



**Commune de**

# SOULTZ-LES-BAINS

**Règlement**

**Zone UX**

<b>SECTION I :</b>	<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>27</b>
Article 1 UX :	Occupations et utilisations du sol admises	27
Article 2 UX :	Occupation et utilisations du sol interdites	27
<b>SECTION II :</b>	<b>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>28</b>
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
<b>SECTION III :</b>	<b>POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>33</b>
Article 14 UX :	Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	33
Article 15 UX :	Dépassement du C.O.S.	33

### **CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

La zone UX est une zone urbaine réservée aux constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

La zone UX est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation à dominante d'activités et de commerces, bureaux et services ainsi que les logements liés à l'activité.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur UXa qui couvre les terrains situés à l'Ouest de la RD422
- le secteur UXb qui couvre les terrains situés à l'Est de la RD422

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

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

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

- les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux et services, d'entrepôt et de commerce compatibles avec la proximité de la zone d'habitation.
- les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction (voir définition titre I article 5) ou de gardiennage. Sauf si des règlements de sécurité s'y opposent, ces constructions devront être intégrés dans le volume du bâtiment d'activités.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- les aires de stationnement,
- les équipements et installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les réseaux nécessaires aux implantations autorisées.

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1UX ci-dessus.
- les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir
- Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux et de services, d'entrepôt et de commerce incompatibles avec la proximité de la zone d'habitation.

---

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

---

**Article 3UX : 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.

**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 déviation de Soultz-les-Bains est interdit.

**Article 4UX : 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.

#### ⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, est 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.

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

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.

### Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### Article 5UX : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

- bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité (voir définition titre I article 5) de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-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 supérieur à quatre mètres.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ou doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

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'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles précitées,
- postes de transformation électrique, qui pourront s'implanter à une distance minimum d'un mètre de la limite séparative.

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

Une distance d'au moins 5 (cinq) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

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

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 80% de la superficie du terrain

### **Article 10UX : 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 6.00 (six) mètres

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

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

### **Article 11UX : 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.

#### *⇒ Clôtures*

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

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 12UX : 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 3×5 mètres.

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 50 m<sup>2</sup> de SHON créée 50% de ces emplacements doivent être aménagés en couvert</li> </ul>	1
<u>Bureaux – services - commerces</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
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 13UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres, hors stationnement et accès, doivent être traités en espace vert.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 14UX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé

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

Non réglementé