

**Département du HAUT-RHIN  
Commune de RIXHEIM**

**CONSTRUCTION D'UN HYPERMARCHÉ**

**MAITRE D'OUVRAGE**

**S.A.S RIXDIS 2**

1 Rue de Séville  
68 300 SAINT-LOUIS



**MAITRE D'OEUVRE  
ATEBAT**

5 Avenue Charles de GAULLE  
51510 FAGNIERES  
Tél. : 03.26.68.57.93  
Fax. : 03.26.68.58.13  
Siret 493 009 484 00012  
E.mail : contact@atebat.fr  
Web : www.atebat-agence.com



**ACGC  
Architecture**

5 Avenue Charles de GAULLE  
51510 FAGNIERES  
Tél. : 06.13.32.20.55  
Siret 810 501 767 00018  
E.mail : acgc.architecture@gmail.com



**NOTICE DESCRIPTIVE**

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

**MODIFICATIONS**

**PC4**

INDICE	PAR	DATE

**N° PLAN**

**INDICE**

**FAGNIERES LE : 16/07/2018**

**ECHELLES :**

**N° DOSSIER : 1029 L**

**N° D'AFFAIRE : 4732-0316**

**DESSINE PAR : T.M.**



La présente demande de permis de construire concerne la réalisation d'un hypermarché à l'enseigne E.LECLERC pour le compte de la SAS RIXDIS 2, sur le territoire de la commune de RIXHEIM. Le terrain concerné se situe rue de Mulhouse 68 170 RIXHEIM, en zone UE, section AD parcelles n°53, 58, 60, 61, 63 à 70, 73, 77p, 80 à 85, 89, 90, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 115, 117, 122 à 125 et 140 pour une contenance de 38695 m<sup>2</sup>

## ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

La commune de RIXHEIM, est membre de Mulhouse Alsace Agglomération, elle est située à environ 3 km à l'Est de Mulhouse. Le projet se situe rue de Mulhouse (à l'angle avec la rue de Battenheim).

La commune se situe dans une anse du fossé rhénan aux confins de la forêt domaniale de Hardt

L'environnement lointain y est caractérisé au sud de la ville par une topographie donnant une impression générale de vallonnement boisé. Au nord, On y trouve également des zones boisées avec peu de relief.

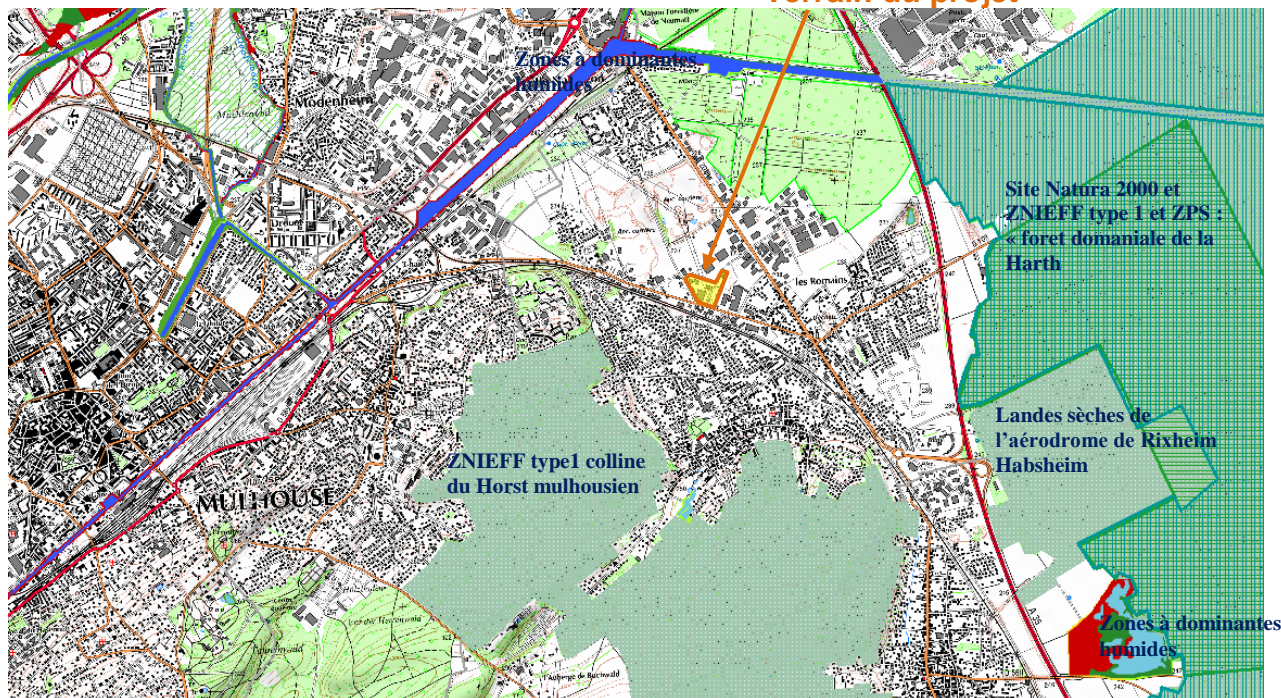
Le terrain du projet est actuellement occupé par des bâtiments de type industriel, d'activité et de logement qui seront démolis

Le paysage proche intègre :

- Au Nord, à l'Est, à l'Ouest: des bâtiments industriels et commerciaux.
- Au Sud : la rue de Mulhouse puis des bâtiments industriels, les lignes SNCF et pour finir des maisons d'habitations

Le terrain n'est pas répertorié dans un site classé, inscrit , ZNIEFF, NATURA2000 ou autre , les premiers sites sont suffisamment éloignés pour ne pas être impactés par le projet :

### Terrain du projet



On notera toutefois que la commune et celles alentours, présentent de large parties répertoriées à « enjeux » pour certaines espèces et plus particulièrement concernant le secteur de notre projet, un enjeu sur le sonneur à ventre jaune. Toutefois, le terrain concerné ne présente pas de zone de plan d'eau ni de carrière qui sont des zones propices au développement de l'espèce. Le projet de construction sur ce terrain comportant déjà des bâtiments qui seront démolis, ne semble donc pas être un frein sur le devenir de l'espèce

## **PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT**

### **Aménagement du terrain**

Le terrain actuel comporte actuellement des bâtiments prévus d'être démolis dans le cadre d'un autre PC en cours d'instruction pour la station-service en projet sur le même terrain. Le terrain actuel étant relativement plat, le projet ne nécessitera que peu de terrassement. Les pylônes électriques sur le terrain seront conservés. Les plantations existantes sur le site seront supprimées, de nouvelles plantations seront réalisées selon le plan masse joint au PC.



## **Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions et paysages avoisinants**

L'hypermarché sera implanté en partie sud-est de la parcelle vis-à-vis de la rue de Mulhouse, laissant ainsi le parking, en partie Ouest vers la rue de Battenheim. L'hypermarché sera de forme rectangulaire pour la partie donnant sur la rue de Mulhouse, et présentera des découpe sur la façade principale et sur l'arrière, avec une partie en retour en direction Nord pour la partie livraisons qui se fera à l'arrière depuis la rue des Gravières (avec une hauteur d'acrotère à +10,00 m), et également des décrochés avec superposition des volumes pour la partie restauration de la galerie.

Zone de livraison



Décrochés en volume de la zone restauration au RDC et bureaux au R+1

Le projet étant positionné en bordure de la rue de Mulhouse, l'effet vitrine est important, le maître d'ouvrage a souhaité proposer un projet aux lignes sobres et épurées.

Le parti pris architectural a été d'apporter une dynamique aux façades visibles depuis la rue de Mulhouse et depuis la rue de Battenheim en jouant sur des jeux de décrochés créant des volumes et également en jouant sur des ruptures de linéarité appuyés par des traitements de matériaux différents sur ces mêmes volumes.

On notera plus particulièrement le travail réalisé pour les parties de bureaux qui viennent en porte-à-faux sur les parties RDC et le traitement en angle de la partie restauration et bureaux qui apportent mouvement et rupture visuelle à la façade principale.



Ce bâtiment de gabarit similaire avec ceux existants, lui permettra de s'accorder avec le site existant. La perspective visuelle pour les riverains sera évidemment modifiée par ce projet, c'est dans ce contexte que le maître d'ouvrage s'est attaché à développer un projet sobre et élégant et à donner une part importante au traitement paysagé du projet.

En effet, ce projet conservera une part importante dédiée aux espaces verts notamment le long de la rue de Mulhouse et de la rue de Battenheim mais également par l'aménagement en partie Sud-ouest d'une aire de jeux pour enfants.

### **Traitement des constructions, clôtures en limite de terrain**

Aucune construction n'est prévue en limite parcellaire, le bâtiment sera implanté avec le recul nécessaire, correspondant au minimum aux règles du PLU de la commune.

Aucune clôture n'est prévue en périphérie du site hormis en périphérie de la cour de service du bâtiment hypermarché et le long de la limite de propriété Est du site (clôture grillagée hauteur 2m20 verte).

### **Matériaux et couleurs des constructions**

#### **Centre commercial E.LECLERC :**

Comme évoqué dans le chapitre concernant les volumes du bâtiment, une réflexion a été apportée pour limiter les effets linéaires sur les façades donnant sur les rues les plus passantes rue de Mulhouse et rue de Battenheim, soit les façades Ouest et Sud du projet.

A ce titre, les jeux de volumes seront appuyés par un traitement en matériaux et teintes différentes. De même, la mise en place de panneaux végétalisés sur les parties en soubassement rythme la lecture visuelle du bâtiment.

**Façade Ouest** (façade principale, effet vitrine depuis les rues de Mulhouse et de Battenheim)

La zone de bureaux située au-dessus de la restauration sera habillée par un traitement en panneaux de type fundermax ref 0426 Loft, avec une bande de châssis en vitrage clair et menuiseries aluminium de ton gris ardoise RAL 7015.

Le volume de la partie restauration sera habillé d'un bardage bois à claire voie de ton chêne clair, à pose verticale.

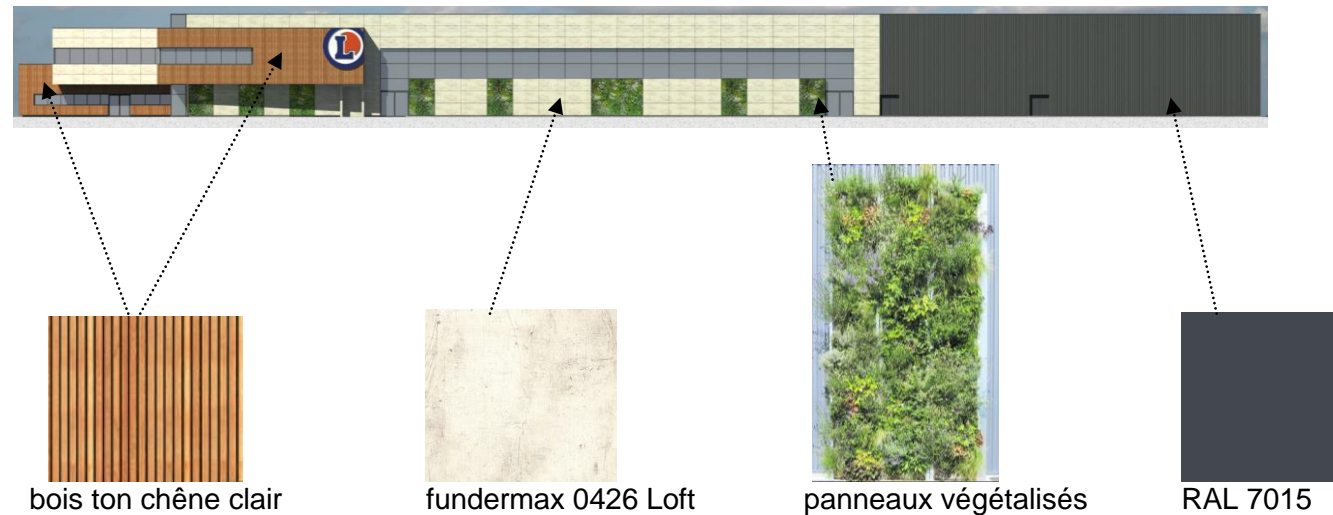
L'entrée principale centrale sera traitée toute hauteur par un mur rideaux avec vitrage clair et menuiseries aluminium de ton gris ardoise RAL 7015.

Le soubassement de la partie de galerie côté rue de Mulhouse, sera habillé de panneaux de type fundermax ref 0426 Loft entrecoupés de panneaux végétalisés apportant un rythme régulier



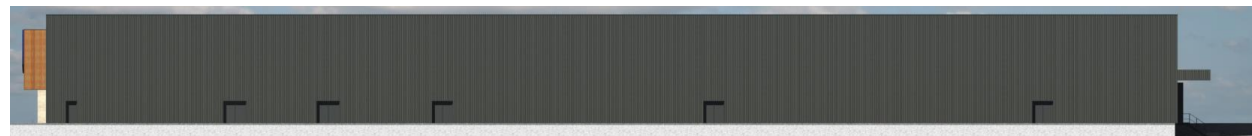
**Façade Sud** (effet vitrine depuis la rue de Mulhouse)

La façade située le long de la rue de Mulhouse sera traitée par un habillage en panneaux de type fundermax ref 0426 Loft, découpé sous forme d'une arche par un ensemble vitré avec menuiseries aluminiums de ton gris ardoise RAL 7015 apportant un éclairage naturel à la partie vente hypermarché. La partie inférieure reprendra le système des panneaux végétalisés sur cette partie afin d'apporter une dynamique à cette partie, enfin le reste de façade en partie Est, sera habillée d'un bardage métallique vertical de ton gris ardoise RAL 7015.



**Façade Est**

La façade Est, moins visible depuis les voies de dessertes publiques, sera traitée en bardage métallique de ton gris anthracite RAL 7015



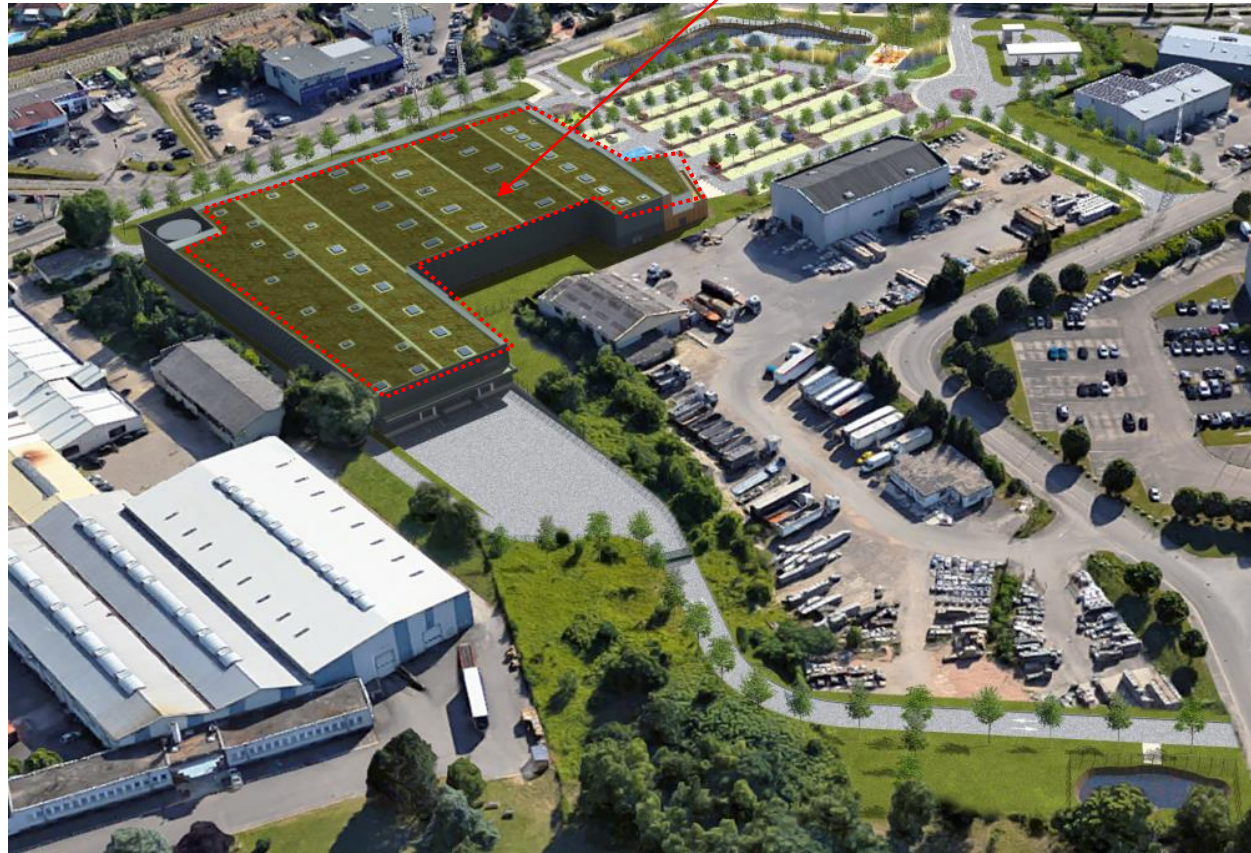
**Façade Nord**

La façade Nord, moins visible depuis les voies de dessertes publiques, sera traitée en bardage métallique de ton gris anthracite RAL 7015





Le projet prévoit également de traiter l'intégralité de la couverture du bâtiment en toiture végétalisée



## **Organisation et aménagement des accès du terrain, aux constructions et aux aires de stationnement**

Le site sera accessible depuis les rues de Mulhouse, rue de Battenheim et rue des Gravieres.

Depuis la rue de Mulhouse, il y aura une entrée /sortie sur le parking à destination unique des Véhicules légers. Pour des raisons de sécurité, une barrière physique de type double T2 sera mise en place au milieu de la rue de Mulhouse à hauteur de l'entrée sortie sur le site, empêchant ainsi les véhicules de couper le flux de circulation :

- Accès direct uniquement pour les véhicules venant du Sud
- Sortie direct uniquement pour la direction Nord

Une seconde entrée sortie pour les véhicules légers est prévu depuis la rue de Battenheim, elle desservira la zone de stationnement et la station service.

Une entrée sortie est également prévues pour les VL depuis la rue des gravières.

Les Poids lourds quant à eux accèderont au projet par la rue des Gravières par une entrée et sortie dédiée évitant ainsi toute intercommunication avec les véhicules légers du public, de manière à minimiser au maximum les croisements entre VL et PL et ainsi sécuriser le site et fluidifier les déplacements.

Le centre commercial sera équipé de 164 places de stationnement dont :

- 4 places famille
- 4 places pour les personnes handicapées.
- 5 places destinées au rechargement des voitures électriques et 18 en pré câblage en vue d'un développement possible ultérieur des postes de recharge électrique.

Sur ces 164 places de stationnement, 151 seront traitées en pavés drainants afin de limiter l'imperméabilisation du site.

Une zone « deux roues » sera mis en place à proximité de l'entrée du bâtiment.

Enfin des circulations piétonnes adaptées aux personnes à mobilité réduite permettront de gagner les entrées du bâtiment depuis le trottoir existant du domaine public.

## **Espaces verts**

### ***Toiture végétalisée :***

Dans le cadre de son projet le maître d'ouvrage a souhaité développer une toiture de type végétalisée sur l'ensemble de la toiture du bâtiment. Celle-ci sera réalisée avec un tapis de sédum ou autre de même type, plantes nécessitant très peu d'entretien.

Cette mise en place permettra notamment de :

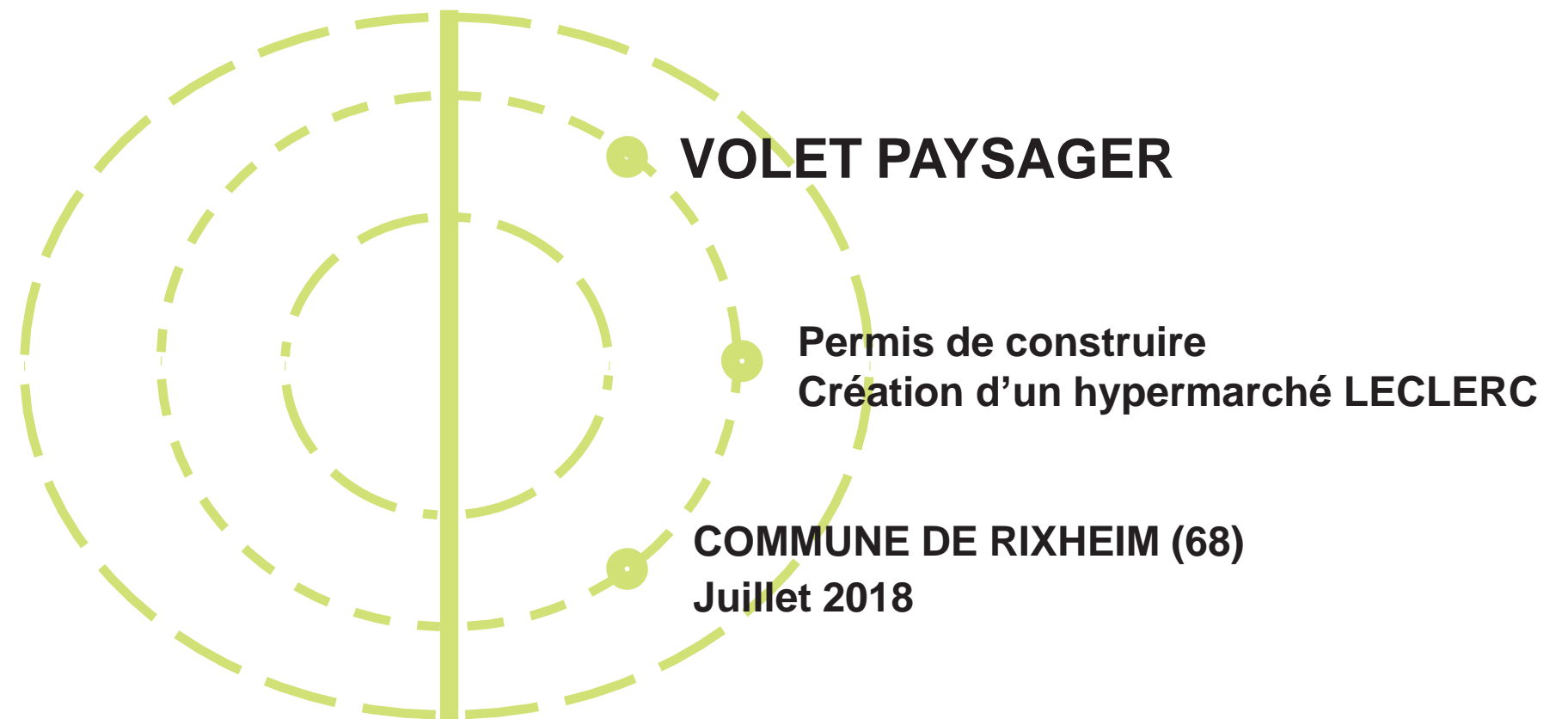
- Limiter la mise en charge des réseaux en cas de fortes pluies (les pluies sont évacuées avec un phénomène de retard vers les canalisations), et en cas de faibles précipitations, celles-ci peuvent être intégralement retenues
- Participer à la protection de la membrane d'étanchéité du bâtiment (absence de chocs thermiques ou mécaniques, protections contre les UV)
- Participer à une meilleure isolation thermique du bâtiment



### ***Espaces paysagés du projet et plantation :***

L'étude ci-après, réalisée par le paysagiste DPLG du cabinet AED, décrit l'intégralité des plantations qui seront réalisées sur ce projet.









Position dans la ' Banane Bleue '

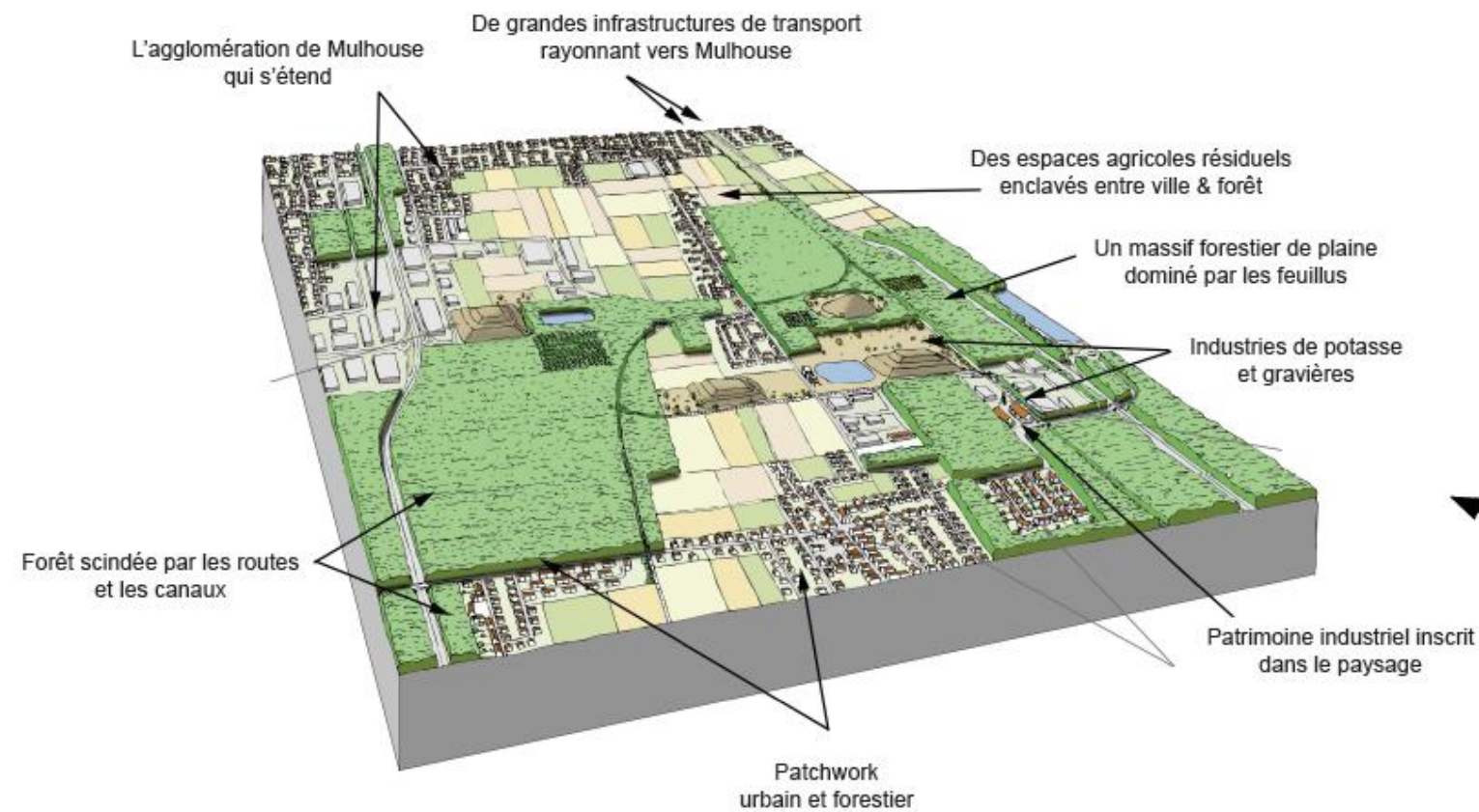
L'agglomération mulhousienne se situe dans l'extrême sud de la plaine d'Alsace, dans un espace situé entre les Hautes-Vosges à l'ouest, le Rhin à l'est et les collines du Sundgau annonçant le Jura au sud.

Mulhouse est ainsi l'un des carrefours les plus importants de France. Cette position stratégique fait d'elle une ville ouverte sur l'Europe et un lieu de transit important. L'autoroute A35, longeant le Rhin, est un axe de transport important pour l'espace rhénan. Elle est ainsi située en plein cœur de la mégalopole européenne aussi appelée ' Banane bleue '.

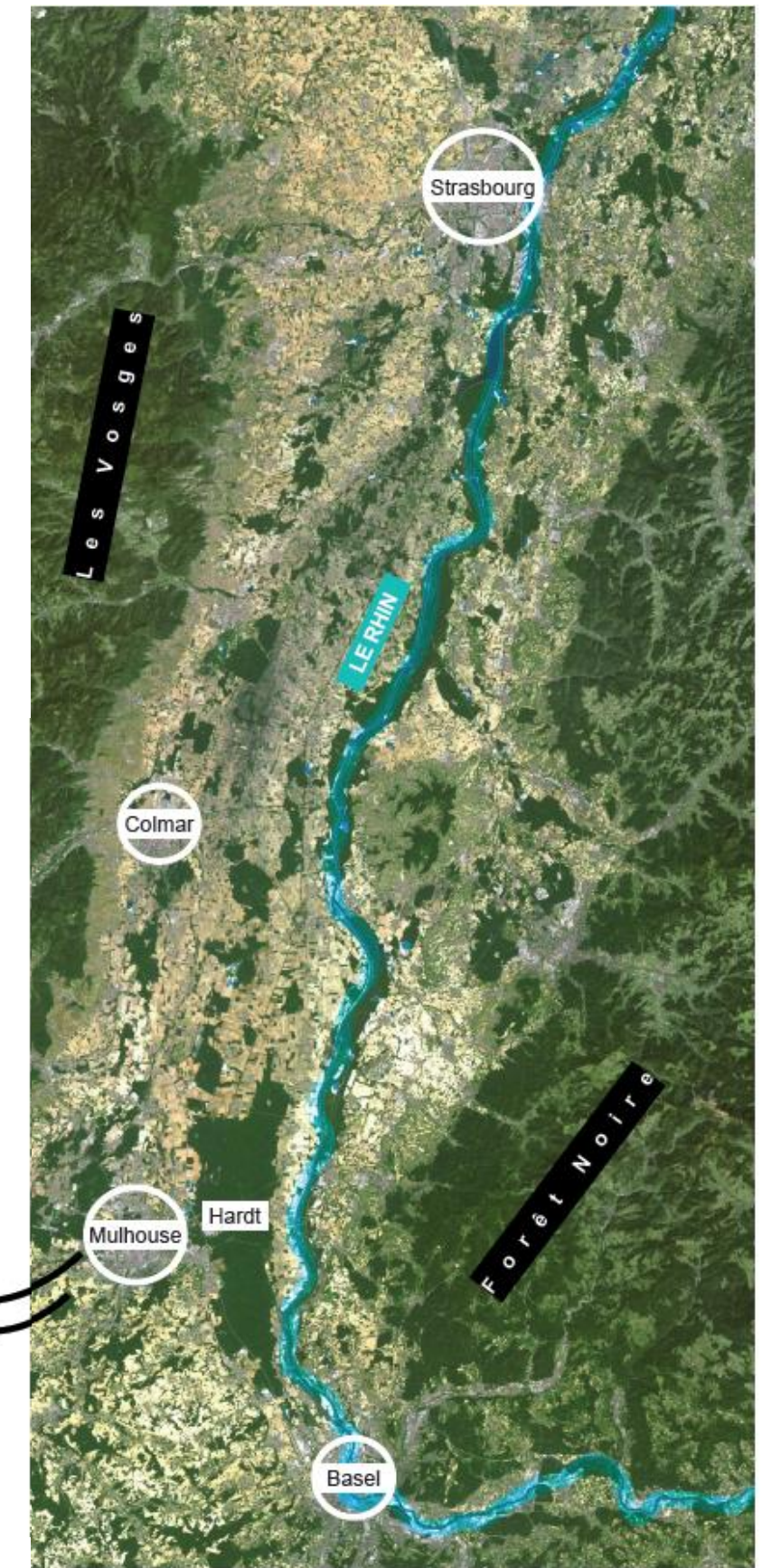
Le paysage local est complexe. Il mêle 4 éléments principaux :

- Les espaces urbains de l'agglomération mulhousienne,
- Un grand massif forestier,
- Des espaces agricoles fractionnés,
- Les industries potassiques, gravières, automobile et textile.

NOTA : 2 couches temporelles se superposent : le patrimoine industriel obsolète et l'industrie active.



## VUE AÉRIENNE DE LA PLAINE D'ALSACE



Gravière de Baldersheim

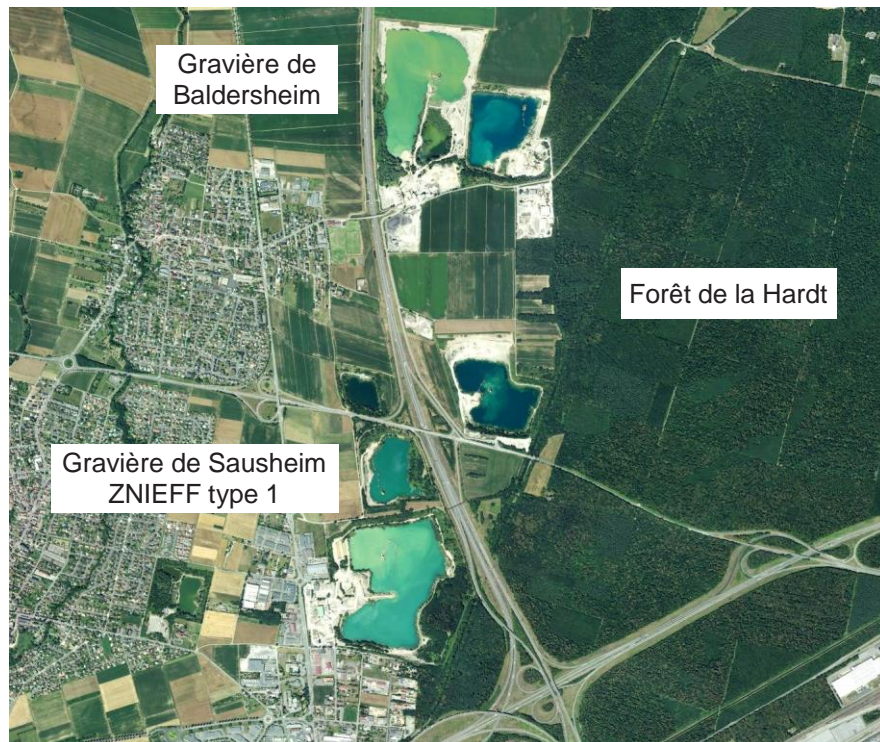


UN PAYSAGE MARQUÉ PAR LES GRAVIÈRES

Dans son sous-sol, l'Alsace dispose d'un gigantesque gisement alluvionnaire de sables et de graviers.

Actuellement, on y dénombre une centaine de gravières/sablères en activité. Leurs productions représentent 90% de la production régionale de matériaux de carrière.

Ces exploitations sont localisées à proximité des grands pôles économiques alsaciens (principalement Strasbourg et Mulhouse), ou dans le nord de la région, à proximité du Rhin, pour une exportation facilitée par transport fluvial.



Mulhouse, Usine DMC



UNE ARCHITECTURE MARQUÉE PAR LE TEXTILE

Il faut attendre le début du XIXe siècle pour que Mulhouse connaisse un réel développement urbain, par l'installation de nombreuses industries textiles qui tirent parti d'un contexte géographique favorable.

Précurseuse en matière d'urbanisme de part ses cités-jardin ouvrières, la ville a conservé cette dynamique de création en continuant à être un laboratoire d'expérimentation architectural, notamment pour le logement HLM. Le projet de la Cité Manifeste en est un des exemples.

Mulhouse, la Cité Manifeste



Terril (mine de potasse)



LE PAYSAGE DU BASSIN POTASSIQUE MARQUÉ PAR L'INDUSTRIE

Le bassin potassique a connu de profondes mutations paysagères au cours du XXe siècle, dues à l'industrie minière.

Le cadre paysager de ces villages alsaciens s'est radicalement transformé avec l'exploitation des mines de Potasse. Les cités ouvrières, qui constituent une des grandes particularités identitaires de cette unité, ont été implantées à proximité des mines en étant déconnectées des centres bourgs.

Wittelsheim, la mine Amélie





EN LISIÈRE DE LA FORÊT DE LA HARDT

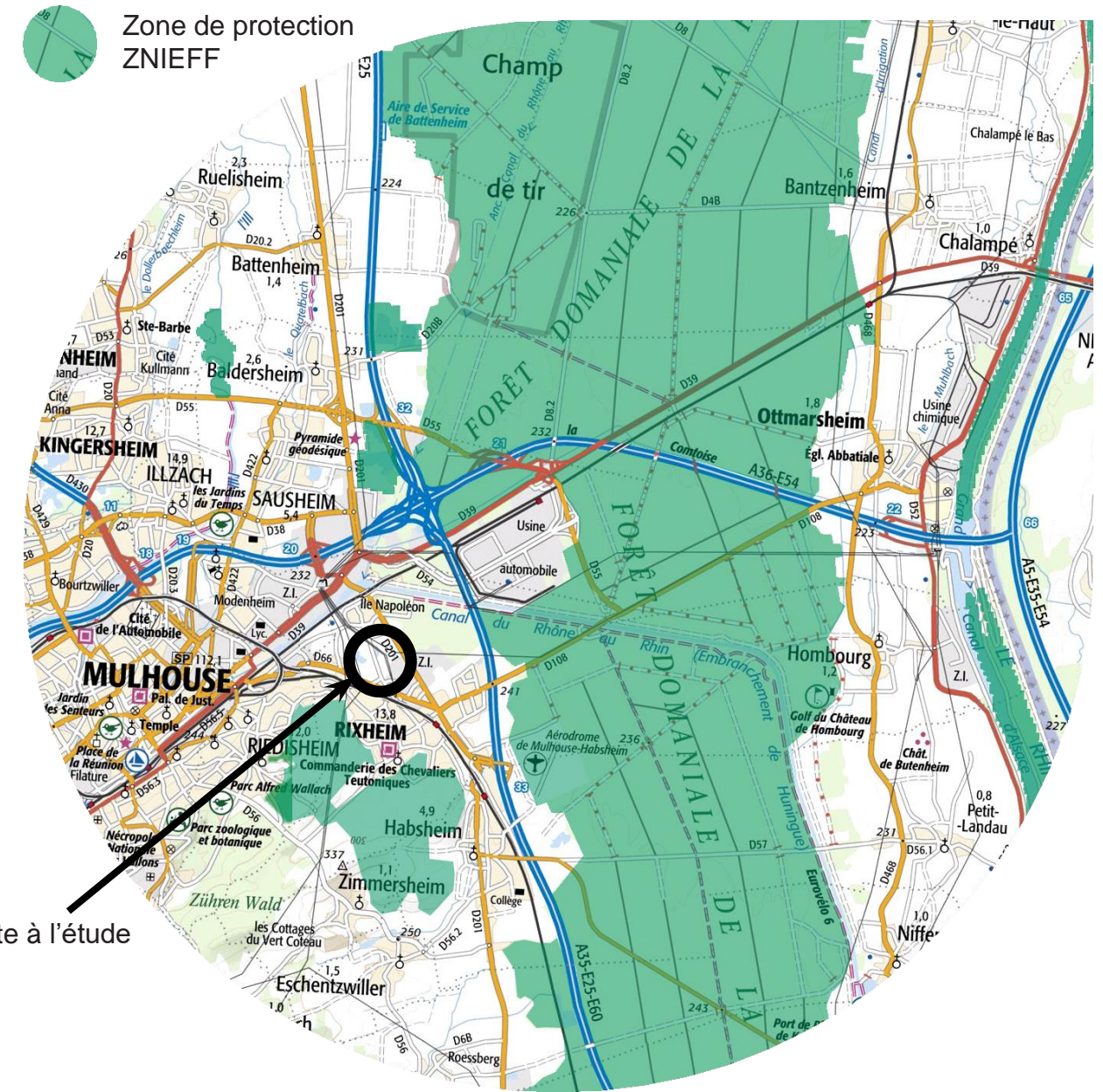
La forêt de la Harth est une des plus grandes chênaies-charmaies du fossé rhénan. Elle constitue une bande d'environ 30 km de long pour une largeur de 2 à 10 km et une superficie d'environ 14 000 ha occupant la terrasse wurmienne. De par sa superficie, ce massif forestier est, avec la forêt de Haguenau, le plus vaste de la plaine du Rhin. Il est riche en clairières à pelouses sèches.

Propriété de l'État, elle est recensée comme **zone de protection spéciale Natura 2000**. Elle constitue non seulement **la plus grande charmaie naturelle d'Europe**, mais abrite également des pelouses stepiques très rares en Europe occidentale.

Les types de peuplements principaux de la Harth sont les mélanges futaie-taillis et les taillis simples. Les conditions sèches de la Harth expliquent, voire imposent le choix de ces traitements par les gestionnaires.

Dans les mélanges futaie-taillis, les essences prépondérantes de la réserve sont les **chênes sessile et pédonculé**. Le taillis comprend surtout du **robinier faux-acacia** et du chêne et quelques arbres fruitiers (cormier, merisier, alisier). Les peuplements sont souvent pauvres et de dimensions modestes. Autre formation importante de la Harth, les taillis qui sont surtout composés de robinier faux acacia, une des rares essences à s'adapter dans les conditions difficiles rencontrées localement.

Les futaies, minoritaires dans la Harth, sont dominées par les chênes communs, dont le chêne sessile qui est le mieux adapté. Le chêne pédonculé, bien que présent, souffre de la sécheresse et est l'objet d'un dépérissement très important. On peut souligner la présence de **chêne pubescent**. En ce qui concerne les résineux, seul le **pin sylvestre** occupe une place significative.



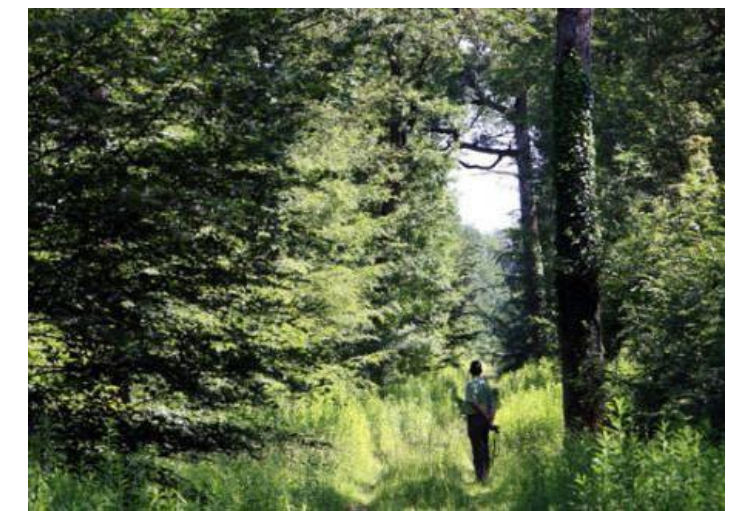
Forêt de la Harth scindée par l'autoroute A36



Forêt de la Harth scindée par le Canal du Rhin au Rhône



Taillis sous futaie de chenaie-charmaie



PALETTE VÉGÉTALE DE LA FORÊT DE LA HARDT



Quercus sessiliflora



Quercus robur



Tilia europea



Carpinus betulus



Pinus sylvestris



Teucrium chamaedrys



Cornus mas



Colutea arborescens



Cyanus segetum



Anacamptis pyramidalis



Anthemis arvensis



Anthemis arvensis



Rosa trachyphylla

PRINCIPALES ESSENCES

- Quercus robur (30%) ;
- Quercus sessiliflora (28%) ;
- Carpinus betulus (15 %) ;
- Tilia europea (8%) ;
- autres feuillus (7%) ;
- Pinus sylvestris (9%) ;
- autres résineux (3%)

CONTRASTE ENTRE UN CENTRE-BOURG SOIGNÉ ET UN PAYSAGE DE Z.A. DÉGRADÉ



Rue de l'Île Napoléon, Rixheim  
 Cette portion de rue est intégralement minérale. Aucun arbre d'alignement ou de massif arbustif n'a été planté, autant sur les espaces publics que sur les parcelles des différentes enseignes. Impacts négatifs : imperméabilisation des sols maximale, paysage péri-urbain très dégradé.



Rue Gutenberg, Rixheim  
 Des accotements enherbés ont été ménagés au pied des bâtiments, cependant aucune plantation ne vient agrémenter le profil de la rue. Le manque de caractère architectural des façades souligne ce manque.

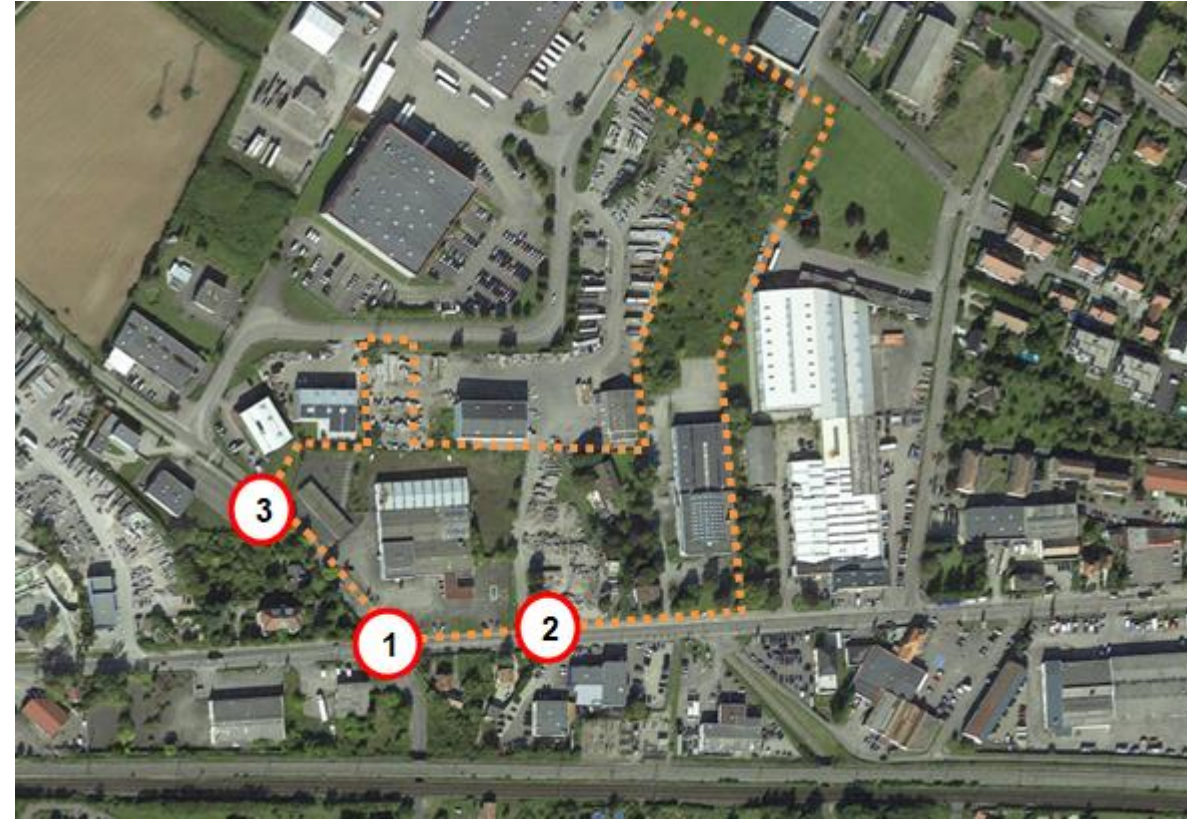


Grand rue Pierre Braun, Rixheim  
 Rue très minérale, excepté des bacs fleuris sur l'espace public. La qualité des façades, toitures, et pavage au sol, suffisent à créer la convivialité.

UN PAYSAGE DE ZONE D'ACTIVITÉ DISPARATE



Carrefour entre rue de Mulhouse et rue de Battenheim, Rixheim  
Carrefour à feux à caractère routier, de part la largeur des voies et de la forte circulation de la rue de Mulhouse. Une voie cyclable a été ménagée sur les trottoirs.







D66, Rue de Mulhouse, Rixheim  
Rue très circulée (traversée de Rixheim). Sur cette portion, le paysage est disparate : se mélangent de l'habitat individuel et des enseignes commerciales. Pas d'aménagement spécifique dans l'espace public pour qualifier la rue, excepté la voie cyclable.



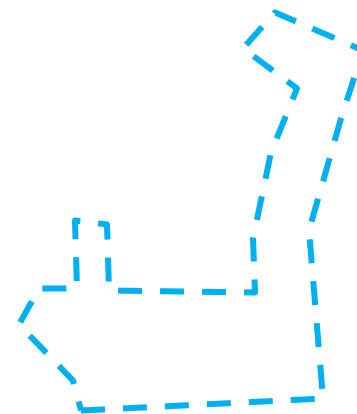
Rue de Battenheim, Rixheim  
Cette rue a été qualifiée par des aménagements paysagers, ainsi qu'une voie cyclable. Tous les usagers trouvent leur place au sein de l'aménagement. Une lisse en bois a été implantée le long des massifs arbustifs contre le stationnement sauvage.



LEGENDE

-  Routes structurantes à qualifier
-  Vitrine de l'enseigne  
Rôle à jouer dans la qualification de la D66
-  Renforcer la qualification du profil de rue existant
-  Voie ferrée

Parcelle à l'étude





Amoncellement de galets du Rhin



Massifs de graminées



Aire de jeux enfants



Aire de jeux en aluminium



Gabions de galets du Rhin



Bordures et soutènements en acier Corten



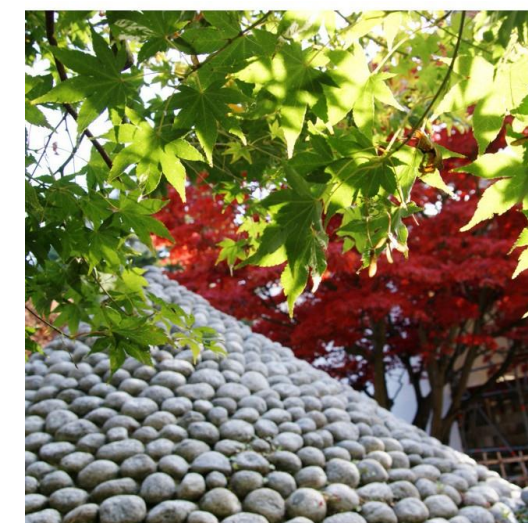
Stationnement en pavés drainants pour lutter contre l'imperméabilisation des sols



Grille d'arbre en caillebotis métallique



Amoncellement de galets du Rhin



Bacs en acier Corten



Cheminements alternatifs en caillebotis métallique





LEGENDE

-  Alignement d'arbres-tige  
Essences forestières
-  Couvres-sol résistants  
à l'usage intensif des  
parkings
-  Massifs de graminées
-  Amoncellement de  
galets du Rhin
-  Galets du Rhin
-  Aire de jeux



UNE BERGE DE GRAVIÈRE



=

+ Amoncellement de galets du Rhin



+ Bosquet de bouleaux



+ Massif de graminées



+ Bassin de rétention



+ Graminées & bouleaux



PALETTE VÉGÉTALE (PLANTES PIONNIÈRES)



Ailanthus altissima



Robinia pseudoaccacia 'Frisia'



Betula utilis



Verbascum thapsus



Buddléia davidii



Stipa tenuifolia

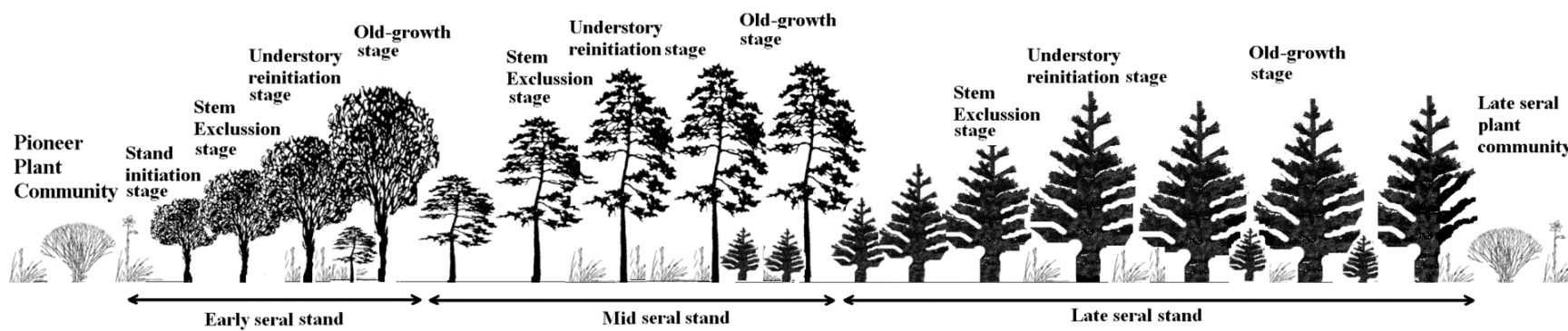


Calamagrostis 'Karl Foerster'

LOCALISATION



DYNAMIQUE DE LA VÉGÉTATION PIONNIÈRE



UN SOUS-BOIS DE CHENAIE-CHARMAIE

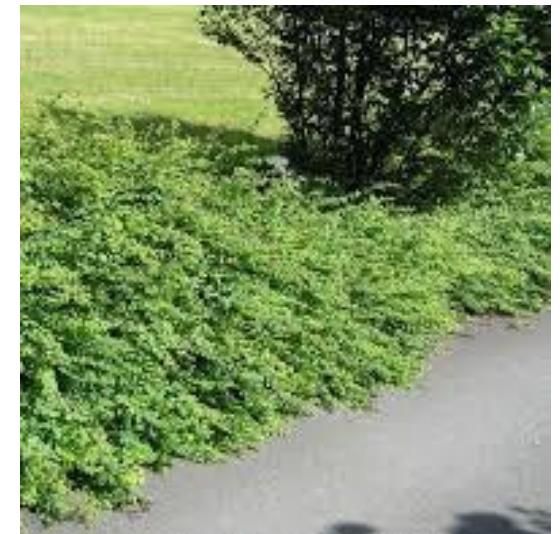


=

+ Alignement d'arbres + haie basse



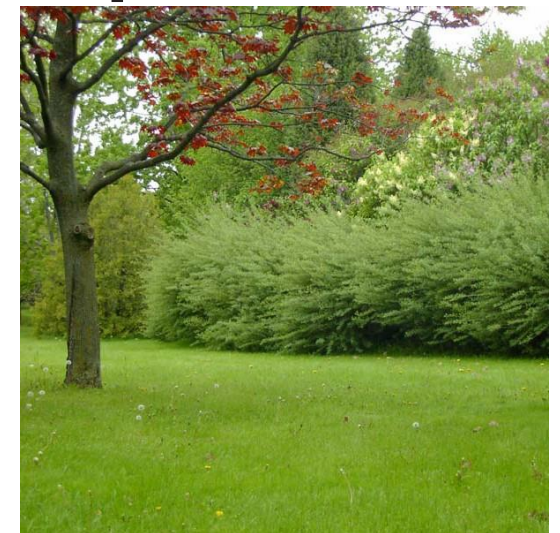
+ Haies basses



+ Haies fleuries



+ Haie de persistants



+ Succession d'alignements d'arbres



PALETTE VEGETALE



Fagus sylvatica 'Purpurea'



Carpinus betulus 'Fastigiata'



Fraxinus excelsior



Quercus sessiliflora



Tilia tomentosa



Lonicera nitida



Viburnum opulus



Cornus mas



Rosa canina



## LES COUVRE-SOL



*Lonicera pileata*



*Hypericum calycinum*



*Berberis thunbergii* 'Nana'



*Symphoricarpos* 'Hancock'



*Forsythia intermedia* 'Minigold'

## LES GRAMINÉS



*Miscanthus sinensis* 'Gracillimus'



*Pennisetum alopecuroides*

