

ARRETE

PORTANT REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS

N° D.G.S./3/2025

NOUS, MAIRE DE LA VILLE DE MOLSHEIM,

- VU la loi locale du 7 novembre 1910 concernant les prescriptions de la police des bâtiments ;
- VU l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental ;
- VU la délibération n°058/3/2009 du 8 juin 2009 portant mise en application de la loi locale du 7 novembre 1910 ;
- VU l'avis de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique ;

Considérant que l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique a été consultée en date du 17 juin 2025 ;

ARRETONS

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – Champ d'application territorial du règlement

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

ARTICLE 2^{ème} - Portée juridique

Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux dispositions du code de l'urbanisme. Elles ont pour objet de réglementer 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 du document d'urbanisme opposable sur le territoire communal.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et celles prévues dans le document d'urbanisme opposable, celles du présent règlement l'emportent.

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 de l'esthétique locale et de la sécurité. Les membres de cette commission, experts en la matière, ou sensibilisés par ces problèmes, sont les membres de la commission communale des impôts directs.

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

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

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

ARTICLE 4 – Divisions en secteurs

Le territoire de Molsheim est divisé en 6 secteurs, délimités sur le plan annexé au présent règlement (annexe A) :

- Secteur 1 : Centre-ville historique.
- Secteur 2 : Zone d'habitation hors centre-ville historique.
- Secteur 3 : Zones de développement urbain futur.
- Secteur 4 : Zones agricoles et naturelles.
- Secteur 5 : Zones industrielles, commerciales, artisanales et d'équipements publics.
- Secteur 6 : Installations et équipements ferroviaires.

Seuls les secteurs 1 à 3 sont concernés par le présent règlement des constructions.

ARTICLE 5 – Nature des opérations soumises au présent règlement

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

- a) les fouilles à l'exception des fouilles archéologiques, de celles nécessaires à l'activité agricole, ainsi que de celles exigées par la réalisation et l'entretien des équipements publics.
- b) les constructions, aménagements et installations soumis à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir dans les conditions de l'article R421-28 du code de l'urbanisme.
- c) les aménagements et installations soumis à déclaration préalable.
- d) l'édification d'œuvres d'art, monuments, candélabres, poteaux, pylônes, éoliennes, paraboles de toute hauteur.
- e) l'installation de systèmes de climatisation et de production de chaleur comportant un élément apparent sur la façade, au sol ou en toiture, donnant sur une voie ou un passage ouverts à la circulation publique.

ARTICLE 6 – Adaptations mineures

Les règles du présent arrêté ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception au sens de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme d'adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles, la nature du sol ou de contraintes résultant de constructions existantes.

ARTICLE 7 – Autorisations préalables

Quiconque envisage de réaliser l'une des opérations visées à l'article 5 du présent règlement (à l'exception de celles prévues en b et c), doit déposer en mairie, un mois au moins avant le commencement des travaux, une demande d'autorisation préalable, indiquant la nature des travaux.

L'administration communale dispose d'un mois pour notifier une opposition aux travaux envisagés, opposition fondée sur l'application du présent règlement. Ce délai débute à compter du jour où la demande est complète au sens des dispositions prévues pour l'instruction des autorisations d'occupations et d'utilisations du sol. Passé ce délai d'un mois, la décision est réputée favorable.

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

ARTICLE 8 – Permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables

Les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir au sens de l'article R421-28 du code de l'urbanisme ou les déclarations préalables visées à l'article 5 alinéa b et c doivent être présentées dans les formes et conditions fixées par les textes en vigueur, et seront instruites par l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) au regard de leur conformité au présent règlement.

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

ARTICLE 1 – Accès en voirie et voirie privée

- a) Les terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager doivent être desservis par une voie ouverte à la circulation publique de caractéristiques suffisantes pour permettre en toute sécurité une desserte de l'opération envisagée.
- b) L'accès à une, ou plusieurs, construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique devra présenter des caractéristiques minimales en fonction de la longueur de cet accès et du nombre d'unités logement desservies.
Ces caractéristiques sont fixées comme suit :
 - l'accès devra être d'une largeur minimale de 3 mètres de limite à limite sur toute sa longueur s'il dessert une unité logement, sauf pour un accès existant desservant une construction existante dont le volume reste inchangé,
 - l'accès devra être d'une largeur minimale de 4 mètres de limite à limite, si sa longueur n'excède pas 60 mètres et s'il dessert au plus deux unités logement,
 - l'accès devra être d'une largeur minimale de 6 mètres de limite à limite dans tous les autres cas de figure et comporter une place de retournement de 16 x 25 mètres.
- c) Les accès doivent être carrossables afin de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- d) Lorsqu'un terrain est accessible par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès des véhicules ne sera autorisé qu'à partir de celle des voies qui présente le moins de risque pour la sécurité, au regard des caractéristiques de cette voie et/ou de sa fréquentation.
- e) L'accès à la voirie publique doit faire l'objet d'un aménagement spécial de type bateau à la charge de l'aménageur.
Tout aménagement destiné à permettre cet accès qui perturberait l'écoulement des eaux est interdit.

ARTICLE 2 – Eau potable, assainissement et réseaux secs

- a) Eau potable
Les dispositions du règlement de vente d'eau de la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Commune de Molsheim.
Toute construction ou installation abritant des activités humaines doit être alimentée en eau potable.
- b) Assainissement
Les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Commune de Molsheim.
Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- c) Eaux pluviales
Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...)

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, caquettes d'infiltration, ...)

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

d) Réseaux secs

Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et de leurs supports.

Lorsque les réseaux privés sont raccordés à un réseau public enterré, la partie privée des réseaux doit également être enterrée.

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

ARTICLE 3 – Surface et forme des terrains

Afin de permettre une cohérence esthétique et de garantir la sécurité en terme de desserte dans les zones de développement urbain du secteur 3, représenté sur le document graphique annexé au présent arrêté, aucune autorisation de lotir ne pourra être accordée si celle-ci ne porte pas, soit sur une surface minimale d'un seul tenant d'au moins 5 hectares, soit sur la totalité de la surface résiduelle du secteur concerné lorsque celle-ci est inférieure à 5 hectares.

Toute demande de permis de construire en secteur 3 doit être compatible avec les études urbaines, notamment celles portant sur les zones de développement urbain futur :

- du quartier du Zich
- du quartier des Prés
- du Langgewand

Sera incompatible tout projet rendant impossible ou coûteux la réalisation des infrastructures projetées.

ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans la bande formée par le prolongement de la ligne des façades des constructions voisines.
- b) Dans le cas où il n'y a pas possibilité de déterminer la bande d'implantation, aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 3 mètres de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique.
- c) Dans les parties de l'agglomération où il existe des usoirs, aucune construction, ni installation fixe, y compris les clôtures ne sera autorisée sur ces usoirs.
- d) Le long des cours d'eau, quel qu'en soit le régime juridique, aucune construction ni installation fixe ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de la berge, sauf dispositions particulières concernant le canal Couleaux, aux abords duquel la distance de recul est ramenée de 10 mètres à 2 mètres.

ARTICLE 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs implantations aux interventions des services de secours.

ARTICLE 6 – Emprise au sol

Aucun terrain ne pourra être occupé en totalité par des constructions, afin d'assurer l'éclairage et l'ensoleillement des fonds voisins.

Cette disposition ne s'applique pas pour une reconstruction à volume identique lorsque la situation initiale ne respectait pas cette disposition.

ARTICLE 7 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementée

ARTICLE 8 – Aspect extérieur

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments) ne doivent pas altérer le caractère local des sites et paysages urbains, notamment en ce qui concerne :

- le volume général,
- la forme des toitures,
- les matériaux pour leur aspect,
- les couleurs,
- les éléments architecturaux tels que percements, balcons, fermetures,
- l'adaptation au sol.

Serait considéré comme altérant le caractère local des sites et paysages urbains tout projet de construction en rupture avec l'esthétique global du secteur d'implantation tant au regard de son architecture qu'au regard des matériaux utilisés.

ARTICLE 9 – Stationnement des véhicules

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

Ces aires de stationnement doivent comporter les dimensions minimales suivantes : 2,5 mètres en largeur et 5 mètres en longueur.

ARTICLE 10 – Espaces libres et plantation

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parties non utilisables des aires de stationnement doivent être arborées ou aménagées en espace vert.

ARTICLE 11 :

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de son exécution dont ampliation sera adressée à :

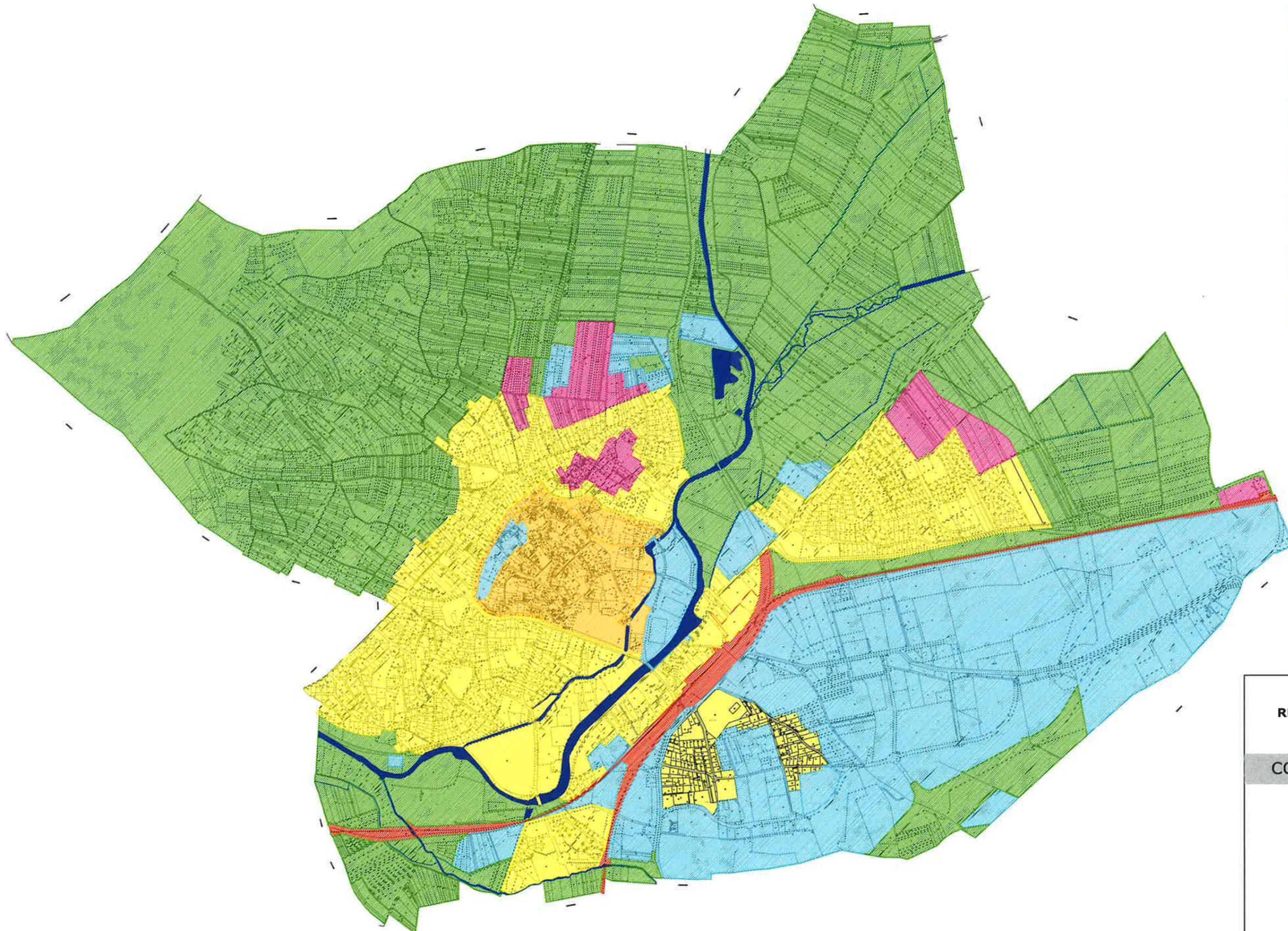
- Monsieur le Sous-Préfet de MOLSHEIM (4 pour contrôle de légalité)
- Mmes et MM les Adjointes au Maire
- Mmes et M. les Chefs de Services intéressés
- L'ATIP
- Archives

Fait à MOLSHEIM, le 2 juillet 2025

Le Maire,



Laurent FURST



- SECTEUR 1
- SECTEUR 2
- SECTEUR 3
- SECTEUR 4
- SECTEUR 5
- SECTEUR 6
- COURS D'EAU

REÇU le
02 JUL. 2025
À LA SOUS-PRÉFECTURE
de MOLSHEIM

**REGLEMENT MUNICIPAL DES
CONSTRUCTIONS**

COMMUNE DE MOLSHEIM

PLAN DES SECTEURS

Annexe A