

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM

Etabli conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur
au 1er janvier 2016

REGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2018

Le Maire

Francis DUSSOURD



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55



52 rue du Prunier
68000 COLMAR - FRANCE
Tél : 03 89 41 23 74

[illegible]

Sommaire

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	5
Champ d'application territorial du règlement		6
Division du territoire en zones		6
Lexique		9
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
Chapitre 1.	Dispositions applicables à la zone UA	19
Section 1 -	UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	19
Section 2 -	UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
Section 3 -	UA - Equipements et réseaux	24
Chapitre 2.	Dispositions applicables à la zone UB	27
Section 1 -	UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	27
Section 2 -	UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
Section 3 -	UB - Equipements et réseaux	32
Chapitre 3.	Dispositions applicables à la zone UC	35
Section 1 -	UC - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	35
Section 2 -	UC - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
Section 3 -	UC - Equipements et réseaux	40
Chapitre 4.	Dispositions applicables à la zone UE	43
Section 1 -	UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	43
Section 2 -	UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
Section 3 -	UE - Equipements et réseaux	46

Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone US 49

- Section 1 - US - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 49
- Section 2 - US - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 50
- Section 3 - US - Equipements et réseaux 51

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 53

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU 55

- Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 55
- Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 56
- Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux 60

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 2AU 63

- Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 63
- Section 2 - 2AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 63
- Section 3 - UE - Equipements et réseaux 64

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 66

- Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 67
- Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 68
- Section 3 - A - Equipements et réseaux 70

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES 72

- Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 73
- Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 74
- Section 3 - N - Equipements et réseaux 76

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RUELISHEIM du département du Haut-Rhin (n° INSEE : 68289).

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA
- la zone UB, comportant un sous-secteur UBa
- la zone UC
- la zone UE
- la zone US, divisée en 2 secteurs, le secteur US1 (comportant un sous-secteur US1a) et le secteur US2.

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU, comportant un secteur 1AUa
- la zone 2AU

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont

- la zone A,
- le secteur AC.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone naturelle et forestière, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont la zone N, comportant un secteur Nc.

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, **en dehors des STECAL**, les bâtiments d'habitation existant peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le secteur relevant du régime des STECAL est le secteur Nc.

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code de l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

La zone inondable

Cette zone, matérialisée par une trame spécifique sur le plan de zonage, correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de l'III (Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'III).

Lexique

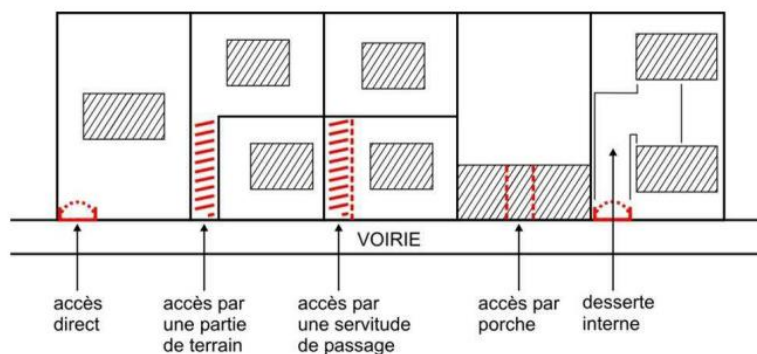
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque *.

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

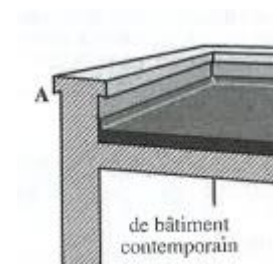
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

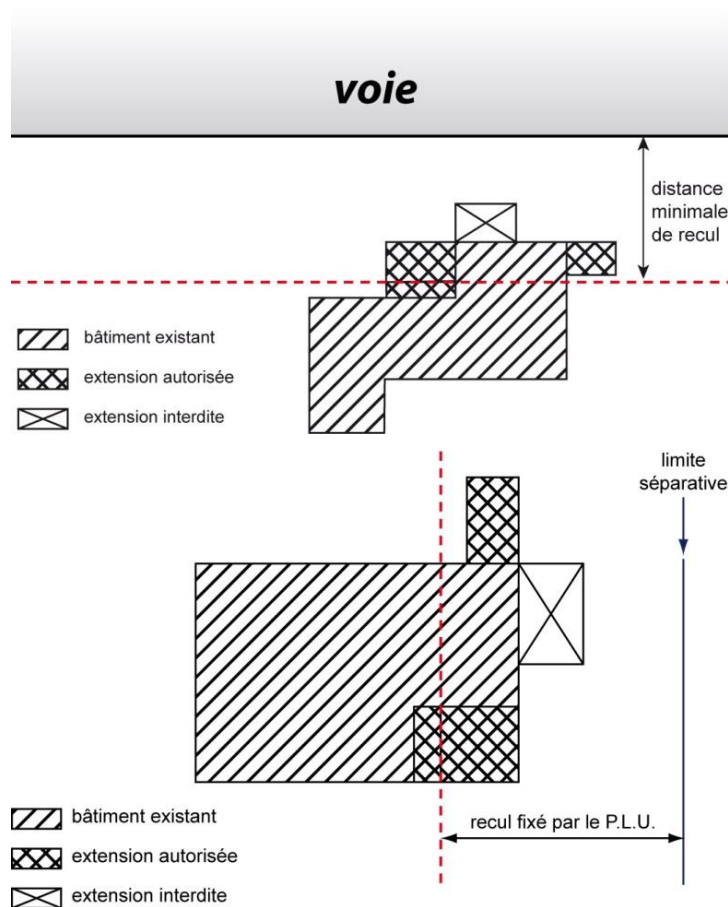
ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



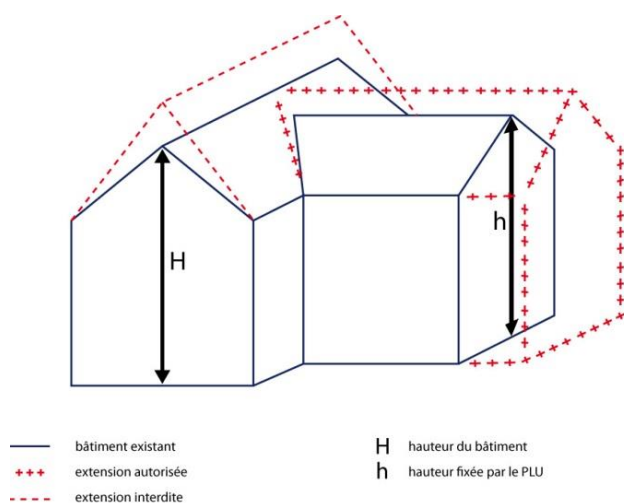
AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative



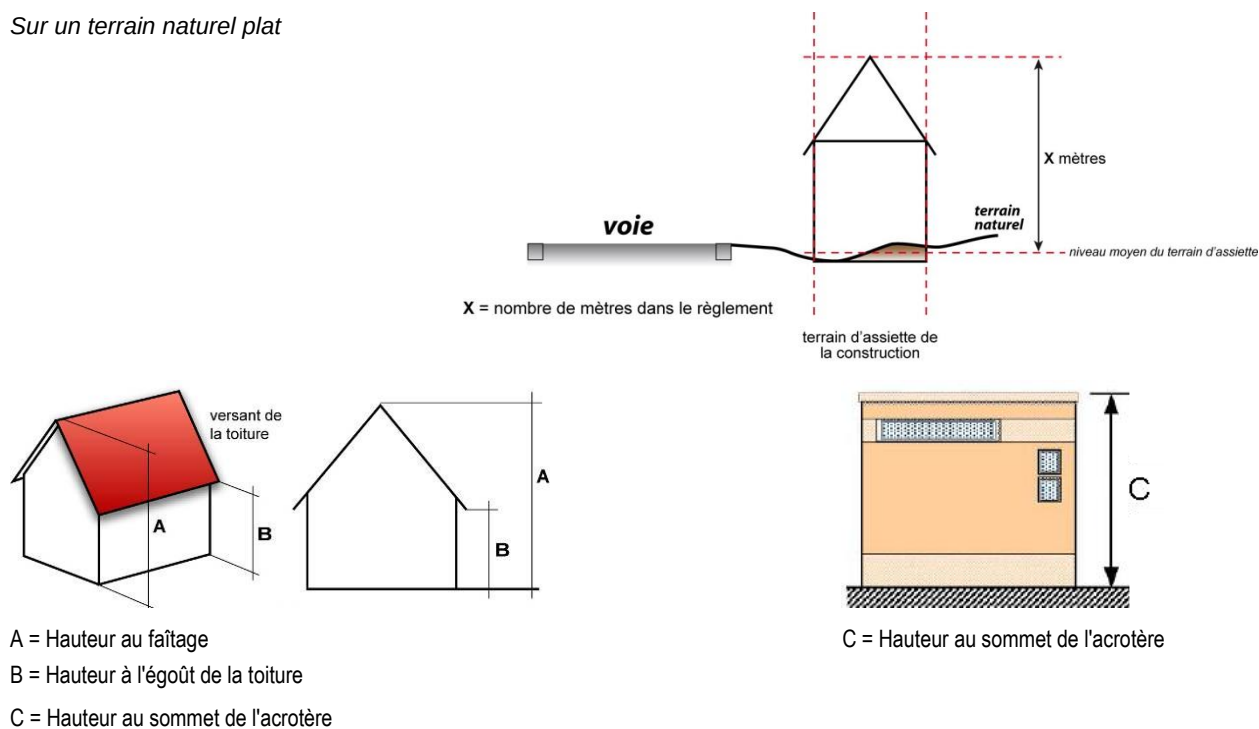
- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

Sur un terrain naturel plat



A = Hauteur au faîtage

B = Hauteur à l'égoût de la toiture

C = Hauteur au sommet de l'acrotère

CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le **terrain de camping** destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le **parc résidentiel de loisirs**, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

CARPORT

Un carport est un abri pour la voiture, ouvert sur les 4 côtés (ou sur 3 côtés au moins en cas d'adossement à une construction principale). Il est composé de poteaux qui portent un toit.



CARRIERE

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;
- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ...
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières.

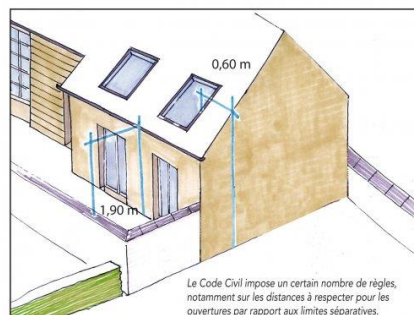
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

- au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

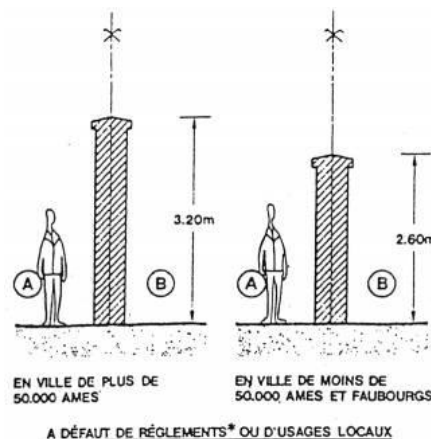


– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

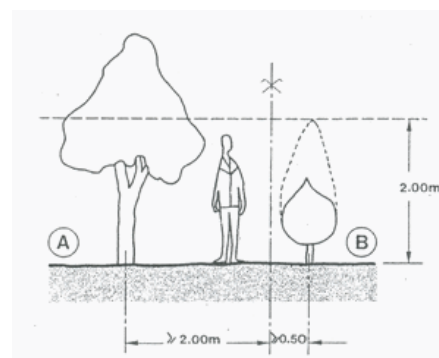
A défaut de réglementation particulière (hauteur maximale donnée par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



PETITE CONSTRUCTION

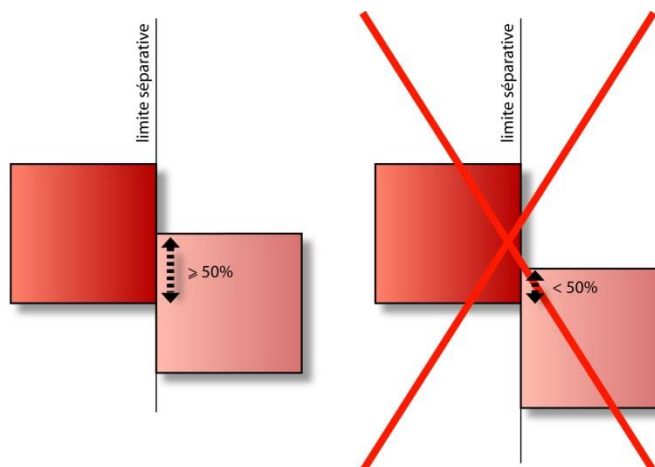
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure 30 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des petites constructions, les autres constructions sont considérées comme principales.

CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.

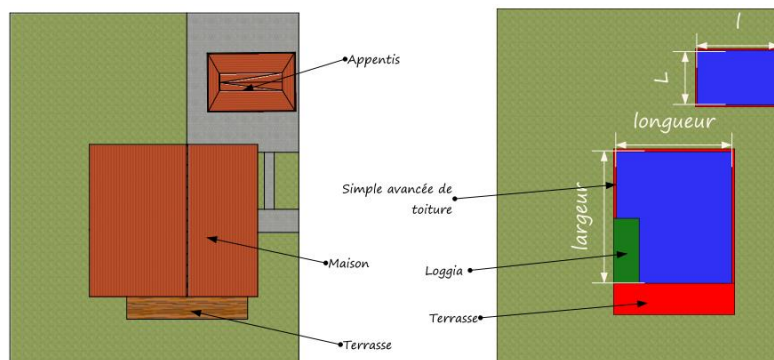


EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

$L \times l$ = aire formée
par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus,
en prenant en compte l'épaisseur des murs)

Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments
en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :

Avancées en façade
Balcons
Coursives
Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

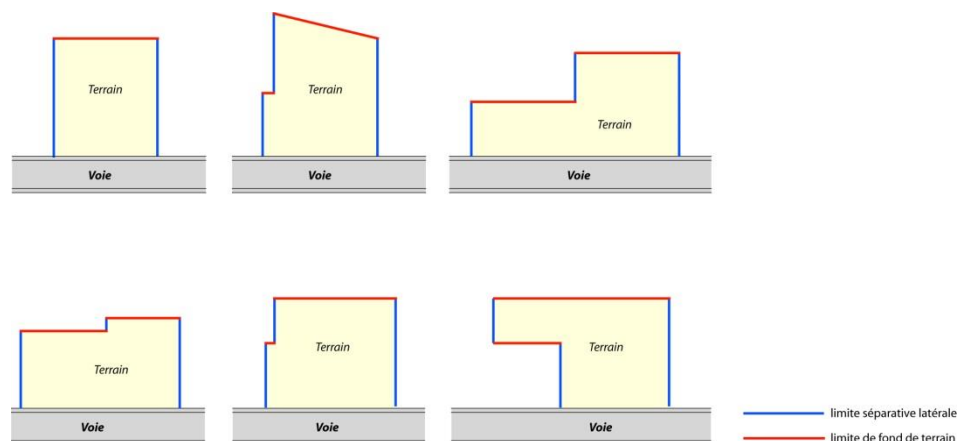
HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

REZ-DE-CHAUSSEE

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7^{ème} édition du Dicobat).

SURFACE NON IMPERMEABILISEE

Est considérée comme surface « non imperméabilisée », l'ensemble des espaces non concernés par l'implantation d'une construction (principale ou petite construction), ou d'une piscine ou toute installation de nature à rendre imperméable la surface du terrain naturel.

Peuvent ainsi être pris en compte, notamment : les espaces de jardins ou de potagers, les espaces verts, les espaces de stationnement, dès lors que l'infiltration des eaux pluviales y est possible : allées empierrées, gravillonnées, avec des dalles enherbées, terrasse en platelage bois avec des interstices perméables...

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Titre II **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1. Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne respectant pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'III
2. Les constructions à destination forestière
3. Les constructions à destination industrielle
4. Les constructions à destination de commerce de gros

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur
2. Les constructions à destination d'exploitation agricole, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et/ou
 - qu'elles ne conduisent pas à augmenter les nuisances ou un périmètre de réciprocité
3. Les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou de commerce de détail implantée sur la même unité foncière
4. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques

REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1. Sans objet

Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. La façade avant des constructions situées en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes.
4. En l'absence de ligne de construction formée par les constructions voisines, la façade de la construction principale située en première ligne s'implante à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de l'alignement.
5. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies la façade avant de la construction principale située en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes le long de la voie sur laquelle elle accède. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement.
6. Les autres constructions (petites ou principales) de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale située en première ligne visée précédemment.

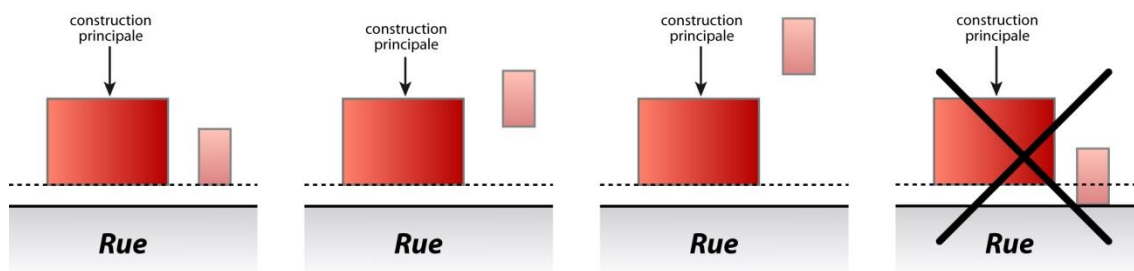


Schéma illustratif de la règle

5. Toutefois, lorsque l'édification d'un mur plein, d'une hauteur minimale de 1.80 mètre, permet d'assurer une continuité de façade sur rue, les constructions peuvent être implantées en recul de la ligne formée par les constructions voisines.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Implantation par rapport aux limites séparatives

7. Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

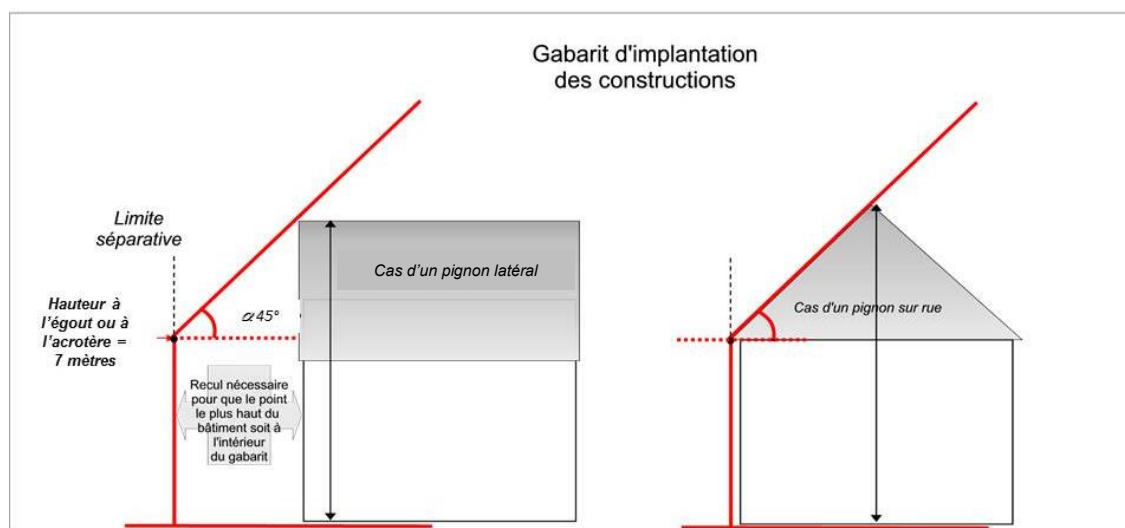


Schéma illustratif de la règle

8. Cette disposition ne s'applique pas aux maisons jumelées ou accolées.
9. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.
10. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Emprise au sol

11. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 80% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée à la zone UA.
12. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

Hauteur des constructions

13. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
14. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 12 mètres au faîtage ;
 - 9 mètres au sommet de l'acrotère.
15. La hauteur des clôtures est limitée
- à 2 mètres le long des limites séparatives ;
 - à 1,50 mètre à l'alignement des voies.
16. La hauteur minimale d'un mur plein assurant la continuité de façade sur rue est fixée à 1.80 mètre.
17. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Sans objet

Caractéristiques architecturales des clôtures

2. Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

3. Sans objet

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4. Sans objet

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Part de surfaces non imperméabilisées**

1. 20 % au moins de l'unité foncière devront rester non imperméabilisées.
2. Lorsque le terrain présente une superficie inférieure à 500 m², une superficie au plus égale à 50 m² décomptés de la superficie visée à l'alinéa précédent peut comprendre les espaces nécessaires au stationnement des véhicules.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

3. Sans objet

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

4. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs d'infiltration des eaux de pluie sur le terrain d'assiette (puits perdus...).

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

5. Sans objet

STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

3. Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² :
 - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
 - Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 150 m², les normes sont établies selon la taille des logements, et sont définies ci-après :

Taille du logement	Nombre de places de stationnement à réaliser par logement
Studio	1
Logement de 1 à 4 pièces	2
Logement de 5 pièces et plus	3

5. De plus, dans le cas de construction de logements collectifs, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

Pour les constructions destinées à un autre usage :

6. Il est fait application du paragraphe 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES, POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

1. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.
2. Pour les surfaces destinées à l'**habitation** d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², il devra être prévu 0.75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Conditions d'accès aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes au public

2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

4. Sans objet

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

2. Les branchements privés des lignes publiques doivent être enterrés.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement***Eaux usées domestiques***

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
4. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

6. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
7. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

8. Sans objet

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

9. Des fourreaux ou gaines enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction afin de permettre l'intégration de réseaux de communications numériques.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB comporte un secteur UBa, identifiant une zone non desservie par un réseau d'assainissement collectif, localisé à l'est du village.

Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1. Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne respectant pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'III
2. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
3. Les constructions à destination industrielle
4. Les constructions à destination de commerce de gros

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur
2. Les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou de commerce de détail implantée sur la même unité foncière
3. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques

REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1. Sans objet

Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

3. La façade avant des constructions situées en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes.
4. En l'absence d'alignement des constructions voisines, la façade de la construction située en première ligne s'implante à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement.
5. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies la façade avant de la construction située en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes le long de la voie sur laquelle elle accède. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.
6. Les autres constructions (petites ou principales) de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale située en première ligne visée précédemment.

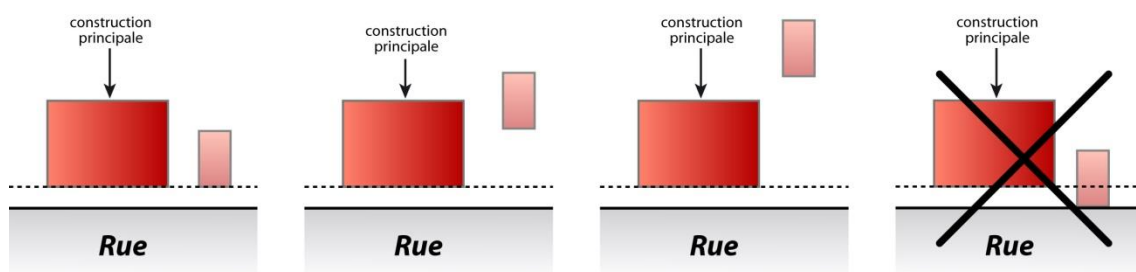
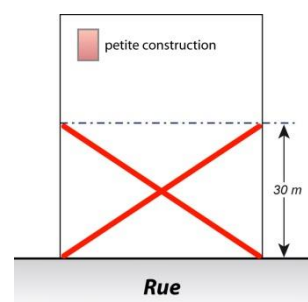


Schéma illustratif de la règle

7. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière*, les petites constructions telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.

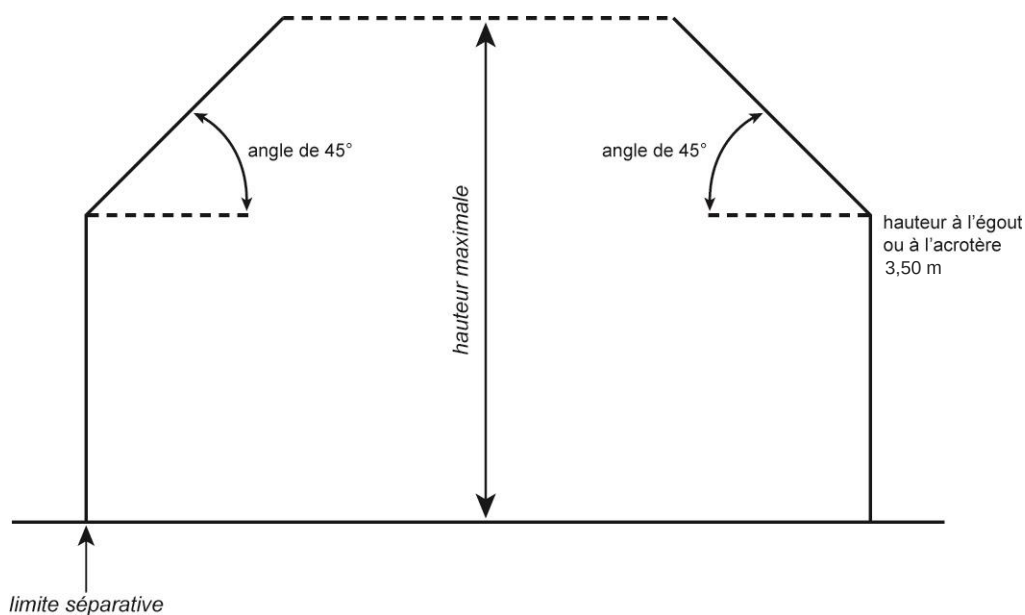


8. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3.50 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

*Schéma illustratif de la règle*

2. Cette disposition ne s'applique pas aux maisons jumelées ou accolées.
3. La longueur cumulée des constructions sur limites ne peut dépasser 14 mètres au total, sans pouvoir excéder 9 mètres sur une seule limite séparative.
4. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Emprise au sol

5. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70% de la superficie de l'unité foncière.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

Hauteur des constructions

7. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
8. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 12 mètres au faîtage ;
 - 9 mètres au sommet de l'acrotère.
9. La hauteur des clôtures est limitée
 - à 2 mètres le long des limites séparatives ;
 - à 1,50 mètre à l'alignement des voies.
10. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Sans objet

Caractéristiques architecturales des clôtures

2. Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

3. Sans objet

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4. Sans objet

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Part de surfaces non imperméabilisées**

1. 30 % au moins de l'unité foncière devront rester non imperméabilisées.
2. Lorsque le terrain présente une superficie inférieure à 500 m², une superficie maximale de 50 m² décomptés de la superficie visée à l'alinéa précédent peut comprendre les espaces nécessaires au stationnement des véhicules.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

3. Sans objet

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

4. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs d'infiltration des eaux de pluie sur le terrain d'assiette (puits perdus...).

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

5. Sans objet

STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

3. Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² :
 - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
 - Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 150 m², les normes sont établies selon la taille des logements, et sont définies ci-après :

<i>Taille du logement</i>	<i>Nombre de places de stationnement à réaliser par logement</i>
Studio	1
Logement de 1 à 4 pièces	2
Logement de 5 pièces et plus	3

5. De plus, dans le cas de construction de logements collectifs, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

Pour les constructions destinées à un autre usage :

6. Il est fait application du paragraphe 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES, POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

7. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.
8. Pour les surfaces destinées à l'**habitation** d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², il devra être prévu 0.75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Conditions d'accès aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes au public

2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

4. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
5. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

2. Les branchements privés des lignes publiques doivent être enterrés.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques, dans toute la zone UB à l'exception du secteur UBa

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
4. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées domestiques, dans le secteur UBa

5. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
6. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales, dans toute la zone

7. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
8. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

9. Sans objet

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10. Des fourreaux ou gaines enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction afin de permettre l'intégration de réseaux de communications numériques.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC, identifiant la cité minière de Ste-Barbe, est divisée en deux secteurs :

- le secteur UCa de faible densité,
- le secteur UCb de densité plus forte

Section 1 - UC - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
2. Les constructions à destination industrielle
3. Les constructions à destination artisanale
4. Les constructions à destination de commerce de gros

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à destination de commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur
2. Les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'ils soient liés à une activité de commerce de détail implantée sur la même unité foncière
3. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques

REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1. Sans objet

Section 2 - UC - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. La façade avant des constructions situées en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes.
4. Aucune construction principale ne pourra s'implanter à une distance supérieure à 15 mètres de l'alignement.
5. En l'absence de ligne formée par les constructions voisines, la façade avant de la construction située en première ligne s'implante à une distance
 - au moins égale à 15 mètres de l'alignement de la Rue de la Forêt dans le secteur UCa,
 - comprise entre 3 et 5 mètres de l'alignement dans le secteur UCb.
6. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies la façade avant de la construction située en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes le long de la voie sur laquelle elle accède. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement.
7. Les autres constructions (petites constructions) de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale située en première ligne visée précédemment.
8. Les extensions des constructions se rapprochant de la voie publique sont interdites.

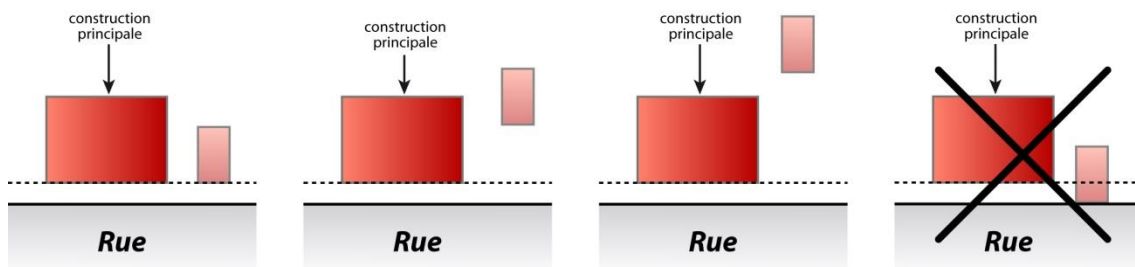
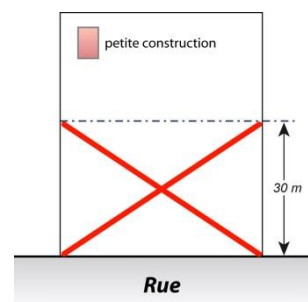


Schéma illustratif de la règle

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes, qui peuvent être implantées entre l'alignement et la façade avant de la construction principale.

9. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière*, les petites constructions telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.



10. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Implantation par rapport aux limites séparatives

11. Les constructions principales s'implanteront :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

12. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

13. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Emprise au sol

14. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum

- 15 % de l'unité foncière dans le secteur UCa,
- 35 % de l'unité foncière dans le secteur UCb.

15. Dans toute la zone UC, l'emprise au sol cumulée des petites constructions non accolées à la construction principale ne pourra excéder 50 m².

16. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

Hauteur des constructions

17. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

18. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

19. La hauteur des clôtures est limitée

- à 2 mètres le long des limites séparatives ;
- à 1,50 mètre à l'alignement des voies.

20. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

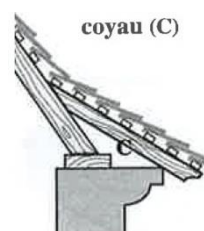
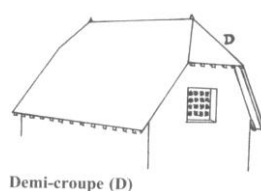
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. L'ensemble des constructions implantées sur l'unité foncière devra présenter une cohérence de traitement.
2. La pente des toitures principales des constructions principales devra être comprise entre 35° et 50°.
3. Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...). Les toits plats ou les toitures-terrasses sont toutefois interdits.



Caractéristiques architecturales des clôtures

4. Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

5. Sans objet

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

6. Sans objet

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part de surfaces non imperméabilisées

1. Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins
 - 80 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UC_a,
 - 60 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UC_b.
2. Lorsque le terrain présente une superficie inférieure à 500 m², une superficie maximale de 50 m² décomptés de la superficie visée à l'alinéa précédent peut comprendre les espaces nécessaires au stationnement des véhicules.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

4. Sans objet

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

3. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs d'infiltration des eaux de pluie sur le terrain d'assiette (puits perdus...).

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

5. Sans objet

STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

3. Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² :
 - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
 - Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 150 m², les normes sont établies selon la taille des logements, et sont définies ci-après :

<i>Taille du logement</i>	<i>Nombre de places de stationnement à réaliser par logement</i>
Studio	1
Logement de 1 à 4 pièces	2
Logement de 5 pièces et plus	3

5. De plus, dans le cas de construction de logements collectifs, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

Pour les constructions destinées à un autre usage :

6. Il est fait application du paragraphe 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES, POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

1. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.
2. Pour les surfaces destinées à l'**habitation** d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², il devra être prévu 0.75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

Section 3 - UC - Equipements et réseaux

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Conditions d'accès aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes au public

2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

4. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

2. Les branchements privés des lignes publiques doivent être enterrés.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

4. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux pluviales

5. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
6. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

7. Sans objet

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

8. Des fourreaux ou gaines enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction afin de permettre l'intégration de réseaux de communications numériques.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UE

Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
2. Les constructions à destination de commerce de gros
3. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de quartiers d'habitation
2. Les constructions à destination industrielle, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de quartiers d'habitation
3. Les constructions à destination de logement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à une activité implantée dans la zone ;
 - qu'elles fassent partie intégrante du volume du bâtiment économique, sauf si des contraintes de sécurité s'y opposent ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 120 m².
4. L'extension des constructions d'habitation existante, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU ;
5. Les petites constructions liées à l'habitation, sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol totale cumulée de 50 m² et d'être implantées sur la même unité foncière ;
6. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques

REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1. Sans objet

Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Tout point d'une construction doit être édifié à une distance au-moins égale à 20 mètres de l'axe de la RD 20.
4. Tout point d'une construction doit être édifié à une distance au-moins égale à 4 mètres de l'alignement des autres voies.
5. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies, ce recul s'applique à chacune des voies considérées.
7. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Implantation par rapport aux limites séparatives

8. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative 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 4 mètres ($H/2 \geq 4$ mètres).
9. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Emprise au sol

10. Sans objet

Hauteur des constructions

11. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
12. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

13. La hauteur des clôtures est limitée à 2.50 mètres.

14. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que pylônes,...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Sans objet

Caractéristiques architecturales des clôtures

2. Sans objet

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

3. Sans objet

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4. Sans objet

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part de surfaces non imperméabilisées

1. 20 % au moins de l'unité foncière devront rester non imperméabilisées.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2. Sans objet

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

3. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs d'infiltration des eaux de pluie sur le terrain d'assiette (puits perdus...).

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

4. Sans objet

STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Conditions d'accès aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes au public

2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

4. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

2. Les branchements privés des lignes publiques doivent être enterrés.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
4. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

6. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
7. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

15. Sans objet

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16. Des fourreaux ou gaines enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction afin de permettre l'intégration de réseaux de communications numériques.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone US

La zone US est divisée en 2 secteurs :

- le secteur US1 identifiant deux sites d'équipements publics et d'intérêt collectif, comportant un sous-secteur US1a, correspondant à une zone d'équipements sportifs sans construction
- le secteur US2 correspondant aux équipements d'accueil et de logements pour seniors.

Section 1 - US - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1. Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne respectant pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'III
2. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
3. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service
4. Les constructions à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans le secteur US1 : Les constructions à destination de logement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au gardiennage d'un équipement implanté dans la zone ;
 - qu'elles fassent partie intégrante du volume du bâtiment ;
2. Dans le sous-secteur US1a, les installations nécessaires aux équipements sportifs, sans création de construction ;
3. Dans le seul secteur US2 :
 - Les constructions à destination de logement et d'hébergement pour seniors ;
 - Les constructions à destination de logement liés et nécessaires au fonctionnement de la résidence seniors ;
4. Dans toute la zone : les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques

REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1. Sans objet

Section 2 - US - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. Sans objet

Implantation par rapport aux limites séparatives

2. Dans le secteur US1 : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative 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 mètres ($H/2 \geq 3$ mètres).
3. Dans le secteur US2 : Non réglementé.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Emprise au sol

5. Sans objet

Hauteur des constructions

6. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
7. La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - dans le secteur US1 : 12 mètres au faîtage ;
 - dans le secteur US2 : 8 mètres au faîtage.
8. La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres.
9. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Sans objet

Caractéristiques architecturales des clôtures

2. Sans objet

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

3. Sans objet

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4. Sans objet

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part de surfaces non imperméabilisées

1. 20 % au moins de l'unité foncière devront rester non imperméabilisées.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2. Sans objet

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

3. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs d'infiltration des eaux de pluie sur le terrain d'assiette (puits perdus...).

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

4. Sans objet

STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Section 3 - US - Equipements et réseaux

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Conditions d'accès aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes au public

2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

4. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

2. Les branchements privés des lignes publiques doivent être enterrés.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
4. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux pluviales

5. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
6. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

7. Sans objet

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

8. Des fourreaux ou gaines enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction afin de permettre l'intégration de réseaux de communications numériques.

Titre III **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU comprend un secteur 1AUa identifiant un site au sud du village, Rue d'Illzach.

Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1. Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne respectant pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'III.
2. L'urbanisation de chaque zone doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation.
3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
5. Les opérations d'aménagement ou de constructions qui ne portent pas sur une superficie minimale de 0.75 hectare (sauf dans le secteur 1AUa).
6. Dans le secteur 1AUa, les opérations d'aménagement ou de constructions qui ne portent pas sur l'intégralité de la zone.
7. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
8. Les constructions à destination industrielle.
9. Les constructions à destination de commerce de gros.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur
2. Les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou de commerce de détail implantée sur la même unité foncière
3. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques

REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1. Sans objet

Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. La façade avant des constructions situées en première ligne s'implante à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
4. Les autres constructions (petites ou principales) de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale située en première ligne visée précédemment.

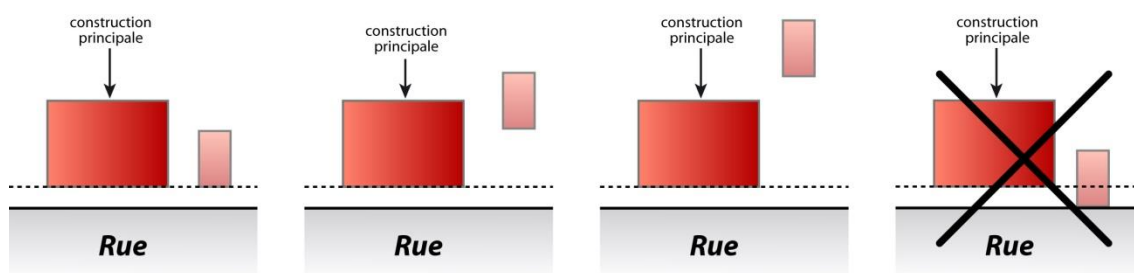
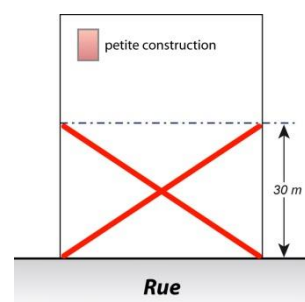


Schéma illustratif de la règle

5. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière*, les petites constructions telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.



6. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Implantation par rapport aux limites séparatives

7. Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3.50 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

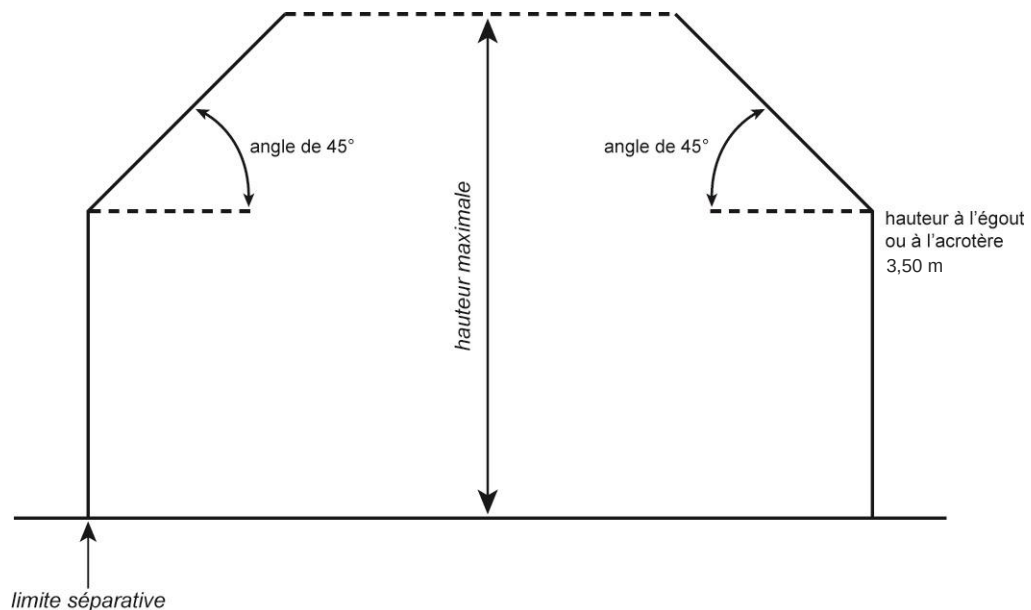


Schéma illustratif de la règle

8. Cette disposition ne s'applique pas aux maisons jumelées ou aux maisons accolées
9. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.
10. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Emprise au sol

11. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière.
12. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

Hauteur des constructions

13. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
14. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 12 mètres au faîtage ;
 - 9 mètres au sommet de l'acrotère.
15. La hauteur des clôtures est limitée
- à 2 mètres le long des limites séparatives ;
 - à 1,50 mètre à l'alignement des voies.
16. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Sans objet

Caractéristiques architecturales des clôtures

2. Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

3. Sans objet

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4. Sans objet

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part de surfaces non imperméabilisées

1. 30 % au moins de l'unité foncière devront rester non imperméabilisées.
2. Lorsque le terrain présente une superficie inférieure à 500 m², une superficie maximale de 50 m² décomptés de la superficie visée à l'alinéa précédent peut comprendre les espaces nécessaires au stationnement des véhicules.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

3. Sans objet

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

4. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs d'infiltration des eaux de pluie sur le terrain d'assiette (puits perdus...).

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

5. Sans objet

STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

3. Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² :
 - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
 - Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 150 m², les normes sont établies selon la taille des logements, et sont définies ci-après :

<i>Taille du logement</i>	<i>Nombre de places de stationnement à réaliser par logement</i>
Studio	1
Logement de 1 à 4 pièces	2
Logement de 5 pièces et plus	3

5. De plus, dans le cas de construction de logements collectifs, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

Pour les constructions destinées à un autre usage :

6. Il est fait application du paragraphe 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES, POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

7. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.
8. Pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², il devra être prévu 0.75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface

de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Conditions d'accès aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes au public

2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

4. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
5. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

2. Les branchements privés des lignes publiques doivent être enterrés.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
4. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux pluviales

5. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
6. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

7. Sans objet

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

8. Des fourreaux ou gaines enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction afin de permettre l'intégration de réseaux de communications numériques.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 2AU

Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées ci-après.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies* et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1. Sans objet

Section 2 - 2AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. Sans objet

Implantation par rapport aux limites séparatives

2. Sans objet

Emprise au sol

3. Sans objet

Hauteur des constructions

4. Sans objet

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Sans objet

Caractéristiques architecturales des clôtures

5. Sans objet

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

2. Sans objet

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

3. Sans objet

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part de surfaces non imperméabilisées

1. Sans objet

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2. Sans objet

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

3. Sans objet

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

4. Sans objet

STATIONNEMENT

1. Sans objet

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

1. Sans objet

Conditions d'accès aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes au public

2. Sans objet

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

3. Sans objet

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

4. Sans objet

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

5. Sans objet

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

6. Sans objet

Eaux pluviales

7. Sans objet

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

8. Sans objet

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

9. Sans objet

Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A comporte des secteurs AC.

Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1. Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne respectant pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'III
2. Les constructions à destination d'exploitation forestière
3. Les constructions à destination d'hébergement
4. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service
5. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire
6. Les constructions à destination d'habitation

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone A

1. Les extensions des constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole, dans la limite de 20 % de leur emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette disposition ne s'applique pas au secteur AC.
2. Les abris d'irrigation, sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 2 m² et une hauteur totale de 2 mètres ;
3. Les extensions des constructions à destination de logement existantes, limitées à 20 % de leur emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU ;
4. Les petites constructions, à condition :
 - qu'elles soient implantées sur le terrain d'assiette de la construction principale à destination de logement pré-existante à la date d'approbation du présent PLU, et situées à moins de 30 m de ladite construction principale,
 - que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 50 m².
5. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
6. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés,
7. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau,
8. Les dispositifs de prévention des risques,
9. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques

Dans le seul secteur AC

10. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole,
11. Les constructions et installations induites par les activités commerciales liées et nécessaires aux exploitations existantes dans la zone, à condition :
- qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existants,
 - qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation
 - et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;
12. Les constructions à destination de logement à condition :
- qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles pré-existants ou construits simultanément.

REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

13. Sans objet

Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
- aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 6 mètres de l'alignement des voies.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux abris d'irrigation ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Implantation par rapport aux limites séparatives

4. Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.
5. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.
6. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés.
7. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux abris d'irrigation ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Emprise au sol

8. L'emprise au sol des abris d'irrigation ne peut excéder 2 m².

De plus, dans la zone A, à l'exception du secteur AC

9. L'extension* des constructions existantes destinées à l'habitat non liées à une exploitation agricole ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol* de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU.
10. L'emprise au sol maximale cumulée des constructions (y compris petites constructions) ne peut excéder 200 m².

Hauteur des constructions

11. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
12. La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne peut excéder la hauteur du bâtiment d'origine.
13. La hauteur maximale des abris d'irrigation ne peut excéder 2 mètres.
14. Dans le secteur AC, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres hors tout.
15. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Sans objet

Caractéristiques architecturales des clôtures

2. Sans objet

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

3. Sans objet

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4. Sans objet

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part de surfaces non imperméabilisées

1. Sans objet

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2. Sans objet

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

3. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluies.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

4. Sans objet

STATIONNEMENT

1. Sans objet

Section 3 - A - Equipements et réseaux

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

1. Sans objet

Conditions d'accès aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes au public

2. Sans objet

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

3. Sans objet

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

3. Sans objet

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
5. A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

6. Sans objet

Obbligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

7. Sans objet

Titre V

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES OU
FORESTIERES**

La zone N comprend un secteur Nc localisé à l'ouest de Ste-Barbe.

Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1. Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne respectant pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'III
2. Les constructions à destination d'exploitation forestière
3. Les constructions à destination d'exploitation agricole
4. Les constructions à destination d'hébergement
5. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service
6. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire
7. Les constructions à destination d'habitation

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les extensions des constructions à destination de logement existantes, limitées à 20 % de leur emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU ;
2. Les petites constructions, à condition :
 - qu'elles soient implantées sur le terrain d'assiette de la construction principale à destination de logement pré-existante à la date d'approbation du présent PLU, et situées à moins de 30 m de ladite construction principale,
 - que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 50 m².
3. Les abris d'irrigation, sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 2 m² et une hauteur totale de 2 mètres ;
4. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;
5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
6. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau ;
7. Les dispositifs de prévention des risques ;
8. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques ;
9. De plus, dans le seul secteur Nc : les extensions des constructions existantes non destinées à l'habitation, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU.

REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1. Sans objet

Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 6 mètres de l'alignement des voies.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Implantation par rapport aux limites séparatives

4. Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.
5. Dans le secteur NC : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
6. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau.
7. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés.
8. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Emprise au sol

9. L'emprise au sol des abris d'irrigation ne peut excéder 2 m².
10. L'extension* des constructions existantes destinées à l'habitat non liées à une exploitation agricole ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol* de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU.
11. De plus, l'emprise au sol maximale cumulée des constructions (y compris petites constructions) ne peut excéder 200 m².

Hauteur des constructions

12. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
13. La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne peut excéder la hauteur du bâtiment d'origine.
14. La hauteur maximale des abris d'irrigation ne peut excéder 2 mètres.

15. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Sans objet

Caractéristiques architecturales des clôtures

2. Sans objet

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

3. Sans objet

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4. Sans objet

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part de surfaces non imperméabilisées

1. Sans objet

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2. Sans objet

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

3. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluies.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

4. Sans objet

STATIONNEMENT

1. Sans objet

Section 3 - N - Equipements et réseaux

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

1. Sans objet

Conditions d'accès aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes au public

2. Sans objet

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

3. Sans objet

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

3. Sans objet

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
5. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

6. Sans objet

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

7. Sans objet