



2025 / 003

Publié le 22/01/2025
Le Maire,
Philippe STURCHLER

REVISION REGLEMENT MUNICIPAL DE CONSTRUCTION

ARRETE N° 2022/005 DU 14 mars 2022 REVISE le 27 septembre 2023 par l'ARRETE 2023/029
REVISE le 04 mai 2024 par l'ARRETE 2024/016, REVISE le 04/12/2024 par l'ARRETE 2024/032
et REVISE le 21/01/2025 par l'ARRETE 2025/003

ARRETE N°2025/003

PORTANT REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS

Nous, Maire de la Commune de Zimmersheim,

- VU** la loi locale du 7 novembre 1910 concernant les prescriptions de la police des bâtiments ;
- VU** l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental ;
- VU** la Mise à disposition au public du projet du 20 décembre 2021 au 20 janvier 2022
- VU** la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2007 instituant le permis de démolir dans la commune et soumettant les clôtures à déclaration préalable.
- VU Révision 1** la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2023 qui révisé les articles 12.3 et 12.4
- VU Révision 2** la délibération du conseil municipal du 04 mai 2024 qui révisé l'article 19
- VU Révision 3** l'erreur matérielle de la date de la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2007 à l'article 5 paragraphe c il s'agit du conseil municipal du **20 septembre 2007** et non du 20 décembre 2007
- Vu Révision 4** Document n°4 Patrimoine de bâtiments anciens à préserver dans le secteur Sud une erreur matérielle s'est glissée il s'agit du numéro 4 rue de l'école et non du numéro 2

ARRETONS :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Zimmersheim.

ARTICLE 2 – Portée juridique

Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux dispositions du code de l'urbanisme.

Elles ont pour objet de régler la sécurité des biens et des personnes, ainsi que l'esthétique des constructions sur le territoire communal.

Les dispositions du présent règlement coexistent avec celles issues des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire communal. En cas de contradiction, celles du présent règlement l'emportent.

Le présent règlement, après avoir été rendu opposable selon le droit applicable, s'impose à toute nouvelle demande.

ARTICLE 3 – Commission municipale

Il est constitué une commission municipale pour la conservation de l'esthétique locale. Les membres de cette commission, experts en la matière ou sensibilisés par ces problèmes, sont les membres de la commission communale d'urbanisme. Ils sont désignés par délibération du conseil municipal après chaque renouvellement.

Le maire prendra l'avis de cette commission chaque fois qu'il le jugera utile, pour l'étude des demandes d'utilisation et d'occupation des sols, ou plus généralement, pour les problèmes concernant le cadre bâti.

Le règlement de la commission sera établi par le maire. Cette commission siègera sous la présidence du maire ou de l'adjoint délégué. Son avis est consultatif.

Les membres de cette commission sont tenus au secret des délibérations.

ARTICLE 4 – Division en secteurs

La commune de **Zimmersheim** est divisée en 3 types de secteurs délimités sur le plan annexé n°1 au présent règlement :

- Secteur A : centre historique du village,
- Secteur B : secteurs périphériques au centre village,
- Secteur C : secteurs agricoles et naturels.

Il est précisé que la délimitation en 3 secteurs n'a aucune portée juridique de classement des terrains en zone constructible ou inconstructible. La délimitation des secteurs sur plan a pour seul objet de définir les règles du présent règlement applicables par secteur.

ARTICLE 5 – Nature des opérations soumises au présent règlement

Sont soumises au présent règlement, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- a) les constructions et installations soumises à permis de construire et/ou permis d'aménager,
- b) les aménagements et installations soumis à déclaration préalable, y compris les clôtures,
- c) les démolitions conformément à la délibération du Conseil Municipal du **20 septembre 2007** prise en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme,
- d) les creusements et exhaussements du sol à l'exception des fouilles archéologiques, des travaux nécessaires à l'activité agricole et à leurs activités connexes nécessaires et liées, ainsi que ceux exigés par la réalisation et l'entretien des équipements publics,

e) l'installation de systèmes de climatisation et de production de chaleur comportant un élément apparent sur la façade donnant sur une voie ou un passage ouverts à la circulation publique.

ARTICLE 6 – Adaptations mineures

Les règles du présent arrêté ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles, la nature du sol ou de contraintes résultant de constructions existantes.

ARTICLE 7 – Permis de construire et déclarations préalables

Les demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir ou les déclarations préalables visées à l'article 5, alinéas a à d, doivent être présentées dans les formes et conditions fixées par les textes en vigueur, et seront instruites par le service instructeur au regard de leur conformité au présent règlement.

En cas de non-conformité de cette demande par rapport au présent règlement, le maire notifiera un refus au pétitionnaire, dans le délai prévu par la réglementation

A défaut de décision expresse dans le délai légal, celle-ci sera réputée favorable.

ARTICLE 8 – Autorisations préalables – déclarations de travaux

Quiconque envisage de réaliser l'une des opérations visées à l'article 5, alinéa e du présent règlement doit déposer en mairie, un mois au moins avant le commencement des travaux, une demande d'autorisation préalable, indiquant la nature des travaux.

L'administration communale dispose d'un mois pour notifier une opposition aux travaux envisagés, opposition fondée sur l'application du présent règlement.

Ce délai débute à compter du jour où la demande est complète au sens des dispositions prévues pour l'instruction des autorisations d'occupations et d'utilisations du sol. Passé ce délai d'un mois, la décision est réputée favorable.

L'autorisation préalable ne pourra être accordée que sous réserve des droits des tiers.

CHAPITRE II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 9 – Accès en voirie publique et voirie privée

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b) Les terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager doivent être desservis par une voie publique ou privée carrossable ouverte à la circulation et conforme aux caractéristiques suffisantes pour permettre en toute sécurité une desserte de l'opération envisagée.

Ces caractéristiques sont fixées comme suit :

- c) Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur de plate-forme d'au moins :
- 4 mètres pour desservir un seul logement
 - 5 mètres pour desservir deux ou trois logements
 - 7 mètres pour desservir quatre logements et plus

d) Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées ne doivent pas dépasser 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 10 – Eau potable, assainissement et réseaux secs

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. Avant rejet les eaux usées non domestiques peuvent être soumises à une obligation de prétraitement

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Toute installation d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve l'égout public doit être muni d'un dispositif anti-refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales

c) Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. 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 (article 36 du règlement du Service public de l'assainissement collectif du SIVOM région Mulhousienne).°

d) Réseaux secs

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Pour des raisons esthétiques, tout projet de construction donnant lieu à l'instruction d'un permis de construire ou d'aménager doit comporter les réservations nécessaires à l'enfouissement des réseaux de raccordement.

ARTICLE 11 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans tous les secteurs, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service collectif de distribution d'électricité, de gaz et de communications.

Dans le secteur A :

11.1 En cas d'existence d'un alignement architectural défini sur le plan annexé n°2, les constructions doivent être implantées soit suivant l'alignement architectural défini par les

constructions voisines, soit en retrait de cet alignement avec un recul maximal de 3 mètres par rapport à la voie.

11.2 En l'absence d'alignement, les constructions s'implanteront avec un recul compris entre 2 et 3 mètres par rapport à la voie publique.

11.3 Il peut être dérogé aux règles 11.1 et 11.2 :

- lorsqu'il s'agit de créer un volume bâti prolongeant la façade sur rue d'une construction existante.
- En cas d'implantations de constructions de faible emprise telles que des annexes de moins de 20 m²: carports, abris de jardins....
- Lorsque la construction se positionne au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur B :

11.4 Les constructions devront être établies à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie. Le long des voies strictement piétonnes ou cyclables, cette distance est ramenée à 2 mètres minimum.

11.5 Toutefois, si un alignement architectural est clairement défini par les façades des constructions voisines, les constructions nouvelles peuvent être implantées suivant cet alignement.

11.6 Il peut être dérogé aux règles 11.4 et 11.5 :

- lorsqu'il s'agit de créer un volume bâti prolongeant la façade sur rue d'une construction existante (dont la façade sur rue peut être située à moins de 3 mètres de l'alignement),
- En cas d'implantations de constructions de faible emprise et présentant une façade sur rue de 6 mètres maximum de largeur telles que des constructions ouvertes sur au moins un côté : carports, abris de tri....

Dans le secteur C :

11.7 Les bâtiments à usage agricole doivent être implantés à 10 mètres au moins des voies communales, des chemins ruraux et chemins d'exploitation.

11.8 Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement des voies et berges des cours d'eau et fossé

ARTICLE 12 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service collectif de distribution d'électricité, de gaz et de communications.

Il est rappelé qu'en cas de division foncière constitutive de lotissement, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent lot par lot.

12.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire 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.

12.2 Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative dans les cas suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment voisin,
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes; les deux projets auront des dimensions comparables au droit de la limite séparative,
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

12.3 Dans le secteur A :

De plus, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la construction à édifier ne dépasse pas 10 mètres de longueur d'adossement sur une limite et 17 mètres sur deux limites consécutives, et que la hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout. **De plus, en cas de toit en pente, la hauteur maximale est limitée à 5 mètres au faitage et la pente doit être comprise entre 30° et 45°.**

12.4. Dans le secteur B :

De plus, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la construction à édifier ne dépasse pas 8 mètres de longueur d'adossement sur une limite et 16 mètres sur deux limites consécutives, et que la hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout. **De plus, en cas de toit en pente, la hauteur maximale est limitée à 5 mètres au faitage et la pente doit être comprise entre 30° et 45°.**

ARTICLE 13 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

13.1 Dans le secteur A

Sauf contiguïté, une distance d'au moins 6 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire (pour des raisons de sécurité de salubrité ou d'esthétique locale).

13.2 Dans le secteur B

Sauf contiguïté, une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Toutefois pour les annexes cette distance est réduite à trois mètres.

ARTICLE 14 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- **75 %** de la superficie du terrain en **secteur A**
- **40 %** en **secteur B**.

ARTICLE 15 – Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur A :

15.1 La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'acrotère ou 7 mètres 50 à l'égout du toit. Au faite du toit, la hauteur maximale des constructions est limitée à **12 mètres**.

15.2 Toutefois, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du Règlement Municipal de Construction comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité du volume disponible, ainsi que les combles est autorisé.

15.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

Dans le secteur B :

15.4 La hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'acrotère, et 7 mètres à l'égout du toit. Au faite du toit, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

15.5 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE 16 – Aspect extérieur

16.1 Dans tous les secteurs

Toitures

La couverture **des toits en pente** doit être réalisée au moyen de tuiles ou de bardeaux de couleur rouge ou nuancée sauf si l'environnement immédiat du projet comporte des couvertures d'une autre couleur ou à base d'autres éléments de couverture.

Pour les hangars agricoles, la couverture en tôle est admise et doit être de couleur rouge nuancée.

16.2 Dans les secteurs A et B

Clôtures, murs de soutènement

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80 mètre en bordure de voie ou emprise publique et 2 mètres en limites séparatives. Cette hauteur sera calculée en tout point par rapport au terrain avant travaux.

Les murs de soutènement, mitoyens ou non, auront une hauteur maximale par rapport au terrain naturel préexistant de 1,80 mètre en zone A et 2,40 mètres en zone B. S'il y a plusieurs murs, ils seront distants horizontalement d'au moins 3 mètres.

Les murs de soutènement régulièrement édifiés peuvent être surmontés d'une clôture à claire-voie si elle est nécessaire pour des raisons de sécurité. Ces clôtures à claire-voie qui surmontent un mur de soutènement- ne devront toutefois pas dépasser une hauteur de 1.50 mètre.

ARTICLE 17 – Stationnement des véhicules

Des aires de stationnement d'une surface suffisante pour les besoins des occupations et utilisations du sol projetées, doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement de stationnement doit comporter les dimensions minimales suivantes : 2.50 mètres en largeur et 5 mètres en longueur. Chaque place devra être aisément accessible.

Il devra être réalisé, en dehors des voies publiques :

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

VEHICULES MOTORISES

TYPE	NORMES Exprimé en surface de plancher autorisé
HABITATION	Maison individuelle : 2 places par logement Habitat collectif/constructions comportant plusieurs logements 1 place par tranche de 40 M2 (de surface de plancher entamée) Dans tous les cas, 2 places supplémentaires banalisées par tranche finie de 300 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	60% Surface de plancher
Commerces et marchés	60 % de la surface de plancher, minimum 2 places
Bureaux	60% Surface de plancher
ARTISANAT	10% Surface de plancher
INDUSTRIE	10% Surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	10% Emprise au sol
ENTREPOT ateliers dépôt	10% Emprise au sol
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cas général : 1 place pour 4 personnes Enseignement : 1 place par classe Santé : 40% Surface de plancher

CYCLES

Immeubles collectifs :

Pour la totalité des zones, un espace de 1 m² par logement et 50m² de bureaux sera réservé pour les cycles.

Services publics ou d'intérêt collectif :

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, à raison d'1 m² pour 8 personnes.

Enseignement :

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, à raison d'1m² pour 10 élèves.

ARTICLE 18 – Espaces libres et plantations

50 % au moins des espaces non utilisés pour la construction, les circulations ou le stationnement des véhicules, devra être traitée en espaces verts d'accompagnement

Pour tout immeuble de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, 20 % au moins des espaces non utilisés pour la construction, les circulations ou le stationnement des véhicules, devra être aménagée pour le repos ou les jeux, en plus des espaces verts imposés.

ARTICLE 19 – Démolitions

La démolition de tout ou partie des constructions répertoriées sur le **plan du patrimoine protégé et la liste annexée (annexe n°3)** n'est autorisée que pour des motifs de sécurité (notamment routière). Dans le cas d'un aménagement ou de la transformation du bâti préservé, il ne sera admis que pour permettre la conservation ou l'amélioration du caractère des lieux et de leur environnement.

19.1 : Préservation du bâti ancien

La démolition de tout ou partie des constructions anciennes (corps de ferme traditionnel, annexes, autres constructions typiques n'est autorisée que pour des motifs de sécurité, de péril imminent ou de salubrités à dire d'expert, ou lorsque l'aménagement ou la transformation projeté permet la conservation ou l'amélioration du caractère des lieux et de leur environnement.

La démolition des bâtiments ou monuments, présentant un intérêt architectural ou historique, répertoriés sur le document n°4 annexé est interdite.

Tout projet concernant un bâtiment ancien figurant dans le document 4 des bâtis à préserver fera l'objet d'une étude approfondie par la commission urbanisme et le service instructeur.

CHAPITRE III : MESURES D'EXECUTION

Madame la Secrétaire de Mairie est chargée de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

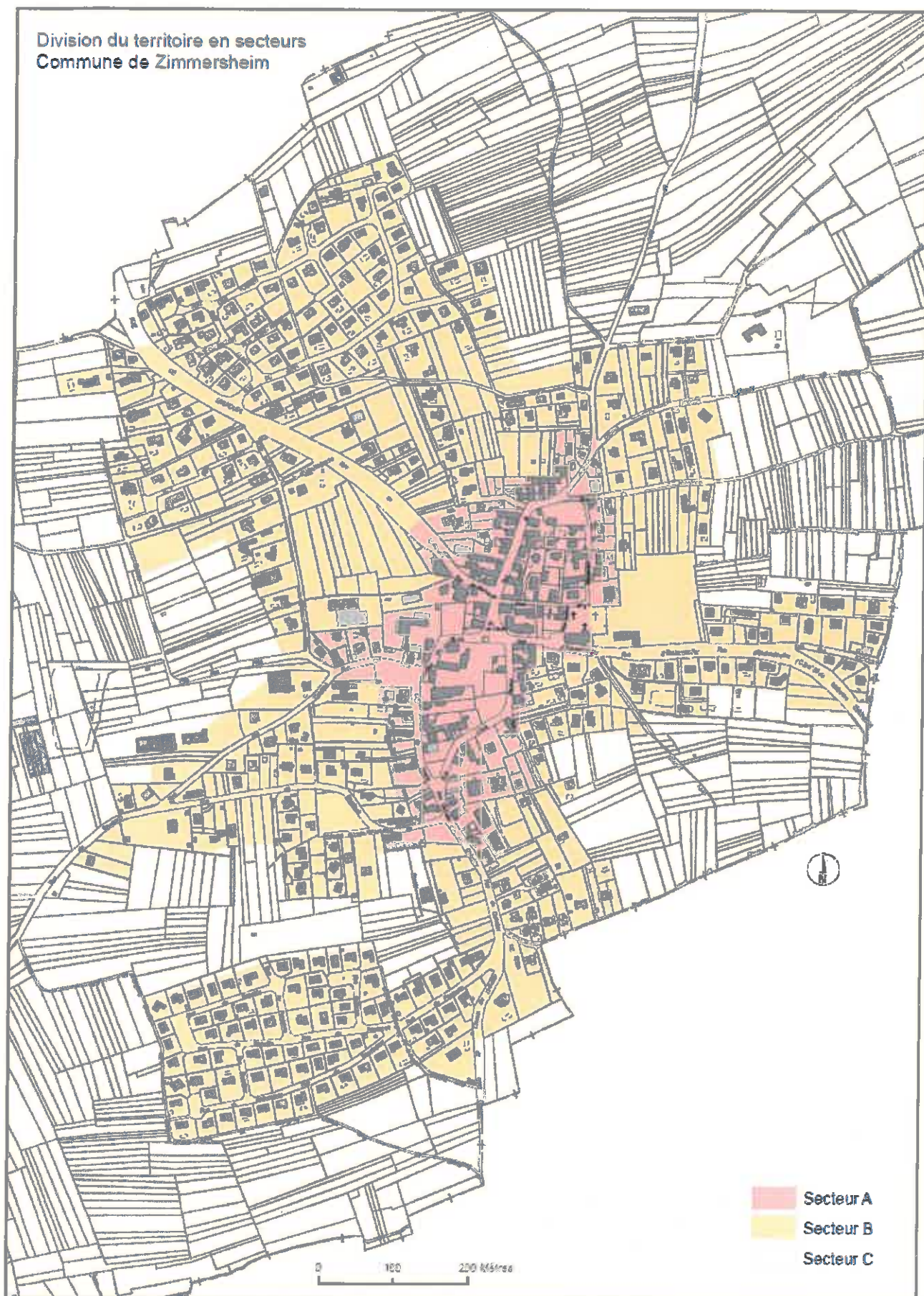
1. Monsieur le Préfet du Haut-Rhin (pour contrôle de légalité)
2. Monsieur le Sous-Préfet
3. Mmes et MM. les adjoints au Maire
4. Monsieur le Percepteur
5. Mmes et MM. Les chefs de services intéressés :
Service Instructeur ADS Rixheim
6. DDIF du Haut-Rhin – Service recettes non fiscales non fiscales TAM Cité administrative
Colmar
7. Affichage intérieur et extérieur
8. Archives.

Fait à **Zimmersheim**, le 21 janvier 2025

Le Maire,
Philippe STURCHLER



Annexe I : Division du territoire en secteurs : localisations des secteurs objet du RMC



Annexe 2 : Alignement architectural en secteur A

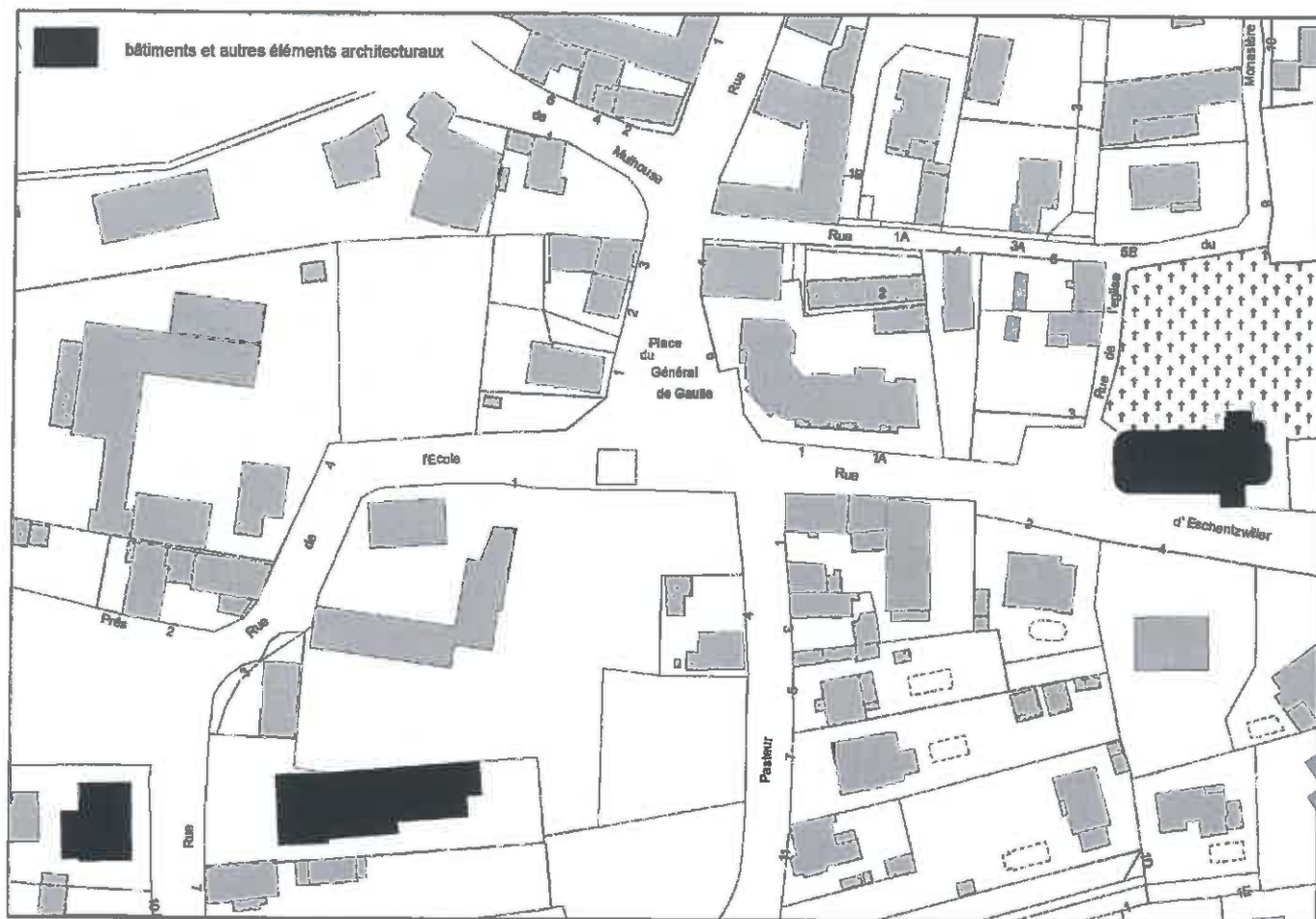
Alignement architectural
Commune de Zimmersheim







— alignement_architectural
Secteur A
Secteur B
Secteur C

0 100 200 Mètres

Annexe 3 : Bâtiments protégés en secteur A



Type d'édifice	Adresse	Époque de construction	Historique	Description	Type de propriété	Photo
Église Paroissiale de L'Assomption	rue d'Eschentzwiller	4e quart 15e siècle ; 4e quart 18e siècle	L'église paroissiale de l'Assomption a conservé les deux étages inférieurs de l'ancienne tour chœur qui porte la date de 1487 ; les plans du chœur, de la sacristie, et de l'exhaussement du clocher ont été dressés en 1789 par l'architecte François Antoine Zeller ; la reconstruction de la nef débuta en 1786	Le rez-de-chaussée de la tour est voûté d'ogives. L'édifice abrite plusieurs éléments inscrits à l'inventaire Palissy (l'orgue, Christ en croix...)	publique	 
Mairie	8 rue de l'École	2e quart 19e siècle		Bâtiment en grès, moellon sans chaîne en pierre de taille et enduit	publique	
Presbytère	5 rue de l'École	1er quart 18e siècle (1722)	Presbytère construit en 1722 sur les plans de l'architecte Pierre Racine, de Bâle; entièrement réaménagé il sert actuellement de salle de réunion	Bâtiment en grès, moellon sans chaîne en pierre de taille et enduit	publique	

Document n°4 Patrimoine de bâtiments anciens à préserver

Cette liste a été établie en se basant sur l'inventaire des maisons historiques remarquables réalisé par les Maisons Paysannes d'Alsace – Groupe d'Anthropologie de la Maison Alsacienne le 17/12/1999.

Pour une uniformité architecturale des rues les numéros en jaune ont été rajoutés

Secteur Nord

- Rue de Mulhouse : N° 1, 2, 3, 4,5
- Place du Général de Gaulle : N° 1, 2, 3, 4
- Rue d'Eschentzwiller : l'église
- Rue de Rixheim : N°1, 2, 3, 5, 9, 10, 11,15, 27
- Rue de l'Eglise : aucun bâtiment
- rue du Monastère : N° 2, 5, 6, 7
- Rue de Habsheim : aucun bâtiment

Secteur Sud

- rue de l'École : N° 1,4, 3, 5, 8, 10, 11, 14, 24
- rue de Louis Pasteur : N° 4, 11, 19, 21
- rue des Prés : N°2, 8
- rue de Bruebach : N° 2, 4, 6, 8
- rue de Dietwiller : N° 1, 7, 9, 11, 15