

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification approuvée*



Chalampé



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION

## 3. REGLEMENT

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

Le Vice-Président :



Rémy NEUMANN



Mai 2021



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>I</b>
<b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
CHAPITRE I - ZONE UA.....	4
CHAPITRE II - ZONE UE.....	10
CHAPITRE III - ZONE AU.....	14
CHAPITRE IV - ZONE A.....	19
CHAPITRE V - ZONE N.....	22
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....	26

**Toutes les modifications rédactionnelles apparaissent en rouge dans le présent document.**

**Le règlement du PPRT Rhodia Opérations, Butachimie et Borealis Pec-Rhin qui s'applique au ban de Chalampé est reporté dans le document 4 du présent dossier de modification du PLU.**

## TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol définies par les articles R. 111-1 à R. 111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe, qui restent applicables.
- 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 1.3. Les réglementations spécifiques au PPRT Rhodia Operations, Butachimie et Borealis Pec-Rhin, approuvée par arrêté préfectoral du 9 avril 2014 et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

### 2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. définit :

- une zone urbaine UA qui comprend les secteurs UA(v), UA(b), UA(B), UA(B5) et UA(r) ;
- une zone urbaine UE qui se compose des secteur UE(G), UE(B), UE(R) et UE(r) ;
- une zone à urbaniser AU qui se compose de la zone AU inconstructible dans le cadre de ce PLU, divisée en deux sous-secteurs AU(v) et AU(b) et du secteur AUa constructible sous conditions, divisé en deux sous-secteurs AUa(v) et AUa(b) ;
- une zone agricole A, comprenant les secteurs A(R), A(b) et A(v) ;
- une zone naturelle et forestière N composée de N, N(v), N(b) N(B) N®, N(G) et qui comprend les secteurs Na, Nb et Nc(B).

### 3. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **4. Reconstruction a l'identique des bâtiments détruits par sinistre**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié".

#### **5. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme**

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

## CHAPITRE I - ZONE UA

Cette zone correspond à l'ensemble du village de Chalampé comprenant le centre ancien, incluant les extensions récentes et le hameau de Chalampé-le-Bas.

Elle comprend les secteurs UA(v), UA(b), UA(B), UA(B5) et UA(r) délimités suivant les périmètres du PPRT Rhodia-Opérations, Butachimie et Borealis Pec-Rhin approuvé par arrêté préfectoral du 9 avril 2014 et valant servitude d'utilité publique et dont les documents réglementaires sont joints en annexe du présent règlement.

Toutes les règles ci-dessous sont conditionnées par le respect des recommandations, conditions et autorisations applicables à chaque zone, sous-zone ou secteur du PPRT.

### Articles

#### **UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans toute la zone UA :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol présentant un risque pour le voisinage, ainsi que celles de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.

1.6. Toutes occupations et utilisations du sol ainsi que toutes installations et tous travaux autres que ceux autorisés sous conditions à l'article UA2 ci-dessous.

## **UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis dans la zone UA, **dans le respect du PPRT** :

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce, d'équipement public, de service et d'activités à condition d'être compatibles avec la dominante d'habitat de la zone. **En outre, chaque tranche d'urbanisation de plus de 50 ares sur l'îlot délimité par la rue des Jacinthes et la rue des Joncs devra prévoir une proportion de logements collectifs représentant au moins un tiers de l'ensemble des logements de la tranche.**
- 2.2. Les travaux d'aménagement, d'extension, ainsi que les changements de destination de constructions à condition de rester compatibles avec la dominante d'habitat de la zone.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.4. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 2.5. Les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.6. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- 2.7. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques, ainsi que tous travaux indispensables à la protection du site et à la prévention du risque naturel.
- 2.8. Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'ils n'entraînent pas la création de logements nouveaux.
- 2.9. La construction de bâtiments annexes aux constructions principales, à usage de stockage ou de stationnement de véhicules.
- 2.10. Les travaux d'aménagement et de rénovation des établissements existants recevant du public, sans augmentation de la capacité d'accueil.

**2.11.** Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

**UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées (nouvelles) doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne doivent en aucun cas dépasser 100 mètres de longueur.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et offrir un maximum de sécurité vis-à-vis de la voirie principale.

**UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

**4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**4.2.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

**UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

**UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Les constructions devront être établies à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, **à l'exception des carports.**
- 6.2. Toutefois lorsque les constructions existantes définissent un alignement architectural le long d'une voie, il pourra être exigé que les constructions nouvelles et les extensions soient établies suivant cet alignement afin de renforcer une unité d'aspect du bâti.
- 6.3 Les constructions de toute nature devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- 6.4 Les conditions énoncées aux articles 6.1 à 6.3 ci-dessus, ne s'appliquent pas aux extensions des constructions publiques existantes non conformes.

## **UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.  
Les piscines devront être implantées à 2 mètres au moins des limites séparatives.
- 7.2.** Les constructions sur limite séparative sont autorisées à condition que la longueur d'adossement sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs et que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres.  
Ces dimensions pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.3.** Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur limites séparatives est autorisée.
- 7.4.** Dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions fixées par l'article UA 8.

## **UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres si l'une au moins des constructions est un garage ou une construction annexe non habitable.

## **UA 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

## **UA 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS dont un comble aménageable. Un sous-sol dépassant de plus d'un mètre le niveau préexistant du terrain naturel est compté comme un niveau.
- 10.2** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage, mesurés verticalement par rapport au terrain naturel préexistant. Toutefois les annexes aux habitations, tels que garage, remise, abri de jardin, ne pourront dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

## **UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, surmontant, le cas échéant, un mur-bahut d'une hauteur limitée à 60 centimètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être discrètes et s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

## **UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## **UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

Au-delà de 3 logements sur une même propriété, une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.

## **UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

~~Le C.O.S. est fixé à 0,25 dans les secteurs UAz2 et UAz3..~~

## CHAPITRE II - ZONE UE

Cette zone correspond à la zone industrielle de la commune, comportant un risque technologique important pour la population.

Elle comprend les secteurs UE(G), UE(B), UE(R) et UE(r) délimités suivant les périmètres du PPRT Rhodia-Opérations, Butachimie et Borealis Pec-Rhin approuvé par arrêté préfectoral du 9 avril 2014 et valant servitude d'utilité publique et dont les documents sont joints en annexe du présent règlement.

Toutes les règles ci-dessous sont conditionnées par le respect des recommandations, conditions et autorisations applicables à chaque zone, sous-zone ou secteur du PPRT.

### Articles

#### **UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article UE 2 ci-dessous.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. La construction dans une bande de 10 mètres comptés à partir des boisements protégés figurés au plan de zonage dans la zone ND limitrophe..

#### **UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour les activités existantes du site de la plate-forme chimique dont certaines engendrent les distances d'isolement.
- 2.2. Les constructions ou installations à usage industriel non liées aux activités ci-dessus mentionnées, ainsi que celles strictement nécessaires à l'activité portuaire, sous réserve du respect des conditions minimales suivantes :
  - effectif limité ;
  - activité n'induisant pas un risque sur les installations à risque existantes.
- 2.3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de logement de service lorsque ces dernières sont reconnues indispensables à l'exercice des activités industrielles implantées ou susceptibles d'être implantées dans la zone (gardiennage, surveillance). Le nombre de logements devra être strictement limité en fonction des impératifs de sécurité résultant de la nature des activités industrielles.

**2.4.** Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

**2.5.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire. Les aménagements de la voie ferrée seront soumis à étude particulière pour tenir compte des risques technologiques.

**UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées (nouvelles) doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et offrir un maximum de sécurité vis-à-vis de la voirie principale.

**UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

**4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

Les eaux usées d'origine domestique ou industrielle doivent être traitées par un dispositif d'épuration approprié et conforme aux normes en vigueur.

Toute évacuation des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

L'écoulement des eaux pluviales doit être réalisé par l'intermédiaire de puits perdus.

#### **UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

#### **UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions et installations devront être établies à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire ne sont pas soumises à ces dispositions.

#### **UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions et installations pourront être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 4 mètres. Toutefois, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire ne sont pas soumises à ces dispositions.

**7.2** Un recul de 10 mètres au moins est exigé par rapport aux parcelles portant des boisements protégés figurés au plan de zonage dans la zone ND limitrophe. Toutefois, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire ne sont pas soumises à ces dispositions.

#### **UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës devront être distantes d'au moins quatre mètres. D'autres implantations seront toutefois possibles si des conditions techniques l'imposent.

#### **UE 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

#### **UE 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres, sauf si des règlements de sécurité ou des contraintes techniques exigent des hauteurs supérieures.

**10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

**UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**11.1. Dispositions générales**

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

**11.2. Clôtures**

Le long des limites extérieures de la zone, les clôtures devront avoir une hauteur minimale de deux mètres.

**UE 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.

**UE 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en espaces verts.

**UE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.

### CHAPITRE III - ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée dans l'avenir à l'urbanisation. Elle est inconstructible dans le cadre du présent PLU, à l'exception du secteur AUa à usage principal d'habitation.

La zone AU est divisée en deux sous-secteurs AU(v) et AU(b).

Le secteur AUa est divisé en deux sous-secteurs AUa(v) et AUa(b).

Ces divisions sont issues des périmètres du PPRT Rhodia-Opérations, Butachimie et Borealis Pec-Rhin approuvé par arrêté préfectoral du 9 avril 2014 et valant servitude d'utilité publique et dont les documents sont joints en annexe du présent règlement.

Toutes les règles ci-dessous sont conditionnées par le respect des recommandations, conditions et autorisations applicables à chaque zone, sous-zone ou secteur du PPRT.

#### **AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations autres que celles expressément visées à l'article **AU 2**.

#### **AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1.** Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.

**2.2.** Dans le secteur **AUa**, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation après restructuration préalable du parcellaire, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, en particulier en assurant un bouclage interne des voiries débouchant sur la rue de Rumersheim ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur et prévoyant un dimensionnement suffisant des réseaux pour l'ensemble du secteur. En cas d'opération portant sur une partie du secteur, l'urbanisation et la desserte du restant du secteur ne doit pas être compromise ;
- que le plan de la voirie interne du secteur prévoie la possibilité d'extension des réseaux en direction de la zone AU limitrophe.
- que chaque tranche d'urbanisation de plus de 50 ares prévoie une proportion de logements collectifs représentant au moins un tiers de l'ensemble des logements de la tranche.

**AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies desservant des constructions ne pourront avoir moins de 6 mètres de largeur.

**AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

**4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

**4.2.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, les eaux claires devront être dirigées vers le milieu naturel ou infiltrées sur le terrain. Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées (aires de stationnement, circulations,...) devront subir un pré-traitement dans un ensemble d'épuration aux caractéristiques appropriées.

**4.3. Les réseaux d'électricité et autres réseaux secs devront être réalisés en souterrain.**

**AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

**AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1. Les constructions devront être établies à une distance qui comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de voie ou de l'emprise publique doit être au moins égale à la moitié de la**

différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

**6.2.** Les constructions de toute nature devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau et fossés.

**AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2.** Les implantations sur limite séparative sont autorisées :

- lorsque la longueur d'adossement sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs et que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres ;
- Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes.

**7.4.** Dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions fixées par l'article AU 8.

**AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'un bâtiment voisin doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à 4 mètres si l'une au moins des constructions est un garage ou une construction annexe non habitable.

**AU 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

**AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS, comble aménagé compris. Un sous-sol dépassant de plus d'un mètre le niveau préexistant du terrain naturel est compté comme un niveau.

**10.2** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, mesurés verticalement par rapport au terrain naturel préexistant. Les annexes aux constructions à usage d'habitation ne pourront dépasser 7 mètres de hauteur totale.

**10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

**AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

**11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.

**11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, surmontant, le cas échéant, un mur-bahut d'une hauteur limitée à 60 centimètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être discrètes et s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

**AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

Au-delà de 3 logements sur une même propriété, une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert

**AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. de la zone AU est fixé à 0,30.

En cas de division d'un terrain déjà bâti, il ne pourra être construit sur la partie détachée depuis moins de 10 ans que la densité résiduelle éventuelle.

## CHAPITRE IV - ZONE A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agronomique des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

Elle comprend les secteurs A(R), A(b) et A(v) délimités suivant les périmètres du PPRT Rhodia-Opérations, Butachimie et Borealis Pec-Rhin approuvé par arrêté préfectoral du 9 avril 2014 et valant servitude d'utilité publique et dont les documents sont joints en annexe du présent règlement.

Toutes les règles ci-dessous sont conditionnées par le respect des recommandations, conditions et autorisations applicables à chaque zone, sous-zone ou secteur du PPRT.

### Articles

#### **A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article A 2, en particulier :

- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurés au plan de zonage.

#### **A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- 2.1.** Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, ainsi qu'à la limitation des risques naturels.
- 2.2** Les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être ouverts sur un grand côté au moins.
- 2.3.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumises à autorisation préalable.
- 2.4** Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.
- 2.5** Les ouvrages destinés à l'irrigation des cultures, à condition de ne pas dépasser 12 mètres carrés d'emprise.

#### **A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables, en l'absence de réseau collectif.

**A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

**A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** Toutes les constructions, à l'exception des installations d'irrigation, devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales. Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 6 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés et cours d'eau.

**6.2** Les installations d'irrigation respecteront un recul de deux mètres au moins par rapport aux emprises publiques.

**6.3** Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas applicables aux lignes électriques HTB à tension supérieure à 50kV.

**A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2** Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas applicables aux lignes électriques HTB à tension supérieure à 50kV.

**A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

**A 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise maximale des ouvrages d'irrigation est fixée à 12 mètres carrés.

**A 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 4 mètres mesurés en tout point à partir du terrain naturel préexistant.

**A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Néant.

**A 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Néant.

**A 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces boisés délimités au plan de zonage sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.

## CHAPITRE V - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère partiellement boisé, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

La zone N est composée de N, N(v), N(b) N(B) N(R), N(G), délimitation issue des périmètres du PPRT Rhodia-Opérations, Butachimie et Borealis Pec-Rhin approuvé par arrêté préfectoral du 9 avril 2014 et valant servitude d'utilité publique et dont les documents sont joints en annexe du présent règlement.

Toutes les règles ci-dessous sont conditionnées par le respect des recommandations, conditions et autorisations applicables à chaque zone, sous-zone ou secteur du PPRT.

Elle comprend également :

- le secteur Na correspondant à une aire de stockage de matériau d'extraction (gravière)
- le secteur Nb correspondant à un terrain de golf situé sur l'île du Rhin (comprenant club-house, restaurant, administration et accueil, locaux techniques...)
- le secteur Nc(B) correspondant aux installations et constructions du service de la navigation situé sur l'île du Rhin.

### Articles

#### **N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :

- La création d'étangs sauf dans le secteur Na ;
- L'ouverture et l'exploitation de gravières, sauf en Na ;
- Le changement d'affectation des constructions existantes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, la création de terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;

**1.2** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.

**1.3** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au

maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs publics destinés à limiter les risques naturels.

**N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les travaux et aménagements améliorant la sécurité des usagers des RD39, RD52, ainsi que du pont routier, à condition qu'ils soient compatibles avec les risques technologiques existants.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire sont autorisées ; les aménagements de la voie ferrée seront soumis à étude particulière pour tenir compte des risques technologiques.
- 2.3. Sauf dans le secteur Nb, l'extension mesurée des bâtiments existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension d'une superficie maximale correspondant à 10% de l'emprise de la construction à agrandir, et à condition de ne pas créer de nouveau logement.
- 2.4. Dans le secteur Nb, les constructions et installations, ainsi que tous travaux nécessaires à la pratique du golf et au fonctionnement des installations existantes (restaurant, club-house, accueil, bâtiments techniques).
- 2.5. Dans le secteur Nb, la mise en place d'annexes techniques de faible emprise si elles sont indispensables à la pratique du golf.
- 2.6. Dans le secteur Nb, la création d'un logement de service, à condition d'être intégré dans le volume d'un bâtiment principal du golf.
- 2.7. La reconstruction dans le volume maximal initial des bâtiments détruits par sinistre, sans changement d'affectation et sans création de nouveau logement.
- 2.8. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- 2.9. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable.
- 2.10. Dans le secteur Nc(B), la construction d'un bâtiment unique d'intérêt public destiné à la découverte ou la mise en valeur du site, d'une superficie maximale de 100 mètres carrés et d'une hauteur maximale de 7 mètres.

**N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

**N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

**N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

**N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 25 mètres de l'alignement des voies départementales et 10 mètres de l'alignement de toute autre voie.

**6.2.** Toutefois, les installations nécessaires à l'exploitation de la voie ferrée pourront être établies à l'alignement de la voie, ou en recul.

**6.3.** Les constructions devront être établies à 6 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés.

**N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire ne sont pas soumises à ces dispositions.

**N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

**N 9 : Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur Nb, les constructions, à l'exception des annexes de faible emprise et des ouvrages techniques, devront être implantées dans le périmètre d'emprise maximale défini au plan de zonage.

**N 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol pré-existant est limitée à 10 mètres.

**N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles, et celles indispensables pour des raisons de sécurité.

Dans le secteur Nb réservé au terrain de golf, les bâtiments principaux devront être regroupés en un même site. En cas de création d'un logement de service, il devra être inclus dans le volume d'un des bâtiments principaux. Les constructions de toute nature, ainsi que les annexes techniques autorisées sur le parcours devront présenter un aspect compatible avec les espaces naturels environnants.

**N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Néant.

**N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.





