



**Commune de**

# **SOULTZ-LES-BAINS**

**Règlement**

**Zone UA**

<b>SECTION I :</b>	<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>8</b>
Article 1 UA :	Occupations et utilisations du sol admises	8
Article 2 UA :	Occupation et utilisations du sol interdites	9
<b>SECTION II :</b>	<b>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>9</b>
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
<b>SECTION III :</b>	<b>POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>15</b>
Article 14 UA :	Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	15
Article 15 UA :	Dépassement du C.O.S.	15

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

La zone UA correspond au village ancien, densément urbanisé, fortement marqué par sa structure ancienne à vocation agricole.

La zone UA est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions. Le développement de l'urbanisation à dominante d'habitat, inclue les activités, commerces, bureaux et services ainsi que leurs dépendances.

Par ailleurs, cette zone comporte des secteurs, repérés par graphisme particulier au plan de zonage, soumis au risque d'inondation, qui devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Mossig.

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

#### **Article 1UA : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **Sont admises**

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2UA et sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.

##### **Sont admis sous conditions**

- les établissements et activités industrielles, artisanales ou de bureaux, les dépôts et les stockages compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les entrepôts commerciaux liés à une surface commerciale ou une activité artisanale ou industrielle existante dans la zone et l'aménagement et l'extension de ceux existants,
- les services et les commerces d'une superficie hors œuvre nette inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de vente,
- les aménagements, transformations et extensions des exploitations agricoles existantes,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

### **Article 2UA : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir,
- les établissements et activités industrielles, artisanales ou de bureaux, les dépôts et les stockages incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les entrepôts commerciaux non liés à une surface commerciale ou une activité artisanale ou industrielle existante dans la zone,
- les services et les commerces d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 400m<sup>2</sup> de surface de vente,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation des sols autorisée
- les dépôts de déchets,
- les étangs, les carrières
- les habitations légères de loisirs, les terrains de camping, les terrains de caravanage, les garages collectifs de caravanes, le stationnement des caravanes.

---

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article 3UA : Accès et voirie**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

##### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé 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 le service d'enlèvement des ordures ménagères.

##### **Accès**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des 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.

### **Article 4UA : Desserte par les réseaux**

---

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **Assainissement**

##### *⇒ Eaux usées domestiques*

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

##### *⇒ Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

##### *⇒ Eaux pluviales*

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau, 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 propriétaires qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent être enterrés.

### **Article 5UA : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Par rapport aux voies routières**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions ou installations en recul par rapport à l'alignement est autorisée dans les cas suivants :

- respect la ligne de construction des bâtiments existants, lorsque ces derniers sont implantés en recul par rapport à l'alignement,
- bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité (voir définition titre1 article5) de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci.
- bâtiments situés dans la partie arrière de l'unité foncière lorsque la façade sur rue de la parcelle est occupée par une construction implantée suivant les dispositions mentionnées à l'alinéa 1.

### **Par rapport aux voies d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à plus de cinq mètres des berges d'un cours d'eau.

## **Article 7UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Bâtiments sur rue**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre soit en s'implantant franchement sur limite séparative, soit en respectant un recul maximum de 0,70 m.

Toutefois, en cas d'impossibilité due à la configuration des parcelles ou au caractère des constructions avoisinantes, cette règle n'est obligatoire que pour l'une des limites latérales. Dans ce cas, par rapport à l'autre limite séparative latérale, la construction devra être implantée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 4 mètres.

La continuité de la façade sur rue devra néanmoins être assurée par un mur de clôture d'au moins 2,00 m de haut.

**Bâtiments en 2ème ligne (voir définition titre1 article5)**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Les constructions pourront également être implantées en respectant une distance par rapport à la limite séparative comprise entre 0 et 0,70 mètre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation (voir définition titre1 article5) de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci,
- aux postes de transformation électrique qui pourront s'implanter à une distance minimum d'un mètre de la limite séparative.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

**Article 9UA : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10UA : Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction, à l'égout de la toiture. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

Des hauteurs plus importantes sont admises, sans toutefois excéder la hauteur à l'égout du bâtiment voisin le plus élevé.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades.

## **Article 11UA : Aspect extérieur**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### *⇒ Toitures*

Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront être à 2 pans et avoir une pente comprise entre 45° et 52°.

D'autres types de toitures (terrasse, toit plat, faibles pentes ....) pourront être réalisées sous réserve de présenter un aspect compatible avec les lieux avoisinants:

- pour des bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère des toitures,
- pour des extensions de bâtiments dont la pente actuelle n'est pas comprise entre 45° et 52°.
- pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieure à 6 mètres n'excédant pas 15% de la surface totale de la toiture.

### *⇒ Couvertures*

Les couvertures seront réalisées en tuiles dont la coloration rappellera la tuile en terre cuite (couleur rouge).

Les toitures en ardoise existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. pourront être refaites à l'identique. Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable tels les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, l'aspect des matériaux de couverture des extensions pourra être identique à l'existant sous réserve de présenter un aspect compatible avec le site.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère des toitures ou pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieur à 6 mètres n'excédant pas 15 % de la surface totale de la toiture, d'autres types de couverture du type panneaux, translucides, surface vitrés, schingels, tôles rouges, revêtement en gravier pourront être réalisés.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les teintes des matériaux traditionnels de toitures et de façade.

### *⇒ Clôtures*

La hauteur des clôtures situées le long des voies et emprises publiques est fixée à un minimum de 2,00 mètres (deux mètres) quand la continuité architecturale de la rue l'impose. Dans le cas contraire, elle est fixée à un maximum de 2,00 mètres (deux mètres).

Les clôtures situées le long des voies et emprises publiques devront être en mur plein quand la continuité de la rue l'impose.

Dans le cas contraire, les clôtures situées le long des voies et emprises publiques devront être constituées d'un mur bahut de 0,20 (zéro virgule vingt) à 0,90 (zéro virgule quatre vingt dix) mètre de hauteur, surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif.

## **Article 12UA : Stationnement**

### **Dispositions générales**

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.  
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carrés minimum, correspondant à un emplacement de 3x5 mètres.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, à savoir le versement d'une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

### **Normes de stationnement**

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements: <ul style="list-style-type: none"> <li>• par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SHON créée</li> <li>• 50% de ces emplacements doivent être aménagés en couvert</li> </ul>	1
Bureaux - services <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 0 à 50m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>• par tranche entamée supplémentaire de 25 m<sup>2</sup></li> </ul>	1 1
Activités industrielles et artisanales <ul style="list-style-type: none"> <li>• par emploi présent sur le site</li> </ul>	1
Autres équipements <ul style="list-style-type: none"> <li>• hôtel: par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>• restaurants: de 0 à 100 m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires</li> </ul> </li> <li>• résidences pour personnes âgées: par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>• salle de réunion ou salle de spectacle: par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de salle</li> </ul>	1 0 2 41
Commerces <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 0 à 50 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>• de 50 à 100 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>• par tranche entamée supplémentaire de 25 m<sup>2</sup></li> </ul>	0 1 1
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire	
En cas d'extension d'une construction existante, aucune aire de stationnement n'est exigible quelque soit le type d'occupation du sol pour toute augmentation à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) inférieure ou égale à 30 m <sup>2</sup> .	



**Article 13UA : Espaces libres et plantations**

---

Les parties libres de toute construction devront être aménagées

---

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé

**Article 15UA : Dépassement du C.O.S.**

---

Sans objet