



**Commune de**  
**SOULTZ-LES-BAINS**

**Règlement**

**Zone INA1**

<b>SECTION I :</b>	<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>34</b>
Article 1 INA1 :	Occupations et utilisations du sol admises	34
Article 2 INA1 :	Occupation et utilisations du sol interdites	36
<b>SECTION II :</b>	<b>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>37</b>
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
<b>SECTION III :</b>	<b>POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>43</b>
Article 14 INA1 :	Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	43
Article 15 INA1 :	Dépassement du C.O.S.	43

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

### ***CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA1***

---

La zone INA1 est une zone naturelle destinée à l'urbanisation à dominante d'habitat incluant les équipements publics, activités, commerces, bureaux et services de proximité. Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec l'aménagement cohérent de la zone.

Elle est divisée en plusieurs secteurs:

- le secteur INA1a qui couvre des îlots en continuité de la zone UA
- le secteur INA1b qui couvre des petites extensions en continuité de la zone UB
- le secteur INA1c qui couvre les zones d'extension future de la commune
- le secteur INA1s qui couvre les zones d'extension réservées aux équipements sportifs et de loisirs ainsi qu'aux 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 1 INA1 : Occupations et utilisations du sol admises***

---

#### **En secteur INA1a, INA1b et INA1c**

##### ***Sont admis :***

- l'aménagement, la transformation ou l'extension des bâtiments existants à la date de publication du P.O.S,
- les réseaux souterrains destinés à être conservés dans le cadre de l'aménagement de la zone,

**Sont admis sous conditions énumérées au paragraphe A**

- toutes les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini ci-dessus, sous réserve des interdictions formulées à l'article 2INA1 ci-après,
- les services et les commerces d'une superficie hors oeuvre nette inférieure à 400 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- les aires de stationnement,
- les aires de jeux et de sport,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**A. Conditions de l'aménagement**

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU), sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :

- chaque opération doit porter sur une superficie minimum de 50 ares.
- l'opération pourra porter sur une superficie inférieure si elle couvre l'ensemble de la zone ou achève l'urbanisation d'une zone.
- la réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- la réalisation de l'opération ne doit pas compromettre un développement et un aménagement cohérent de la zone.

**En secteur INA1s**

**Sont admis**

- Toutes les opérations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini ci-dessus, sous réserve des interdictions formulées à l'article 2 INA1,
- les réseaux souterrains destinés à être conservés dans le cadre de l'aménagement de la zone,

## **Article 2 INA1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

### **En secteurs INA1a, INA1b et INA1c**

#### **sont interdits**

- les constructions nouvelles isolées réalisées en dehors des opérations définies au paragraphe 1 INA1,
- les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux,
- les services et les commerces d'une superficie hors oeuvre nette supérieure à 400 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- les étangs, les carrières,
- les terrains de camping, les terrains de caravanage, le stationnement des caravanes.

### **En secteur INA1s**

#### **sont interdits**

- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes,

---

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

---

**Article 3 INA1 : Accès et voirie**

---

**Accès**

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

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.

Aucun accès direct sur les routes départementales ainsi que sur le contournement de Soultz-les-Bains ne sera autorisé

**Voirie**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voirie publique.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres.

**Article 4 INA1 : Desserte par les réseaux**

---

**Alimentation en eau**

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable, par branchement au réseau public de distribution d'eau.

**Assainissement**

⇒ *Eaux usées*

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement ou de construction. Le réseau réalisé dans le cadre de l'opération doit se raccorder au réseau général public.

⇒ *Eaux pluviales*

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau d'eaux pluviales réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement ou de construction.

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 propriétaire 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 5 INA1 : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

### **Article 6 INA1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

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

##### **Dans le secteur INA1a :**

Tout bâtiment doit être implanté à 2 mètres de la limite des voies existante publiques existantes, à modifier ou à créer.

##### **Dans le secteur INA1b :**

Tout bâtiment doit être implanté à 3 mètres de la limite des voies existante publiques existantes, à modifier ou à créer.

**Dans le secteur INA1c et INA1s :**

Tout bâtiment doit être implanté à 3 mètres de la limite des voies existante publiques existantes, à modifier ou à créer.

**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 7 INA1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Dans le secteur INA1a :**

⇒ *Bâtiment 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 de 0,70m.

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 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.

⇒ *Bâtiment en deuxième ligne (voir définition titre 1 article 5)*

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 un recul compris entre 0 et 0,70 mètre.

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 devront respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

**En secteurs INA1a, INA1b et INA1s**

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.

La construction sur limite séparative est toute fois autorisée en cas de constructions simultanées (bâtiments jumelés ou en bande), ainsi que dans le cas d'une extension ultérieure de celle-ci

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 devront respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.
- aux constructions accolées ou non au bâtiment principal dont la hauteur ne dépasse pas six (6) mètres au faîtage et trois (3) mètres à l'égout ou 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 à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

**Article 8 INA1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4 mètres entre deux bâtiments peut être exigée 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 9 INA1 : Emprise au sol**

**En secteur INA1a et INA1b**

Non réglementé

**En secteur INA1c**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % (vingt-cinq) de la superficie du terrain.

**En secteur INA1s**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % (soixante) de la superficie du terrain.



### **Article 10 INA1 : Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture. Cette hauteur est fixée comme suit :

- En secteur INAla : 8 mètres
- En secteur INAlb : 6 mètres
- En secteur INAlc : 6 mètres
- En secteur INAls : 10 mètres

### **Article 11 INA1 : 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 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, faible pente...) pourront être réalisées sous réserve de présenter un aspect compatible avec les lieux avoisinants

- pour les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage des toitures ou à l'acrotère
- pour les extensions des 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 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 réalisé à l'identique de 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 des toitures ou à l'acrotère 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, surfaces 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 facade.

## **Article 12INA1 : 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
<b><u>Logements:</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de SHON créée</li> <li>• 50% de ces emplacements doivent être aménagés en couvert</li> </ul>	1
<b><u>Opérations d'aménagement ou de constructions d'habitations:</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• par tranche entamée de 300m<sup>2</sup> de SHON</li> </ul>	1 aire de stationnement publique incluse dans la voirie
<b><u>Bureaux - services</u></b> <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
<b><u>Activités industrielles et artisanales</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• par emploi présent sur le site</li> </ul>	1
<b><u>Autres équipements</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hôtel: par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON</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 200m<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
<b><u>Commerces</u></b> <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 13 INA1 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

#### **En secteur INA1a, INA1b, INA1c**

Pour les constructions à usage d'habitation et de commerce, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément.

L'espace laissé libre entre le bâtiment et la voie ou emprise publique devra être obligatoirement traité en espaces verts jusqu'en limite de façade de bâtiment ou sur une profondeur minimale de 6 (six) mètres.

Cet espace est également destiné à accueillir les accès véhicules et piétons aux futures constructions.

Cet espace peut être également utilisé pour l'implantation des aires de stationnement. Dans ce cas, un arbre à haute tige sera implanté par 60 mètres carrés d'aire de stationnement.

#### **En secteur INA1s**

Non réglementé

---

### ***SECTEUR III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

### **Article 14 INA1 : Coefficient d'Occupation au Sols (C.O.S.)**

---

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à :

- 2,0 en secteur INA1a
- 0,5 en secteur INA1b

Le COS n'est pas réglementé en secteurs INA1s et INA1c

### **Article 15 INA1 : Dépassement du C.O.S.**

---

Non autorisé