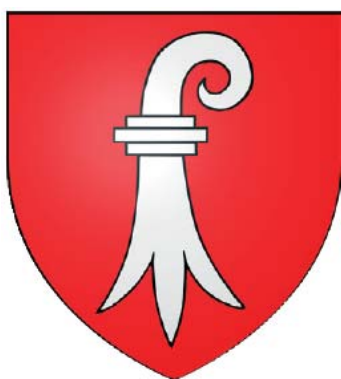


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification



STAFFELFELDEN

3. Règlement modifié

Articles U1, U2, U3, U5 et AU5
Recommandations

Projet de Modification simplifiée

Juin 2021

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		- La création ou l'extension de constructions destinées : - à l'habitat (<i>logement, hébergement</i>) ; - 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. - En zone Uc, n'est autorisée qu'une seule construction principale par unité foncière, selon état des unités foncière à la date d'approbation du PLU (15 mai 2018)	Les commerces et commerces de gros, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m².
SECTEUR Upa	- 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.		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	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 : - 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 (<i>industrie, entrepôt, bureau</i>) ;	- 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

U2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES°	
SECTEUR Uh	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.	- 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 (<i>Schlupf</i>) 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.
SECTEUR Ur	- 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'adossment 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.	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 ni dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, ni dans le cas de l'adossment à la partie aveugle d'une construction existante.
SECTEUR Uc	Les constructions principales doivent couvrir intégralement les <u>emprises d'implantations obligatoires</u> 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. La taille et la localisation de l'extension doivent veiller à ne pas dénaturer l'identité de la maison initiale. Voir sur ce point les <i>recommandations architecturales dans la cité Rossalmend</i> présentées en annexe 5 du présent règlement. 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).	
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
SECTEUR Uc	<u>la toiture devra répondre aux caractéristiques suivantes :</u> - 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. Pour les volumes d'extension de la construction principale, ne concernant que le niveau rez-de chaussée d'habitation, les toitures pourront comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente. L'emprise au sol cumulée de ces volumes d'extension à un ou deux pans de pente libre ne devra pas être supérieure aux 2/3 de l'emprise au sol de la construction d'origine (maison minière type). Voir sur ce point les <i>recommandations architecturales dans la cité Rossalmend</i> présentées en annexe 5 du présent règlement. Pour les annexes (garages, pergolas, abris de jardin, etc), les toitures pourront être plates ou comprendre un ou deux pans. - 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. Cette disposition cependant ne s'applique par pour les volumes d'extension de la construction principale ne concernant que le niveau rez-de chaussée d'habitation. Dans ce cas, les hauteurs des volumes d'extension veilleront néanmoins à opérer une bonne intégration architecturale avec la construction d'origine. Voir sur ce point les <i>recommandations architecturales dans la cité Rossalmend</i> présentées en annexe 5 du présent règlement. - 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	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 Up		La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Uet		La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEURs Ue - Ueis	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 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.
SECTEUR Uei		
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.

	U5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la zone U	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	En secteurs Uh - Ur - Uc - Ui - Up les clôtures : - 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 (y compris claustras si en limite séparative), 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, Les murs en gabions ne sont toutefois pas admis en secteur Uc. - En cas de plantation d'une haie en clôture, la pose de grillage (ou tout autre dispositif à claire-voie) en sus est autorisée en veillant à une implantation de celui-ci en termes de distance telle qu'elle permette un entretien aisé de la haie. La pose du grillage doit se faire côté extérieur de la haie, la hauteur du dit grillage ne pouvant être supérieure à celle de la haie. - Veilleront à une bonne intégration urbaine et paysagère dans leur environnement urbain et/ou naturel. Voir sur ce point les <i>recommandations pour les clôtures</i> présentées en annexe 6 du présent règlement et le paragraphe E des <i>recommandations architecturales dans la cité Rossalmend</i> en annexe 5 du présent règlement pour les clôtures en secteur Uc, - Implantées en limite de l'espace public elles auront une hauteur maximale de : 1 m dans le cas des murs maçonnés, 1,40 m dans les autres cas, y compris le mur bahut éventuel. - Implantées sur limites séparatives elles auront une hauteur maximale de : 1,80 m, mur bahut éventuel compris, - 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. En secteurs Ue et Uei les clôtures : - Doivent être constituées : par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie (y compris claustras si en limite séparative), 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. - Veilleront à une bonne intégration urbaine et paysagère dans leur environnement urbain et/ou naturel. Voir sur ce point les <i>recommandations pour les clôtures</i> présentées en annexe 6 du présent règlement, - 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, - Veiller à une distance entre la haie et la clôture permettant un entretien aisé de la haie. - 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 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 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 <i>recommandations architecturales dans la cité Rossalmend</i> présentées en annexe 5 du présent règlement.
SECTEUR Upa	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 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 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 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 (y compris claustras si en limite séparative), 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. - En cas de plantation d'une haie en clôture, la pose de grillage (ou tout autre dispositif à claire-voie) en sus est autorisée en veillant à une implantation de celui-ci en termes de distance telle qu'elle permette un entretien aisé de la haie. La pose du grillage doit se faire côté extérieur de la haie, la hauteur du dit grillage ne pouvant être supérieure à celle de la haie. - Implantées en limite de l'espace public, les clôtures auront une hauteur maximale de : 1 m dans le cas des murs maçonnés. 1,40 m dans les autres cas, y compris le mur bahut éventuel. - Implantées sur limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m, mur bahut éventuel compris. - Les clôtures édifiées veilleront à une bonne intégration urbaine et paysagère dans leur environnement urbain et/ou naturel. Voir sur ce point les <i>recommandations pour les clôtures</i> présentées en annexe 6 du présent règlement.
	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 <i>Palette végétale d'essences indigène</i> 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.

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)

C. Extensions

Rappel : Les recommandations par leur statut ne peuvent être strictement opposées aux autorisations du sol (permis, déclarations). Elles ont pour objectif d'orienter et de conseiller les pétitionnaires, en amont de leur projet, vers la qualité possible et escomptée au-delà des règles. Elles peuvent être le support pour un dialogue constructif entre pétitionnaires et services instructeurs, en amont ou en aval du dépôt de l'autorisation.



A privilégier : bonne intégration/qualité



A tolérer: intégration/qualité moyenne



A éviter : intégration/qualité faible



A ne pas retenir (interdit par le règlement) : mauvaise qualité/ intégration

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 présente un risque 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.

Pour respecter ces trois principes garants de l'identité des maisons minières lors de leur extension, les choix suivants sont opportuns :

- localiser de préférence tout ou partie de l'extension à l'arrière du volume d'origine, pour une extension peu visible depuis l'espace public ;
OU prévoir un décalage ou un décrochement d'au moins 1 mètre de l'extension (lorsque celle-ci ne concerne que le rez-de-chaussée) par rapport à la façade principale, de sorte à laisser lisible le volume d'origine et la symétrie initiale des maisons bifamille ;
- ET limiter les surfaces d'extension cumulées à moins des 2/3 de l'emprise au sol initiale de la maison, pour ne pas remettre en cause la typologie des maisons ainsi que l'harmonie tant à l'échelle de la parcelle qu'à celles de la rue et de la cité ;
- ET jouer sur les matériaux, la forme des ouvertures et la forme de la toiture pour un dialogue intéressant et heureux entre la maison d'origine et son extension. Soit par reprise des caractéristiques marquantes (voir chapitre A précédent), soit par un parti architectural en contraste bien réalisé (toiture à pente plus faible ou plate, fenêtres en longueur, revêtement de type bardage, ...)

En cas d'extension ne concernant que le niveau rez-de-chaussée, les précautions ci-dessous sont opportunes, dans les cas suivants :

- extension à toiture monopan : le faitage est positionné à hauteur de l'égout du toit de la construction principale ou en dessous,
- présence en façade d'éléments de décor ou de composition caractéristiques de la cité : le volume et le positionnement de l'extension sont pensés et réalisés de façon à ne pas masquer les éléments identitaires (faux pans de bois, ouverture cintrée, etc).



Extension réalisée à l'arrière, harmonie des lignes et matériaux, toiture monopan à hauteur de l'égout



Petite extension très en recul avec toiture à double pan, style et matériaux harmonisés.



Extension en recul : toiture et matériaux en harmonie avec la maison d'origine, sans masquer les pans de bois en pignon.



Extension en recul de la façade avec toiture 2 pans à croupe. Couverture et revêtement en harmonie



Volume de l'extension détaché de celui de la maison d'origine. Un élément de liaison à toit plat de faible surface fait le lien entre la maison existante et l'extension (source : UDAP, cité minière Sainte Barbe à Wittenheim).



Extension de taille raisonnable avec harmonie de traitement. Toutefois, un léger décrochement en façade à compter du garage et/ou une longueur de lucarne raccourcie pour permettre une toiture en croupe auraient mieux mis en avant le volume d'origine.



Toiture monopan en dessous de l'égout du toit, mais extension doublant presque l'emprise au sol et absence de décrochement.



Extension doublant et étirant la façade, toiture plate.

6. RECOMMANDATIONS POUR LES CLÔTURES

Annexe au règlement des zones U et AU.

Pour la cite minière (secteur Uc), se reporter au paragraphe E “clôtures et plantations” de l’annexe 5 “recommandations architecturales dans la Cité Rossalmennd”.

Rappel : Les recommandations par leur statut ne peuvent être strictement opposées aux autorisations du sol (permis, déclarations). Elles ont pour objectif d’orienter et de conseiller les pétitionnaires, en amont de leur projet, vers la qualité possible et escomptée au-delà des règles. Elles peuvent être le support pour un dialogue constructif entre pétitionnaires et services instructeurs, en amont ou en aval du dépôt de l’autorisation.

Le règlement autorise trois types de clôtures :

1. Les murs de finition soignée (maçonnés)
2. Les grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie (avec ou sans mur bahut),
3. Les haies vives de type champêtres.



Le règlement indique par ailleurs que ces clôtures doivent veiller à une bonne intégration urbaine et paysagère dans leur environnement urbain et/ou naturel.

Les recommandations suivantes sont dès lors énoncées pour guider la qualité architecturale et paysagère des clôtures, au regard du grand nombre de matériaux, de dispositifs, de combinaisons possibles et de contextes d’implantation :



A privilégier: bonne integration/qualité



A tolérer: integration/qualité moyenne



A éviter : integration/qualité faible



A ne pas retenir (interdit par le règlement) : mauvaise qualité/ integration

1. Les murs

Rappel du règlement : Les murs maçonnés doivent présenter une finition soignée sur toutes leurs faces.

Les murs maçonnés peuvent être constitués de pierres, de briques ou d’agglomérés.

Les matériaux de maçonnerie ne présentant pas une finition soignée pour être utilisés tels quels doivent être enduits.

Les murs en pierres sèches (sans liant) monté classiquement, ou bien encadrés dans un gabion (cage de fils métalliques) constitue en sus un refuge pour les insectes, ce qui favorise la biodiversité.

Les murs en béton moulé qui reprennent la texture de la pierre ou du bois existent également.



Mur maçonné non enduit : exemple de mur en pierre de grès



Mur maçonné enduit



Mur de pierre en gabion : une version revisitée du mur de pierre avec une esthétique et un rendu plus contemporains



Mur en aggloméré non enduit (double d'une haie intérieure) : l'esthétique, la qualité et l'intégration ne sont pas satisfaisantes

2. Les grilles, grillages et autres dispositifs à claire-voie

Rappel du règlement: Les grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie peuvent comporter ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 m. Les claustras sont autorisées uniquement en limite séparative.

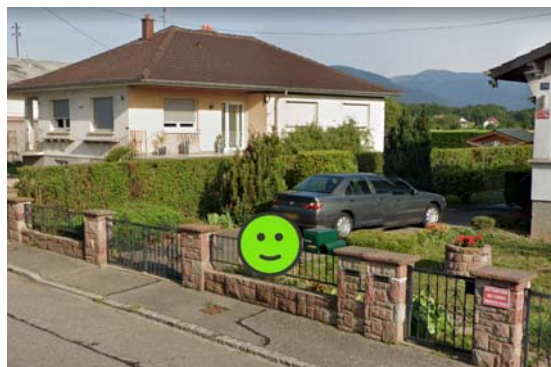
Cette catégorie de clôture regroupe tous les dispositifs à claire-voie, c'est-à-dire au travers desquels le regard peut aisément passé. Il s'agit de ne pas avoir de clôture opaque, pour autant des portions ou sections opaques au sein d'un linéaire peuvent être tolérées par endroits.

Les grilles et grillages sont des dispositifs à claire-voie de type métallique, avec des maillages ou espacements de taille plus ou moins importants. D'autres dispositifs à claire-voie existent, en bois, en métal, en PVC, voire en ciment, avec des éléments de type panneaux ajourés ou barrières. Les dispositifs opaques de type palissade ou claustra ne sont autorisés qu'en limite séparative.

Les clôtures à claire-voie peuvent être édifiées ainsi sur toute leur hauteur ou bien uniquement en partie supérieure d'un mur-bahut. Elles peuvent aussi être doublées d'une haie intérieure et/ou extérieure, en veillant à ce que l'interdistance et l'accès en permettent l'entretien.



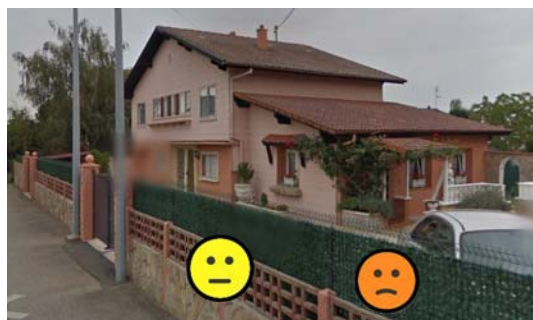
Clôture sur rue de type barrière sur mur bahut



Clôture sur rue de type grille métallique sur mur bahut



Clôture sur rue de type grillage sur toute la hauteur



Clôture à claire-voie en ciment sur mur-bahut mais doublée par un grillage occulté par une haie artificielle



Clôture sur limite séparative de type claustra en bois doublée d'une haie contrebalançant la monotonie.



Clôture sur rue de type claustra en bois ne permettant pas ou peu de lien visuel entre l'espace privé et public.



Clôtures sur rue de type grillage ou grille, rendues opaques par des éléments en remplissage (lames) ou en doublage (films, canisses, haie artificielle, etc) : ces dispositifs dénaturent la clôture d'origine et empêchent le lien visuel entre l'espace privé et public)

3. Les haies vives

Rappel du règlement: Les haies doivent présenter l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis dans la palette végétale d'essences indigènes reproduites en annexe (voir annexe 4).

Une haie peut soit constituer à elle-seule une clôture, soit agrémenter ou doubler un autre type de clôture édifié.

En sus de la fonction de délimitation des espaces et des propriétés, la haie apporte une plus-value paysagère dans le paysage urbain pour une meilleure intégration des espaces bâtis dans le grand paysage. La haie apporte surtout une plus-value environnementale par sa contribution à la biodiversité et aux écosystèmes locaux et par sa contribution à la rétention de l'eau et à la purification de l'air et à la protection contre les risques et nuisances.

Types de haies :

À privilégier :

Les haies de forme libre, composées d'arbustes de port libre et d'essences variées, permettent d'éviter les tailles régulières et les formes trop artificielles associées. Un choix judicieux d'essences locales diversifiées (voir liste en annexe 4) permet d'alterner feuillage persistant et caduc et périodes de floraison pour une variété d'effets suivant les saisons, de favoriser une biodiversité locale et garantit une meilleure adaptation au sol et une meilleure et résistance aux aléas climatiques et aux maladies.



Haie d'arbustes en limite séparative doublant un grillage : agrément paysager et biodiversité des jardins



Haie de part et d'autre d'une barrière (en limite sur rue) : agrément paysager et rafraîchissement de l'espace public



Haie champêtre seule, sans autre clôture, en limite de voie et en limite d'urbanisation : transition paysagère et écologique avec les espaces agricoles et naturels attenants



Haie de plantes grimpantes à fleurs intérieure à un grillage en limite de voie : agrément paysager et biodiversité contrastant avec le reste du linéaire traité en haie artificielle synthétique déroulée sur le grillage

À éviter ou non conforme au règlement:

Les haies monospécifiques, qui plus est composées d'essences à feuillage persistant dense et à croissance rapide, sont proscrites (thuya, laurier, épicéa, troène, etc). Ces essences sont en outre souvent plus propices aux maladies.

Les haies ne doivent pas dépasser les hauteurs autorisées par le règlement et le code civil. Elles doivent pour ce faire être entretenues et taillées en tant que de besoin.



Haie de laurier (à gauche) ou de thuya (à droite) s'étirant sur tout le linéaire sur rue et créant un écran végétal totalement opaque sans lien visuel avec l'espace public. Hauteur des thuyas très supérieure à celle réglementaire



Haie d'essences non locales (bambous) et non champêtres (épicéa), dont la hauteur dépasse celle autorisée, faute de taille des sujets.

Modes d'implantation :

Le mode d'implantation des sujets joue sur l'effet paysager créé ainsi que sur la perméabilité des vues entre les espaces situés de part et d'autre de la haie.

La hauteur des sujets et de la haie (selon les essences et/ou l'action de la taille des arbustes) est également déterminante sur ces points.

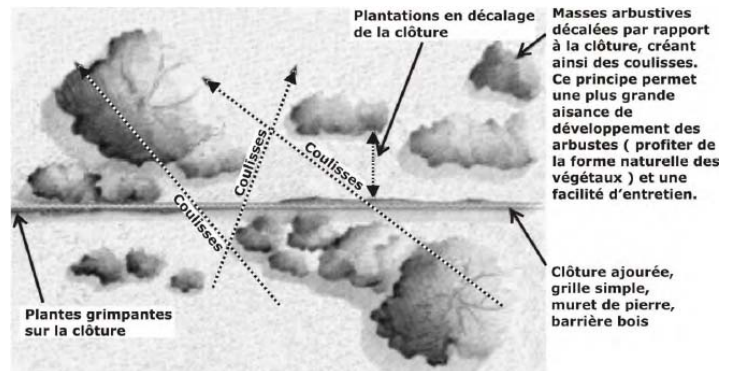


Entre parcelles privées :

Principe de la haie à coulisses,

Pour se protéger du regard sans toutefois clore visuellement sa parcelle par une forte densité végétale. Il s'agit de planter tantôt sur la limite, tantôt en retrait et en décalage afin de créer des «coulisses» végétales, qui évitent de présenter un aménagement trop linéaire.

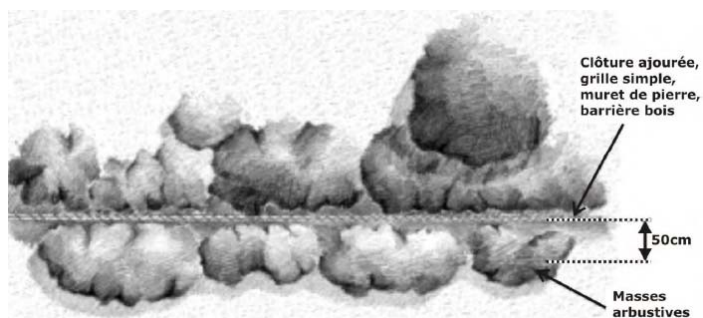
Le principe des grimpantes peut être utilisé pour traiter les espaces de clôture dégagés.



Principe de la haie dense,

Pour un massif végétal très fourni sur deux rangs, faisant davantage écran et pour une intimité renforcée.

Pour une haie jouant davantage le rôle de refuge pour la petite faune



Entre parcelles privées et voies publiques :

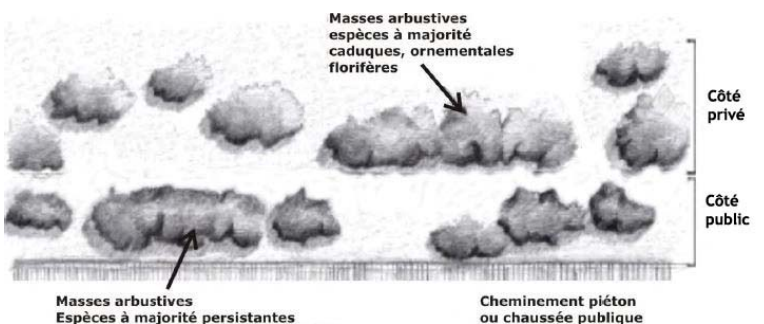
Principe de la haie en quinconce,

Pour créer une limite de qualité entre l'espace privé et l'espace public selon 2 rangs. La composition du rang varie en fonction de sa position (côté privé, côté public) et donc du rôle qu'elle joue.

Côté espace public, on utilise en majorité des espèces persistantes (voir palette végétale), qui permettent de créer un écran visuel en toute saison.

Côté espace privé, on peut employer davantage d'essences florifères, horticoles (voir palette végétale).

NB : Ce type de haie trouve tout son intérêt si elle n'est pas doublée à l'avant d'une seconde clôture opaque. L'ajout d'un élément de clôture discret de type bordure, mur bahut, ou éventuellement grille ou grillage peu dense est néanmoins compatible.



DISTANCE DE PLANTATION ET HAUTEUR DES VÉGÉTAUX PRÈS DES LIMITES DE PROPRIÉTÉ (EXTRAIT DU CODE CIVIL).

Article 670

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Article 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

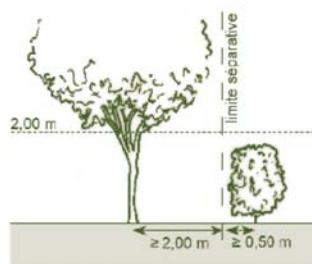
Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Article 673

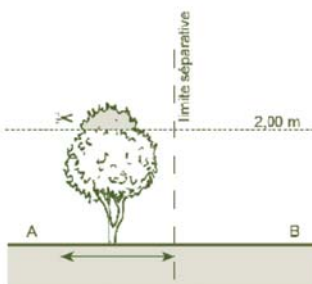
Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

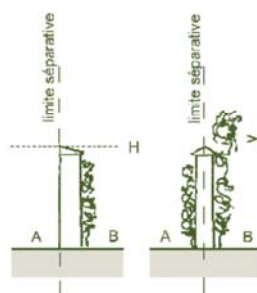
Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.



Un arbre de plus de deux mètres doit être planté à au moins deux mètres de la limite séparative. Une haie de moins de deux mètres peut être plantée à partir de 0,50 m de la limite séparative.

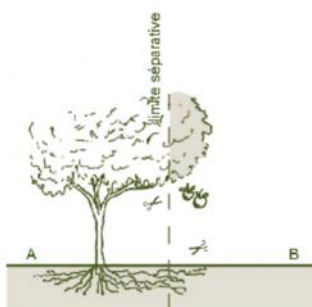


Si le végétal dépasse 2 mètres de hauteur alors qu'il se trouve implanté à moins de 2 mètres de la limite séparative, le voisin (B) peut exiger que A arrache l'arbre ou le réduise à la hauteur légale.



Si le mur appartient à B : A n'a pas le droit de planter en espalier. B a le droit de planter en espalier sans dépasser la hauteur H du mur.

Si le mur est mitoyen : A et B ont le droit de planter en espalier. Si l'espalier de B dépasse la hauteur H, A pourra exiger de B qu'il soit réduit jusqu'à H.



B ne peut pas couper les branches débordant sur sa propriété d'un arbre planté à la distance réglementaire par A, mais il peut contraindre celui-ci à le faire. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. B a par contre le droit de couper lui-même les racines qui dépassent la limite séparative.