

REGLEMENT MUNICIPAL DE CONSTRUCTION

ZIMMERSHEIM



Note de présentation

REGLEMENT MUNICIPAL DE CONSTRUCTION

Arrêté le 27/09/2023 (1^{ère} révision)

Arrêté le 04/05/2024 (2^{ème} révision)

Arrêté le 04/12/2024 (3^{ème} révision)

Arrêté le 21/01/2025 (4^{ème} révision)

SOMMAIRE

1. Contexte relatif à l'instauration d'un règlement municipal de construction à Zimmersheim	3
1.1. Rappel du contexte local	3
1.2. Déroulement de la procédure d'élaboration du Règlement Municipal	3
1.3. Choix de la municipalité	3
2. Zimmersheim, son développement urbain	4
2.1. Un village dans l'environnement Mulhousien	5
2.2. Etapes passées du développement urbain	7
2.3. L'évolution récente de la construction dans le village	10
2.4. Potentiel restant libre	14
2.5. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	15
2.6. La volumétrie	21
2.7. Patrimoine d'intérêt	24
3. Dispositions et explications des choix retenues pour le RMC	26
3.1. Principes de sectorisations et autre:	26
3.2. La sécurité :	26
3.3. L'Hygiène :	28
3.4. L'esthétique locale :	29
4. Documents supra-communaux	37
5. Contenu du dossier	37
6. ANNEXES	38
Article R111-25	38
Article R111-15	38
Article R111-16	39
Article R111-17	39
Article R111-18	39
Aspect extérieur	39
Article R111-27	39
Article R111-29	39

1. Contexte relatif à l'instauration d'un règlement municipal de construction à Zimmersheim

1.1. Rappel du contexte local

En 2009, la commune a engagé une révision de son POS avec transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) : celle-ci a été approuvée par le Conseil Municipal le 3 décembre 2013. Ce document d'urbanisme a été annulé par le Tribunal Administratif de Strasbourg en 2016, remettant en vigueur les Plans d'Occupation des Sols de Zimmersheim. Toutefois la loi ALUR du 24 mars 2014 avait prévu la caducité des POS non transformés en PLU au 31 mars 2015, date qui a été reportée au 31 décembre 2019 sous certaines conditions par la loi du 20 décembre 2014 (relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives). Le Règlement National d'Urbanisme ou -RNU- (article R 111-3 à R 111-53) est donc applicable actuellement sur le territoire communal ; il constitue le cadre des règles applicables à défaut de document d'urbanisme applicable sur le territoire d'une commune.

1.2. Déroulement de la procédure d'élaboration du Règlement Municipal

Le champs du RMC

Dans les départements du Haut-Rhin, Bas-Rhin et de la Moselle, la loi locale du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions habilite **l'autorité de police communale**, c'est-à-dire le maire, à prendre, **par arrêté**, des dispositions réglementant **la police des constructions**, non seulement **dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène mais aussi dans l'intérêt de l'esthétique locale** en ce qui concerne **la situation et l'aspect extérieur des constructions**.

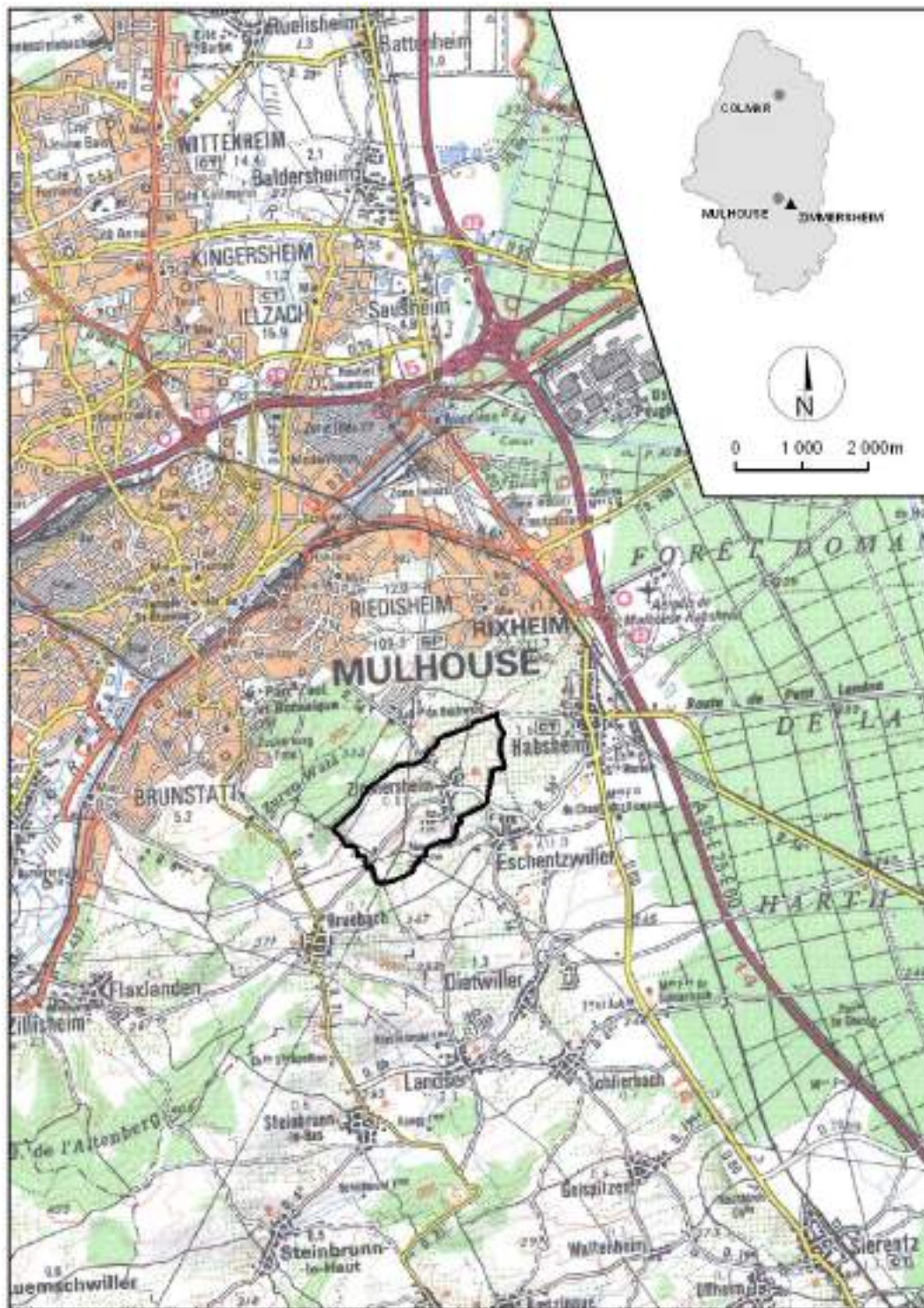
RNU et RMC

Le maire peut donc élaborer un règlement municipal des constructions qui comporte des dispositions d'urbanisme, similaires sur certains points à un PLU. Cette loi locale coexiste avec le droit général de l'urbanisme et en l'occurrence le RNU et pour notre cas, le RMC pourra venir compléter l'absence ou l'inapplicabilité des règles du PLU. Le souhait est d'ailleurs de pouvoir retrouver certaines dispositions de l'ancien PLU.

1.3. Choix de la municipalité

Par Délibération du 26 Novembre 2020, le conseil municipal de Zimmersheim a décidé l'étude d'un Règlement Municipal de construction car il « s'agit d'un bon compromis entre le PLU et le RNU ». Le Conseil Municipal a toutefois bien relevé que le RMC ne comporte pas de zonage et ne permet pas l'institution du droit de préemption.

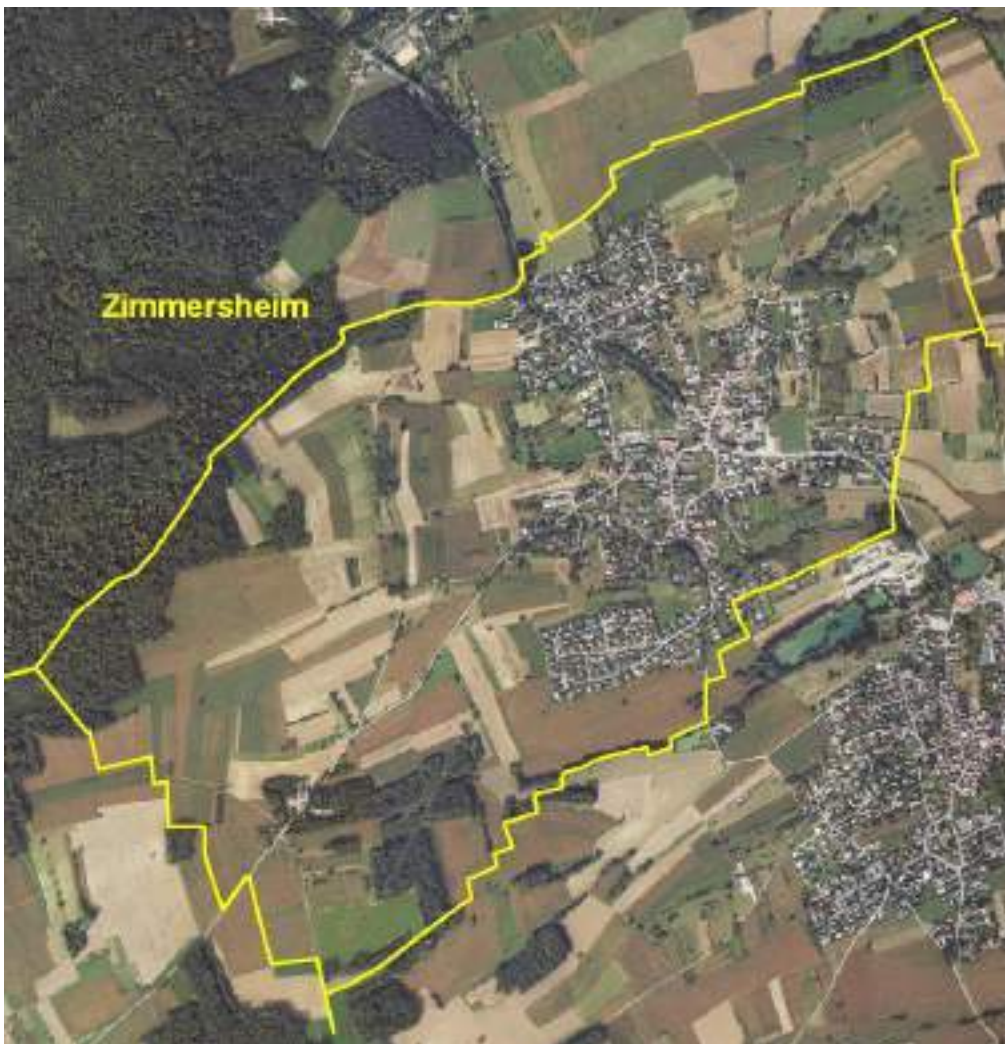
2. Zimmersheim, son développement urbain



2.1. Un village dans l'environnement Mulhousien

Pour mémoire Zimmersheim est un village d'un millier d'habitants environ, à 5 à 6 kilomètres au sud de Mulhouse dans les collines surplombant la basse terrasse rhénane. Les 315 hectares essentiellement occupés pas les terres agricoles et l'habitat se situent dans un relief collinéen mouvementé du Horst mulhousien surplombant la basse terrasse rhénane. On peut relier Mulhouse au centre ville de Mulhouse en transport en commun (bus et tram) en 14 minutes et en moins d'une vingtaine de minutes en voiture.

Zimmersheim fait partie du canton de Habsheim et appartient à la communauté d'agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) depuis le 4 janvier 2010 qui regroupe aujourd'hui 39 communes et plus de 275 000 habitants.





Carte allemande 1880 Conservation Archive Départementale du Haut-Rhin



Feuille 1/25 000 © IGN 1950



Feuille 1/25 000 © IGN 1987

0 500 1 000m



2.2. Etapes passées du développement urbain

Le village ancien traditionnel

Comme l'a développé le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013, Zimmersheim est à l'origine un village tourné vers l'agriculture et la viticulture.

Pour limiter l'utilisation du sol à d'autres fins que l'agriculture, l'organisation initiale de la commune s'est faite de manière resserrée en regroupant des corps de fermes avec cours intérieures et granges. L'implantation s'est réalisée au bas des collines à l'interface entre les terrains viticoles sur les coteaux et les champs et pâturages au sud-est.

La majorité de l'habitat ancien, maisons et fermes en quantité égale, daté du 18^{ème} siècle, et a souvent été restaurée aux 19^{ème} et 20^{ème} siècles.

L'ancienne mairie située Place du général De Gaulle a été démolie en 2017



Les extensions urbaines plus ou moins récentes :

Dans les années soixante-dix/quatre-vingt, la croissance urbaine et démographique de Zimmersheim a été portée par la création de deux lotissements de façon totalement indépendante de l'organisation fonctionnelle du noyau ancien traditionnel du village

Le lotissement des Cottages du Vert Coteau s'est implanté au sud de la commune sur le versant sud-est du Bifang tandis que le lotissement du Clauser s'est implanté au nord du village sur le flanc sud-est de la colline du Schoofberg.

Ces deux opérations se sont caractérisées par une consommation de l'espace très importante, une rupture dans la façon de s'implanter par rapport à la voie, aux voisins. Ce sentiment de rupture entre lotissement et village est exacerbé pour le lotissement des Cottages du Vert Coteau qui est totalement centré sur lui-même et ne propose qu'une seule voie d'entrée à l'écart du village ancien. De plus, son implantation sur un relief orienté au sud-est l'oppose au village que l'on ne peut pas voir à partir de ce lotissement.

Lors de la réalisation de ces opérations d'aménagement, l'accent a été mis sur la vue offerte par ces lotissements, mais n'ont pas pris en compte l'impact visuel qu'ils créent pour les populations en contre bas. La présence d'une importante végétalisation dans les jardins privés de ces lotissements permet cependant d'intégrer peu à peu les constructions dans le paysage naturel.

La construction de ces lotissements sur des terrains en forte pente entraîne des ruissellements importants lors d'évènements pluvieux et orageux. De surcroît, les principales routes orientées dans le sens de la pente créent des chenaux d'écoulement ou s'accélère le ruissellement. A cela s'ajoute l'imperméabilisation des parcelles.

Enfin, ces deux opérations n'offrent aucun service à la population. Aucun commerce n'est implanté dans ces deux secteurs et l'espace public se limite uniquement aux voies de circulation, et ne propose aucun aménagement public. Ce sentiment de rejets de l'espace public, réduit à la voirie, est accentué par la fermeture des terrains privés par d'importants murs végétaux qui isolent les habitations de la rue.

Ces deux lotissements se caractérisent par la présence de maisons individuelles de grandes tailles qui représentent l'unique type d'habitation existant. L'implantation sur des versants bien exposés au soleil offrant de beaux points de vue et des parcelles relativement grandes a entraîné l'installation de population des classes supérieures.





Le lotissement du cottage aux verts coteaux



Le lotissement du Clauser

Les espaces laissés libres entre les différentes entités urbaines ont été comblés par un mitage résidentiel d'habitat aléatoire diffus. Aucune organisation globale n'est à l'origine de ces implantations ponctuelles qui se développent avec l'émergence d'opportunités foncières.

Cas particulier de l'aspect des murs dans le village

On l'a évoqué plus haut, le ban communal se positionne au sein d'un relief collinéen mouvementé du Horst mulhousien constituant les prémices du relief vallonné du Sundgau : de fait le positionnement d'une construction doit parfois s'implanter en composant avec ce relief : des murets de soutènement peuvent être nécessaires pour aménager la parcelle.

Exemple ici Rue des Champs ou plus haut (lotissement Clauser).



2.3. L'évolution récente de la construction dans le village

Evolution du bâti

Commune de Zimmersheim



- Bâti présent en 2007
- Bâti construit depuis 2007
- Parcelle bâtie entre 2007 et 2018



DAUMI - 80 076 2007 814 076 2018 2400000000 001 2018

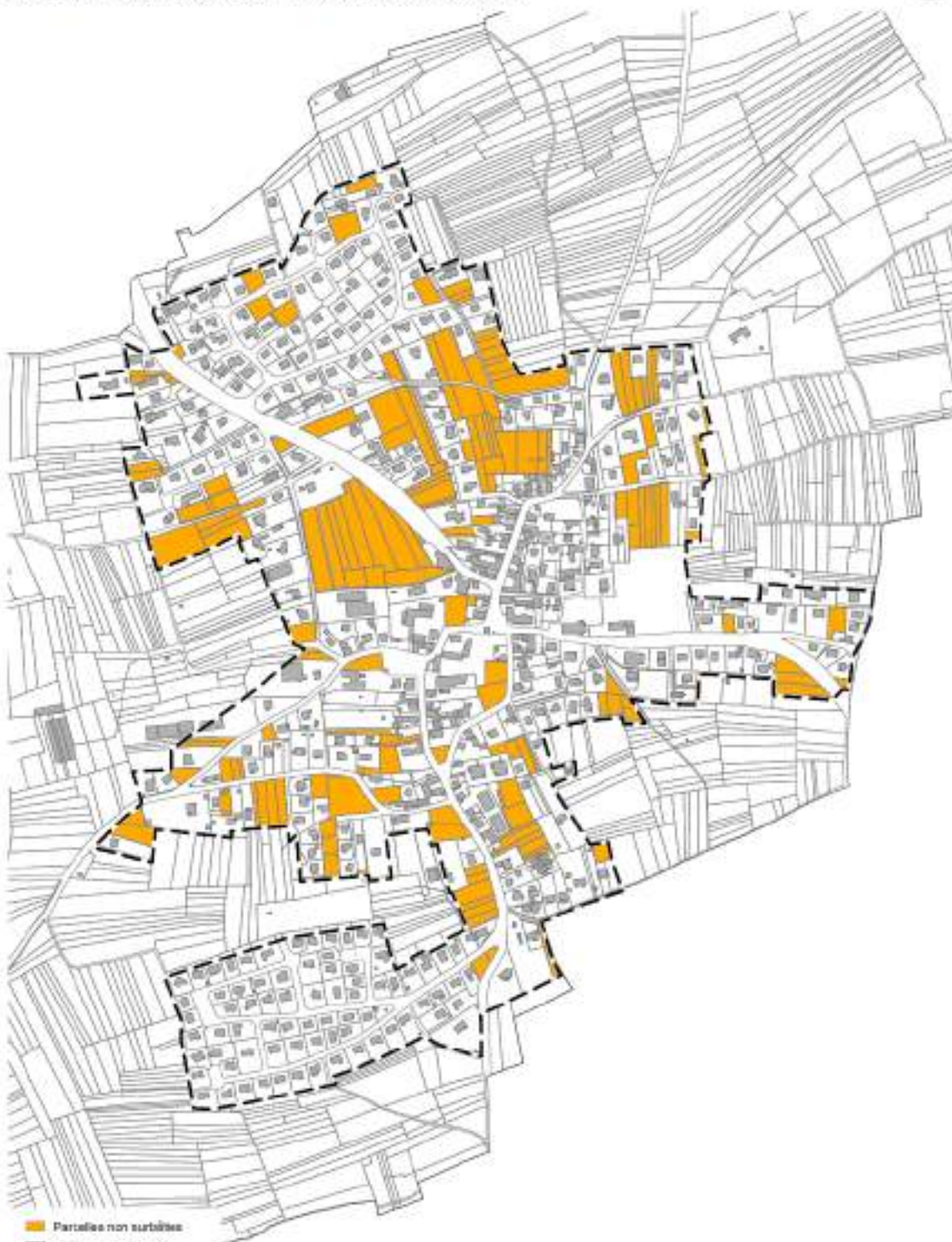
0 50 100 mètres

Depuis 2007 jusqu'à l'année 2018 incluse, 34 bâtiments ont été édifiés à Zimmersheim pour une superficie bâtie cumulée totale de près de 5000 m² (exactement 4966.31 m²) soit une moyenne bâtie de 146 m² représentant une surface moyenne confortable : cette moyenne cache toutefois de grandes disparités selon les quartiers du village allant d'une moyenne de 50 m² (au sud du ban rue de Mulhouse..) en UB à 210 m² rue de Mulhouse, à plus de 600 m² en moyenne, en zone agricole. Si on enlève les bâtiments agricoles qui amplifient cette moyenne bâtie, la moyenne édifiée dans la zone urbanisée du village est de l'ordre de 82 m² construit (pouvant correspondre à de l'extension de bâti, annexes, maisons individuelles);

Une moyenne de 3 bâtiments a été édifiés par an et la grande majorité de ces bâtiments l'ont été au cours de la période 2007-2012. Les dernières années semblent marquer un ralentissement des implantations.

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficie bâtie cumulée au sol (m ²)	Taille moyenne du bâti au sol (m ²)	Superficie bâtie cumulée au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	%
UA	UA-15	1	82,44	82,44	0,01	11,57	0,1%
UB	UB-12	16	872,25	54,52	0,09	18,37	0,5%
UB	UB-20	7	596,97	85,28	0,06	5,40	1,1%
UB	UB-23	5	570,34	114,07	0,06	27,74	0,2%
UB	UBa-13	2	421,04	210,52	0,04	1,49	2,8%
A	Aa-21	4	2423,27	605,82	0,24	64,87	0,4%

**Parcelles non construites en zones urbaines
Potentiel mobilisable - Commune de Zimmersheim**



-  Parcelles non surbâties
-  Secteur A et B du RMC



Données : DG 2020, ADALPH 2022, BS, OFRD 0111, GeoGrandEst

0 100 200 Mètres

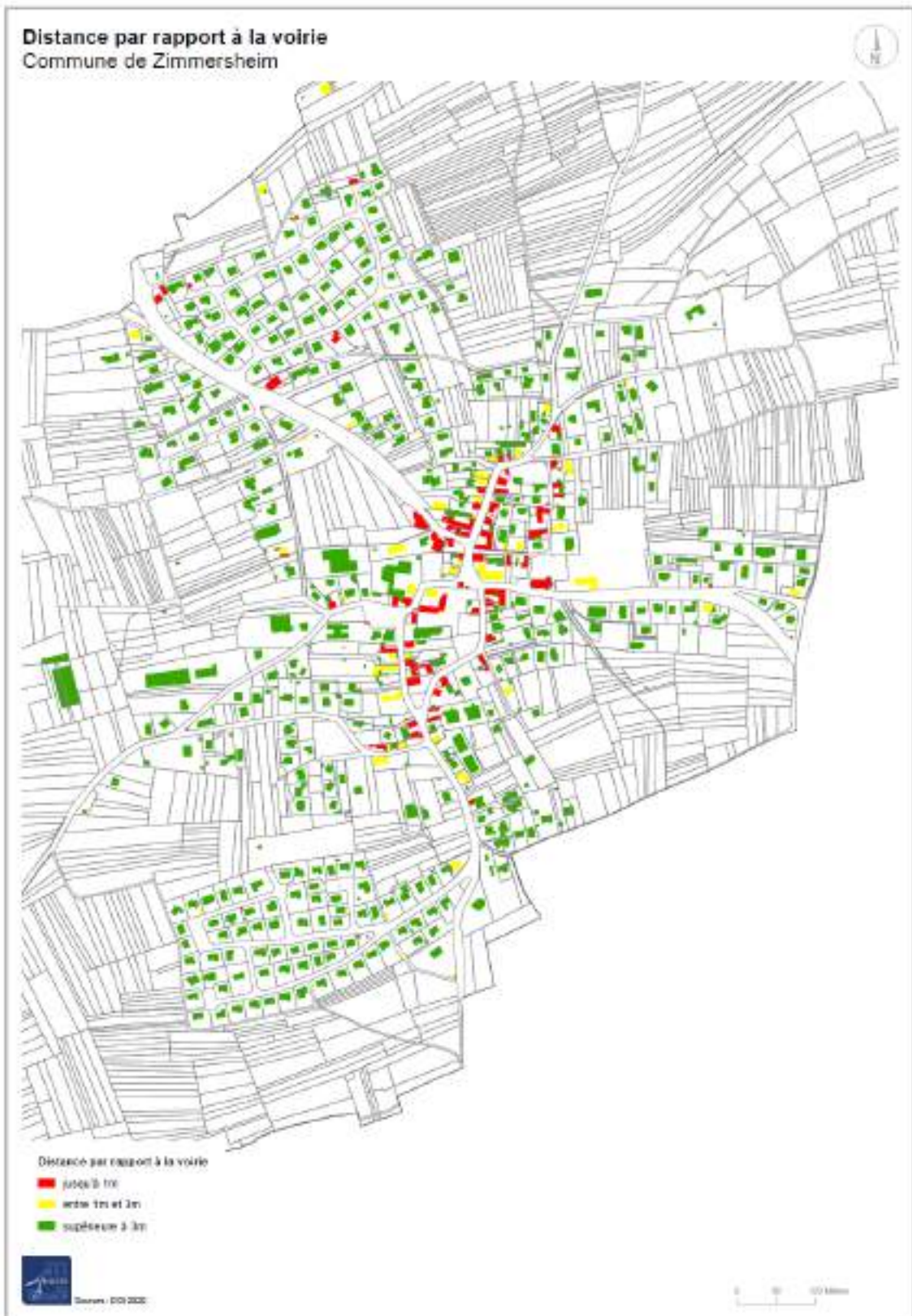
2.4. Potentiel restant libre

Les étapes du développement urbain des dernières décennies mais également les implantations de constructions les plus récentes (cf cartographies et analyses précédentes) ont pu laisser des espaces équipés interstitiels vides de toute construction.

La cartographie « Parcelles non construites/Potentiel mobilisable » ci-contre donne une idée des espaces restant libres dans le tissu urbain villageois. Toutefois il ne s'agit que d'une donnée brute (c'est pourquoi aucune superficie n'est donné ici) : cette cartographie n'a fait l'objet d'aucune analyse fine en fonction des phénomènes de rétention pouvant opérer dans le village, des blocages fonciers, ou des permis déjà encours, ou d'autres contraintes. Elle est donnée ici **à titre purement indicatif** et ne fera l'objet d'aucune mesure dans le RMC.

2.5. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Recul par rapport aux voies



La cartographie ci-contre illustre la proximité des constructions par rapport à la voirie et aux emprises publiques.

L'implantation des bâtiments le long de la voirie structure les rues et l'espace public et la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est un critère classique d'analyse urbaine. A Zimmersheim, ce critère vient souligner la distinction entre centre-ancien et développements récents au sein de l'agglomération.

Dans le centre ancien, c'est avant tout une couleur rouge ou jaune qui ressort cartographiquement, couleur synonyme d'implantation à l'alignement des voiries (le rouge indique un alignement ou un quasi-alignement le long de la voirie et le jaune présente un léger recul des constructions par rapport à la voie).

Les extensions périphériques du centre villageois répondent à une toute autre logique : les constructions sont implantées avec un recul de plus de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ce constat est illustré cartographiquement par une dominance de la couleur verte -à quelques rares exceptions près- pour les extensions postérieures à 1950 (cf cartographie Etapes du développement urbain).

Recul par rapport aux limites séparatives (voir ci-après)

Distance par rapport à la limite séparative
Commune de Zimmersheim



Distance par rapport à la limite

- jusqu'à 1m
- entre 1m et 3m
- supérieure à 3m



Zimmersheim 67040 ZIMMERSHEIM

0 50 100 mètres

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, en ordre continu, sur une seule limite, ou en retrait par rapport aux limites, est une autre caractéristique de définition des morphologies urbaines.

A Zimmersheim, ce critère vient aussi distinguer le centre-ancien, des quartiers plus récents, avec toutefois un panachage plus marqué des implantations.

Dans le centre ancien, on retrouve de nombreuses sections de rue où les bâtiments sont implantés en ordre continu, ou quasi-continu d'une limite de propriété à l'autre. C'est cette implantation qui, couplée à un alignement par rapport à la voie dessine et structure la morphologie urbaine du centre villageois.

Dans les extensions opérées après 1950, les secteurs répondent à une logique différente de celle du centre ancien : Les constructions sont implantées avec un recul de plus de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois comme on l'a indiqué, la cartographie est plus bigarrée que la cartographie Distance par rapport à la voirie, montrant une plus grande mixité dans la façon de s'implantation par rapport à la limite avec son voisin et ce avec des reculs faible (couleur jaune : entre 1 et 3 mètres de recul) voire inexistant (couleur rouge).

Synthèse (voir ci-après)

Synthèse des distances : par rapport à la limite séparative et par rapport à la voie
Commune de Zimmersheim

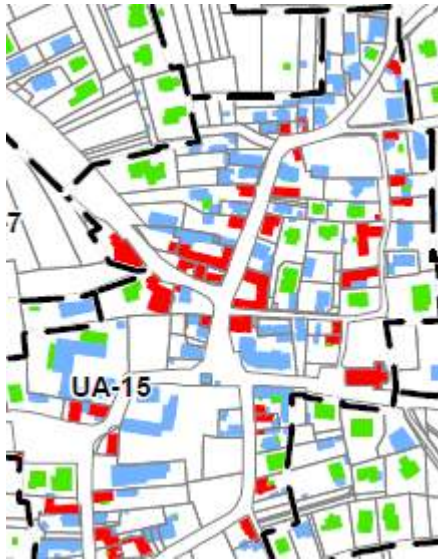


- Distance
- jusqu'à 1m de la limite et de la voie
 - autres distances
 - supérieurs à 3m de la limite et de la voie



Novembre 2022

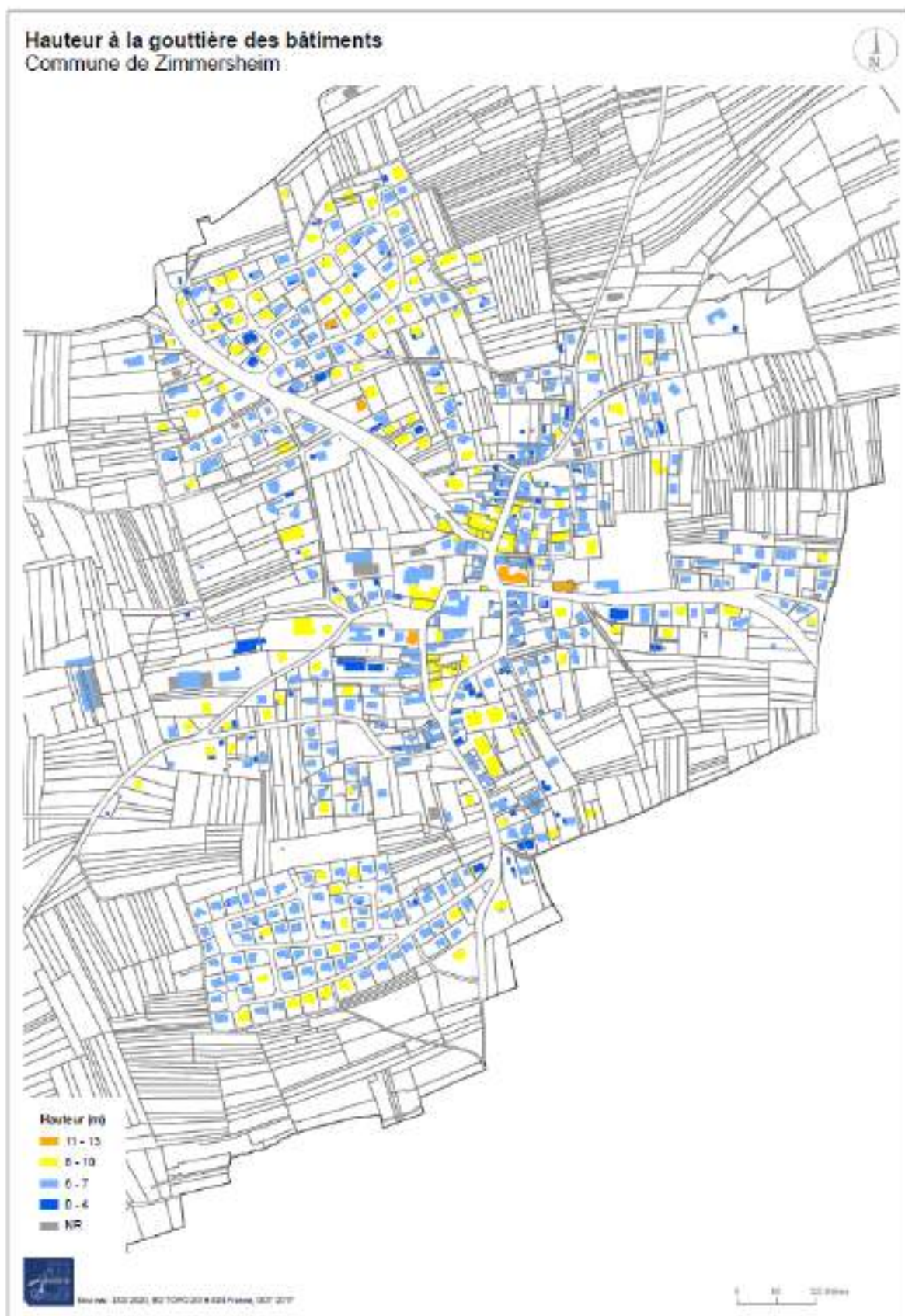
0 50 100 Mètres



La synthèse cartographique de ces 2 paramètres fait ressortir un centre villageois (coloration bleue et rouge) ou la proximité de construction par rapport à la voie et aux limites séparatives est un principe.

Le reste de l'implantation bâti présente une dominante verte et bleue marquant une certaine distanciation par rapport aux voies et limites séparatives. Cette distinction urbaine est une des bases qui a permis de définir une zone UA dans l'ancien PLU qui pourrait également servir de base à une distinction de secteurs dans le RMC (à savoir secteur A en centre-village et secteur B dans les extensions).

2.6. La volumétrie



Cette méthode ne donne pas la hauteur maximale des constructions, mais des moyennes quant aux hauteurs **à la gouttière** des constructions existantes ou repérées.

Aussi, la carte produite classe les bâtiments en 4 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux. Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage. La suivante de 5 – 7 mètres peut correspondre à un étage supplémentaire (on considère qu'un étage fait 3 mètres avec la dalle) etc ...

Contrairement aux indicateurs étudiés précédemment, celui de la hauteur ne permet pas de distinguer clairement centre-ancien et extensions récentes.

En effet, même si le centre ancien présente une hauteur moyenne plus élevée, et comprend la majorité des bâtiments de plus de 10 mètres à l'égout du toit (notamment l'église, la mairie (comprenant un premier niveau semi-enterré, puis 2 niveaux et un niveau sous comble) et un immeuble collectif mixte habitat/commerces Rdc + 2 niveaux + un duplex correspondant au total à 4 niveaux), on constate que les extensions urbaines (correspondant à la zone UB dans le PLU) offre également des hauteurs importantes ponctuellement.

Ce qui ressort de cette analyse c'est la variété de hauteur que l'on retrouve dans la commune. Ainsi des constructions de hauteurs différentes se côtoient, notamment dans le centre ancien.

Cette diversité des hauteurs fait également partie intégrante de la morphologie urbaine du village.

La question des hauteurs peut toutefois être sensible car certains quartiers d'extension sont situés proche de talus à Zimmersheim et que leur perception est un critère important à intégrer dans les réflexions quant aux formes bâties à pérenniser ou à créer.

Emprise du bâti
Commune de Zimmersheim



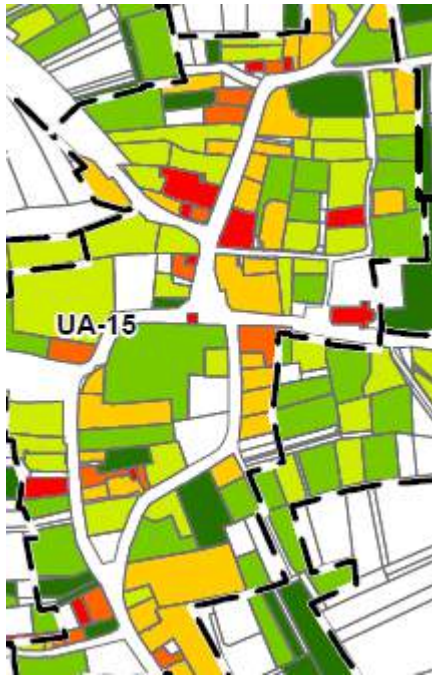
- Densité du bâti**
(part bâtie dans la parcelle)
- 00,1% - 100%
 - 00,1% - 00%
 - 00,1% - 00%
 - 20,1% - 20%
 - 10,1% - 20%
 - 0,1% - 10%



Source : IAD 2020



La conjugaison de la hauteur et de l'emprise des constructions peut donner une vue des volumétries dans le village. C'est pourquoi la cartographie des emprises au sol est ajoutée :



Cette fois, on a toutefois clairement une distinction nette entre le centre villageois ancien où l'emprise bâtie est importante : en effet la coloration de jaune à rouge en passant par l'orangé domine le centre ancien villageois signifiant que la proportion bâtie occupée dans la parcelle est au minimum d'un tiers, voire 2/3 à 100 %.

Le reste du village est de coloration plutôt verte indiquant parfois une quasi inexistence bâtie ou une faible emprise (restant en deçà du 1/3 de la parcelle).

Là encore, on note cette distinction urbaine qui pourrait servir de base pour définir les secteurs A et B dans le RMC.









2.7. Patrimoine d'intérêt



Zimmersheim a conservé des fermes ainsi que des maisons de vignerons en pierre calcaire datant des 17^{ème} et 18^{ème} siècle et l'exploitation du gypse est attestée dans la commune depuis le 15^{ème} siècle. Plusieurs éléments du patrimoine de Zimmersheim font partie de l'Inventaire général du patrimoine culturel notamment des éléments de l'architecture domestique, agricole, scolaire et religieuse.

Ces différents éléments ne sont pas obligatoirement inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques, mais correspondent à un patrimoine de qualité qu'il est important de conserver et de valoriser. Les données relatives au patrimoine culturel sont consultables sur le site internet du Ministère de la Culture.

La municipalité a fait le choix de préserver uniquement les 3 bâtiments publics principaux dans la mesure où elle n'a pas d(partie II)

Type d'édifice	Adresse	Époque de construction	Historique	Description	Type de propriété	Photo
Ferme et dépen_dances	2 rue de Rixheim	18e siècle		Logis en pierre au rez-de-chaussée et pan de bois à l'étage	privée	
Maison de Vigneron	1 place du Général de Gaulle	4e quart 17e siècle ; ajout 2e moitié 20e siècle		Rez-de-chaussée en pierre et étage en pan de bois	privée	
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 voûte 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	
Maison/ local	3 rue de l'École	limite 18e siècle 19e siècle	Maison/local autrefois école figurant sur le cadastre de 1823, pouvant dater de la fin du 18e siècle ou du début du 19e siècle	grès ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; bois ; pan de bois ; enduit partiel et toit en tuile plate	privée	
Ferme	1 rue de l'École	18e siècle		Le toit du logis, étage en pan de bois et cave voûtée en berceau en plein-cintre et un ancien moulin à gypse	privée	

3. Dispositions et explications des choix retenues pour le RMC

Le diagnostic qui précède a relevé certains phénomènes ou tendances d'urbanisation qu'il y a lieu de corriger ou de réglementer plus précisément (en complétant ainsi l'application du RNU) et de permettre la poursuite d'un développement harmonieux du village, en particulier en matière de sécurité et d'esthétique des opérations de construction, objets du Règlement municipal de construction.

Ce règlement municipal, se basant sur les dispositions du précédent PLU sera pris par arrêté municipal.

3.1. Principes de sectorisations et autre:

L'étude urbaine a mis en exergue et confirmé les 2 entités urbaines distinctes globalement. Pour l'élaboration du Règlement Municipal de construction il est effectivement retenu 2 secteurs « urbains » A et B (et le reste en secteur C). **Il est bien rappelé que ces secteurs ne sont en aucun une base de définition des PAU, ni de zonage de document d'urbanisme. La délimitation en 3 secteurs n'a aucune portée juridique de classement des terrains en zone constructible ou inconstructible au sens de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme. La délimitation des secteurs sur plan a pour seul objet de définir des règles du présent règlement applicables par secteur**

Le diagnostic urbain mis à jour relève globalement 2 types d'implantations urbaines c'est pourquoi il est fait le choix de définir 2 secteurs auxquels correspondront pour chacun une règle spécifique. Une carte en annexe identifie les 2 secteurs (pour lesquels une règle distincte sera écrite) et le reste en C et repère les éléments du patrimoine remarquables. Ces 2 secteurs correspondent à l'ancien zonage de PLU.

Les principaux points sur lesquels portent les mesures du RMC concernent :

- les accès et desserte par la voirie ;
- la desserte par les réseaux ;
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques;
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété
- les volumétries (emprise, hauteur);
- l'aspect extérieur des constructions ;
- l'organisation du stationnement ;
- le traitement des espaces libres ;
- la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti.

Les articles du RNU qui s'appliquent sur ce point afin de voir en quoi le RMC peut compléter le dispositif réglementaire communal.

Un code couleur rappelle les mesures visant soit :

- la sécurité 
- l'hygiène ou la salubrité publique 
- l'esthétique locale 

Certaines mesures pouvant visées un ou plusieurs de ces objectifs

3.2. La sécurité :

3.2.1. L'accès et la voirie

Les règles définies à l'article 9 du chapitre II pour l'accès et la desserte :

ARTICLE 9 – Accès et desserte 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 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.

Le Règlement Municipal de Construction définit la largeur minimale des voies publiques ou privées pour des cas adaptés à la commune (en tenant compte de la situation locale et du nombre de logements à desservir par mesure de sécurité) pour des raisons de sécurité dans la commune, de même il convient de limiter la longueur des impasses et d'exiger une aire de retournement dans l'intérêt de l'urbanisme communal et de la sécurité des usagers , des riverains.

3.2.2. Le stationnement

Les règles définies à l'article 17 du chapitre II de l'arrêté visent à prévoir un nombre minimal et suffisant de places de stationnement complétant ce que permet le RNU.

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 : 2.5 mètres en largeur et 5 mètres en longueur. Chaque place devra être aisément accessible.

TYPE	NORMES <i>Exprimé en surface de plancher autorisé</i>
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.

Le stationnement dans la commune a pu s'avérer problématique du fait notamment de l'implantation d'immeubles collectifs. Il s'agit d'éviter les stationnements sur trottoirs et d'exiger un minimum suffisant dans le respect de la densité et du développement du transport public.

Il y a donc lieu de définir le stationnement en fonction de la surface de plancher à desservir notamment en cas d'immeuble collectifs mais aussi aujourd'hui de prévoir un stationnement cyclable pour les diverses opérations : immeubles collectifs, équipements publics, enseignement, ce qui favorisera la sécurité des cyclistes et autres usagers, évitera le stationnement sauvage.

Ces dispositions trouveront surtout à s'appliquer aux opérations sur les terrains encore libres de constructions.

3.3. L'Hygiène :

3.3.1. Desserte par les réseaux

Les règles définies à l'article 10 du chapitre II de l'arrêté détaillent les règles concernant les raccordements Eau potable, assainissement (eaux usées et eau potable), réseaux dits secs:

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.

Pour des raisons d'hygiène et salubrité publique en matière de traitement des eaux usées ou pluviales, le RMC permet de rappeler des éléments du règlement d'assainissement ou complètent le RNU pour des raisons tenant plus à l'insertion des éléments dans l'environnement pour les réseaux secs (raisons tenant à l'esthétique locale):

- Eaux usées

Une grande partie de la commune étant desservie par le réseau collectif d'assainissement, il y a lieu d'imposer le branchement des constructions sur ce réseau, s'accompagnant, si nécessaire, d'un prétraitement approprié.

- Eaux pluviales

Dans ce cas, un dispositif d'évacuation sur le terrain devra être mis en place (gestion à la parcelle infiltration, récupération, puits perdu, noue..) et si cette solution n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront reprises dans le réseau public partiellement ou totalement après autorisation.

- Réseaux secs

Les dispositions relatives à l'intégration architecturale et à l'enfouissement des lignes électriques, téléphoniques, de communication numérique, etc, sont liées à la fois à des raisons de sécurité (éviter les contacts) et d'esthétique pour limiter la prolifération des câbles aériens, pylônes, antennes, ...

3.4. L'esthétique locale :

En urbanisme , l'appréhension de l'espace urbain et en particulier des constructions résulte de de la conjugaison du rapport que la construction entretiendra avec la voirie (alignement, recul..) mais aussi avec les limites séparatives, également de la relation de la construction avec les autres édifications sur la parcelle, de l'emprise de cette construction et de sa hauteur (volumétrie) : cet ensemble définira une esthétique locale. Comme suite au bilan du développement urbain, il est envisagé de réglementer :

3.4.1. Implantations par rapport aux voies et limites séparatives et sur un même terrain

Les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) applicables du fait de leur caractère général, peuvent être complétées par les articles 11 à 16 du Règlement municipal qui viennent préciser et compléter la réglementation générale, en fonction :

- ✓ des caractéristiques du tissu urbain, de son esthétique actuelle (une distinction a ainsi été faite entre le centre villageois urbain (secteur A) et les secteurs périphériques de celui-ci (secteur B) qui ont pu être urbanisés.
- ✓ de son évolution telle qu'elle est indiquée par le règlement en se basant sur une distinction liée à la morphologie urbaine, à son esthétique relevée dans le diagnostic .

Il est particulièrement souligné que la cartographie des secteurs ne correspond pas à un zonage mais indique la réglementation qui s'applique en cas de constructibilité.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 11 du Règlement)

La morphologie urbaine du centre ancien se distingue nettement de celle des quartiers plus récents en ce qui concerne la position des bâtiments par rapport aux voies, places et autres emprises publiques (*voir partie 2*). On peut relever en particulier, le long de certaines placettes, rues ou sections de rues, un alignement architectural des façades des bâtiments, souvent en limite ou légèrement en retrait du domaine public, qui donne au centre un caractère plus dense, plus ordonné, comportant plusieurs ruelles étroites et cheminements piétons. Cette physionomie, héritée du passé, doit être préservée afin de conserver la lisibilité de cette centralité, qui de façon indirecte, est aussi un facteur de modération de la vitesse de circulation des véhicules.

A cette fin l'article 11 du Règlement municipal adapte la réglementation à la situation locale des différents secteurs de la commune, c'est-à-dire trois secteurs de la commune différenciés dans leur recul par rapport à la voirie avec notamment en secteur A, un alignement architectural du bâti à respecter (voir le plan annexé) ou un recul compris entre 2 mètres minimum (souhaité notamment pour les immeubles collectifs afin de garantir aération, ensoleillement, insertion et 3 mètres (pour maintenir une certaine densité en secteur A) avec des dérogations possibles en cas de prolongement de façade, des annexes de moins de 20 m² : abris de jardins, carports ou en deuxième position de maison.

Dans le secteur B, une distance minimale de 3 mètres est exigée toutefois le bâti pourra se rapprocher de la voirie lorsqu'il s'agira de prolonger un plan de la façade d'un bâtiment déjà implanté à moins de 3 mètres de l'alignement ou lorsqu'il s'agira d'admettre des implantations de faible emprise tels que des carports, des abris de tri... qui pourront venir s'implanter à l'alignement de la rue s'ils restent de faible largeur d'emprise (6 mètres maximum de largeur sur rue) .. ces mesures pour les faibles emprises apportent souplesse, adaptabilité de la règle tout en limitant l'impact esthétique.

Dans le secteur C les constructions respecteront un recul de 4 mètres par rapport aux voies et berges et fossé (sécurité) et les constructions agricoles devront se reculer de 10 mètres par rapport aux voies et chemins pour assurer des mesures d'hygiène- (aération) sécurité (sortie d'engins) -esthétique (m impact visuel)-) .

Le RMC régleme nte ainsi les constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 :

- 11.5 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.
- 11.6 Toutefois, si un alignement architectural est clairement défini par les façades des constructions voisines, les constructions nouvelles peuvent être implantées suivant cet alignement.
- 11.7 Il peut être dérogé aux règles 11.5 et 11.6 :
- 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 :

- 11.8 Les bâtiments à usage agricole doivent être implantés à 10 mètres au moins des voies communales, des chemins ruraux et chemins d'exploitation.
- 11.9 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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 12 du Règlement)

Ces règles doivent veiller à un juste équilibre entre l'exploitation des possibilités de construire sur un terrain et la bonne intégration des bâtiments par rapport au voisinage, dans un souci esthétique.

On notera 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 (cf RNU).

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 faîtage 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 faîtage et la pente doit être comprise entre 30° et 45°.**

Le RMC permet de s'éloigner des règles générales du RNU pour doser l'implantation sur limite afin de respecter le tissu urbain local, éviter l'ultra densification (implantation sur toute la longueur de la limite séparative qui ne correspond pas à l'implantation locale) et éviter les conflits de voisinage. Le recul de la limite est exigée avec des adaptations : en particulier en secteur A la construction à édifier ne doit pas dépasser 10 mètres de longueur d'adossement sur une limite et 17 mètres sur deux limites consécutives, en secteur B moins dense la longueur sur limite est réduite à 8 mètres de longueur d'adossement sur une limite et 16 mètres sur deux limites consécutives. Des limites de hauteur d'adossement sont aussi précisées dans un souci de respect de la morphologie urbaine villageoise, de son esthétique.

Implantation des constructions sur un même terrain (article 13 du Règlement)

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

Le RMC permet de compléter le RNU en donnant la possibilité d'exiger un recul minimal de 4 ou 6 mètres en fonction du cas d'espèces pour des raisons d'hygiène (bâtiments agricoles) ou de sécurité et notamment de sécurité contre le risque d'incendie et sa propagation (d'où des distanciations plus importantes).

Emprise au sol (article 14 du Règlement)

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 et 40 % en secteur B.

Pour des raisons d'esthétique locale, le règlement municipal de construction permet de définir une emprise au sol maximale, c'est-à-dire exprimant la projection verticale du volume de la construction par rapport à la parcelle d'implantation, exprimant ainsi une proportion maximale possible selon les secteurs A et B. L'emprise au sol permise sera plus importante en secteur A qu'en secteur B, reflétant ainsi l'urbanisme plus dense qu'en secteur B.

3.4.2. Volumétries

Comme l'a montré l'analyse, Zimmersheim est marquée par une diversité de hauteurs de construction. Sans atteindre des hauteurs élevées, cette diversité fait partie intégrante du paysage urbain communal et doit être préservée au titre de l'esthétique locale.

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 RMC comprenant un nombre supérieur de niveaux ou une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ou 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 :

7.1 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.

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

Le règlement municipal de construction permet de s'éloigner de la règle de la hauteur moyenne et de reprendre les éléments du PLU en ce qui concerne la hauteur différenciée selon les secteurs A et B, correspondant ainsi à la volumétrie et esthétique locale.

3.4.3.L'aspect extérieur

Le RMC permet de préciser le RNU en l'adaptant au contexte local.

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 nécessitée 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.

La hauteur des clôtures est définie selon l'implantation par rapport à la voie (1.80 mètres) ou aux limites séparatives (2 mètres) en fonction du contexte local. Les murs de soutènement peuvent atteindre 1.80 mètre en zone A et 2, 40 mètres en zone B s'adaptant ainsi au contexte local fait de coteaux, pentes. La distance de 3 mètres entre murs permet sécurisation et meilleure insertion dans le paysage .

3.4.4.Les espaces libres

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.

Pour une bonne insertion paysagère des constructions (esthétique urbaine) mais aussi pour limiter l'imperméabilisation des sols, une proportion des espaces restant libres (les espaces non utilisés pour la construction, les circulations ou le stationnement..) devront être végétalisés.

3.4.5. Démolitions

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.

Trois constructions sont protégées de démolitions sans motif : celle-ci ne pourrait être autorisée que pour des motifs de sécurité (notamment routière). L'aménagement ou la transformation des bâtis pourraient être envisagés pour permettre la conservation ou l'amélioration du caractère des lieux ou du bâti 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.

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

4. Documents supra-communaux

Compte tenu de sa portée limitée, le RMC apportée dans le cadre de la présente procédure est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

En particulier le présent document ne s'oppose pas ou ne contrarie pas l'exécution du SCOT de la Région Mulhousienne. Le RMC a une implication réglementaire sur les futures autorisations d'urbanisme et déclarations .

5. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Note de présentation
2. Arrêté municipal et annexe (cartographies)

6. ANNEXES

Rappel d' articles du RNU

Voies publiques/privées

R 111-5 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

R 111-6 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limitée dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le stationnement :

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Les réseaux

Article R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Implantations

Article R111-15

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-16

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-17

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 trois mètres.

Article R111-18

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

Hauteur

Article R111-28 Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Aspect extérieur

Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-29

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Espaces libres extérieurs

Article R111-7 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.