



ARRETE n° 09/2025
28 mars 2025

Arrêté du Maire PORTANT REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS

Annule et remplace l'arrêté n°33/2023 du 3 juillet 2023

Le Maire de la Commune de 68320 JEBSHEIM

VU la loi locale du 7 novembre 1910, autorisant le maire à prendre, par arrêté, des dispositions réglementant la police des constructions dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène, ainsi que dans l'intérêt de l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions ;

VU la loi du 1^{er} juin 1924 d'introduction de la législation civile et l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental ;

VU la délibération Point N°8-45/2022 du 23 juin 2022 du conseil municipal relative au démarrage de la démarche « Règlement Municipal des Constructions (RMC) »

VU la délibération Point N°9-46/2022 du 23 juin 2022 du conseil municipal relative à la simplification des règles de dépôt et d'instruction des dossiers en mairie dont notamment les Déclarations Préalables de Travaux (non taxables) ;

VU l'avis des propriétaires fonciers suite à la réunion d'informations et de concertation de la population du 4 avril 2023 ;

VU les délibérations Point N°11-83/2022 du 16 novembre 2022, Point n°5-11/2023 du 09 février 2023, Point N°6-19/2023 du 02 mars 2023, Point n°7-29/2023 du 13 avril 2023 et Point n°6.2-46/2023 du 15 juin 2023 relatives à la communication de l'assemblée délibérante ;

VU la note explicative annexée au présent arrêté (annexe 2) ;

VU la délibération Point N°26-123/2024 du 12 décembre 2024, portant sur les modifications nécessaires de certaines règles pour l'instruction des dossiers d'urbanisme par la commission Urbanisme,

Considérant la nécessité d'édicter, après la caducité du document d'urbanisme communal, des dispositions adaptées à la commune réglementant la police des constructions dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène, ainsi des dispositions dans l'intérêt de l'esthétique locale particulière et après études des modifications par la commission urbanisme,

ARRÊTE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au village de JEBSHEIM (68 Haut-Rhin), tel qu'il est délimité sur le plan en annexe du présent arrêté (annexe 1).

Il ne s'applique au reste du ban communal, dans la zone d'activités et la zone agricole non situées dans les limites du village.

ARTICLE 2 – Portée juridique

Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux dispositions du code de l'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

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

Les dispositions du présent règlement coexistent avec celles issues des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire communal.

En cas de contradiction, celles du présent règlement l'emportent.

De même, le présent règlement s'applique sans préjudice d'autres réglementations pouvant concerner la construction, l'hygiène, l'esthétique, la protection des monuments historiques et sites, l'environnement.

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

ARTICLE 3 – Commission municipale

Il est constitué une commission municipale pour la conservation de l'esthétique locale.

Les membres de cette commission, sensibilisés à ces problématiques, sont messieurs :

- *Joël HENNY, en sa qualité de maire est membre de droit.*
- Pascal RIVET, président de la commission en sa qualité d'adjoint au maire délégué à l'urbanisme,
- Guillaume DELEPLANCQUE, conseiller municipal
- Stéphane PEROTIN, conseiller municipal
- ainsi que *toute personne extérieure cooptée si besoin, par la commission en raison de sa sensibilité aux affaires concernant l'urbanisme.*

La commission municipale ainsi composée, sera renouvelée à chaque fois que ceci sera rendu nécessaire soit en cas de démission d'un des conseillers municipaux (le conseiller municipal en fonction de maire ou d'adjoint au maire y compris) soit en cas de renouvellement général des assemblées délibérantes.

Les personnes cooptées ne pourront aucunement prétendre à rester à titre permanent dans ladite commission.

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

ARTICLE 4 – Division en secteurs

La Commune de JEBSHEIM est divisée en secteurs :

1. Zone A: créée à partir des rues d'origine, les plus anciennes du village, qui concentrent ses caractéristiques historiques.

La zone A couvre :

- les parcelles situées en bordure d'une des 4 rues d'origine : Grand'Rue, rue d'Ostheim, rue de Riedwihr, rue de l'est.

Elle comprend donc aussi les parcelles situées à l'intersection d'une des 4 rues d'origine et d'une rue adjacente, et dont l'accès serait situé dans une rue adjacente ;

- les sites accueillant des constructions dont l'accès se fait par une des rues d'origine (donc, première profondeur par rapport à la rue mais aussi doubles, triples, voire quadruples profondeurs par rapport à la rue) ;
- les parcelles qui seront desservies par une nouvelle voie, publique ou privée, créée à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement, à l'intersection avec une des rues d'origine.

Elle couvre donc aussi les sites qui accueilleraient des constructions situées au-delà de la première profondeur de constructions, par rapport à une nouvelle voie présentant une intersection avec une rue d'origine.

2. Zone B : le reste du village, en périphérie, à la morphologie plus contemporaine ou mixte.

3. La zone d'activités et la zone agricole, qui ne sont pas concernées par le présent règlement, et dans lesquelles ne s'appliquera que le règlement national d'urbanisme.

Les 4 rues d'origine sont représentées sur le plan en annexe du présent règlement (annexe 1), et les zones d'activités et agricoles sont celles non situées dans le village délimité sur le même plan.

ARTICLE 5 – Nature des opérations soumises au présent règlement

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

- a) les constructions et installations soumises à permis de construire et/ou permis d'aménager,
- b) les aménagements et installations soumis à déclaration préalable, y compris les clôtures, conformément à la délibération Point N°9-46/2022 du 23 juin 2022 du conseil municipal relative à la simplification des règles de dépôt et d'instruction des dossiers en mairie dont notamment les Déclarations Préalables de Travaux (non taxables) prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- c) les démolitions conformément à la délibération du conseil municipal prise en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme,
- d) les creusements et exhaussements du sol à l'exception des fouilles archéologiques, des travaux nécessaires à l'activité agricole et à leurs activités connexes nécessaires et liées, ainsi que ceux exigés par la réalisation et l'entretien des équipements publics.

ARTICLE 6 – Adaptations mineures

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

ARTICLE 7 – Permis de construire et déclarations préalables

Les demandes de permis de construire, d'aménagement, de démolir ou les déclarations préalables visées à l'article 5, doivent être présentées dans les formes et conditions fixées par les textes en vigueur, et seront instruites par l'administration communale au regard de leur conformité au règlement national d'urbanisme et au présent règlement.

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

Passé ce délai, à défaut de décision expresse, celle-ci sera réputée favorable (sauf cas de décision expresse de rejet prévue par le code de l'urbanisme).

ARTICLE 8 – Lexique

Dans le présent règlement, les termes employés ou les notions induites sont définis ainsi :

Accès : correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte existante, et permettant aux véhicules motorisés d'emprunter cette voie.

Alignement de la voie : limite entre le domaine public et les propriétés privées riveraines.

Carport : abri entièrement ouvert pour un véhicule, composé de poteaux qui portent un toit.

Construction annexe : construction de faible importance non destinée à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abri de jardin, piscine, remise, carport, ...).

Construction principale : bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service etc, ...

Emprise au sol des constructions : correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

Revêtement perméable : les eaux de pluie peuvent s'infiltrer sans avoir recours à d'autres dispositifs particuliers (puisard, grille, ...).

Sol imperméabilisé : 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, ...).

Terrain naturel : terrain déclaré avant travaux, au moment de la demande de permis.

Voie : infrastructure comportant les aménagements nécessaires à la circulation, et permettant la desserte de plusieurs propriétés.

CHAPITRE II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL dans le village¹

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites – au titre de la sécurité

Pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols est interdite.

ARTICLE 2 – Accès aux voies publiques et privées – au titre de la sécurité

¹ Délimité sur le plan annexe au présent règlement (annexe 1).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

En outre, **pour la zone A**, il ne sera autorisé qu'un seul accès carrossable à une unité foncière, par voie.

ARTICLE 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – au titre de l'esthétique locale et de la sécurité

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres 50 et la surface inférieure ou égale à 12 m². Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux d'aménagement dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

3.1. Dans la zone A, sauf pour les parcelles desservies par des nouvelles voies créées, à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement, à l'intersection avec une rue d'origine :

3.1.1. Constructions principales en bordure des 4 rues d'origine (sauf cas concernés par le paragraphe 3.1.2.)

Les nouvelles constructions principales, situées en première profondeur par rapport à la voie, doivent être implantées à l'alignement architectural défini par les façades avant des bâtiments voisins, lorsque cet alignement existe.

Lorsque cet alignement n'est pas clairement défini, la façade avant des nouvelles constructions principales doit être implantée :

- dans la bande comprise entre les plans des façades avant des 2 constructions situées de part et d'autre sur les parcelles directement voisines de la construction à édifier ;
- en recul de 4 m au maximum par rapport à l'alignement de la voie si :
 - il n'y a pas 2 constructions situées de part et d'autre sur les parcelles directement voisines de la construction à édifier,
 - ou si une des constructions directement voisines se situe en retrait de plus de 4 mètres par rapport à la voie.

De plus, une nouvelle construction principale située en première profondeur par rapport à la voie ne peut présenter qu'une seule ouverture carrossable vers un garage.

En cas de démolition d'une construction principale située en première profondeur par rapport à la voie, existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement : la ou les construction(s) principale(s) reconstruite(s) en première profondeur doit ou doivent présenter la même implantation par rapport à la voie que la construction démolie.

3.1.2. Pour les parcelles situées à l'angle d'une des 4 rues d'origine et d'une voie adjacente existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement :

Une nouvelle construction doit être implantée en recul de 4 mètres maximum par rapport à l'alignement de la rue d'origine.

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie adjacente.

Les nouvelles constructions annexes, sauf les carports, doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie adjacente.

En cas de démolition d'une construction principale située en première profondeur par rapport à la voie, et existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement : la ou les construction(s) principale(s) reconstruite(s) en première profondeur doit ou doivent présenter la même implantation par rapport à la voie que la construction démolie.

3.1.3. Constructions annexes en bordure des 4 rues d'origine (sauf cas concernés par le paragraphe 3.1.2.)

Hormis les carports, et les cas visés au paragraphe 3.1.4., aucune nouvelle construction annexe, même accolée à la construction principale, ne peut être implantée entre l'alignement de la voie et le plan de façade avant de la construction principale située en première profondeur par rapport à la voie.

De plus, une nouvelle construction annexe accolée à la construction principale située en première profondeur par rapport à la voie ne peut présenter qu'une seule ouverture carrossable, et seulement si la construction principale ne présente pas d'ouverture carrossable.

3.1.4. Exception à la règle 3.1.3.

Une nouvelle construction annexe peut être implantée entre le plan de façade avant de la nouvelle construction principale et l'alignement de la voie si :

- elle est accolée à la nouvelle construction principale ;
- et elle est située en première profondeur par rapport à la voie,
- et si elle ne comporte qu'une seule ouverture carrossable.

Dans ce cas, la nouvelle construction annexe doit être implantée à l'alignement architectural défini par les façades avant des bâtiments voisins, lorsque cet alignement existe.

Si cet alignement n'est pas clairement défini, la façade avant d'une nouvelle construction annexe doit être implantée :

- dans la bande comprise entre les plans des façades avant des 2 constructions situées de part et d'autre sur les parcelles directement voisines de la constructions à édifier ;
- en recul de 4 m au maximum par rapport à l'alignement de la voie si :
 - il n'y a pas 2 constructions situées de part et d'autre sur les parcelles directement voisines de la construction à édifier,
 - ou si une des constructions directement voisines se situe en retrait de plus de 4 mètres par rapport à la voie.

Si la nouvelle construction annexe est construite sur la parcelle d'un bâtiment principal démoli, existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, elle doit présenter la même implantation par rapport à la voie que la construction démolie.

3.2. Dans la zone A, pour les parcelles desservies par des nouvelles voies créées, à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement, à l'intersection avec une rue d'origine :

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement de la nouvelle voie ou emprise publique.

Les nouvelles constructions annexes, sauf les carports, doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement de la nouvelle voie ou emprise publique.

La façade avant d'une nouvelle construction, à édifier à l'angle d'une nouvelle voie et d'une des 4 rues d'origine, doit être implantée en recul de 4 mètres maximum par rapport à l'alignement de la rue d'origine.

3.3. Dans la zone B :

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les nouvelles constructions annexes, sauf les carports, doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – au titre de l'esthétique locale

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres 50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux d'aménagement dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

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

- une construction annexe si elle s'adosse à une construction existante implantée sur une limite séparative de la propriété voisine, à condition ne pas dépasser la hauteur sur limite, ni la longueur sur limite de la construction déjà implantée ;
- une construction annexe en cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux 2 propriétés ;
- une construction qui permet, pour des raisons techniques, de sauvegarder un élément architectural d'une ancienne exploitation agricole ;
- une construction annexe si elle remplit toutes les conditions suivantes :
 1. qu'elle soit implantée sur une seule limite séparative de la parcelle
 2. que sa longueur sur limite n'excède pas un tiers de la longueur de la limite séparative sur laquelle elle est implantée ;
 3. que sa toiture présente des pentes inférieures ou égales à 15°;
 4. que sa hauteur totale n'excède pas 2,90 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Les bassins des piscines doivent quant à eux être implantés à une distance au moins égale à 1 m par rapport aux limites séparatives.

Dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 5 – Emprise au sol des constructions – au titre de l'esthétique locale et de la sécurité

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas de travaux d'aménagement dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

5.1. Dans la zone A :

L'emprise au sol des constructions ne peut pas dépasser la moitié de la superficie du terrain. Cette emprise peut être portée aux trois quarts lorsqu'un ou des bâtiments de la parcelle est ou sont à usage principal d'activités économiques.

5.2. Dans la zone B :

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

ARTICLE 6 – Hauteur maximale des constructions – au titre de l'esthétique locale

Les hauteurs sont mesurées en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.

6.1. Dans la zone A :

Le nombre de niveaux des nouvelles constructions ne peut pas excéder :

- deux niveaux hors combles
- un niveau aménageable dans les combles.

6.2. Dans la zone B :

Le nombre de niveaux des nouvelles constructions ne peut pas excéder :

- un niveau hors combles et un niveau aménageable dans les combles, pour les constructions dont les toitures présentent des pentes supérieures à 15°. Le niveau aménagé dans les combles peut présenter un pied droit de 1,40 m de hauteur maximale ;
- deux niveaux au total dans le cas d'une construction dont la toiture présente des pentes inférieures ou égales à 15°.

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

6.3. La hauteur maximale en tout point des hangars ne peut pas dépasser 8 mètres au total par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 7 – Aspect extérieur des constructions – au titre de l'esthétique locale

7.1. Toitures

Dans la zone A :

Les toitures des nouvelles constructions doivent comporter au moins 2 pans, et présenter des pentes comprises entre 40° et 60°.

Les nouvelles constructions annexes sont exemptées de cette règle si elles ne dépassent pas 3 mètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, et une emprise au sol de 20 m².

Sauf dans l'emprise des panneaux thermiques ou photovoltaïques, les nouvelles toitures de couleur grise ou noire sont interdites, même lorsqu'il s'agit de la réfection intégrale de la toiture d'une construction existante.

Toutefois, une pente comprise entre 0 et 40° est autorisée à condition qu'elle représente moins de 30% de la surface totale de la toiture.

Dans ce cas, la partie de toiture de pente comprise entre 0 et 40° peut présenter une couleur grise ou noire.

Les règles suscitées sur les toitures ne s'appliquent pas aux bâtiments liés à l'activité agricole, aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

7.2. Clôtures

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

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

Toutefois, un mur de clôture existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, et d'une hauteur supérieure à 2 mètres, pourra être reconstruit jusqu'à sa hauteur avant démolition.

ARTICLE 8 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement – au titre de la sécurité

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher, de réaménagement d'un bâtiment existant, 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 matérialisées par logement.

De plus, pour les lotissements et groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : une place supplémentaire pour 2 logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération.

En outre, **dans la zone B**, 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.

ARTICLE 9 – Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et de plantations – au titre de l'esthétique locale et de la sécurité

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas de travaux d'aménagement dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

9.1. Dans la zone A :

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

9.2. Dans la zone B :

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

CHAPITRE III : MESURES D'EXECUTION

ARTICLE 1 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Il prendra ainsi toutes les mesures d'affichage et de communication sur le territoire de la Commune de 68320 JEBSHEIM, des organismes ou personnes extérieures.

ARTICLE 2 : Ampliation de cet arrêté sera transmise à :

- Monsieur le préfet du HAUT-RHIN
- Monsieur le directeur du service DDT du Haut-Rhin
- Monsieur le président de COLMAR AGGLOMERATION
- Monsieur le directeur du service instructeur ADS de COLMAR AGGLOMERATION

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera publié et affiché en mairie et en tout lieu qui sera jugé utile, et fera l'objet de plusieurs insertions dans le bulletin municipal, sur les réseaux sociaux, sur le site internet de la Commune et d'une publicité par voie de presse.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté peut être déféré devant le Tribunal Administratif de STRASBOURG dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Il peut également faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir ou d'un recours gracieux dans les mêmes conditions de délai.

Jebsheim, le 28 mars 2025
Le Maire
Joël HENNY



Affiché-Notifié
Jebsheim, le 28 mars 2025