

P.O.S

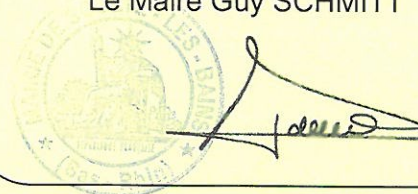
Plan d'Occupation des sols

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 ND

SECTION I :	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	53
Article 1 ND :	Occupations et utilisations du sol admises	53
Article 2 ND :	Occupation et utilisations du sol interdites	55
SECTION II :	CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	56
Article 3 ND :	Accès et Voirie	56
Article 4 ND :	Desserte par les réseaux	56
Article 5 ND :	Caractéristique des terrains	57
Article 6 ND :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	57
Article 7 ND :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	58
Article 8 ND :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	58
Article 9 ND :	Emprise au sol	58
Article 10 ND :	Hauteur des constructions	58
Article 11 ND :	Aspect extérieur	59
Article 12 ND :	Stationnement	59
Article 13 ND :	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	59
SECTION III :	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	59
Article 14 ND :	Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	59
Article 15 ND :	Dépassement du C.O.S.	59

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

La zone ND est une zone naturelle à protéger car elle correspond soit à des espaces présentant un intérêt écologique ou paysager, soit à des espaces exposés à des risques ou des nuisances.

La zone ND est une zone protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ainsi que de l'existence de risques ou de nuisances.

De fait, les occupations et utilisations du sol admises dans les différents secteurs de zone sont très limitées.

La zone ND est divisée en 5 secteurs :

- le secteur NDa : secteur réservé aux activités militaires et à l'établissement du lieu de mémoire (Cimetière Militaire soviétiques et italiens)
- le secteur NDb : secteur protégé pour la valeur paysagère du site
- le secteur NDi : secteur inondable inconstructible
- le secteur NDp : secteur inconstructible aux abords immédiats du village à protéger pour la valeur paysagère du site
- le secteur NDz : secteur du Jesselsberg (ZNIEFF)

En secteur NDi, compte tenu du caractère inondable, les occupations et utilisations du sol seront autorisées sous réserves du respect des conditions fixées par le document valant plan de protection contre les risques prévisibles (inondation de la Bruche).

La zone ND comporte également 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 1ND : Occupations et utilisations du sol admises

En secteur NDa

sont admis

- les occupations et utilisations du sol liées aux activités militaires et à l'établissement du lieu de mémoire et en particulier la construction de chapelles et de monuments aux morts commémoratifs

- les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation des emplacements réservés prévus au P.O.S.
- les équipements et installations linéaires souterrains, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes,

En secteur NDb

sont admis sous conditions

- l'aménagement et la transformation des bâtiments existants sans extension de la surface hors œuvre nette et sans augmentation de volume à condition que la destination originelle ne soit pas modifiée,
- les reconstructions dans un délai de cinq ans après sinistre d'un bâtiment à usage principal d'habitation,
- les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation des emplacements réservés prévus au P.O.S.
- les ruchers dont l'emprise est inférieure à 12 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation du sol autorisée,
- les équipements et installations linéaires souterrains, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes,

En secteurs NDp et NDz

sont admis

- les ruchers dont l'emprise au sol est inférieure à 12 m²,
- La construction d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations en eau potable et assainissement,
- les équipements et installations linéaires souterrains, 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,
- L'aménagement et la restauration de l'ouvrage militaire IR6 de la première guerre mondiale à des fins touristiques et muséographiques

sont admis sous conditions

- les travaux d'entretien nécessaires à la mise en valeur ou la protection d'espèces végétales remarquables. Ces travaux devront faire l'objet d'une autorisation préalable.

En secteur NDi

sont admis

- les travaux concernant des constructions existantes à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols, sans augmentation d'emprise au sol de la construction, ni de création, d'aménagement ou d'agrandissement de locaux au sous-sol,
- les réseaux nécessaires aux implantations autorisées.
- la construction d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations en eau potable et assainissement,
- les équipements et installations linéaires souterraines, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation du sol autorisée,
- les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation des emplacements réservés prévus au P.O.S.
- les occupations et utilisations du sol autorisées devront être conçues de telle manière que le libre écoulement des eaux soit assuré
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes,
- les étangs de pêche.

Article 2 ND : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone

sont interdits

- toutes les occupations et utilisations du sol que ne sont pas admises par l'article 1 ND.
- 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

En secteur NDp et NDz

sont interdits

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article 1 ND.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bosquets, haies, arbres, arbustes, ta lus, pierriers, murets) et toute pratique ayant pour effet la destruction d'espèces végétales protégées ou non.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 ND : Accès et voirie

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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 ND : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.

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 ND : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Par rapport aux voies routières

Les constructions devront être édifiées à une distance de 6 mètres minimum des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions devront être édifiées à une distance de 15 mètres minimum de la limite des emplacements réservés relatifs à la déviation de Soultz-les-Bains (A18) et à l'aménagement de la RD 422 (A17).

Hors agglomération, les constructions devront être édifiées à une distance de 10 mètres minimum de l'axe des RD 118 et 275.

Par rapport aux voies d'eau

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

Article 7 ND : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 1 (un) 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.

Article 8 ND : 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 ND : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 ND : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture

En secteur NDa

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

En secteurs NDb, NDp et NDz

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 2,5 mètres

En secteur NDi

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 8 mètres.

Article 11 ND : 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.

Article 12 ND : Stationnement

Non réglementé

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

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

Article 15 ND : Dépassement du C.O.S.

Sans objet