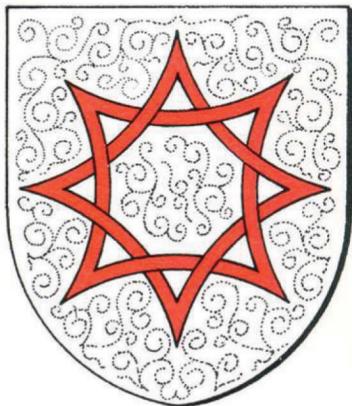


PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



RIXHEIM

3.d - Orientations d'aménagement et de programmation Secteur 1-AUa

Délibération enregistrée à la Sous-Préfecture de Mulhouse le 12 septembre 2018, parue dans la presse le 18 septembre 2018, exécutoire à compter du 18 septembre 2018.

**PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal du : 6 septembre 2018**

Le Maire
Ludovic HAYE



Jun 2018

Préambule.....	1
Quatre terminologies au cœur des OAP :	1
I. LE SECTEUR 1-AUa.....	2

Préambule

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Quatre terminologies au cœur des OAP :

Présentation :

Éléments explicatifs qui précèdent les orientations : ils n'ont pas de portée juridique.

Prescriptions :

Elles s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Préconisations :

Elles n'ont pas de portée juridique, mais constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Compatibilité :

Un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.

I. LE SECTEUR 1-AUa

A. Présentation

Le secteur 1-AUa se situe au Sud du quartier de l'Île Napoléon, sur un terrain ayant autrefois eu une vocation industrielle.

Superficie d'environ 2,5ha.



Compatibilité :

Caractéristique imposée par le SCoT pour les communes noyaux de l'agglomération : **40 logements par hectare dans les secteurs à projet avec une proportion de logements locatifs sociaux**

Ce secteur doit accueillir au moins **100 logements**

B. L'environnement et les contraintes du site

S'agissant du terrain d'assiette d'une ancienne activité de casse automobile, le site est en grande partie artificialisé. Les locaux d'activité sont à démolir. Tout aménagement en vue de créer des logements devra au préalable prendre l'assurance que toutes les dispositions ont été prises en matière de dépollution.

ENVIRONNEMENT ET CONTRAINTES DU SECTEUR

Dernière activité du site (désaffecté)

LEGENDE

-  Secteur 1-AUa
-  Zones de construction potentielles
-  Accès principaux
-  Vues potentielles
-  Ancien garage à démolir
-  Ancienne zone de stockage des automobiles
-  Ancien parking
-  Secteur en reforestation naturelle
-  Merlon existant: H~2m



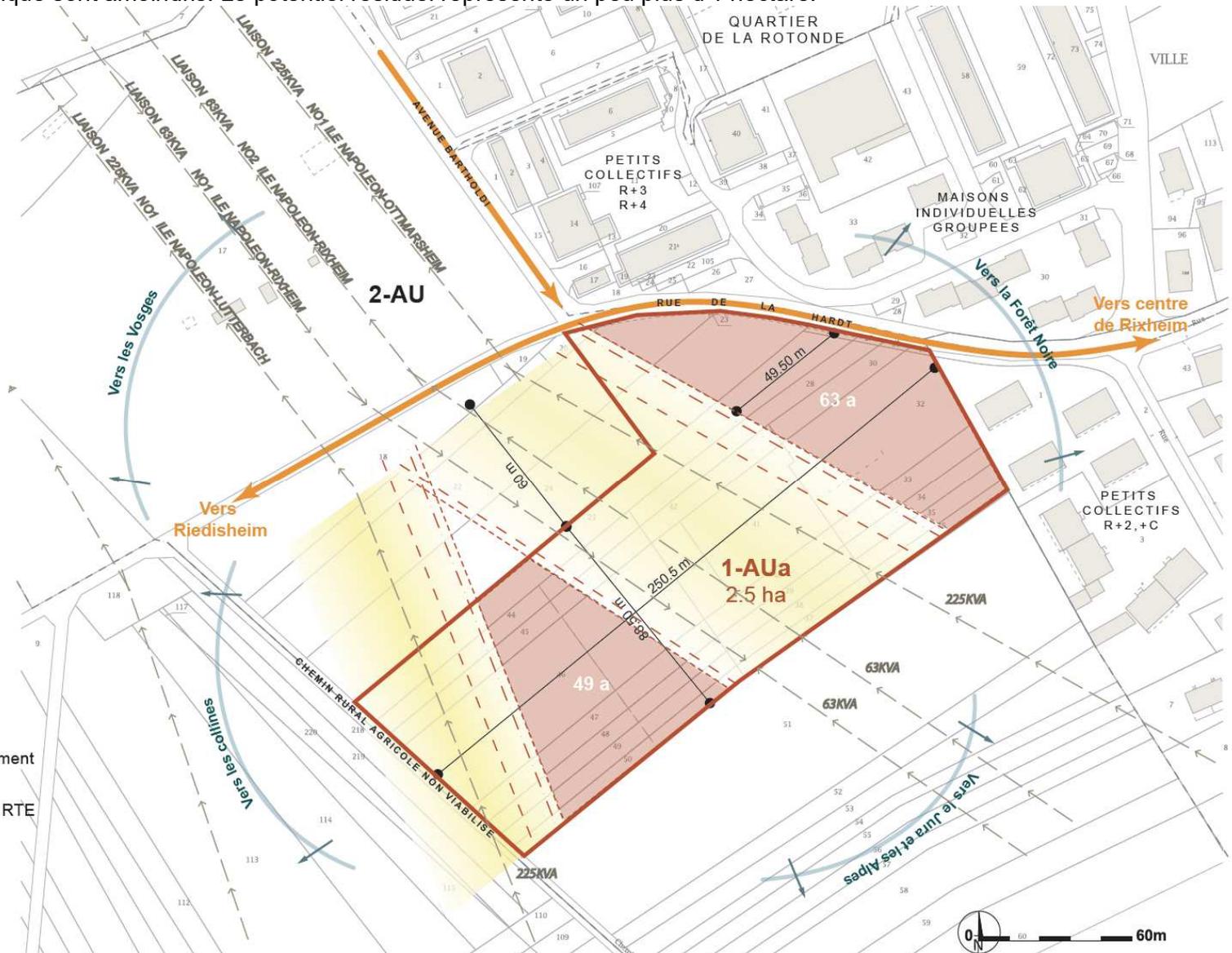
Le territoire communal de Rixheim est traversé par plusieurs lignes électriques à haute tension, dont certaines impactent les aménagements sur le secteur 1-AUa. C'est pourquoi l'orientation d'aménagement propose de limiter les zones de constructions potentielles aux espaces où les risques pour la santé et la sécurité publique sont amoindris. Le potentiel résiduel représente un peu plus d'1 hectare.

ENVIRONNEMENT ET CONTRAINTES DU SECTEUR

Lignes moyenne et haute tension

LEGENDE

-  Secteur 1-AUa
-  Zones de construction potentielles
-  Accès principaux
-  Vues potentielles
-  Marges de recul OAP
-  Marge de recul* RTE (réglementation)
-  Marge de recul** UE (recommandation)
-  Marge de recul UE+balancement
- * Etat provisoire
- ** Cas où la marge UE > marge RTE



C. Fonctions du périmètre de l'aménagement

Le quartier d'habitation envisagé se décompose en trois fonctions distinctes tenant compte des contraintes : la zone habitable, éloignée des lignes électriques et greffée au quartier de la Rotonde, la zone de stationnement, et les espaces verts partagés au contact des zones agricoles.

Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire

L'ensemble de l'aménagement doit être relié à la rue de la Hardt afin de desservir toutes les parcelles ou lots. Les trois entités seront reliées entre elles par un mail piéton. Un accès carrossable unique par la rue de la Hardt permet de desservir les habitations et les parkings. Le réseau de circulations douces est connecté aux chemins ruraux existants.

SCHEMA D'ORGANISATION SPATIALE DU QUARTIER DURABLE

LEGENDE

-  Habitat mixte
-  Mail arboré et stationnements
-  Jardins familiaux, partagés et espaces verts
-  Zone tampon arborée
-  Accès VL au secteur
-  Traversée piétonne principale



Principes relatifs à la qualité urbaine, paysagère et architecturale, à la mixité fonctionnelle et sociale

Prescriptions :

Uniquement des toitures plates ou à très faible pente sur les volumes principaux.

Uniquement des immeubles collectifs : au moins RDC+ 3 niveaux.

Prévoir un recul des constructions par rapport aux lignes électriques THT

Une proportion d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Preconisations :

Prévoir une végétalisation des abords des immeubles, par exemple des murs végétaux sur les façades aveugles

Planter les constructions de manière à préserver des vues sur les espaces naturels et agricoles environnant.

Principes relatifs aux stationnements

Créer au moins 1 place pour chaque logement locatif social et deux places pour chaque logement classique. Ajouter au moins 20 places pour les visiteurs. Possibilité de dépose minute à proximité des immeubles.

Prévoir une végétalisation des aires de stationnement

Principes relatifs à la desserte par les transports en commun

Faciliter l'accès des piétons au réseau de transports en commun de l'agglomération (quartier de la Rotonde)

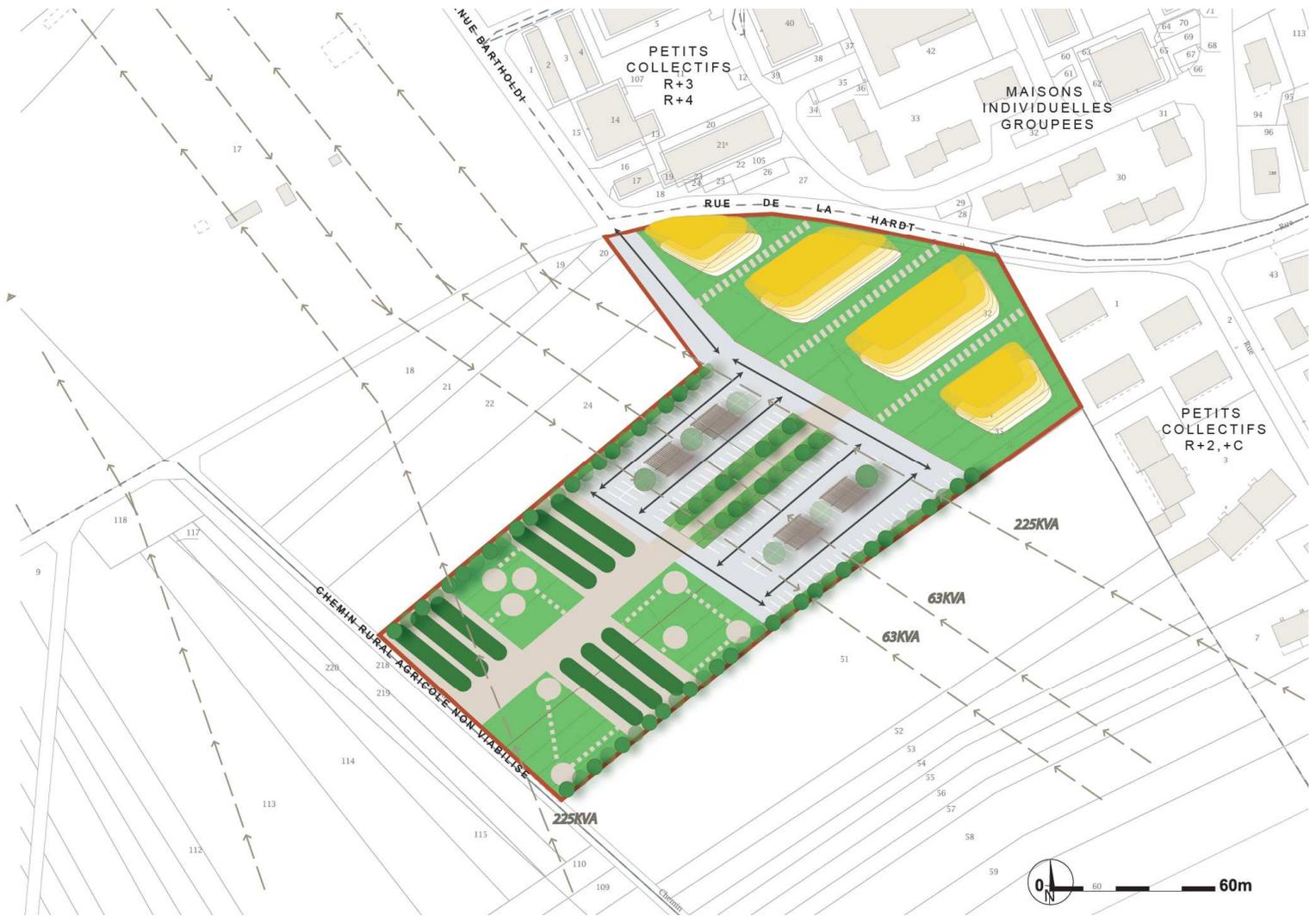
D. Schéma de principe version 1 :

OPTION D'IMPLANTATION N°1

LEGENDE

-  Habitat mixte R+3+A, 30% logement social
-  Zone tampon arborée
-  Mail arboré et stationnements
-  Espaces verts et places publiques
-  Jardins partagés
-  Traversée piétonne
-  Allée piétonne
-  Principe de circulation dans le parking

Logements: 10 105= env.101 log
 Stationnements:7850m²=env.314pl



E. Schéma de principe version 2 :

OPTION D'IMPLANTATION N°2

LEGENDE

-  Habitat mixte
R+2+A,
R+10+A
30% logement social
-  Zone tampon arborée
-  Mail arboré
et stationnements
-  Espaces verts
et places publiques
-  Carrés de jeux
pour enfants
-  Jardins partagés
-  Traversée piétonne
-  Allée piétonne
-  Principe de circulation
dans le parking

Logements: 10 290= env.103 log
Stationnements: 7850m²=env.314pl



