



Commune de
SOULTZ-LES-BAINS

DISPOSITIONS GENERALES

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

Règlement

SOMMAIRE GENERAL

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4	
Article 1 :	Champ d'application territorial du plan	4
Article 2 :	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	4
Article 3 :	Division du territoire en zones	4
Article 4 :	Adaptations mineures	5
Article 5 :	Définition de certains termes ou expression employés dans le présent règlement	5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8	
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	8	
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	8	
Article 1 UA :	Occupations et utilisations du sol admises	8
Article 2 UA :	Occupation et utilisations du sol interdites	9
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9	
Article 3 UA :	Accès et Voirie	9
Article 4 UA :	Desserte par les réseaux	10
Article 5 UA :	Caractéristique des terrains	10
Article 6 UA :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	11
Article 7 UA :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
Article 8 UA :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	12
Article 9 UA :	Emprise au sol	12
Article 10 UA :	Hauteur des constructions	12
Article 11 UA :	Aspect extérieur	13
Article 12 UA :	Stationnement	14
Article 13 UA :	Espaces libres et plantations	15
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	15	
Article 14 UA :	Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	15
Article 15 UA :	Dépassement du C.O.S.	15
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	16	
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16	
Article 1 UB :	Occupations et utilisations du sol admises	16
Article 2 UB :	Occupation et utilisations du sol interdites	17
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18	
Article 3 UB :	Accès et Voirie	18
Article 4 UB :	Desserte par les réseaux	19
Article 5 UB :	Caractéristique des terrains	19
Article 6 UB :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	20
Article 7 UB :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	21
Article 8 UB :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	22
Article 9 UB :	Emprise au sol	22
Article 10 UB :	Hauteur des constructions	23
Article 11 UB :	Aspect extérieur	23
Article 12 UB :	Stationnement	25
Article 13 UB :	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	26
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	26	
Article 14 UB :	Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	26
Article 15 UB :	Dépassement du C.O.S.	26
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	27	
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	27	

Article 1 UX :	Occupations et utilisations du sol admises	27
Article 2 UX :	Occupation et utilisations du sol interdites	27
SECTION II :	CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	28
Article 3 UX :	Accès et Voirie	28
Article 4 UX :	Desserte par les réseaux	28
Article 5 UX :	Caractéristique des terrains	28
Article 6 UX :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	30
Article 7 UX :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	31
Article 8 UX :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
Article 9 UX :	Emprise au sol	31
Article 10 UX :	Hauteur des constructions	31
Article 11 UX :	Aspect extérieur	32
Article 12 UX :	Stationnement	32
Article 13 UX :	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	33
SECTION III :	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	33
Article 14 UX :	Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	33
Article 15 UX :	Dépassement du C.O.S.	33
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		34
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA1		34
SECTION I :	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	34
Article 1 INA1 :	Occupations et utilisations du sol admises	34
Article 2 INA1 :	Occupation et utilisations du sol interdites	36
SECTION II :	CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	37
Article 3 INA1 :	Accès et Voirie	37
Article 4 INA1 :	Desserte par les réseaux	37
Article 5 INA1 :	Caractéristique des terrains	38
Article 6 INA1 :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	38
Article 7 INA1 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	39
Article 8 INA1 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	40
Article 9 INA1 :	Emprise au sol	40
Article 10 INA1 :	Hauteur des constructions	41
Article 11 INA1 :	Aspect extérieur	41
Article 12 INA1 :	Stationnement	42
Article 13 INA1 :	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	43
SECTION III :	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	43
Article 14 INA1 :	Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	43
Article 15 INA1 :	Dépassement du C.O.S.	43
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IINA		44
SECTION I :	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
Article 1 IINA :	Occupations et utilisations du sol admises	44
Article 2 IINA :	Occupation et utilisations du sol interdites	44
SECTION II :	CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	44
Article 3 IINA :	Accès et Voirie	44
Article 4 IINA :	Desserte par les réseaux	45
Article 5 IINA :	Caractéristique des terrains	45
Article 6 IINA :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	45
Article 7 IINA :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	45
Article 8 IINA :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	45
Article 9 IINA :	Emprise au sol	45
Article 10 IINA :	Hauteur des constructions	45
Article 11 IINA :	Aspect extérieur	46

Article 12 IINA :	Stationnement	46
Article 13 IINA :	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	46
SECTION III :	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	46
Article 14 IINA :	Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	46
Article 15 IINA :	Dépassement du C.O.S.	46
CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC		47
SECTION I :	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	47
Article 1 NC :	Occupations et utilisations du sol admises	47
Article 2 NC :	Occupation et utilisations du sol interdites	49
SECTION II :	CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	49
Article 3 NC :	Accès et Voirie	49
Article 4 NC :	Desserte par les réseaux	49
Article 5 NC :	Caractéristique des terrains	50
Article 6 NC :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	50
Article 7 NC :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	51
Article 8 NC :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	51
Article 9 NC :	Emprise au sol	51
Article 10 NC :	Hauteur des constructions	51
Article 11 NC :	Aspect extérieur	52
Article 12 NC :	Stationnement	52
Article 13 NC :	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	52
SECTION III :	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	52
Article 14 NC :	Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	52
Article 15 NC :	Dépassement du C.O.S.	52
CHAPITRE 5 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND		53
SECTION I :	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	53
Article 1 ND :	Occupations et utilisations du sol admises	53
Article 2 ND :	Occupation et utilisations du sol interdites	55
SECTION II :	CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	56
Article 3 ND :	Accès et Voirie	56
Article 4 ND :	Desserte par les réseaux	56
Article 5 ND :	Caractéristique des terrains	57
Article 6 ND :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	57
Article 7 ND :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	58
Article 8 ND :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	58
Article 9 ND :	Emprise au sol	58
Article 10 ND :	Hauteur des constructions	58
Article 11 ND :	Aspect extérieur	59
Article 12 ND :	Stationnement	59
Article 13 ND :	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	59
SECTION III :	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	59
Article 14 ND :	Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	59
Article 15 ND :	Dépassement du C.O.S.	59

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Soultz-les-Bains dans le département du Bas-Rhin tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles édictées dans le présent règlement se rajoutent aux autres règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol. Par ailleurs un certain nombre de dispositions du Code de l'Urbanisme se superposent à celles du P.O.S. Il en est ainsi notamment des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Règlement National d'Urbanisme.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent P.O.S. est divisé en 7 zones.

La zone urbaine UA où s'appliquent les dispositions chapitre I du titre II du règlement.

La zone urbaine UB divisée en quatre secteurs UBa, UBb, UBs et UBh où s'appliquent les dispositions du chapitre II titre II du règlement.

La zone urbaine UX où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement.

La zone naturelle INA1 divisée en trois secteurs INA1a, INA1b et INA1s où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement.

La zone naturelle IINA divisée en deux secteurs IINA1 et IINA2 où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement.

La zone naturelle NC divisée en quatre secteurs NCa, NCb, NCv et NCj où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre III du règlement.

La zone naturelle ND divisée en cinq secteurs NDa, NDb, NDi, NDp et NDz où s'appliquent les dispositions du chapitre VI du titre III du règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent P.O.S. 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.

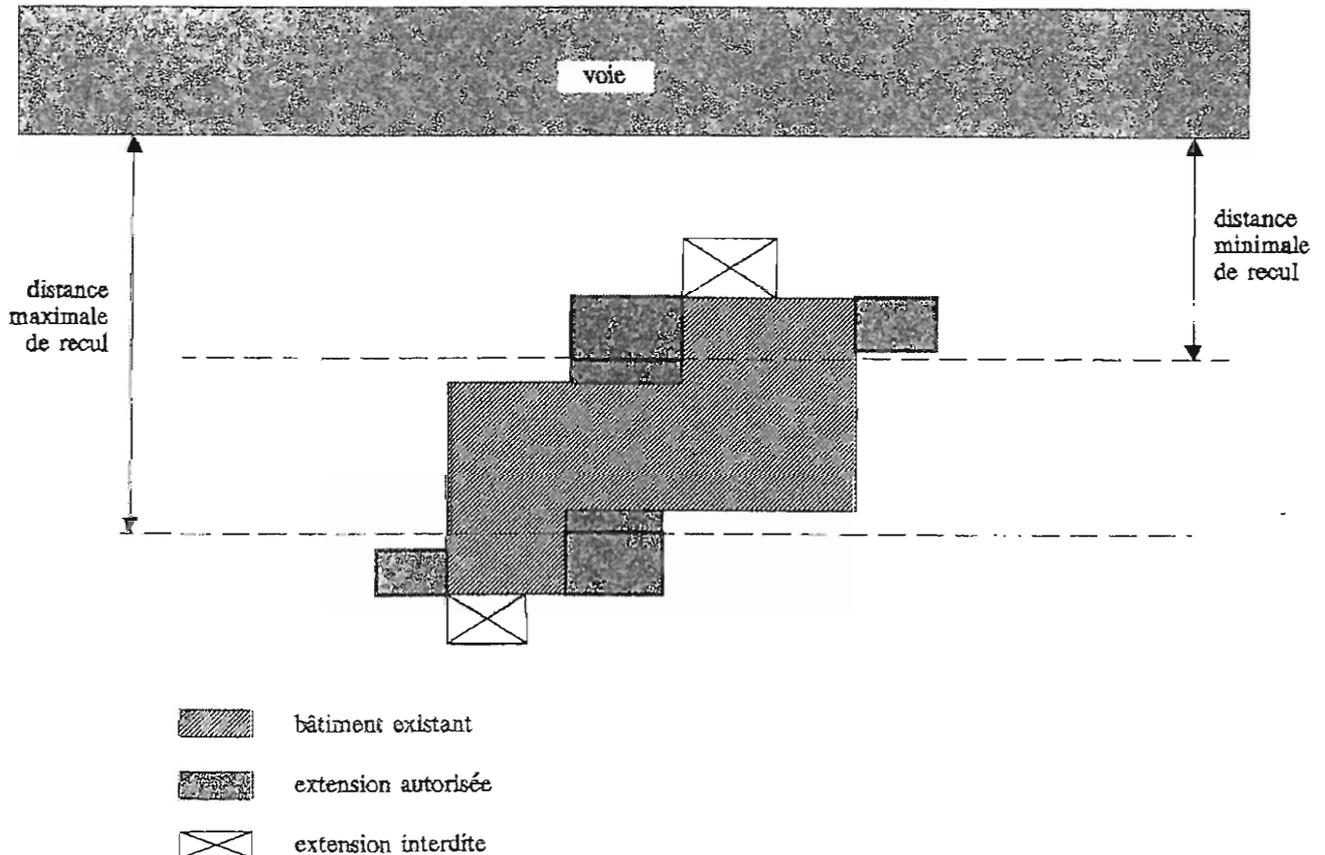
Article 5 : Définition de certains termes ou expressions employés dans le présent règlement

Aggravation de la non conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

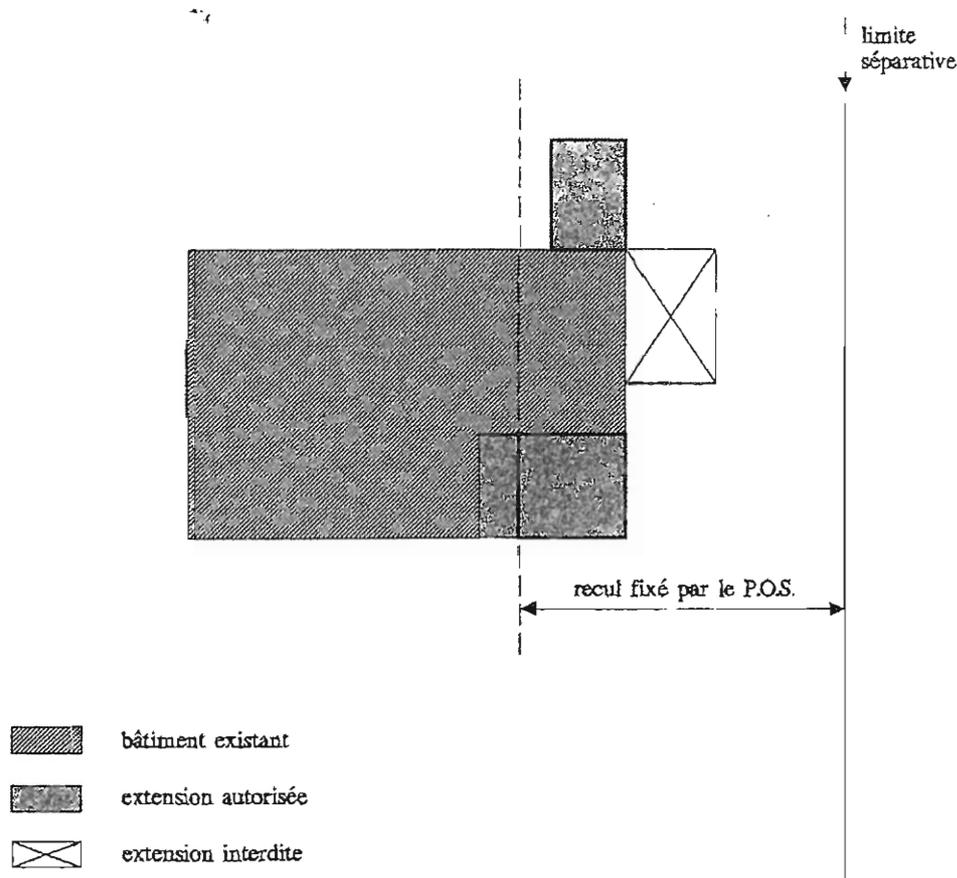
⇒ *par rapport à la limite de la voie*

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



⇒ *par rapport à la limite séparative*

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



La Surface de plancher :

La définition de la Surface de plancher est donnée par l'article R112-2 modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1 du Code de l'Urbanisme.

Le Coefficient d'Occupation des Sols :

La définition du C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) est donnée par l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Bâtiment en deuxième ligne :

Bâtiment situé à l'arrière d'un bâtiment existant, soit sur la même unité foncière, soit lorsque le terrain ne dispose que d'un accès sur la voie principale.

Logement de fonction:

Est dénommé logement de fonction ou de gardiennage tout bâtiment situé sur le terrain d'implantation de l'entreprise ou de l'exploitation agricole et destiné à accueillir les personnes dont la présence sur le site est nécessaire