

COMMUNE DE RUELISHEIM

LOTISSEMENT PRIVE

« HINTERFELD »



REGLEMENT D'URBANISME

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans ce lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après :

SECTION 1 –NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Le lotissement est réservé à l'habitat, aux petits services et aux équipements publics,
- L'extension mesurée des bâtiments existants dans le sens défini en annexe s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre,
- L'édification et la transformation de clôtures.

Densité :

Un seul logement par lot est autorisé, à l'exception :

- Du lot 10 qui pourra accueillir une résidence de quatorze logements maximum,
- Des lots 29 et 30 sur lesquels deux logements sont autorisés.

Article 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

2.2 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

2.3 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les dépôts de véhicules contenant plus de 10 unités ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe UC 1.2.

2.4 La création d'exploitations agricoles

2.5 Les établissements commerciaux de plus de 500 m² de surface hors œuvre nette

2.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3-ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à deux accès.

Toutefois, le nombre d'accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article 4-DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Le lotisseur installera sur chaque terrain les branchements particuliers nécessaires au raccordement au réseau d'eau potable posé dans le lotissement.

4.2 Le système d'assainissement installé dans le lotissement sera de type séparatif

4.2.1 Eaux usées – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou d'une station d'épuration en fin de réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif conformément aux textes en vigueur et à leurs adaptations locales. Ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

Les eaux usées devront être rejetées dans les branchements particuliers posés par le lotisseur sur chaque lot.

4.2.2 Eaux pluviales – Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

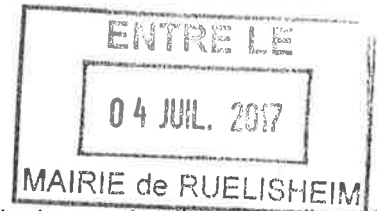
Les constructeurs auront obligations :

- D'infiltrer les eaux de toitures, parkings, descentes de garage selon les prescriptions du concessionnaire du réseau d'assainissement.

Les raccordements devront se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire et au règlement sanitaire départemental.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant



Article 6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Article 7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 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 être inférieure à 3 mètres.

7.2 Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

7.2.1 : si elles s'adossent à des constructions existant sur le fond voisin sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur.

7.2.2 : si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur limite et leurs longueurs cumulées sur limite ne dépassent pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;

7.3 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

Article 8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

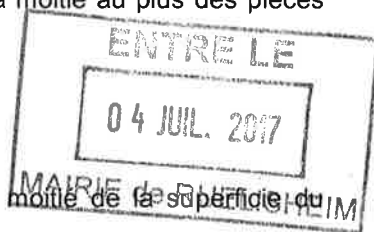
8.1 La distance entre deux bâtiments non contigus doit être telle qu'elle ne compromette pas l'accessibilité des services de secours et de lutte contre l'incendie.

8.2 En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.



Article 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions sera mesurée par rapport au niveau de la voirie finie.

10.2 Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

10.3 Le dessus de la dalle finie du premier niveau habitable de toute construction, n'excèdera pas 1,00 mètre par rapport au niveau de la longrine située au droit du regard d'assainissement (branchement privatif) relevé sur la limite entre le terrain d'assiette du projet et ladite voirie.

10.4 Le niveau du dessus de la dalle au rez-de-chaussée (niveau habitable) sera supérieur ou égal à la cote NGF (IGN69) égale à 224,60 m.

Article 11- ASPECT EXTERIEUR

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

Article 12- STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, et selon les normes minimales figurant en annexe.

- Maison individuelle

Tout constructeur prévoira, par logement, sur son terrain la réalisation de deux aires de stationnement non clôturées directement accessibles depuis la voie de desserte (sauf impossibilité technique du type chemin d'accès à un terrain situé en second front ou trop étroit ; cela concerne les lots 7, 9 16 et 23).

Une des places de stationnement pourra servir d'accès au garage.

- Résidence de plus de deux logements

Il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après :

Logements :

2 places / logement

De plus pour les opérations de construction de plus de 5 logements, par tranche de 5 logements, 1 place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (= non rattachée à l'usage d'un logement) et qui devra être réalisée à l'extérieur du bâtiment.

Article 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

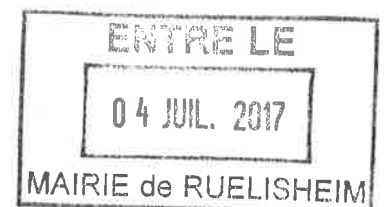
Un espace végétal, non mono-végétal et d'essences locales, sera planté le long des limites ouest des lots 1 et 23 à 28.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher maximale autorisée pour l'ensemble des lots du lotissement « HINTERFELD » est de 27 130 m² (33 912 en zone NAa x 0,8 = 27 129,6 m² arrondie à 27 130m²).

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot.



ARTICLE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé, sous réserve de l'application des articles UC 3 à UC 13, pour l'agrandissement des logements existants s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

Fait à RUELISHEIM, le

Modifié le 27 Mars 2017

Modifié le 04 Juillet 2017

Le Lotisseur,

Pour l'AFUL-Hinterfeld, Le Président, Monsieur Francis DUSSOURD

