

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé

Rixheim



1. Rapport de présentation

2ème partie : exposé des choix et justifications du PLU

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



Sommaire

I.	Exposé des choix	2
1	Choix retenus pour l'établissement du PADD et justifications de ses objectifs.....	3
2	Potentiel foncier et estimation des besoins	7
2.1	Le potentiel foncier du tissu urbanisé classique (hors zones économiques)	7
2.2	Estimation des besoins pour l'habitat	9
3	Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.....	13
	A l'intérieur de la nappe urbanisée	13
	Sur les potentiels de reconversion (friches).....	13
	Sur le potentiel industriel.....	13
4	Solutions de substitution raisonnables non retenues.....	13
5	Choix retenus pour les OAP	14
II.	JUSTIFICATIONS DU PLU	15
	Les zones urbaines (zones U) de Rixheim.....	18
	La zone UA.....	18
	La zone UB.....	21
	La zone UC.....	24
	La zone UD.....	25
	Les zones d'activités économiques	25
	Les zones à urbaniser, dites "zones AU"	27
	La zone agricole, dite "zone A":	29
	Les zones naturelles ou forestières, dites "zones N":.....	29
	Les réglementations spécifiques	32
	Les espaces boisés classés	32
	Eléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier.....	32
	- au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.....	32
	- au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	32
	Les emplacements réservés.....	32

I. Exposé des choix

1 Choix retenus pour l'établissement du PADD et justifications de ses objectifs

La ville de Rixheim doit définir des priorités en matière d'aménagement du territoire communal pour répondre aux enjeux et besoins recensés par le diagnostic urbain et environnemental.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), qui structure l'ensemble du P.L.U., s'articule autour des objectifs principaux suivants : forte protection des espaces à caractère écologique et paysager et maîtrise du développement urbain tout en diversifiant le potentiel urbanisable pour les besoins de l'habitat et des activités économiques.

La situation de Rixheim à la périphérie immédiate de Mulhouse (importants pôles d'emploi) et à proximité de la Suisse (emplois frontaliers) par l'autoroute A36 rend cette ville particulièrement attractive. Elle possède de surcroît un cadre de vie agréable, de nombreux équipements et un tissu économique diversifié en pleine mutation. La proximité de l'aéroport trinational et de l'usine automobile PSA, sont deux atouts essentiels à prendre en compte pour les retombées économique directes et indirectes qu'ils peuvent générer.

L'essor important de la construction dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle a conduit à une certaine mixité (la moitié de logements collectifs et 11% de logements sociaux en 2007), puis au recours au "tout pavillonnaire" gourmand en terrain. Aujourd'hui des enjeux nouveaux de diversification de l'offre sont dictés par les dispositions légales et par la nécessité de loger toutes les catégories de population. Le déficit en logements locatifs sociaux se comble peu à peu (augmentation de deux points en quelques années) mais reste une préoccupation, et son comblement progressif un enjeu fort du futur PLU.

Les candidats à la construction sont nombreux, freinés majoritairement par la faible disponibilité des terrains à bâtir, le coût relativement élevé du foncier, mais aussi l'inadaptation de l'offre aux besoins de certains ménages susceptibles de s'installer à Rixheim, en particulier les jeunes couples qui seraient pourtant la garantie d'un renouvellement générationnel.

Pour maintenir le meilleur équilibre possible entre les fonctions vitales, la ville de Rixheim adopte les positions suivantes dans les choix d'aménagement et de développement de son territoire :

Protéger les espaces naturels remarquables

Les espaces naturels ont été fortement consommés par l'urbanisation et les infrastructures de communication au cours des dernières décennies. Le PLU opte pour une protection accrue et durable du cadre de vie urbain et un développement urbain respectueux des grands ensembles naturels suivants :

- La forêt en premier lieu, qui est encore très présente sur le ban de Rixheim sous la forme de plusieurs massifs bien structurés dont une grande partie est soumise au régime forestier. La forêt de la Hardt constitue le massif le plus vaste tandis que le massif du Tannenwald-Zuhrenwald dispose du potentiel récréatif le plus important. Ces forêts de l'espace périurbain de l'agglomération mulhousienne jouent un rôle important de par leur potentiel récréatif et leur effet purificateur, une contribution essentielle à la circulation de la biodiversité sur le territoire de l'agglomération.

Le nouveau PLU renforce cet objectif, en y incluant la mise en place de corridors écologiques entre plaine et collines, et en affinant le principe de préservation ou de constitution de ceintures vertes, zones tampons entre urbanisation et nature.

- Les collines qui dominent la ville et dont l'originalité et la richesse sont conférées par le morcellement agricole, les bosquets et lignes d'arbres qui les parcourent et leur diversité faunistique et floristique. L'appropriation toujours grandissante de ces espaces par les rixheimois et promeneurs de toute la région mulhousienne démontre la place que tient ce milieu pour la qualité de vie des usagers. La protection de ces espaces représente donc un enjeu essentiel pour Rixheim. La mise en place de bassins d'orage a permis de réduire les impacts des orages violents sur les pentes fortes proches des habitations. Le PLU, en lien avec le Gerplan et différentes études réalisées sur les collines (étude paysagère, ENS), tend à maintenir et renforcer ce milieu mosaïque (en protégeant de manière différenciée des boisements, des haies, des vergers en permettant de reconstituer un maillage de milieux naturels) dans le but de réduire les écoulements de surface et de renforcer la richesse écologique et paysagère de ce site.
- Les espaces d'intérêt écologique et les milieux fragiles, les milieux humides notamment, et plus particulièrement le biotope situé dans l'ancienne gravière, car il présente un intérêt de par les espèces qui le colonisent (batraciens) et par sa position au milieu d'espaces urbanisés ou artificialisés. Cette ancienne gravière temporairement en eau revenue à la nature est en outre un excellent relais de biodiversité de par sa situation entre les deux noyaux centraux forestiers, et peut ainsi jouer un rôle moteur dans le renforcement des corridors écologiques entre collines et plaine.

Maîtriser le développement urbain et économiser l'espace

Contenir la nappe urbaine

Le développement urbain important de la ville de Rixheim s'est caractérisé au cours de son évolution récente par une forte consommation d'espace, un développement linéaire le long de certaines voies et un manque de connexion entre certains quartiers.

Le traitement des entrées de commune, des zones d'activités économiques et des axes structurants est inégal et mérite d'être amélioré.

Il faut impérativement fixer des limites durables à l'urbanisation, pour mieux organiser la ville et lui assurer une centralité.

L'éloignement des nouveaux quartiers a diminué pour un temps la cohésion sociale et compliqué l'accès aux services et aux équipements ; le PLU doit permettre de faciliter la diversification des fonctions dans les quartiers d'habitat, afin de créer des polarités nouvelles et une facilitation de l'accès aux commerces et services de proximité.

Les constructions éparses gagnant peu à peu les versants des collines ont généré une compétition avec le milieu naturel qu'il faut désormais stopper.

L'expérience de l'urbanisation linéaire a elle aussi montré ses limites (rue de l'Etang) : l'avenir réside dans l'organisation programmée d'opérations immobilières, et qui ne sont pas contre nature, et qui au contraire intègrent l'environnement. Une priorité doit être donnée aux réflexions d'ensemble qui concernent la réaffectation de terres de moindre valeur naturelle ou agricole, comme par exemple les friches industrielles ou les délaissés des emprises publiques.

Maîtriser le potentiel de développement à usage résidentiel

Le développement de la commune et l'arrivée de nouvelles populations s'est concrétisé pendant des décennies par un important étalement urbain et la juxtaposition de nouveaux quartiers. Parmi les secteurs récemment ouverts à l'urbanisation la ZAC « Rinderacker » est la plus importante, un potentiel de plusieurs centaines de logements et des activités économiques. Ce nouveau quartier a permis de diversifier l'offre en logement, de combler une partie du déficit en logements locatifs sociaux, et de réduire la consommation unitaire d'espace. Mais il est possible de faire mieux dans le futur, en fixant pour les nouvelles opérations immobilières de grand développement des critères plus en phase avec les

préoccupations des lois récentes : densification, mixité, prise en compte de l'environnement, réduction de l'empreinte écologique, adéquation avec les besoins des populations, etc...
L'action conjuguée de densification et de renouvellement urbain pourront ainsi réduire de manière très sensible la ponction foncière pour les besoins de l'habitat.
En complément, une utilisation optimale et plus rationnelle des terrains encore disponibles dans l'enveloppe urbaine reste possible en agissant sur certaines règles d'urbanisme, sans pour autant pénaliser le cadre de vie des habitants.

Conjuguer renouvellement urbain avec protection du patrimoine

Le village originel implanté au pied des collines se caractérise par un urbanisme compact et dense. La structure ancienne du village se distingue nettement de la forme urbaine banalisée des quartiers périphériques. La rue principale du bourg-centre, les rues adjacentes articulées autour de la Commanderie et de son parc, méritent une attention particulière en ce qui concerne les volumes qui la composent et leur ordonnancement. C'est le cas aussi du quartier de la « Petite Suisse », imbrication de maisons basses autour de voies étroites, témoin de l'organisation d'une partie du village ancien.

La vitalité du centre passe par son appropriation par ses habitants, l'occupation optimale des locaux disponibles et le maintien des caractéristiques originales de la trame d'origine.

Assurer pour l'avenir une vitalité économique à l'échelle de la ville et de l'agglomération

De nombreux commerces et services exercent leur activité au sein de la ville (notamment dans le centre ancien) et participent pleinement à son animation. L'installation de commerces, de services et d'entreprises artisanales est encouragée dans le respect des rapports de bon voisinage avec les habitations, et dans l'objectif d'assurer une certaine indépendance des résidents par rapport aux grandes surfaces commerciales périphériques.

Au abords de la ville se déploient de vastes zones d'activités industrielles et artisanales, bénéficiant d'une situation géographique privilégiée aux portes de Mulhouse et à proximité des axes routiers de transit et de la voie d'eau. L'usine PSA toute proche fournit d'importantes recettes fiscales à la collectivité. Plusieurs entreprises industrielles de pointe se fixent sur le territoire de Rixheim en y investissant. Le projet d'aménagement de Rixheim opte pour un redéploiement des zones économique afin de se donner des atouts pour pérenniser l'emploi.

Des activités économiques peuvent encore compléter le tissu existant dans les zones prévues à cet effet, où subsistent quelques disponibilités foncières ou des possibilités de revitalisation. Mais il est également envisagé de dégager de nouveaux terrains, de nouveaux potentiels pour le moyen et long terme.

Les enjeux se déclinent de la façon suivante :

- Permettre de soutenir l'activité automobile et de garantir la mutation du site,
- Organiser le secteur d'interface Rixheim-Illzach-Sausheim articulé sur le canal et la voie ferrée,
- Aménager le site de l'aérodrome pour accompagner la compétitivité économique,
- Aider au déploiement des entreprises existantes créatrices d'emploi,
- Participer au développement des sites portuaires,
- Préparer l'avenir de la cyber-économie et réduire l'impact environnemental des zones économiques.

Protéger le milieu agricole et la profession

Il s'agit, au-delà du développement urbain qui bien souvent consomme des espaces agricoles, de garantir aux agriculteurs les possibilités d'exercer leur profession. A Rixheim,

les terroirs sont diversifiés, mais fragiles les uns comme les autres : dans la plaine, ils sont morcelés par la pression urbaine et les infrastructures, dans les collines ils sont contraints par le relief et les dispositions conservatoires. Il faut maintenir les terres cultivées productives revendiquées par la profession agricole, et limiter la simplification paysagère des collines. La demande grandissante de produits locaux, de circuits agricoles courts, de produits maraîchers et de contact réel avec les producteurs doit être prise en considération par le PLU.

Favoriser l'utilisation éco-responsable des transports

Plusieurs démarches sont engagées aujourd'hui et seront facilitées par le PLU :

- l'amélioration des conditions de stationnement en ville et de l'offre globale,
- la gestion des transferts modaux au niveau de la gare,
- l'amélioration de la circulation piétonne dans le centre et le long des grands axes,
- l'étude fine du maillage des pistes cyclables à travers les parties urbanisées,
- le bouclage des sentiers pédestres et VTT au niveau intercommunal,
- l'amélioration de la sécurité des usagers des transports alternatifs sur tout le territoire communal,
- le redéploiement du réseau de transports en commun de l'agglomération en direction des quartiers.

L'ensemble du dispositif doit encourager à réduire l'usage de la voiture dans les déplacements et contribuer à limiter l'émission de gaz à effet de serre pour répondre aux exigences légales et s'inscrire dans les principes de Grenelle de l'environnement.

Le développement de l'écomobilité est aussi intimement lié aux autres choix d'urbanisme, en particulier dans les différentes actions qui vont permettre de se passer de la voiture individuelle, soit en utilisant des transports alternatifs collectifs, soit en empruntant des modes moins polluants, soit en réduisant les trajets.

2 Potentiel foncier et estimation des besoins

Son statut de commune-noyau que lui confère le SCoT de part sa position dans la première couronne de l'agglomération mulhousienne oblige Rixheim à une production régulière de logements jusqu'à l'échéance, à laquelle s'ajoute la contrainte de la proportion de logements aidés, qui va conditionner la répartition de la typologie de logements sur le territoire communal.

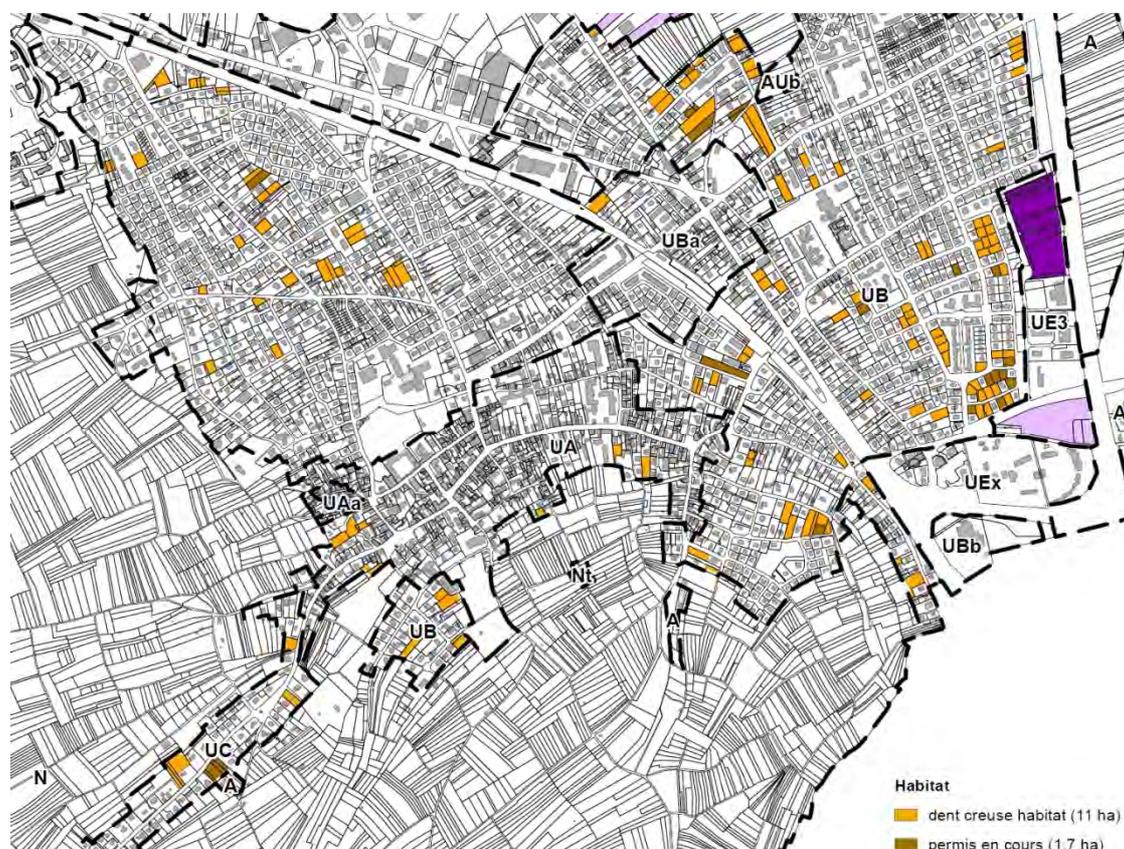
En effet, le SCoT vise une croissance démographique ambitieuse de l'ordre de +3,5% entre 2016 et 2033, soit environ 9000 habitants supplémentaires représentant 500 habitants annuellement sur l'agglomération. Les 10 communes-noyaux dont Rixheim fait partie devront prendre à leur charge la production de 38% des 13000 logements nécessaires à cette progression.

2.1 Le potentiel foncier du tissu urbanisé classique (hors zones économiques)

Dents creuses constructibles en 2016

Nous l'avons vu dans l'analyse du bâti, les dents creuses de la nappe urbaine sont très dispersées. Nous comptabilisons près de 150 parcelles vides, dont une centaine représente des unités foncières isolées, d'une superficie moyenne de 5 ares éparpillées dans le tissu résidentiel. Il n'y a pas matière à y réaliser des opérations groupées. Elles seront donc urbanisées au cas par cas au gré des opportunités saisies par leurs propriétaires. Plusieurs de ces parcelles sont localisées dans la ZAC Rinderacker et sont destinées à l'habitat individuel, le découpage parcellaire ayant déjà eu lieu.

Une dizaine de dents creuse représentant chacune une ou plusieurs parcelles sont à ajouter à ce potentiel.



La rétention foncière, ou le rachat par les habitants de parcelles contiguës à leur habitation pour étendre leur jardin, n'est pas à négliger. D'autres terrains sont des arrières de

propriétés, ou encore des lanières étroites ou des terrains proches des grandes infrastructures (rail et route) et peu attractifs.

Estimation de la répartition possible du potentiel mobilisable après 2016 sur les dents creuses

Typologie logements	Nombre de logements	Surface de terrain/logt	Equivalents-habitants	Surface approx.
Habitat individuel	60	400m ²	180	24 000m ²
Jumelé	20	250m ²	50	5 000m ²
Opérations groupées	30	150m ²	70	4 500m ²
TOTAL	110		300	

Le logement vacant

Au fil des recensements, le nombre de logements vacants est toujours resté assez important à Rixheim en valeur absolue. Dans les années 70, la vacance était autour de 10% du parc des résidences principales. Elle a été réduite de moitié en 40 ans, mais il reste un peu plus de 300 logements inoccupés.

Il faut pourtant relativiser ce potentiel, car il comptabilise également les logements en cours de construction, et il y en a beaucoup dans cette période du fait de la construction de la ZAC Rinderacker. En outre, des logements sociaux anciens demandent à être réhabilités avant d'être reloués, suite au déplacement des occupants vers les logements plus récents.

Il existe également, comme dans toutes les communes urbaines de cette taille, un certain nombre de logements vacants qui ne sont pas mis sur le marché par leur propriétaire.

On peut penser que quelques dizaines de logements sont immédiatement disponibles dans le panel des logements vacants comptabilisés.

Housing turnover, les logements en rotation

Le volume de logements mis en vente ou en location à un moment donné dans la commune nous donne quelques indications supplémentaires sur la tension du marché de l'immobilier.

Une analyse succincte des logements disponibles en juin 2016 fait état de 240 logements environ, répartis comme suit :

	vente	location
Maisons individuelles	60	0
Appartements	130	50

La rotation ne signifie pas que les habitants quittent Rixheim, ils peuvent également poursuivre leur parcours résidentiel sur place, suite à des modifications de leur situation professionnelle ou de la composition du ménage. Dans ce cas il n'y a pas de potentiel significatif à retenir.

Mais pour une partie de ces logements est disponible immédiatement, si leurs locataires ou propriétaires les ont déjà quittés. Il est donc possible d'imaginer qu'une part de ces logements à la vente permettra de loger de nouveaux ménages.

BILAN DES POTENTIALITES

	Nombre de logements	Eq. habitants
Mise sur le marché de logements vacants ou en rotation	200	450
Comblement des dents creuses	110	300

Forts du constat que les intervalles du tissu résidentiel sont rares et difficilement mobilisables, il est nécessaire de chercher ailleurs les terrains à bâtir permettant d'atteindre les objectifs de développement de la ville de Rixheim, en particulier pour

faire jouer la mixité urbaine. En effet, les seules initiatives privées (de construction ou de mise sur le marché de logements) ne suffisent pas à satisfaire le besoins, ni sur le plan quantitatif ni sur le plan de la densité et de la diversité attendus.

Le diagnostic socio-économique nous indique une diminution importante de la taille des ménages, qui va atteindre 2,2 personnes dans une hypothèse pessimiste. Cela signifie qu'à nombre de logements équivalents, la population risque de baisser.

2.2 Estimation des besoins pour l'habitat

Le diagnostic, enrichi par la concertation publique et le sondage « Rixheim dans 20 ans » ont montré que Rixheim manque de logements de petite taille pour les jeunes ménages, et que le taux de rotation des pavillons individuels est faible du fait du maintien à domicile et de la prolongation de l'espérance de vie des aînés. En outre, les Rixheimois toutes générations confondues souhaitent majoritairement pouvoir rester à Rixheim.

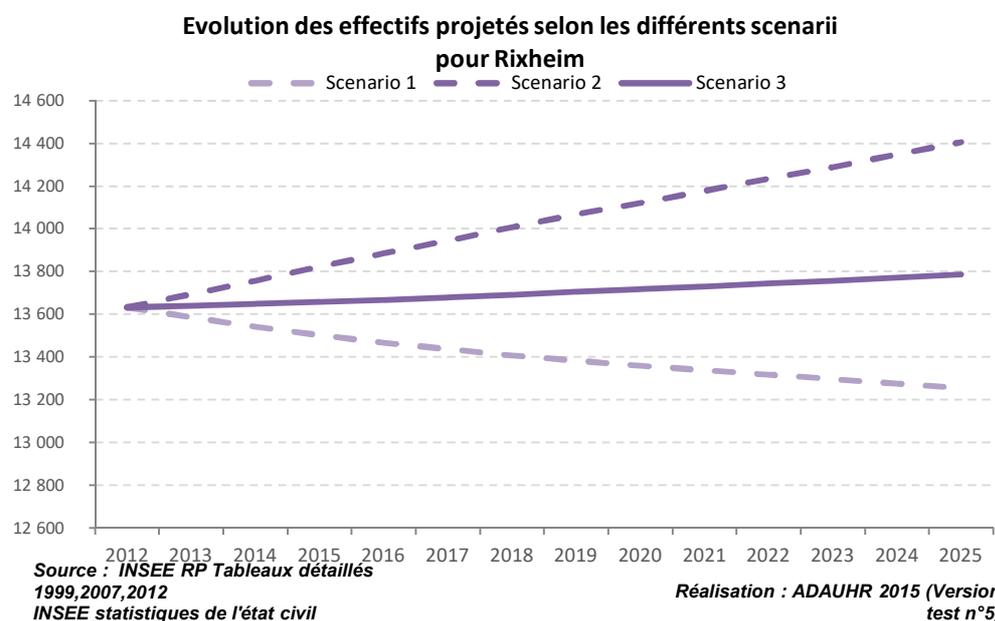
Projections de population

Méthodologie : La méthode ici utilisée est la méthode des composantes. Elle ne s'appuie que sur des éléments démographiques à savoir les naissances, les décès et les migrations. Elle fait également l'hypothèse que l'évolution démographique de la commune observée lors des dernières années va se reproduire dans le futur. Grâce aux variations, il est calculé un «risque» pour chaque génération d'habitants de rester dans la commune c'est-à-dire la probabilité de rester vivant et de ne pas migrer. Cette probabilité de rester dans la commune ne s'applique pas à chaque habitant individuellement, mais à un effectif: l'un deux peut mourir ou migrer, mais il peut être remplacé numériquement par un nouvel arrivant. On calcule ainsi le risque pour un nombre d'habitants de même âge et de même sexe de rester identique quelques années après ou non.

Les évolutions démographiques observées entre 1999 et 2012 vont servir d'hypothèses aux projections réalisées qui se décomposent en 3 scénarii : le prolongement des tendances 1999-2007, des tendances 2007-2012 ou des tendances 1999-2012. Ces tendances sont calculées à partir des recensements de la population effectués (1999, 2007, 2012). Cependant nous analyserons seulement le scénario prolongeant les tendances de 1999 à 2012.

Cette méthodologie a été mise en place pour des projections à l'horizon 2025.

- Projections de population suivant 3 hypothèses :
- Hypothèse 1 : poursuite des tendances 1999-2007
 - Hypothèse 2 : poursuite des tendances 2007-2012
 - Hypothèse 3 : tendances 1999-2012



	1999	2007	2012	2025 Hyp1	2025 Hyp2	2025 Hyp3
Effectifs passés	12690	13103	13632	13276	14405	13786

L'hypothèse 2 n'est pas très probable, car elle s'appuie sur une période faste de forte production de logements avec de nombreuses disponibilités foncières.
L'hypothèse 3, c'est-à-dire celle qui correspond à la projection de tendances longues, est la plus plausible si l'on considère que les disponibilités foncières se réduisent peu à peu.

Progression moyenne annuelle :	1999-2007 52 hab/an	2007-2012 : 105 hab/an
BILAN :	1999-2012 : 72 hab/an	

La progression annuelle constatée de la population entre 1999 et 2012 est de l'ordre de **0,5% par an**.

Suivant le scénario tendanciel le plus favorable (mais pas le plus probable) et si l'on projette « Rixheim dans 20 ans », on pourrait dépasser les 15000 habitants, à condition toutefois que la ville se densifie sur la nappe urbaine existante et que de nouveaux projets d'urbanisme d'envergure voient le jour.
Suivant le scénario au fil de l'eau des tendances longues, la population se stabiliserait autour des 14000 habitants.

Le volet de l'habitat aidé

La Ville de Rixheim compte tout mettre en œuvre pour arriver à terme au quota exigé de 20% de logements sociaux car elle se trouve en situation de déficit. Pour cela elle agit à plusieurs niveaux :

- en appliquant dans ses règles d'urbanisme une proportion élevée de logements à caractère social ;
- en renforçant le dispositif dans les zones d'urbanisation future pour un habitat plus durable,
- en mettant en place un partenariat avec l'Etat dans le cadre d'un contrat de mixité sociale.

Le niveau d'équipement de la Ville permet sans problème d'atteindre ou dépasser les 14000 habitants. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux en vue de combler le déficit en la matière militent également pour un tel niveau de population compatible avec l'organisation territoriale attendue par le SCoT.

Les nouveaux projets d'urbanisme nécessitent la mise à disposition de terrains de construction d'emprise suffisante pour que s'appliquent conjointement la mixité urbaine et sociale (à même de produire la typologie adaptée) et une densité forte (supérieure à la moyenne constatée).

Estimation des besoins fonciers pour l'habitation :

Le SCoT indique qu'il faudra produire plus de 4000 logements dans les communes-noyaux de l'agglomération mulhousienne d'ici 2033 (**horizon supérieur à celui utilisé pour les projections démographiques**). En priorité, Rixheim n'ayant pas atteint les objectifs de la loi SRU en matière de logements sociaux, la ville doit poursuivre les efforts pour proposer davantage de logements aidés et une proportion élevée de logements de ce type.

Les communes-noyaux devront en outre équilibrer la production de logements entre densification et extensions.

S'il est envisageable de produire à Rixheim plus d'une centaine de logements nouveaux dans les intervalles restreintes de la nappe urbaine, il faudra en produire au moins autant sur le moyen terme sur des espaces libres.

Besoins fonciers minimum pour créer la centaine de logements manquants :

Type d'habitat	%	Surface théorique (m ²)	Nombre de logements	Besoins fonciers (m ²)
Collectif	40	150	40	6000
Intermédiaire	40	250	40	10000
Individuel	20	400	20	8000
TOTAL :			100	25000

En prenant en compte comme hypothèse une proportion de 40% d'habitat collectif, 40% d'habitat intermédiaire et 20% d'habitat individuel, il faudrait donc prévoir environ 2,5 hectares de terrain pour créer une centaine de logements, ce qui correspond également aux attentes en matière de densité.

Ces surfaces s'ajoutent à celles disponibles en densification urbaine.

La résorption de la vacance est plus aléatoire car une proportion de logements assez importante reste en permanence inoccupée.

Il est donc probablement possible d'augmenter légèrement la population de la ville en n'urbanisant que 2,5 hectares de terrains sur les prochaines années, **et répondre ainsi aux ambitions communale de stabiliser autour de 14 000 habitants, voire légèrement augmenter sa population totale dans les prochaines années.**

Estimation des besoins fonciers pour l'activité économique :

Le projet d'aménagement de la Ville prévoit une large place pour la revitalisation économique et sa mutation, afin de préserver l'emploi local et d'assurer la pérennité de l'attractivité de la ville.

Les mutations économiques s'opèrent de préférence sur des milieux déjà aménagés ou des friches, il n'est donc pas nécessaire de mobiliser des terres agricoles ou naturelles pour faire évoluer le tissu économique.

Au contraire, il est possible par une utilisation plus rationnelle de certains terrains, de réduire la part du foncier consacrée ou destinée à l'activité :

- En agissant sur le réemploi des sites d'extraction des graviers de l'ancienne ZERC
- En réorganisant et réaffectant le foncier sur le site de l'Usine PSA,
- En rentabilisant les terrains de l'aérodrome.

On peut donc considérer que les emprises économiques et industrielles existantes sont largement suffisantes pour satisfaire les besoins de l'activité économique locale. Le potentiel peut donc être largement réduit au profit de l'agriculture et des corridors écologiques, en particulier à l'occasion de la remise en état du site des gravières, dont les vastes emprises seront redistribuées.

3 Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

A l'intérieur de la nappe urbanisée

Il est possible grâce à un arsenal de règles d'urbanisme de favoriser la densification des parcelles bâties ou incluses, ce qui permet de réduire en partie la consommation des espaces périphériques. Mais à Rixheim le tissu existant est très majoritairement constitué de pavillons installés en milieu de parcelles, ce qui complique la possibilité de créer de nouveaux logements. En outre, les dents creuses sont pour partie des parcelles de petite taille qui de part leur configuration ne pourront recevoir que des pavillons individuels.

La densification des dents creuses au coup par coup reste possible sur **une centaine de parcelles isolées** dans l'hypothèse la plus optimiste de libération du foncier.

Sur les potentiels de reconversion (friches)

Les conditions de densification et de diversification de ces potentiels en font des réservoirs de renouvellement urbain, autant de possibilités de réduire les ponctions sur les espaces périphériques.

- Potentiel sur la friche de l'ancienne cassa automobile : 2,5 hectares de friche industrielle pouvant être réaffectés à l'habitat innovant créant **plusieurs dizaines de logements**, sans consommer de terres agricoles ou naturelles
- Potentiel sur les friches ferroviaires : plusieurs hectares de délaissés pouvant être valorisés par un quartier durable pouvant se déployer sur Rixheim et sur les communes limitrophes,
- Potentiel sur les anciens sites d'extraction de gravier : plusieurs hectares qui passent progressivement de zone industrielle en zone de maraîchage ou encore en zones naturelles.

Sur le potentiel industriel

L'évolution du contexte économique nécessite d'envisager le déploiement de nouvelles activités sur le territoire de Rixheim et d'accompagner l'innovation sur les sites existants. Pour l'essentiel ces actions sont possibles sur les terrains économiques existants (PSA, aérodrome, gravières, etc...) et sur les réserves foncières stratégiques.

Il est possible de rendre à l'agriculture ou à la nature de vastes espaces tout en favorisant l'activité et l'emploi. **Plusieurs dizaines d'hectares** des anciens sites graviérables sont notamment concernés.

4 Solutions de substitution raisonnables non retenues

Les grandes orientations retenues pour l'avenir de la Ville de Rixheim s'écrivent pas à pas dans le respect des grands équilibres communaux et intercommunaux, et le PLU s'adapte aux enjeux du territoire. Certains choix auraient toutefois pu être traduits différemment sur le territoire sans forcément compromettre les objectifs politiques, économiques et démographiques généraux.

Le cadre est fixé par le SCoT de la région mulhousienne, mais laisse une marge de manœuvre pour la gouvernance urbaine sur la Ville de Rixheim.

Si les zones naturelles présentent une destination intangible légalement et doivent être préservées pour le bien de tous, il n'en est pas de même pour les zones déjà artificialisées, les délaissés industriels ou les friches urbaines, où différentes solutions peuvent être trouvées pour développer la cité.

D'importants échanges d'idées ont eu lieu pendant la phase d'étude du nouveau PLU pour déterminer la destination des terrains situés au nord du ban communal (sur le potentiel

graviérable de l'ancienne ZERC, la friche de la casse automobile et les zones ferroviaires de la Rotonde) et à l'opposée sur les terrains de l'aérodrome. La répartition du potentiel foncier aurait pu être différente bien que largement contrainte, c'est pourquoi le site de l'aérodrome est rapidement apparu comme plus porteur pour les activités innovantes, en raison de la facilité de sa desserte par l'autoroute et la proximité de l'Euroairport et de l'agglomération trinationale.

Des projets de développement d'activités de loisirs et de tourisme à l'est de l'autoroute ont été un moment évoqués, mais n'ont pas abouti, ce qui a permis de mieux concentrer la nappe urbaine et de mieux préserver le potentiel agricole.

Dans les différentes solutions, le renforcement des corridors écologiques et la remise en état des fonctions naturelles et des corridors biologiques a toujours été au cœur du débat comme un enjeu incontournable.

5 Choix retenus pour les OAP

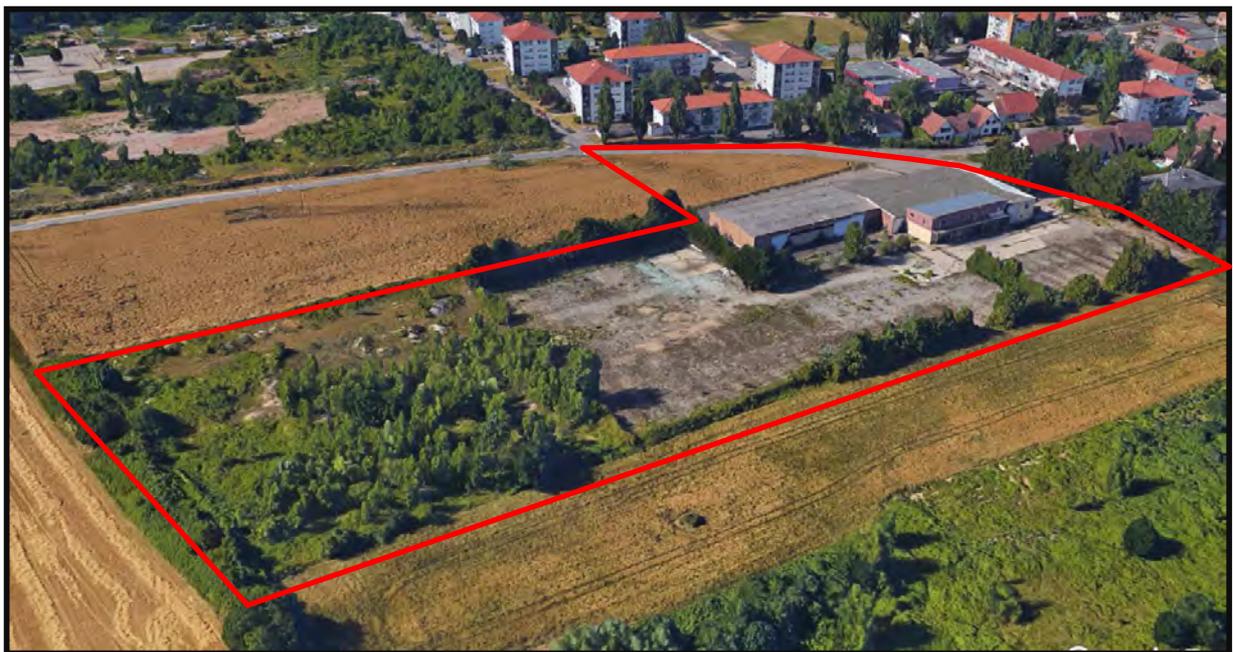
Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les actions à mener sur le seul secteur d'urbanisation future retenu par la Ville. Il s'agit de prendre en compte l'existence d'une ancienne casse automobile située dans le quartier de l'Île Napoléon et de faire évoluer le terrain vers un quartier durable, en lien avec les projets intercommunaux de mise en place d'un éco-quartier ambitieux touchant Rixheim, Riedisheim et Illzach.

La résorption de cette friche industrielle permettra de valoriser le site, tout en proposant la création des logements dont la ville a besoin pour élargir son offre globale.

La mise en valeur du site nécessite de mettre en place une répartition équilibrée entre les parties consacrées à la construction, celles nécessaires au stationnement, et les espaces verts indispensables au renforcement des continuités écologiques et de la richesse environnementale locale.

Il s'agit de répondre aux enjeux territoriaux sur plusieurs aspects, en particulier la densité urbaine et la mixité sociale, afin que la greffe au quartier de l'Île Napoléon soit réussie.

Le terrain concerné présente une superficie de plus de 2 hectares, et est surplombé par plusieurs lignes électriques à très haute tension, ces contraintes nécessitant d'adapter le projet pour éviter les nuisances induites pour les futurs habitants de ce nouveau quartier.



II. JUSTIFICATIONS DU PLU

Un P.L.U. classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones U**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser ou zones AU**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux cas peuvent se présenter :

1° Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

2° Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- **Les zones agricoles ou zones A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- **Les zones naturelles et forestières ou zones N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Chacune des zones ou des secteurs définis par le P.L.U. est délimitée sur des documents graphiques et fait l'objet d'un règlement qui comporte les articles suivants :

Art.	Intitulé
1	Occupations et utilisations du sol interdites
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales
3	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
5	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9	Emprise au sol des constructions
10	Hauteur maximale des constructions
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger)
12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations, de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

** articles obligatoires [les implantations peuvent ne pas être déterminées par le règlement mais doivent alors l'être par les documents graphiques]*

Les zones urbaines (zones U) de Rixheim

Ce sont les parties du territoire déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue :

La zone UA (superficie : 37,4ha)

Elle représente la partie centrale, le cœur de Rixheim, comprenant le bâti ancien ordonné, les principaux commerces, services et équipements administratifs. Elle se caractérise par un tissu relativement dense et groupé, comportant des alignements architecturaux, des bâtiments remarquables à préserver et un rapport étroit à l'espace public. Un plan de détail spécifie les éléments protégés, les alignements de constructions à préserver, par rues, portions de rues ou îlots.



On y distingue le secteur UAa qui circonscrit « la Petite Suisse », quartier ancien de maisons basses et imbriquées entre la Commanderie et la colline et dont l'ordonnancement et la volumétrie d'origine doivent être préservés. (Superficie : 0,8 ha)



Objectifs du Règlement

Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UA induites par les articles 1 et 2 du règlement répondent aux nécessités d'encadrer la notion de mixité urbaine, de préserver la forme urbaine d'origine et de maintenir une trace durable du patrimoine architectural. **L'article 2 précise les conditions de la réalisation de logements locatifs sociaux dans les opérations d'ensemble, en lien avec les secteurs de mixité sociale retenus.**

Le recours à un plan de détail permet d'affiner le règlement, dans le sens d'une gestion cohérente de la vieille ville, de ses alignements, de la protection de son bâti remarquable et de certains éléments végétaux.

Il s'agit de faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie et le caractère du noyau ancien. Ainsi, le règlement interdit les occupations et utilisations du sol générant des nuisances incompatibles avec la dominante d'habitat.

Cette manière d'encadrer la notion de mixité urbaine sera appliquée à l'ensemble des zones à dominante d'habitat de la ville.

L'article 3 tend à améliorer la sécurité pour les usagers et les services, en adaptant la taille des nouvelles voies aux usages qu'elles devront supporter, en particulier pour l'accès des véhicules de secours et des pompiers.

Les accès aux voies ouvertes à la circulation sont fonction de la taille de l'opération à desservir, afin d'assurer la sécurité et la fluidité du trafic.

L'article 4 traitant de la desserte par les réseaux impose partout un branchement sur les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Les réseaux électriques devront préférentiellement être enterrés pour limiter l'impact des lignes.

L'article 5 tend à favoriser la diminution du gaspillage énergétique et impose de préparer les immeubles aux nouveaux types de communication électronique, tels qu'ils se déploient dans l'agglomération (haut débit, fibre optique).

Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 6 à 10), sont définies de manière à donner une expression physique à la centralité et à perpétuer une forme urbaine originale, localement à valeur patrimoniale :

L'article 6 rend obligatoire l'implantation des constructions à l'alignement architectural lorsque ce dernier est clairement établi, attesté par un plan de détail. Il permet également de réaliser les extensions des constructions existantes dans le plan de façade afin d'éviter les décrochements et de renforcer l'effet minéral et la densité apparente le long de voies. Enfin, en l'absence d'alignement architectural, les constructions –du moins les volumes principaux- doivent respecter un recul de 4 mètres minimum. Des dérogations aux reculs peuvent s'appliquer à certains dispositifs comme les carports, les locaux de tri, les dispositifs pour PMR, etc...

Des dispositions particulières vont concerner le secteur de la petite Suisse (UAa), afin que les constructions s'implantent le plus près possible de la rue pour garder l'authenticité du quartier.

Les règles d'implantation générale par rapport aux limites séparatives, définies à l'article 7, consistent à se reculer de la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres, dans le but d'assurer un accès aux arrières de parcelles, donnant ainsi localement des possibilités de densification. La construction sur limites est possible dans tous les cas en cas d'accord avec le voisin, ainsi qu'en cas d'adossement à un bâtiment existant, ce qui permet une densification sans conflit de voisinage. Les bâtiments de faible emprise liés à une construction principale ne sont pas contraints en terme de recul, ce qui permet par exemple de construire un abri de jardin.

Dans le secteur UAa, le recul mini est de 3 mètres au lieu de 4.

L'emprise au sol (article 9) permise, volontairement importante (75%, et 100% pour la Petite Suisse) offrent d'éventuelles possibilités de densification même sur de petites parcelles et favorisent les opérations de renouvellement urbain.

Les autres règles (reculs, normes de stationnement) garantissent un certain espace entre les constructions.

La hauteur maximale autorisée (article 10) est calquée sur celles des constructions à usage d'habitation les plus élevées du village. Les hauteurs proposées, 12 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit, permettent de réaliser sur un terrain deux niveaux droits et un comble, surmontant le cas échéant un sous-sol semi enterré, sachant que les toits plats sont interdits pour les volumes principaux des immeubles.

Le nombre de niveaux (limité à trois dans l'ancien PLU) n'est plus réglementé, ce qui permet de favoriser le renouvellement urbain et de rentabiliser les volumes existants, en particulier pour les volumes sous toiture.

Le quartier de la Petite Suisse, classé dans le secteur UAa limite la hauteur à deux niveaux dont un comble, et une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit. Ces dispositions visent à maintenir la volumétrie existante du quartier.

Les dispositions de l'article 11 ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle du centre-ville patrimonial, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, et des volumes. Les pentes des toitures et le type de couvertures doivent respecter la morphologie d'origine rurale. Dans le quartier de la Petite Suisse, les pentes des toits devront être supérieures à 45 degrés.

Dans la Grand Rue, le long des alignements graphiques, il est nécessaire d'implanter les pignons vers la rue afin de maintenir la forme urbaine d'origine.

Les dispositions de l'article 12 permettent un équilibre satisfaisant entre densification, renouvellement urbain et la gestion du stationnement. Le nombre de places exigé sera lié à la surface de plancher pour l'habitat, avec un supplément de place pour les très grandes emprises pour les visiteurs, afin de ne pas surcharger le domaine public qui doit être partagé avec les usagers de centre-ville.

L'article 13 n'est pas contraignant, s'agissant dans cette zone centrale de préserver une dominante très minérale du site. Il se contente de protéger les arbres remarquables identifiés et qui ponctuent le centre-ville.

La zone UB (Superficie : environ 312 ha, dont 17,2 en secteur de densification et **33** ha destinés aux équipements)

Elle représente les espaces périphériques de la ville, à usage principal d'habitat, mais comprenant également des équipements publics et des services. Elle s'est construite par juxtaposition d'extensions urbaines aux formes variées : lotissements, constructions le long des axes, équipements publics, collectifs, habitat social.

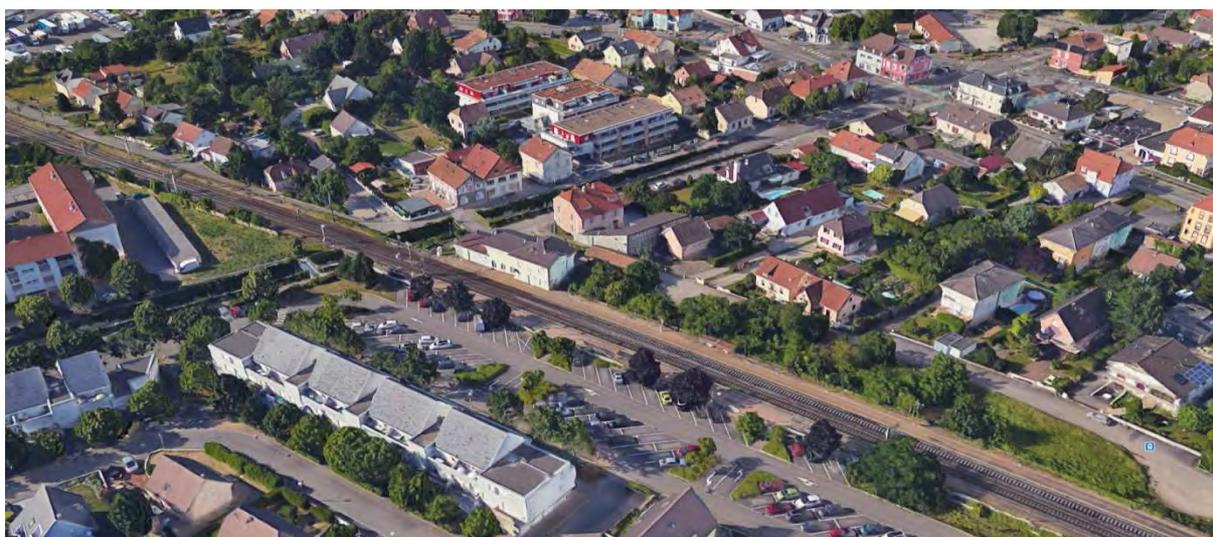
La densité bâtie varie d'un quartier à l'autre, suivant que l'on se situe près des collines ou dans la plaine.

Elle présente encore quelques rares disponibilités foncières, mais est globalement remplie. Une densification progressive s'opère au niveau des vides du tissu urbain. Compte tenu de son hétérogénéité morphologique et fonctionnelle, elle constitue un tissu typique de mixité avec une dominante d'habitat individuel.

Les règles applicables à cette zone devront permettre une cohabitation facilitée entre les modes d'habitat et d'urbanisation, en limitant les conflits de voisinage.



Le secteur UBa correspond au territoire situé aux abords de la gare de Rixheim, et dans lequel il est possible d'admettre une densité d'habitat plus élevée grâce aux facilités d'accès aux transports publics alternatifs à l'automobile. Les règles de prospect et de densité sont proches de celles de la zone centrale UA.



Les secteurs UBb sont réservés aux équipements d'intérêt général (sport, loisirs, éducation, accueil....).

Objectifs du Règlement

S'agissant d'une zone et d'un secteur mixte à dominante d'habitat, les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol induites par les articles 1, 2, 3, et 4 du règlement répondent aux mêmes préoccupations que celles détaillées pour la zone centrale UA, à savoir la bonne cohabitation entre les différentes fonctions et la diversification de ces dernières, dans un rapport de compatibilité avec la dominante urbaine résidentielle de la zone. Dans ces conditions figure une proportion de logements aidés.

A l'article 6, l'obligation d'implanter les constructions en retrait de l'alignement des voies, ou à l'alignement architectural s'il existe, vise à donner une bonne lisibilité de cette zone et à permettre de la distinguer du centre ville dans lequel est privilégiée une perception dense et minérale du tissu. Dans cette zone UB, la marge de recul de 4 mètres minimum permet d'instaurer une transition végétale entre l'espace public et les constructions. Pour permettre malgré tout une densification dans la marge de recul par rapport aux voies, certains édifices comme les carports, garages pour cycles, locaux de tri sont admis dans cette marge de recul.

Le caractère périurbain de cette vaste zone, majoritaire à Rixheim a conduit à définir, à l'article 7, des règles de prospect susceptibles de garantir à toute construction un recul suffisant par rapport au voisinage.

Sont toutefois admis sur limites séparatives, sans contraintes, certaines constructions annexes de très faible emprise, qui ne remettent pas en question l'organisation des quartiers. L'adossement à un bâtiment existant est admis, de même que les projets architecturaux communs (du type maison bi-famille), et toutes opportunités d'accord entre voisins rendent la densification possible lorsqu'elle est concertée.

L'article 8 assure des dégagements nécessaires entre les habitations, d'un minimum de 4 mètres pour permettre de circuler entre les immeubles. Des annexes non habitables peuvent toutefois être implantées plus près afin de rentabiliser le foncier disponible.

Le coefficient d'emprise au sol assure une certaine perméabilité visuelle du bâti dans les espaces périurbains tout en permettant une densification des grands terrains. Il permet ainsi de réserver sur les parcelles une proportion non négligeable d'espaces verts indispensables à la circulation locale de la biodiversité et à la qualité de vie des quartiers résidentiels.

Avec une hauteur de 12 mètres admise on peut garantir pour tout type d'immeuble une articulation compatible avec le tissu existant. Cette hauteur, associée à une hauteur à l'égout de 7 mètres permet trois niveaux pour l'habitation, ce qui est compatible pour l'habitat individuel comme pour le petit collectif et certains équipements publics.

Le nouveau PLU introduit la notion d'attique pour favoriser la diversification architecturale dans les quartiers. Afin que les volumes soient compatibles avec le bâti traditionnel, le niveau en attique sera de hauteur inférieure au faîtage des immeubles à toit en pente.

Une hauteur supérieure est tolérée pour les constructions d'intérêt public (par exemple l'hôpital).

Les dispositions de l'article 11 ont pour objectif de maintenir une harmonie urbaine, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures et des volumes. Les toitures plates des volumes principaux sont admises à condition d'être végétalisées.

Les dispositions de l'article 12 visent à garantir un nombre suffisant de places de stationnement, et se préoccupent également des cycles. Dans cette optique, des dispositions spécifiques s'appliquent pour les grands immeubles pour lesquels des places de stationnement supplémentaires sont demandées pour les besoins des visiteurs.

La volonté de définir ou de maintenir un cadre de vie de qualité dans cette zone est également concrétisée par la proportion importante d'espaces verts exigée pour les opérations immobilières à l'article 13.

Les secteurs UBb identifiés délimitent les équipements généraux (centre nautique, centre routier, écoles, **aire d'accueil des gens du voyage**....), les parties du territoire consacrées aux activités sportives, culturelles et de loisirs (aires de grands jeux de plein-air). Ils sont réservés à des constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif.

Plaine sportive



Centre nautique, le centre routier



Aire d'accueil des gens du voyage).

La zone UC (superficie : 10,8 ha)

Elle représente un développement de type pavillonnaire faiblement dense le long de la rue de l'Etang au contact d'un environnement naturel fragile préservé.



Objectifs du Règlement

Auparavant, la zone a été dotée de règles d'urbanisme limitant la constructibilité et la densité en raison de risques naturels en cas d'orage (coefficient d'occupation des sols, fixé à 0,30 et proportion d'espaces non imperméabilisés, permettant de garantir un tampon en cas d'épisode pluvieux).

Désormais, le risque ayant été réduit par des aménagements techniques, la zone diffère peu du reste des zones résidentielles, mais du fait de sa situation géographique et de son tissu dominant, ne peut accueillir toutes les destinations urbaines. C'est pourquoi les activités artisanales, les commerces ne sont pas admises.

Si les règles de prospect (art 6, 7 et 8) sont comparables à celles de la zone UB, le caractère aéré du tissu est maintenu par une proportion supérieure d'espaces verts.

La hauteur admise est également plus faible qu'en UB, étant donné la sensibilité environnementale des collines proches. Les toitures plates sont admises à conditions de permettre 2 niveaux habitables au maximum.

On recherchera une bonne intégration paysagère des volumes bâtis grâce à des plantations, des toitures végétalisées, et une articulation cohérente avec les habitations existantes.

La zone UD (superficie : 24,3ha)

La zone UD circonscrit :

- l'emprise du Parc d'Entremont, secteur d'immeubles collectifs autour d'un parc, qui bénéficie d'une réglementation spécifique compte tenu de la hauteur des immeubles et de l'organisation du quartier. Cette zone n'inclut pas la ZAC du Haut-Village, qui a constitué en son temps l'extension du programme immobilier du Parc d'Entremont, mais dont l'organisation, bien que particulière et originale, relève d'une réglementation généraliste de zone UB.
- Le quartier de l'Île Napoléon au nord de l'agglomération. Le quartier est relativement dense et comprend surtout des immeubles collectifs et des équipements publics.

Parc d'Entremont



Île Napoléon-Rotonde



Objectifs du Règlement

Ces zones à l'origine très denses souffrent actuellement d'un manque d'équipements et de places de stationnement, en particulier pour Entremont.

Il n'est pas souhaité que la densité actuelle soit maintenue à long terme.

Le règlement limite donc l'emprise au sol des constructions.

Une proportion de deux tiers des espaces libres devra être plantée, pour garantir un tissu le plus aéré possible, garant d'un cadre de vie de qualité.

L'article 2 précise les conditions de la réalisation de logements locatifs sociaux dans les opérations d'ensemble, en lien avec les secteurs de mixité sociale retenus. Le secteur de l'Île Napoléon en est exclu car il comporte déjà un taux important de logements locatifs sociaux.

Les zones d'activités économiques (superficie : environ 190 ha)

Elles représentent les parties urbanisées de la ville à usage d'activités économiques dominantes. On y distingue plusieurs sous-zones suivant les destinations qui y seront admises :

- la sous-zone à dominante industrielle qui s'étend sur une vaste emprise de près de 100 ha entre la voie ferrée et la forêt (UE1); pour partie elle est issue de l'activité d'extraction des graviers (territoire en mutation) et comporte également de nombreuses entreprises ;
- la zone d'activités économique, artisanale commerciale et tertiaire de Rixheim, qui s'étend au Nord de l'agglomération le long de la rue de l'Île Napoléon en direction du quartier éponyme (UE2); le règlement y est conçu pour veiller à la bonne cohabitation des fonctions, limiter les activités polluantes, favoriser un traitement qualitatif des bâtiments et des abords, limiter les conflits d'usage sur les espaces de circulation, traiter l'aspect paysager des entrées de ville concernées, et réduire les possibilités de construire aux seuls besoins des professionnels ;

- La sous-zone UE3 qui longe l'autoroute et qui présente une façade urbaine à dominante d'activités et d'équipements ;
- La sous-zone UE4 représente un site de développement des activités liées à l'aérodrome et à l'aéronautique ;
- La sous-zone UE5 correspond à une partie de la zone de Riedisheim, les bâtiments artisanaux ayant été construits au-delà des limites communales ;
- l'usine automobile PSA en UF est l'actuel site industriel de production de la marque (40ha) et sur lequel des possibilités de diversification seront offertes avec un atout fort, la présence de la voie d'eau permettant d'accéder au Canal du Rhône au Rhin et aux ports industriels de Mulhouse.



Les zones à urbaniser, dites "zones AU". (Superficie : environ 65 ha)

La zone AU est décomposée comme suit :

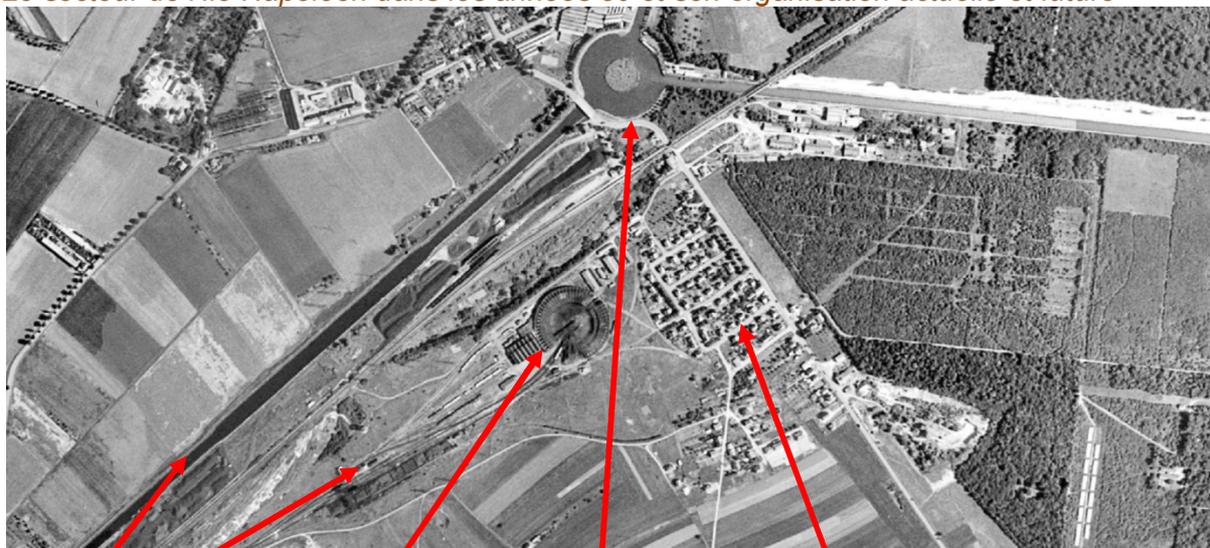
- une zone 2-AU d'urbanisation future pressentie pour des activités économiques et des équipements est située dans un triangle délimité au sud par le canal, à l'ouest par la voie ferrée et à l'est par la voie d'accès au site PSA, sur un terrain actuellement boisé. L'option économique future de cet espace a été validée par le SCoT de l'agglomération mulhousienne, et confirmé par la Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie en raison de sa situation stratégique au regard des infrastructures, en particulier de la présence de la voie d'eau et des axes autoroutiers proches.
- une réserve d'urbanisation 2-AU au contact de la commune voisine de Riedisheim, qui est destinée à la reconversion progressive de friches ferroviaires vers un quartier durable pensé de manière intercommunale, et qui comprend un prolongement sud en secteur 1-AU destiné à un quartier d'habitat innovant pour les besoins de la diversification de logements de Rixheim ;
- Un petit secteur d'urbanisation future 1-AUa représentant un ensemble de terrains contigus au quartiers nord de la ville et correspondant à un ancien site industriel (une casse automobile), potentiel de reconversion vers un quartier durable, dont les conditions d'urbanisation, la densité et la mixité urbaine seront définis par une orientation d'aménagement ;

Objectifs du Règlement

Le secteur 1-AUa est destiné à la diversification de l'offre en habitat et comprendra une densité d'au moins 40 logements à l'hectare, avec une proportion de logements locatifs sociaux, intégrés dans une trame verte. Il doit s'articuler avec le quartier de l'Île Napoléon dans un premier temps, et par la suite avec un projet plus ambitieux de renouvellement urbain intercommunal sous la forme d'un quartier qualitatif durable situé sur l'ancienne friche ferroviaire.

Les conditions d'urbanisation du site sont précisées par les orientations d'aménagement et de programmation, qui doivent permettre de prendre en compte l'ensemble des contraintes du site, en particulier la typologie et la densité de logements, mais aussi la proximité de lignes électriques. Il s'agit de privilégier les formes d'habitat déficitaires dans le tissu rixheimois, en particulier le logement collectif. L'organisation du site doit prévoir une proportion d'espaces verts et de jardins, ainsi qu'une part suffisante d'aires de stationnement sur domaine privé.

Le secteur de l'île Napoléon dans les années 50 et son organisation actuelle et future

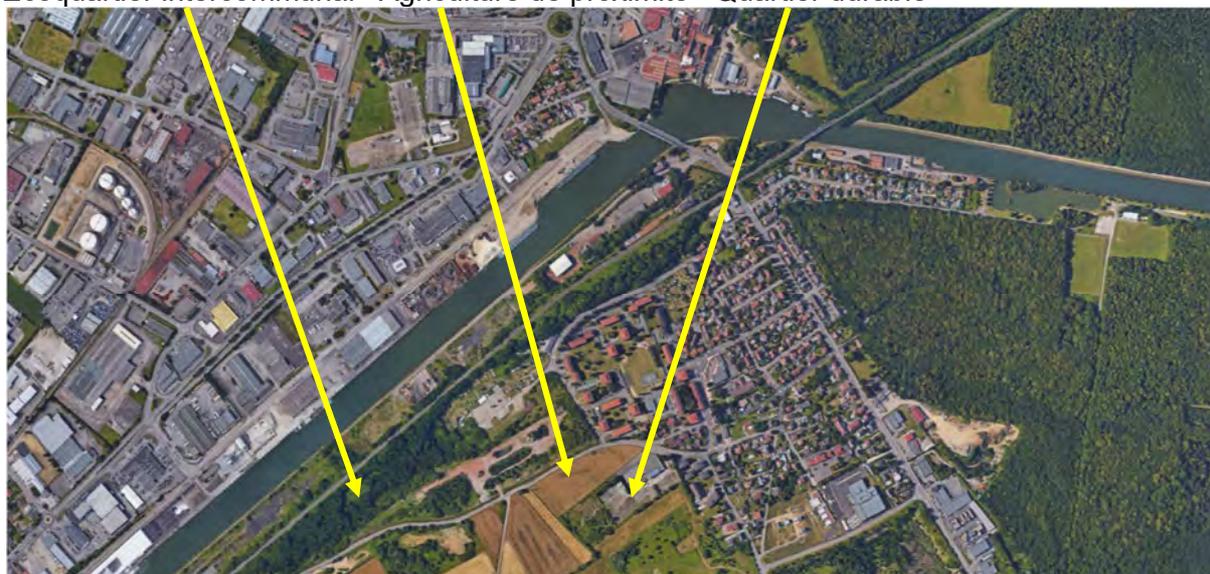


Hier :

Canal Triage Rotonde SNCF Tourne-bâteaux Quartier d'habitation

Demain :

Ecoquartier intercommunal Agriculture de proximité Quartier durable



La zone agricole, dite "zone A". (Superficie : environ 100ha)

Les espaces ouverts aux sorties d'exploitation sont classés en zone A.

On les trouve le long de l'autoroute A35 et dans les coupures non urbanisées où elles assurent à la fois une fonction de production agricole et de zone tampon entre les activités et l'habitat. Une partie du potentiel est distribué au-delà de la départementale desservant Zimmersheim, en bordure de la forêt du Tannenwald.

Elles sont réservées aux exploitations agricoles, qui devront tenir compte éventuellement des périmètres d'isolement par rapport aux zones habitées.

Une petite zone est circonscrite autour de l'exploitation agricole située à l'extrémité de la rue Basse, au contact des collines, afin de maintenir un potentiel d'extension de la ferme existante.

Rappelons qu'une grande partie du terroir agricole de Rixheim est situé sur des collines que la commune souhaite protéger sur le plan paysager en raison notamment du risque de simplification agricole susceptible d'augmenter les coulées de boue en direction des espaces urbanisés. Ces terrains sont classés en zone naturelle N au zonage en raison de ces risques et du souhait de conservation d'une mosaïque de biodiversité.

Objectifs du Règlement

Le règlement de la zone A stipule que, sauf équipements légers tels qu'abris de pâture à usage agricole, les équipements publics et l'extension de l'existant sans création de logement, seules les occupations et utilisations du sol strictement nécessaires aux agriculteurs sont admises.

Les conditions d'installation sont basées sur la nécessité professionnelle de construire dans la zone A. L'habitat des agriculteurs est limité en nombre et en surface afin d'éviter la dispersion d'habitations dans les zones à vocation agricole.

Les zones naturelles ou forestières, dites "zones N". (Superficie : environ 1200 ha)

Le PLU de Rixheim comporte de vastes espaces naturels destinés à être protégés : en premier lieu la forêt domaniale de la Hardt, ainsi que tous les espaces boisés limitrophes. Pour beaucoup ils sont soumis au régime forestier et bénéficient donc d'une gestion spécifique du boisement. Ils sont plus importants sur le plan écologique que productif, et constituent avant tout un poumon vert pour l'ensemble de l'agglomération mulhousienne.

Les espaces sensibles des collines, qui gardent une vocation agricole majoritaire mais dont la sensibilité environnementale, paysagère et écologique exigent un soin particulier sont également classés en zone N. Entrant dans le détail grâce à une plusieurs études paysagères et des mises à jour récentes, elle identifie « à la parcelle » les boisements les plus importants à conserver, les haies et plantations à réaliser ainsi que les terrains susceptibles d'être acquis par la collectivité publique pour la prolongation du maillage de cheminements piétonniers et circuits de découverte. Cette démarche permet de conserver une diversité d'occupation du sol sur la colline.

Rappelons qu'une partie de ce territoire est considérée comme un espace naturel sensible.

Certains espaces libres formant des coupures vertes ou des prolongations de noyaux de biodiversité bénéficient également d'un classement en zone N, de même que le biotope de la zone humide incluse dans l'ancienne zone de gravière.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

<p>un secteur Na consacré aux jardins familiaux à proximité du quartier de l'Île Napoléon.</p>	
<p>un secteur Nb correspondant d'une part aux installations situées à l'Est de l'autoroute (centre équestre, moto-cross) et d'autre part aux installations du complexe sportif et de loisirs près du Buchwald.</p>	
<p>un secteur Nc correspondant en partie à un ancien autodrome accueillant pour partie des installations de captage d'énergie solaire.</p>	
<p>le secteur Nd réservé à la création d'un ensemble de jardins potagers munis d'abris de jardin et de dispositifs de production d'électricité photovoltaïque.</p>	
<p>le secteur Nf (deux sites) correspondant aux maisons forestières existantes, rue des Armlateurs et dans la forêt de la Hardt.</p>	
<p>le secteur Nt réservé à l'implantation d'une antenne de téléphonie (mise en place : 2017)</p>	

Objectifs du Règlement

Cette zone est globalement inconstructible et les objectifs de préservation sont localement complétés par des protections des boisements ou du couvert végétal dominant au titre du code de l'urbanisme. Le degré de protection du couvert végétal varie en fonction de sa valeur écologique ou paysagère.

Dans les secteurs de taille réduite retenus, un certain nombre d'occupations du sol ou de travaux sont admis :

Le secteur Na autorise les abris de jardin suivant des dimensions et des matériaux contrôlés.

Le secteur Nb est réservé aux activités de sport et de loisirs. Au niveau du centre équestre existant, est exceptionnellement admise la création de surface de plancher à usage de logement.

Le secteur Nc est réservé à la mise en place de panneaux photovoltaïques, sur une surface limitée.

Dans le secteur Nd est admise la mise en place d'abris de jardins munis de panneaux photovoltaïques. La surface de plancher maximale sera de 35 m² par abri de jardin constituant deux lots.

Au préalable sera autorisé le remblaiement du site avec des matériaux inertes compatibles avec l'environnement et les usages du secteur. Le projet s'inscrit et dans le cadre d'une déclaration de projet comprenant une dérogation au titre du code de l'environnement avec mesures de réduction d'impact.

Dans les deux secteurs Nf, le règlement autorise les travaux liés aux maisons forestières ainsi que les éventuels changements de destination qui pourraient servir l'intérêt général, par exemple lieux d'information, d'exposition en lien avec la nature.

Dans le secteur Nt sont admis exclusivement les ouvrages d'intérêt général destinés à l'émission/réception de la téléphonie mobile, à raison d'un seul pylône d'une hauteur maximale de 36 mètres ainsi que ses annexes techniques.

Les règlementations spécifiques

Les espaces boisés classés

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ont pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels ils s'appliquent en rejetant de plein droit toute demande de défrichement. Au sein de ces "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumis à déclaration préalable.

Le P.L.U. utilise cette protection pour :

- Préserver les fonctions productives, récréatives, écologiques et paysagères de certains massifs forestiers, en particulier ceux qui échappent aux plans de gestion de la forêt soumise au régime forestier,
- Conserver les principes de protection du massif intercommunal du Tannenwald-Zuhrenwald,
- Garantir le maintien des espaces boisés périphériques du milieu urbain et en particulier les bosquets et les haies identifiées par plusieurs études paysagères successives sur les collines, ainsi que pour protéger quelques arbres remarquables,
- Assurer par le biais de plantations arborées à réaliser, dans le prolongement de massifs existants ou le long des chemins, le renforcement de l'aspect bocager des collines, l'enrichissement biologique ou la consolidation des chemins creux.

Éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

- au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

A Rixheim certains éléments du patrimoine présentent un grand intérêt et doivent être préservés : il s'agit des monuments historiques et de certains bâtiments ou parties de bâtiments de valeur historique et patrimoniale. Ils ont été repérés sur le plan de détail.

- au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

La commune a retenu d'utiliser cette protection pour des composantes paysagère et écologiques à pérenniser, des vergers, des arbres remarquables, des plantations à réaliser, des corridors végétalisés à planter, prolonger ou protéger.

Cette protection permet également de maintenir un corridor vert à travers l'urbanisation.

Les emplacements réservés

Rappel du régime juridique des emplacements réservés

Le régime juridique des emplacements réservés tel qu'il résulte des dispositions du code de l'urbanisme organise un équilibre entre les prérogatives reconnues au bénéficiaire de l'emplacement et les droits et compensations accordés aux propriétaires des biens visés.

Droits et compensations accordés aux propriétaires :

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les articles L230-1 et suivants disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire à l'amiable ou en cas de désaccord par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix, incluant aussi certaines indemnités notamment de emploi comme en matière d'expropriation. Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.

Le propriétaire d'un bien situé dans un emplacement réservé peut, en dépit de l'inconstructibilité inhérente au classement, obtenir l'autorisation de réaliser des constructions temporaires sur son terrain. Seules les constructions à caractère définitif y sont interdites en vue de garantir la disponibilité de l'emplacement par rapport à la réalisation du projet ayant justifié sa création.

Les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés :

Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation des équipements publics projetés, mais compensées par des droits reconnus aux propriétaires, des prérogatives de puissance publique sont conférées aux bénéficiaires des emplacements réservés. Leur exercice restant placé sous le contrôle du juge.

Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. sont destinés à améliorer le réseau des voies publiques et d'en diversifier les fonctions, en particulier pour les déplacements doux. Ils permettent aussi de renforcer de la trame écologique.

Ils permettront :

- d'améliorer les accès et la desserte des zones urbaines
- de renforcer le réseau viaire existant, en particulier dans les zones urbaines périphériques en cours de densification, par la mise en place d'élargissements ou de prolongations des rues,
- de compléter la trame arborée des collines conformément au diagnostic paysager élaboré en 2005 et mis à jour par la commune en 2009, 2010 et 2016.
- De garantir le respect de la biodiversité, d'enrichir le paysage des collines, de réduire les écoulements de surface.

