



**Commune de**

# **SOULTZ-LES-BAINS**

**Règlement**

**Zone UB**

<b>SECTION I :</b>	<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>16</b>
Article 1 UB :	Occupations et utilisations du sol admises	16
Article 2 UB :	Occupation et utilisations du sol interdites	17
<b>SECTION II :</b>	<b>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>18</b>
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
<b>SECTION III :</b>	<b>POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>26</b>
Article 14 UB :	Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	26
Article 15 UB :	Dépassement du C.O.S.	26

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du centre ancien du village. Elle est divisée en plusieurs secteurs:

- le secteur UBa qui couvre principalement des secteurs où l'urbanisation s'est développée librement, sans mener d'aménagement préalable; ce secteur accueille principalement des constructions à usage d'habitation individuelle.
- le secteur UBb qui couvre principalement des secteurs qui se sont urbanisés sous forme d'opérations d'aménagement du type lotissements,
- le secteur UBc qui couvre un secteur mixte comprenant notamment des commerces, de l'artisanat et de l'habitation
- le secteur UBs qui couvre le secteur de loisirs, d'équipements publics, d'équipements sportifs et de bâtiments privés communaux.
- Le secteur UBh qui couvre le hameau de Biblenheim

La zone UB est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation à dominante d'habitat, incluant les activités, commerces, bureaux, services et équipements publics.

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 1UB : Occupations et utilisations du sol admises

---

##### Dans les secteurs UBa, UBb, UBc et UBh

###### Sont admis

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2UB 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 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.

### **Dans le secteur UBs**

#### **Sont admis**

- Les bâtiments et installations liées aux activités de sports et de loisirs, aux équipements publics et logements de fonction liés à ces équipements (voir définition titre 1 article 5).
- Les réseaux nécessaires aux implantations autorisées
- La construction d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations en eau potable et assainissement
- Les installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.

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

#### **Dans les secteurs UBa, UBb,UBc et UBh**

#### **Sont interdits**

- 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 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 nouveaux bâtiments agricoles exceptés ceux réalisés dans le cadre de l'extension des exploitations agricoles existantes,
- 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.

### Dans le secteur UBs

#### Sont interdits

- les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir,
- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article 1UB

---

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

---

### **Article 3UB : Accès et voirie**

---

#### Voirie

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

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles privées doivent avoir une largeur minimum de 4 (quatre) mètres

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 (six) mètres.

#### 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.

Tout accès direct sur le projet de contournement de Soultz-les-Bains est interdit.

### **Article 4UB : 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.

#### **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 5UB : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

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

---

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

#### **Dans toute la zone**

Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 15 mètres de la limite de l'emplacement réservé relatif à la déviation de Soultz-les-Bains (A 18).

#### **Dans le secteur UBa, UBc, UBh et UBs**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée soit sur limite ou soit à plus de 1 (un) mètre de la limite des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions ou installations avec un recul différent est autorisée pour les bâtiments existants, pour des travaux, qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité (voir définition titre 1 article 5) de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci.

#### **Dans le secteur UBb**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à plus de 3 (trois) mètres de la limite des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

- bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non conformité (voir définition titre 1 article 5) de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s) ci
- bâtiments situés aux angles des rues dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiteraient un recul.

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

---

### **Dans le secteur UBa**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- franchement sur limite séparative
- en respectant une distance par rapport à la limite séparative comprise entre 0 et 0,70 mètre
- en respectant une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions ou installations avec un recul différent par rapport à la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité (voir définition titre 1 article 5) de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci.
- bâtiments d'une hauteur inférieure à 3 (trois) mètres à la gouttière et 6 (six) mètres au faîtage ou avec un acrotère inférieur à 3 (trois) mètres devront être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.
- postes de transformation électrique, qui pourront s'implanter à une distance minimum d'un mètre de la limite séparative.

### Dans les secteurs UBb, UBc, UBs et UBh

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire 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 (trois) mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité (voir définition titre 1 article 5) 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.

aux constructions accolées ou non au bâtiment principal dont la hauteur ne dépasse pas six (6) mètres au faitage et trois (3) mètres à l'égout ou trois (3) mètres à l'acrotère. Ces constructions, pouvant être le prolongement, ou la continuité d'une construction existante ou à créer, devront être implantés soit sur la limite séparative soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

- aux constructions sur limite séparative, en cas de constructions simultanées (de bâtiments jumelés ou en bande) et construites sur la limite parcellaire commune aux deux terrains, ainsi que dans le cas d'une extension ultérieure de celles-ci.

### **Article 8UB : 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.

Les bâtiments à usage d'habitation non contigus doivent être édifiés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 30° au-dessus du plan horizontal.

### **Article 9UB : Emprise au sol**

Non réglementé.



## **Article 10UB : Hauteur des constructions**

---

### **Tous secteurs**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction, à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres (six mètres)

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

### **En secteur UBa**

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).

### **En secteur UBb**

La hauteur maximale des clôtures situées le long des voies et emprises publiques est fixée à 2 (deux) mètres.

## **Article 11UB : Aspect extérieur**

---

### **Dans toute la zone**

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.

### **En secteurs UBa, UBb, UBc et UBh**

=> *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 faitage des toitures ou à l'acrotère,
- 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 supérieur 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 du bâtiment et 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 (six) mètres au faitage ou à l'acrotère des toitures ou pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieur à 6 (six) mètres n'excédant pas 15 % de la surface totale de la toiture, d'autres types de couverture du type panneaux, translucides, surface vitrées, 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.

**Dans toute la zone**

⇒ Clôtures sur domaine public

Les clôtures situées le long des voies et emprises publiques devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,20 (zéro virgule vingt) mètre surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif. L'ensemble ne devra excéder une hauteur de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures le long des voies et emprises publiques au cas où la clôture sert de mur de soutènement. Dans ce cas la hauteur du mur plein est variable selon le niveau du terrain naturel à soutenir.

**En secteur Ubs**

⇒ Toitures

L'aspect des matériaux de couverture rappellera celui de la tuile traditionnelle en terre cuite naturelle. 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.

## Article 12UB : 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
<u>Logements:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de SHON créée</li> <li>• 50% de ces emplacements doivent être aménagés en couvert</li> </ul>	1
<u>Bureaux - services</u>	
<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
<u>Activités industrielles et artisanales</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• par emploi présent sur le site</li> </ul>	1
<u>Autres équipements</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• hôtel: par tranche entamée de 30m<sup>2</sup></li> <li>• restaurants: de 0 à 100 m<sup>2</sup></li> <li style="padding-left: 20px;">- par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires</li> <li>• résidences pour personnes âgées: par tranche entamée de 220 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 1 1
<u>Commerces</u>	
<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 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les espaces libres, hors accès et stationnement, situés entre la construction et la limite de la voie existante à modifier ou à créer doivent être traités en espace vert ou jardin d'agrément ou potager.

---

**SECTION III.-POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

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

---

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à:

- 2.0 en zone UBa et UBc
- 0,5 en zone UBb et UBh
- 1,2 en zone UBs

---

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

---

Non autorisé.