

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification approuvée*



Chalampé



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable 2.a. Document Ecrit

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil d'Agglomération du 31 mai 2021

Le Vice-Président :



Rémy NEUMANN



Mai 2021



**Le chapitre I « Prendre en compte les risques technologiques... » est modifié (en page 4) pour tenir compte des changements intervenus au niveau de la gestion du risque par le nouveau PPRT.**

## **Avant-Propos**

### **Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme**

"Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues sur l'ensemble de la commune."

L'analyse du territoire communal réalisée dans le cadre des études préalables a mis en avant le rôle primordial de la zone industrielle. Créée dans les années 60, elle a entraîné des modifications profondes de la trame urbaine et un énorme afflux de population. Très tôt, la pression démographique a généré des besoins urgents en logements et a nécessité une mixité urbaine (17,4% de logements collectifs).

Actuellement, on constate une déprise importante de l'attractivité résidentielle du site de Chalampé malgré la proximité d'importants emplois locaux (Rhodia, Peugeot, zones commerciales de Mulhouse, etc.) et la proximité de la Suisse et de l'Allemagne. Malgré les efforts déployés par la commune pour améliorer le cadre de vie, cumulés à ceux des industriels pour limiter les pollutions, on note peu de candidats à la construction et un exode des jeunes populations, probablement en quête d'un environnement moins nuisant. La faible disponibilité actuelle du foncier à bâtir, le manque de logements locatifs et les nombreuses restrictions liées aux périmètres de risques technologiques, dits SEVESO, sont autant de facteurs aggravants.

Pour freiner le vieillissement de la population, la municipalité souhaite un renouvellement démographique afin de garantir à la commune un certain dynamisme et aux nombreux équipements communaux des utilisateurs.

Pour inverser la tendance actuelle en fixant et attirant une population jeune, la municipalité souhaite notamment :

- **déplacer vers le Nord le centre de gravité du village**, au-delà des limites du risque industriel, en y dégageant des terrains de construction;
- **proposer une offre adaptée en matière de logement** en favorisant le logement locatif qui présente le double avantage d'une consommation foncière réduite, et d'une alternative à l'accession à la propriété, alternative pouvant intéresser les classes d'âge les plus jeunes;
- **favoriser les actions en faveur du cadre de vie et de l'environnement** en protégeant les espaces naturels sensibles et les éléments paysagers remarquables.



Dans les années 60, le site industriel de Chalampé a été le moteur de la forte dynamique villageoise. Actuellement, le classement SEVESO du site engendre des restrictions importantes dans les espaces bâtis et contraint la municipalité à opter pour une politique nouvelle.

Pour éviter que la politique locale d'aménagement ne se construise par simple addition de projets sans relation les uns avec les autres, le PADD propose une vision plus globale et plus cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, réunissant aussi bien les enjeux des espaces naturels que ceux des parties urbanisées, de leurs extensions et de leurs mutations.

La démarche d'aménagement consiste à coordonner les actions et opérations qui interviennent directement ou indirectement sur l'espace, avec un souci permanent de s'inscrire de façon dynamique dans la durée. Il s'agit principalement de :

- **Prendre en compte les risques technologiques ;**
- **Créer un nouveau noyau urbain en dehors des périmètres de risques technologiques ;**
- **Aménager le cadre de vie ;**
- **Favoriser une gestion écologique et paysagère des espaces naturels ;**
- **Maintenir un espace agricole ouvert.**

## I. Prendre en compte les risques technologiques...

Les établissements industriels situés au Sud de la commune génèrent des risques technologiques devant impérativement être pris en compte par le PLU. Plusieurs zones sont identifiées par le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) approuvé le 9 avril 2014. Ces zones possèdent une réglementation propre qui s'impose aux occupations et utilisations du sol.

Plus on est proche des établissements industriels, plus les règles sont contraignantes car le risque vis-à-vis des populations augmente.

- ... dans la gestion du patrimoine bâti

Dans la zone B5 du PPRT, qui couvre la plus grande partie habitée du village, les espaces interstitiels peuvent admettre ponctuellement et sous certaines conditions des habitations individuelles, des activités et des équipements.

Les aménagements, transformations, extensions mesurée des constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements ou chambres d'hôtes. Le PLU favorisera dans la mesure du possible la conservation et la modernisation de l'habitat rural traditionnel pour éviter sa disparition.

Dans le tissu ancien du village, le patrimoine existant comporte des volumes parfois importants et sous-utilisés, qu'il peut être intéressant de reconvertir à moyen terme. A Chalampé, les dispositions s'appliquant sur le centre ancien limitent la transformation des bâtiments annexes pour créer de nouveaux logements.

Les précautions requises pour prévenir le risque technologique ne permettent pas la mise en œuvre d'une politique de diversification de l'offre en logement telle que souhaitée par la municipalité dans l'enveloppe urbaine villageoise.

- ... dans la gestion des équipements publics

La gestion des nombreux équipements publics de la commune est également soumise à des règles spécifiques. La construction de nouveaux équipements publics est très limitée, afin de ne pas aggraver le risque, par une fréquentation accrue. Toutefois la construction d'un nouveau centre de première intervention pour la sécurité incendie et secours est admis s'il s'éloigne des zones à risque.

Les aires de sport situées en zone B peuvent être entretenue et développées, et comporter des annexes diminuant la vulnérabilité.

Les fortes contraintes liées au site industriel militent en faveur de la création d'un nouveau secteur urbain vers le Nord, en dehors des périmètres de risques technologiques. Cette option de développement permettra également de rattacher Chalampé-le-Bas au noyau villageois ancien et par là même d'améliorer la cohésion sociale de la commune.

## 2. Créer un nouveau noyau urbain en dehors des périmètres de risques technologiques

Excepté quelques constructions situées au Nord de l'espace bâti, l'ensemble de la commune est soumis aux **dispositions du PPRT**.

En conséquence, pour permettre le développement de la commune et l'arrivée de nouvelle population, la municipalité souhaite créer un nouveau quartier urbain en dehors des périmètres de risques technologiques.

- **Urbaniser par tranches selon un schéma d'organisation globale**

L'urbanisation de ce secteur AU situé au Nord de la commune s'effectuera en plusieurs phases successives. Le secteur immédiatement constructible bénéficiera des équipements existants rue de la Paix (réseau d'eau et d'assainissement suffisants) et accueillera un développement résidentiel mixte mêlant habitat collectif et individuel, la part du collectif étant la plus urgente pour fixer certaines catégories de population.

Le reste du secteur ne sera pas immédiatement constructible. Son développement s'opérera par l'ouverture successive de tranches urbanisables (par modification du PLU par exemple).

Cette ouverture par tranches permettra à la fois à la commune de maîtriser l'afflux de population et de gérer les demandes des résidents notamment en terme d'équipements publics, voire de commerces et de services.

A terme, l'urbanisation permettra de raccorder l'annexe de Chalampé-le-Bas à l'enveloppe urbaine actuelle.

- **Diversifier l'offre en logement**

La commune de Chalampé présente un caractère majoritairement résidentiel. Les maisons individuelles prédominent mais la pression démographique résultant de l'implantation de la zone industrielle a permis très tôt une mixité par la construction de logements collectifs (17,4% du parc de logement). Toutefois, des phénomènes nouveaux tels que la décohabitation rendent ce parc aujourd'hui insuffisant. L'implantation de logements collectifs nouveaux étant proscrite dans les périmètres de risques technologiques, la municipalité souhaite la favoriser dans les secteurs situés hors périmètres, à la condition que leur intégration dans le site soit assurée. Cela permettra l'installation et/ou le maintien d'une population "jeune" dans le village et donc le renouvellement de la population. Cette diversification en faveur du logement collectif a également pour objectif de limiter la consommation d'espace sur un territoire étriqué.

- **Favoriser la mixité des fonctions**

Plusieurs commerces exercent leur activité au sein du village et participent pleinement à son animation. L'installation de commerces, de services et d'entreprises artisanales sera encouragée dès lors qu'elle n'est pas source de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage résidentiel.

- **Implanter des équipements publics**

Les nombreuses associations de Chalampé et la qualité des équipements socio-culturels développent le lien social et facilitent l'intégration des nouvelles populations. L'implantation de nouveaux équipements publics étant impossible dans l'enveloppe urbaine actuelle, le PLU permettra l'accueil de nouveaux équipements publics dans les secteurs d'urbanisation future.

Ces équipements permettront de recréer localement des lieux de centralité et de sociabilité.

- **Fixer des limites franches à l'urbanisation**

La commune souhaite fortement éviter la dispersion de l'urbanisation dans les espaces naturels. Afin de garantir la cohérence de l'espace agricole, la qualité du paysage et d'améliorer le fonctionnement urbain, des limites franches à l'urbanisation ont été fixées par le PLU notamment le long des axes (rue de la Paix) pour permettre un développement cohérent de la nouvelle zone urbaine avec l'annexe de Chalampé-le-Bas.

### 3. Aménager le cadre de vie

Un cadre de vie de qualité est une condition indispensable à l'arrivée de nouveaux habitants. La municipalité devra poursuivre les efforts entrepris dans le village (aménagement de voirie, traitement paysager, création d'espaces verts, etc.) pour offrir un cadre de vie agréable et attractif à la population.

- **Intégration paysagère des fronts urbains**

Mise à part l'interface arborée qui limite les impacts visuels de la zone industrielle, la transition entre espace bâti et espace naturel est rude à Chalampé. L'intégration paysagère des fronts urbains pourrait s'effectuer par la plantation d'arbres le long des fronts urbains afin de créer une transition entre les espaces urbanisés et naturels.

L'intégration paysagère de la zone d'urbanisation future sera assurée, à long terme, par le cortège végétal du Muhlbach qui marque la limite occidentale de la zone et qui est protégé au PLU. Il permet également de limiter l'impact de la minéralisation progressive des espaces, et donc de ne pas restreindre les nouveaux quartiers à des résidences sans lien avec l'environnement rural originel.

- **Traitement paysager des voies et des espaces publics**

La commune se caractérise par le nombre important d'espaces publics et le traitement paysager des voies. Notons également la présence de nombreux cheminement piétons et de squares qui relient les différentes parties des lotissements.

La municipalité souhaite poursuivre en ce sens. Une attention particulière sera portée au traitement paysager des voies et à la création d'espaces publics (parc, etc.) dans les futures extensions urbaines. Des acquisitions foncières des terrains rendus inconstructibles par la réglementation SEVESO sont prévues, pour améliorer la qualité et le nombre des espaces publics.

- **Amélioration de la qualité des entrées de ville**

Afin de mettre en valeur les façades communales, l'aspect visuel des entrées de commune sera amélioré par un traitement qualitatif et une amélioration de la signalétique. Ces dispositions s'appliquent tout particulièrement aux abords du pont du Rhin, lieu de stationnement illicite des convois exceptionnels sur domaine communal.

Concernant les espaces libres entre le pont du Rhin et le village qui constituent la porte d'entrée du territoire français, la municipalité souhaite réaliser un aménagement végétal pour limiter l'aspect aride, favoriser l'insertion paysagère du site et mettre en place des équipements pour stopper le stationnement "sauvage" des poids lourds.

## **4. Favoriser une gestion écologique et paysagère des espaces naturels**

Le ban de Chalampé se caractérise par une qualité environnementale et une richesse écologique hors du commun de par la présence du Canal d'Alsace et de l'île du Rhin. Ces éléments présentent des particularismes faunistiques et floristiques garantissant une grande diversité. L'intérêt communautaire porté à l'ensemble permet un contrôle continu de l'évolution de cet espace considéré comme un patrimoine à protéger. Le PLU reprend les prescriptions et contraintes appliquées aux parties naturelles de ce territoire.

- **Protéger la forêt et les complexes alluviaux rhénans**

L'ensemble des forêts de l'île du Rhin est classé en réserve naturelle dont le mode de gestion en garantit le maintien. Toutefois, le PLU permettra l'implantation d'une structure légère d'accueil touristique, à proximité des bâtiments des Services de la Navigation, pour valoriser et faire découvrir au public le patrimoine rhénan.

Mais la commune possède d'autres espaces boisés remarquables, vestiges de forêt alluviale au Nord du ban, écran végétal permettant l'insertion des espaces urbanisés à l'Est et au Sud, à protéger. Pour des raisons écologiques et paysagères ces forêts font l'objet d'un classement totalement inconstructible dans le zonage du PLU (au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

- **Protéger les éléments d'animation du paysage**

Principalement présentes dans le Nord du territoire communal, les haies sont un élément paysager et écologique primordial. Elles permettent le cloisonnement de l'espace caractérisé par de vastes étendues planes et servent de relais à la faune. Les haies méritent donc d'être préservées et entretenues.

La ripisylve du Muhlbach constitue un élément d'animation important du paysage et contribue au maintien des berges. A ce titre, les boisements riverains des cours d'eau et les milieux humides associés seront protégés.

- **Préserver la ressource en eau et limiter la pollution domestique**

La fourniture d'une eau potable suffisante en quantité et répondant en tout point aux normes de qualité constitue un élément fondamental du bien être de la population locale et de l'avenir de la commune. A ce titre, il convient de prendre toutes les dispositions réglementaires, visant à une meilleure préservation de la ressource. La ressource en eau de Chalampé est abondante mais la proximité de concentrations industrielles génère des problèmes de pollution qui ont nécessité l'installation d'un forage sur le ban d'Ottmarsheim.

Le renforcement des structures publiques destinées à un assainissement collectif performant va être réalisé dans un futur proche. Une nouvelle station d'épuration, située sur le ban de Bantzenheim assurera un meilleur traitement des effluents domestiques de Chalampé.

Il faut également surveiller les dépôts sauvages, les dépôts de véhicules, qui dénaturent le site sur le plan esthétique, mais qui sont aussi et surtout une menace pour l'environnement par le risque de pollution qu'ils génèrent.

## **5. Maintenir un espace agricole ouvert**

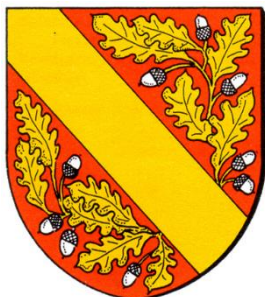
Suite à la disparition des exploitations agricoles à Chalampé, les terres agricoles du Nord du territoire communal sont exploitées par des agriculteurs de communes voisines. Ces derniers poursuivent la mise en valeur de l'espace agricole villageois. Ces champs participent à l'animation paysagère du territoire et contribuent à la définition du profil villageois de Chalampé.

Pour perpétuer cette présence agricole sur le ban communal il s'agit dans des secteurs dont la vocation agricole est affirmée, de garantir leurs capacités productives. Toutefois, en l'absence d'exploitation dans le village et dans le souci de préserver le paysage de cette partie du territoire, la municipalité ne souhaite pas permettre de sortie d'exploitation. Le PLU rend donc inconstructible l'ensemble des terres agricoles.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification approuvée*



Chalampé



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable 2.c. Document graphique

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil d'Agglomération du 31 mai 2021

Le Vice-Président :



Rémy NEUMANN



Mai 2021



Prévoir le réaménagement en zone de loisirs (Z.E.R.C. 2)

Protéger les haies, les ripisylves et les alignements d'arbres

Protéger les terres agricoles et l'outil de travail des agriculteurs

Limite du front urbain

### DEVELOPPEMENT URBAIN - Deuxième Phase

#### CREER UN NOUVEAU NOYAU URBAIN

Diversification de l'offre en logement (collectif et individuel - locatif privé ou public)  
Mixité des fonctions - dominante habitat  
Création d'emplois locaux  
Implantation d'équipements publics

#### AMENAGER LE CADRE DE VIE

Urbanisation par tranches selon un schéma d'organisation globale  
Traitement paysager des voies et espaces publics  
Intégration paysagère des fronts urbains

Densifier l'espace bâti et favoriser la mixité

### DEVELOPPEMENT URBAIN - Première Phase

#### ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

Diversification de l'offre en logement (collectif et individuel - locatif privé ou public)  
Mixité des fonctions - dominante habitat

#### AMENAGER LE CADRE DE VIE

Urbanisation selon un schéma d'organisation globale  
Traitement paysager des voies et espaces publics

Protéger la forêt, et les complexes alluviaux

Progression de l'urbanisation

Périmètre de risques technologiques (PPRT AP du 9 avril 2014)

Station d'épuration : site à restructurer

Plateau sportif à développer et à entretenir

Espaces verts à maintenir et entretenir

Espace bâti soumis au risque technologique

Protéger les haies, les ripisylves et les alignements d'arbres

Améliorer la qualité de l'entrée de village

Protéger les cours d'eau et les plans d'eau accueillant les oiseaux migrateurs

Espace à requalifier

Permettre l'accueil d'une structure touristique

Limite du front urbain

Améliorer la qualité de l'entrée de village

