Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
068-200066009-20211213-549C-2021-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/12/2021
Publication : 16/12/2021
CERTIFIE CONFORME Acte exécutoire le 16 décembre 2021 Le Président

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION
Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 13 décembre 2021

79 élus présents (103 en exercice, 17 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

PLU DE LA COMMUNE DE STAFFELFELDEN : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 (532/2.1.2/549C)

Le PLU de la commune de Staffelfelden a été approuvé par délibération en date du 15 mai 2018.

Après un peu plus de deux ans d'application et au regard des autorisations du droit des sols instruites, il est apparu nécessaire de procéder à quelques rectifications et ajustements du document pour clarifier certaines dispositions réglementaires et sécuriser la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Par arrêté du 12 novembre 2020, Mulhouse Alsace Agglomération a ainsi engagé une procédure de modification simplifiée du PLU à la demande de la commune de Staffelfelden, notamment pour préserver la qualité du paysage de la cité minière, et plus précisément, pour :

- préciser les règles applicables à la parcelle située à l'angle des rues « de l'eau qui court » et « cendrillon », classée en zone UC, pour laquelle la transcription des règles de cette parcelle sur le plan du PLU a été oubliée ;

- compléter les dispositions du règlement de la zone UC afin d'adapter les règles dans le cas d'extension des maisons de la cité Rossalmend ;

- revoir, dans le cadre des articles U5 et AU5 relatifs à l'intégration architecturale et paysagère, certaines dispositions concernant les clôtures.

Par délibération du Bureau, en date du 23 novembre 2020, les modalités de mise à disposition du public ont été définies comme suit :

- mise en ligne des pièces du dossier sur le site de Mulhouse Alsace Agglomération *(*https://www.mulhouse-alsace.fr/*)* afin qu'elles soient consultables à distance ;
- mise à disposition du projet de modification simplifiée, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis émis par les Personnes Publiques Associées, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations, pendant un mois, à la Mairie de Staffelfelden, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Par courrier en date du 3 juin 2021, le projet de modification simplifiée a été notifié aux Personnes Publiques Associées.

Le 17 juin 2021, la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) a adressé un courriel à Mulhouse Alsace Agglomération pour l'informer que ce dossier n'appelle pas d'observations de sa part.

Le 13 juillet 2021, le projet de modification simplifiée a été notifié à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) dans le cadre d'une saisine au cas par cas.

Par décision en date du 27 août 2021, la MRAe a dispensé le projet de modification simplifiée de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Les modalités de mise à disposition ont été portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition par :
- la publication d'un avis dans la rubrique des annonces légales du journal l'Alsace, le 16 septembre 2021, ainsi que sur le site internet de Mulhouse Alsace Agglomération ;
- l'affichage du même avis à la mairie de Staffelfelden et au siège de Mulhouse Alsace Agglomération.

L'exposé des motifs, la décision de la MRAE et un registre de consultation ont ensuite été mis à la disposition du public du 27 septembre au 26 octobre 2021 inclus.

Par ailleurs, l'intégralité des pièces du dossier ont été publiées sur le site internet de Mulhouse Alsace Agglomération durant toute la période de mise à disposition afin qu'elles puissent être consultées à distance par le public qui a pu, le cas échéant, formuler ses observations par voie électronique.

Durant toute la période de mise à disposition, seule une contribution, formulée par courriel, a été réceptionnée, le 26 octobre 2021. Il s'agit du message envoyé par Maître David Bozzi, pour le compte de la SCI 19, propriétaire d'un bâtiment sis au 19 rue de l'eau qui court, dans la cité Rossalmend, à Staffelfelden.

Maître Bozzi sollicite, pour le compte de son mandataire, la suppression de :

- la disposition limitant le nombre de constructions principales par unité foncière en zone UC (article U1) ;

- l'aire d'implantation obligatoire et du recul minimal obligatoire inscrits au règlement graphique n°4b pour le terrain de la SCI19.

A l'appui de sa demande, deux arguments sont avancés :

- le PADD du PLU prévoirait d'accentuer la densification du tissu urbain afin de limiter la consommation foncière ;

- les unités foncières entourant la propriété de la SCI19 comporteraient chacune « deux maisons d'habitation », comme le démontrerait le plan reproduit dans leur courrier.

Concernant la densification du tissu urbain, le PLU a identifié des zones spécifiques dévolues à la densification. Or, la cité Rossalmend n'en fait pas partie. Bien au contraire, le diagnostic du PLU précise, page 75, qu'« une densification excessive remettrait en cause de manière irréversible le visage de la cité Rossalmend, ses qualités paysagères et sa valeur symbolique ».

Il ressort par ailleurs de l'orientation stratégique n° 10 du PADD que « la préservation, la valorisation et, dans certains cas, la reconquête du paysage de la cité Rossalmend s'impose comme un objectif central du PADD ».

L'objectif de densification, invoqué par la SCI 19, ne s'applique par conséquent pas à la cité Rossalmend.

Concernant les propriétés sur lesquelles seraient construites plusieurs maisons d'habitation, il s'avère qu'en réalité, les parcelles concernées disposent toutes d'une ou plusieurs dépendances annexes aux constructions principales existantes, et non de plusieurs constructions principales.

Aussi, dans la mesure où la proposition formulée aurait pour conséquence de densifier un secteur que les rédacteurs du PLU ont souhaité préserver de toute densification, afin de maintenir les caractéristiques architecturales et paysagères de la cité Rossalmend, il est proposé d'apporter une réponse défavorable aux demandes de la SCI 19.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 à 153-40, L153-45 à L153-48 et R153-20 et R153-21 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Staffelfelden approuvé le 15 mai 2018 ;

Vu la délibération du 18 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs du Conseil d'Agglomération au Bureau ;

Vu l'arrêté n°34/2020 en date du 11 juillet 2020 donnant délégation de fonction au Vice-Président Rémy Neumann dans le domaine de l'urbanisme prévisionnel ;

Vu l'arrêté du Président de Mulhouse Alsace Agglomération en date du 12 novembre 2020 prescrivant la procédure de modification simplifiée du PLU de Staffelfelden ;

Vu la délibération du Bureau de Mulhouse Alsace Agglomération en date du 23 novembre 2020 définissant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de Staffelfelden ;
Vu l'avis de la Collectivité Européenne d'Alsace en date du 17 juin 2021 ;

Vu la décision de la MRAe, en date du 27 août 2021, de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée à évaluation environnementale ;

Vu le dossier mis à disposition du public du 27 septembre au 26 octobre 2021 ;

Vu le bilan de la mise à disposition, présenté par Monsieur Rémy Neumann, Vice-Président en charge de l'Urbanisme Prévisionnel ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU de Staffelfelden est prêt a être approuvé ;

Au vu de ces éléments, après en avoir délibéré le Conseil d'Agglomération :

- prend acte du bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Staffelfelden ;
- émet un avis défavorable concernant la demande de la SCI 19 ;
- approuve le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Staffelfelden, tel qu'il est annexé à la présente ;
- autorise le Président de Mulhouse Alsace Agglomération ou son représentant à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- indique que le dossier du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Staffelfelden et dans les locaux de Mulhouse Alsace Agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture.

Conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Mulhouse Alsace Agglomération et à la mairie de Staffelfelden, durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Enfin, cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de Mulhouse Alsace Agglomération et sera notifiée au Préfet.

PJ : Projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Staffelfelden

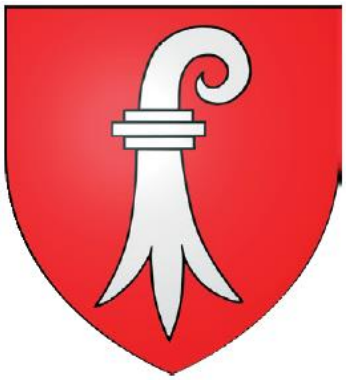
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

CERTIFIE CONFORME
Le Président

Fabian JORDAN

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME



STAFFELFELDEN

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

1. Notice de présentation
Complément au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président

Remy NEUMANN

Sommaire

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION 3

1.1 CHRONOLOGIE 3
1.2 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 3
1.3 CHOIX DE LA PROCEDURE 4
1.4 SITUATION GEOGRAPHIQUE 4

2. EXPOSE DES MODIFICATIONS ET MOTIFS 6

2.1 AJUSTEMENTS DES REGLES RELATIVES AUX CLOTURES ET AJOUT DE RECOMMANDATIONS 6
2.2 AJOUT DE REGLES MANQUANTES DANS LA CITE MINIERE (AIRE D'IMPLANTATION, RECUL, UNITE FONCIERE) 14
2.3 AUTORISATION DES TOITURES MONOPAN POUR L'EXTENSION DE MAISONS MINIERES ET AJOUT DE RECOMMANDATIONS 18

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET ARTICULATION AVEC LE SCOT 22

3.1 COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU AVEC LE SCOT 22
3.2 INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 22

1. Contexte et objet de la modification

1.1. Chronologie

Par délibération en date du 15 mai 2018, le Conseil Municipal de Staffelfelden a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.
Dans le cadre de ce PLU, les grands axes du développement futur de la commune ont été définis à travers des objectifs traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ils ont été, par la suite, transposés dans les documents réglementaires écrit et graphiques ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Par l'approbation du PLU, ces dispositions sont devenues applicables aux autorisations du sol.

Après un peu plus de deux ans d'application, et au regard des autorisations du droit des sols instruites et des projets connus, il est apparu nécessaire de procéder à quelques ajustements des documents du PLU. A l'instar d'une première procédure de modification simplifiée du PLU, déjà menée et approuvée le 16 septembre 2019.
C'est pourquoi, par arrêté en date du 12 novembre 2020, faisant suite à une demande émise par la commune de Staffelfelden en date du 26 février 2020 (lettre du maire adressée au président de m2A), Mulhouse Alsace Agglomération, devenue compétente en matière de document d'urbanisme pour l'ensemble de ses communes membres, a décidé de l'engagement d'une seconde modification simplifiée du PLU de Staffelfelden.

1.2. Objet de la modification simplifiée

Au regard des autorisations du droit des sols instruites ces deux dernières années et des projets connus, il est apparu nécessaire de procéder à quelques ajustements ponctuels du règlement écrit. Une erreur matérielle de tracé du zonage est également apparue, qu'il conviendrait de rectifier.

Plus précisément, le projet de modification a pour objectifs de :

- préciser les règles applicables à la parcelle située à l'angle des rues de « l'Eau qui court » et « Cendrillon », classée en zone UC, mais pour laquelle contrairement à toutes les autres et par erreur, aucune règle graphique ne figure sur le plan du PLU qui définit l'implantation des maisons de la cité Rossalmend ;
- compléter les dispositions du règlement de la zone UC afin d'adapter les règles dans le cas d'extension de maisons minières ;
- revoir dans le cadre des articles U5 et AU5 relatif à l'intégration architecturale et paysagère certaines dispositions concernant les clôtures (hauteur, claustras, grillage).

La présente note constitue un additif au rapport de présentation approuvé de Staffelfelden.

1.3. Choix de la procédure

L'article L153-36 du Code de l'urbanisme stipule que le PLU fait l'objet d'une modification lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, dès lors que les modifications envisagées n'entrent pas dans les cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31.

Or, en l'occurrence, l'ensemble des modifications projetées n'entrent pas dans les champs d'application de la révision car elles ne sont ici pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les modifications envisagées pour le PLU de Staffelfelden entrent donc dans le champ d'application de la modification. Le Code de l'urbanisme prévoit en outre, à l'article L153-45, que la modification du PLU peut se réaliser sous la forme d'une procédure simplifiée lorsque les modifications projetées ont, soit pour objet la rectification d'erreurs matérielles, soit n'ont pas pour effet :

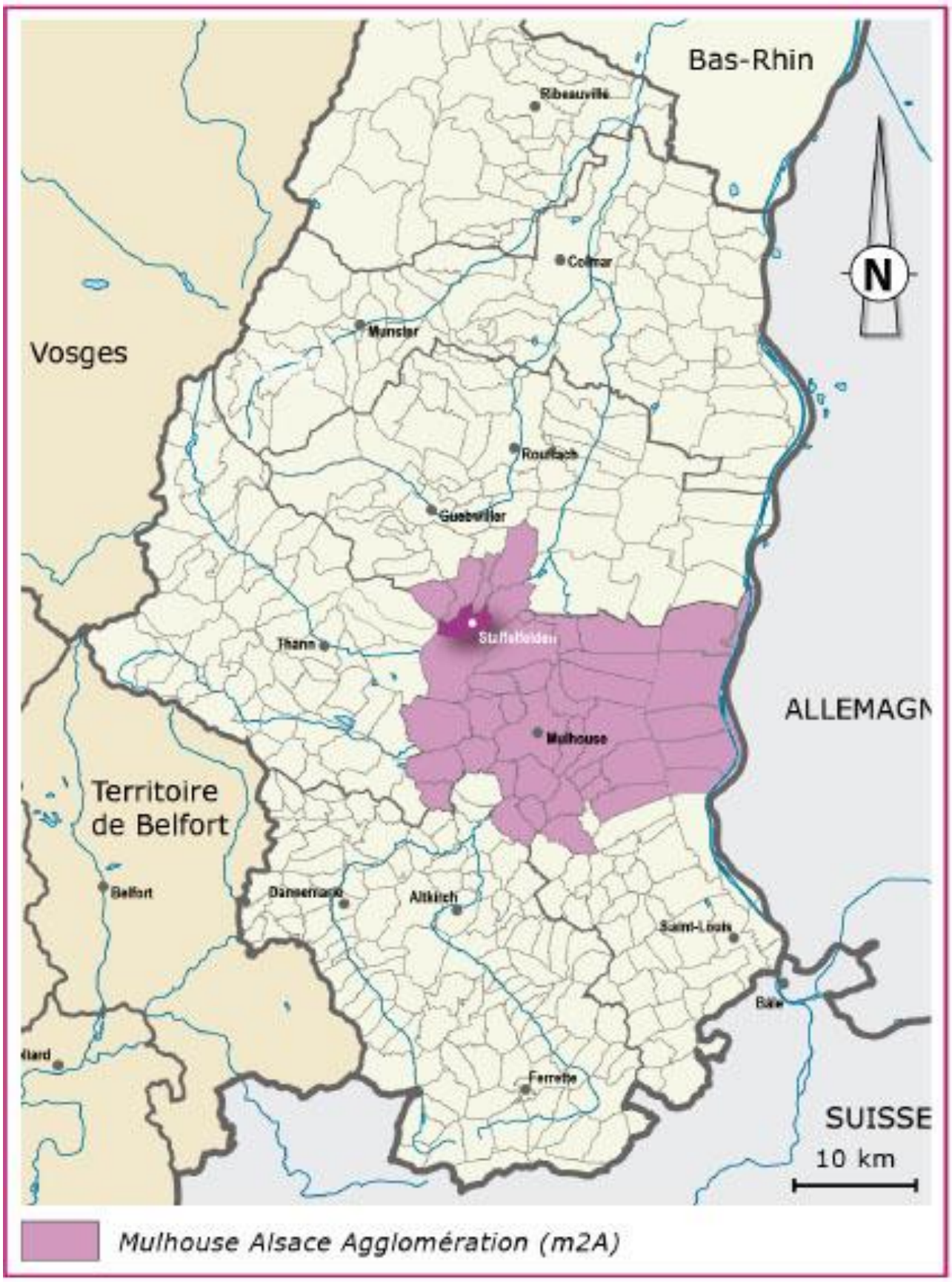
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En conséquence, les modifications souhaitées par la commune de Staffelfelden relèvent du champ d'application de la modification simplifiée.

1.4. Situation géographique

Au plan administratif, la commune de Staffelfelden est située dans l'arrondissement de Mulhouse et dans le canton de Wittenheim. La commune est rattachée à la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) qui regroupe 39 communes et 267 759 habitants, soit plus d'un tiers de la population du Haut-Rhin. Au recensement de 2017, STAFFELFELDEN comptait une population de 3 959 habitants.

Au plan géographique, Staffelfelden est situé au pied du massif des Vosges à 15 km au nord-est de Mulhouse dans la zone naturelle du Bassin potassique. La commune s'étend sur une superficie globale de 742 hectares et elle est traversée par la Thur.
Grâce à la richesse du sous-sol, au début du 20e siècle, le village agricole initial s'est transformé et développé substantiellement par l'exploitation de mines de potasse sur le ban communal. Celle-ci a cessé au début des années 2000, mais la commune a conservé le même nombre d'habitants qu'au plus fort de l'exploitation. Staffelfelden compte désormais un patrimoine historique singulier par la présence des friches minières, et de cités ouvrières, dont la cité Rossalmend (à cheval sur les bans de Wittelsheim et de Staffelfelden pour l'essentiel) comportant près de 700 maisons au style architectural très typé.
La commune est en bordure de l'aire urbaine de Mulhouse et proche en particulier, de Wittenheim, pôle secondaire qui structure le nord de l'agglomération mulhousienne par sa densité de services et sa grande zone commerciale. Staffelfelden se situe sur la ligne ferroviaire Strasbourg-Mulhouse-Bâle et la gare de Staffelfelden est encore desservie par une quinzaine d'aller-retour par jour.


Bas-Rhin
Ribeauvillé
Colmar
N
Vosges
Munster
Rouffach
Guebwiller
Thann
Staffelfelden
ALLEMAGN
Mulhouse
Territoire
de Belfort
Belfort
Dannemarie
Altkirch
Saint-Louis
Bâle
Ferrette
SUISSE
10 km
Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)

2. Exposé des modifications et motifs

2.1. Ajustement des règles relatives aux clôtures et ajout de recommandations

- **Nature des clôtures en zones U et AU**

En zone U, le règlement du PLU prévoit trois types de de clôtures possibles : les haies vives, les dispositifs à claire-voie (dont les grilles et grillages) comportant ou non un mur bahut ou bien les murs maçonnés. Les clôtures de type opaques non maçonnées ne sont pas permises. Toutefois, force est de constater le recours assez fréquent des habitants aux claustras, dont un certain nombre ne sont pas toujours ajourées et se révèlent opaques ou quasi-opaques.
A l'usage, la commune n'en tire pas nécessairement un bilan négatif en termes d'aspect extérieur. La plupart des claustras s'intègrent bien, mais certains dispositifs ou matériaux se révèlent moins appropriés. C'est pourquoi, la commune de Staffelfelden entend compléter son règlement dans son paragraphe relatif aux clôtures pour autoriser les claustras.
Par ailleurs, on voit de plus en plus de murs de type gabions. La commune n'y est pas défavorable sauf dans la cité minière, où cela dénote trop avec l'identité historique et architecturale de la cité (clôture d'origine à claire-voie). Ils seront donc interdits en secteur Uc.

En zone AU, le règlement du PLU ne permet que les clôtures de type haies à dominante d'arbustes caducs d'essences locales. Il est admis en sus la pose éventuelle d'un grillage sous réserve de l'implanter côté intérieur de la haie. Si cette exigence quant à l'implantation du grillage part de la bonne intention de privilégier pour l'aspect extérieur la vue sur un élément naturel (la haie) au lieu d'un élément métallique basique (le grillage), elle s'avère pénaliser le bon entretien de la haie : en limite séparative, les haies des voisins se retrouvent enserrées entre deux grillages et, en limite sur espace public, certains propriétaires délaissent l'entretien de leur haie considérant qu'il revient à la commune.
C'est pourquoi, la commune de Staffelfelden souhaite revoir la rédaction du règlement de façon à imposer l'implantation du grillage côté extérieur et en spécifiant que l'implantation du grillage (distance entre la haie et le grillage) doit se faire de sorte à permettre un entretien aisé de la haie.

En termes de hauteur des clôtures, la commune veut simplifier avec une seule hauteur de référence en limite séparative, 1,80 mètre quelle que soit le type de clôture. Elle souhaite aussi ajuster légèrement à la hausse la hauteur maximale admise sur rue (1,40 au lieu de 1,20 mètre) pour les clôtures n'étant pas des murs, pour être plus en phase avec les dispositifs vendus dans le commerce.

Dans un souci d'équité et d'harmonie, et parce que les contextes en termes de voisinage et de besoins d'intimité sont identiques, la commune souhaite également faire appliquer des règles similaires en zones U à vocation résidentielle et en zone AU.
Ainsi, les règles applicables en zone U (principes des 3 types possibles de clôture) et les règles applicables en zone AU (principe de haie combinable à un grillage extérieur) sont combinées et reprises à la fois à l'article U5 et à l'article AU5.

- **Recommandations pour les clôtures ajoutées en annexe du règlement**

Le règlement du PLU indique que les clôtures doivent veiller à une bonne intégration urbaine et paysagère dans leur environnement urbain et/ou naturel. La diversité des matériaux, des combinaisons possibles et des contextes paysagers peut générer une multitude de clôtures, s'avérant plus ou moins heureuses en termes d'intégration. Par ailleurs, la notion de « bonne » intégration est également subjective.
C'est pourquoi, afin de guider les pétitionnaires dans leur choix de clôtures, de matériaux et de mise en œuvre vers la qualité architecturale et paysagère escomptée, des recommandations sont ajoutées en annexe du règlement. Elles sont rédigées selon les trois grands types de clôtures (murs, dispositifs à claire-voie et haie) et illustrées par des photos.
Ces recommandations visent les clôtures édifiées en zones U et AU. Pour ce faire, une mention et un renvoi à ces recommandations en annexe sont ajoutés aux articles U5 et AU5.

Rappel : Les recommandations en annexe du règlement du PLU 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.

ARTICLE U5 — ARCHITECTURE ET PAYSAGE

	U5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS

Ensemble de la zone U	AMÉNAGEMENTS DES CLOTURES 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 cloture, 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 integration urbaine et paysagère dans leur environnement urbain et/ou naturel. Voir sur ce point les *recommandations pour les clôtures* présentées en annexe 6 du présent réglement et le paragraphe E des *recommandations architecturales dans la cité Rossalmend* en annexe 5 du présent réglement 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,
		  • ~~1,20 m~~ 1,40 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 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 integration urbaine et paysagère dans leur environnement urbain et/ou naturel. Voir sur ce point les *recommandations pour les clôtures* présentées en annexe 6 du présent réglement,
		• 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.

ARTICLE AU5 ARCHITECTURE ET PAYSAGE

AU5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS

Ensemble de la ZONE AU	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.
		• ~~Les clôtures éventuelles seront constituées de manière dominante d'arbustes cadues d'essence locale. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre côté rue et 2 mètre en limites séparatives de voisinage. L'éventuelle~~ En cas de plantation d'une haie en cloture, 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 ~~mais~~ doit se faire côté extérieur ~~intérieur~~ 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 integration urbaine et paysagère dans leur environnement urbain et/ou naturel. Voir sur ce point les *recommandations pour les clôtures* présentées en annexe 6 du présent réglement.

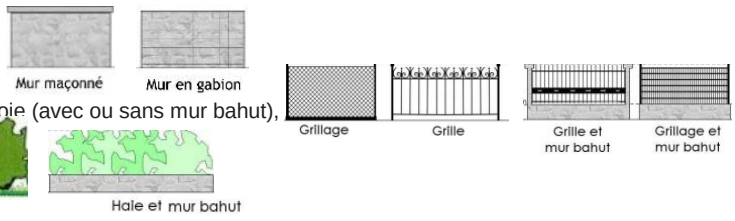
6. RECOMMANDATIONS POUR LES CLÔTURES

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 Rossalmend".

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 intégration/qualité

A tolérer: intégration/qualité moyenne

A éviter : intégration/qualité faible

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

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 enceints 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.

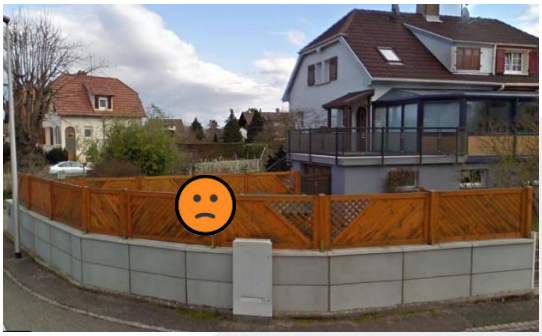
Clôture sur rue de type barrière sur mur bahut

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 (canisses, films, 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 presenter 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 delimitation des espaces et des propriétés, la haie apporte une plus-value paysagère dans le paysage urbain pour une meilleure integration 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 retention 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 diversifies (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 rafraichissement 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

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

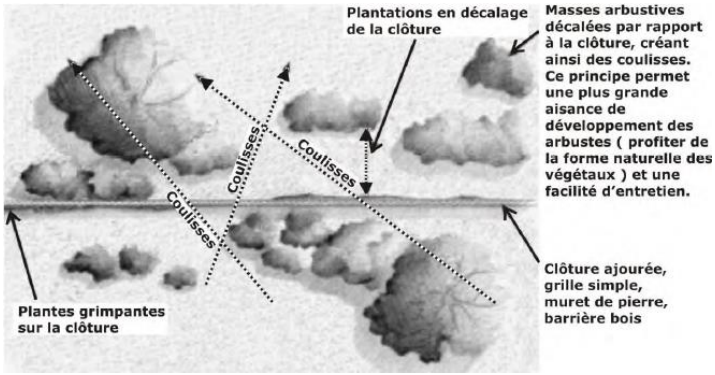
Modes d'implantation :

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,

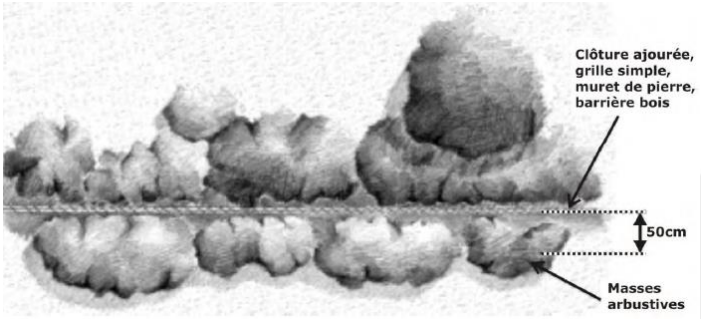
Pour se protéger du regard sans toutefois clore visuellement sa parcelle par une forte densité végétale. Il s'agit de planter tantôt sur la limite, tantôt en retrait et en décalage afin de créer des «coulisses» végétales, qui évitent de présenter un aménagement trop linéaire.
Le principe des grimpantes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

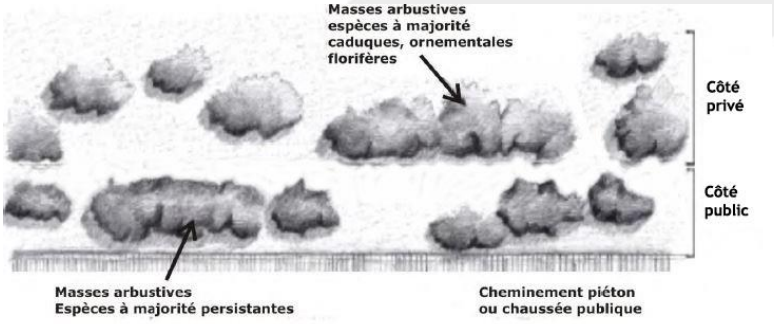


Entre parcelles privées et voies publiques :

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.



Rappel du Code civil :

Source : Guide de recommandations pour l'édification des clôtures (ville de Cholet)

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.

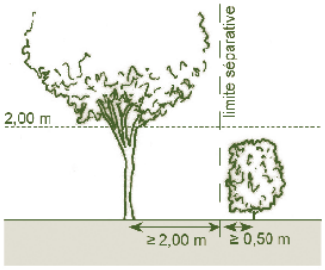
Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Article 673

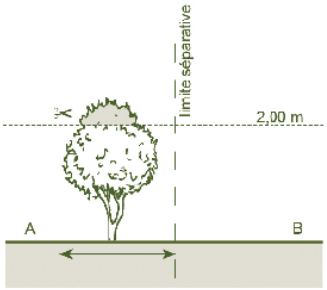
Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

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.

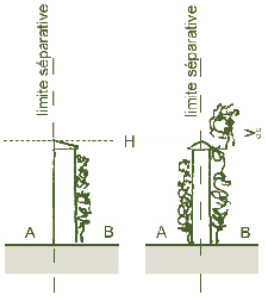
Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.



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.

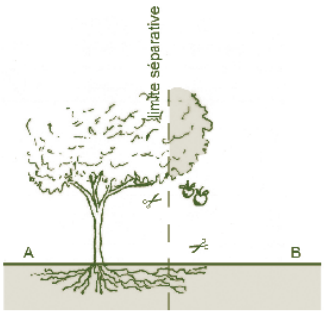


Si le végétal dépasse 2 mètres de hauteur alors qu'il se trouve implanté à moins de 2 mètres de la limite séparative, le voisin (B) peut exiger que A arrache l'arbre ou le réduise à la hauteur légale.



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.

2.2. Ajout de règles manquantes dans la cite minière (aire d'implantation, recul, unité foncière)

Dans le règlement graphique et écrit du PLU, les maisons de la cité minière Rossalmend font l'objet d'un zonage dédié dénommé Uc. Les dispositions réglementaires associées prévoient des règles d'implantation et d'aspect extérieur spécifiques très encadrantes de manière à préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères qui font l'identité et la valeur de ce patrimoine minier si particulier.

Parmi ces dispositions réglementaires spécifiques figure un principe d'« aire d'implantation obligatoire » ainsi qu'un principe de « reculement minimal obligatoire » par rapport aux voies publiques. Ces deux principes sont repérés au règlement graphique, sur l'annexe 4B dénommée Alignements et implantations spécifiques du bâti en secteur Uc.

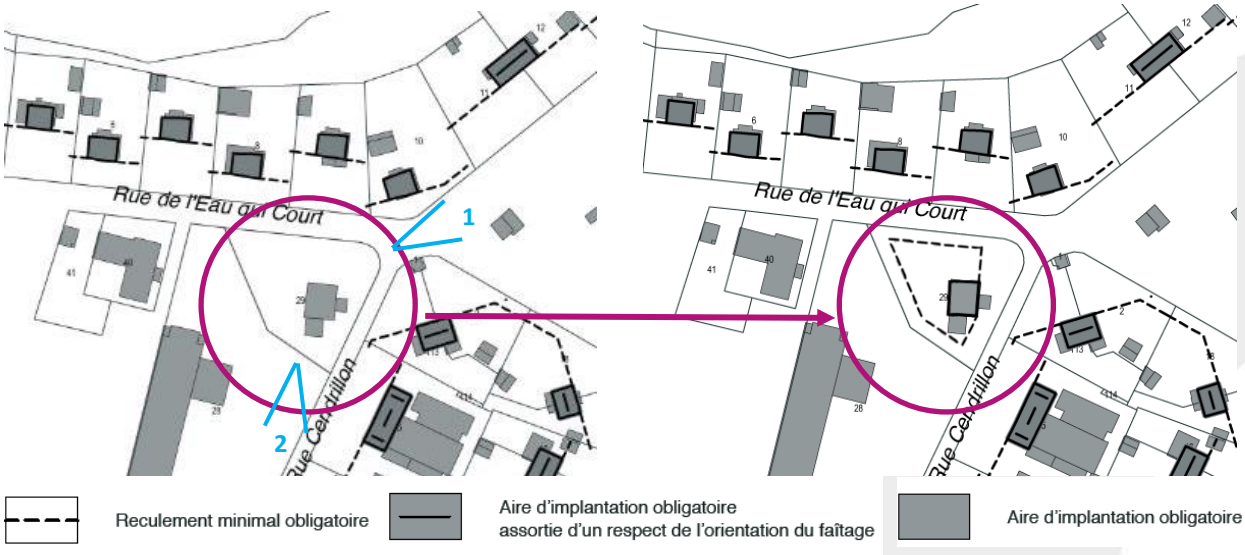
Lors de l'élaboration du PLU, des oublis ont été commis :

- une erreur matérielle sur une maison minière existante, oubliée pour la retranscription des règles d'implantation, car isolée sur un îlot occupé par des équipements,
- le non-report des dispositions de protection qui figuraient au PLU de 2010 (emprise constructible) pour les deux parcelles de la cité encore non bâties,
- la non-reprise de la règle limitant à une seule construction principale par unité foncière, auparavant inscrite dans le PLU de 2010.

<u>Erreur matérielle sur une maison minière existante :</u>

La maison minière en question est située au n°19 Rue de l'Eau Qui Court. Elle est désormais occupée par la micro-crèche les Chérubins de Staffelfelden. La parcelle de la maison a bien été classée en zone Uc comme les autres maisons minières. Mais celle-ci se trouvant isolée parmi un îlot de grands bâtiments et équipement publics, les règles graphiques d'aire d'implantation obligatoire et de reculement, apposées sur les îlots de maisons d'habitation des mines, ont été omises pour cette maison isolée.
Cette ancienne maison des mines présentant les mêmes spécificités architecturales à préserver que les autres maisons, il est justifié de lui appliquer les mêmes dispositions. Une ligne de reculement minimal est ajoutée sur tout le pourtour (car parcelle cernée par des emprises publiques) ainsi qu'une aire d'implantation obligatoire (maison isolée sur l'îlot ne justifiant d'une utile harmonie des faîtages).

L'annexe 4B du règlement graphique est dès lors modifiée tel que ci-dessous :



Vue 1

Vue 2

Une maison des mines qui a déjà fait l'objet de 2 extensions. Celle à l'avant ne serait aujourd'hui plus admise.

<u>Encadrement des implantations sur les 2 lots non bâtis de la cité :</u>

Tous les lots de la cité minière ont été bâtis suite à sa constitution, à l'exception des parcelles cadastrées 28 section 1 et 116 section 2, toutes eux situées rue de l'Eau qui court. Dans le précédent PLU, approuvé en 2010, était apposée au règlement graphique sur chacune de ces parcelles une « emprise constructible » calée sur une limite de reculement obligatoire, de manière à garantir que les futures constructions s'intègrent harmonieusement dans la composition d'ensemble de la cité minière. En évitant ainsi une implantation très en avant de la parcelle ou au contraire en fond de propriété.

Lors de la révision du PLU, il a été omis de reprendre ces dispositions. Il y a quelques années, la parcelle n°116 a fait l'objet d'un projet de construction d'une maison. Celle-ci a heureusement été implantée dans le respect de l'alignement des constructions voisines. Il s'agit de s'assurer qu'il en sera de même pour la parcelle n°28, par la reprise d'une règle graphique d'emprise constructible ainsi qu'une orientation de respect du faitage au regard des maisons voisines.

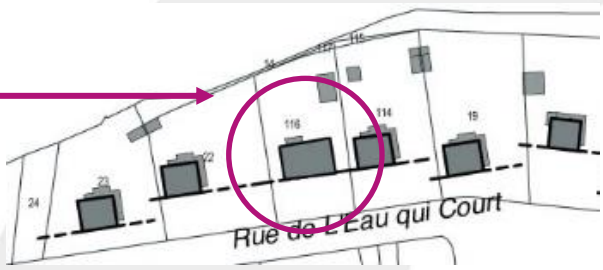
Parcelle encore non bâtie (n°28), attenante au 46 rue de l'Eau qui court

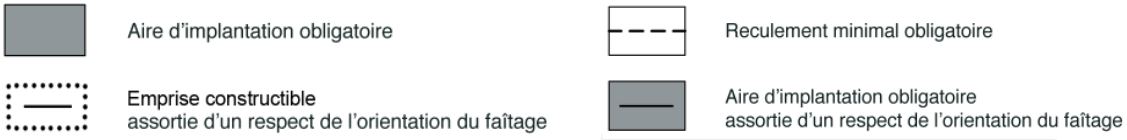
Quant à la parcelle n°116, désormais bâtie, il parait approprié et logique d'apposer à cette construction le même principe que pour les autres constructions de la cité minière, à savoir une disposition pérennisant son implantation et encadrant ses capacités d'extensions éventuelles symbolisée par la règle graphique dénommée « aire d'implantation obligatoire » sans orientation du faîtage ici au regard des maisons voisines.

<u>Parcelle n°116 : ajout d'une aire d'implantation obligatoire</u>

Plan 4b Cité Rossalmend en vigueur :

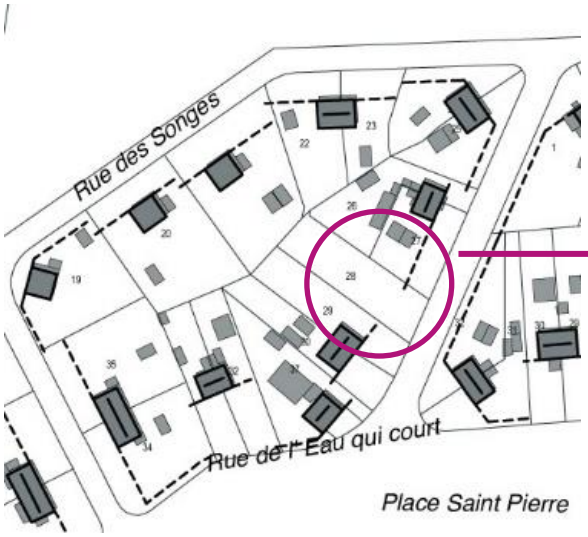
Plan 4b Cité Rossalmend modifié :



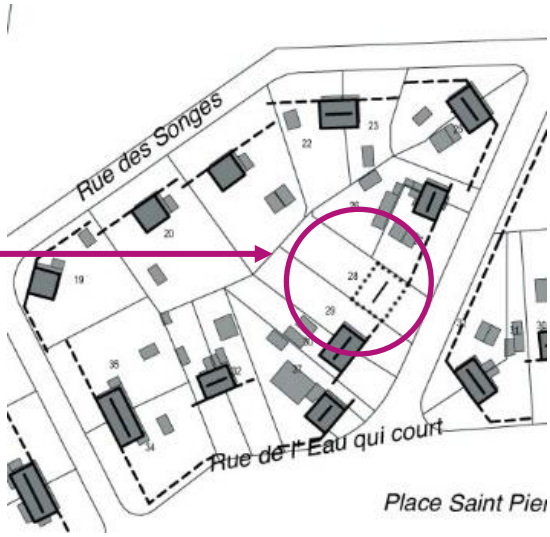


Parcelle n°28 : ajout d'une emprise constructible avec orientation de faitage

Plan 4b Cité Rossalmend en vigueur :



Plan 4b Cité Rossalmend modifié :



Aire d'implantation obligatoire

Reculement minimal obligatoire

Emprise constructible
assortie d'un respect de l'orientation du faîtage

Aire d'implantation obligatoire
assortie d'un respect de l'orientation du faîtage

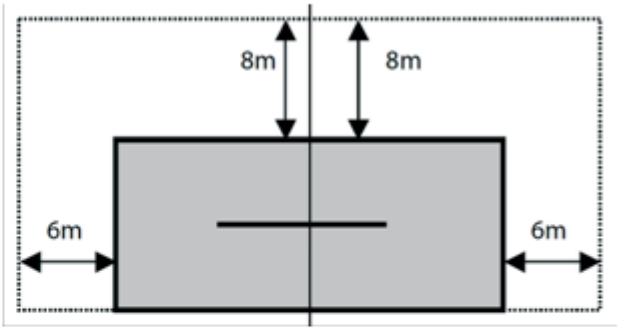
Modification du règlement : ajout du second paragraphe rouge

ARTICLE U2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.
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 *recommandations architecturales dans la cité Rossalmend* 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).

- Dans le cas de la parcelle non bâtie, sise rue de l'Eau qui court, concernée par le figuré "emprise constructible" inscrit au plan de règlement n°4b, la future construction principale devra s'implanter à l'intérieur de l'emprise dessinée au plan.
Après édification de la construction principale, en cas d'extension ultérieure, celle-ci sera possible à l'intérieur du périmètre obtenu en projetant de 6 m les bords latéraux de ladite construction 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-dessus.

- 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.

Limitation à une seule construction principale par unité foncière :

La cité minière Rossalmend se caractérise par un découpage parcellaire, une organisation des îlots, une implantation des constructions, et des composantes paysagères suivant un plan de composition d'ensemble. Lorsqu'il s'est agi d'implanter plusieurs maisons proches, ce plan d'origine les regroupe par 2, 3, 4 ou 5 avec un principe de mitoyenneté selon une composition d'origine bien calée. En dehors de ces cas, les autres parcelles ne sont occupées que par une seule construction principale accueillant un seul logement. Il est souhaité conserver cette organisation et implantation qui contribue également à l'identité de la cité.

La taille de certaines parcelles et le coût du foncier peuvent conduire les propriétaires fonciers à envisager des divisions parcellaires et une densification par des constructions en second rang, ce qui contreviendrait à l'identité patrimoniale et à la qualité urbaine et paysagère de la cité minière.
C'est pourquoi, en sus de la règle déjà prévue au PLU pour définir des aires d'implantations limitées autour des constructions existantes, la commune souhaite ajouter clairement, à l'article 1, qu'en zone Uc une seule construction est admise par unité foncière, selon l'état du foncier à la date d'approbation du PLU (15 mai 2018). Cette disposition dans sa rédaction lève toute ambiguïté potentielle ou divergence d'interprétation : même en cas de division parcellaire ultérieure, il ne pourra être édifié d'autre construction principale qu'elle en soit la destination (habitat, commerce, local professionnel, etc). L'édification d'annexes reste possible dans les conditions déjà définies au règlement.

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 *(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. • En zone Uc, n'est autorisée qu'une seule construction principale par unite fonciere, 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.

2.3. Autorisation des toitures monopan pour l'extension de maisons minières et ajout de recommandations

La cité minière Rossalmend située presque intégralement sur le ban communal de Staffelfelden (une partie sur Wittelsheim) est, avec ses plus de 350 constructions et ses 54 hectares, un témoignage remarquable de ses grandes compositions urbaines construites en Europe sous l'ère industrielle pour loger les ouvriers et mineurs près de leur lieu de travail. Ses qualités urbaines, architecturales et paysagères sont indéniables et lui ont valu d'être qualifiée « plus belle cité industrielle de France ».

L'ensemble architectural est cohérent et d'une grande homogénéité. Chaque maison apporte sa contribution au décor urbain, et participe à la construction d'un lieu doté d'une très forte identité, avec un subtil équilibre entre la diversité des types de maisons et des logiques d'implantation. Toutefois, la vente de toutes les maisons à leurs occupants par les Mines de Potasse d'Alsace à partir des années 1990 a ouvert la voie à une dénaturation rapide de l'aspect architectural originel des maisons, en l'absence de tout dispositif de conseil et/ou de contrôle. La cité Rossalmend ne fait en effet l'objet d'aucune protection réglementaire au titre du Code du patrimoine.
C'est pourquoi, le PLU de Staffelfelden intègre depuis 2010 un cahier de recommandations architecturales ainsi que des règles écrites et graphiques spécifiques pour encadrer l'évolution des constructions, dans un souci de préservation de l'identité de la cité. Il s'agit de permettre aux occupants d'adapter leur logement aux besoins actuels et futurs (extension, rénovation, isolation, …) sans trop dénaturer l'identité de la cité.

Concernant les extensions des maisons, le cahier de recommandations architecturales annexé au règlement du PLU pointent trois points de vigilance quant à la volumétrie d'origine de la maison : qu'il conserve sa forme, sa prépondérance et qu'un dialogue architectural soit établi avec son extension (correspondance ou opposition).
Quant au règlement, l'article U2 impose une aire d'implantation obligatoire des extensions et l'article U3 des toitures à au moins 2 pans, de pente supérieure à 45° et avec un sens à respecter pour le faîtage. Il impose également de se caler sur la hauteur du bâtiment mitoyen.

A l'usage, un cas de figure majoritairement envisagé par les pétitionnaires pour leur projet d'extension n'apparait à la commune pas clairement traité, à savoir celui des extensions sur un seul niveau rez-de-chaussée, pour lesquelles une toiture plate ou mono-pan a souvent la préférence des pétitionnaires pour des raisons techniques, esthétiques et/ou financières. Les recommandations ne vont pas à l'encontre de telles extensions dès lors que les trois points de vigilance sont suivis (lisibilité, hiérarchie, filiation). Toutefois, les règles de l'article U3 relatives aux toitures et hauteurs interdisent ce type d'extension.
Plusieurs extensions de rez-de-chaussée avec toiture plate ou mono-pan ont été réalisées dans la cité, récentes ou non, avec un résultat plus ou moins heureux. L'observation de ces réalisations suggère à la commune l'intérêt de revoir la rédaction du règlement et de compléter les recommandations pour autoriser les toitures mono-pan sous certaines conditions garantes de la préservation de l'identité architecturale de la cité et celles plates pour les annexes.

Exemple de préservation de l'identité : extension à toiture monopan réalisée à l'arrière, ne modifiant pas la volumétrie d'origine en façade.

Exemple de perte de l'identité : extension à toiture plate, doublant et étirant la maison initiale en façade et en volume, sans décrochement marquant la façade d'origine.

La nouvelle rédaction suivante est proposée au niveau des articles U2 et U3 du règlement :

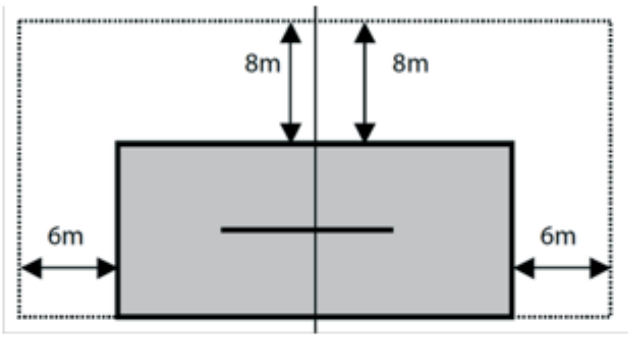
ARTICLE U2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.
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 *recommandations architecturales dans la cité Rossalmend* 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).



- La construction d'annexe est limitée à une emprise au sol totale cumulée de 40m^2 par unité foncière y compris celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U3 TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

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. Pour les volumes d'extension de la construction principale, ne concernant que le niveau rez-de chausée 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 *recommandations architecturales dans la cité Rossalmend* 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 chausée d'habitation. Dans ce cas, les hauteurs des volumes d'extension veilleront néanmoins à opérer une bonne integration architecturale avec la construction d'origine. Voir sur ce point les *recommandations architecturales dans la cité Rossalmend* 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.

Et il est proposé de compléter ainsi les recommandations à l'annexe 5 du règlement :

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 ~~a une chance~~ 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 cite ;
- 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 précèdent), 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 cite : 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 du toit.

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 avec la maison.

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. Contraste mal joué entre maison d'origine et extension.

3. Incidences de la modification du PLU sur l'environnement et articulation avec le SCoT

3.1. Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT

Tous les motifs de la présente modification du PLU s'avèrent compatibles avec les orientations du SCoT de la Région Mulhousienne, tel que détaillé ci-dessous :

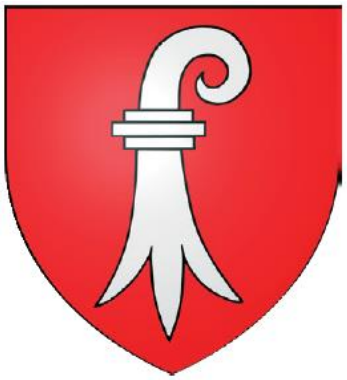
Objet de la modification	Orientations du SCoT liées	Niveau de prise en compte
Ajustement des règles relatives aux clôtures et ajout de recommandations	2.3 Offrir un cadre de vie de qualité 2.3.1 Préserver et mettre en valeur les éléments qui font l'identité et la qualité patrimoniale et paysagère	Renforcement des dispositions du PLU pour des clôtures mieux intégrées dans leur environnement urbain et paysager
Ajout d'aire d'implantation, de recul obligatoire et d'emprise constructible pour quelques parcelles et maisons	2.3.3 Sauvegarder le patrimoine architectural et urbain : *Les PLU prennent en compte et préservent les cités minières*	Ajout de règles graphiques pour faire appliquer les dispositions de protection manquantes sur certaines parcelles (correction d'une erreur matérielle et d'oublis)
Autorisation des toitures monopan pour l'extension des maisons minières et ajout de recommandations	2.3.3 Sauvegarder le patrimoine architectural et urbain : *Les PLU encouragent les actions et aménagements contribuant à la remise en état et la valorisation et veillent à ne pas dénaturer l'identité et la qualité des éléments de patrimoine*	Assouplissement de la règle sur les toitures dans le cas des extensions, sous conditions strictes garante de la préservation de l'identité. Recommandations renforcées pour une plus grande qualité des projets d'extension et une meilleure préservation de l'identité patrimoniale

3.2. Incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement

Objet de la modification	Niveau de prise en compte de l'environnement et incidences
Ajustement des règles relatives aux clôtures et ajout de recommandations	INCIDENCES POSITIVES : Ajout de dispositions garantes d'une meilleure prise en compte du patrimoine architectural, paysager et naturel. Recommandations pour favoriser les clôtures de type haies présentant une qualité paysagère et environnementale certaine. Recommandations pour une meilleure préservation de la cité minière Rossalmend (cité jardin de grande valeur patrimoniale)
Ajout d'aire d'implantation, de recul obligatoire et d'emprise constructible pour quelques parcelles et maisons	
Autorisation des toitures monopan pour l'extension des maisons minières et ajout de recommandations	

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME



STAFFELFELDEN

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

3. Règlement modifié

Articles U1, U2, U3, U5 et AU5
Recommandations

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président

Remy NEUMANN

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. • En zone Uc, n'est autorisée qu'une seule construction principale par unite 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			• 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

U2b — ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES°

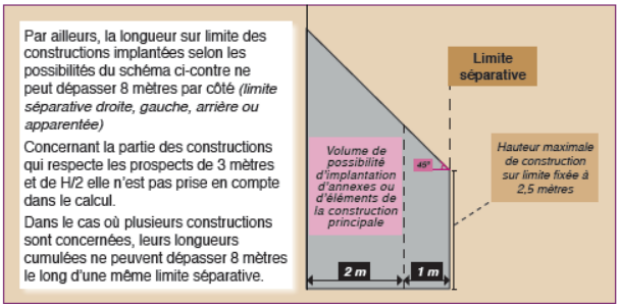
SECTEUR Uh

- 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.
- 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.

SECTEUR Ur

- 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 :



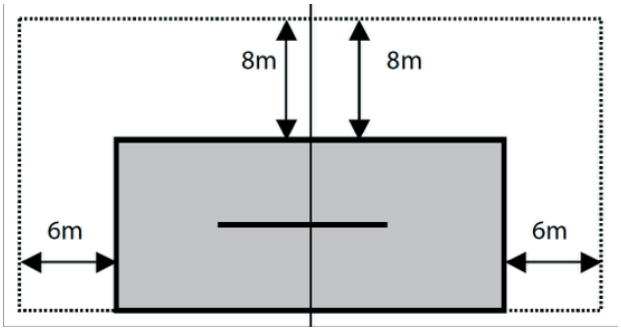
Le respect de ces prospects ne s'impose ni dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, ni dans le cas de l'adossement à la partie aveugle d'une construction existante.

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.
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 *recommandations architecturales dans la cité Rossalmend* 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).



- Dans le cas de la parcelle non bâtie, sise rue de l'Eau qui court, concernée par le figuré "emprise constructible" inscrit au plan de règlement n°4b, la future construction principale devra s'implanter à l'intérieur de l'emprise dessinée au plan.
  Après édification de la construction principale, en cas d'extension ultérieure, celle-ci sera possible à l'intérieur du périmètre obtenu en projetant de 6 m les bords latéraux de ladite construction 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-dessus.
- La construction d'annexe est limitée à une emprise au sol totale cumulée de 40m^2 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
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. Pour les volumes d'extension de la construction principale, ne concernant que le niveau rez-de chausée 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 *recommandations architecturales dans la cité Rossalmend* 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 integration architecturale avec la construction d'origine. Voir sur ce point les *recommandations architecturales dans la cité Rossalmend* 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		
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 U5 ARCHITECTURE ET PAYSAGE

	U5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS

Ensemble de la zone U	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 (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 cloture, 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 integration urbaine et paysagère dans leur environnement urbain et/ou naturel. Voir sur ce point les *recommandations pour les clôtures* présentées en annexe 6 du présent réglement et le paragraphe E des *recommandations architecturales dans la cité Rossalmend* en annexe 5 du présent réglement 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.
		
		<u>En secteurs Ue et Uei les clôtures</u> :
		• 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 integration urbaine et paysagère dans leur environnement urbain et/ou naturel. Voir sur ce point les *recommandations pour les clôtures* présentées en annexe 6 du présent réglement,
		• 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	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 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 *recommandations pour les clôtures* 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 P*alette 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.

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 cite ;
- 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 précèdent), 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 cite : 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.

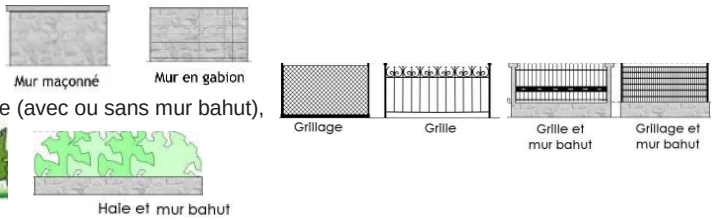
6. RECOMMANDATIONS POUR LES CLÔTURES

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 Rossalmend".

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 integration 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 enceints 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 metal, 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 denaturent 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 presenter 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 delimitation des espaces et des propriétés, la haie apporte une plus-value paysagère dans le paysage urbain pour une meilleure integration 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 retention de l'eau et à la purification de l'air et à la protection contre les risques et nuisances.

Types de haies :

<u>À privilégier :</u>

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 diversifies (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 rafraichissement de l'espace public

Haie champêtre seule, sans autre cloture, 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

<u>À éviter ou non conforme au règlement:</u>

Les haies monospécifiques, qui plus est composées d'essences à feuillage persistant dense et à croissance rapide, sont proscrites (thuya, laurier, épicéa, troene, 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.

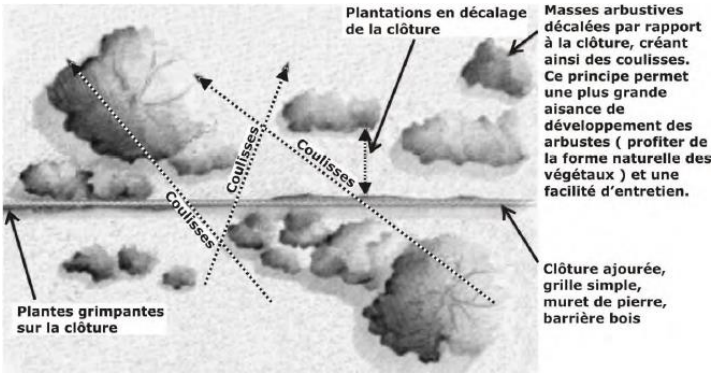
Modes d'implantation :

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.

<u>Entre parcelles privées :</u>

Principe de la haie à coulisses,

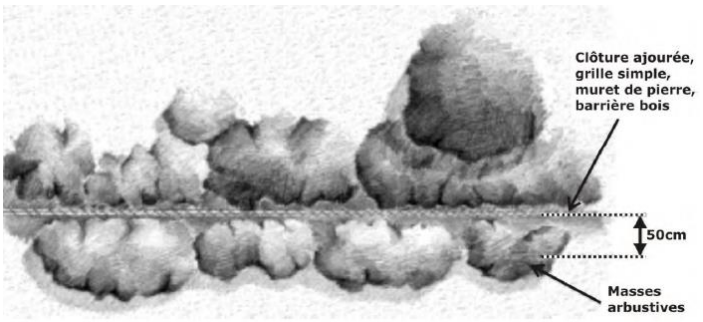
Pour se protéger du regard sans toutefois clore visuellement sa parcelle par une forte densité végétale. Il s'agit de planter tantôt sur la limite, tantôt en retrait et en décalage afin de créer des «coulisses» végétales, qui évitent de présenter un aménagement trop linéaire.
Le principe des grimpantes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

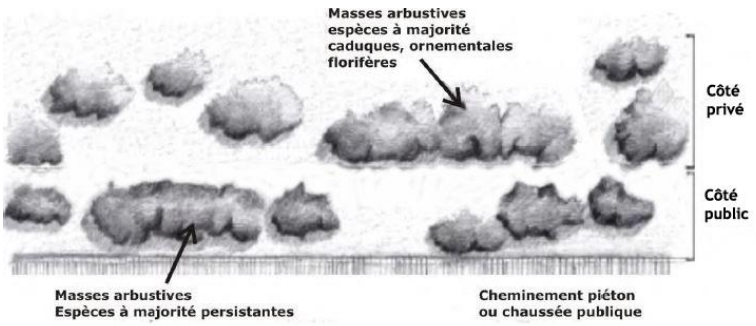


<u>Entre parcelles privées et voies publiques :</u>

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.

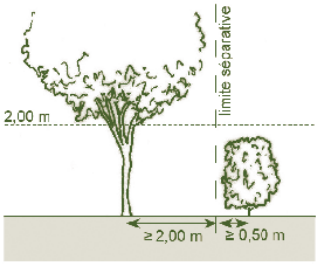
Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Article 673

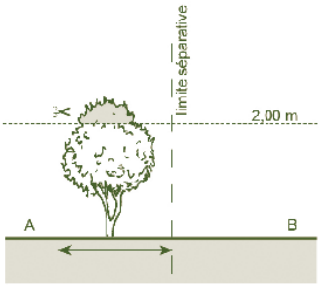
Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

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.

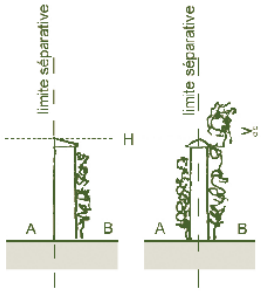
Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.



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.

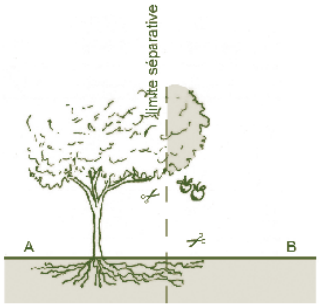


Si le végétal dépasse 2 mètres de hauteur alors qu'il se trouve implanté à moins de 2 mètres de la limite séparative, le voisin (B) peut exiger que A arrache l'arbre ou le réduise à la hauteur légale.



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.

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

STAFFELFELDEN

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

4. Zonage modifié

Plan 4b – Alignements et implantations spécifiques du bâti en secteur UC (Cité Rossalmend)

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président

Mulhouse Alsace Agglomération 536

Remy NEUMANN

4.b - Alignements et implantations spécifiques du bâti en secteur Uc