



JÉBSHEIM

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Règlement Municipal des Constructions

Annexe 2 Note explicative



Jun 2023

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Sommaire

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Préambule	3
1. L'importance de fixer des règles spécifiques à Jepsheim.....	4
1.1. Les avantages du RMC.....	4
1.2. La densification du village.....	4
1.3. Les facteurs environnementaux	10
2. Le patrimoine historique	10
2.1. Les principales caractéristiques.....	10
2.2. Quelques bâtiments emblématiques	16
2.3. Le patrimoine plus récent.....	29
3. La démarche de réglementation.....	31
3.1. Les règles s'inspirant du passé.....	31
3.2. Des sujets moins évidents	34
4. Une synthèse des principales règles du RMC de Jepsheim	47
4.1. Pour les 4 rues « anciennes » : Grand Rue, rue d'Ostheim, de Riedwihr, de l'est + les nouvelles voies ou impasses qui seraient créées à partir de l'une d'elles.....	47
4.2. Règles applicables aux constructions du reste du village (sauf dans la zone d'activités)..	55

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Préambule

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-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.

Le maire a donc la possibilité d'élaborer un Règlement Municipal des Constructions qui comporte des dispositions d'urbanisme, similaires sur certains points à celles du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

I. L'importance de fixer des règles spécifiques à Jepsheim

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

I.1. Les avantages du RMC

Un POS¹ a réglementé les constructions à Jepsheim de 1980 à 2017. Depuis, c'est le RNU² qui encadre les projets et les autorisations d'urbanisme. Ce règlement général s'applique indifféremment à toutes les communes de France non couvertes par un PLU³, pour assurer un minimum de respect de l'intérêt public.

Il n'est donc pas forcément adapté à la morphologie urbaine de chaque commune, et comprend aussi des règles qui peuvent être interprétées de façon subjective.

Les communes comme Jepsheim, dont le paysage urbain risque de se détériorer du fait d'opérations immobilières inadaptées, peuvent élaborer un RMC⁴ pour fixer des règles plus en adéquation avec leur identité.

I.2. La densification du village

Cela s'avère d'autant plus indispensable à Jepsheim que le village présente encore de nombreuses dents creuses, des espaces densifiables très importants en fonds de parcelles, des bâtiments anciens susceptibles d'être démolis, et situés parfois sur de très vastes emprises.

La carte qui suit identifie approximativement les dents creuses et les sites susceptibles d'être fortement construits ou reconstruits (les grandes propriétés notamment seront divisées quand elles seront revendues), au sein de ce qui pourrait représenter les Parties Actuellement Urbanisées du RNU, qui servent à définir la zone constructible du village (en l'absence de PLU ou de carte communale).

On peut ainsi estimer que 17 ha de terrains pourraient encore être urbanisés dans le village, ce qui, avec la diminution de la surface des parcelles et la généralisation des immeubles collectifs dans les opérations immobilières, peut apporter plusieurs centaines de logements supplémentaires dans la commune, et plusieurs milliers d'habitants et de véhicules en plus.

Une croissance de cette ampleur n'est évidemment pas supportable par les équipements publics de la commune en général, et pas souhaitable pour le cadre et la qualité de vie des habitants.

Des règles concourant au maintien des caractéristiques plutôt rurales et particulières du village sont indispensables, et elles seront déclinées dans l'arrêté municipal qui fixera le Règlement Municipal des Constructions de Jepsheim.

¹ Plan d'Occupation des Sols

² Règlement National d'Urbanisme

³ Plan Local d'Urbanisme

⁴ Règlement Municipal des Constructions

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

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE:AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023



 Sources : DGI 2021, DDT 2017

0 125 250 Mètres

Quelques espaces encore constructibles ou densifiables en automne 2022

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023







Accusé de réception en préfecture
 688-218041571-20230703-JEBRMCANXE2RE-AR
 Date de la transmission : 05/07/2023
 Date de réception préfecture : 05/07/2023







I.3. Les facteurs environnementaux

Le potentiel constructible dans le village semble énorme, mais bien sûr il ne sera pas entièrement consommé à moyen terme.

Cependant, toutes les dents creuses et tous les sites potentiellement densifiables sont aujourd'hui végétalisés ou cultivés, beaucoup sont arborés, et certains accueillent des vergers de taille significative.

Ces derniers sont des milieux écologiquement très riches, mais tous les espaces arborés ont des fonctions importantes au sein du tissu bâti : aération, puits de carbone, ombre, brise-vent, absorption des eaux, ...

La fonction de régulation des eaux est remplie d'ailleurs par tout type de surface en pleine terre.

Ainsi, il paraît d'emblée essentiel d'imposer des règles en ce qui concerne la végétalisation ou la limitation de l'imperméabilisation des parcelles pour les nouvelles opérations de construction.

De plus, une tendance actuelle des particuliers est à l'imperméabilisation d'un maximum, voire de l'intégralité, de la surface des parcelles.

Ce phénomène est extrêmement préjudiciable, au niveau écologique (baisse de la biodiversité, absence d'ombre, îlot de chaleur, ...), paysager, et d'autant plus inquiétant dans un contexte de réchauffement climatique et dans une commune soumise au risque de remontée de nappe.

D'une part, il convient de formaliser l'interdiction de construire des bâtiments avec sous-sol sur l'intégralité du village (même si le risque de remontée de nappe n'existe théoriquement que dans partie de la commune, mais la limite de la zone à risque n'est certainement pas figée).

Il pourra être demandé en plus une proportion minimale d'espaces verts pour les opérations groupées, lotissements ou immeubles collectifs, ...

2. Le patrimoine historique

2.1. Les principales caractéristiques

Malgré la régression de l'activité agricole (40 exploitations de moins entre 1970 et 2010), celle-ci marque et caractérise toujours le paysage urbain et le cadre de vie de Jepsheim.

Les constructions d'origine agricole, quel qu'ait été leur usage (habitation, grange, étable, remise, ...), constituent une part importante de l'identité du village, avec :

- les volumes importants de certains bâtiments, ou au contraire plutôt modestes,
- les parties en bois et/ou en pierres,
- les pignons hauts,
- les toitures imposantes, notamment celles des granges avec leurs débords.

Les longs et/ou larges pans des toitures rurales constituent un élément prégnant du paysage communal.

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Des éléments de paysage d'origine agricole ...



Accusé de réception en préfecture
068-216891374-20230703-353RMC-ANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 03/07/2023
Date de réception en préfecture : 03/07/2023



Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023





La continuité bâtie est parfois assurée par les porches et/ou les murs de clôture.

Des bâtiments d'origine agricole ont été rénovés et réutilisés, avec parfois des réaffectations (plusieurs logements, garages, tourisme, ...), en conservant les caractéristiques architecturales propres à l'époque de construction.

De nombreuses rénovations ...





Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023



Plus généralement, la proportion de logements datant d'avant 1945 est relativement faible au sein du parc de logements de la commune, du fait des importantes destructions de la seconde guerre mondiale (26 fermes détruites en juin 1940, 16 fermes détruites en janvier 1945, ...).

De nombreux bâtiments d'origine ancienne, et notamment agricole, se trouvent en bordure de la Grand Rue, ou des voies originelles et passagères menant maintenant vers les quartiers plus récents (rues d'Ostheim, de Riedwihr, de l'est).

Ces artères constituent une vitrine et l'image de marque de la commune, et l'armature du cadre de vie.

Actuellement, la plupart des bâtiments d'habitation bordant les voies originelles et passagères présente 2 niveaux droits + combles.

Dans beaucoup de cas, les toitures ont deux pans, parfois avec demi-croupe, et sont recouvertes de tuiles dans les tons bruns et rouges.

Il paraît important de fixer des règles pour encadrer les futures constructions en bordure de ces rues, afin de ne pas risquer la banalisation, voire la détérioration, du tissu urbain spécifique, par des opérations qui constitueraient des verrues paysagères.

Ces règles pourront porter sur la pente des toitures, le nombre de niveaux droits et sous combles, la hauteur totale de certains bâtiments, ...

L'état de quelques bâtiments anciens est moyen, voire détérioré, et feront dans l'avenir l'objet de démolitions.

La tendance actuelle est en effet à la démolition de maisons anciennes, pas forcément dégradées d'ailleurs.

Il est en effet plus rentable pour des promoteurs de les remplacer, et d'utiliser leur terrain pour des opérations de créations de logements très denses, que de les rénover.

Il conviendrait de porter une attention particulière aux caractéristiques des bâtiments qui pourraient prendre la place des constructions anciennes, d'autant plus que les terrains ainsi dégagés peuvent présenter une surface et un potentiel constructibles conséquents.

Accusé de réception en préfecture
N° : 2023-07005-RR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

De plus, ces nouvelles opérations risquent de se trouver sur les voies principales de la commune, plus passagères et en façade du village.

Par ailleurs, il peut être important de favoriser la conservation du patrimoine ancien en état satisfaisant, dans la commune, en exemptant des règles qui seront fixées tous les travaux sur des bâtiments existants (rénovation, transformation en plusieurs logements, etc ...).

Il peut même être envisagé de protéger de la destruction des bâtiments emblématiques du village, pour leur intérêt historique et/ou esthétique.

Des travaux sur ces bâtiments pourraient être envisagés, à condition de conserver les principales caractéristiques architecturales d'origine.

2.2. Quelques bâtiments emblématiques

Au sein du patrimoine ancien, on peut distinguer quelques fermes et maisons :

- **29 Grand Rue**

Il s'agissait d'une ferme dont le logis servait également d'auberge.

Il semblerait que le logis ait été construit en 1843.

La grange pourrait dater de la même période.

Certains bâtiments agricoles ont été détruits (angle nord-ouest de la cour).

L'auberge comprend un rez-de-chaussée ayant servi à la fois de cellier et d'auberge, et d'un étage carré¹, couvert d'un toit à deux demi-croupes.



- **30 Grand Rue**

Ferme dont seul le logis, datant de la 2^{ème} moitié du 18^{ème} siècle, a été conservé.

Les anciens bâtiments agricoles ont été détruits. La ferme à cour ouverte comprend un rez-de-chaussée en maçonnerie et un étage carré en pan de bois, couvert d'un toit à deux demi-croupes.

¹ Etage dont la hauteur est constante

- **35 Grand Rue**

De la ferme, construite au courant de la première moitié du 19^{ème} siècle, subsistent le logis, l'étable et la grange.

Certaines parties des bâtiments agricoles ont été restaurées et réaménagées (notamment les anciennes étables).

Il s'agit d'une ferme à cour ouverte formant un U discontinu.

Le logis sur rue comprend un sous-sol partiel, un rez-de-chaussée partiellement en maçonnerie et pan de bois, et un étage carré en pan de bois ainsi qu'un niveau de stockage, couvert d'un toit à deux demi-croupes.



Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023



- **36 Grand Rue**

Il s'agit d'une grande propriété à cour fermée.

Le logis a été construit sur rue dans les années 1770. Il comprend un rez-de-chaussée en maçonnerie et un étage carré en pan de bois, ainsi que deux niveaux de stockage sous la charpente, couverts d'un toit à une demi-croupe.

La toiture du logis a été refaite à la fin du 20^{ème} siècle.

Le portail a été élevé en 1780.

La porte charretière et la porte piétonne sont en plein-cintre.

La grange a été édifiée en 1786, l'étable construite en 1790, le puits et l'abreuvoir en 1792.



- **39 Grand Rue**

Cette grande ferme, en carré discontinu à cour fermée, a été construite en différentes étapes.

La grange a été élevée en 1800.

Le logis et le logement secondaire ont été construits tous deux en 1830.

Le logis sur rue comprend un rez-de-chaussée partiellement en maçonnerie et pan de bois, un étage carré en pan de bois et un niveau de stockage, couvert d'un toit à deux demi-croupes.

Le logement secondaire était au-dessus du poulailler.

Un second bâtiment abritait des remises et le fenil.

Le portail a été mis en place en 1831.

La porte charretière et la porte piétonne sont en plein-cintre. Quelques ouvertures ont été reperçées (au rez-de-chaussée).

La ferme a été restaurée en 1983.



- **40 Grand Rue**

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Grande ferme à cour ouverte quasi-intégralement conservée, construite en différentes étapes.

Le puits a été mis en place sans doute en 1741, et l'abreuvoir sans doute en 1742.

Le logis a été élevé en 1762.

L'étable, ainsi que la grange et la remise furent élevées au courant de la même période.

Le logis gouttereau sur rue est composé d'un rez-de-chaussée en maçonnerie et d'un étage carré en pan de bois ainsi que de deux niveaux de stockage, couverts d'un toit à deux demi-croupes.

Vers le nord, une aile en retour abritait, au rez-de-chaussée, le cellier ainsi qu'un passage menant au potager, et à l'étage le logement des servantes.

On y accédait depuis le premier étage du logis par une coursière en encorbellement.

Le bâtiment accolé contenait au rez-de-chaussée les étables à chevaux et à vaches, une cave à légumes, et à l'étage un logement pour les valets et le fenil.

La grange clôt la parcelle vers l'est, elle s'ouvre par deux portes entre lesquelles se trouvait le manège.

Le bâtiment des remises forme la bordure sud de la cour ; il contenait un pressoir, un poulailler et un espace de stockage sous la charpente.

Une porte de jardin communiquant entre la cour et le potager a été construite en 1792.

La ferme a subi quelques dégâts durant la seconde guerre mondiale.

Le logis a été restauré, et les poutres remises à jour.



- **41 Grand Rue**

C'est une grande propriété à cour fermée dont le logis a été construit en 1840.

Le portail a été élevé en 1842.

La porte charretière et la porte piétonne sont en plein-cintre.

La grange et le bâtiment comprenant la remise et le logement secondaire pourraient dater de la 2^{ème} moitié du 18^{ème} siècle.

Il a été en partie remanié à la fin du 19^{ème} siècle ou au début du 20^{ème} siècle : rajout d'un auvent sur poteaux et reprise de la charpente, remplacement du hourdis par de la brique.

La ferme a été intégralement restaurée à la fin du 20^{ème} siècle.

Le portail a été refait à l'identique en 1989 et rehaussé.

Les étables ont été entièrement remontées en utilisant quelques éléments de l'ancienne structure en pan de bois.

Le logis gouttereau sur rue comprenait un rez-de-chaussée, un cellier de plain-pied et un étage carré.

Le bâtiment formant la limite sud de la cour contenait au rez-de-chaussée des remises, au premier étage un logement secondaire, un grand séchoir à tabac, et un espace de stockage sous la charpente.

La grange en fond de parcelle s'ouvrait par deux grandes portes entre lesquelles se trouvait l'ancien manège.

Accusé de réception en préfecture
06/07/2023 15:17:20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023



- **43 Grand Rue**

De cette ancienne ferme subsistent le portail élevé en 1756, et le logis construit en 1835.

Le logis gouttereau sur rue comprenait un sous-sol servant de cellier, un rez-de-chaussée en maçonnerie et un étage carré en pan de bois enduit.

La porte charretière et la porte piétonne sont en plein-cintre.



- **69 Grand Rue**

Il s'agit d'une ferme à cour fermée dont le logis a été construit en 1766.

Le logis sur rue comporte un rez-de-chaussée et un étage carré.

Celui-ci possédait une loggia au premier étage du mur pignon nord.

Un second bâtiment, pignon sur rue (angle sud-ouest de la cour) est divisé en trois espaces : le premier servait à la fois de distillerie, de fumoir, de buanderie, ainsi que de four à pain ; le second de pressoir, et le troisième servait de cave pour la conservation de denrées alimentaires.

Le portail a été élevé en 1845.

La porte charretière et la porte piétonne sont en plein-cintre.

Les autres bâtiments agricoles ont été détruits.

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023



- **71 Grand Rue**

Le logis de cette propriété à cour fermée, en pignon sur rue, comprend un rez-de-chaussée et un étage carré, couvert d'un toit à deux demi-croupes.

Le logis a probablement été construit en 1772.

Le portail a été élevé en 1789.

La porte charretière et la porte piétonne sont en plein-cintre.

- **73 Grand Rue**

Le logis de cette ferme à cour ouverte a probablement été construit à la fin du 18^{ième} siècle ou au début du 19^{ième} siècle.

Le logis sur rue comporte un sous-sol partiel, un rez-de-chaussée et un étage carré, couvert d'un toit à deux demi-croupes.

Seule la grange subsiste de l'ensemble des anciens bâtiments agricoles.



- **74 Grand Rue**

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception en préfecture : 05/07/2023



Cette ferme en pan de bois a été édifiée en 2 temps.

Le rez-de-chaussée, l'étable et la grange attenantes sont bâtis entre 1700 et 1750.

Les soubassements de la maison, en grès rouge dur de Hohnack, proviennent peut-être des ruines du château des Berckheim, détruit en 1676.

Les étages sont ajoutés en 1829.

Le colombage date de la restauration de la demeure après la seconde guerre mondiale.

De façon générale, le type de la grosse ferme cossue s'étendant parallèlement à la rue est caractéristique de la région du Ried alsacien, où les terres étaient fertiles et les paysans aisés.

Ces demeures furent construites, pour la plupart, après la guerre de Trente Ans, au moment de l'immigration suisse, et tout au long des 17^{ième} et 18^{ième} siècles.

- **75 Grand Rue**

Il s'agit d'une ferme à cour ouverte dont le logis primitif (au nord) a peut-être été construit à la fin du 17^{ième} siècle ou au début du 18^{ième} siècle.

Un second logis (au sud) a été élevé au courant de la première moitié du 19^{ième} siècle.

Le logis primitif pignon sur rue est construit légèrement en biais, par rapport à l'alignement général des maisons de la Grand Rue.

Il est constitué d'un rez-de-chaussée qui faisait partiellement office de cellier, et d'un étage carré.

L'ensemble est couvert d'un toit à une demi-croupe.

Dans son prolongement est construite une dépendance.

Le second logis, gouttereau sur rue, comprend un sous-sol partiel, un rez-de-chaussée et un étage carré, couvert d'un toit à une demi-croupe.

Les fenêtres du logis primitif ont été reperçées. L'étage carré du second logis a été élargi.





- **77 Grand Rue**

Cette grande ferme à cour ouverte a été construite au courant de la première moitié du 19^{ème} siècle.

Accusé de réception en préfecture
068-216881574-20230703-IEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception en préfecture : 05/07/2023

Le logis faisait office également d'auberge. Le logis, gouttereau sur rue, comprend un sous-sol partiel, un rez-de-chaussée, avec une entrée dans le gouttereau sur rue, un étage carré.

- **82 Grand Rue**

C'était une ferme à cour ouverte dont seul le logis subsiste, celui-ci datant certainement du 17^{ème} siècle.

Le logis gouttereau sur rue est en léger retrait par rapport à l'alignement général.

Il est constitué d'un rez-de-chaussée, et d'un étage carré.



- **84 Grand Rue**

Cette grande ferme à cour ouverte a été construite à la fin du 18^{ème} siècle ou au début du 19^{ème} siècle.

Le logis gouttereau sur rue comprend un rez-de-chaussée, un étage carré et un étage de stockage dans la charpente, qui s'ouvre sur une loggia rentrante sur le pignon sud.

- **85 Grand Rue**

Seul le logis gouttereau sur rue subsiste de cette ferme-cour, il date de la 2^{ème} moitié du 18^{ème} siècle.

Il comprenait un cellier partiel en rez-de-chaussée et un étage carré, ainsi que deux étages de stockage sous la charpente.



- **1,3 rue de Riedwihr**

Il s'agit d'une grande propriété à cour fermée qui semble avoir été construite en plusieurs étapes.

Le portail est daté de 1754, ainsi que le puits.

Le logis date probablement de la 2^{ème} moitié du 18^{ème} siècle.

Le logement secondaire date probablement de la même époque, mais il a été fortement remanié soit à la fin du 19^{ème} siècle soit au début du 20^{ème} siècle (remplacement du pan de bois par de la maçonnerie, modification structurelle de la charpente).

Le logis, pignon sur rue, comprend un rez-de-chaussée, un étage carré ainsi qu'un niveau de stockage sous la charpente.

Le bâtiment au sud, gouttereau sur rue, était constitué d'un cellier, semble-t-il semi-enterré, et d'un logement secondaire à l'étage dont le gouttereau sur cour présente une coursière rentrante.

Un petit bâtiment dans le prolongement du logis servait de remise, le pignon est de la porcherie, qui y est accolé, est moderne.

Cette ancienne ferme fait l'objet d'un projet immobilier qui devrait conserver le porche et la maison historique.



Accusé de réception en préfecture
069-216301571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception en préfecture : 05/07/2023



- **6 rue de Riedwihr**

Le logis de cette grande propriété à cour fermée a certainement été construit en 1751, le portail en 1753.

Le logis gouttereau sur rue est constitué d'un rez-de-chaussée, d'un étage carré et d'un niveau de comble.

Le logis a été entièrement restauré à la fin du 20^{ème} siècle, afin de le transformer en immeuble d'habitation, le balcon du pignon sud est une restitution à l'identique.

La porte charretière et la porte piétonne sont en plein-cintre.

Vers le nord, se dresse un petit bâtiment servant de remise.

En fond de cour on trouvait la grange et en retour vers le sud, l'étable.

La ferme a subi quelques modifications, notamment l'ajout de grands auvents sur poteaux à l'étable et à la grange.

- **15 rue de Riedwihr**

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

La grange de cette grande ferme à cour ouverte a été construite en 1662. Elle a été légèrement remaniée (suppression aux niveaux des ouvertures de la sablière basse).

Le logis a été construit en 1718.

Il a été restauré, quelques ouvertures ont été reperçées dans le mur gouttereau sur rue.

Le logis gouttereau sur rue est constitué d'un sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée, d'un étage carré et d'un niveau de stockage, couvert d'un toit à deux demi-croupes.

Le pignon sud comporte une résille dans le pan de bois au niveau du premier étage et un balcon au niveau de stockage.

Le plan masse du logis n'a pas une forme parfaitement rectangulaire, le gouttereau sur rue est légèrement infléchi vers le nord-ouest.

La remise et la porcherie ont été construites en 1735.

Le chambranle de porte donnant accès au potager avait été mis en place en 1747.

Le puits et l'abreuvoir ont été réalisés en 1778.

L'étable date partiellement du 18^{ième} siècle, mais elle a été fortement remaniée (remplacement du pan de bois du rez-de-chaussée par de la maçonnerie).

Le logement secondaire qui est adossé contre le pignon est de l'étable, date également du 18^{ième} siècle.

Le bâtiment servant de remise et de logement secondaire a été rehaussé afin d'en faire un nouvel espace de stockage.

Les ouvertures du bâtiment servant de remise et de porcherie ont été agrandies.



- **3 rue d'Ostheim**

La grange de cette grande ferme à cour ouverte a été construite en 1785, le logis en 1847.

Le logis gouttereau sur rue comporte un rez-de-chaussée partiellement en maçonnerie enduite et pan de bois, et un étage carré en pan de bois, couvert d'un toit à deux demi-croupes.

La grange a été en partie raccourcie d'un mètre, afin de modifier le tracé de la rue de l'Ecole, et le mur pignon ouest a été remonté à l'identique.

Les autres dépendances agricoles ont été détruites.



- **5 rue d'Ostheim**

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Cette grande ferme à cour ouverte a été construite au courant du 18^{ième} siècle.

La rangée de bâtiments clôturant la cour vers le sud date des 18^{ième} et 19^{ième} siècles.

Le logis a été restauré à la fin du 20^{ième} siècle (quelques modifications d'ouvertures).

Il est disposé pignon sur rue et possède un rez-de-chaussée en maçonnerie enduite, un étage carré en pan de bois partiellement enduit, et deux niveaux de stockage sous la charpente.

Vers l'ouest s'élève un bâtiment en maçonnerie enduite et pan de bois ; il comprenait au rez-de-chaussée le cellier, et au premier étage le logement secondaire, auquel on accédait par un escalier droit.

L'étable avec fenil à l'étage est construite dans le prolongement du cellier.

La charpente de l'étable a été modifiée par l'ajout d'un grand auvent.

Vers l'ouest la cour est fermée par une grande grange.

Vers le sud quelques bâtiments abritaient le pressoir, la distillerie, ainsi que des remises et un atelier.

Le portail a été élevé en 1732.

La porte charretière et la porte piétonne sont en plein-cintre.



- **8 rue d'Ostheim**



Il s'agit d'une ferme à cour ouverte dont le logis aurait été construit à la fin du 18^{ième} siècle ou au début du 19^{ième} siècle.

Le logis pignon sur rue est entièrement en pan de bois, et composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage carré couvert d'un toit à une demi-croupe.

Le logis a été restauré à la fin du 20^{ième} siècle.

L'étable est un peu postérieure à l'habitation.

Le reste des bâtiments agricoles (grange et dépendance attenante au logis) est moderne.

- **2 rue de l'est**

Cette grande ferme à cour ouverte, en carré discontinu à l'angle de la Grand Rue et de la rue de l'Est, a été construite en totalité durant le 3^{ème} quart du 18^{ème} siècle.

Elle est formée de différents bâtiments : un logis comprenant un rez-de-chaussée et un étage carré, couvert d'un toit à une demi-croupe, un petit bâtiment, couvert d'un toit à une demi-croupe, ayant servi au rez-de-chaussée de buanderie et, à la fois, de four à pain, d'alambic et fumoir, et à l'étage de logis secondaire. L'étable est attenante, couverte d'un toit à une demi-croupe (ayant contenu à son extrémité ouest un cellier en rez-de-chaussée, et à son extrémité est un poulailler).

En face, on trouve un hangar couvert d'un toit à deux versants.

L'étable a été élevée en 1752, puis le hangar en 1763.

Le jardin a été clos en 1774.

La grange a été détruite à la fin du 20^{ème} siècle, afin de permettre la construction d'un logis moderne.

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023



- **3 rue de l'est**

Il s'agit d'une grande ferme en U à cour ouverte. La grange a été construite en 1729, et le logis au courant de la 2^{ème} moitié du 18^{ème} siècle, mais certaines parties ont été remaniées (pignon sur rue en maçonnerie, agrandissement de certaines baies), sans doute en 1898.

Le logis pignon sur rue comprend un rez-de-chaussée partiellement en maçonnerie, et un étage carré en pan de bois couvert d'un toit à une demi-croupe.

Un bâtiment qui se trouvait dans le prolongement du logis a été détruit.

Il semblerait que le logis ait été agrandi vers le nord.

L'étable est couverte d'un toit à une demi-croupe.



- **4 rue de l'est**

Le logis de cette grande ferme en U discontinu a été construit au courant du 18^{ième} siècle.

Il a été restauré à la fin du 20^{ième} siècle.

Le logis pignon sur rue est séparé de celle-ci par un espace vert.

Il comprend un rez-de-chaussée en maçonnerie et un étage carré en pan de bois avec sablière d'étage moulurée, avec un balcon sur le pignon sud, et un niveau de stockage couvert d'un toit à deux demi-croupes.

L'étable en L fut probablement construite en 1903.

Le reste des dépendances est moderne.



- **4 rue d'Artzenheim**

Il s'agit d'une grande ferme en U à cour fermée, avec logis gouttereau sur rue comprenant un rez-de-chaussée et un étage carré.

Le logis a probablement été construit durant la première moitié du 19^{ième} siècle, tandis que l'étable semble avoir été élevée à la fin du 19^{ième} siècle ou au début du 20^{ième} siècle, en intégrant des éléments plus anciens (baies en arcs segmentaires).

L'étable est accolée au logis.

Les dépendances sont modernes.



Accusé de réception en préfecture
068-216801574-20230703-JE-RMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 15/07/2023

2.3. Le patrimoine plus récent

Le développement du village, de la seconde partie du 20^{ème} siècle à la fin des années 2010, s'est effectué par extension à partir des rues originelles, et par comblement de dents creuses.

La création de lotissements s'est faite à un rythme modéré permettant l'absorption progressive des habitants supplémentaires par les équipements publics.

L'intégration au village au sens large s'est donc réalisée de façon sobre et harmonieuse.

Au sein des lotissements, les constructions ont conservé des caractéristiques communes, assurant un cadre de vie cohérent et homogène.

En effet, le POS ayant régi les permis de construire de 1980 à 2017, un grand nombre d'habitations du village a dû répondre aux mêmes exigences règlementaires.

Toute construction à usage d'habitation pouvait donc s'insérer au mieux dans son environnement, même si les types d'architecture variaient.

Une harmonie dans les groupes d'habitation ...





Accusé de réception en préfecture
 068-216801571-20230703-JEBRMCANXE2RE-AR
 Date de télétransmission : 05/07/2023
 Date de réception préfecture : 05/07/2023



De façon générale, type de toiture, emprise des espaces verts, nombre de niveaux, alignement ou recul par rapport à la rue, quand ils sont analogues, sont des gages d'homogénéité et d'harmonie du paysage dans une rue ou un quartier, quel que soit son âge.

Des caractéristiques similaires ...





Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-DEPARTEMENT DE LA MOSELLE
Date de télétransmission : 03/07/23
Date de réception préfecture : 03/07/2023

De ce fait, les opérations de maisons accolées ou bifamilles, plus denses, réalisées jusqu'à la fin des années 2010, se sont généralement intégrées de manière discrète au sein des autres constructions.



Il est donc possible de s'inspirer de quelques règles du POS, aujourd'hui caduc, pour les principes de construction futurs dans le village, puisque son développement n'a pas engendré d'aberration paysagère notable pendant la durée d'application du document, mais a plutôt permis de conserver une certaine harmonie du tissu urbain.

3. La démarche de réglementation

3.1. Les règles s'inspirant du passé

On peut notamment faire revivre les dispositions suivantes pour les nouvelles constructions dans le noyau ancien, afin de préserver l'esthétique locale :

- une toiture présentant des pentes comprises entre 40° et 60°.

La tendance qui se généralise à Jepsheim comme ailleurs est celle des maisons d'architecture de style cubique avec des toits « plats ».

Ces éléments ne sont pas dommageables en soi pour l'esthétique locale, car il existe depuis longtemps des maisons d'inspiration cubique et/ou à toit plat qui sont parfaitement intégrées dans leur environnement, parfois mieux que certaines constructions à toiture en pente.

Toutefois, les constructions actuelles de ce type ne sont pas le fruit d'une recherche architecturale poussée, mais des produits de masse, extrêmement simplistes, et surtout regroupées dans des opérations très denses, peu végétalisables, et le devenir de ces bâtiments de conception basique et de ces lotissements fortement peuplés (y compris en véhicules) est incertain.

Le risque de détérioration de la qualité de vie est d'autant plus fort que les surfaces encore urbanisables dans la commune sont importantes.

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Par ailleurs, une spécificité de Jepsheim est l'ambiance encore rurale et paisible du village, la proximité de ses quartiers et donc de ses habitants, avec les espaces agricoles et naturels, proximité qui renforce la qualité du cadre de vie et les possibilités de liaisons écologiques.

Contact direct entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ...



- respecter une emprise au sol maximale des constructions de la parcelle ne pouvant dépasser la moitié de la superficie du terrain.
Cette disposition ne s'appliquera pas telle quelle si les constructions implantées sur une parcelle comprennent des bâtiments d'activités (y compris agricoles).

Sur la carte qui suit on constate que des parcelles se distinguent par une densité du bâti plus forte que dans le reste du village : les parcelles de la zone d'activités au sud et à l'ouest de la mairie, les parcelles des exploitations agricoles qui sont pourtant de grande taille en général, ...

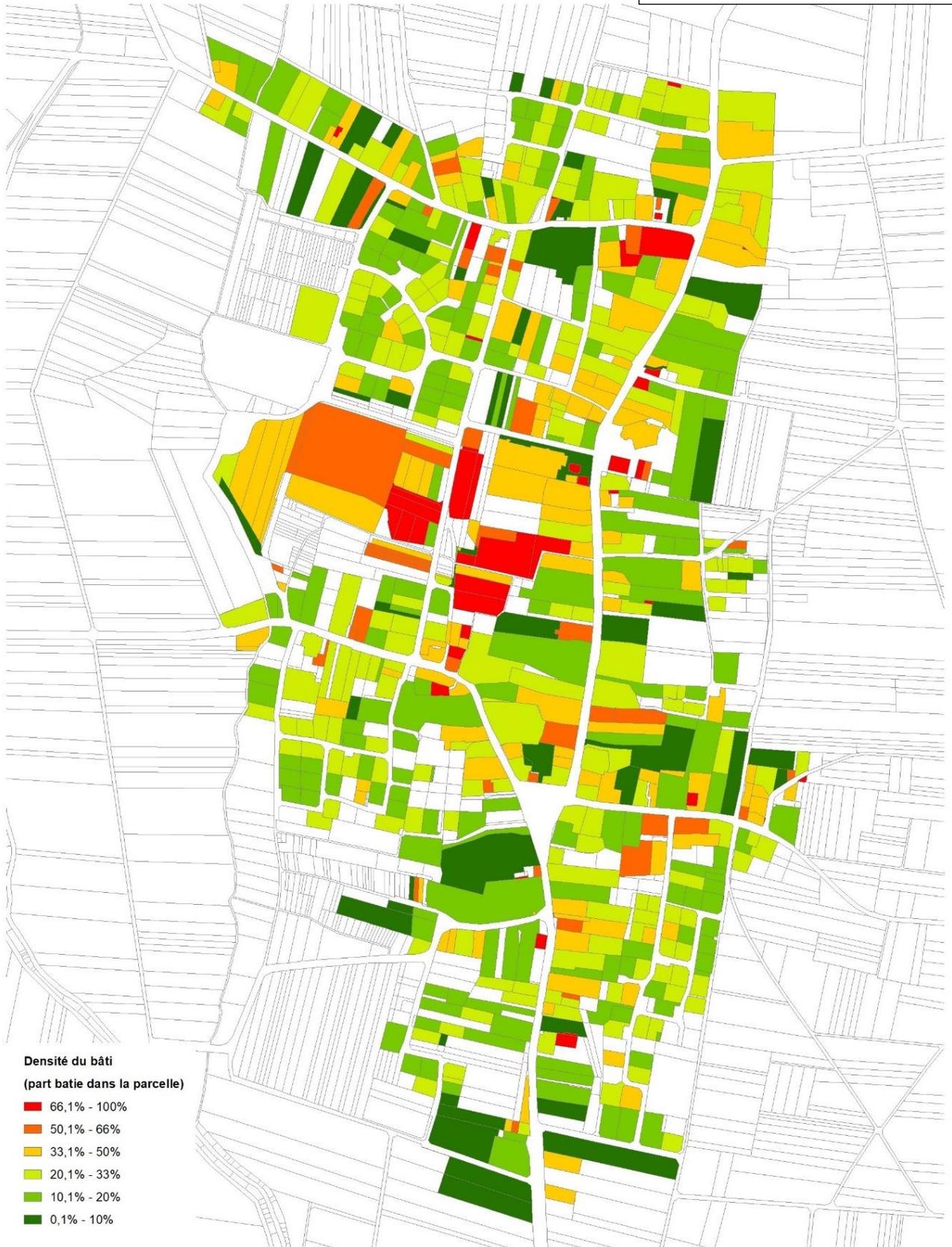
On note aussi que sur certaines parcelles des lotissements « récents », la surface totale des bâtiments occupe entre 33% et 50% de l'espace.

Sinon, la plupart des terrains construits du village présente une part bâtie inférieure ou égale à un tiers.

La densification risque de se renforcer avec la réduction de la taille des terrains, impliquant une baisse rapide des surfaces non imperméabilisées et vertes dans le village.

Emprise du bâti Commune de Jepsheim

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023



- Densité du bâti
(part bâtie dans la parcelle)**
- 66,1% - 100%
 - 50,1% - 66%
 - 33,1% - 50%
 - 20,1% - 33%
 - 10,1% - 20%
 - 0,1% - 10%



Sources : DGI 2021, DDT 2017

0 125 250 Mètres

La disposition limitant l'emprise au sol de toutes les constructions sur une parcelle à 50%, peut donc être généralisée à toutes les parties du village à dominante d'habitat, et même renforcée dans les quartiers pavillonnaires.

Accusé de réception en préfecture
06/07/2023 15:07:00
N° : 2023-052RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Si les parcelles agricoles sont divisées pour être construites, l'utilisation des bâtiments déjà existants sera exemptée de la règle.

Ces différentes prescriptions peuvent concerner tous les quartiers du village, récents et anciens, mais être plus restrictives encore dans les quartiers pavillonnaires.

D'autres règles peuvent aussi être différenciées selon la localisation de la parcelle à construire, comme limiter la taille des bâtiments :

- à 2 niveaux droits + un seul étage sous combles, le long des rues principales et anciennes (Grand Rue, rues de l'est, d'Ostheim, de Riedwahr) ;
- mais n'autoriser qu'un niveau droit et un étage sous combles au maximum pour les constructions qui seraient desservies par d'autres rues.

On peut compléter ces exigences en limitant également la hauteur maximale des constructions particulières du fait de leur usage.

3.2. Des sujets moins évidents

Plusieurs questions plus précises se sont posées :

- autoriser une dérogation pour des toits plats ou plus bas que 40° pour les bâtiments d'activités ou les garages ?

Le POS autorisait des pentes inférieures à 40° si elles représentaient moins de 20% de la surface totale de la toiture, et pour les bâtiments d'activités.

Le bâtiment de la gendarmerie est une l'illustration du mélange entre toiture en pente et toiture plate pour des petites parties du bâtiment.

Des exemples d'application de la dérogation ...



Le type de dérogation du POS peut être repris dans le RMC ; des cas particuliers peuvent être envisagés.

Les bâtiments d'activités

Une toiture plate peut en effet être justifiée sur un bâtiment d'activités. Mais celui-ci peut parfois être réaffecté en logements après cessation de l'activité.



Il n'est donc pas souhaitable de laisser la possibilité d'avoir des toitures « plates » pour les bâtiments d'activités dans le tissu urbain.

Dans le cas contraire, il aurait fallu, au minimum, fixer une hauteur maximale des constructions à l'acrotère, ce qui n'aurait pas suffi à garantir la préservation d'un paysage urbain plutôt résidentiel.

En ce qui concerne plus particulièrement la zone d'activités qui se situe au sud et à l'ouest de la mairie, il convient de la délimiter afin d'y fixer des règles particulières, ou plutôt une absence de règles dans le RMC (car le type de constructions y dépend de besoins spécifiques) :

- des pentes de toitures libres ;
- une emprise au sol des constructions non règlementée ;
- des reculs des bâtiments par rapport aux rues et aux limites séparatives réduites ;
- une hauteur maximale des constructions adaptée ; ...

Si le RMC ne fixe pas de règles de construction dans la zone d'activités du village, cela ne signifie pas qu'il n'y en aura pas, puisque les prescriptions du RNU continueront à s'y appliquer.

Une diversité des bâtiments en zone d'activités ...





Une autre tendance actuelle consiste à implanter un large garage devant la maison, donc même si celle-ci ne présente pas un toit plat, c'est celui du garage qui se trouve en premier plan.



Cela peut éventuellement rendre inutile la mesure exigeant des toitures en pente pour la maison.

C'est pourquoi, si une dérogation à la règle du RMC réglementant la pente des toitures est accordée pour les constructions annexes telles que les garages, celles-ci devront respecter un gabarit limité. Cela ne signifie pas que les bâtiments annexes devront être réduits en taille, mais implique que s'ils sont de taille importante, ils ne pourront pas présenter une toiture à pentes basses ou toiture « plate ».

De plus, une autre tendance est à l'implanter des garages sur limite séparative, car les terrains sont de plus en plus petits et le besoin de garages de capacités importantes de plus en plus prégnant.



- quel est le recul adéquat des constructions par rapport aux limites séparatives ?

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réajustement : 05/07/2023

La possibilité d'implantation des bâtiments sur les limites séparatives est proscrite dans l'avenir, pour des raisons évidentes de préservation d'une certaine aération du tissu urbain et de la qualité du cadre de vie.

Il semble qu'elle devrait l'être pour tout type de constructions et nouveaux bâtiments d'activités hors zone d'activités, sauf pour les bâtiments annexes de moindre gabarit (garages notamment)

Il devrait aussi être prévu une dérogation pour l'implantation sur limite en cas de projet architectural commun à plusieurs parcelles (maisons accolées par le garage), car ce type d'habitat est demandé actuellement, et permet de réduire l'artificialisation des terrains en optimisant l'utilisation de l'espace sur les parcelles.

Le POS autorisait l'implantation des bâtiments sur limite dans certains cas (petits gabarits notamment), et le RNU appliqué actuellement le permet dans tous les cas.

Comme cela a déjà été évoqué, la volonté est aujourd'hui de réduire la possibilité d'implantation sur limite, pour éviter les conflits notamment.

Il convient donc de fixer une règle générale de recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas où un bâtiment n'est pas implanté sur limite, le recul exigé par l'ancien POS et le RNU est proportionnel à la hauteur du bâtiment, ce qui est logique ; plus un bâtiment est élevé, plus il doit s'éloigner des limites avec le voisinage.

Pour les 2 réglementations le recul doit correspondre au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier.

Elles ajoutent un recul incompressible : au moins 3 m dans tous les cas pour le RNU, au moins 2,5 m dans tous les cas pour le POS.

La règle du POS (recul supérieur ou égal à hauteur/2 et minimum 2,5 m) semble la plus adaptée aujourd'hui, dans un contexte de réduction de la taille des terrains et de diversification de leur configuration (notamment pour les dents creuses).

Cette règle sera applicable partout dans le village, y compris dans les zones les plus anciennes, même si les bâtiments ruraux sont encore implantés sur limite séparative ou à proximité.

Comme cela a déjà été évoqué aussi, tous les travaux sur les bâtiments existants seront exemptés de la règle, et la réutilisation des volumes existants sera ainsi favorisée.

Un bâtiment nouveau prenant leur place sur de grosses emprises foncières serait plus susceptible d'altérer fortement le cadre de vie du voisinage.

Sur la carte qui suit, les bâtiments en rouge peuvent être considérés comme implantés sur limite séparative (ou presque).

Ils apparaissent surtout dans les rues anciennes du village : Grand Rue, rues de Riedwihr, d'Ostheim, d'Artzenheim, des Vosges, de l'est.

Ils correspondaient aux besoins et modes de vie de leur époque de construction : logement et divers bâtiments annexes à l'avant de parcelles en lanières.

On trouve aussi des bâtiments implantés sur limite séparative dans la « zone d'activités » de la commune, au sud de la mairie.

Ailleurs, les constructions implantées sur limite sont parfois des garages ou abris, ...

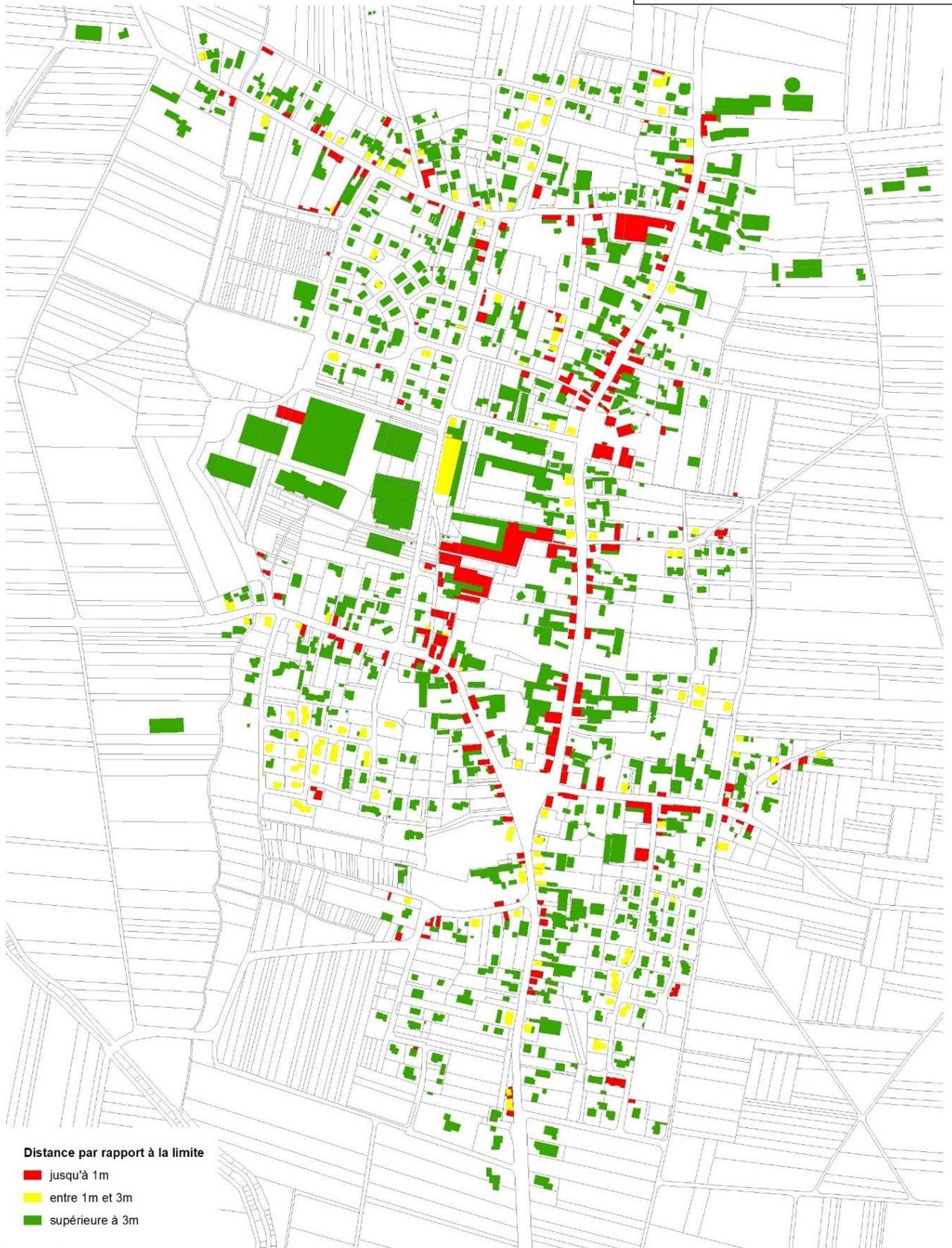
- un seul type de recul par rapport aux rues et emprises publiques ?

Un recul des constructions par rapport à l'emprise publique (la plupart du temps c'est la rue) est fixé dans le RMC ; il est favorable à l'esthétique locale de permettre une implantation des constructions à l'alignement de la voie ou presque dans les parties anciennes de la ville.

Distance par rapport à la limite séparative

Commune de Jepsheim

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023



Distance par rapport à la limite

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



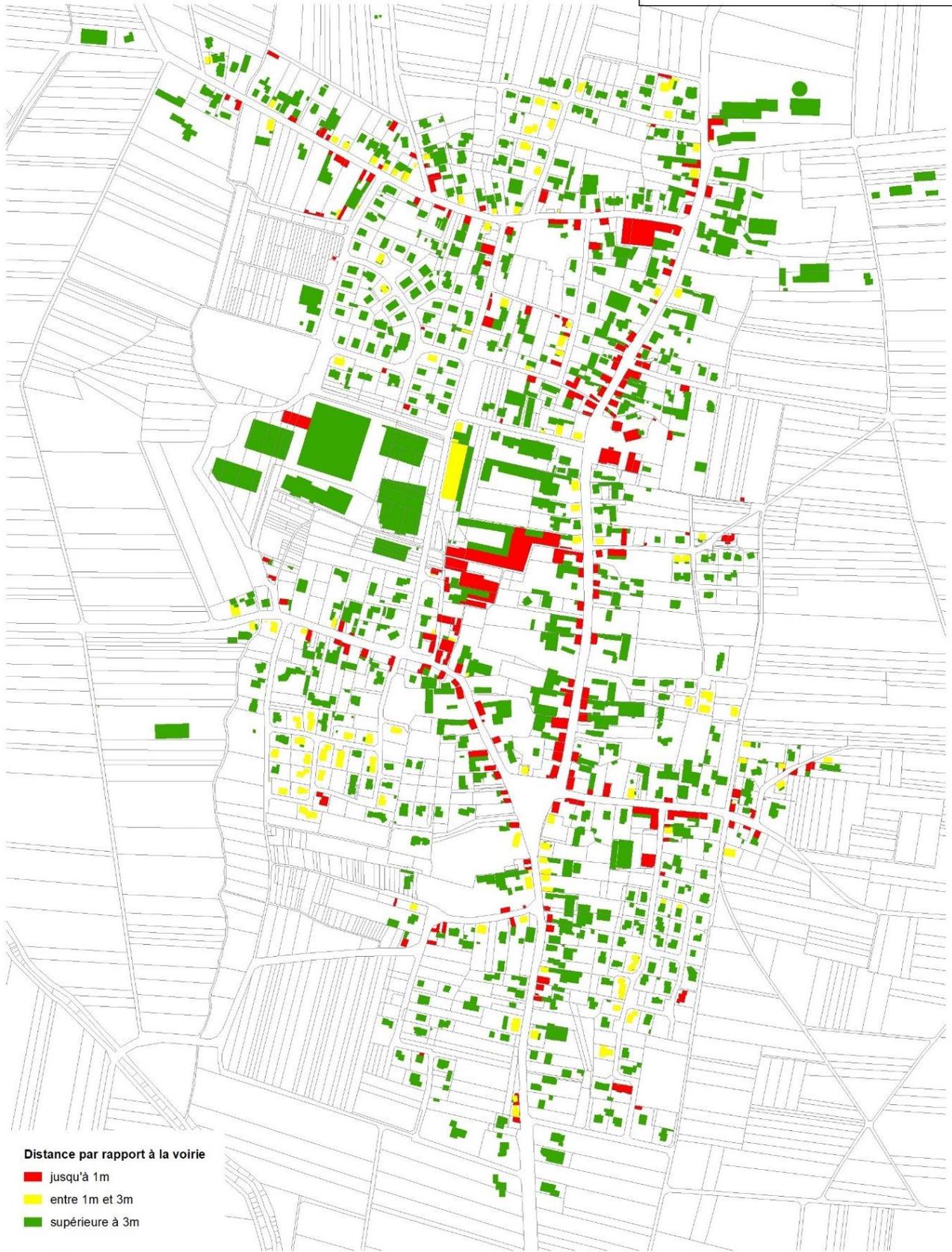
Sources : DGI 2021, DDT 2017

0 60 120 Mètres

Distance par rapport à la voirie

Commune de Jepsheim

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023



Distance par rapport à la voirie

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



Sources : DGI 2021, DDT 2017

0 60 120 Mètres

Les bâtiments figurant en rouge sur la carte qui précède peuvent être considérés comme implantés à l'alignement de la voie.

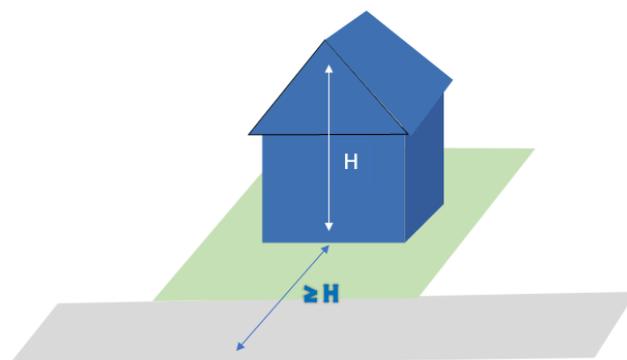
Pour la plupart ils se situent de façon évidente le long des rues les plus anciennes du village.

Quelques constructions dans des lotissements récents se situent en recul de 1 à 3 mètres de l'alignement de la voie.

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de création village : 05/07/2023

Le RNU impose depuis 2017 qu'une construction soit en recul par rapport à l'alignement opposé (=l'autre limite de la voie) d'une distance correspondant au moins à la hauteur du bâtiment à construire.

Cette règle peut être schématisée de la façon suivante :



Ainsi, plus le bâtiment est haut, plus il doit être en recul par rapport à la voie, publique ou privée. Cette mesure évite de façon évidente un obscurcissement du cadre de vie dans des quartiers déjà habités.

Cependant, le long des 4 principales rues anciennes, qui ont gardé des caractéristiques historiques, il est souhaitable de conserver l'alignement spécifique des constructions, car sa régularité témoigne de l'histoire et de l'identité du village.

En effet, le paysage de ces rues est très marqué par l'harmonie de l'implantation des bâtiments anciens en bordure des trottoirs ou des chaussées.

De plus, dans les rues passagères, la proximité des bâtiments avec la chaussée est souvent un facteur de réduction de la vitesse des véhicules.



Des alignements architecturaux déterminants dans le paysage du village ...





Assuré de réception en préfecture
068 211601571-20230703-JEBRMCANNE2RE-AR
Date de validité commission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023



Les constructions plus récentes (dont celles édifiées sous le régime réglementaire du POS) le long des routes principales, ont été éloignées de cet alignement de façades.

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Des constructions plus récentes le long d'une rue ancienne ...



Dans le cas d'une nouvelle opération d'ensemble ou de logements collectifs, il n'est pas souhaitable que les constructions implantées en bordure des voies soient des garages, encore moins des groupements de garages.

En effet, cela aurait pour impact de multiplier les sorties directes sur une route passagère.

Ainsi, en cas d'opérations de logements collectifs ou groupes d'habitations le long d'une des 4 routes principales du village, il est exigé qu'un seul accès commun sur la route desserve plusieurs habitations.

Des constructions anciennes se trouvent aussi en retrait par rapport à la voie, mais le principe d'exemption des règles pour les bâtiments existants à la date de la prise de l'arrêté, instituant le Règlement Municipal des Constructions, permettra tous types de travaux de rénovation.

- quelles mesures pour le stationnement et la circulation ?

Le POS exigeait un nombre de places de stationnement privées en fonction de la superficie d'une construction.

En réalité quelle que soit la taille d'un logement, il implique le plus souvent la présence d'au moins 2 véhicules.

De plus, les garages ont tendance à devenir des lieux de stockage et le stationnement sur la voie publique la généralité.

Ainsi, pour dépasser la subjectivité du RNU, il est utile de fixer, dans le RMC, la règle d'au minimum 3 places de stationnement privées pour chaque logement ; une place au moins devra être contiguë à l'emprise de la rue, et directement accessible depuis cette dernière, pour les nouvelles maisons situées en première position par rapport à la voie publique, dans les quartiers pavillonnaires.



- comment régler les clôtures ?

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives semblent diversifiées dans l'ensemble du village. Certes, les murs de clôture sont plus présents dans les parties les plus anciennes, mais on en trouve aussi dans les quartiers plus récents, surtout pour les clôtures sur rue.

Des murs de clôture répandus dans le village ...





Accusé de réception en préfecture
 068-216801571-20230703-JEBRMCANNE2RE-AR
 Date de télétransmission : 05/07/2023
 Date de réception en préfecture : 05/07/2023



Il en est de même pour les murets et grillages, aucun quartier ne présentant véritablement un profil dominant en matière de clôtures.

A la rigueur, le paysage de certains lotissements est marqué par l'absence de clôture, et/ou, pour l'instant, de végétation en bordure de parcelle.



On note à Jepsheim l'apparition de la tendance générale à cloisonner les espaces et le paysage avec des clôtures ou portails en aluminium hauts, occultants ou semi-occultants, et sombres.



Accusé de réception en préfecture
068-216891571-20230703-JEBRMCANNE2RE-AR
Date de réception : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Il n'apparaît donc pas nécessaire de définir des règles très précises en matière de clôtures pour conserver l'harmonie du paysage urbain et de l'esthétique locale.
Il faut néanmoins limiter leur hauteur totale.

4. Une synthèse des principales règles du RMC de Jepsheim

Le RMC ne définit que des conditions de constructibilité pour les **bâtiments**.

Le RNU continue à s'appliquer en plus, notamment pour délimiter la constructibilité ou non des **terrains** dans le village.

Les terrains constructibles restent donc ceux qui sont à l'intérieur des « Parties Actuellement Urbanisées »¹ du RNU.

Ainsi, les terrains constructibles, pour l'habitat notamment, ne peuvent pas être ceux qui se trouvent au-delà du niveau des dernières constructions existantes du village.

En particulier, l'étirement de l'urbanisation le long des voies, aux entrées du village, est impossible.

4.1. Pour les 4 rues « anciennes » : Grand Rue, rue d'Ostheim, de Riedwih, de l'est + les nouvelles voies ou impasses qui seraient créées à partir de l'une d'elles

Les règles qui suivent s'appliqueront :

- aux constructions qui se trouveraient en bordure d'une des 4 rues, même quand leur accès est situé dans une rue adjacente ;
- aux constructions dont l'accès se fera par une des 4 rues (= première profondeur par rapport à la rue + doubles, triples, voire quadruples profondeurs) ;
- aux constructions desservies par une nouvelle voie, publique ou privée, ou nouvelle impasse, créée à partir d'une des 4 rues anciennes (sauf pour une règle sur les accès et pour les règles sur l'implantation des constructions par rapport aux voies).

¹ Article L111-3 du code de l'urbanisme :

« En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées **que dans les parties urbanisées de la commune** ».

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et accès aux voies

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

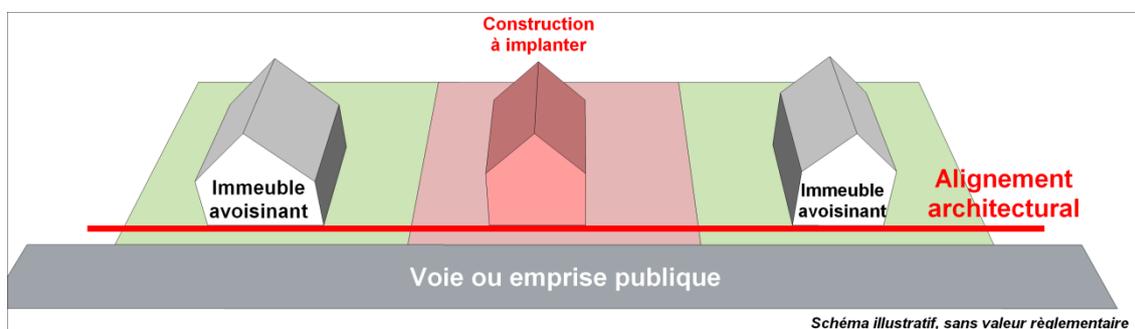
Une propriété ne pourra être desservie que par un seul accès par rue.

Un accès à une des 4 rues anciennes ne pourra pas desservir plus de 12 logements.

Un accès à une nouvelle voie ou impasse créée à partir d'une des 4 rues anciennes ne pourra pas desservir plus de 12 logements.

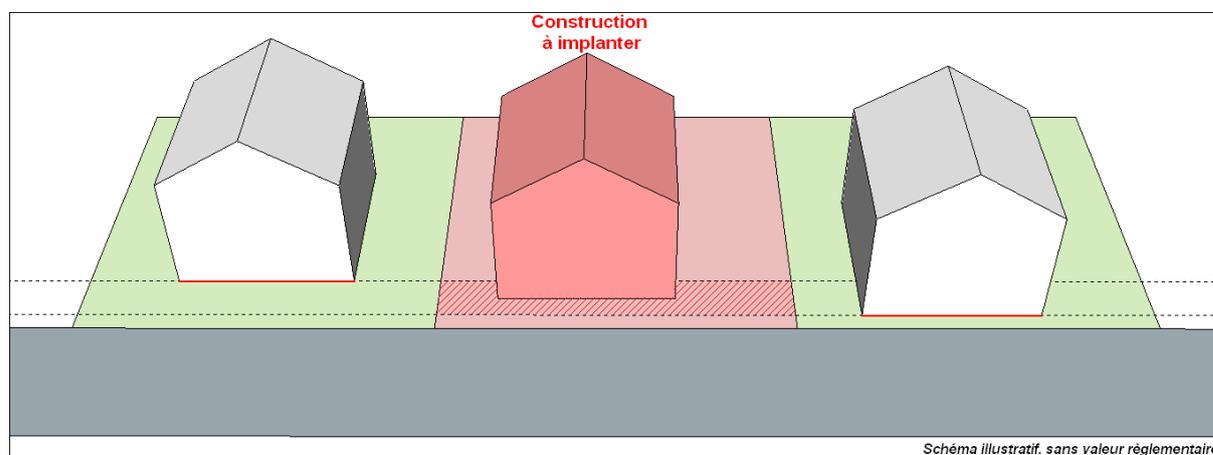
Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, et emprises publiques, le long des 4 rues anciennes

Les nouvelles constructions principales (habitat, activités), situées en première profondeur par rapport à la rue, devront être implantées à l'**alignement architectural** défini par les immeubles avoisinants.



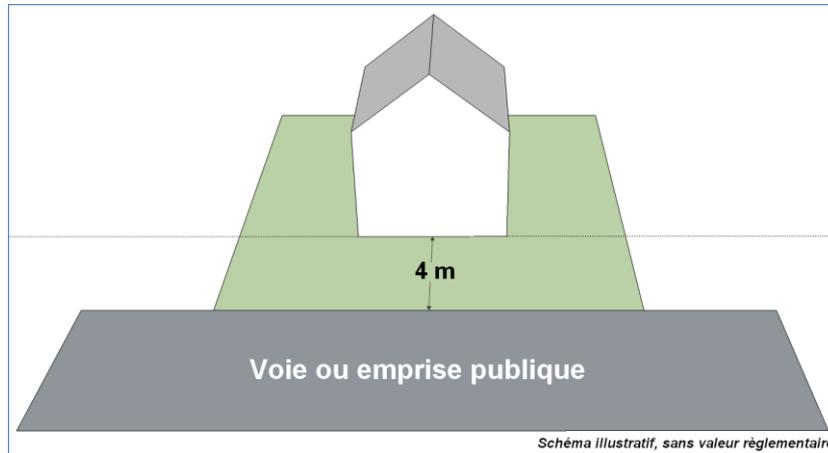
Lorsque cet alignement n'est pas clairement défini, les nouvelles constructions principales devront s'implanter :

- **dans la bande comprise entre les plans des façades** avant des 2 constructions situées de part et d'autre sur les parcelles voisines du bâtiment à édifier ;



- **en recul de 4 m maximum** par rapport à l'alignement de la voie s'il n'y a pas 2 constructions situées de part et d'autre sur les parcelles immédiatement voisines du bâtiment à édifier.

Accusé de réception en préfecture
068-218801571-20230703-JERBMCANNEYE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023



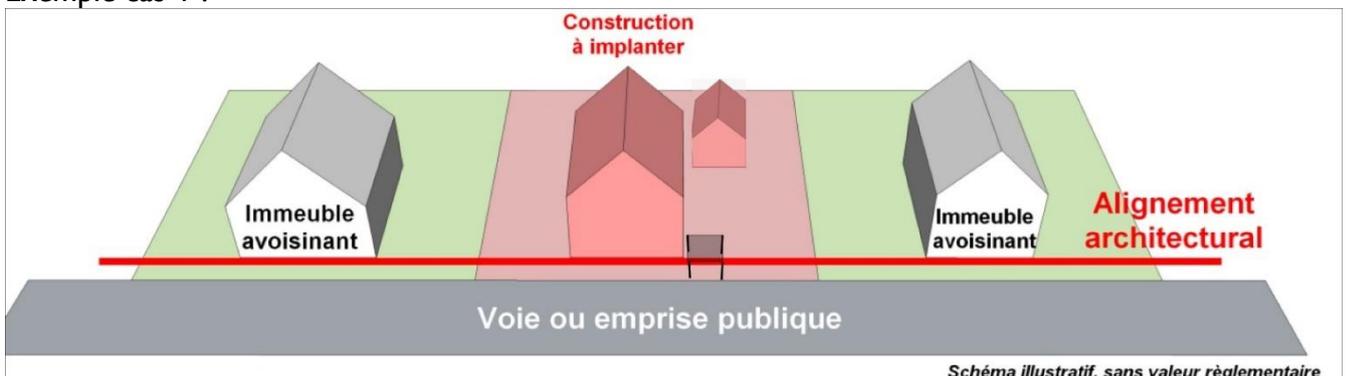
Les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas en cas de travaux de toute nature dans les volumes des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du RMC.

Certaines règles ne s'appliqueront pas non plus aux bâtiments annexes (garages, abris, remises, ...).

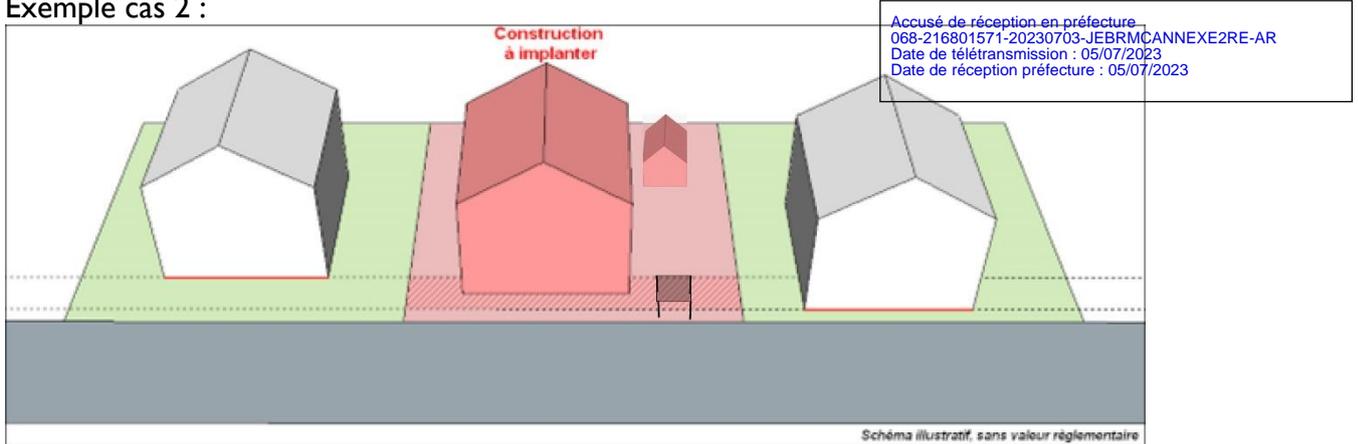
Toutefois, aucun nouveau bâtiment annexe, sauf garage accolé devant la maison et carports, ne pourra s'implanter **entre la voie et le plan de façade avant du bâtiment principal situé en première profondeur.**

L'implantation des carports est donc libre.

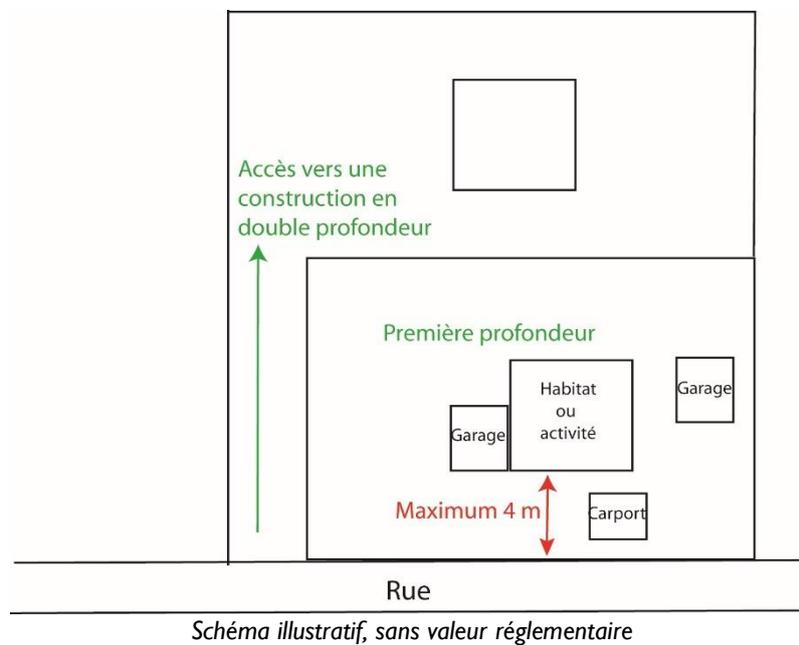
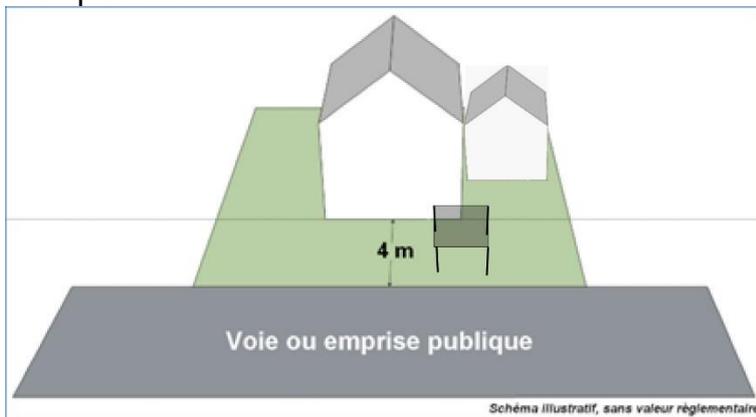
Exemple cas 1 :



Exemple cas 2 :



Exemples cas 3 :



En outre, le bâtiment principal situé en première profondeur par rapport à la voie ne pourra présenter **qu'une seule ouverture vers un garage intégré ou accolé.**

Aucun garage accolé, sauf devant la maison, ne pourra se trouver entre la voie et le plan de façade avant du bâtiment principal situé en première profondeur par rapport à la rue.

Accusé de réception en préfecture
068 216801574-20230703-LEBRMCANXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

En cas de démolition d'un bâtiment principal existant, à la date d'entrée en vigueur du RMC, en bordure d'une des 4 rues, le bâtiment principal ou les bâtiments principaux reconstruit(s) sur le terrain libéré devront présenter le même type d'implantation par rapport à la voie ancienne que le bâtiment démoli.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, pour les constructions desservies par les nouvelles rues ou impasses créées à partir d'une des 4 rues anciennes

Les constructions ou installations, sauf les garages et carports, devront être implantées à au moins 3 mètres de recul par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les carports pourront être implantés à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, ou en recul par rapport à celles-ci.

Les garages devront être implantés en recul d'au moins 4 m.

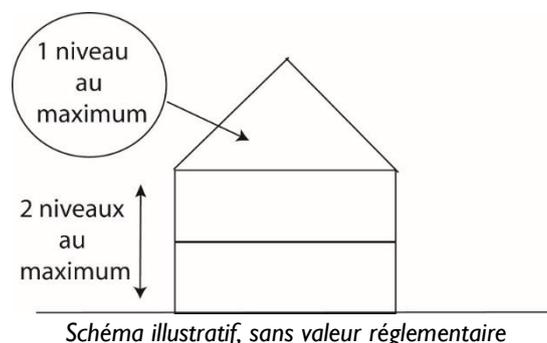
En cas d'implantation d'une nouvelle construction, hors carport, à l'angle d'une nouvelle voie et d'une des 4 rues anciennes, le recul par rapport à la rue ancienne devra être de 4 m au maximum.

Hauteur maximale des constructions

Les nouvelles constructions ne pourront pas présenter plus de 2 niveaux droits + 1 niveau aménageable dans les combles.

La construction de sous-sols sera interdite dans toute la commune.

Les hangars ne pourront pas dépasser 8 m de hauteur, mesurés par rapport au niveau du terrain naturel.



Ces règles ne s'appliqueront pas en cas de travaux de toute nature dans les volumes des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du RMC.

Aspect extérieur des constructions

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Les toitures des nouveaux bâtiments devront comporter au moins **2 pans**, et présenter des pentes comprises entre 40° et 60°.

Les nouveaux bâtiments annexes sont exemptés de cette règle s'ils ne dépassent pas 3 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, et une emprise au sol de 20 m².

Ces règles ne s'appliqueront pas en cas de travaux de toute nature dans les volumes des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du RMC, ni aux bâtiments agricoles ou publics.

Les nouvelles toitures de couleur grise ou noire sont interdites, même lorsqu'il s'agit de la réfection intégrale de la toiture d'un bâtiment existant.

Une exception est faite pour les dispositifs liés aux panneaux thermiques ou photovoltaïques que peuvent accueillir les toitures.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune nouvelle construction ne pourra s'implanter sur une limite séparative, sauf :

- un bâtiment annexe en cas d'adossement à un bâtiment existant implanté sur une limite séparative voisine, à condition ne pas dépasser le gabarit de la construction déjà implantée sur limite (hauteur, longueur sur limite) ;
- un bâtiment annexe en cas de constructions **simultanées** faisant l'objet d'un projet architectural commun aux 2 propriétés ;

Exemple de projet architectural commun :

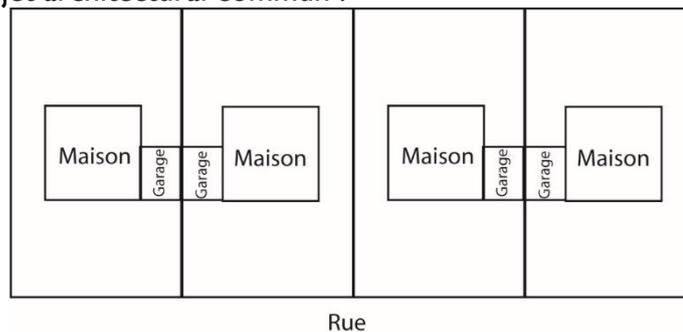
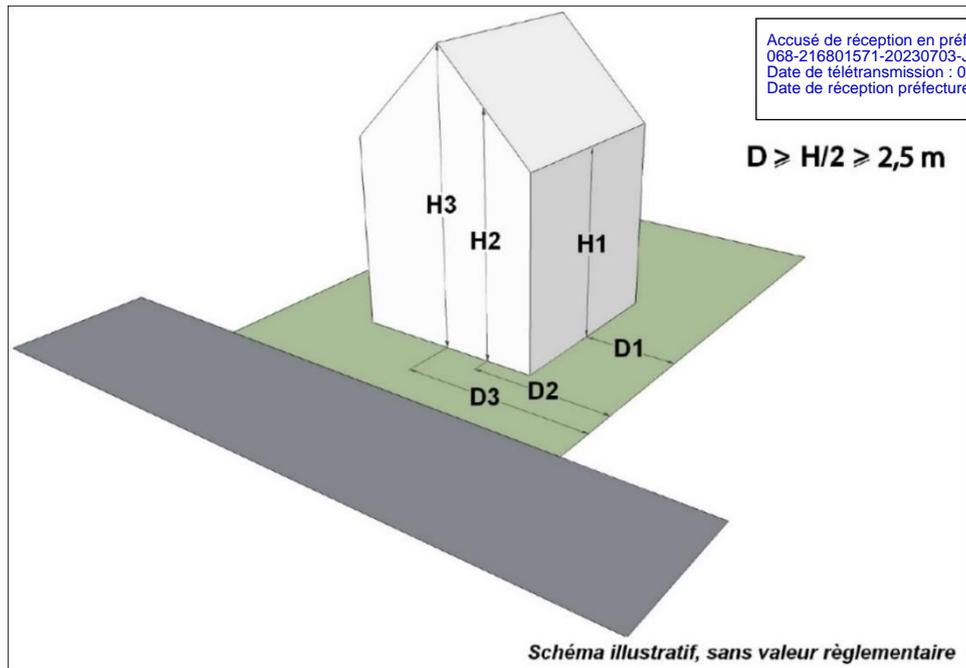


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

- un bâtiment qui permet, pour des raisons techniques, de sauvegarder le porche d'une ancienne exploitation agricole ;
- un bâtiment annexe (garage) de faible gabarit.

Sinon, une nouvelle construction devra être en recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, et dans tous les cas d'au moins 2,5 m, par rapport aux limites séparatives.



Les bassins des piscines devront quant à eux être implantés à au moins 1 m de recul par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du RMC.

Emprise au sol des constructions

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

Cette emprise peut être portée aux trois quarts lorsqu'un ou des bâtiments de la parcelle sont à usage d'activités économiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du RMC.

Illustration de l'emprise au sol d'un bâtiment = surface brune :

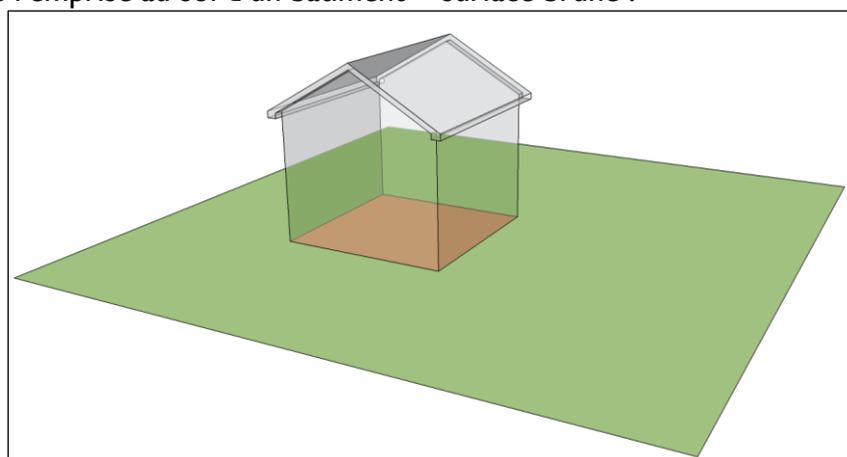


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Illustration de la règle :

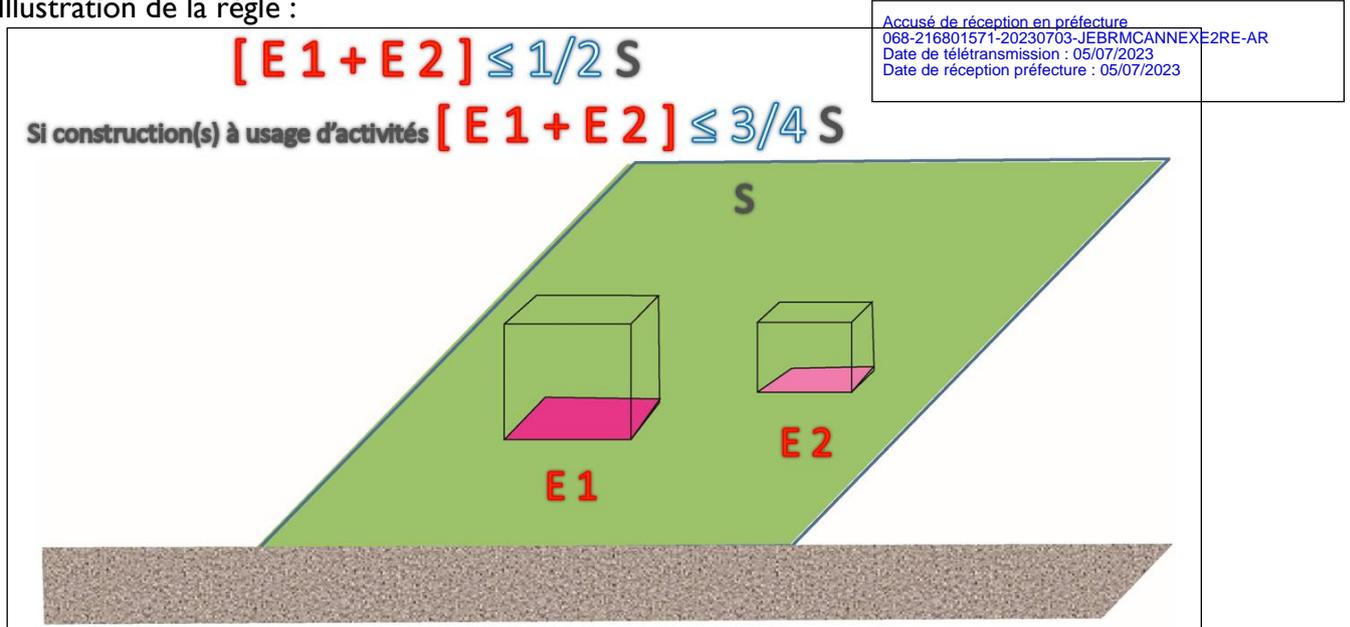


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Clôtures

Les nouvelles clôtures (sur rue et sur limites séparatives) ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur totale par rapport au niveau du terrain naturel.

Un mur de clôture existant à la date d'entrée en vigueur du RMC, et d'une hauteur supérieure à 2 m, pourra être reconstruit jusqu'à sa hauteur avant démolition.

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.

Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et de plantations

La superficie des espaces non imperméabilisés¹ sur une parcelle doit être au moins égale au quart de la superficie de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du RMC.

¹ Un sol imperméabilisé est un sol dans lequel la pluie ne peut plus pénétrer (exemples : surfaces occupées par les bâtiments et/ou recouvertes de matériaux étanches tels que béton, enrobé, dalles ou pavés cimentés, ...). Un revêtement est considéré comme perméable lorsque les eaux de pluie peuvent s'infiltrer sans avoir recours à d'autres dispositifs particuliers (puisard, grille, ...).

Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher, ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé (en dehors des voies et des accès), des aires de stationnement correspondant aux exigences suivantes :

- au moins 3 places de stationnement par logement ;
- en outre, pour les lotissements et groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : 1 place supplémentaire pour 2 logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération.

4.2. Règles applicables aux constructions du reste du village (sauf dans la zone d'activités)

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et accès aux voies

Aucun accès à une voie ne pourra desservir plus de 12 logements.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Les nouvelles constructions ou installations, sauf les carports et garages, devront être implantées à au moins 3 mètres de recul par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les garages devront être davantage en recul.

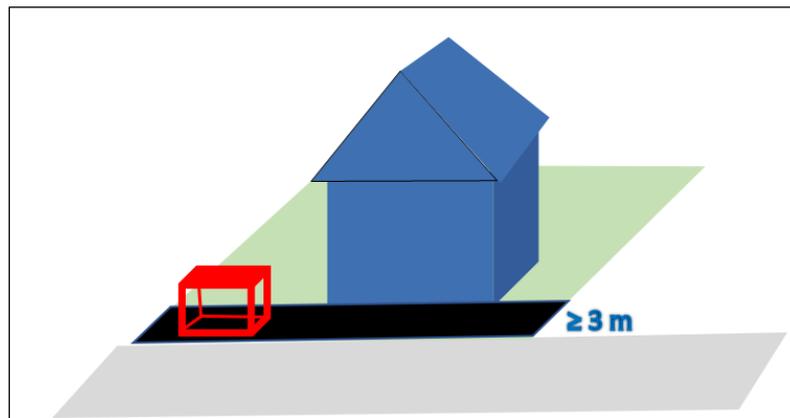


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Aucune nouvelle construction ne pourra s'implanter sur une limite séparative, sauf :

- un bâtiment annexe en cas d'adossement à un bâtiment existant implanté sur une limite séparative voisine, à condition ne pas dépasser le gabarit de la construction déjà implantée sur limite (hauteur, longueur sur limite) ;
- un bâtiment annexe en cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux 2 propriétés ;
- un bâtiment annexe de faible gabarit.

Sinon, une nouvelle construction devra être en recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, et dans tous les cas d'au moins 2,5 m, par rapport aux limites séparatives.

Les bassins des piscines devront quant à eux être implantés à au moins 1 m de recul par rapport aux limites séparatives.

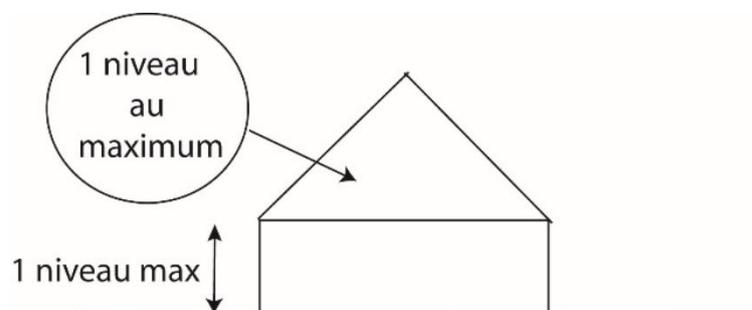
Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du RMC.

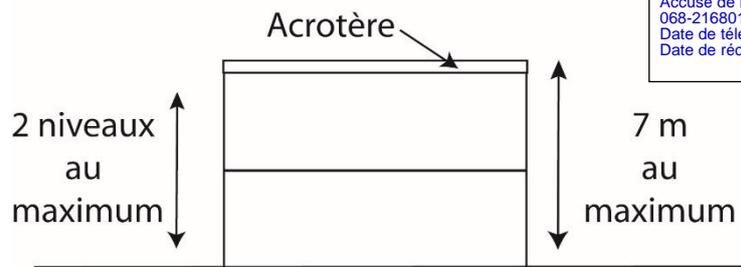
Hauteur maximale des constructions

Les nouvelles constructions ne pourront pas présenter plus :

- qu'1 niveau droit + 1 niveau aménageable dans les combles, pour les constructions dont les toitures présentent des pentes supérieures à 15°;
- que 2 niveaux droits dans le cas d'une construction dont la toiture présente des pentes inférieures ou égales à 15°.

Dans le cas d'une construction présentant des pentes inférieures ou égales à 15°, la hauteur maximale de la construction sera de 7 m à l'acrotère, ou au total en l'absence d'acrotère.





Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

La construction de sous-sols sera interdite dans toute la commune.

Les hangars ne pourront pas dépasser 8 m de hauteur, mesurés par rapport au niveau du terrain naturel.

Ces règles ne s'appliqueront pas en cas de travaux de toute nature dans les volumes des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du RMC.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol **des constructions de tout nature** ne peut pas dépasser 40% de la superficie du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du RMC.

Clôtures

Les nouvelles clôtures (sur rue et sur limites séparatives) ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur totale par rapport au niveau du terrain naturel.

Un mur de clôture existant à la date d'entrée en vigueur du RMC, et d'une hauteur supérieure à 2 m, pourra être reconstruit jusqu'à sa hauteur avant démolition.

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.

Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et de plantations

La superficie des espaces non imperméabilisés¹ sur une parcelle doit être au moins égale à 40% de la superficie de la parcelle.

En outre, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitation ou de lotissement, comprenant au moins 6 logements, une aire végétalisée commune, d'une

¹ Un sol imperméabilisé est un sol dans lequel la pluie ne peut plus pénétrer (exemples : surfaces occupées par les bâtiments et/ou recouvertes de matériaux étanches tels que béton, enrobé, dalles ou pavés cimentés, ...). Un revêtement est considéré comme perméable lorsque les eaux de pluie peuvent s'infiltrer sans avoir recours à d'autres dispositifs particuliers (puisard, grille, ...).

superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du RMC.

Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher, ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé (en dehors des voies et des accès), des aires de stationnement correspondant aux exigences suivantes :

- au moins 3 places de stationnement par logement ;
- en outre, pour les lotissements et groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : 1 place supplémentaire pour 2 logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération.

De plus, pour les nouvelles maisons d'habitation individuelles, situées en première profondeur par rapport à la voie de desserte, et sauf impossibilité technique liée notamment à la configuration de la parcelle : au moins une des places de stationnement réalisées sur la propriété devra être contiguë à l'emprise de la rue, et directement accessible depuis cette dernière.

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANNEXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Accusé de réception en préfecture
068-216801571-20230703-JEBRMCANXE2RE-AR
Date de télétransmission : 05/07/2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

