



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**  
Sous la présidence de Fabian JORDAN  
Président

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**  
**Séance du 13 décembre 2021**

**79 élus présents (103 en exercice, 17 procurations)**

**M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.**

**PLU DE RUELISHEIM – APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2**  
**(532/212/561C)**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Ruelisheim a été approuvé par délibération de son Conseil Municipal en date du 28 juin 2018 et fait l'objet d'une mise en compatibilité par délibération du Conseil d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération le 23 novembre 2020.

Saisie par courrier en date du 6 août 2020, Mulhouse Alsace Agglomération a engagé une procédure de modification visant notamment à :

- reclasser le secteur US2 (0,28 ha) en zone UB ;
- procéder à des ajustements du règlement écrit concernant les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage et certains modes particuliers d'utilisation des sols dans certaines zones.

Par courrier en date du 1<sup>er</sup> avril 2021, le projet de modification du PLU a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Grand Est (MRAe) et notifié aux personnes publiques associées à la procédure (PPA).

Par décision du 19 mai 2021, la MRAe a dispensé le projet de modification du PLU de Ruelisheim de la réalisation d'une évaluation environnementale et par courrier du 26 avril 2021, la chambre d'agriculture a précisé qu'elle n'avait pas d'observations à formuler à l'instar de la Collectivité européenne d'Alsace le 6 mai 2021.

Par courrier en date du 22 juin 2021, le Préfet du Haut Rhin a, quant à lui, fait part de ses observations relatives :

- à l'impact des modifications projetées sur l'accueil des gens du voyage dans les zones urbanisées ;

- au contenu de la notice de présentation qui ne préciserait pas en quoi l'accueil de caravanes constituant l'habitation des gens du voyage compromettrait le bon exercice de la station de traitement des eaux usées située sur le territoire de la commune de Ruelisheim ;
- aux conséquences de ces évolutions sur les zones agricoles et les zones naturelles en termes de report de stationnement.

En réponse à ces observations, il est précisé s'agissant de :

- l'interdiction des « terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage et le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage » dans les secteurs U et AU que les dispositions projetées ne concernent pas toutes les zones U et AU dans la mesure où les zones UE, US et 2AU ne sont pas impactées ;
- la notice de présentation que l'objectif qu'elle expose est simplement de s'assurer de la bonne adéquation entre la capacité des réseaux et leur utilisation ;
- l'interdiction des modes particuliers d'utilisation du sol (caravanes isolées, garages collectifs...) que :
  - la zone 2AU, réserve foncière de 1,2ha, n'est pas concernée,
  - l'objectif est de compléter le PLU sur ce volet afin de réserver les autres espaces au développement urbain tel que préconisé dans le PADD (besoin de renforcement de l'offre en logement et équipements...),
  - les dispositions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme autorisent précisément la délimitation à titre exceptionnel de secteur de taille et de capacité limitée pour permettre notamment l'implantation des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage en zone A ou N.

Par arrêté n° 15/2021 en date du 10 août 2021, Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification du PLU laquelle s'est déroulée du 15 septembre au 18 octobre 2021.

Un registre d'observations, côté et paraphé, ainsi que le projet de modification ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Ruelisheim, siège de l'enquête publique. Il a, par ailleurs, été publié sur les sites internet de Mulhouse Alsace Agglomération et de la Ville de Ruelisheim. Enfin, le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences. A cette occasion, 2 observations ont été apposées directement sur le registre d'enquête et un courrier y a été annexé.

Le 15 novembre 2021, le commissaire enquêteur a rendu son rapport ainsi que ses conclusions motivées. Il a émis un avis favorable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Ruelisheim.

Un tableau joint à la présente délibération synthétise l'ensemble des observations formulées par les PPA et le public ainsi que les réponses apportées. Il n'y a pas lieu au regard des différentes contributions d'amender le projet.

Aussi, le projet tel que présenté au Conseil d'Agglomération est prêt à être approuvé.

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-44
- VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019
- VU le Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Ruelisheim en date du 28 juin 2018, mis en compatibilité par délibération du Conseil d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération le 23 novembre 2020
- VU l'arrêté n°34/2020 en date du 11 juillet 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Rémy NEUMANN, Vice-Président, dans le domaine de l'urbanisme prévisionnel
- VU les différents avis recueillis sur le projet de modification du PLU
- VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est de ne pas soumettre le projet de modification du PLU de Ruelisheim à évaluation environnementale
- VU l'arrêté du Vice-Président de m2A n°15/2021 en date du 10 août 2021 soumettant à enquête publique le projet de modification qui s'est déroulée du 15 septembre au 18 octobre 2021 inclus
- VU les pièces du dossier soumis à enquête publique
- VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 12 novembre 2021

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- approuve le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Ruelisheim tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- autorise le Président de Mulhouse Alsace Agglomération ou son représentant à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- indique que conformément aux dispositions de l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Ruelisheim et dans les locaux de Mulhouse Alsace Agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- dit que la présente délibération sera :
  - o notifiée au Préfet,

- affichée pendant un mois à la Mairie de Ruelisheim et au siège de Mulhouse Alsace Agglomération conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- sera publiée au recueil des actes administratifs de Mulhouse Alsace Agglomération.

PJ : Projet de modification n°2 du PLU de Ruelisheim  
Synthèse des observations

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

CERTIFIE CONFORME  
Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. JORDAN', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Fabian JORDAN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification approuvée*



Commune de Ruelisheim

## Ruelisheim



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION

## Dossier de modification

PLU approuvé le 28 juin 2018  
PLU mis en compatibilité le 23 novembre 2020  
PLU modifié le 13 décembre 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 13  
décembre 2021 du Conseil d'Agglomération

**Le Vice-Président**  
**Rémy Neumann**



Décembre 2021



# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification approuvée*



Commune de Ruelisheim

## Ruelisheim



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION

## 1. Note de présentation

Valant rapport de présentation complémentaire

PLU approuvé le 28 juin 2018  
PLU mis en compatibilité le 23 novembre 2020  
PLU modifié le 13 décembre 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 13 décembre 2021 du Conseil d'Agglomération

**Le Vice-Président  
Rémy Neumann**



Décembre 2021





## SOMMAIRE

<b>1. Rappel du contexte juridique et objet de la modification .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Composition du dossier .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Objet de la modification et justifications .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1. Modification du zonage de la zone UB et suppression du secteur US2.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2. Autres modifications.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Dispositions modificatives des pièces du PLU .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1. Règlement graphique .....</b>	<b>8</b>
<b>4.2. Règlement écrit .....</b>	<b>11</b>
<b>4.3. Rapport de présentation .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Etat initial de l'environnement et incidences .....</b>	<b>14</b>
<b>5.1. Périmètre d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et environnemental .....</b>	<b>14</b>
<b>5.2. Trame verte et bleue et zones humides .....</b>	<b>15</b>
<b>5.3. Risques naturels.....</b>	<b>17</b>
<b>5.4. Risque mouvement de terrain .....</b>	<b>18</b>
<b>5.5. Sites et sols pollués .....</b>	<b>19</b>
<b>5.6. Autres risques et contraintes.....</b>	<b>19</b>
<b>6. Synthèses des Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur .....</b>	<b>20</b>
<b>7. Justification par rapport aux contraintes supra-communales.....</b>	<b>20</b>
<b>7.1. Les servitudes d'utilité publique.....</b>	<b>20</b>
<b>7.2. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la région mulhousienne.....</b>	<b>21</b>
<b>8. Procédure adoptée .....</b>	<b>22</b>



## 1. Rappel du contexte juridique et objet de la modification

La commune de Ruelisheim dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2018 et a fait l'objet d'une déclaration de projet approuvée le 23 novembre 2020 par le conseil d'agglomération de la M2A.

Depuis le 1 janvier 2020, la Communauté d'Agglomération « Mulhouse Alsace Agglomération » (M2A) a la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme, et conduit dès lors les procédures d'adaptation des P.L.U. communaux.

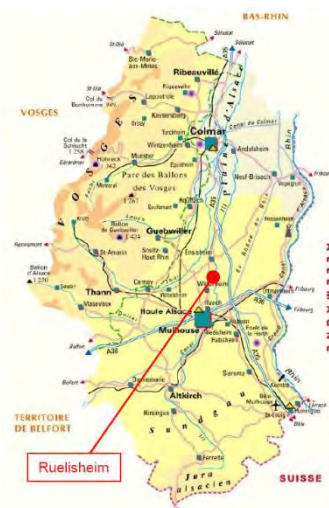
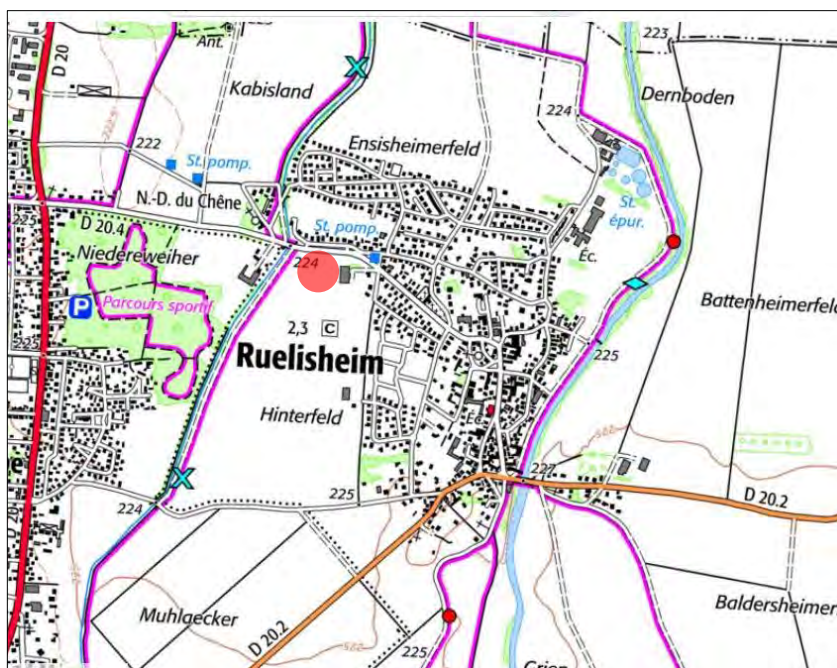
La procédure de modification du PLU de Ruelisheim est mise en œuvre afin de l'adapter ponctuellement sur un point, sans remettre en cause les grands équilibres et l'économie globale du document.

La présente procédure de modification porte sur les points suivants :

- Reclassement du secteur US2 (0,28 ha) en zone UB
- Adaptations du règlement écrit concernant les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage et certains modes particuliers d'utilisation des sols dans certaines zones.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par les articles L 153-31 et L 153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme.

### Localisation de secteur concerné par la modification du zonage



## 2. Composition du dossier

Le présent dossier de modification n°1 du PLU de Ruelisheim se compose des pièces suivantes :

1. *Note de présentation (valant rapport de présentation complémentaire)*
2. *Règlement modifié (les modifications y figurent en rouge)*
- 3a. *Règlement graphique applicable au 1/5 000ème (extrait) – Partie village*
- 3b. *Règlement graphique modifié au 1/5 000ème (extrait) – Partie village*
- 4a. *Règlement graphique applicable au 1/2 000ème (extrait) – Partie Village*
- 4b. *Règlement graphique modifié au 1/2 000ème (extrait) – Partie Village*

Le PLU de la commune de Ruelisheim a été dispensé de réaliser une évaluation environnementale par la MRAe. Il convient de noter que le secteur US2 a fait l'objet, en mars 2018, d'une expertise sur les zones humides, et que l'étude a conclu en l'absence de zone humide sur le site considéré.

Concernant la présente procédure de modification, le code de l'urbanisme prévoit une procédure au cas par cas, c'est-à-dire que c'est l'autorité concernée qui décide, après cet examen, de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale en cas d'incidences notables sur l'environnement.

Le dossier de modification sera donc transmis à l'autorité concernée qui décidera de la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale sur la modification.

### 3. Objet de la modification et justifications

#### 3.1. Modification du zonage de la zone UB et suppression du secteur US2

Le secteur US2 était prévu, dans le PLU approuvé en 2018, pour l'implantation d'équipements d'accueil et logements pour seniors, avec un règlement calibré en conséquence. Ce secteur de 0,28 ha est situé le long de la rue de la Chapelle, à l'Ouest de la commune et est situé en face d'îlots bâtis.

La résidence seniors prévue initialement dans le secteur US2 a été édifée récemment dans la zone UB directement limitrophe.

Cette relocalisation modifie la distribution interne des occupations du sol prévues initialement dans le site et explique la suppression du secteur US2 et son intégration dans la zone UB. Le règlement de la zone UB s'appliquera ; ce dernier recouvre une grande partie des extensions de la commune et prend en compte la morphologie urbaine de la commune, en garantissant ainsi une bonne intégration des constructions.

L'ensemble des terrains appartient à la commune de Ruelisheim. La configuration des terrains est plate (terrains cultivés actuellement).

Cette modification n'est donc pas un changement sur le fond, mais une adaptation liée à la modification de la distribution interne entre la localisation des logements projetés (une vingtaine de logements, dont des logements collectifs) et la localisation de la résidence seniors. Cette dernière, qui occupe près de 0,23 ha comprend 16 logements.

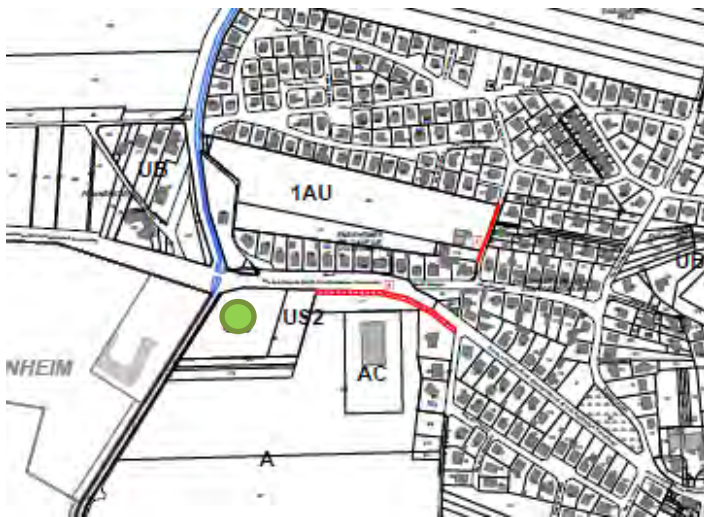
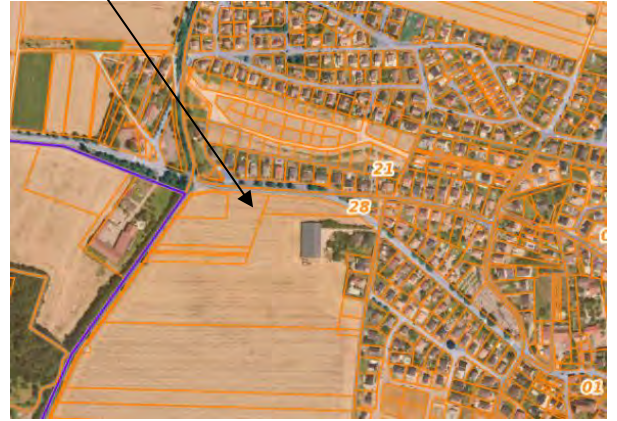
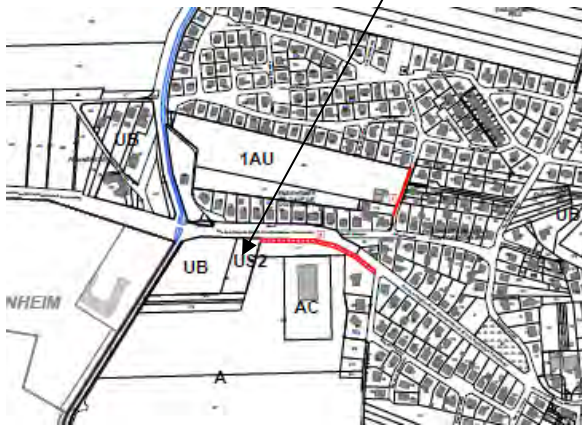
L'accès à l'ensemble du site se fera via un accès unique aménagé sur la rue de la Chapelle et amené à desservir l'ensemble du site.

La desserte projetée permettra un accès sécurisé, à l'instar de ce qui a été réalisé face au site, au Nord de la rue de la Chapelle (contre-allée qui sera reliée à l'accès unique projeté). La réalisation de voies douces (piétons, cycles) et des plantations le long de la rue de la Chapelle complèteront le dispositif (cf schéma ci-dessous).

*Carrefour projeté :*



Secteur US2 à reclasser en zone UB



- Localisation de la résidence séniors aujourd'hui édifiée



### 3.2. Autres modifications

Le règlement écrit fait l'objet d'adaptions concernant les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage et certains modes particuliers d'utilisation des sols :

- Dans les zones et secteurs UA, UB, UC et 1AU, il est introduit les interdictions suivantes :

*« Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage ».*

Les zones urbaines et de lotissement sont calibrées de manière à permettre l'implantation de logements permanents et équipements et services liés afin de répondre aux besoins de la commune. Dans un objectif de bon fonctionnement urbain, il est également nécessaire d'assurer une bonne adéquation entre la capacité des réseaux et leurs utilisations. Il convient de noter que le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) est en cours d'élaboration, et que ces dispositions restent en phase avec le SDAGV du Haut-Rhin 2013-2018 (aucune aire d'accueil prévue à Ruelisheim), le SCOT de la région mulhousienne et le Plan Local de l'Habitat de la m2a, approuvé le 18 janvier 2021.

- Dans les zones et secteurs UA, UB, UC, UE, US et 1AU, du PLU, il est introduit l'interdiction des modes particuliers d'utilisation des sols suivants :
  - *Le stationnement de caravanes isolées*
  - *Les garages collectifs de caravanes*
  - *Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)*
  - *Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs*
  - *Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage. »*

Ces modes particuliers d'utilisation du sol sont interdits (pour le caravanage cela ne concerne pas les aires publiques de stationnement des camping-cars) dans les zones UA, UB, UC, UE, US et 1AU du PLU afin de rester en adéquation avec la vocation de ces zones (développement urbain, logements, activités, équipements public...), de préserver les espaces à cet effet (nécessité pour répondre aux besoins en logements et équipements) et d'assurer un fonctionnement urbain cohérent.

Les dépôts de ferrailles, déchets (hors ceux liés à la gestion de l'autorité publique) et de véhicules hors d'usages sont interdits pour des raisons de salubrité.

#### 4. Dispositions modificatives des pièces du PLU

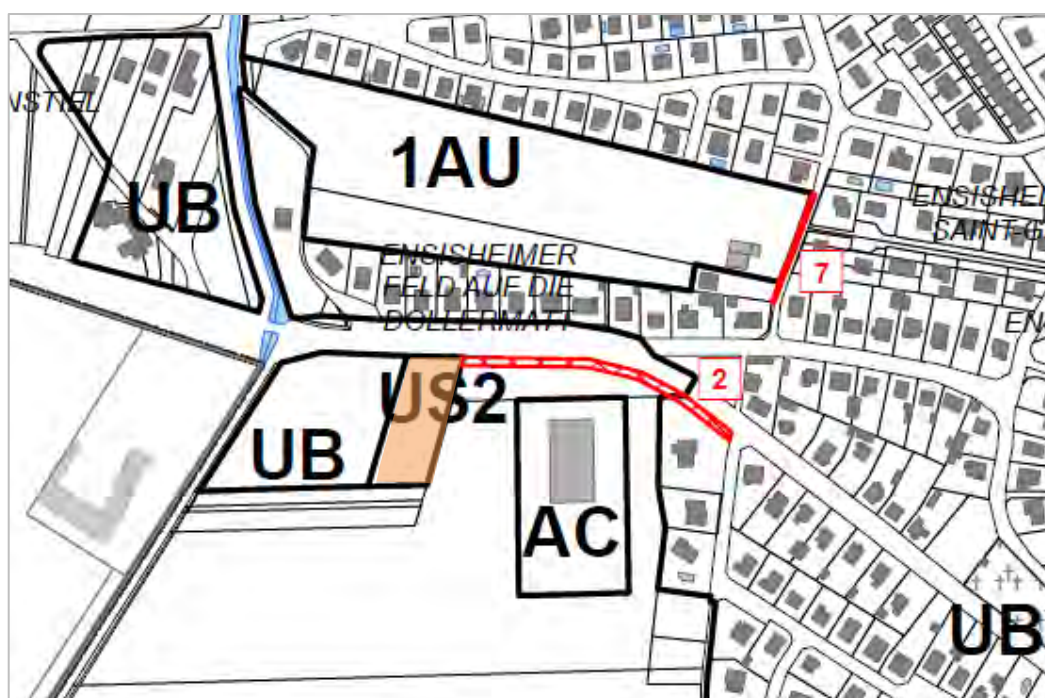
Les règlements graphiques (partie village) et écrits sont modifiés. La présente note vaut rapport de présentation. Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

##### 4.1. Règlement graphique

###### ➤ Suppression du secteur US2 et reclassement en zone UB

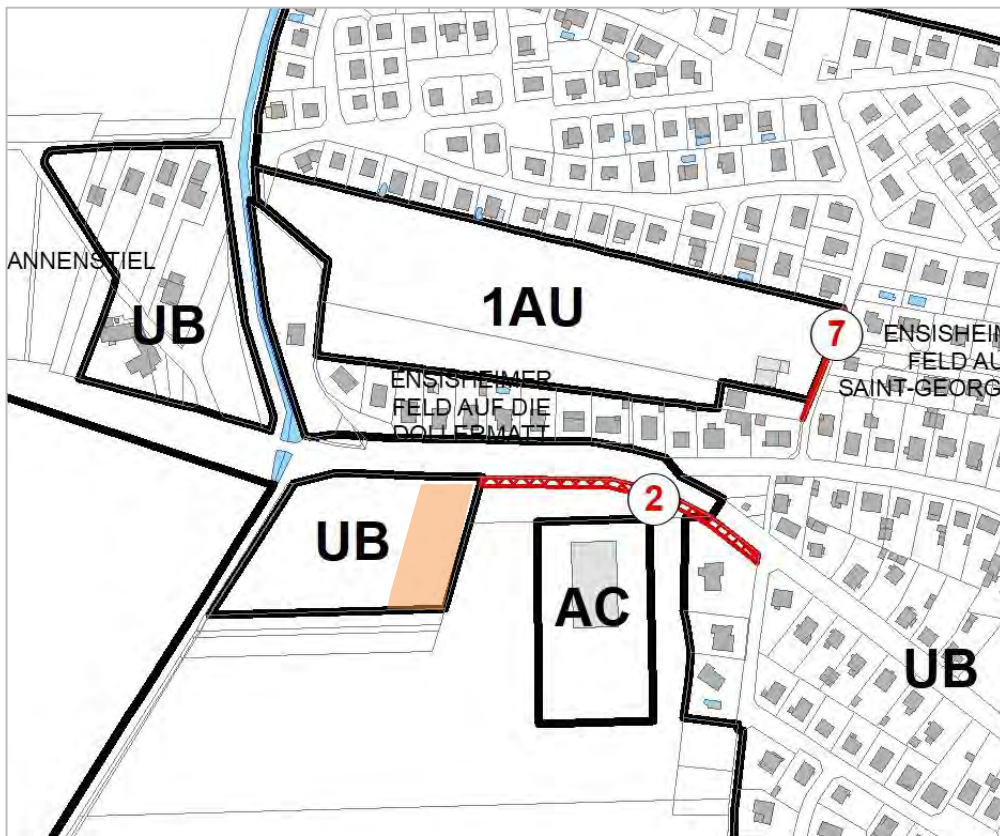
Le secteur US2, d'une surface de 0,28 ha est reclassé en zone UB.

Extrait plan de zonage P.L.U. **approuvé** au 1/5000 (partie à modifier en orange) :

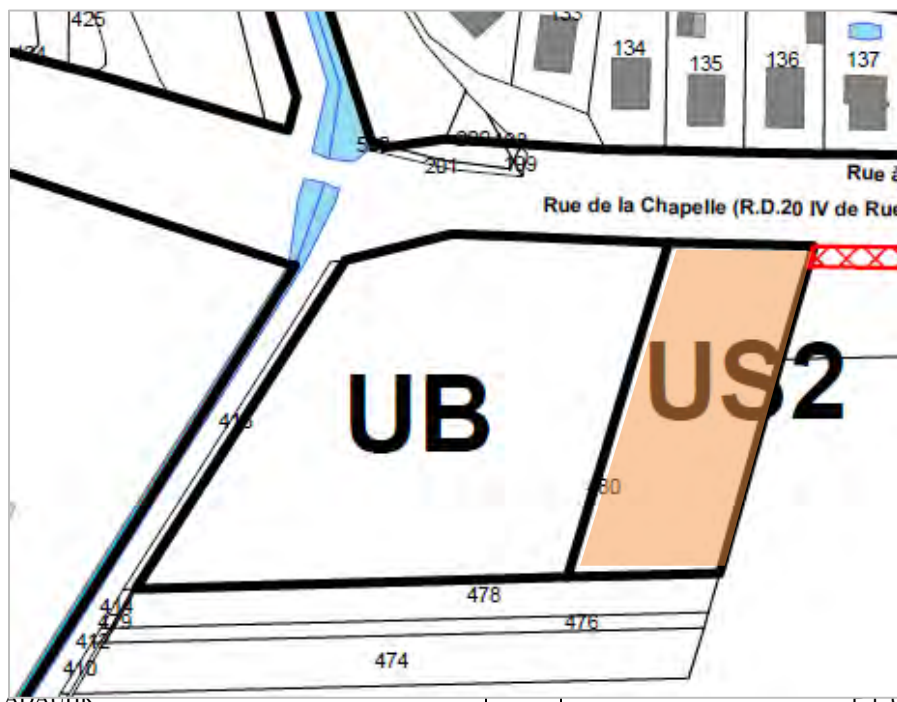




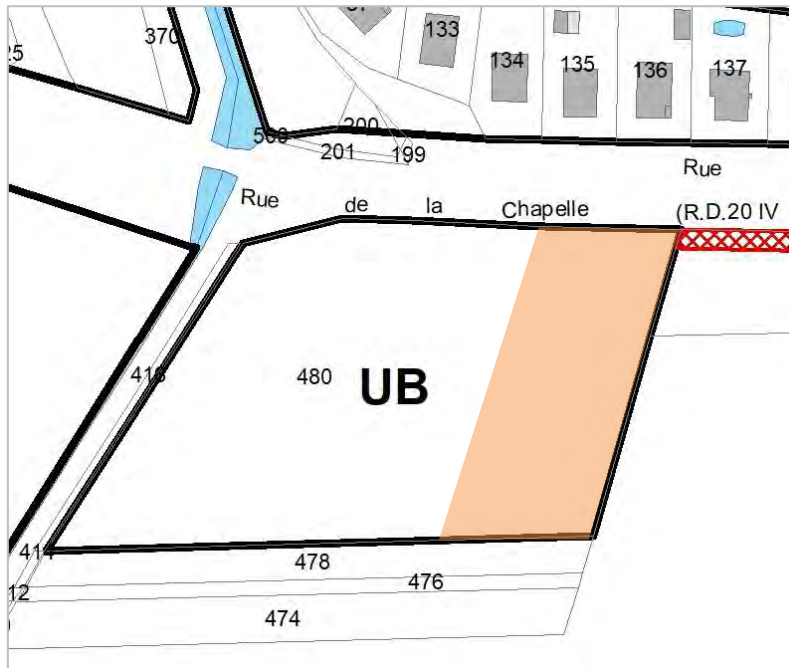
Extrait plan de zonage P.L.U. **modifié** au 1/5000 (partie modifiée en orange) :



Extrait plan de zonage P.L.U. **approuvé** au 1/2000 (partie à modifier en orange) :



Extrait plan de zonage P.L.U. **modifié** au 1/2000 (partie modifiée en orange) :



## 4.2. Règlement écrit

Les articles faisant l'objet de modifications figurent en **rouge** dans le règlement modifié joint au présent dossier.

### A. Modifications liées à la suppression du secteur US2 :

Le chapitre concernant le secteur US2 est supprimé du fait du reclassement de ce secteur en zone UB. Aussi toutes références au secteur US2 sont supprimées dans le règlement écrit du PLU. Il s'agit :

- Dans le chapitre « dispositions générales », suppression des références au secteur US2.
- Dans le chapitre 5, concernant la zone US :
  - suppression de la référence au secteur US2 dans le préambule ;
  - section 1 : suppression de l'article indiquant les occupations de sol soumises à condition dans le secteur US2 ;
  - section 2 : suppression de l'article indiquant que les implantations par rapport aux limites séparatives ne sont pas règlementées dans le secteur US2 ;
  - section 2 : suppression de l'article indiquant que les hauteurs sont limitées à 8 mètres maximum dans le secteur US2.

## B. Autres modifications de règlement écrit

Le règlement est modifié comme suit :

Zones et secteurs	Modifications
<b>UA</b>	<p><b>Section 1- UA- Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités</b> <u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites :</u></p> <p>Ajout des articles suivants :</p> <p><b>5.</b> <i>Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage</i></p> <p><b>6.</b> <i>Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Le stationnement de caravanes isolées</i></li><li>- <i>Les garages collectifs de caravanes</i></li><li>- <i>Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)</i></li><li>- <i>Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs</i></li><li>- <i>Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.</i></li></ul>
<b>UB</b>	<p><b>Section 1- UB- Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités</b> <u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites :</u></p> <p>Ajout des articles suivants :</p> <p><b>5.</b> <i>Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage</i></p> <p><b>6.</b> <i>Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Le stationnement de caravanes isolées</i></li><li>- <i>Les garages collectifs de caravanes</i></li><li>- <i>Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)</i></li><li>- <i>Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs</i></li><li>- <i>Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.</i></li></ul>
<b>UC</b>	<p><b>Section 1- UC- Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités</b> <u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites :</u></p> <p>Ajout des articles suivants :</p> <p><b>5.</b> <i>Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage</i></p> <p><b>6.</b> <i>Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Le stationnement de caravanes isolées</i></li><li>- <i>Les garages collectifs de caravanes</i></li><li>- <i>Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)</i></li><li>- <i>Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs</i></li><li>- <i>Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.</i></li></ul>
<b>UE</b>	<p><b>Section 1- UE- Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités</b> <u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites :</u></p> <p>Ajout des articles suivants :</p> <p><b>4.</b> <i>Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Le stationnement de caravanes isolées</i></li><li>- <i>Les garages collectifs de caravanes</i></li><li>- <i>Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)</i></li><li>- <i>Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs</i></li></ul>

	- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
<b>US</b>	<p><b>Section 1- US- Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités</b>  <u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites :</u></p> <p>Ajout des articles suivants :</p> <p><b>5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement de caravanes isolées</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes</li> <li>- Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)</li> <li>- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage</li> </ul>
<b>1AU</b>	<p><b>Section 1- 1AU- Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités</b>  <u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites :</u></p> <p>Ajout des articles suivants :</p> <p><b>10. Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage</b></p> <p><b>11. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement de caravanes isolées</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes</li> <li>- Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)</li> <li>- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.</li> </ul>

### 4.3. Rapport de présentation

Le tableau des surfaces des zones et secteurs en annexe est modifié compte tenu de la réduction de superficie du secteur US2 au profit de la zone UB.

Aussi, pour les zones urbaines, le tableau est modifié comme suit :

Dénominations des zones et secteurs	PLU applicable	PLU modifié
UA	17,03	17,03
<b>UB</b>	<b>61,92</b>	<b>62,2</b>
UBa	1,89	1,89
UCa	2,77	2,77
UCb	12,36	12,36
UE	8,95	8,95
US1	5,47	5,47
US1a	2,06	2,06
<b>US2</b>	<b>0,28</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>112,73</b>	<b>112,73</b>

## 5. Etat initial de l'environnement et incidences

Les modifications du règlement écrit liées à l'interdiction des modes particuliers d'utilisations du sol et de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage n'a aucune incidence négative sur l'environnement et contribue à préserver les sites et paysages. Les chapitres qui suivent analysent les effets de la modification du zonage du PLU.

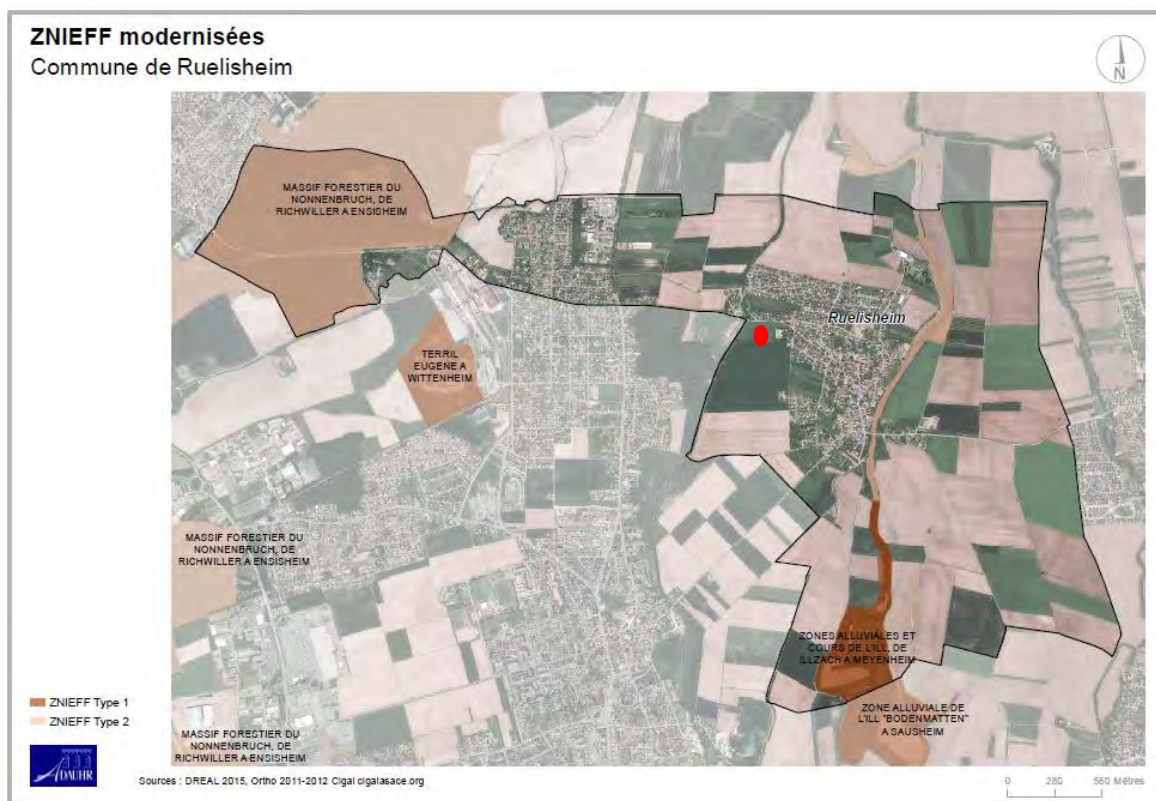
### 5.1. Périmètre d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et environnemental

Le ban communal de Ruelisheim ne comprend pas de périmètre Natura 2000, ni réserve naturelle, ni arrêté de protection.

La commune est concernée par 3 types de ZNIEFF (le long de l'Ill et dans la forêt du Nonnenbruch).

Ces ZNIEFF sont éloignées du site à projet.

Le secteur faisant l'objet de la présente procédure de modification figure en rouge (point rouge) sur les cartes qui suivent.





## 5.2. Trame verte et bleue et zones humides

La trame verte et bleue désigne un ensemble de milieux naturels, terrestres ou aquatiques qui sont reliés entre eux et qui constituent des habitats vitaux pour les espèces qui leur sont inféodées. Le territoire communal est concerné par deux réservoirs de biodiversité. La carte ci-contre, extraite du rapport de présentation du PLU approuvé en 2018 montre que le site concerné n'est pas localisé dans un site à enjeux de la trame verte et bleue.



### Conclusion sur la trame verte et bleue :

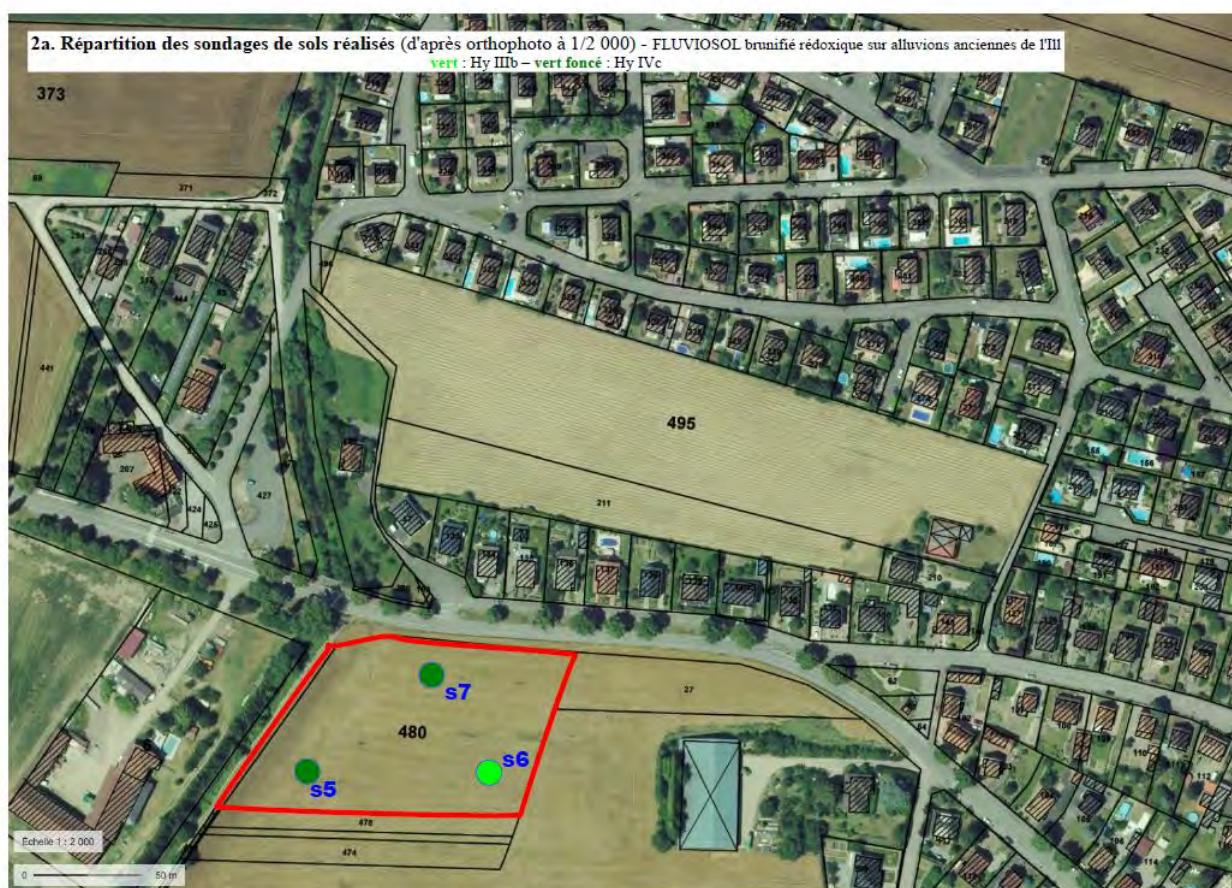
Le site faisant l'objet de la procédure de modification n'est pas identifié comme réservoir de biodiversité et n'impacte aucunement les corridors écologiques et les continuités aquatiques.

## Les zones humides

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2018, une expertise a été menée dans le secteur concerné par la présente procédure afin de caractériser le secteur au regard de la problématique des zones humides.

Cette expertise a été réalisée en mars 2018 par le cabinet spécialisé Sol-Conseils.

L'étude de sols effectuée (avec sondages pédologiques, cf carte ci-dessous) a conclu que les terrains expertisés ne présentent pas les caractéristiques de sols et d'hydromorphie de zones potentiellement humides.



SOL-CONSEIL / J.P.Party

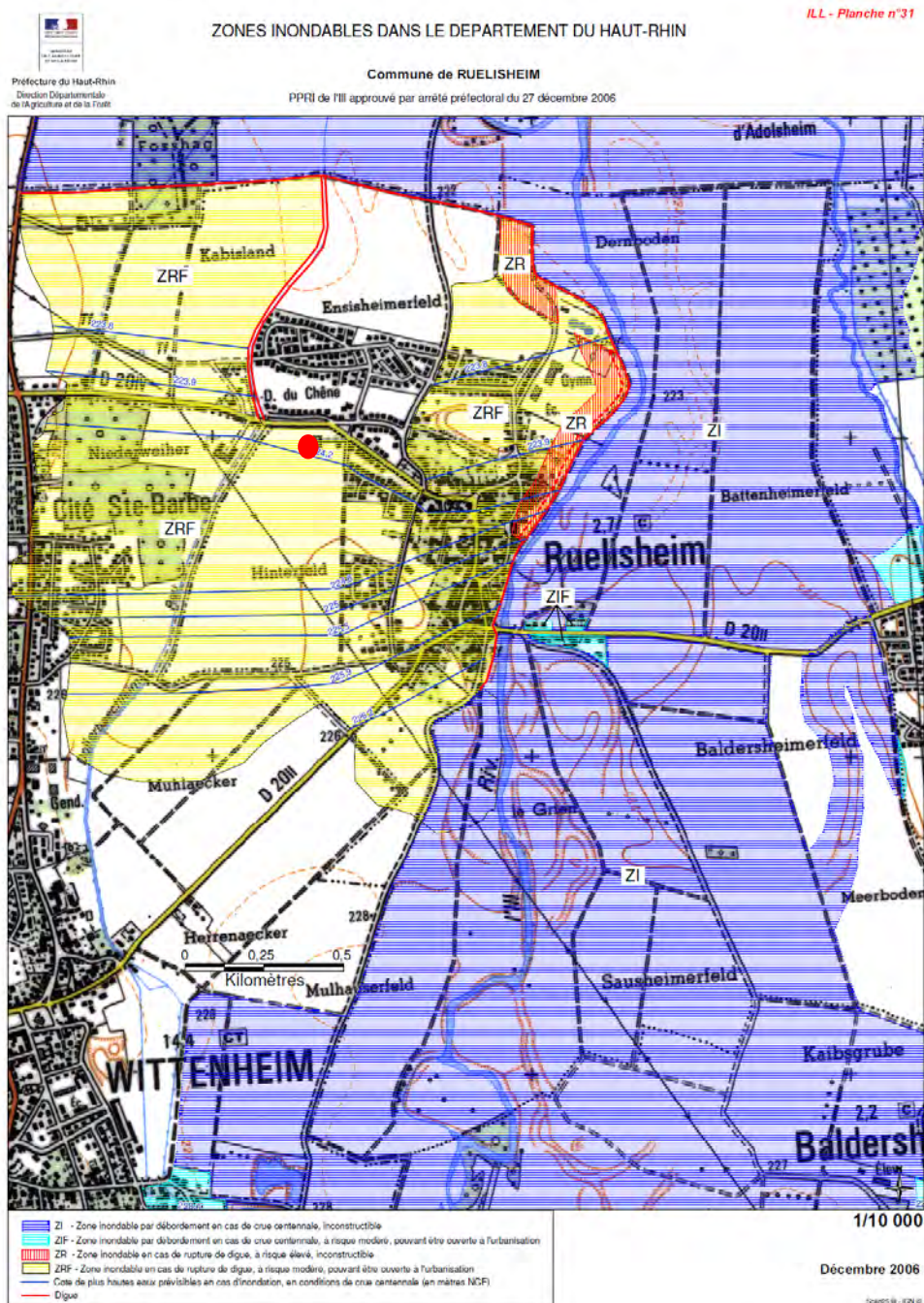
Mars 2018



### 5.3. Risques naturels

Ruelisheim est concernée par le Plan de Prévention des Risque inondation (PPRI) de l'III approuvé le 27 décembre 2006. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation a pour objectif la réduction des risques liés à l'inondation.

La zone UB concernée par la modification se situe en zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, pouvant être ouverte à l'urbanisation.



## 5.4. Risque mouvement de terrain

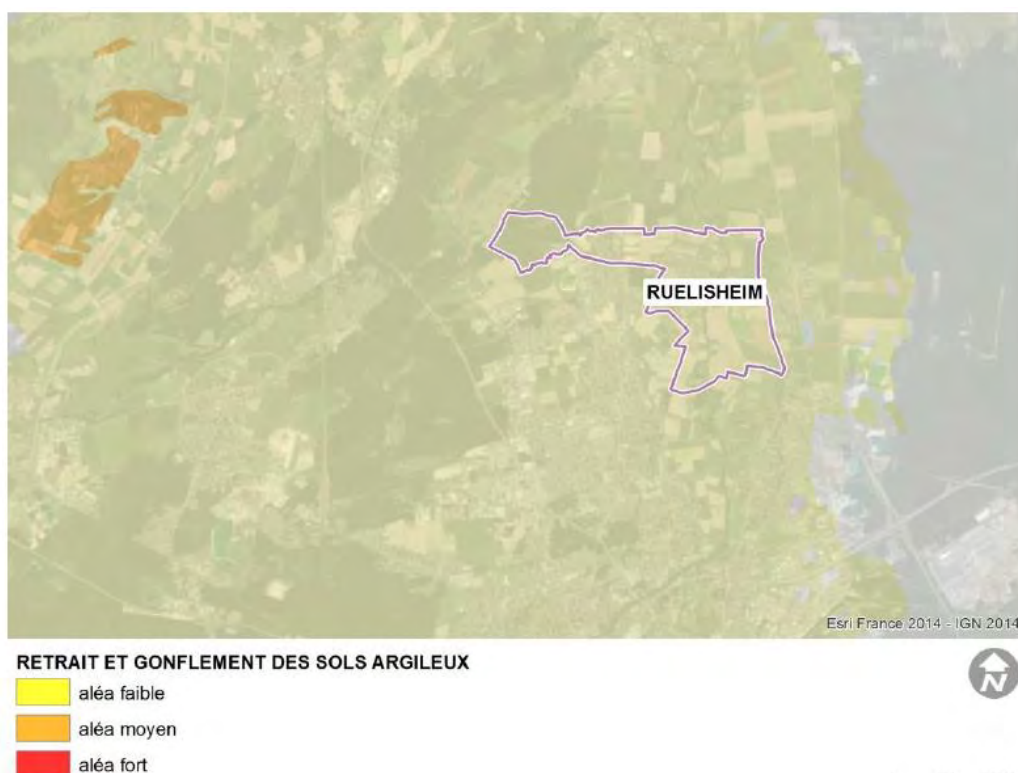
### Risque de coulée d'eau boueuse.

La commune de Ruelisheim, notamment en raison de sa topographie plane, n'est pas soumise au risque de coulée d'eau boueuse.

### Le gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain susceptibles de provoquer des désordres au niveau du bâti.

La commune de Ruelisheim est concernée sur l'ensemble de son ban communal ; cet aléa est repertorié comme faible.



### Cavités souterraines

Le dossier départementale des risques majeurs identifie la commune de Ruelisheim comme étant sujette au risque d'effondrement de cavité souterraine.

## 5.5. Sites et sols pollués

A Ruelisheim, aucun site et sol susceptible d'être pollué n'a été répertorié dans l'inventaire BASOL.

L'inventaire historique BASIAS mentionne 9 anciens sites industriels et activités de services sur le ban de la ville pouvant avoir occasionnés une pollution des sols, mais aucun sur le site faisant l'objet de la présente procédure.

## 5.6. Autres risques et contraintes

### Classement sonore des infrastructures terrestres

Les RD 20 et RD20.IV font l'objet d'un classement sonore (classement sonore des infrastructures terrestres du Haut-Rhin, approuvé par arrêté préfectoral du 21 février 2013). A l'intérieur des périmètres concernés (cf tableau ci-dessous), les constructions doivent présenter un isolement acoustique minimum.

<i>Infrastructure concernée</i>	<i>Débutant à</i>	<i>Finissant à</i>	<i>Catégorie</i>	<i>Largeur du secteur*</i>
RD 20	Ensisheim (1+980)	RD 20 IV (5+155)	3	100
RD 20	RD 20 IV (5+155)	Wittenheim nord Jeune Bois (6+175)	3	100

### Installations classées pour la protection de l'environnement

Le site concerné par la présente procédure n'est pas concerné par un périmètre de protection ou de danger lié à une installation classée.

## 6. Synthèses des Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

➤ **Le reclassement en zone UB du secteur US2** de 0,28 ha a un effet sur l'environnement qui peut-être qualifié de neutre dans la mesure où ce secteur n'affecte pas un espace présentant des sensibilités ou des risques particuliers au regard de l'environnement. La résidence seniors prévue initialement en secteur US a été réalisée en zone UB, aussi les conséquences relèvent davantage de l'organisation interne du secteur UB. Le règlement de la zone UB qui s'appliquera permettra d'assurer une bonne intégration dans le site des constructions futures. La desserte prévue (accès unique) permettra également un accès sécurisé.

### ➤ **Eau et assainissement**

La production, le transport et la distribution d'eau potable sont assurés par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de Baldersheim-Battenheim-Ruelisheim. Le réseau d'eau potable passe au droit de la zone UB et permettra de desservir la zone. Par ailleurs, lors de l'aménagement liée à la réalisation de la résidence seniors « Ages et Vies », une amorce en DN 100 a été préparée pour l'alimentation en eau du lotissement projeté.

Les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'épuration présente sur son territoire. D'une capacité de 62 400 équivalents habitants, la station assure le traitement des eaux usées des communes de Ruelisheim, Wittenheim, Richwiller, Battenheim et Baldersheim.

## 7. Justification par rapport aux contraintes supra-communales

### 7.1. Les servitudes d'utilité publique

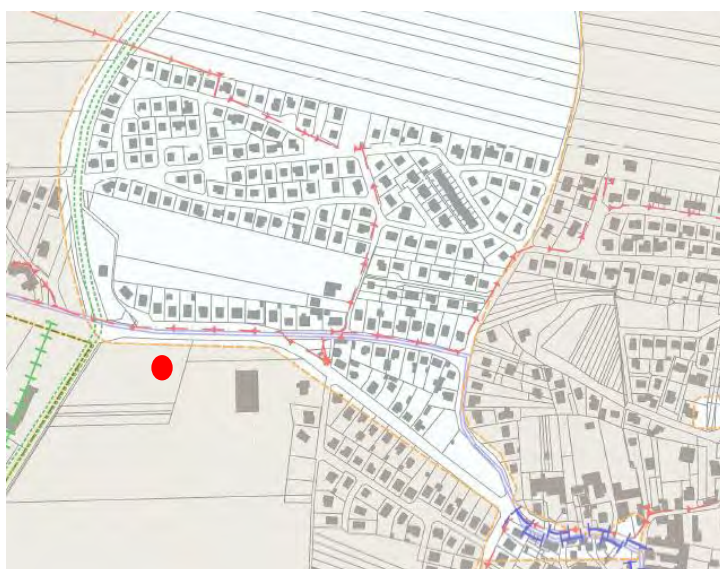
Le territoire de la commune de RUELISHEIM est couvert par de multiples servitudes d'utilité publique dont certaines sont susceptibles de concerner les secteurs faisant l'objet de la présente procédure de modification :

Le site à projet, à l'instar d'une grande partie du ban communal, est soumis à la servitude « Risques naturels prévisibles (PPRN) ». Il s'agit du PPRI, annexé au PLU, dont les prescriptions s'appliquent.

Toutefois, aucune de ces servitudes ne s'oppose aux dispositions du P.L.U. modifié.



### Extrait du plan de servitudes d'utilités publiques :



Légende	
	COMMUNE
	A4 - Passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux
	A5 - Canalisations publiques d'eau et d'assainissement
	A7 - Forêts dites de protection
	AC1 - Périmètre des abords des monuments historiques
	EL7 - Circulation routière alignement des voies
I4 - Réseaux électriques	
	A - Haute tension
	A - Moyenne tension
	S - Haute tension
	S - Moyenne tension
	PM1 - Risques naturels prévisibles (PPRN)
	PT2 - Protection des centres d'émissions et de réceptions contre les obstacles
	PT3 - Réseaux de télécommunications
	T7 - Zone de dégagement aéronautique hors zones de dégagement (concerne l'ensemble du département)
	Bâtiments
	Parcelles

## 7.2. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la région mulhousienne

Selon l'armature urbaine établie par le SCoT de la région mulhousienne, approuvé le 25 mars 2019, Ruelisheim constitue un village. Le corpus des extensions délimités dans le PLU approuvé en 2018 est compatible avec les orientations du Scot. La présente procédure n'affecte pas l'équilibre recherché.

Ruelisheim compte 2 297 habitants en 2017 (données INSEE) contre 2 452 en 2007 (soit une baisse de 155 habitants sur une période de 10 ans).

Aussi la confortation et le renforcement de l'offre en logements contribuera à maintenir la vitalité et l'équilibre générationnel de la commune.

## 8. Procédure adoptée

Ainsi, conformément aux articles L 153-31 (modifié par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156) et L 153-36 (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) du Code de l'Urbanisme, le contenu du présent dossier de modification du P.L.U. n'a pas pour effet de :

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- *D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*









Commune de Ruelisheim



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM

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

## 2. REGLEMENT

PLU approuvé le 28 juin 2018  
PLU mis en compatibilité le 23 novembre 2020  
PLU modifié le 13 décembre 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 13 décembre 2021 du  
Conseil d'Agglomération

**Le Vice-Président  
Rémy Neumann**



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)





Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure apparaissent en rouge.

**Siège social**

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



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Agence de Colmar**

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

## Sommaire

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
	Champ d'application territorial du règlement	7
	Division du territoire en zones	7
	Lexique	10
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>19</b>
<b>Chapitre 1.</b>	<b>Dispositions applicables à la zone UA</b>	<b>21</b>
	Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 21	
	Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
	Section 3 - UA - Equipements et réseaux	26
<b>Chapitre 2.</b>	<b>Dispositions applicables à la zone UB</b>	<b>29</b>
	Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 29	
	Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
	Section 3 - UB - Equipements et réseaux	34
<b>Chapitre 3.</b>	<b>Dispositions applicables à la zone UC</b>	<b>37</b>
	Section 1 - UC - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 37	
	Section 2 - UC - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
	Section 3 - UC - Equipements et réseaux	42
<b>Chapitre 4.</b>	<b>Dispositions applicables à la zone UE</b>	<b>45</b>
	Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 45	
	Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
	Section 3 - UE - Equipements et réseaux	48
<b>Chapitre 5.</b>	<b>Dispositions applicables à la zone US</b>	<b>51</b>
	Section 1 - US - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 51	

Section 2 -	US - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
Section 3 -	US - Equipements et réseaux	53

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 55**

### **Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU 57**

Section 1 -	1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	57
Section 2 -	1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	58
Section 3 -	1AU - Equipements et réseaux	62

### **Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 2AU 65**

Section 1 -	2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	65
Section 2 -	2AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
Section 3 -	UE - Equipements et réseaux	66

## **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 69**

Section 1 -	A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	71
Section 2 -	A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	72
Section 3 -	A - Equipements et réseaux	74

## **TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES 77**

Section 1 -	N - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	79
Section 2 -	N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
Section 3 -	N - Equipements et réseaux	82

# Titre I      **DISPOSITIONS GENERALES**

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM

## Règlement

### 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~~, comprend 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 et un secteur Np.



### 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.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont le secteur NC et Np.

### 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

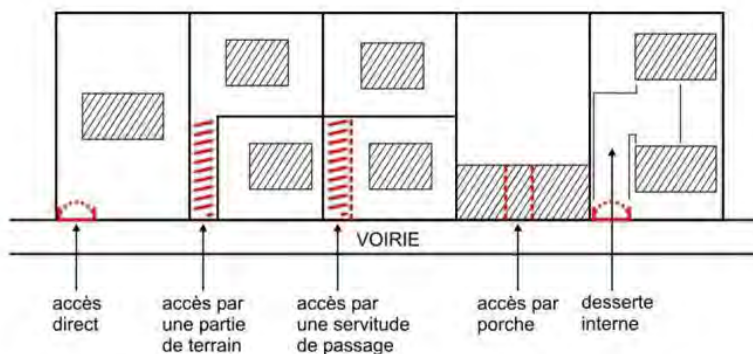
**Avertissement** : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque \*.

### ACCES

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

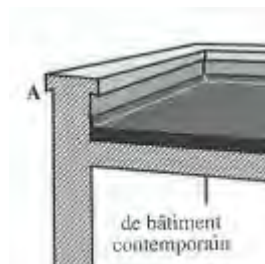
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

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

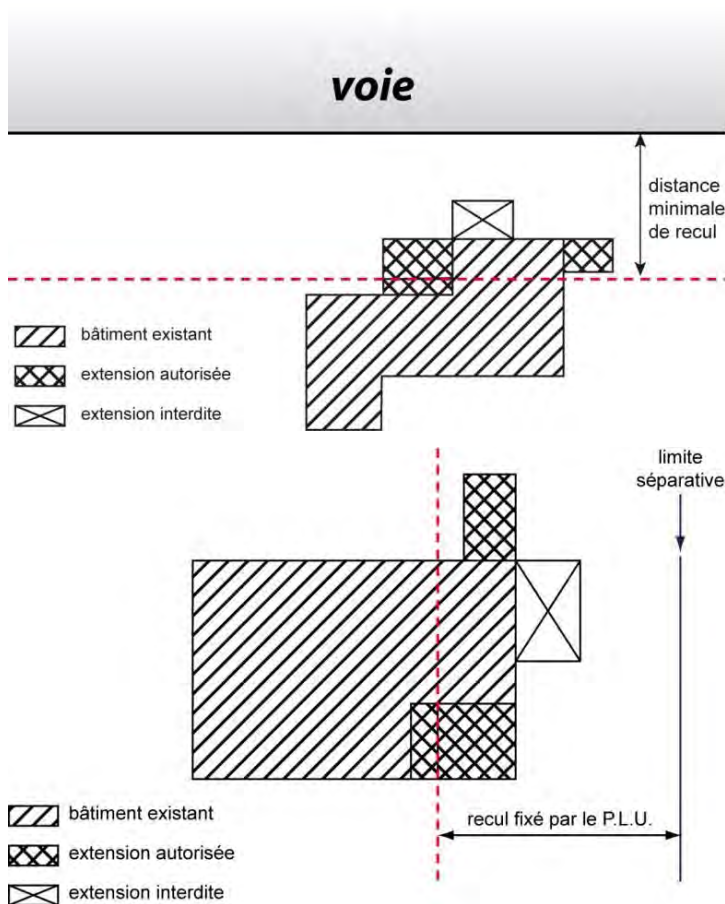
## ALIGNEMENT

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 :

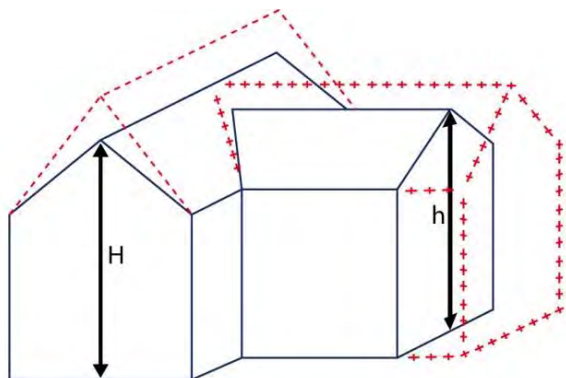


– par rapport à la limite des voies

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



- bâtiment existant
  - +++ extension autorisée
  - extension interdite
- H hauteur du bâtiment  
h hauteur fixée par le PLU

– par rapport à la hauteur

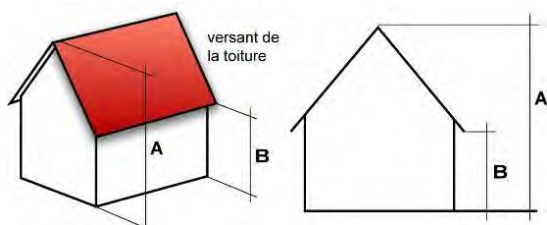
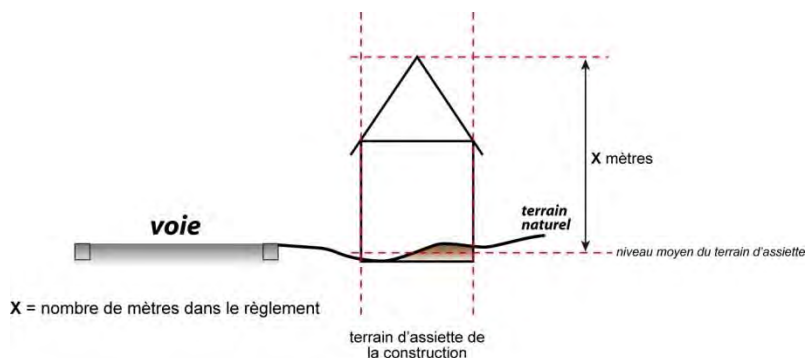
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

CALCUL DE LA HAUTEUR

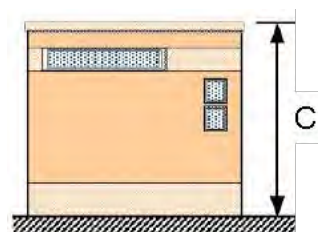
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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'égout de la toiture
- C = Hauteur au sommet de l'acrotère



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).



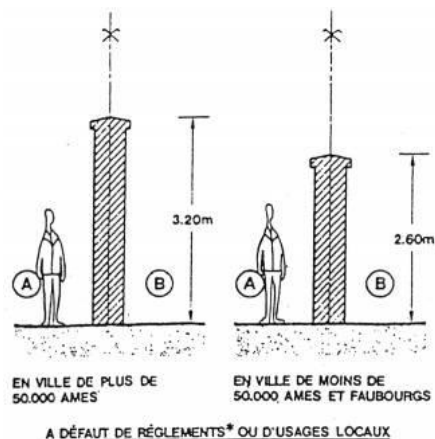
### DISPOSITIONS GENERALES

#### – 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.

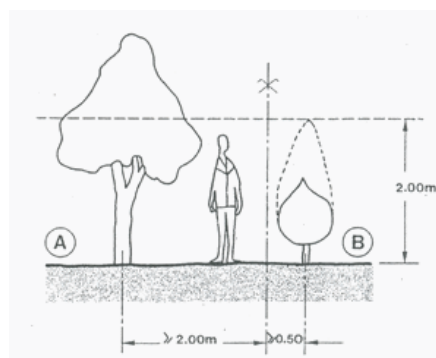
A défaut de réglementation particulière (hauteur maximale donnée par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



#### – 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 m<sup>2</sup> et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

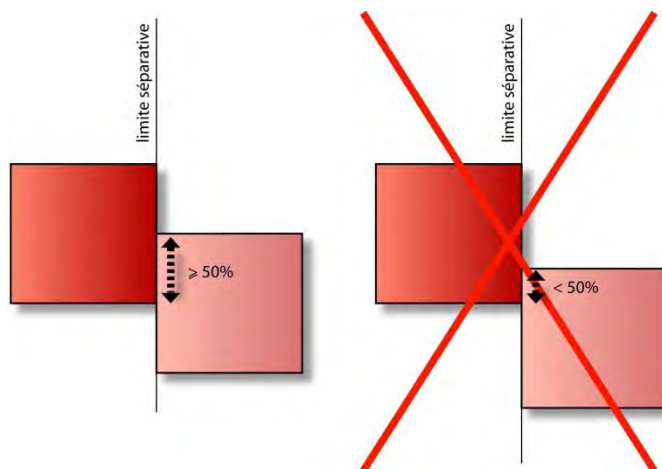
### CONSTRUCTION PRINCIPALE

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.



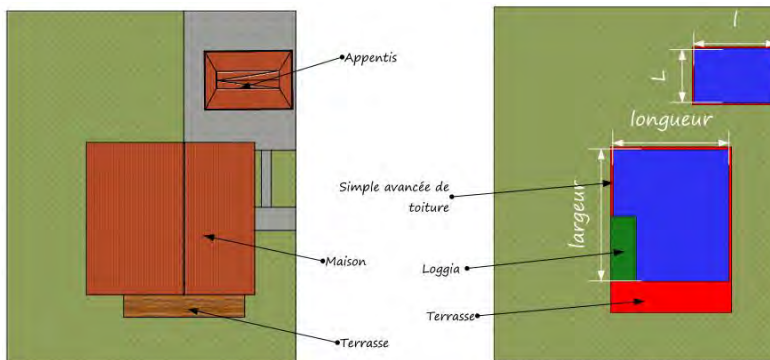


### EMPRISE AU SOL

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.

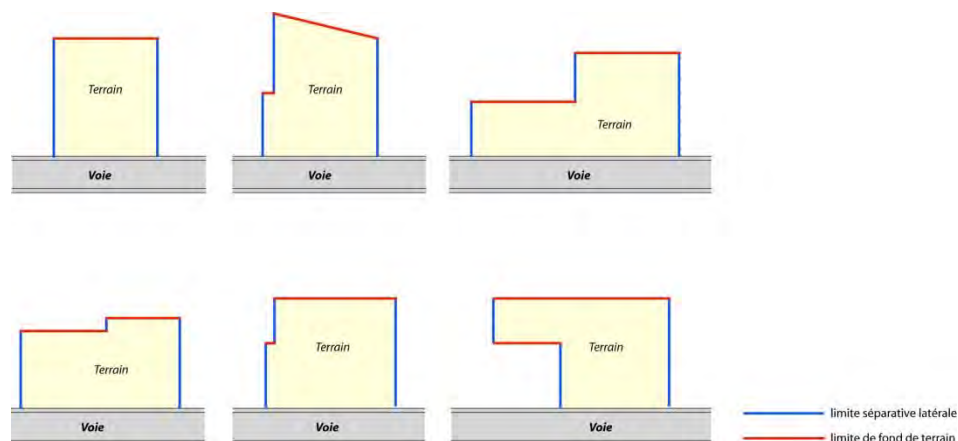
#### HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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<sup>ème</sup> 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 III      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM**  
Règlement

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
5. Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage
6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Le stationnement de caravanes isolées
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

#### 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

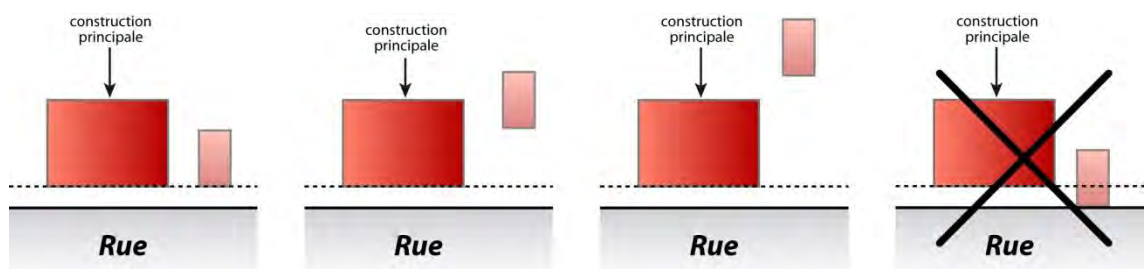
1. Sans objet

## 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.



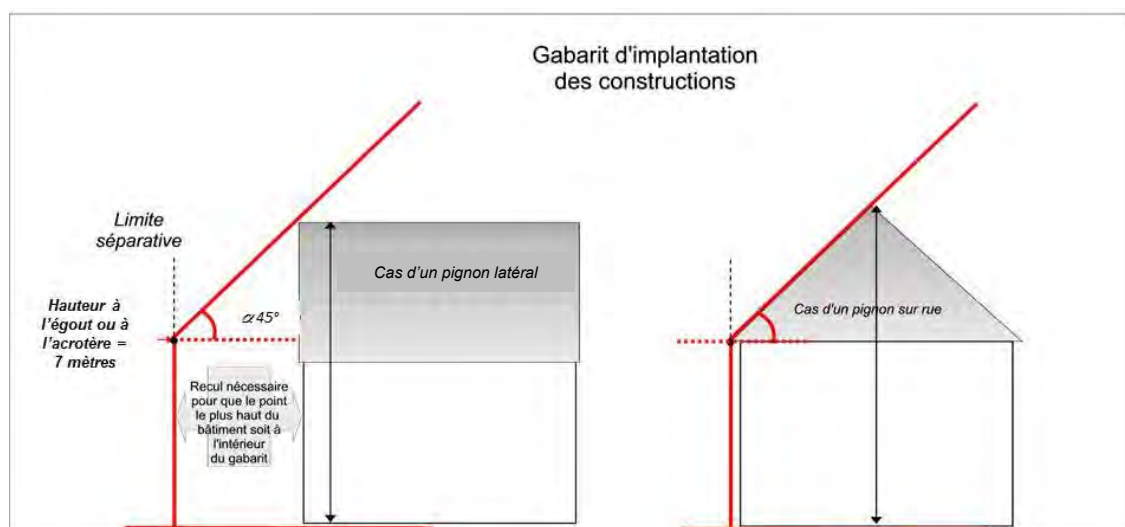
*Schéma illustratif de la règle*

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 m<sup>2</sup>, une superficie au plus égale à 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> :
  - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, il devra être prévu 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> 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
5. Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage
6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Le stationnement de caravanes isolées
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

#### 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

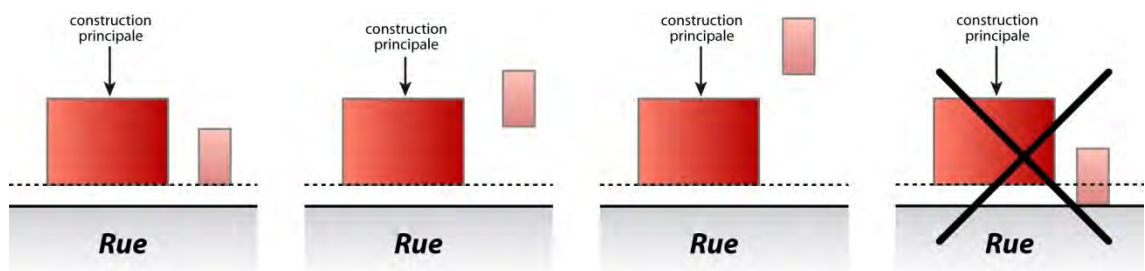
1. Sans objet

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

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

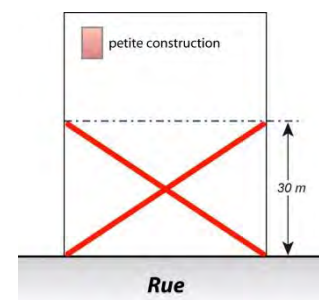
#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

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.

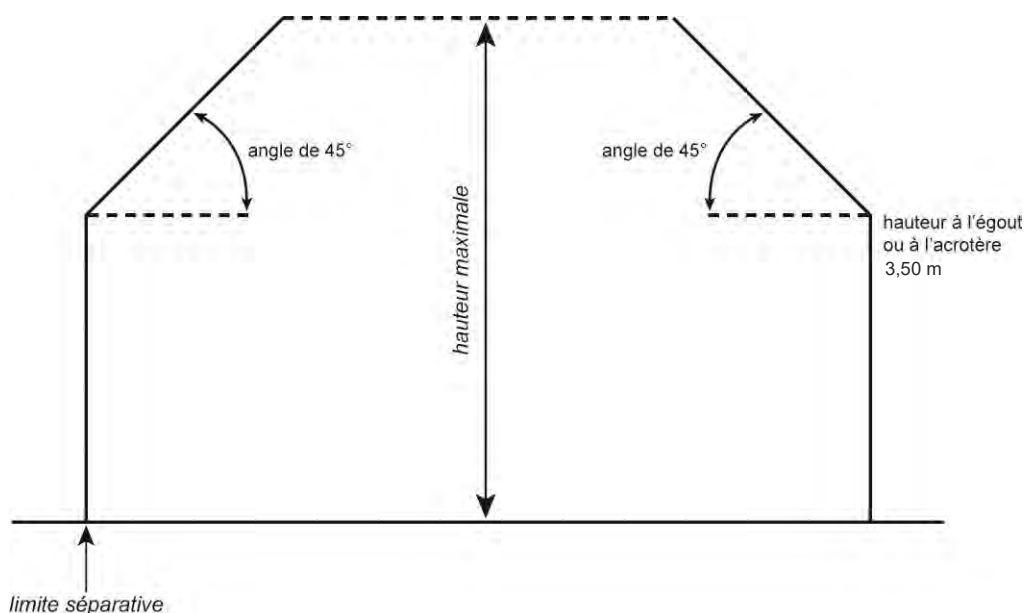


8. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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 m<sup>2</sup>, une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> :
  - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, il devra être prévu 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> 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
5. Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage
6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Le stationnement de caravanes isolées
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

#### 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

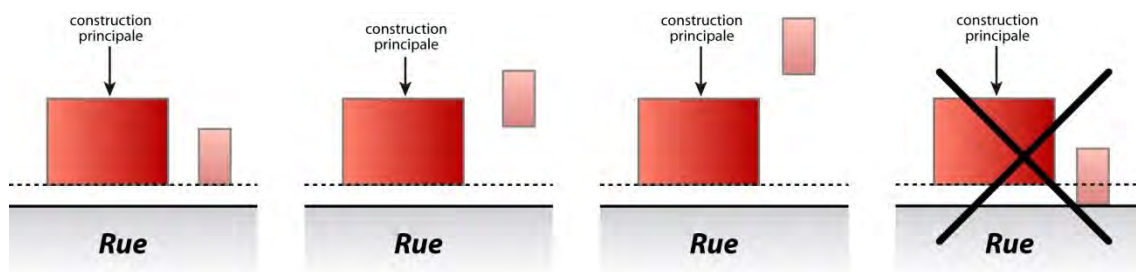
1. Sans objet

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

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

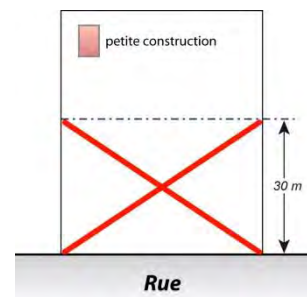
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris 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 m<sup>2</sup>.

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.

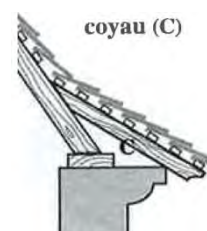
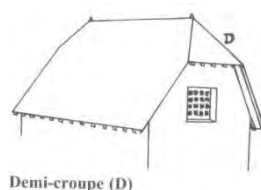
20. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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 UCa,
  - 60 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb.
2. Lorsque le terrain présente une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>, une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> :
  - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, il devra être prévu 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> 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

**Obbligations 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.



## 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
4. **Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :**
  - **Le stationnement de caravanes isolées**
  - **Les garages collectifs de caravanes**
  - **Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)**
  - **Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs**
  - **Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.**

#### 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 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup> 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~~ recouvre :

- 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
5. **Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :**
  - **Le stationnement de caravanes isolées**
  - **Les garages collectifs de caravanes**
  - **Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)**
  - **Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs**
  - **Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.**

#### 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 ;~~
3. 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.~~

3. 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**

4. Sans objet

**Hauteur des constructions**

5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
6. La hauteur maximale des constructions est fixée à
  - dans le secteur US1 : 12 mètres au faîtage ;
  - ~~dans le secteur US2 : 8 mètres au faîtage.~~
7. La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres.
8. 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 écologiques 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 IV      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM**  
Règlement

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.
10. Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage
11. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Le stationnement de caravanes isolées
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

#### 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

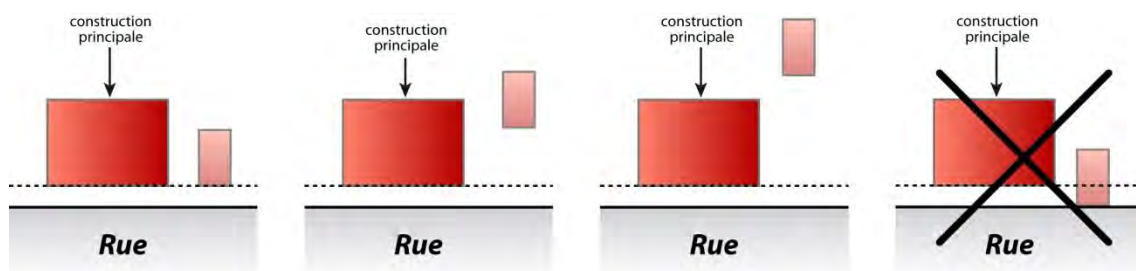
1. Sans objet

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

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

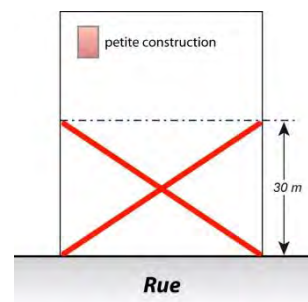
**Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

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.

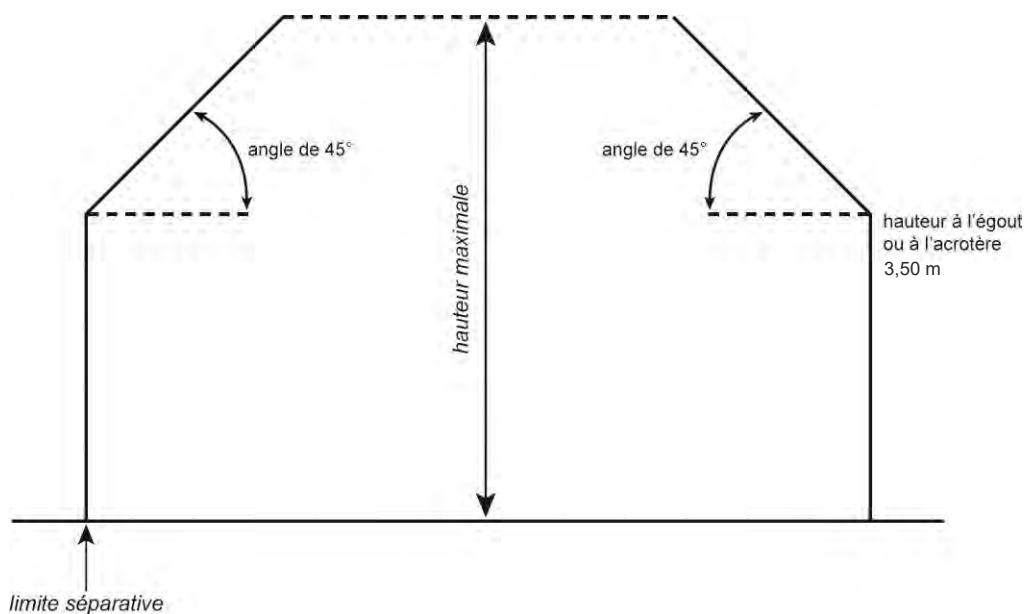


6. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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 m<sup>2</sup>, une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> :
  - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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**

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 m<sup>2</sup>, il devra être prévu 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> 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

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM**  
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

**Titre V**      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM**  
Règlement

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>.

**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

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

7. Sans objet



**Titre VI      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES          NATURELLES          OU  
FORESTIERES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM**  
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

---



La zone N comprend un secteur Nc localisé à l'ouest de Ste-Barbe et un secteur Np correspondant à l'ancien terroir Théodore réservé à des équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'une unité de production d'énergie renouvelable.

## 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 m<sup>2</sup>.
3. Les abris d'irrigation, sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup> 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.
10. Dans le seul secteur Np :
  - les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
  - Les équipements d'infrastructures linéaires et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'intérêt public.

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 constructions, installations et ouvrages nécessaires à 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 constructions, installations et ouvrages nécessaires à 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 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup>.

**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, installations et ouvrages nécessaires à un service public ou d'intérêt général ;
  - 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. En secteur Np, les murs pleins sont interdits.

**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 écologiques 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



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM**  
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification approuvée*



Commune de Ruelisheim

## Ruelisheim



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION

## 3a. Règlement graphique applicable au 1/5 000ème (extrait) Village

PLU approuvé le 28 juin 2018  
PLU mis en compatibilité le 23 novembre 2020  
PLU modifié le 13 décembre 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 13  
décembre 2021 du Conseil d'Agglomération

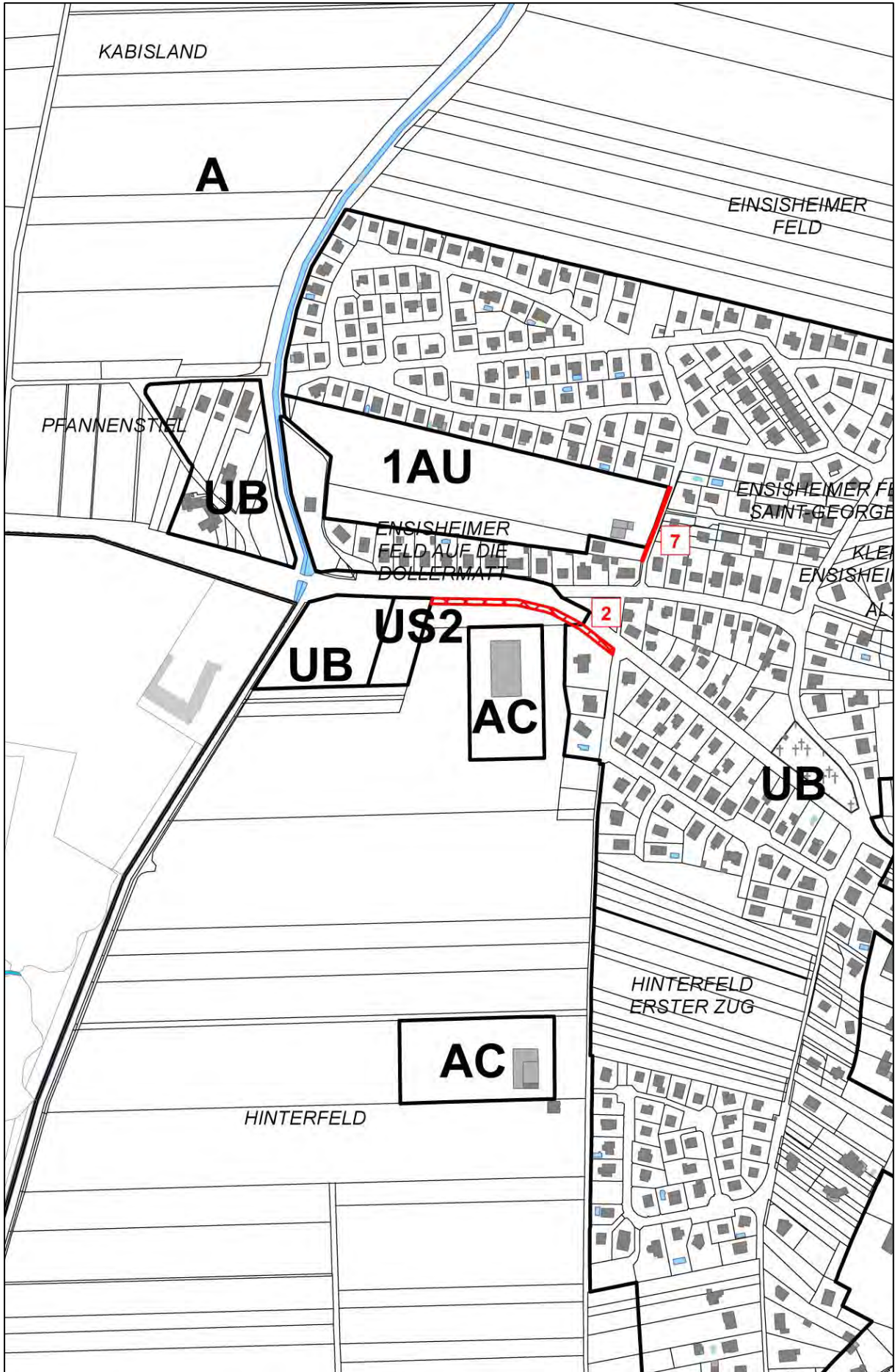
Le Vice-Président  
Rémy Neumann



Décembre 2021









# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification approuvée*



Commune de Ruelisheim

## Ruelisheim



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION

## 3b. Règlement graphique modifié au 1/5 000ème (extrait) Village

PLU approuvé le 28 juin 2018  
PLU mis en compatibilité le 23 novembre 2020  
PLU modifié le 13 décembre 2021

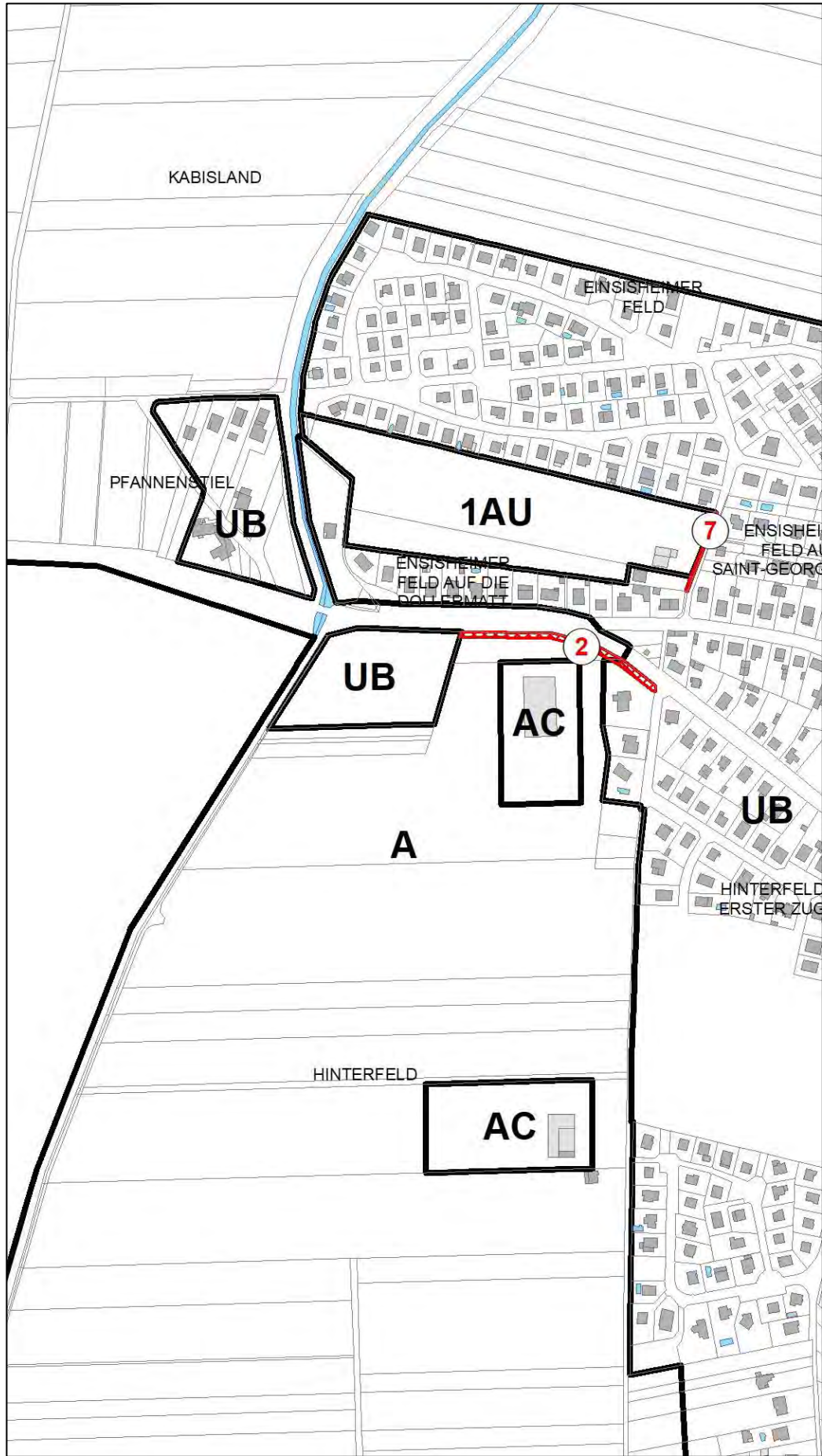
Vu pour être annexé à la délibération du 13  
décembre 2021 du Conseil d'Agglomération

Le Vice-Président  
Rémy Neumann



Décembre 2021









# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification approuvée*



Commune de Ruelisheim

## Ruelisheim



## 4a. Règlement graphique applicable au 1/2 000ème (extrait) Village

PLU approuvé le 28 juin 2018  
PLU mis en compatibilité le 23 novembre 2020  
PLU modifié le 13 décembre 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 13 décembre 2021 du Conseil d'Agglomération

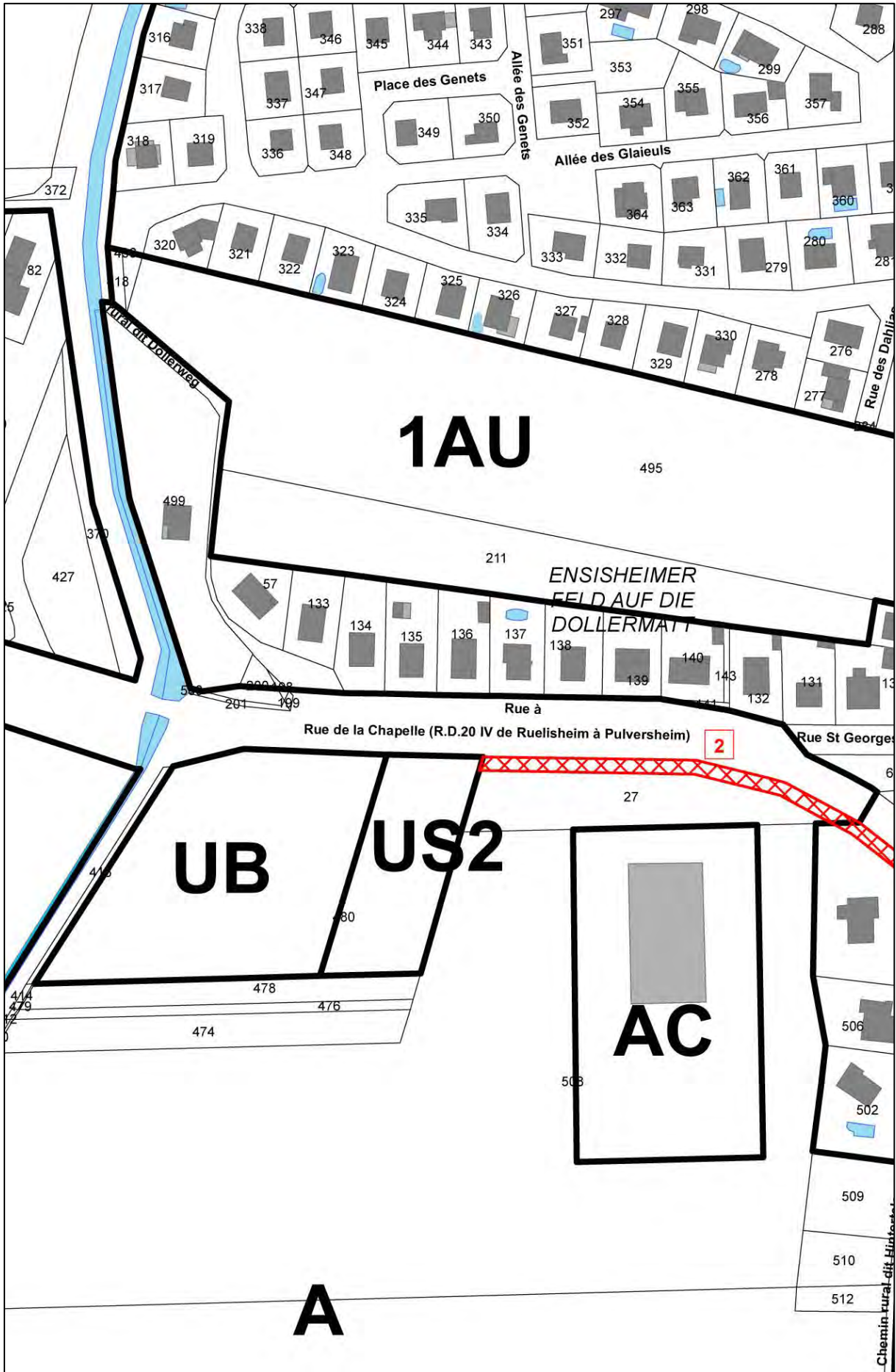
Le Vice-Président  
Rémy Neumann



Décembre 2021









# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification approuvée*



Commune de Ruelisheim

## Ruelisheim



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION

## 4b. Règlement graphique modifié au 1/2 000ème (extrait) Village

PLU approuvé le 28 juin 2018  
PLU mis en compatibilité le 23 novembre 2020  
PLU modifié le 13 décembre 2021

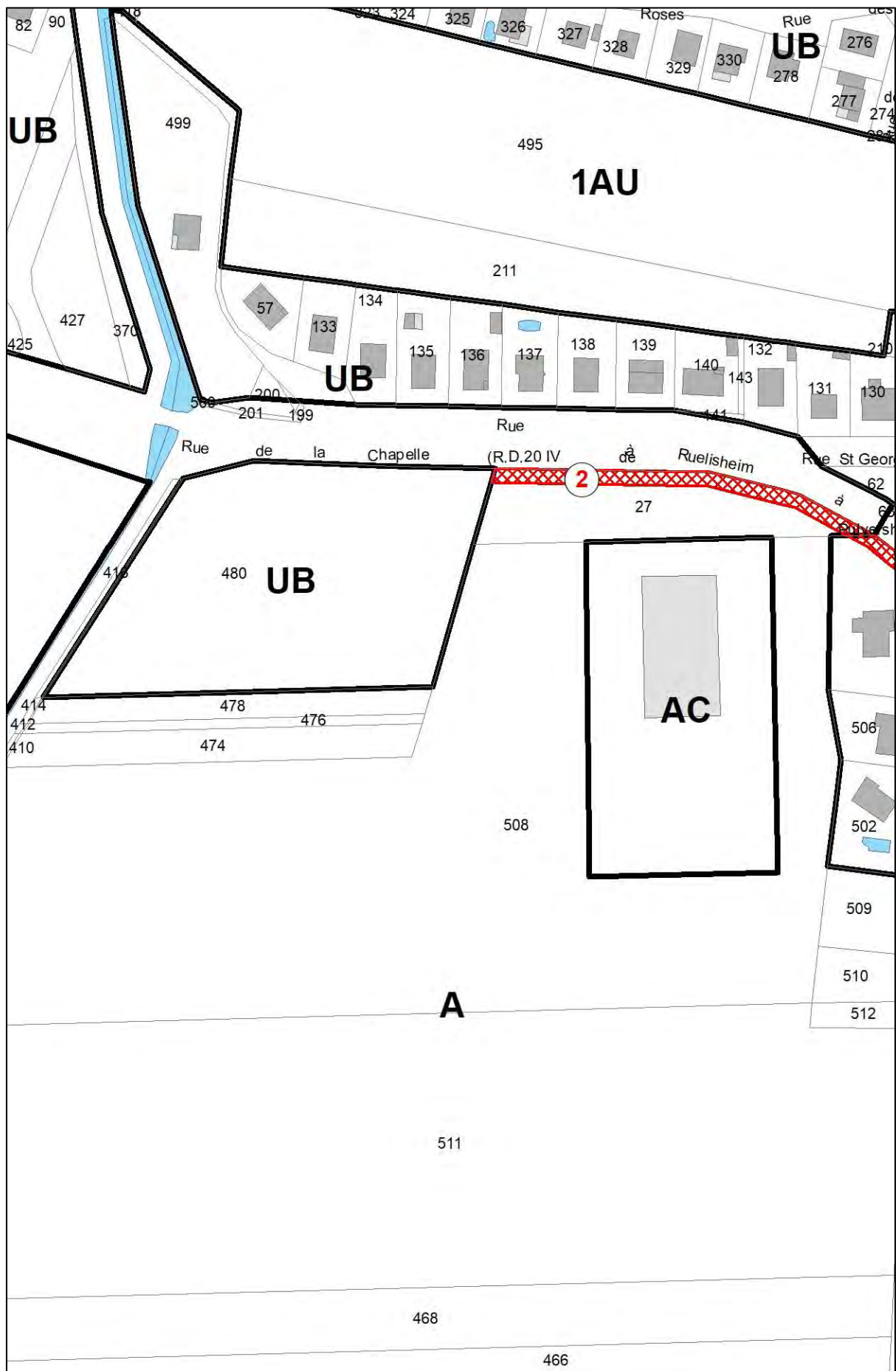
Vu pour être annexé à la délibération du 13  
décembre 2021 du Conseil d'Agglomération

Le Vice-Président  
Rémy Neumann



Décembre 2021







**MODIFICATION DU PLU DE RUELISHEIM  
MEMOIRE EN REPONSE**

Personnes publiques Associées			Réponse
Organisme	Remarques		
Collectivité Européenne d'Alsace	Pas d'observation		
Chambre d'Agriculture	Pas d'observations		
Direction départementale des territoires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les modifications prévues du règlement du PLU conduisant à l'exclusion de l'ensemble des zones urbanisées de la commune le stationnement des gens du voyage, les principes posés ci-dessus, ne sont pas respectés.</li> </ul>	<p>La mise en œuvre du principe de diversité de l'habitat énoncé par l'article L101-2 du code de l'urbanisme ne signifie pas qu'il faille autoriser les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage et le stationnement des résidences des gens du voyage sur tout le territoire de la commune. Ce principe de diversité de l'habitat est en effet appelé à prendre en compte les problématiques au sens large, en s'appuyant sur les besoins recensés à différentes échelles afin d'apporter les réponses les mieux adaptées. L'élaboration d'un nouveau schéma d'accueil des gens du voyage (en cours) a justement pour objectif de sérier, prévoir et planifier les besoins concernant les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage, aires d'accueil et aires de grand passage.</p> <p>Il est rappelé que Mulhouse Alsace Agglomération qui compte actuellement 5 aires d'accueil des gens du voyage et deux aires de grand passage répond à ses obligations en la matière et qu'aucun besoin n'est à ce jour recensé.</p> <p>Le nouveau schéma d'accueil des gens du voyage permettra de déterminer plus finement à l'échelle du département les types de besoins, les objectifs et actions à mener et une fois le schéma approuvé, ces objectifs pourront alors être intégrés dans les documents de planification.</p>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la notice de présentation ne précise pas en quoi l'accueil de caravanes constituant l'habitation des gens du voyage compromet le bon exercice de la station de traitement des eaux usées située sur le territoire de la commune de Ruelisheim</li> <li>• l'interdiction en zone U et AU conduit à reporter le stationnement des gens du voyage en zone agricole ou naturelle</li> </ul>	<p>Concernant les réseaux, il n'est pas dit dans la note de présentation que des projets éventuels conduiraient à compromettre le bon exercice de la station de traitement des eaux usées, mais qu'il conviendra d'assurer une bonne adéquation entre la capacité des réseaux et leurs utilisations. L'objectif étant d'assurer une bonne connexion à l'ensemble des réseaux, y compris pour des hébergements temporaires, ce qui peut conduire à prévoir, en amont, des aménagements spécifiques.</p> <p>Ceci étant, il convient de relever que les dispositions visant à interdire « les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage et le stationnement des résidences mobiles » ne concernent pas toutes les zones U et AU du PLU. La zone 2AU (réserve foncière de 1,2ha), notamment, n'est ainsi pas concernée par cette règle.</p> <p>S'agissant enfin des aires de campings et de caravanage, il est rappelé que l'objectif est de compléter le PLU sur ce volet (aire de camping, stationnement de caravanes isolées, garages collectifs de caravane...), afin d'éviter une utilisation de l'espace ne répondant pas aux objectifs de développement du PLU et de réserver ces espaces au développement urbain tel que préconisé dans le PADD (besoins de renforcement de l'offre en logement et équipements). La surface des espaces urbanisables du PLU n'a pas été calibrée dans le PLU en vue de la réalisation dans ces zones ou secteurs d'une aire de camping ou de caravanage.</p> <p>Pour répondre aux observations de la DDT à l'alinéa 3, la loi (L151-13 du code de l'Urbanisme) permet de prévoir expressément, le cas échéant, la possibilité d'implanter des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage en zone A ou N par la délimitation de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée).</p>
--	--	--



Observations du Public		
Monsieur BIHR	Aucune. Prise de connaissance du projet	
Madame et Monsieur G.SCHAUB	Demande de reclassement de deux parcelles en zone AC (lettre annexée)	Demande qui ne concerne pas les points visés par la procédure de modification. Il n'est donc pas possible de lui réserver une suite favorable.
<b>Observations du Commissaire enquêteur</b>		
Demande 3.1 : demande d'évolution du zonage du 6 août 2020 (le plan y est joint ; nb de lots définitifs ?)		Le nombre de lots (dans la zone UB concernée par la modification), hors résidence pour personnes âgées, est de 9. L'aménagement de la zone et les principes d'accès n'ont pas été modifiés.
Demande 3.2 : La proximité de la ferme BIHR (en quoi consiste les activités, présence de cheptel ?)		La société civile d'exploitation agricole société civile d'exploitation agricole BIHR est spécialisée dans le secteur d'activité de la culture de céréales (à l'exception du riz), de légumineuses et de graines oléagineuses. Le hangar situé au sud de la zone UB est un hangar de stockage agricole (PC délivré en son temps pour cette destination).  A noter que la chambre d'agriculture, consultée sur le projet de modification, a indiqué qu'elle n'avait pas d'observation à formuler sur le projet qui lui a été soumis.
Demande 3.3 : Les équipements publics communaux (sont-ils suffisants au regard des logements prévus et l'arrivée de nouveaux habitants en zone UB ?)		La modification du périmètre du secteur UB (suppression du secteur US2) n'a pas d'incidence par rapport au zonage du PLU initial. En effet, la résidence pour séniors, prévue initialement dans le secteur US, a été édifiée dans la zone UB. Il s'agit donc d'une modification de la distribution interne entre la localisation des logements projetés et la résidence pour séniors, qui n'augmente pas le périmètre des zones constructibles. Aussi l'impact sur les équipements publics communaux est inchangé. Par ailleurs les réseaux existants au droit de la zone permettent aisément la viabilisation de la zone.

<p>Demande 3.4 : le SDAGE du Haut-Rhin (dans le cadre du schéma départemental, avez-vous identifié les besoins des effectifs de la communauté d'agglomération M2A sur l'ensemble de son territoire en matière de jardins familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ?)</p>	<p>L'élaboration d'un nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en cours d'élaboration. Ses dispositions (en réflexion) resteraient en phase avec les dispositions du schéma départemental des gens du voyage du Haut-Rhin 2013-2018. Dans ce dernier schéma, il est noté que la M2A a répondu à ses obligations en matière d'aires d'accueil permanentes des gens du voyage. Par ailleurs les obligations concernent les communes de 5000 habitants et plus, et Ruelisheim ne compte que 2 307habitants.</p>
<p>Demande 3.5 : Interdiction des terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage et le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage ?</p>	<p>Cf réponse aux observations de la DDT.</p>
<p>Demande 3.6 : Les observations du public en dehors des permanences (avez-vous été destinataire d'autres observations ?)</p>	<p>M2A n'a été destinataire d'aucun courrier « papier » n'a été réceptionné par m2A, de même aucune observation n'a été formulée par le biais de l'adresse électronique dédiée : <a href="mailto:plu.m2a@mulhouse-alsace.fr">plu.m2a@mulhouse-alsace.fr</a>. Comme précisé par mail en date du 20 octobre 2021, la commune a réceptionné le 20 août 2021 (donc avant le démarrage de l'enquête publique), un courrier électronique a été adressé par Monsieur Julien BIHR à la commune de Ruelisheim. Ses interrogations portaient sur :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'objectif final du reclassement du secteur US2 en zone UB</li> <li>- les ajustements du règlement et les zones concernées.</li> </ul> </p>
<p>Demande 3.7 : La consultation du dossier (a-il-été consulté en dehors des permanences ?)</p>	<p>Aucune personne n'est venue consulter le dossier en dehors des permanences assurées par le commissaire enquêteur.</p>
<p>Demande 3.8 : la visualisation et le téléchargement des pièces du dossier (quel est le nombre de visualisation et de téléchargement des pièces du dossier ?)</p>	<p>Il ressort des données en possession du service communication de m2A que :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• La page concernée a été consultée régulièrement (quasiment chaque jour)</li> </ul> </p>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Le nombre de vues est peu élevé (0,24% du total de vues sur le site)</li><li>• Le temps de lecture est élevé : 2 min 20 (par rapport à la moyenne de 1 min 43 sur le site)</li><li>• Le taux de rebond s'élevé à 67,68 % (2 utilisateurs sur 3 quittent le site après avoir consulté cette page)</li></ul> <p>Il peut être conclu que nous avons à faire à un public averti qui recherche une information précise sur cette page.</p>	
---	--

Le Vice-Président  
En charge de l'urbanisme



Rémy NEUMANN