RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE STAFFELFELDEN

3 - RÈGLEMENT

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 15 MAI 2018

LE MAIRE

Pour une bonne lecture, n'oubliez pas l'éco-impression en recto-verso

PRAGMA-SCF

SOMMAIRE

1. DIVISION DU TERRITOIRE 4
2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES 5

DISPOSITONS GÉNÉRALES 6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU 6
2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS 6
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX 7
4. DISPOSITIONS RELATIVES AU MÉTABOLISME URBAIN 8
5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER 11
6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION 12
7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX 13

ZONE URBAINE (U) 16

ZONE À URBANISER (AU) 26

ZONE AGRICOLE (A) 32

ZONE NATURELLE (N) 36

ANNEXES 41
1. LEXIQUE 41
2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE 45
3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 46
4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE 47
5. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES DANS LA CITÉ ROSSALMEND 48

1. DIVISION DU TERRITOIRE

Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser AU, agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

La zone urbaine U :

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du tissu urbain existant. Elle est composée de 10secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Uh qui correspond au village historique caractérisé par des modalités d'implantation du bâti souvent en alignement des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisé par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Uc qui couvre la cité Rossalmend.
- Le secteur Ui couvre l'espace d'habitat collectif des rue Carabosse et Pégase.
- Le secteur Up qui couvre les espaces d'équipements publics.
- Le secteur Upa qui couvre des ensembles bâtis à caractère patrimonial à préserver
- Le secteur Ue d'activités économiques.
- Le secteur Uei d'activités économiques et industrielles.
- Le secteur Ueis d'activités économiques et industrielles sud
- Le secteur Uet d'équipements publics d'infrastructures

La zone d'urbanisation future AU :

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée du secteur :

- Le secteur 1AU, immédiatement constructible destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle et de mixité sociale, mais également ouverte aux commerces, services, et équipements publics.

La zone agricole A :

La zone Agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est composée de 3 secteurs :

- Le secteur Ac, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie ;
- Le secteur Aa, non constructible excepté pour les abris de pâtures ;
- Le secteur Anc, non constructible.

La zone naturelle N :

La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 6 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Nb, constitue un réservoir de biodiversité majeur totalement inconstructible et protégé au titre de ses qualités écologiques.
- Le secteur Np, permettant l'aménagement d'un parcours de santé et la création et l'aménagement d'un belvédère de contemplation du paysage.
- Le secteur Nh, couvre un site d'habitat formant un écart.
- Le secteur Nhc, couvre un site d'habitat comprenant un chenil et formant un écart.
- Le secteur Npa, couvrant un site comprenant deux villas à caractère patrimonial localisées en forêts.
- Le secteur Nj, couvrant des espaces de jardins jouxtants les habitations.

2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

• ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.

• ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

• ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.

• ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

L'article 4 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

• ARTICLE 5 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

• ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*.

DISPOSITONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et r.151-9 à r.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Les règles du PLU se substituent au règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article r. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article r. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article r. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article r. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- « aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et r. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune de Staffelfelden est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les éventuels périmètres de Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Urbanisme.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

- Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Edification des clôtures*

- Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

- Les règles et servitudes* définies par le PLU de la commune de Staffelfelden ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.
- Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, le village peut être considérée comme un organisme vivant, disposant de son propre métabolisme. Il s'agit alors d'appréhender :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances,...).

Si les enjeux liés au métabolisme urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

• Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation

Les terrains couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPi) de la Thur approuvé par arrêtés préfectoraux le 30 juillet 2003 doivent respecter les prescriptions définis par l'arrêté susvisé (voir plan de zonage n°4d).

Prévention des Risques "aléas de remontée de nappe"

Le plan de règlement n°4c identifie des secteurs exposés aux « aléas de remontée de nappe ». Dans ces secteurs, la hauteur du niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée pourra atteindre 1,5 mètre par rapport au terrain naturel préexistant.

Risque de rétractation-gonflement des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : http://www.argiles.fr.

Sols pollués et stockage des déchets

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : http://basias.brgm.fr/, dans l'attente des secteurs d'information sur les sols qui seront arrêtés par l'autorité préfectorale en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement (décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015).

Présence des anciens puits de mines

Afin de prévenir les risques inhérents aux trois anciens puits des mines (le puits Staffelfelden et les deux puits Marie-Louise), un cercle d'incontructibilité de 8 mètres de rayon est instauré autour de chaucun des trois puits (voir plan de zonage n°4e).

Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)

Collecte des déchets

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. en cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.
- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
    - un volume de stockage de 450 m3 par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
    - un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m2.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être pris en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par Surface (Cf. article U6).

Prise en compte des périmetres de protection des captages d'alimentation en eau potable

Les terrains situés dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'alimentation en eau potable, définis par les arrêtés préfectoraux du 26 septembre 1974 et du 29 novembre 1988, retracés sur le plan de servitude, doivent respecter les prescriptions imposées à l'intérieur des périmètres de protection définis par l'arrêté susvisé.

Prise en compte des performances énergétiques, du village contributif et intelligent

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article U2),
- de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur (Cf. article U3),

Village connecté

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés.

Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service ; durant la période d'attente il sera procédé à la mise en place du prégainage.

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Boisement, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales à conserver, valoriser ou créer

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, valoriser ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.

6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de village.

MAILLAGE, ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain*, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
    - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
    - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

PROJETS URBAINS

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE*

En application de l'article r.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble* font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire.

- Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :
    - les lotissements,
    - les ZAC,
    - les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
    - les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Droit de Préemption Urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en oeuvre une politique publique.

Maîtrise de l'urbanisation en zone naturelle

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions règlementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone N

7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

Conditions de desserte par la voirie

Accès*

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie* publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès* sur la voie publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie de desserte.
- La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 6 mètres pour les logements et les bureaux.

- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

Voirie

- Les voies et les accès* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies* doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
    - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
    - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
    - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable*

- L'alimentation de toute construction* nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Voir supra : Dispositions relatives aux réseaux techniques urbains.

Assainissement

- Voir supra : Dispositions relatives aux réseaux techniques urbains.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstants l'articles 2 du règlement de chaque zone *(consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques),* implantés en limite des voies publiques et des limites séparatives de voisinage.

ZONE URBAINE (U)

La **zone urbaine** (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé.

Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en terme de constructions* nouvelles, de changements* de destination et d'évolution du bâti existant.

Elle est composée de 7 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Uh qui correspond au village historique caractérisé par des modalités d'implantation du bâti souvent en alignement des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisé par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Uc qui couvre les habitations de la cité Rossalmend.
- Le secteur Ui couvre l'espace d'habitat collectif des rue Carabosse et Pégase.
- Le secteur Up qui couvre les espaces d'équipements publics.
- Le secteur Upa qui couvre des ensembles bâtis à caractère patrimonial à préserver
- Le secteur Ue d'activités économiques.
- Le secteur Uei d'activités économiques et industrielles.
- Le secteur Ueis d'activités économiques et industrielles sud.
- Le secteur Uet d'équipements publics d'infrastructures

ARTICLE U1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

U1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	**Sont autorisés uniquement :**	**Sont autorisés également, mais sous conditions :**
SECTEURS Uh - Ur Uc - Ui	· Les dépôts de matériaux (excepté en secteurs Ue, Uei et Ueis s'ils ne sont ni visibles depuis la voie publique, ni susceptibles d'être emportés par les vents), de déchets (excepté en secteurs Ue, Uei et Ueis s'ils ne sont ni visibles depuis la voie publique, ni susceptibles d'être emportés par les vents), de ferraille ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, · Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. · Excepté en secteur Uei, la création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.	· La création ou l'extension de constructions destinées : · à l'habitat *(logement, hébergement) ;* · à l'artisanat, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; · aux équipements d'intérêt collectif et services publics ; · à l'hébergement hôtelier et touristique.	· Les commerces et commerces de gros, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m².
SECTEUR Upa			· L'extension des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol de 50 m². La surface additionnelle sus-citée représente un maximum constructible par rapport à la situation existante au moment de l'approbation du PLU.
SECTEUR Up		· La création ou l'extension de constructions destinées : · aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	· Les logements de fonction ou de services liés aux équipements publics présents sur le site.
SECTEURS Ue - Uei et Ueis		· La création ou l'extension de constructions destinées : · aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et de services publics. · à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. · aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires *(industrie, entrepôt, bureau) ;*	· Les commerces et commerces de gros, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m². · En secteur Ue et Ueis, l'habitat dans la limite d'un logement de service ou de fonction par unité foncière sous réserve que la construction de ce dernier soit intégrée au bâtiment principal de l'entreprise, ceci dans la limite : - d'une emprise au sol inférieure à 30% en secteur Ue et à 30% en secteur Ueis par rapport au dit bâtiment principal ; - d'une surface de plancher inférieure à 150 m².
SECTEUR Uet			· Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, au recueil et au traitement des eaux pluviales et usées, au fonctionnement des services de transport et de distribution de gaz et d'électricité.

ARTICLE U2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
SECTEURS Uh - Ur	· Le bâtiment principal doit être implanté dans le respect de la ligne des constructions mitoyennes, c'est-à-dire avec un recul minimum équivalent à celui de la construction (principale) riveraine implantée le plus proche de l'emprise publique. Cependant : · si les implantations riveraines sus-visées imposent un recul compris entre 3 et 7 mètres, sont tout de même autorisées en avant de la construction principale, ceci dans le respect d'un retrait minimum de 3 mètres, des constructions jointes ou disjointes d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres carrés et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ; · si les implantations riveraines sus-visées imposent un recul supérieur à 7 mètres, sont tout de même autorisés en avant de la construction principale, ceci dans le respect d'un retrait minimum de 5 mètres, des constructions jointes ou disjointes d'une emprise au sol inférieures à 50 mètres carrés. · Dans le cas d'une construction sur limite, les débords de toitures ou de corniches sur l'espace public sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,5 mètre et à la condition d'être situés à plus de 4,5 mètres du niveau du sol.	· En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul compris **entre 2 et 5 mètres.** · La construction en l'alignement des emprises publiques peut être refusée et un recul d'implantation imposé dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière.
SECTEUR Uc	· Aucune construction nouvelle ne peut être réalisée à l'avant de la *ligne de reculement* figurant sur le plan de règlement n°4b à l'exception : · de dispositifs permettant et protégeant les accès principaux aux constructions, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 5 m² dans le cas d'un dispositif clos et inférieur à 8 m² dans le cas d'un dispositif non clos. · de constructions ou d'installations de faible emprise, nécessaires aux services publics ou au fonctionnement des infrastructures d'intérêt collectif.	
SECTEUR Up	· Les constructions peuvent être implantées en alignement ou en recul des voies et emprises publiques.	
SECTEURS Ui - Upa Ue - Uet Uei - Ueis	· Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cependant, aucune distance minimale à l'alignement de l'emprise publique n'est requise pour les constructions situées en bordure des noues recueillant les eaux pluviales.	

ARTICLE U2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U2b ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES°

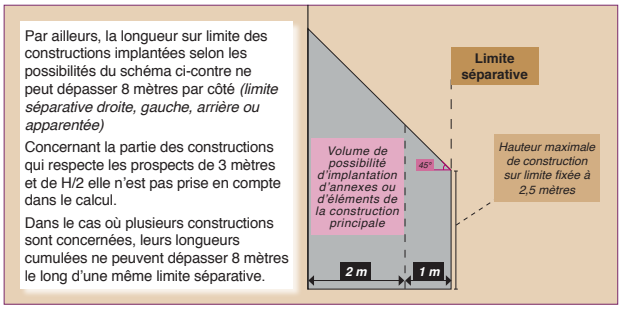
SECTEUR Uh

SECTEUR Ur

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est la plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (ceux-ci considérés par rapport au terrain naturel), soit hauteur / 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement à la partie aveugle de la façade en limite de la dite construction est autorisé.
- Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

- L'extension d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante, ceci sur une longueur maximale de 5 mètres et sur une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi.
- Un passage étroit entre deux constructions implantées quasiment sur limite *(Schlupf)* peut se substituer à la limite séparative. Dans ce cas, les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée, ceci sans dans la limite d'un débord inférieur à 50% de la largeur du dit Schlupf.

- Les constructions (principales, annexes jointes ou disjointes) peuvent être implantées soit au droit de la limité séparative, soit avec un recul minimal d'un mètre, ceci, à la condition dans les deux cas que le volume de la construction puisse s'inscrire dans le schéma ci-dessous :



Le respect de ces prospects ne s'impose ni dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, ni dans le cas de l'adossement à la partie aveugle d'une construction existante.

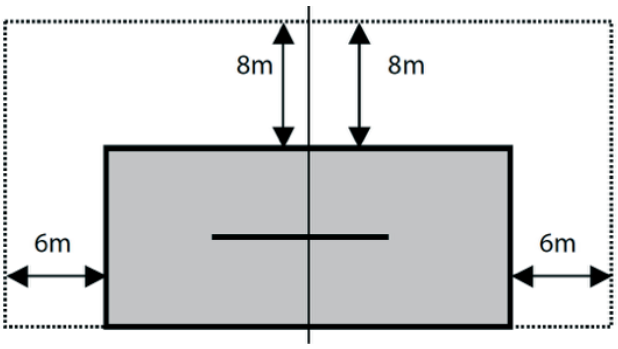
SECTEUR Uc

- Les constructions principales doivent couvrir intégralement les *emprises d'implantations obligatoires* figurant pour chaque unité foncière par le plan de règlement n°4b.

  Leur extension est possible à l'intérieur du périmètre obtenu en projetant de 6 m les bords latéraux de ladite aire et de 8 m son bord arrière, dans la limite d'une emprise au sol* supplémentaire cumulée de 70 m² par terrain tel que l'illustre le schéma ci-contre.

  Dans le cas de maisons mitoyennes, l'extension des constructions principales peut se faire au droit des limites séparatives, mais ceci dans la limite d'une hauteur maximale inférieure ou égale à celle de la gouttière de la dite maison principale (mesure prise à l'emplacement du projet d'extension).
- La construction d'annexe est limitée à une emprise au sol totale cumulée de 40m² par unité foncière y compris celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

  Leur implantation peut se faire au droit des limites séparatives ou en recul de celles-ci. Cependant, la hauteur du bâtiment ne peut excéder 3 mètres dans la partie située à moins de trois mètres des limites séparatives.



SECTEURS Ui - Upa Ue - Uei - Ueis Uet - Up

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

  Cependant, aucune distance minimale à l'alignement de l'emprise publique n'est requise pour les constructions situées en bordure des noues recueillant les eaux pluviales.

ARTICLE U3 — TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEURS Uh - Upa	**Les toitures doivent comprendre :** · Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. · De plus, 30% maximum de la toiture (surface projetée au sol) pourra être traitée en terrasse ou attique. · Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m², les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.	· La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · La hauteur maximale des parties de constructions traitées en toit plat, terrasse ou attique est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur. · Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Cette hauteur est portée à 1,5 mètres dans le secteur nommé « aléas de remontée de nappe » sur le plan de règlement n°4c. · En secteur Upa, la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment agrandi.
SECTEUR Ur	**Les toitures doivent comprendre :** · Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. **ou** · Etre traitées en toits plats ou toitures terrasse.. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. **ou** · Combiner toitures à pans et toitures terrasses · Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.	

U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Uc	**la toiture devra répondre aux caractéristiques suivantes :** · Comprendre au moins deux pans, de pente comprise entre 45° et 52°, pouvant ou non se terminer par une croupe, ou une demi-croupe. Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. · Respecter le sens et l'implantation du faîtage correspondant aux indications figurant au plan de règlement n°4b.	· S'il existe un bâtiment mitoyen : le bâtiment à construire reproduira le nombre de niveaux du (ou des) bâtiment(s) mitoyen(s) ; en outre, la hauteur du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée, celle de l'égout du toit ainsi que la hauteur au faîtage devront reproduire celles de la (ou des) construction(s) mitoyenne(s), avec une tolérance de +/- 0,80 m. · En l'absence de bâtiment mitoyen : la hauteur des constructions principales sera limitée à UN niveau habitable à l'égout du toit, un niveau habitable supplémentaire pouvant être aménagé sous combles. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage, mesurés par rapport au niveau fini de la chaussée au droit du terrain. · Par ailleurs, le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être inférieur aux prescriptions du PPRI de la Thur tel que représenté sur le plan de règlement n°4d. · La hauteur des constructions annexes est limitée à 5 mètres.
SECTEUR Ui **SECTEUR Up**	· Les toitures seront formées de pans d'une pente comprise entre 20° et 52° ou traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques.	· La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 15 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Uet	· Les toitures seront formées de pans d'une pente comprise entre 10° et 45° ou traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques.	· La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEURs Ue - Ueis		· La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Uei		· La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 25 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes ou cheminées notamment ...) peuvent déroger à ces règles de hauteur.
Ensemble de la zone U	-	· En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.

ARTICLE U4 STATIONNEMENT

U4	DESTINATION	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE U hors secteurs Ue Uei - Ueis	Logements	**Véhicules motorisés :** · Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de 2 véhicules par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 80 m². Concernant les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m², ils disposeront de deux places de stationnement de base, ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire par tranche (entamée) de 50 m² de surface de plancher supplémentaire. · Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. · Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : · soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ; · soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération. **Vélos :** · Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagés un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : · Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ; · Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Commerces	**Véhicules motorisés :** · Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.
	Restaurant	**Véhicules motorisés :** · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.
	Hôtel et hébergement touristique	**Véhicules motorisés :** · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
	Artisanat	**Véhicules motorisés :** · Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. **Vélos :** · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1 mètre carré.
	Bureaux et activités de services	
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	· Non réglementé.
SECTEURS Ue - Uei - Ueis		· Le nombre de places de stationnement doit être proportionné pour accueillir au sein de l'unité foncière de l'entreprise l'ensemble des véhicules dont la présence est induite par l'activité de la dite entreprise.

ARTICLE U5 ARCHITECTURE ET PAYSAGE

	U5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE U	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	· Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. La prise en compte de cette disposition est nuancée en secteur Uei et Ueis afin de prendre en compte et bien permettre la concrétisation de la vocation industrielle desdits secteurs. · L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établis en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante. · De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	· Sauf justification liée au niveau de battement de la nappe phréatique, le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra, en référence au plan de règlement n°4c, être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant dans le secteur Est et à 1,5 mètre dans le secteur Ouest. · En secteur Uc, les remblais et déblais modifiant l'assiette naturelle du terrain sont interdits.

	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	**<u>En secteurs Uh - Ur - Uc - Ui - Up les clôtures</u> :**
		· Doivent être constituées :
		  · soit par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe,
		  · soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 m,
		  · soit par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.
		· Implantées en limite de l'espace public elles auront une hauteur maximale de :
		  · 1 m dans le cas des murs maçonnés,
		  · 1,20 m dans les autres cas, y compris le mur bahut éventuel.
		· Implantées sur limites séparatives elles auront une hauteur maximale de :
		  · 1,40 m dans le cas des murs maçonnés,
		  · 1,80 m dans les autres cas, y compris le mur bahut éventuel,
		· En secteur Uc, de manière complémentaire :
		  · La hauteur des clôtures est limitée à 1,40 m lorsqu'elles sont situées à l'avant de la ligne de reculement figurant sur le plan de règlement n°4b, ceci quel que soit leur composition. Par ailleurs, dans le cas où la ligne de reculement est différente entre deux terrains mitoyens, la présente règle s'appliquera par rapport au point médian du segment séparant les deux reculements.
		<u>En secteurs Ue et Uei les clôtures</u> :
		· Doivent être constituées : par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes :
		  · Etre de conception simple,
		  · Faites de teintes sobres et discrètes,
		  · D'une hauteur maximale de 2,50 m comprenant, le cas échéant, un mur-bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 m.
		· Les clôtures pourront également être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve de :
		  · Ménager un dégagement visuel de la façade principale de l'établissement depuis la voie publique,
		  · Présenter l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe.
		· Concernant les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
		· Par ailleurs, la réalisation d'éléments de murs pleins maçonnés de part et d'autre de l'entrée principale de l'établissement est admise dans le cadre d'un traitement architectural qualitatif de cette entrée.

	ESSENCES VÉGÉTALES	· Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : · une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau *Palette végétale d'essences indigène* en annexe 4). · De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	· La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. · Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. · Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	· Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.
SECTEUR Uc	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	· Dans le site identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux concernant les constructions originelles devront se faire dans le respect de leur caractère premier. Voir sur ce point les *recommandations architecturales dans la cité Rossalmend* présentées en annexe 5 du présent règlement.
SECTEUR Upa		· Dans le site identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux concernant les constructions existantes devront se faire dans le respect des volumétries et du caractère originel des dites constructions. Cependant, la transformation et le changement de destination des deux bâtiments « granges » est possible. Dans ce cas, l'apport de lumière induit par l 'aménagement éventuel des combles se fera de manière privilégiée par la création de terrasses découpées dans la toiture, ceci dans une limite de 30% maximum de la surface de la toiture (surface projeté au sol).

ARTICLE U6 — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

U6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITION GÉNÉRALE	**PLT** Coefficient de surface en pleine terre	**CBS** Coefficient de biotope par surface	**COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)**
SECTEUR Uh	**0,4**	**0,5**	· L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un *coefficient de surface pleine terre* (PLT) et d'un *coefficient de biotope par surface* (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. · Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés. · Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre (PLT) imposées. · Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : · pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité ; · en secteur Uh, Ur, Ue pour une extension inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU. · en secteur Up pour une extension inférieure ou égale à 150 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU. · La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux *coefficient de surface pleine terre* (PLT) et au *coefficient de biotope par surface* (CBS).
SECTEUR Ur			
SECTEURS Uc - Ui	**0,5**	**0,6**	
SECTEUR Up	**0,5**	**0,6**	
SECTEURS Ue - Uet	**0,2**	**0,2**	
SECTEURS Uei - Ueis	**0,1**	**0,1**	
SECTEURS Uei - Ueis - Ur	· Le couloir de migration du crapaud vert situé le long du fossé longeant la voie ferrée est protégé au nom de l'article L15123 du code de l'urbanisme. La gestion des espaces concernés par cette protection doit être réalisée de manière à garantir la préservation du crapaud vert, son habitat et sa possibilités de migration des forêts localisées au nord jusqu'à la Thur.		

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface			
Espaces verts en pleine terre	1	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	Murs végétaux	0,2
Surfaces imperméabilisées bâties	0		

Surface éco-aménagé = Coefficient d'éco-aménagement X Surface par type

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$PLT = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre	1	170 m2	170	245
Surfaces semi-ouvertes	0,5	100 m2	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m2	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m2	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m2	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m2	0	
Murs végétaux	0,2	0 m2	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m2	PLT	CBS
			0,40	0,58

ZONE À URBANISER (AU)

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée du secteur :

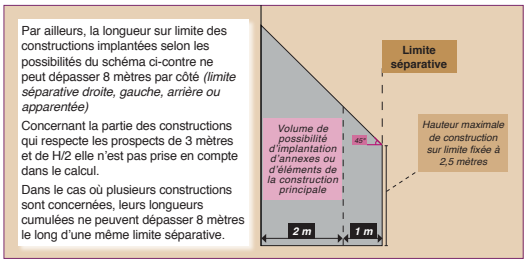
- Le secteur 1AU, immédiatement constructible destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle et de mixité sociale, mais également ouverte aux commerces, services, et équipements publics.

ARTICLE AU1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	**Sont autorisés uniquement :**	**Sont autorisés également, mais sous conditions :**
SECTEUR 1AU	· Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, · Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. · La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.	· La création ou l'extension de constructions destinées : · aux équipements d'intérêt collectif et services publics. · bureaux, commerces et activités de service (*commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle)* ; · à l'habitat *(logement, hébergement)*	· L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.

ARTICLE AU2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
SECTEUR 1AU	· L'implantation des constructions pourra se faire au droit des voies et emprises publiques ou en recul de celles-ci.

AU2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
SECTEUR 1AU	· La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (ceux-ci considérés par rapport au terrain naturel), soit hauteur / 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. · Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée. · Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.	· Les constructions (principales, annexes jointes ou disjointes) peuvent être implantées soit au droit de la limite séparative, soit avec un recul minimal d'un mètre, ceci, à la condition dans les deux cas que le volume de la construction puisse s'inscrire dans le schéma ci-dessous :  Par ailleurs, la longueur sur limite des constructions implantées selon les possibilités du schéma ci-contre ne peut dépasser 8 mètres par côté *(limite séparative droite, gauche, arrière ou apparentée)* Concernant la partie des constructions qui respecte les prospects de 3 mètres et de H/2 elle n'est pas prise en compte dans le calcul. Dans le cas où plusieurs constructions sont concernées, leurs longueurs cumulées ne peuvent dépasser 8 mètres le long d'une même limite séparative. · Le respect de ces prospects ne s'impose pas dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes.

ARTICLE AU3 TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

AU3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR 1AU	**Les toitures doivent :** · Comprendre u moins deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. **ou** · Etre traitées en toits plats ou toitures terrasse. Les combinaisons entre toitures à pans et toitures terrasses étant autorisées. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 2 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas pour les constructions de 3 niveaux, ceci à condition que la surface totale de leurs parcelles d'assises (espaces verts et stationnement compris) ne dépasse pas 25% des espaces non publics de l'opération.	· Non réglementé, mais encadrées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU4 STATIONNEMENT

AU4	DESTINATION	STATIONNEMENT
SECTEUR 1AU	Logements	**Véhicules motorisés :** · Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de 2 véhicules par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 80 m². Concernant les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m², il disposeront de deux places de stationnement de base, ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire par tranche (entamée) de 50 m² de surface de plancher supplémentaire, · Les places de stationnement non intégrées aux immeubles seront arborées et traitées de manière à favoriser la pénétration des eaux de ruissellement. **Vélos :** · Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagés un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : · Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ; · Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Artisanat	**Véhicules motorisés :** · Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement. **Vélos :** · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Bureaux et activités de services	
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	· Non réglementé.

ARTICLE AU5 ARCHITECTURE ET PAYSAGE

AU5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE AU	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	· Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. · Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	· Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	· L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné. · Les clôtures éventuelles seront constituées de manière dominante d'arbustes caducs d'essence locale. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre côté rue et 2 mètres en limites séparatives de voisinage. L'éventuelle pose de grillage est autorisée, mais doit se faire côté intérieur de la haie, la hauteur du dit grillage ne pouvant être supérieure à celle de la haie.
	ESSENCES VÉGÉTALES	· Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : · une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau *Palette végétale d'essences indigène* en annexe 4). · De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	· La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. · Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. · Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	· Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE AU6 — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

AU6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITION GÉNÉRALE	**PLT** Coefficient de surface en pleine terre	**CBS** Coefficient de biotope par surface	**COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)**
SECTEUR 1AU	**0,4**	**0,5**	· L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un *coefficient de surface pleine terre* (PLT) et d'un *coefficient de biotope par surface* (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. · La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux *coefficient de surface pleine terre* (PLT) et au *coefficient de biotope par surface* (CBS).

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface			
Espaces verts en pleine terre	1	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	Murs végétaux	0,2
Surfaces imperméabilisées bâties	0		

Surface éco-aménagé = Coefficient d'éco-aménagement X Surface par type

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$PLT = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre	1	170 m2	170	223
Surfaces semi-ouvertes	0,5	70 m2	35	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	70 m2	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m2	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	35 m2	17,5	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m2	0	
Murs végétaux	0,2	0 m2	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		410 m2	PLT	CBS
			0,41	0,54

ZONE AGRICOLE (A)

La **zone agricole** (A) correspond aux espaces de cultures de la commune.

La délimitation des espaces agricoles de Staffelfelden est établie à la fois pour garantir des solutions d'avenir aux exploitants et prévenir les risques de conflits d'usages induits par les potentielles nuissances, notamment olfactives.

C'est dans ce but que le règlement localise :

- Le secteur Ac, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie ;
- Le secteur Aa, non constructible excepté pour les abris de pâtures ;
- Le secteur Anc, non constructible ;

ARTICLE A1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	**Sont autorisés uniquement :**	**Sont autorisés également, mais sous conditions :**
SECTEUR Ac	· Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, · Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.	· La création ou l'extension de constructions ou aménagements autres que ceux destinés : · aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif et services publics, · aux équipements publics. · La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables et les ravalements de façades.	· Les constructions liées aux exploitations agricoles (impliquant ou non des périmètres sanitaires), à la condition que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité.
SECTEUR Aa			· Les abris de pâture en bois sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation agricole et d'une emprise au sol maximale de 25 mètres carrés et ouvert sur au moins l'un des grands côtés.
SECTEUR Anc			

ARTICLE A2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
ZONE A	· L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 25 mètres au droit des routes départementales.

A2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
ZONE A	· L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A3 TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

A3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEURS Ac	· Les toitures des bâtiments d'exploitation et des abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. · Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre au moins deux pans. · Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%.	· La hauteur en tout point du faitage des bâtiments d'exploitation est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires. Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. La hauteur de la dite extension est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment. · La hauteur en tout point du faitage des constructions d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. · La hauteur maximale des abris de pâture est de 4 mètres.
SECTEUR Aa	· Les toitures des abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.	· La hauteur maximale des abris de pâture est de 4 mètres.

ARTICLE A4 STATIONNEMENT

A4	STATIONNEMENT
ZONE A	· Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. · Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

ARTICLE A5 ARCHITECTURE ET PAYSAGE

A5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
ZONE A	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	· Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments agricoles privilégiera le bois et leurs abords, ainsi que ceux des aires de stockage, devront présenter un caractère soigné et entretenu.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	· Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	· Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublées d'un grillage posé côté intérieur de la haie. · L'implantation des clôtures doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe des voies.
	ESSENCES VÉGÉTALES	· Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole et de réalisation d'aires de stockage, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et frutiers), sera exigé.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	· La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	· Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation…) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE A6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

A6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
ZONE A	· Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

ZONE NATURELLE (N)

La **zone naturelle** (N) correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend :

- Le secteur Nb, constitue un réservoir de biodiversité majeur totalement inconstructible et protégé au titre de ses qualités écologiques.
- Le secteur Np, permettant l'aménagement d'un parcours de santé et la création et l'aménagement d'un belvédère de contemplation du paysage.
- Le secteur Nh, couvre un site d'habitat formant un écart.
- Le secteur Nhc, couvre un site d'habitat comprenant un chenil et formant un écart.
- Le secteur Npa, couvrant un site comprenant deux villas à caractère patrimonial localisées en forêts.
- Le secteur Nj, couvrant des espaces de jardins jouxtants les habitations.

ARTICLE N1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	**Sont autorisés uniquement :**	**Sont autorisés également, mais sous conditions :**

SECTEUR Nb	· La création ou l'extension de constructions ou aménagements autres que ceux destinés :
	  · aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
	  · aux équipements publics d'infrastructures.
	· Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
	· Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
		· La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables et les ravalements de façades.	· L'installation de stations de micro-hydroélectricité au droit des chutes de la Thur incluant les aménagements et constructions afférentes.

SECTEUR Np			· L'implantation d'un parcours de santé et des agrès afférents. · L'aménagement d'un belvédère de contemplation du paysage au sommet ou à proximité immédiate du sommet du terril pouvant comprendre une construction d'une emprise au sol maximale de 50 m².
SECTEUR Nh			· L'extension des constructions existantes ou la création de nouvelles constructions dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 100 m² par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.
SECTEUR Nhc			· L'extension de la construction d'habitation existante dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 70 m² par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU. · L'extension des constructions d'exploitation existantes ou la création de nouvelles constructions d'exploitation dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 150 m² par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.
SECTEUR Npa			· L'extension des constructions existantes ou la création de nouvelles constructions dans la limite d'une emprise au sol de 70 m² et d'une surface de plancher de 100 m² dans l'hypothèse d'une construction sur deux niveaux (rez-de-chaussé + 1 étage). Ces extensions ou constructions devront être localisées au moins 10 m à l'arrière des Villas (c'est-à-dire côté Nord). Les surfaces sus-cités de ces extensions ou constructions représentent un maximum constructible par rapport à la situation existante au moment de l'approbation du PLU. · Dans le site identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux concernant les constructions originelles devront se faire dans le respect de leur caractère premier.
SECTEUR Nj			· La création d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol maximale de 20 m².

ARTICLE N2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
ZONE N	· L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 10 mètres au droit des routes départementales.

N2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
ZONE N	· L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres en secteur Nj.

ARTICLE N3 TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

N3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Npa	**Les toitures doivent comprendre :** · Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les lucarnes et les coyaux. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondie. · De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique. · Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m2, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.	· La hauteur maximale des nouvelles constructions comportant un seul niveau est limitée à 5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · La hauteur maximale des nouvelles constructions comportant deux niveaux est limitée à 7 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est limités à la hauteur de ces dernières.
SECTEUR Nh		· La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est limités à la hauteur de ces dernières.
SECTEUR Nhc	· Les toitures peuvent être à pan(s) ou plates.	· La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 3,5 mètres pour les toits plats et à 6 mètres dans le cas de toitures à pan (s) · La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est limités à la hauteur de ces dernières.
SECTEUR Nj	· Les toitures des constructions et abris doivent avoir une pente comprise entre 15° et 45°.	· La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Np	· Les toitures peuvent être à pan(s), plates ou en terrasses.	· La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
Ensemble de la zone N	-	· En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.

ARTICLE N4 STATIONNEMENT

N4	STATIONNEMENT
ZONE N	· Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. · Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

ARTICLE N5 ARCHITECTURE ET PAYSAGE

N5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
ZONE N	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	· Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments privilégiera le bois et leurs abords devront présenter un caractère soigné et entretenu.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	· Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	· Seules sont admises les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie.
	ESSENCES VÉGÉTALES	· Dans le cadre de l'implantation de bâtiments, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et frutiers), sera exigé.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	· La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	· Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation…) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.
SECTEUR Npa	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	· L'implantation des annexes devra se faire à l'arrière des villas (côté nord) avec un recul d'au moins dix mètres par rapport à celles-ci. Les annexes comprendront nécessairement une toiture à pan(s) et une couverture en tuiles. · Dans le site identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux concernant les deux villas devront se faire dans le respect des volumétries et du caractère originel des dites villas.
SECTEUR Nb	ESSENCES VÉGÉTALES	· Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la gestion des espaces doit être réalisés de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. Cette prescription ne s'applique ni aux travaux d'entretien des digues de la Thur, ni aux autres travaux éventuels de prévention du risque d'inondation de la Thur.

ARTICLE N6 — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

N6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
ZONE N	· Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. · Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la gestion des espaces doit être réalisés de manières à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.

ANNEXES

1. LEXIQUE

Accès

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie* publique ou privée carrossable.

Albédo

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface. Plus une surface est claire, plus sont albédo est élevé et permet réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'ilot de chaleur.

Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* privée ou un emplacement réservé.

Annexe

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale* et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage d'abris bois, abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, car-port, locaux poubelle, etc… (liste non exhaustive),
- ne pas être contiguë à la construction principale.

Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre de haute tige

Toute espèce d'arbre ayant plus de 6 m de haut à l'état adulte.

Attique

Est considéré comme attique le dernierniveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2 m d'au-moins DEUX façades.

Changement de destination

modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article r.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés…

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Clôture

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article r. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Construction principale et annexes

Sont considérés comme constructions principales les constructions d'habitation ou, à défaut, les autres constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 mètres carrés. Les autres constructions sont considérées comme des annexes.

Destination des constructions

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Une liste relative aux destinations est annexée au présent lexique.

Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

Emplacement réservé

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Emprise au sol

L'emprise au sol de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...

Façade

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Le terme façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Houppier

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

Limites séparatives

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

Opération d'aménagement d'ensemble

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Pleine terre

Un espace est de pleine terre lorsque que les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les

ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations…) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Recul et retrait

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Servitudes

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées,
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable …).

Le PLU les reprends dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Toiture végétalisée

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins être égale à 0,1 mètre.

Voie

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

2. LISTE DES DESTINATIONS - indicative et non exhaustive

Habitation

Cette destination comprend les logements et hébergements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté tels que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, qui constituent leur lieu de résidence habituel.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipement recevant du public ;

Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, cultuelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Commerce et activités de service

Comprend les « sous-destinations » suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crémerie, caviste, produits diététiques, primeurs...

Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie), coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical, agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), etc

Services à la personne : établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil,...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Comprend les « sous-destinations » suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, infirmier,...).

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, automobiles-motos-cycles (concessions, garage, réparation et vente de véhicule, station essence), etc.

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives à destination principale de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, pouvant comporter une activité complémentaire de vente en gros ou de détail, en lien avec l'activité principale.

3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Emplacement réservé N°1

Extension du pôle scolaire et périscolaire
Bénéficiaire : commune de Staffelfelden

Emplacement réservé N°2

Desserte de la zone Ue
Bénéficiaire : commune de Staffelfelden

Emplacement réservé N°3

Création d'un cheminement de liaison à la piste cyclable de la Thur
Bénéficiaire : commune de Staffelfelden

Emplacement réservé N°4

Création d'un terrain de sport
Bénéficiaire : commune de Staffelfelden

4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE

ARBRES DE TYPE FORESTIER		**ARBUSTES POUR HAIES BOCAGÈRES**	
Nom botanique	**Nom commun**	**Nom botanique**	**Nom commun**
• Acer campestris	• Erable champêtre	• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanchier
• Acer platanoïdes, pseudoplatanus…	• Erable plane, sycomore	• Berberis vulgaris	• Epine-vinette
• Alnus glutinosa	• Aulne	• Buxus sempervirens	• Buis
• Betula verrucosa	• Bouleau	• Crataegus laevigata, monogynas	• Aubépines
• Carpinus betulus	• Charme commun	• Cornus alba, mas, sanguinea …	• Cornouiller
• Castanea sativa	• Châtaignier	• Corylus avellana	• Noisetier
• Fagus sylvatica	• Hêtre	• Euonymus europaus	• Fusain d'europe
• Fraxinus excelsior	• Frêne	• Ilex aquifolium	• Houx
• Juglans regia	• Noyer	• Genista	• Genêts
• Quercus pedonculata, petraea ...	• Chênes	• Ligustrum vulgare, ovalifolium…	• Troène commun
• Ulmus	• Orme	• Potentilla fruticosa	• Potentille
• Tilia cordata, platyphyllos…	• Tilleuls	• Prunus domestica, spinosa…	• Prunellier
• Pinus nigra	• Pin noir	• Ribes sanguinea, vulgare…	• Groseilliers
• Pinus sylvestris	• Pin sylvestre	• Rosa canina, gallica ….	• Rosiers
ARBRES DE TYPE FORESTIER		• Rubus odorantus, spectabilis…	• Ronces
• Malus floribinda, sylvestris	• Pommier	• Salix eleagnos, cinerea, purpurea…	• Saules
• Mespilus germanica	• Néflier	• Symphoricarpos	• Symphorine
• Prunus avium	• Merisier des oiseaux	• Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum…	• Viornes
• Prunus spinosa	• Prunier	**GRAMINÉES**	
• Pyrus	• Poirier	**Nom botanique**	**Nom commun**
• Rhamnus …	• Nerprum	• Carex	• Laîche
• Sambuscus nigra	• Sureau noir	• Calamagrostis	• Calamagrostis
• Sorbus aucuparia, torminalis ...	• Alisiers	• Festuca	• Fétuque
PLANTES TAPISSANTES		• Molinia arundinacea (altissima)	• Molinie
• Euonymus fortunei radicans	• Fusain	• Panicum	• Panic érigé
• Hedera helix	• Lierre commun	• Pennisetum	• Herbe aux écouvillons
• Symphoricarpos chenaulti 'handcock	• Symphorine	• Phragmites australis	• Roseaux

5. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES DANS LA CITÉ ROSSALMEND

Annexe au règlement de la Cité Rossalmend
(largement inspiré de l'annexe du projet de ZPPAUP de 1998)

RECOMMANDATIONS

A. L'enveloppe d'origine

1. Volumétrie

Les recommandations sont énoncées en référence aux modèles de maisons d'ouvrier des types B C E F (les plus représentés); une extrapolation est nécessaire pour les autres cas, au regard du grand nombre de situation interdisant une approche exhaustive.

Caractéristiques communes à tous les types de maisons

Il s'agit ici de relever les caractéristiques principales des maisons. Dans le soucl du respect du bâti d'origine ces éléments sont à respecter en priorité.

- La position d'origine (en plan et en hauteur) de la ligne de faîtage de la toiture principale

- La position d'origine (en plan et en hauteur) de la ligne d'égout de la toiture principale.

- Le soubassement en saillie de 2 à 6 cm (théorique : 4 cm) et le décor de faux colombages en saillie de 1 à 3 cm (théorique : 1,5 cm; motif propre à chaque type de maison)

- L'escalier d'entrée d'origine parallèle à la façade de largeur de marche courante inférieure ou égale à 1,20 m, ou longeant le pignon avec départ situé du coté de la façade arrière.

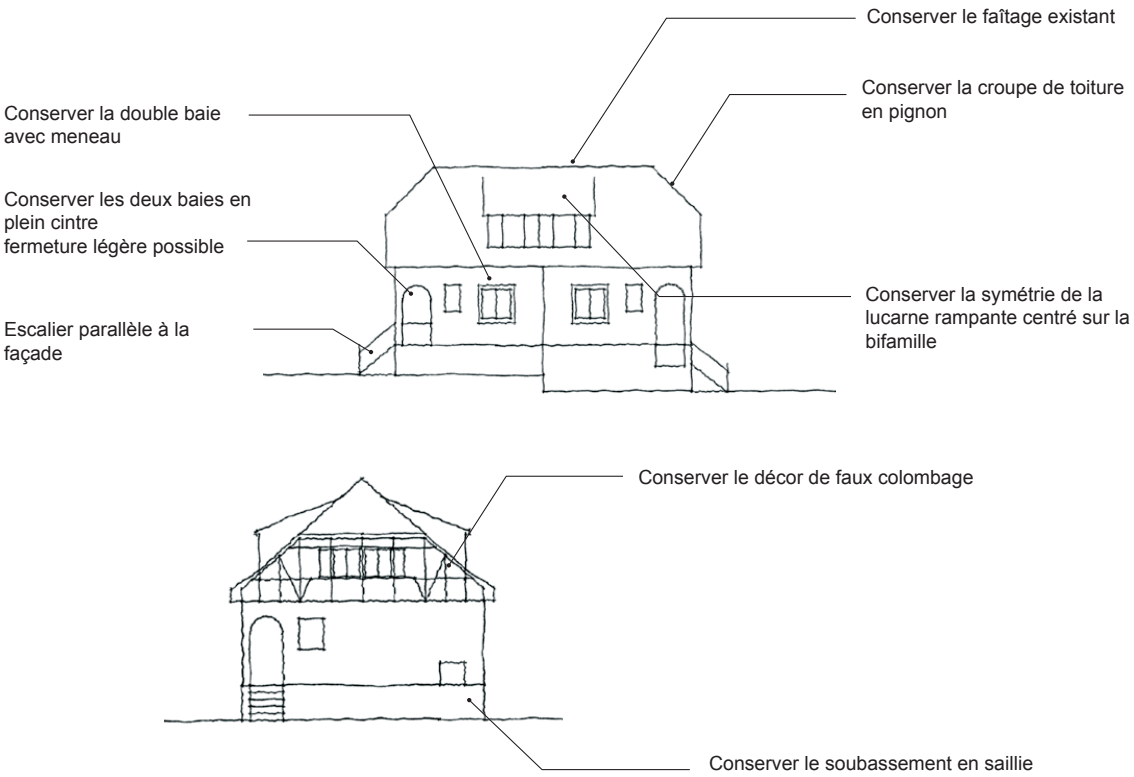
- Sur la façade principale et sur les pignons en retour :
  - la position des lucarnes implantées sur l'axe de symétrie de la façade principale
  - les profils de la lucarne rampante d'origine
  - les dimensions des baies principales et leurs encadrement

- La position des souches de cheminée sur le rampant opposé à la façade principale

- Pour les maisons présentant un escalier «découvert», il convient de maintenir «ouverts» de tels escaliers afin de ne pas dénaturer la typologie de l'habitation. En cas de fermeture, les caractéristiques des percements seront à conserver.

Maison d'ouvrier type B

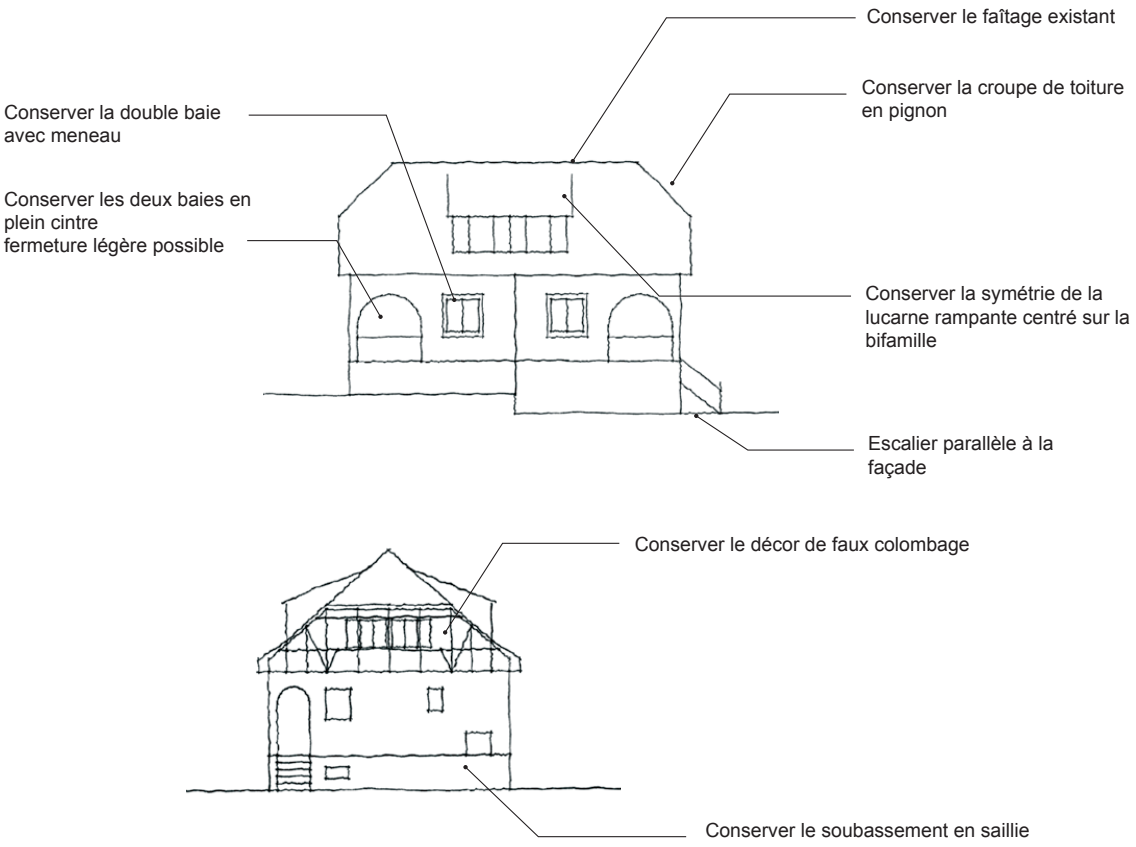
Caractéristiques et orientations architecturales



- conserver la croupe de toiture en pignon, les baies en plein cintre du porche, le meneau central de la baie située en façade principale
- escalier d'entrée : on s'attachera à ce que l'escalier présente un soubassement maçonné traité à l'identique du soubassement courant; ses garde-corps doivent être traités à l'identique de l'allège de la baie de porche;

Maison d'ouvrier type C

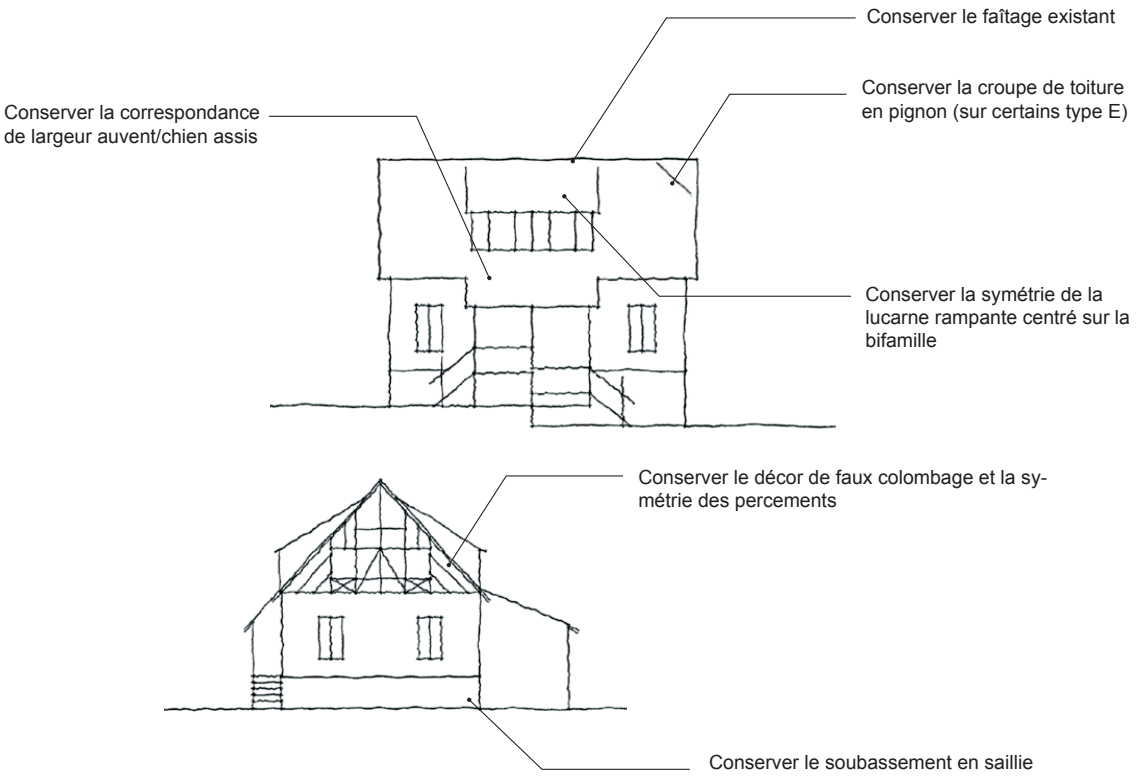
Caractéristiques et orientations architecturales



- conserver la croupe de toiture en pignon, les baies en plein cintre du porche, le meneau central de la baie située en façade principale
- escalier d'entrée : on s'attachera à ce que l'escalier présente un soubassement maçonné traité à l'identique du soubassement courant; ses garde-corps doivent être traités à l'identique de l'allège de la baie de porche;

Maison d’ouvrier type E

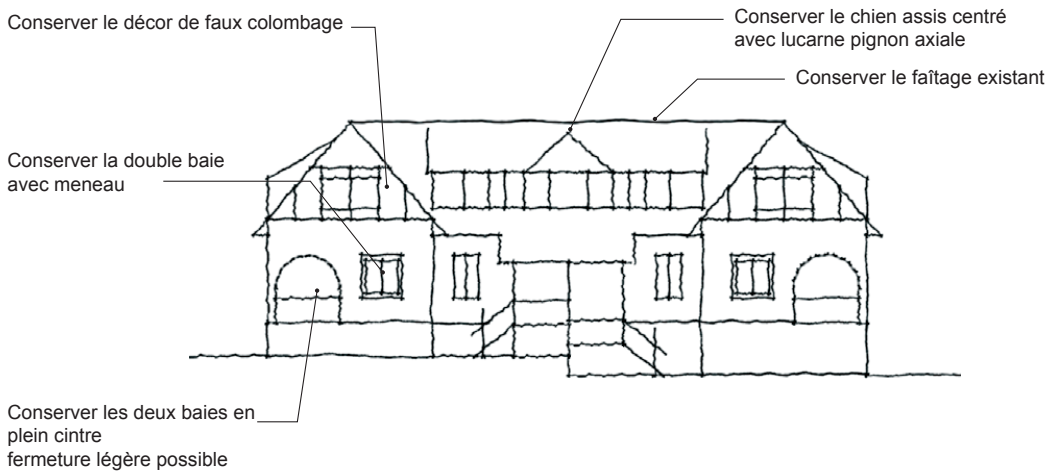
Caractéristiques et orientations architecturales

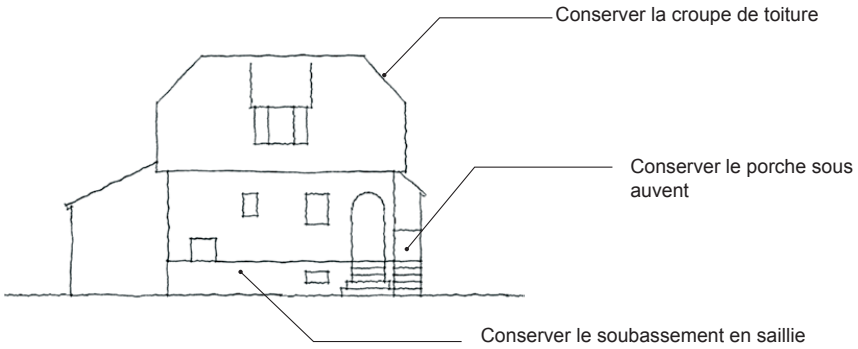


- conserver ou restituer le porche d’origine composé de poteaux bois avec contrefiche, et d’une couverture prolongeant la pente de la couverture courante, sur une longueur d’égoût égale à celle de la lucarne rampante
- éviter de prolonger le pan de toiture du porche
- escalier d’entrée : l’escalier doit présenter un soubassement maçonné traité à l’identique du soubassement courant ; son garde corps doit être traité à l’identique de l’allège du porche;
- les percements en pignon doivent respecter une stricte symétrie par rapport à l’axe du faîtage

Maison d'ouvrier type F

Caractéristiques et orientations architecturales





- conserver ou restituer la croupe de toiture sur la façade principale, le chien assis situé en façade latérale, les baies en plein cintre du porche, le meneau central de la baie située en façade principale.
- escalier d'entrée : l'escalier doit présenter un soubassement maçonné traité à l'identique du soubassement courant ; son garde corps doit être traité à l'identique de l'allège du porche;
- conserver le porche sous auvent. L'allège du porche doit se différencier de la façade courante; dans le cas de la fermeture de cette baie, la fermeture légère doit commencer au-dessus de cette allège.

2. Matériaux

élément	matériau	finition recommandée	finition teintes et matériaux non adaptés
soubassement	mortier de prompt et chaux	1. piquage, réfection à l'identique et badigeon à la chaux 2. piquage, mortier bâtard, enduit de parement minéral monocouche teinté	• peintures et enduits type plyolithe, RPE, ... finition ribbée ou grésée • pierre et tous matériaux de parement • Isolation par l'extérieur
façade	enduit à la chaux	1. reprise d'enduit ou piquage, enduit à la chaux et badigeon 2. piquage, mortier bâtard, enduit de parement minéral monocouche teinté	• peintures et enduits type plyolithe, RPE, ... finition ribbée ou grésée • Isolation par l'extérieur
colombages	enduit	peinture en solution aqueuse, finition mate ou satinée	peinture plastique et teinte couleur bois
encadrement	pierre	badigeon à la chaux ou peinture silicatée	peinture plastique, mise à nu de la pierre
menuiserie	bois	peinture*	lasure et vernis, PVC et aluminium
porte	bois	peinture	lasure et vernis, PVC et aluminium
volets	bois	peinture	lasure et vernis, PVC et aluminium
rives	bois	peinture	lasure et vernis, PVC et aluminium
toiture	tuiles	tuiles rouge ou marron	tout autre type de couverture

* Si on applique une peinture protectrice uniquement sur la face extérieure du châssis, croyant ainsi protéger le bois contre les agressions extérieures, on s'expose à de grave dangers de pourrissement du châssis. La vapeur venant de l'intérieur migre vers la face extérieure et est arrêtée par la présence de la couche de protection extérieure, piégeant ainsi la vapeur au sein du châssis avec le risque que celle-ci atteigne sa température de rosée et condense....

Isolation et grenelle de l'environnement :

Pour atteindre les objectifs du grenelle de l'environnement, il faudrait rénover d'ici 2050 l'ensemble des bâtiments construits avant 1975 pour atteindre des consommations de chauffage de 50 kWh/m2/an. La moyenne nationale étant, actuellement, pour le chauffage autour de 328 kWh/m2/an (!)

L'isolation par l'intérieur est à privilégier. En cas d'isolation extérieur, veiller à reproduire les éléments de modénatures et le marquage du soubassement par une sur-épaisseur d'enduit.. Une «solution technique de référence» recommandée par le bureau d'étude Enertech, permet d'atteindre ce niveau de 50 kWh/m2/an dans tous les cas :
Il s'agit de mettre en place :
- Une ventilation double flux avec échangeur (rendement 70% min.)
- Une isolation des combles avec une résistance thermique minimum R= 7,5 m2.K/W (env. 30 cm d'isolant)
- Une isolation des murs avec une résistance thermique minimum R= 4,3 m2.K/W (env. 15 cm d'isolant)
- Une isolation du plancher bas avec une résistance thermique minimum R= 4,3 m2.K/W (env. 15 cm d'isolant)
- Des menuiseries bois Uw= 1,1 W/m2K
- Une chaudière bois ou gaz à condensation ou fioul à haut rendement ou pompe à chaleur (coef de performance >3)

Isolation par l'intérieur :

L'isolation des murs par l'intérieur peut se réaliser rapidement, pièce par pièce, en toute saison.
Reste que l'isolation des murs par l'intérieur présente certains inconvénients :
- elle diminue l'inertie thermique du bâtiment et donc sa capacité à maintenir un bon confort d'été (risque de surchauffe)

- elle ne résout pas les problèmes de pont thermique
- elle diminue la surface des pièces
- elle peut entraîner des désordres hygrothermiques dans les murs anciens : condensation, dégradation de la maçonnerie...
    - risque de condensation interne par diffusion de vapeur
    - risque de condensation interne par transport de vapeur de convection
    - risque de condensation interne en été
    - risque de dégradation de la maçonnerie par variations de températures

Faire appel à un professionnel pour prévoir et résoudre ces désagréments.

C. Extensions

La question de l'extension est directement liée à l'amélioration du confort et de la surface habitable du logement. On observe que l'extension suit la vente dans un cas sur trois, mais que cette extension a une chance de dénaturer la maison.
En cas d'extension, la protection de ce patrimoine est confrontée aux questions suivantes :
- lisibilité : le volume d'origine doit rester identifiable après l'extension; l'extension ne doit donc pas constituer une déformation du volume d'origine (par exemple par étirement).
- hiérarchie : le volume d'origine doit rester prépondérant après l'extension; l'extension doit donc porter sur des masses sensiblement plus petites que l'existant .
- filiation : l'extension peut dialoguer avec le bâti d'origine, soit par correspondance (respect des lignes de composition du bâti principal) soit par opposition.

D. Ravalement et principes de coloration

1. Le ravalement

Définition :

On entend par ravalement toutes les opérations qui ont pour but de remettre la façade en bon état. La notion de ravalement recouvre plusieurs opérations que l'on peut classer par ordre chronologique d'exécution **:**

- analyse préliminaire du support et de son environnement
- identification des matériaux
- nettoyage
- réparation, consolidation, rejointement des parements
- protection du parement

Objectifs du ravalement :

Assurer la pérennité du bâti et respecter la valeur patrimoniale du site :

- respecter la logique de coloration d'origine
- retrouver les techniques de mise en oeuvre, ainsi que les matériaux utilisés à l'origine
- proposer de nouvelles teintes et la possibilité d'utiliser des techniques te des produits contemporains.
- assurer la pérennité du bâtiment à long terme, par la mise en oeuvre de matériaux de qualité.

Il s'agit de mettre en valeur le patrimoine de la cité, les qualités du bâti, la richesse apportée par les éléments de décor, en respectant les logiques de coloration et de finition, par la mise en oeuvre de techniques appropriées.

Le nettoyage des façades :

Les techniques :

-les procédés à sec qui enlèvent la saleté mais n'ont pas de vertus curatives.
- les procédés en phase humide ou aqueuse, capable de dissoudre les sels à l'origine de certaines maladies de parement
- le nettoyage chimique (dosé avec précision) qui peut avoir des vertus curatives sur certaines pathologies chroniques

Le choix des méthodes. Le choix résulte des données propres à chaque ravalement, qui sont :

- la nature, le type de destination de l'immeuble.
- la nature et l'état du parement (encrassement et vieillissement)
- les énergies disponibles (eau, air comprimé, électricité, gaz...)
- les possibilités d'accès
- le budget
- la réglementation
- l'environnement
- le résultat désiré

Les résultats :

En ce qui concerne les objectifs à atteindre, la mise en oeuvre des techniques de nettoyages doit respecter la nature et le caractère des façades sur lesquelles elles s'appliquent : il vaut mieux savoir se limiter à un nettoyage mesuré qui conservera la «patine» de l'immeuble plutôt que de chercher à tout prix à donner un aspect neuf en prenant le risque d'amorcer la destruction du parement

2. Principes de coloration

Respecter et retrouver les logiques de coloration d'origine : effets de contrastes de couleur (oppositions clair/obscur, chaud/froid, de quantité) ainsi que les types de matériaux et de finition tout en proposant de nouvelles teintes

- proposer une gamme de teinte qui correspond à la composition de la façade et à son décor : soubassement, façade, portes, volets, encadrements, fauxpans de bois, etc...

- introduire deux gammes de teintes possibles : soutenues et moyennes avec des dominantes chaudes et froides dans chaque gamme.

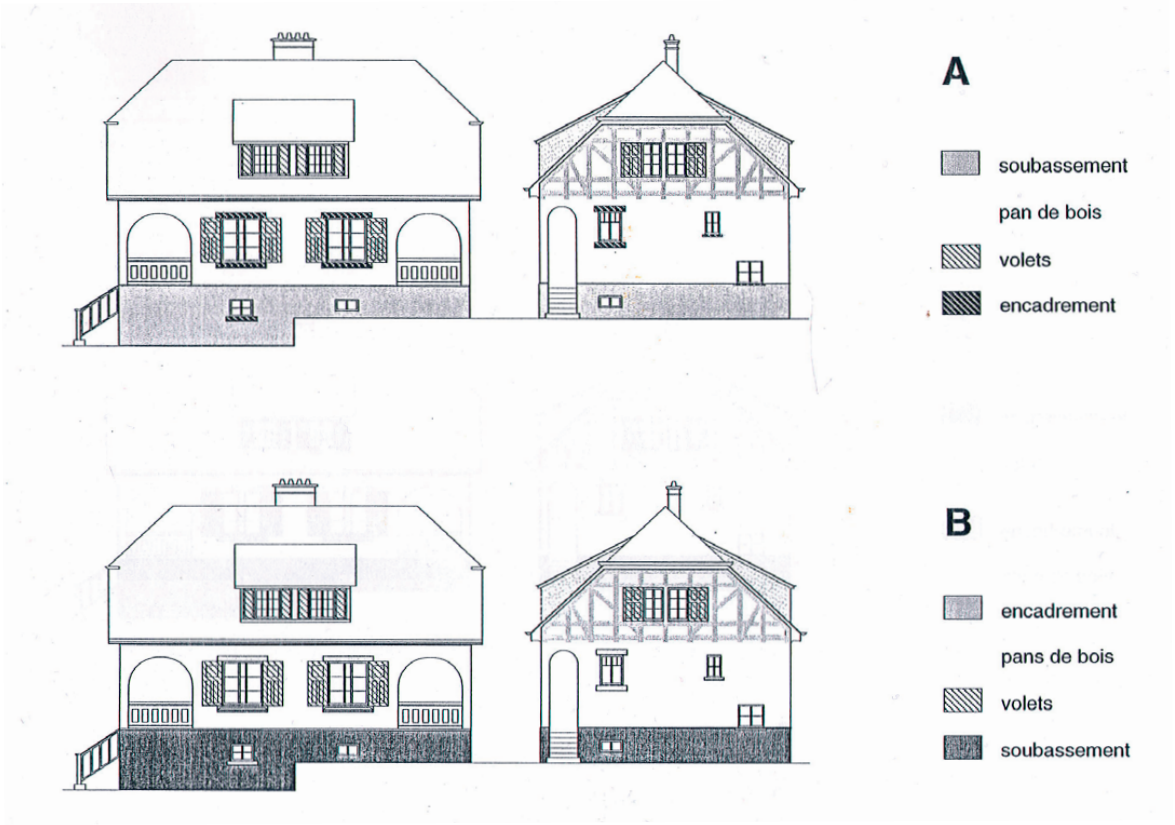
- conserver et introduire des variantes dans la différenciaition des teintes du décor et de la modénature en retenant trois principes de coloration.

A teinte identique pour soubassement et pans de bois, volets et encadrements différenciés.
B teinte identique pour encadrement et pans de bois, volets et soubassements différenciés.
C deux teintes dominantes : - soubassement et volets
- encadrements et pans de bois

- garder comme principe de base un fond de façade clair à dominante chaude (jaune, jaune orangé, rouge), les bleus et les verts sont admis.

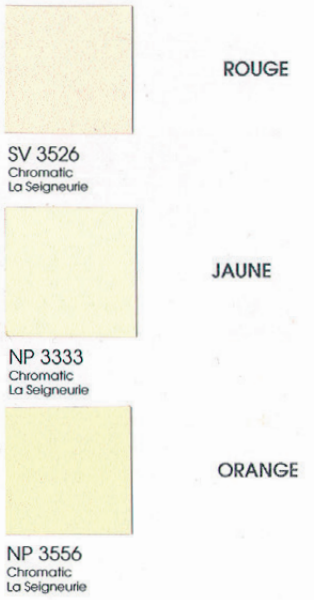
Le choix des teintes doit se faire de façon harmonieuse, en recourant à des teintes participant de la même gamme chromatique pour éviter les contrastes trop forts.

• L'HABITAT


A
soubassement
pan de bois
volets
encadrement
B
encadrement
pans de bois
volets
soubassement
C
soubassement
volets
encadrement
pans de bois

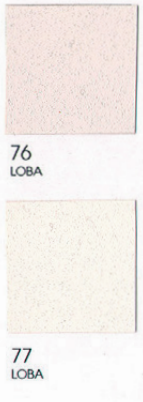
LES TEINTES CLAIRES - LA FACADE

DOMINANTE CHAUDE



DOMINANTE FROIDE

LES GRIS



LES TEINTES MOYENNES - MODENATURE

PORTES - VOLETS
PAN DE BOIS

SOUBASSEMENT
ENCADREMENT - PAN DE BOIS

LES TEINTES SOUTENUES - MODENATURE

PORTES - VOLETS - SOUBASSEMENT
ENCADREMENT - PAN DE BOIS

• LES EQUIPEMENTS PUBLICS

NP3084
Chromatic
La Seigneurie

FAÇADE

SV 3702
Chromatic
La Seigneurie

SOUBASSEMENT

BD 3501
Chromatic
La Seigneurie

PORTES

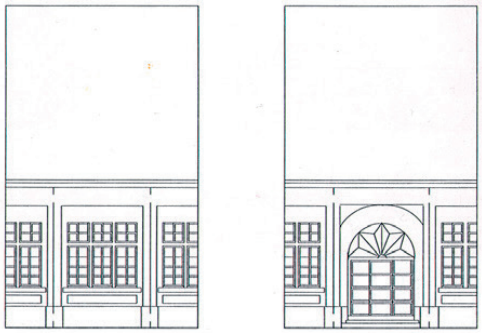
NP 3004
Chromatic
La Seigneurie

MENUISERIES

SV 3704
Chromatic
La Seigneurie

FERRONNERIE

PIGNON PRINCIPAL



PRINCIPE DE COMPOSITION DE LA FAÇADE LATERALE

ECH 1/200 EME

NP 3081
Chromatic
La Seigneurie

FAÇADE

SV 3289
Chromatic
La Seigneurie

PORTES & VOLETS

NP 3288
Chromatic
La Seigneurie

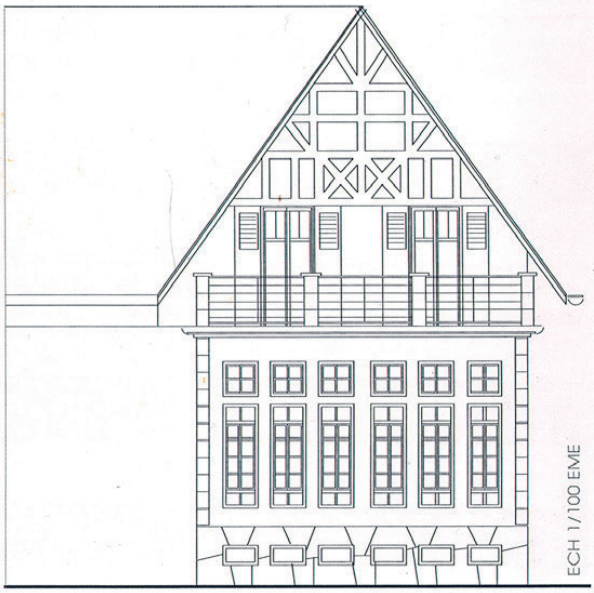
PANS DE BOIS

NP 3004
Chromatic
La Seigneurie

MENUISERIES

TF 3706
Chromatic
La Seigneurie

FERRONNERIE



ECH 1/100 EME

• EXEMPLES D'ASSOCIATIONS DE TEINTES

Remarque : ce nuancier est consultable en mairie est a été mis au point par Françoise HAMPE, architecte coloriste, pour le projet de zppaup de 1998

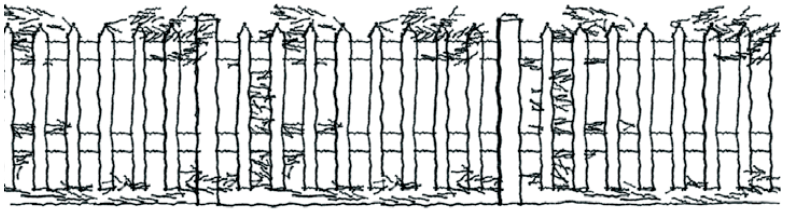
E. Clôtures et plantations

1. Clôture.

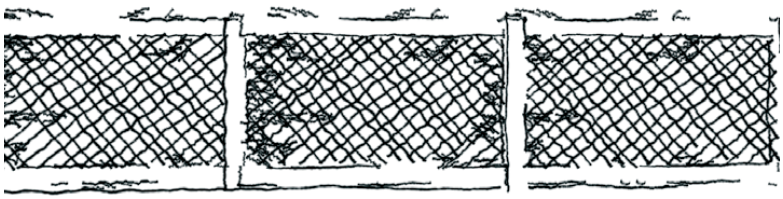
Différents types de clôtures prédominent dans la cité
- Clôture à claire-voie en lattes bois peint blanc
- Clôture à claire-voie en lisses béton et grillage
- Clôture à claire-voie en élément préfabriqués béton
- Clôture à claire-voie losangée en chataignier
- Clôture à claire-voie droite en chataignier
- Clôture maçonnée

Les clôtures marquent la limite entre l'espace public et l'espace privé et participent de l'ambiance de la rue. Unité, alignement, simplicité des matériaux et des traitements, sont des objectifs à atteindre.

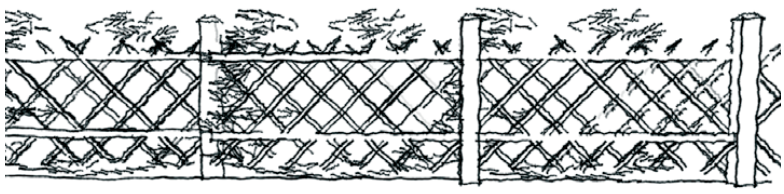
A privilégier :
- Les types de clôture «historiques» qui permettent de préserver une transparence vers le jardin et la maison.
  - Clôture à claire-voie en lattes bois droite



- Clôture à claire-voie en lisses béton et grillage



- Clôture à claire-voie losangée en chataignier



- L'objectif reste de conserver une certaine unité le long de la rue, le type de clôture à choisir pour une parcelle devrait être le type de clôture dominant dans le secteur.
- Les matériaux simples, d'aspect brut :
    - bois
    - grillage treillis en acier
    - béton brut formant poteau, lisse horizontale et bordure
- Les couleurs homogène, évitant tout effet de distinction entre les différents éléments composants l'ensemble de la clôture, ou entre les diffèrentes clôtures constituant le perspective de la rue.
- Les haies de doublage basses (1,20m) d'essences locales à feuillage caduque ou semi-persistant

2. Alignement d'arbres :

Certaines parcelles présentent encore des arbres qui ont été plantés à l'arrière de la clôture avec le souci de composer un alignement par rapport à la voie. Ces arbres devraient être entretenus ou replantés par des sujets identiques à ceux d'origine.
L'espace entre la clôture et la façade principale ne devra pas être planté de conifères ou toutes espèces formant écran.

PRAGMA-SCF
38 rue de la Chambre ▪ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ▪ info@pragma-scf.com ▪ www.pragma-scf.com