Cas général*

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier 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.

schéma 1 : règles d'implantation par rapport aux limites séparatives



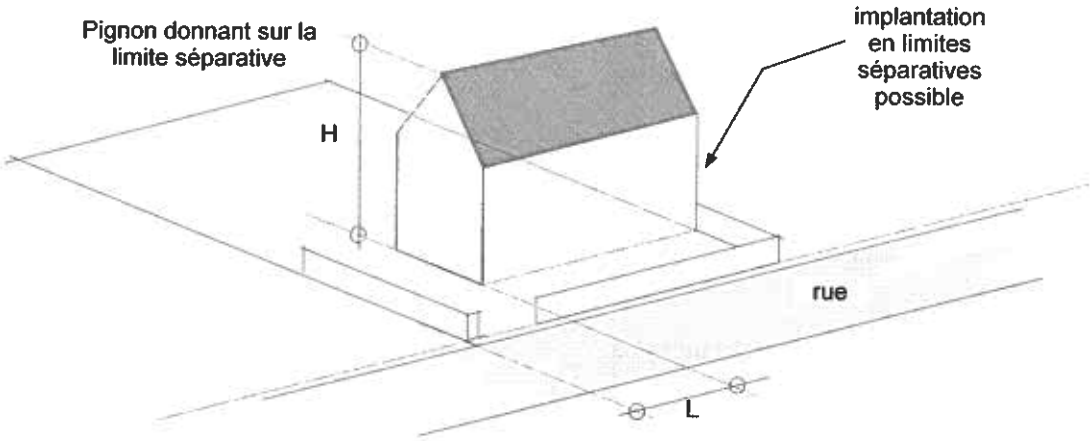
ou implantation sur limite séparative
ou L=H/2 ≥ 3 m minimum

7.1.2. *Cas des pignons dirigés sur la limite séparative*

Dans ce cas, la règle est la suivante : à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier 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 diminuée de trois mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cf schéma 2 page suivante

schéma 2 : règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans le cas d'un pignon dirigé vers la limite séparative



ou implantation sur limite séparative,
ou L=H/2-3m ≥ 3 m minimum

7.2. *Dispositions particulières pour les constructions annexes*

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m^2, doivent être implantées soit sur limite séparative, soit en recul, à au moins 1 mètre de cette limite.

7.3. *Exceptions aux règles et dispositions précédentes*

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

- aux aménagements ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ;
- 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;
- aux postes de transformation électrique qui doivent être implantés :
  - soit sur la limite séparative;
  - soit à une distance minimale de 50 centimètres de cette limite.

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

Non réglementé

Article 9 UB - Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UB- Hauteurs

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel supportant la construction, à l'égout principal de la toiture ou à la faîtière. Ne sont pas compris dans cette hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que antennes, paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

10.1.1. Dispositions générales relatives aux constructions à vocation d'habitat en UBa

Les constructions à vocation d'habitat auront comme hauteur maximale, 13 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.

10.1.2. Dispositions générales relatives aux constructions à vocation d'habitat en UBb

Les construction à vocation d'habitat auront comme hauteur maximale 16 mètres au faîtage et 11 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.

10.1.3. Dispositions générales relatives aux autres types de construction sur l'ensemble de la zone

La hauteur maximale des autres types de construction est limitée à :

- 8 mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse ;
- 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout principal de la toiture pour les autres types de toitures.

10.2. Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone

Les constructions servant de dépendances et d'annexes auront pour hauteurs maximales 3,50 mètres à l'acrotère et 6 mètres au faîte du toit. Lorsque ces constructions sont implantées sur limite séparative leur hauteur, au droit de cette limite, ne pourra excéder 4,50 mètres. 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.

10.3. Exceptions aux règles précédentes pour l'ensemble de la zone

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;
- aux ouvrages de faible emprise et de grande hauteur tels que silos ou tours de fabrication.

Article 11 UB - 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

11.2.1. Toitures

Tous les types de toitures sont admis si la couleur des matériaux de couverture utilisés se rapproche de celle des matériaux du secteur et si elles correspondent au cadre résidentiel existant.

11.2.2. Attiques

Les étages supérieurs en attique seront implantés à une distance minimale de 2 mètres en recul par rapport au plan de la façade.

11.2.3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres comptés à partir du sol naturel.
La hauteur des murs de soutènement n'est pas réglementée.

11.2.4. 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.

11.2.5. Remblais et mouvements de terre

Les constructions devront être adaptées aux pentes naturelles et la création de mouvements artificiels de terrain non indispensables aux fonctionnalités de la construction est interdite. Ne seront admis que :

- le remblaiement au niveau fini des voies et emprises publiques, de la partie de terrain comprise entre la construction et la voirie ;
- les remblais nécessaires à la construction d'une éventuelle terrasse en direction d'une pente naturelle du terrain la surplombant ;
- le comblement d'un creux entre lots voisins en vue de les rendre homogènes.

11.3. Exceptions aux dispositions précédentes

L'ensemble des règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt public ;
- aux constructions techniques de faible emprise tels que postes de transformation électrique ;
- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer ;
- aux vérandas dont la réalisation est libre en ce qui concerne leurs matériaux.

Article 12 UB - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraine.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération autorisée,
- ou l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UB - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces libres

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

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 minimum de 10 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 UB - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE III
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

La zone UC est une zone urbaine, déjà urbanisée, destinée essentiellement à des équipements scolaires, des équipements collectifs de sport, de loisirs et de détente ou des équipements collectifs spécifiques (gymnase, centres médicaux, équipements scolaires, stades...).

C'est une zone où les réseaux existants et la capacité des infrastructures existantes ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions à usage d'équipement collectif ainsi que leurs dépendances.

La vocation de cette zone correspond d'une part aux établissements existants qui, pour l'essentiel, sont des ensembles scolaires et sportifs. Elle correspond d'autre part, à des espaces verts ouverts au public, à aménager ou à développer.

La zone UC est soumis partiellement aux risques d'inondation: le secteur inondable est repéré aux documents graphiques par une trame spécifique.

SECTION I
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UC - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Dispositions générales

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 UC ;
2. les installations et travaux divers suivants:
   - les affouillement ou exhaussement de sols, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UC.

1.2. Dispositions particulières

Les dispositions du §1.1. ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre. Cette reconstruction doit être commencée dans les 2 années suivant le règlement du sinistre.

Cette reconstruction peut par contre être refusée ou être assortie de spécifications particulières pour se conformer aux dispositions exigées en secteur de protection du patrimoine architectural ou en secteur inondable.

Article 2 UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particutlières

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. Dispositions générales

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à des équipements scolaires ou à des équipements collectifs sportifs, culturels et de loisir, de soins (centres médicaux, sanatorium) ou à caractère social (maison de retraite) ;
2. les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement scolaire et aux logements de fonction ou de gardiennage liés aux équipements admis dans la zone ;
3. les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle à condition:

- qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement, la transformation ou l'extension d'une activité existante,
- qu'il n'y ait pas de nuisances pour le voisinage ;

4. les nouvelles constructions à usage d'activité commerciale, à condition qu'elles soient liées à une activité admise dans la zone ;
5. l'aménagement et l'extension des étangs existants, ainsi que la construction ou l'extension d'abris de pêche, à condition qu'ils soient destinés à des activités de pêche collective ;
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 jeux et de sport, non visées à l'article 1 UC,
   - les aires de stationnement,
   - les terrains de camping en dehors des zones inondables,
   - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol admise dans la zone ;
8. les installations classées nouvelles à condition:
   - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
   - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

2.2. *Dispositions particulières pour secteurs inondables*

Dans les secteurs inondables du Framont, les occupations du sol admises ne pourront être autorisées que pour les extensions limitées des constructions existantes, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le niveau supérieur de la dalle de rez-de-chaussée devra être édifié à 50cm au-dessus de la côte des plus hautes eaux connue ;
- les constructions et aménagements seront implantés et orientés de façon à assurer le libre écoulement des eaux, ou de façon à réduire les conséquences de l'implantation sur l'écoulement des crues des constructions et aménagements existantes.

SECTION II
Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UC - 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. Tout accès direct sur la RD1420 et sur la contournante de Schirmeck est interdit.

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.

Article 4 UC - 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, s'il existe, 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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Aussi, l'évacuation des eaux usées 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 UC - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 UC - 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*

6.1.1. *Dispositions générales*

Toute construction ou installation, doit être édifiée :

- soit suivant la ligne des constructions voisines existantes ,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres de la limite d'emprise publique.

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,
- 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.

b. *Dispositions particulières par rapport à la RD1420*
Toute construction ou extension d'une construction existante doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD1420 (REVB).

c. *Dispositions particulières par rapport aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation*
Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

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

6.2.1. *Dispositions particulières par rapport au Framont et autres cours d'eau*
Toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux berges du Framont et des cours d'eau existants ou à modifier 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 forêts*

Toute construction ou installation doit être édifiée à des distances au moins égales à :

- 20 mètres de la lisière des forêts existantes ;
- 10 mètres de la limite cadastrale des forêts soumises au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation électrique et aux installations liées à l'exploitation forestière.

Article 7 UC - 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*

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

7.2. *Dispositions particulières pour les constructions annexes*

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m^2, doivent être implantées soit sur limite séparative, soit en recul à au moins 1 mètre de cette limite.

7.3. *Exceptions aux règles et dispositions précédentes*

Dans toutes les zones, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ,
- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre, cette reconstruction doit être commencée dans les 2 années après le règlement du sinistre;
- aux postes de transformation électrique pourront être implantés :
  - soit sur la limite séparative;
  - soit à une distance minimale de 50 centimètres de cette limite.

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

Non réglementé

Article 9 UC - Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UC - Hauteurs

10.1. *Dispositions générales*

La hauteur totale maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel supportant la construction, non compris les cheminées, antennes ou balustrades, est fixée à 10 mètres au faîtage de la toiture ou à l'acrotère.

10.2. *Dispositions particulières*

Les annexes servant de réserve, de stockage ou de garage à des constructions publiques ou à des constructions à vocation d'activité, auront pour hauteur maximale 6 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.
La hauteur maximale des constructions annexes servant de dépendances aux constructions à usage d'habitation, est fixée à 3,50 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.
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.

10.3. Exceptions aux règles précédentes

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

- aux constructions à usage d'équipements collectifs ou publics ,
- 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, tour de fabrication ou monument.

Article 11 UC - 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

11.2.1. Architecture

Sont interdites les architectures traditionnelles ou passéistes type maison alsacienne à colombage, chalet. Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent être intégrées architecturalement aux autres constructions liées à la vocation de la zone. Les constructions techniques et sanitaires tels que postes de transformation électrique, 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 celles-ci .

11.2.2. Matériaux

Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux colombages, faux pans de bois, etc...). Les matériaux préconisés sont ceux relevant des bâtiments publics modernes ou industriels 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 matièrés ou bétons de décoffrage, le verre, les panneaux de verre, ou de bois ...

Concernant les matériaux de revêtements extérieurs des constructions, il est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts par un enduit (briques creuses, parpaings). Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales.

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, 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 UC - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13 UC - Espaces libres et plantations

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

SECTION III
Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UC - Coefficient d'occupation du sol

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

Non réglementé.

CHAPITRE IV
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone UX

La zone UX est une zone urbaine, déjà urbanisée, à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale.

C'est une zone où les réseaux existants et la capacité des infrastructures existantes ou en cours de réalisation, permet d'admettre immédiatement des constructions à usage d'industrie, d'artisanat ou de commerce.

La zone UX est soumise aux risques d'inondation: le secteur inondable est repéré aux documents graphiques par une trame spécifique.

SECTION I
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UX - 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 UX ;
2. la création d'étangs ;
3. les constructions et installations destinées au recyclage et au retraitement des matériaux inertes ;
4. les installations et travaux divers suivants, quelles que soient leurs dimensions :
   - les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UX ,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

Article 2 UX - 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. Dispositions générales

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 - UX :

1. les constructions et les lotissements à condition qu'ils soient destinés à des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, hôtelières 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 ;
   - qu'elles soient limitées 1 logement et à 100 m2 au maximum de SHON à usage d'habitat, par activité ;
   - 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, fumées, 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. les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux ;

6. les installations et travaux divers suivants:
   - les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
   - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ;
   - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.2. *Dispositions particulières pour les secteurs inondables*

Les occupations du sol admises dans la zone ne pourront être autorisées que sous réserve de respecter les prescriptions spécifiques définies par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sur les zones inondables de la Bruche, telles que :

- la réalisation d'études hydrauliques, d'impact et de réaménagement du site pour la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;
- la mise hors d'eau des constructions et installations admises par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 mètre au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;
- l'interdiction de réaliser des sous-sols ;
- l'obligation d'implanter et d'orienter la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
- l'obligation de réaliser tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation d'une construction existante sur l'écoulement des crues et réciproquement.
- les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.

SECTION II
Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UX - 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.

Tout accès direct sur la RD1420 et sur la contournante de Schirmeck (en projet) est interdit.

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.

Article 4 UX - 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 installation qui requiert d'être assainie, doit évacuer ses eaux domestiques par branchement direct au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Un système d'assainissement particulier peut être exigé en raison de l'incompatibilité de la qualité et de la quantité des eaux industrielles avec les eaux domestiques ou pluviales. Néanmoins, les eaux usées non domestiques ou industrielles peuvent être rejetées dans le réseau collectif public d'assainissement si elles sont compatibles ou sous réserve d'un traitement préalable.

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. Dans les deux cas, l'évacuation des eaux pluviales peut être subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

4.4. Electricité, téléphone, gaz et télédistribution

L'enfouissement des lignes de téléphone et d'électricité peut être prescrit, lors de la délivrance du permis de construire, dans des espaces fragiles pour des raisons d'esthétiques. Cependant, l'enfouissement des branchements privés est obligatoire lorsque les lignes publiques sont enterrées.

Article 5 UX - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 UX - 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 décrochements et les éléments en saillies tels que auvents, balcons, encorbellements, et débords de toiture ne sont pas pris en compte.

6.1. *Implantation par rapport aux voies et places publiques*

6.1.1. *Dispositions générales*

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit suivant la ligne des constructions voisines existantes,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

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 implantés à une distance minimale de 1 mètre de la limite d'emprise publique ;
- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer.

b. *Par rapport à la RD1 420 (Route Express de la Vallée de la Bruche) :*

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance au moins égale à 45 mètres de l'axe de la route.
Pour les autres constructions, ce recul minimal est fixé à 25 mètres.

c. *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.

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 implantées de façon à ne pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue.

6.2.2. *Dispositions particulières par rapport au Framont et autres cours d'eau*

Toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux berges du Framont et des cours d'eau existants ou à modifier et doit être implantée de façon à ne pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue.

6.2.3. *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.

Article 7 UX - 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 limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives. Lorsque la limite séparative constituent 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 :
  - 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 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non accolées situées sur un même terrain doivent être séparées d'une distance d'au moins 4 mètres.

Article 9 UX - Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UX - Hauteurs

La hauteur totale maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel supportant la construction, non compris les cheminées, antennes ou balustrades, est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans toute la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions à usage d'équipements collectifs ou publics ,
- 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 tels que silos, tours de fabrication, bâtiments de stockage, citernes, etc....

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.

Article 11 UX - 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

11.2.1. Architecture

Sont interdites les architectures traditionnelles ou passéistes type maison alsacienne à colombages , chalet.

Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent être intégrées architecturalement aux autres constructions liées à la vocation de la zone.
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 celles-ci.

11.2.2. Matériaux

Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux colombages, faux pans de bois, etc...). Les matériaux préconisés sont ceux relevant des bâtiments publics modernes ou industriels 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, ou de bois ...

Concernant les matériaux de revêtements extérieurs des constructions, il est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts par un enduit (briques creuses, parpaings). Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales.

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 UX - 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 en place de stationnement.

Article 13 UX - 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.

SECTION III
Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol

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

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions Applicables

aux Zones à Urbaniser

P.L.U. Approuvé
Janvier 2008

CHAPITRE I
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU1

Caractère de la zone IAU1

La zone IAU1 est une zone d'extension, 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 d'habitation et leurs dépendances ainsi que les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal. Le développement de Schirmeck étant très limité, la zone ne concerne que quatre localisations, à savoir :

- le flanc de colline situé à Wackenbach, entouré par de l'habitat individuel diffus ,
- le flanc de colline situé à Schirmeck, au pied du Centre Médical Spécialisé,
- le coeur d'îlot localisé à l'arrière de l'ancienne Synagogue ,
- le site de développement du Bergopré, placé en périphérie directe du centre ancien.

Cette zone est divisée en deux secteurs qui se différencient essentiellement par des règles d'occupation, de hauteurs, d'alignement, de prospect et de densité. Il s'agit des secteurs :

- **IAU1a** englobant les 3 premiers sites, ne pouvant supporter que du pavillonnaire et du petit collectif. Ces secteurs sont à vocation principale d'habitat mais pourront admettre des activités non nuisantes. Situé en continuité de zones d'urbanisations récentes les projets devront servir de greffe entre les différents quartiers existants;
- **IAU1b** couvrant l'ensemble des parcelles du lieu dit du "Bergopré", cet ancien site industriel se trouve être situé en plein cœur du bourg de Schirmeck. Ce site a été recensé comme lieu à enjeu majeur pour la ville : il doit permettre un développement harmonieux du noyau urbain initial et un renforcement du rôle de bourg centre de la ville de Schirmeck sur la vallée. Il devra entre autre servir d'articulation entre le centre et l'ensemble des autres quartiers de la ville. Tout comme le centre urbain, ce secteur sera à vocation mixte où équipements, activités et habitat coexisteront impérativement en harmonie. En tant que secteur d'extension de la ville, sa forme urbaine et la typologie des constructions futures seront de type urbain à forte densité.

Les secteurs ne sont pas constructibles en l'état sous peine de créer de grands délaissés et ne peuvent être urbanisés que globalement ou par tranches successives, qu'à condition :

- de respecter une organisation cohérente portant notamment sur les équipements d'infrastructure,
- d'être compatibles avec la voirie et les réseaux existants ou à créer.

Ils ne peuvent être aménagés que dans le cadre de procédures ou d'opérations d'aménagement ou de construction telles que :

- le lotissement,
- la ZAC (zone d'aménagement concerté) sur toute une partie de la présente zone,
- l'AFUA (association foncière urbaine autorisée)
- ou les permis groupés...

Le secteur IAU1b est soumis en partie aux risques d'inondation: le secteur inondable est repéré aux documents graphiques par une trame spécifique.

SECTION I
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IAU1- Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Dispositions générales pour toute la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions nouvelles isolées réalisées en dehors des opérations d'aménagement définies à l'article 2 IAU1 ;
2. les nouvelles constructions à usage agricole et industriel ;
4. les entrepôts commerciaux non visés à l'article 2 IAU1 ;
5. les constructions à usage artisanal, commercial et tertiaire non visées à l'article 2 IAU1 ;
6. les installations classées non visées à l'article 2 IAU1 ;
7. les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
8. le stationnement des caravanes isolées ;
9. les habitations légères de loisirs ;
10. les carrières ,
11. les étangs artificiels non visés à l'article 2 IAU1 ;
12. toutes constructions et aménagements en secteurs inondables (repérés aux documents graphiques), non visés à l'article 2 IAU1 ,
13. les installations et travaux divers suivants :
    - les parcs d'attraction permanents ;
    - les garages collectifs de caravanes ;
    - les dépôts de véhicules non visés à l'article 2 IAU1 ;
    - les affouillements et exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAU1.

1.2. Dispositions particulières dans le secteur IAU1a

Sont interdits les batteries de garages implantées en front de rue (premier front urbain), intégrées ou non dans une construction principale.

Article 2 IAU1- 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

Les constructions ou installations admises ne peuvent être implantées isolément ou au sein d'une opération d'aménagement, qu'à condition :

1. d'être compatible et de ne pas compromettre un développement cohérent ultérieur de la zone;

2. de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
3. de porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha, sauf pour un reliquat de zone ayant une superficie inférieure au minimum exigé, qui dans ce cas pourra néanmoins être urbanisé à condition que le projet couvre la totalité de l'emprise du reliquat concerné ;
4. d'être directement raccordable aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité, existants à proximité de la zone.

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

Sont admises toutes les occupations et d'utilisations du sol, sous réserve des conditions d'urbanisation visées au § 2.1 et des interdictions mentionnées à l'article 1IAU1 :

2.2.1. *Dans toute la zone*

1. 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 nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
   - les aires de jeux et de sport, ainsi que le mobilier urbain ;
2. les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances (bruits, fumées, 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 ;
3. l'aménagement et l'extension des constructions et activités existantes à condition que cette extension ne dépasse pas 30% de la SHOB existante au moment de la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol .

2.2.2. *Dans le secteur IAU1a*

1. les constructions à usage artisanal, commercial et tertiaire à condition : que ces activités soient compatibles avec l'habitat voisin et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage ;
2. les entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés à un commerce de détail.

2.2.3. *Dans le secteur IAU1b*

1. les activités artisanales, commerciales et tertiaires, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage ;
2. les entrepôts commerciaux liés à un commerce de détail ;
3. les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ;
4. les étangs artificiels à condition qu'ils soient aménagés dans le cadre de l'aménagement d'un parc ouvert au public.

2.3. *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 de la Bruche (arrêté préfectoral du 25 novembre 1992), telles que :

- la mise hors eau des constructions par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0.50m au-dessus de la plus haute côte connue des eaux,
- l'absence de sous-sol ;
- l'implantation et l'orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
- et tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation de la construction sur l'écoulement des crues et réciproquement.

Dans les secteurs inondables du Framont, les occupations du sol admises ne pourront être autorisées que pour les extensions limitées des constructions existantes, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le niveau supérieur de la dalle de rez-de-chaussée devra être édifiée à 50cm au-dessus de la côte des plus hautes eaux connue,
- les constructions et aménagements seront implantés et orientés de façon à assurer le libre écoulement des eaux, ou de façon à réduire les conséquences de l'implantation sur l'écoulement des crues des constructions et aménagements existantes.

SECTION II
Conditions de l'occupation du sol

Article 3 IAU1- 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 IAU1- 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 IAU1- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 IAU1- 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. Règle générale

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes isolées qui doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise publique;
- aux constructions techniques de faible emprise tels que postes de transformation électrique qui doivent être implantés 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 ;
- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre. Cette reconstruction doit être commencée dans les 2 années après le règlement du sinistre.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe des chemins ruraux et 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. Dispositions particulières par rapport au Framont et autres cours d'eau

Toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux berges du Framont et des cours d'eau existants ou à modifier et doit être implantée de façon à ne pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue.

6.2.3. 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 forêts*

Toute construction ou installation doit être édifiée à des distances au moins égales à :

- 20 mètres de la lisière des forêts existantes ;
- 10 mètres de la limite cadastrale des forêts soumises au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation électrique et aux installations liées à l'exploitation forestière.

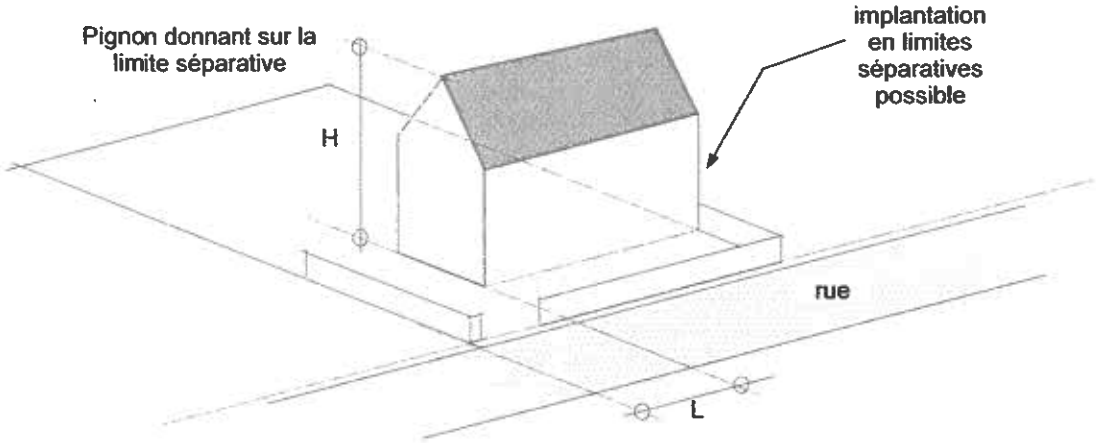
Article 7 IAU1- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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*

Les constructions doivent s'implanter comme suit :

- soit sur limites séparatives ,
- soit en retrait par rapport à ces limites, à une distance au moins égale à 2 mètres.



ou implantation sur limite séparative,
ou L ≥ 2 m minimum

7.2. *Exceptions aux règles et dispositions précédentes*

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

- aux aménagements ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ;
- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre. Cette reconstruction doit être commencée dans les 2 années après le règlement du sinistre;

- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer ;
- aux constructions techniques de faible emprise tels que postes de transformation électrique qui doivent être implantés :
  - soit sur la limite séparative ;
  - soit à une distance minimale de 0,50 mètre de cette limite.

Article 8 IAU1- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 IAU1- Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 IAU1- Hauteurs

10.1. Dispositions générales

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, balustrades, etc... Afin d'assurer l'ordre continu des façades existantes, il est imposé selon le secteur, en plus **des <u>hauteurs</u> <u>maximales</u>, des <u>hauteurs</u> <u>minimales</u>** auxquelles les nouvelles constructions devront être conformes.

10.1.1. En secteur IAU1a

Les constructions auront comme hauteur maximale : 13 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.

10.1.2. En secteur IAU1b

a. Hauteur maximale

Les constructions auront comme hauteur maximale : 16 mètres au faîtage et 11 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.

b. Hauteur minimale

Les constructions auront comme hauteur minimale : 6 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.

c. Hauteur des rez-de-chaussées

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.

10.2. Exceptions aux règles précédentes pour l'ensemble de la zone

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

- aux constructions publiques,

- 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, citernes...

Article 11 IAU1- 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

11.2.1. Toitures

Si la construction comporte une toiture, son faîtage sera parallèle à la limite d'emprise publique ou suivra celui des toitures des constructions avoisinantes

11.2.2. Attiques, encorbellements et décrochements de façade

Les étages supérieurs en attique seront implantés à une distance minimale de 2 mètres en recul par rapport au plan de la façade.

Dans le cas des façades sur rue, les décrochements et encorbellements sont autorisés à condition :

- que l'ensemble des encorbellements sur rue n'excède pas 60% de la longueur totale des façades;
- que l'ensemble des décrochements en recul par rapport au plan de la façade n'excède pas 40% de la longueur totale de ces façades.

11.2.3. Portes de garage et garages

Il est interdit pour l'ensemble de la zone, les batteries de garages disposées en front de rue, intégrées ou non dans une construction .

11.2.4. 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.

11.2.5. Remblais et mouvement de terre

Les constructions devront être adaptées aux pentes naturelles et la création de mouvements artificiels de terrain non indispensables aux fonctionnalités de la construction est interdite.

Ne seront admis que :

- le remblaiement au niveau fini des voies et emprises publiques, de la partie de terrain comprise entre la construction et la voirie ;
- les remblais nécessaires à la construction d'une éventuelle terrasse en direction d'une pente naturelle du terrain la surplombant ;
- le comblement d'un creux entre lots voisins en vue de les rendre homogènes.

11.3. *Exceptions aux dispositions précédentes*

L'ensemble des règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions publiques,
- aux constructions techniques de faible emprise tels que postes de transformation électrique ;
- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer ;
- aux vérandas dont la réalisation est libre en ce qui concerne leurs matériaux.

Article 12 IAU1- Obligation de réaliser des aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraine. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération autorisée,
- l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 IAU1- Espaces libres et plantations

Les espaces libres situés entre la construction et la limite d'emprise de ses voies de desserte seront soit aménagés en espace urbain minéral dallé, soit traités en espaces verts. Les aires de stockage et les dépôts 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 les constructions voisines. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres ou aménagés en espaces verts ou jardin d'agrément.

SECTION III
Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IAU1- Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

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.

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 utilsations 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 1 logement et à 100 m2 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, fumées, 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 de la Bruche (arrêté préfectoral du 25 novembre 1992), telles que :

- la mise hors eau des constructions par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0.50m au-dessus de la plus haute côte connue des eaux, et l'absence de sous-sol ;
- l'implantation et l'orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
- et tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation de la construction sur l'écoulement des crues et réciproquement.

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 constituent 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 faîtage 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.

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 matièrés 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-œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Non réglementé.

CHAPITRE III
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU3

Caractère de la zone IAU3

La zone IAU3 est une zone urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone. Elle est destinée à une urbanisation organisée à court et moyen terme en vue de l'implantation d'équipements collectifs à usage de loisirs, culturels, éducatifs et sportifs.

Le site concerné est le bas de versants des Prés des Cloches, il est destiné au Mémorial.

SECTION I
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IAU3- 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 IAU3 ;
2. les installations et travaux divers suivants, quelles que soient leurs dimensions:
   - les aires de jeux destinées à des activités motorisés
   - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAU3.

Article 2 IAU3- 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

Les constructions ou installations admises ne peuvent être implantées isolément ou au sein d'une opération d'aménagement, qu'à condition :

1. d'être compatible avec un développement ultérieur cohérent de la zone;
2. d'être directement raccordable aux réseaux publics existants à proximité de la zone; à défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement, les eaux usées pourront être évacuées vers un système d'assainissement autonome.

2.2. Occupations et Utilisations du Sol admises sous conditions

Sont admis les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions d'urbanisation citées au § 2.1, des conditions particulières énumérées ci-dessous, et des interdictions de l'article 1 IAU3 :

1. les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à des équipements collectifs culturels et éducatifs ;
2. les constructions à usage de commerce, de restauration et à usage hôtelier à condition qu'elles constituent le complément normal et nécessaire au fonctionnement du Mémorial ;
3. les constructions à usage d'entrepôts et d'archives à condition qu'elles soient liées et nécessaires au Mémorial ;
4. les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction et de gardiennage liés et nécessaires aux constructions et

installations autorisées dans la présente zone et pour les personnes dont la présence permanente est indispensable ;

5. les constructions annexes à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions admises dans la zone ,
6. les jardins et parcs publics et autres aménagements et installations liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
7. les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux,
8. 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 autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

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.

SECTION II
Conditions de l'occupation du sol

Article 3 IAU3- 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 IAU3- 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 installation qui requiert d'être assainie doit évacuer ses eaux domestiques par branchement direct au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement direct possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées vers un système d'assainissement autonome.

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 IAU3- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 IAU3- 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

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 :

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

b. Dispositions particulières par rapport à la R.D. 392

Toute construction ou toute extension d'une construction existante doit être implantée à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la R.D. 392 .

c. Dispositions particulières par rapport aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

6.2. Implantation par rapport aux forêts

Toute construction ou installation doit être édifiée à des distances au moins égales à :

- 20 mètres de la lisière des forêts existantes ;
- 10 mètres de la limite cadastrale des forêts soumises au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation électrique et aux installations liées à l'exploitation forestière.

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 IAU3- 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).

Toute construction doit être implantée soit sur limite, soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

Cette règle ne s'applique pas :

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

Article 8 IAU3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 IAU3- Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 IAU3- Hauteurs

Non réglementé

Article 11 IAU3- Aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 IAU3- 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 en place de stationnement.

Article 13 IAU3- 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 liées aux activités autorisées, 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.

Cette disposition ne concerne pas les emprises ferroviaires.

SECTION III
Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IAU3- Coefficient d'occupation du sol

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

Non réglementé.

CHAPITRE IV
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone IIAU

La zone IIAU est une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future organisée à long terme. Elle est réservée principalement à l'implantation d'équipements à usage de loisirs, culturels, éducatifs, sportifs et touristiques et de l'habitat. Elle pourra accueillir également des commerces, des bureaux, des services et des équipements collectifs, ainsi que des habitations légères de loisirs. Les activités artisanales y sont admises sous certaines conditions. Les sites concernés sont les deux bas de versants du Muehlmatt et du Rain la Folie et l'ancien site du camping de Schirmeck.

Cette zone est divisée en trois secteurs. Il s'agit des secteurs :

- **IIAUa** secteur du Muehlmatt situé en contact direct avec les nouveaux quartiers de Schirmeck et la forêt, est destiné principalement à l'habitat sous toutes ses formes ou à aux équipements à usage de loisirs comprenant les habitations légères de loisirs.

- **IIAUb** englobant l'ancien dépôt de machines SNCF de Schirmeck et une partie des collines exposées Sud-Est de l'entrée d'agglomération, ce secteur a pour destination principale l'implantation d'équipements à usage de loisirs, culturels, éducatifs, sportifs et touristiques et les logements qui en sont un complément normal. Il pourra accueillir également des commerces, des bureaux, des services et des équipements collectifs

- **IIAUc** englobant l'ancien camping de Schirmeck, la vocation de ce secteur sera soit l'habitat, incluant l'habitations légères de loisirs et sous certaines conditions, les activités artisanales

La zone IIAU n'est pas constructible à l'heure actuelle. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.. Elle devra être aménagée de façon progressive, dans le cadre d'opérations d'ensemble. N'étant pas urbanisable dans l'immédiat, cette zone est dans le présent document peu réglementée. Les règles complémentaires seront élaborées au moment de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, sur la base de projets plus précis.

Pour le secteur IIAUc (ancien camping), situé hors agglomération et soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, son éventuel classement en IAU ou en U passera obligatoirement par des études répondant aux exigences de cet article. Le secteur IIAUc est de plus soumis aux risques d'inondation: le secteur inondable est repéré aux documents graphiques par une trame spécifique. Ces zones inondables ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 25 Novembre 1992. La prise en compte de ce risque et le respect des prescriptions préfectorales devront être assurés par la réglementation qui devra obligatoirement être élaborée pour l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Tout projet d'aménagement ou de construction fera l'objet d'une étude hydraulique, destinée à mesurer l'impact sur les crues.

SECTION I
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Dans toute la zone

Sont interdites :

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 IIAU,

Article 2 IIAU - 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. Dispositions générales

Sont admises toutes les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux à condition qu'ils ne compromettent pas une urbanisation cohérente de la zone ;
2. les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer ;
3. l'aménagement et l'extension 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.

2.2. 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.

2.3. 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 de la Bruche (arrêté préfectoral du 25 novembre 1992), telles que :

- la mise hors eau des constructions par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0.50m au-dessus de la plus haute côte connue des eaux,
- l'absence de sous-sol ;
- l'implantation et l'orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
- et tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation de la construction sur l'écoulement des crues et réciproquement.

SECTION II
Conditions de l'occupation du sol

Article 3 IIAU - Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 IIAU - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 IIAU - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 IIAU - 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.

6.1. Implantation par rapport aux voies et chemins ruraux

Les constructions et installations doivent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies, places, chemins ruraux et chemins d'exploitation ,
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies, places, chemins ruraux et chemins d'exploitation.

6.2. Implantation par rapport aux forêts

Toute construction ou installation doit être édifiée à des distances au moins égales à :
- 20 mètres de la lisière des forêts existantes ;
- 10 mètres de la limite cadastrale des forêts soumises au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation électrique et aux installations liées à l'exploitation forestière.

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.

6.4. *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.

Article 7 IIAU - 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).
Les constructions doivent s'implanter comme suit :

- soit sur limites séparatives,
- soit en retrait par rapport à ces limites, à une distance au moins égale à 1 mètre.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer.

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

Non réglementé.

Article 9 IIAU - Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 IIAU - Hauteurs

Pour les terrains situés en zone inondable, la dalle du rez-de-chaussée à créer devra être édifiée à une côte située à 0.50m au-dessus de la plus haute côte connue des eaux.

Article 11 IIAU - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 IIAU - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Non réglementé.

Article 13 IIAU - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III
Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IIAU - Coefficient d'occupation du sol

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

Il est non réglementé.

TITRE IV

Dispositions Applicables

aux Zones Agricoles

P.L.U. Approuvé
Janvier 2008

CHAPITRE I
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone A est une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est composée de deux secteurs de zone :

- **Aa :** secteur de bas de versant, pouvant permettre l'accueil des activités agricoles et des sorties d'exploitation.

- **Ab :** en contact direct avec les forêts de la commune, ce secteur est totalement inconstructible en raison du patrimoine agricole à protéger, de la qualité des sites, des milieux naturels voisins (notamment forestier), des paysages et de leur intérêt écologique.

SECTION I
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 A - 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 A,
2. la création d'étangs,
3. les installations et travaux divers suivants, quelles que soient leurs dimensions:
   - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 A.

Article 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à de 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. Occupations et utilisations du sol admises dans toute la zone

Sont admises, toutes les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. les installations sommaires mobiles et les abris de pacage à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'agriculture,
3. les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux ,
4. les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient liés et indispensables à l'entretien, à la mise en valeur et à la surveillance des cours d'eau et des forêts ;
5. la réalisation des opérations inscrites en emplacement réservé ,
6. 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 nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone .

2.2. Occupations et utilisations du sol admises par secteur

Sont admises, dans le secteur Aa, toutes les occupations et d'utilisations du sol suivantes:

1. les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation.

SECTION II
Conditions de l'occupation du sol

Article 3 A - 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.

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.

3.2. Dispositions particulières

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 A - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public. Toutefois, à défaut de branchement direct possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers.

Lorsque la construction n'est pas raccordable au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire peut être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m3 si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

4.2. Eaux usées

4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit évacuer ses eaux domestiques par branchement direct au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement direct possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées vers un système d'assainissement autonome.

4.2.2. Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ou 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 un prétraitement agréé. 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.

Article 5 A - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 A - 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.

6.1. *Implantation par rapport aux voies et chemins ruraux*

Les constructions et installations doivent être édifiées à des distances au moins égales à :
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 392,
- 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à créer ou à modifier,
- 6 mètres de l'axe des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

6.2. *Implantation par rapport aux forêts*

Toute construction ou installation doit être édifiée à des distances au moins égales à :
- 20 mètres de la lisière des forêts existantes,
- 10 mètres de la limite cadastrale des forêts soumises au régime forestier.

6.3. *Implantation par rapport aux cours d'eau*

Sauf en cas d'aménagement, de transformation, d'extension ou de reconstruction d'une construction existante, toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau existants ou à modifier et devra être implantée de façon à ne pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue.

6.4. *Exceptions aux dispositions précédentes*

Les règles des § 6.1., 6.2., 6.3. ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées à l'exploitation forestière,
- aux constructions, et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eaux .
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux, telles que postes de transformation électrique, qui doivent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

Article 7 A - 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).

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative. Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions limitées des constructions existantes,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux, telles que postes de transformation électrique, qui doivent être édifiées à une distance au moins égale à 0,50 mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 A - Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 A - 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 10 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère. La hauteur totale maximale des autres constructions est fixée à 11 mètres au faîte du toit ou à l'acrotère. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par sinistre. Cette reconstruction doit être commencée dans les 2 années après le règlement du sinistre;
- aux constructions spéciales à usage agricole tels que silos-tours, séchoirs à tabac, etc... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 A - Aspect extérieur

"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."

Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux colombages, faux pans de bois, etc...).

Article 12 A - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 A - Espaces libres et plantations

Les abords des constructions doivent être aménagés. Ils devront être arborés afin de faciliter l'intégration de celles-ci dans le site.

SECTION III
Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 A - Coefficient d'occupation du sol

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

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions Applicables

aux Zones Naturelles et Forestières

P.L.U. Approuvé
Janvier 2008

CHAPITRE I
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle non desservie par des équipements publics, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est composée de quatre secteurs de zone :

■ **Na :** correspondant aux espaces en forêt ou destinés à la plantation forestière à protéger. et la Côte du Château où passera la contournante de Schirmeck

■ **Nc :** correspondant aux espaces naturels en bas de versant, situés entre les vallées et les massifs forestiers.
La plus grande partie de ce secteur couvre :
- les versants orientés Sud de la vallée autour de Wackenbach ;
- et certains versants orientés Sud de la vallée de la Bruche au Nord de Schirmeck.

Le secteur est soumis en partie aux risques d'inondation du Framont: les secteurs inondables sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique

■ **Ne :** correspondant aux espaces naturels en bas de versant entourant le Centre Hospitalier Spécialisé et s'ouvrant vers le Mémorial.

Ces espaces correspondant aux jardins de l'ancien Sanatorium et de la vallée du Grouhé où coule une cascade, seront affectés à des espaces naturels où pourraient être aménagées des installations sportives de plein air, des aménagements de loisirs ou à l'accueil d'activités agricoles liées aux jardins et vergers du Sanatorium.

■ **Ni :** correspondant aux espaces naturels bordant la Bruche, classés en ZONE I, inondables et inconstructibles **par arrêté préfectoral du 25 novembre 1992**.

Les secteurs Ni et Nc sont soumis aux risques d'inondation : les secteurs inondables sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique.

SECTION I
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 N - 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 2N ,
2. les installations et travaux divers suivants, quelles que soient leurs dimensions, les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2N.

Article 2 N - 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. Occupations et utilisations du sol admises dans toute la zone sauf secteur Ni

Sont admises dans toute la zone, toutes les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient indispensables à l'entretien, à la mise en valeur et à la surveillance des cours d'eau et de leurs berges et des forêts ;
2. les installations sommaires à condition qu'elles soient nécessaires au tourisme vert,
3. les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux ;
4. la réalisation des opérations inscrites en emplacement réservé ;
5. les installations et travaux divers suivants :
   - les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ,
   - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone .

2.2. Occupations et utilisations du sol admises par secteur

Sont admises, toutes les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

2.2.1. Dans le secteur Na

1. les constructions, installations, travaux et équipements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation forestière;
2. l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de la destination initiale du bâtiment .
3. les constructions, travaux et installations à condition qu'ils soient nécessaires au réaménagement paysager de la Côte du Château et à la réfection du Château.

2.2.2. *Dans le secteur Nc*

1. l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de la destination initiale du bâtiment.
2. les constructions et installations d'une emprise au sol inférieure à 50 m2, à condition qu'elles soient destinées au abris de pacage ou à l'élevage.
3. les constructions, travaux et installations nécessaires au réaménagement paysager du bas de versant ;
4. sur l'emprise des Chemins de Fer, les travaux, installations et constructions à condition qu'ils soient liés à l'activité ferroviaire.

2.2.3. *Dans le secteur Ne*

3. les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au tourisme pédestre et aux loisirs (parcours de santé, aire de boules, aires de sport de plein air, promenades, etc ...),
4. les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'exploitation du jardin du Centre Médical Spécialisé ou à des activités touristiques ayant pour support l'activité agricole, le jardinage et l'exploitation des vergers ,
5. les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'aménagement d'un parc touristique et animalier ,

2.2.4. *Dans le secteur Ni*

1. les constructions des Services Publics dans le but d'intérêt public n'ayant pour but ni l'accueil, ni la fréquentation du public ;
2. les constructions de bâtiments liées à l'exploitation ou à l'implantation de conduites de transport d'énergie et notamment :
   - transport d'hydrocarbures gazeux, liquides ou liquéfiés,
   - transport de produit chimique ;
3. la construction d'un bâtiment (club house) par ensemble sportif existant n'excédant pas 25m² de plancher ;
4. les travaux concernant des constructions existant à la date de l'arrêté du préfet en date du 25 novembre 1992 n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, ou d'agrandir des locaux au sous-sol ,
5. les infrastructures linéaires (ex. : piste cyclable) d'intérêt public sous réserve de conception assurant le libre écoulement des eaux ;

2.3. *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 de la Bruche (arrêté préfectoral du 25 novembre 1992), telles que :

- la mise hors eau des constructions par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0.50m au-dessus de la plus haute côte connue des eaux, et l'absence de sous-sol ;
- l'implantation et l'orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
- et tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation de la construction sur l'écoulement des crues et réciproquement.

Dans les secteurs inondables du Framont, les occupations du sol admises ne pourront être autorisées que pour les extensions limitées des constructions existantes, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le niveau supérieur de la dalle de rez-de-chaussée devra être édifiée à 50cm au-dessus de la côte des plus hautes eaux connue,
- les constructions et aménagements seront implantés et orientés de façon à assurer le libre écoulement des eaux, ou de façon à réduire les conséquences de l'implantation sur l'écoulement des crues des constructions et aménagements existantes.

SECTION II
Conditions de l'occupation du sol

Article 3 N - 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. 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.

3.2. Dispositions particulières

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 N - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public. Toutefois, à défaut de branchement direct possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers. Lorsque la construction n'est pas raccordable au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire peut être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m3 si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

4.2. Eaux usées

4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit évacuer ses eaux domestiques par branchement direct au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement direct possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées vers un système d'assainissement autonome.

4.2.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou 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 un prétraitement agréé. 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.

Article 5 N - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 N - 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.

6.1. *Implantation par rapport aux voies et chemins ruraux*

Les constructions et installations doivent être édifiées à des distances au moins égales à :

- 25 mètres de l'axe de la RD1420, (Route Express de la Vallée de la Bruche),
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 392,
- 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à créer ou à modifier,
- 6 mètres de l'axe des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

6.2. *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.

6.3. *Implantation par rapport aux forêts*

Toute construction ou installation doit être édifiée à des distances au moins égales à :

- 20 mètres de la lisière des forêts existantes ;
- 10 mètres de la limite cadastrale des forêts soumises au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation forestière, au tourisme et aux loisirs ainsi qu'aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux, telles que postes de transformation électrique. Elle ne s'applique pas non plus aux extensions des constructions existantes.

6.4. *Implantation par rapport aux cours d'eau*

6.4.1. *Règle générale 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.

6.4.2. *Dispositions particulières par rapport au Framont et autres cours d'eau*

Sauf en cas d'aménagement, de transformation, d'extension ou de reconstruction d'une construction existante, toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau existants ou à modifier et devra être implantée de façon à ne pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue.

6.4.3. *Exceptions aux dispositions précédentes*

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eaux.

6.5. *Exceptions aux dispositions précédentes*

Les règles des § 6.1., 6.2., 6.3. et 6.4. ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux, telles que postes de transformation électrique, qui doivent être édifiées à une distance au moins égale à 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

Article 7 N - 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).

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions limitées des constructions existantes,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux, telles que postes de transformation électrique, qui doivent être édifiées à une distance au moins égale à 0,50 mètre de la limite séparative ;
- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer

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

Non réglementé.

Article 9 N - Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 N - Hauteurs

Non réglementé.

Article 11 N - Aspect extérieur

"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."

Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux colombages, faux pans de bois, etc...)..

Article 12 N - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 N - Espaces libres et plantations

Les abords des constructions doivent être aménagés. Ils devront être arborés afin de faciliter l'intégration de celles-ci dans le site.

Cette disposition ne concerne pas les emprises ferroviaires.

SECTION III
Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 N - Coefficient d'occupation du sol

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

Non réglementé.