

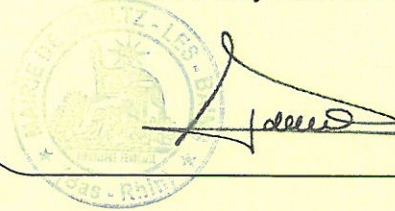
P.O.S

Plan d'Occupation des sols

Visa de la Sous-Préfecture de Molshelm
en date du 12 août 2014

REGLEMENT
Le 4 juillet 2014

Le Maire Guy SCHMITT



Commune de

SOULTZ-LES-BAINS

Règlement

Zone NC

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 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

La zone NC regroupe tous les espaces naturels à fort caractère agricole et non destinés à une urbanisation de type urbain.

La zone NC est une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse du site et des paysages et de la valeur économique des forêts.

La zone NC est donc divisée en 4 secteurs:

- le secteur NCa : secteur agricole constructible uniquement pour les besoins de l'activité agricole ou sont notamment autorisés les bâtiments agricoles et les logements de fonction (voir définition titre I article 5) des exploitants
- le secteur NCb : secteur agricole préservé inconstructible pour des raisons de protection de la qualité du site et du paysage
- le secteur NCv : secteur viticole correspond au vignoble classé Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) inconstructible
- Le secteur NCj : secteur agricole préservé pour des raisons de protection de la qualité du site et du paysage constructible pour les abris de jardin
- Le secteur NCp : secteur agricole aménageable pour la réalisation de place de stationnements liés à l'aménagement en lieu d'habitation, de restauration et d'hébergement de la Ferme du Biblenhof (sans aucune construction bâtie).
- le secteur NCu : secteur agricole préservé pour des raisons de la qualité du site ou sont notamment autorisé l'extension des bâtiments d'habitation existant

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 1NC : Occupations et utilisations du sol admises

En secteur NCa

Sont admises sous conditions

- les occupations et utilisations du sol liées à l'activité des exploitations agricoles, y compris les logements de fonction (voir définition titre 1 article 5), à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment agricole

- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- les réseaux nécessaires aux implantations autorisées.
- les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation des emplacements réservés prévus au P.O.S.
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes,

En secteurs NCb et NCv

Sont admises sous conditions

- l'aménagement et la transformation des bâtiments existants à condition que la destination originelle ne soit pas modifiée, sans augmentation de la surface de plancher et du volume existant à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols,
- les ruchers dont l'emprise au sol est inférieure à 12 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- les équipements et installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
- les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation des emplacements réservés prévus au P.O.S.
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes,

En secteur NCj

Sont admis sous conditions

- les ruchers dont l'emprise au sol est inférieure à 12m²,
- les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m²,
- les réseaux nécessaires aux implantations autorisées,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- les équipements et installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes,
- les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation des emplacements réservés prévus au P. O.S.

En secteur NCp

Sont admis sous conditions

- l'aménagement, le maintien, la transformation et l'extension du stationnement existant
- les ruchers dont l'emprise au sol est inférieure à 12 m²
- les affouillements ou exhaussement du sols liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée
- Les équipements et installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements

En secteur NCu**Sont admis sous conditions**

- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants à condition que la destination originelle ne soit pas modifiée, avec une augmentation maximum de 30 % de la surface au sol existante à la date d'approbation de la modification N°6 du Plan d'Occupation des Sols
- les ruchers dont l'emprise au sol est inférieure à 12 m²
- les affouillements ou exhaussement du sols liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée
- Les équipements et installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes

Article 2NC : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article 1 NC,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée,
- les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir
- les démolitions de murets de soutènements en pierre sèche ou autres talus accotements ou fossés en bordure des chemins ruraux qui n'ont pas été autorisés au préalable

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3NC : Accès et voirie

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et de répondre à l'importance et à la destination des constructions

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

Article 4 NC : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'assainissement individuel est autorisé en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau ou en l'absence de celui-ci. Néanmoins, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau dès que celui-ci sera réalisé.

Electricité, Téléphone, Télédiffusion

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

Article 5 NC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 NC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies routières

En secteur NCb, NCv et NCj

Tout point d'un bâtiment donnant sur la voie publique doit être situé à plus de 5 mètres de voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions devront être édifiées à une distance de 15 mètres minimum de la limite de l'emplacement réservé relatif à la déviation de Soultz-les-Bains (A18) et la RD 422.

En secteur NCa

Tout point d'un bâtiment donnant sur la voie publique doit être situé, soit à l'alignement soit à plus de 5 mètres de voies 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 NC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 3 mètres.

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

Une distance de 5 (cinq) mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des questions de sécurité.

Article 9 NC : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 NC : Hauteur des constructions

En secteur NCa :

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 12 (douze) mètres.

Elle est mesurée du terrain naturel, au faîtage de la toiture.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que : paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, aux installations à caractère technique nécessaires à l'activité agricole (silos, digesteurs, etc..).

En secteur NCb, NCv, NCj :

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 3 mètres.

Elle est mesurée du terrain naturel, au faîtage de la toiture.

En secteur NCu

La hauteur maximale des constructions, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Article 11 NC : 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.

Les bâtiments seront de teintes non criardes excluant le blanc. Les matériaux utilisés seront d'aspect mat.

Article 12 NC : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessible et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13 NC : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les abords immédiats de toute construction devront être plantés.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau végétal dense formant écran. Les plantations assureront la transition entre le bâti et son environnement agricole : arbres fruitiers, essences locales de haute tige ou arbustives.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

Article 15 NC : Dépassement du C.O.S.

Sans objet.