



Charte pour un habitat de qualité et un aménagement maîtrisé

Par cette charte, la commune de Lampertheim souhaite promouvoir des valeurs fortes de qualité de vie et de bien vivre ensemble.

Chaque nouvelle construction a un impact important sur son environnement, tant sur le plan de l'architecture que sur les flux de circulation, les stationnements et les relations humaines. C'est tout un écosystème qui se transforme à chaque nouveau projet et autant de nouvelles contraintes à intégrer pour la commune.

Ce document vise à promouvoir des aménagements et un habitat qualitatif respectueux de l'existant. Il s'agit là d'enjeux majeurs pour notre village et nos concitoyens.

Notre village s'inscrit déjà pleinement dans une démarche de préservation du patrimoine bâti et non bâti.

L'héritage du passé est encore bien présent à Lampertheim. Aujourd'hui les maisons à pans de bois se restructurent et doivent évoluer entre habitats anciens traditionnels et nouvelles habitations. Il est de notre devoir de maintenir ce patrimoine et d'intégrer les nouveaux projets de la manière la plus harmonieuse possible.

C'est avec un regard prévenant et pour accompagner chacun au plus près dans ses projets, que la commune souhaite porter des objectifs plus ambitieux en termes de préservation, d'aménagement et de qualité des constructions et bien au-delà des règles du PLUi. Des préconisations fortes seront déclinées dans cette charte.

Chaque pétitionnaire souhaitant réaliser un projet sur le territoire de la commune, chaque habitant, futur résident ou autre porteur de projet, pourra ainsi s'engager à respecter les préconisations s'y trouvant et prendre attache auprès du service « urbanisme » de la mairie afin de construire ensemble le projet.

« L'architecture ne peut sauver le monde mais peut donner le bon exemple »

Alvar Aalto

1/ Respect de l'identité architecturale

- Les maisons alsaciennes doivent être traitées avec respect, les travaux de réaménagement doivent intégrer les codes des maisons traditionnelles : le patrimoine architectural de nos corps de fermes est à préserver.
- Les matériaux existants sont à conserver (bois, pierre, métal).
- L'utilisation de matériaux locaux est à privilégier pour réduire l'impact écologique des constructions.
- Tous les projets devront faire l'objet de soins particuliers pour s'accorder avec les éléments patrimoniaux voisins.
- Les façades des bâtiments anciens et des fermes sont à préserver et à valoriser.
- Les volets et fenêtres en bois sont à maintenir.
- Les lucarnes ou fenêtres de toit sont soumises à validation ainsi que **toutes modifications extérieures portant sur le bâtiment et ses annexes.**
- Les portails, clôtures en fer forgé et murets de pierres sont à maintenir dans la tradition du bâti existant.
- Les espaces verts et zones arborées seront à conserver.

2/ Nouvelles constructions & qualité de vie

- **Toutes les modifications extérieures apportées à l'habitat sont soumises à déclaration ou permis.**
- L'implantation de nouveaux bâtiments ne doit pas impacter le droit au soleil et à la lumière naturelle des constructions existantes.
- L'aménagement du terrain devra être en accord avec sa surface. Les espaces verts sont à conserver, en allant le plus possible au-delà de la préconisation des règles du PLUi.
- L'intimité des logements est à préserver, dans le cas par exemple de réaménagements de bâtiments existants en évitant les vis-à-vis.
- Les projets neufs devront s'intégrer au mieux à l'environnement en respectant les pentes de toits, la teinte des tuiles, tout en tenant compte des codes architecturaux des maisons traditionnelles à colombages ou typique des années 30, 40, 50.
- Pour toute construction et aménagement de dépendance située dans les zones spécifiques du PLUi et dans le but de conserver le patrimoine architectural de notre cœur ancien. Il s'agira de composer avec les éléments patrimoniaux présents sur le ban communal. A ce titre les coffres des volets roulants visibles de la rue sont à proscrire et la façade côté rue doit comporter des colombages apparents.
- Les matériaux devront s'accorder à ceux déjà en place.
- Les toitures sont à traiter comme la cinquième façade du bâtiment. Lorsque cela est autorisé, ces dernières peuvent être végétalisées : évitons de multiplier les toits plats végétalisés, privilégions les toits à pans.
- Harmonisation et utilisation au maximum de matériaux en accord avec l'environnement proche.
- Les clôtures, murets et autres éléments de séparation sont soumis à déclaration préalable et règlementés dans le cadre du PLUi. Des recommandations particulières visent à proscrire les claustras opaques en matériaux PVC ou Alu **et à privilégier le bois et les clôtures végétales.**

3/ Environnement

- Favoriser le recueil des eaux pluviales et leur valorisation sur la parcelle.
- Les plantations devront être économes en eaux et favoriseront la flore mellifère, des essences locales et endémiques seront privilégiés.
- Promouvoir le compostage sur les parcelles afin de limiter les déchets.
- Les arbres remarquables et les espaces verts existants sont à conserver.
- Une étude paysagère est demandée pour tout projet d'aménagement avec une attention particulière sur le taux d'espaces verts à maintenir sur le terrain.
- Limiter la superficie des voiries et favoriser les revêtements drainants au niveau des espaces de stationnements.
- Veiller à développer l'économie circulaire, en prenant en compte les impacts environnementaux de chaque projet, notamment par la limitation du gaspillage des ressources (écoconception, gestion des achats de proximité ...).
- Favoriser l'utilisation des produits biosourcés – (bois, chanvre, ouate de cellulose, paille).
- Accompagner la pose des panneaux photovoltaïques lorsque le secteur y est favorable (sous réserve de validation de l'ABF en secteur protégé et dans le respect des règles en vigueur).
- Les clôtures sur domaine public, sont à traiter selon les règles du PLUi – avec des recommandations particulières qui consistent à proscrire les claustras opaques en matériaux PVC et Alu, **et à privilégier le bois et les clôtures végétales.**

Spécificités pour les habitats mutualisés :

- Le nombre de logements devra être adapté à la surface du terrain pour rendre la densité cohérente et admissible.
- La typologie de logements proposés et leur nombre doit être en accord avec les besoins de la commune.
- Pour les logements de 3 pièces ou plus, les mono-orientations sont à proscrire. Les logements tri-orientés et traversant sont à favoriser.
- Toutes les salles de bains ou salles d'eau, ou au moins une lorsque le logement en compte plusieurs, devront être équipés de fenêtres.
- Afin de lutter contre la réverbération du bruit des surfaces absorbantes sont à prévoir dans les logements.
- L'intimité des logements est préservée en évitant par exemple les vis-à-vis, y compris avec l'habitat existant, ou en décalant les balcons.
- Il sera proposé aux résidents des espaces de rangements type box/cave.
- Les immeubles doivent favoriser la vie en communauté et notamment entre les générations.
- Dans un immeuble de plus de 4 logements, une mixité en typologie et en logement social est à prévoir.
- Le stationnement devra être suffisant et en accord avec les règles du PLUi, voire excédentaire. Prévoir la réalisation de parkings visiteurs.
- En fonction du nombre de logements, au minimum une place de stationnement est à équiper d'une borne de charge pour véhicules électriques.
- Les parkings souterrains non-fermés doivent constituer la norme.
- Les accès et la circulation seront aisés et sécurisés.
- Les locaux vélo seront favorisés et accessibles de plain-pied.

- L'espace de stockage des poubelles ne doit pas être situé sur l'espace public.
- Les espaces dédiés aux vélos et poubelles sont à dissocier et devront être de taille suffisante.
- Des dispositions seront prises pour que les cheminements, parkings, entrées d'immeuble en projet ou existants, soient éclairés par le biais de dispositifs d'éclairage spécifiques, afin de limiter les nuisances visuelles nocturnes des riverains.
- Anticiper les changements d'usage de vie en privilégiant des logements modulables.
- Des jardins partagés et des bacs de compostage sont à prévoir au bas des espaces collectifs.

La Municipalité de Lampertheim