VILLE de RIXHEIM

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N°PC 068 278 18 K0030 M01

Représentée par :	S.A.S RIXDIS 2 Monsieur BERNARD Gilles
Demeurant à :	1, rue de Seville 68300 SAINT-LOUIS
Sur un terrain sis à :	62, rue de Mulhouse 68170 RIXHEIM Section AD 110, AD 111, AD 122, AD 123, AD 124, AD 125, AD 140, AD 53, AD 58, AD 60, AD 61, AD 63, AD 64, AD 65, AD 66, AD 67, AD 68, AD 69, AD 70, AD 73, AD 77, AD 80, AD 81, AD 82, AD 83, AD 84, AD 85, AD 89
Objet :	Accomplissement de la procédure de consultation du public au titre des articles L123-2 et L123-19 du code de l'environnement et ajout d'une annexe à la décision

Surface de plancher inchangée : 9412 m²

Surface de vente : 3 000 m² composé d'un hypermarché de 2 900 m² et d'une galerie marchande de 100 m² (1 boutique non alimentaire)

Le Maire de la Ville de RIXHEIM

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants,
VU le Code de l'Environnement, notamment ses articles L123-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 septembre 2018,
VU la demande de permis de construire susvisée,
VU l'accord pour la demande de travaux sur un établissement recevant du public (ERP) N° AT 068 278 18K0013 en date du 19/02/2019,
VU le permis de construire n° PC 68 278 18K0030 délivré le 06/12/2021 à SAS RIXDIS 2 représentée par Monsieur Gilles BERNARD,
VU l'avis de l'Unité Départementale du Haut-Rhin - Service d'inspection du travail en date du 03/08/2018,
VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé Grand Est en date du 09/08/2018,
VU l'avis du Service des Eaux de la Ville de MULHOUSE (SEVM) en date du 13/08/2018,
VU l'avis de RTE - Centre de Maintenance Nancy - Groupement Maintenance Réseaux Alsace en date du 14/08/2018,
VU l'avis de ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 17/08/2018,
VU l'avis du SIVOM de la Région Mulhousienne en date du 24/08/2018,
VU les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est (MRAe) en date du 12/01/2018 et 23/10/2018,

VU l'avis de la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) – Direction des Routes, des Infrastructures et des Mobilités en date du 07/12/2021,
VU l'avis de la Sous Commission Départementale pour la Sécurité Publique (SCDSP) daté du 5/05/2022,
VU l'avis favorable n° 2018-08 de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Haut-Rhin en date du 24/09/2018,
VU l'avis favorable de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial du 14/10/2021,
VU la lettre d'observations du Préfet du Haut-Rhin datée du 11/02/2022,
VU la participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 23 mai 2022 au 24 juin 2022, prolongée jusqu'au 12 août 2022,
VU l'annexe exigée en application de l'article L424-4 du code de l'urbanisme,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire modificatif est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 **:** Les prescriptions ou observations contenues dans les rapports des services devront être respectées conformément aux copies ci-annexées : (Inspection du travail – ARS – SEVM - RTE – ENEDIS - SIVOM – MRAE – CEA - SCDSP).

Article 3 **:** La puissance du raccordement électricité est autorisée pour 600 kVA triphasé.

Article 4 : les mesures destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, devront être mises en œuvre telles que présentées dans l'étude d'impact du présent permis de construire. Les modalités de suivi des incidences du projet telles que figurant dans l'étude d'impact devront être mises en œuvre et s'inscrire dans la durée, au-delà de la simple visite de fin de chantier, comme demandée par l'Autorité environnementale dans son avis.

Article 5 : La prescription suivante, émise par l'Autorité environnementale, devra être respectée : « L'aménageur devra respecter la proportion d'espaces verts telles qu'indiquée dans l'étude d'impact (47,7% de l'assiette foncière, soit 2,14 ha) et la plantation de 199 arbres. »

Article 6 : La recommandation suivante, émise par l'Autorité environnementale, est à prendre en compte : « Quant aux aménagements paysagers présentés dans la notice architecturale et paysagère du dossier de permis de construire, l'Autorité environnementale recommande d'éviter les plantes réputées allergisantes pour l'homme (notamment les graminées et bouleaux cités dans la notice). »

Article 7 : Le présent arrêté n'a pas pour effet de proroger le délai de validité du permis de construire initial.

RIXHEIM, le 15 septembre 2022

Pour Le Maire,
L'adjoint délégué :

Philippe WOLFF

NOTA BENE : INFORMATION « RISQUE SISMIQUE » - La commune est classée en zone de sismicité modérée 3 (Cf. décret n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010). Les maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur propre responsabilité des règles de construction parasismique.

NOTA BENE : L'occupation du domaine public (échafaudage, clôture, benne, nacelle, grue, neutralisation de stationnement, dépôt de matériaux, etc...) devra faire l'objet d'une autorisation. Cette occupation du domaine public peut être soumise à redevance (délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2011 fixant le droit de place pour l'utilisation du domaine public communal).
La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée, dans les conditions prévues par le code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de

l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. *(L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).*

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Le juge peut infliger une amende à l'auteur d'une requête qu'il estime abusive.

A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Ville de
Rixheim

Annexe à la décision portant sur le PC n°068 278 18 K0030 M01

(en application de l'article L424-4 du code de l'urbanisme et comportant les éléments mentionnés au I de l'article L122-1-1 du code de l'environnement)

Synthèse de la consultation du public

La consultation du public par voie électronique s'est déroulée du 23 mai 2022 au 24 juin 2022, et a été prolongée jusqu'au 12 août 2022.

Durant cette période, 3 observations ont été recueillies.

La première observation, datée du 26 mai 2022, met en avant l'intérêt de l'implantation d'un nouveau centre commercial en évoquant le manque de commerces à Rixheim. La qualité du projet d'aménagement paysager est souligné.

Le deuxième avis, daté du 22 juin 2022, comprend des remarques liées d'une part à la composition réglementaire du dossier de permis de construire mis en ligne sur le site internet de la Ville, et d'autre part au déroulement de l'instruction du permis de construire soumis à évaluation environnementale. L'intervenant souligne qu'un des accès au centre commercial se situe en face de sa propriété, de l'autre côté de la rue de Mulhouse. L'aménagement de l'accès projeté implique une modification des modalités d'accès à sa propriété : l'accès ne sera possible qu'en venant du Nord-Ouest du fait de l'installation d'une bordure centrale non franchissable entre les deux voies de circulation. Cet aménagement est contesté car jugé contraignant par rapport à sa situation personnelle, notamment avec un allongement de ses trajets. Il précise ensuite que l'aménagement pourrait occasionner des comportements dangereux d'automobilistes qui voudraient s'affranchir de cette contrainte pour éviter de faire un détour. Il conteste aussi la conformité de cet aménagement au regard des dispositions du Plan Local d'Urbanisme en matière de desserte des terrains par les voies publiques.

La troisième et dernière observation, datée du 24 juin 2022, porte également sur des problématiques de circulation aux abords du projet. Une modification de cadencement du feu tricolore est proposée pour faciliter le « tourne à gauche » des véhicules venant du Nord-Ouest et souhaitant emprunter le chemin de Battenheim. S'agissant de l'accès du centre commercial donnant sur le chemin de Battenheim, il est proposé l'installation du même type de bordure envisagée rue de Mulhouse pour empêcher les futurs clients sortants du parking de tourner à gauche et d'engorger encore davantage ce carrefour déjà très fréquenté aux heures de pointe. Cette réflexion doit également tenir compte des circulations actuelles de poids lourds, et de celles qui s'ajouteront une fois le centre commercial sorti de terre, notamment avec les livraisons. Ce courrier fait également état des difficultés de franchissement du chemin de Battenheim pour les piétons et cyclistes qui emprunteront la piste cyclable rue de Battenheim existante pour se rendre au centre commercial. Un aménagement facilitant la traversée est suggéré.

Résultat et prise en compte de la consultation du public

L'une des remarques précitées, soulignant l'absence d'un plan sur le site internet de la ville lors de la première période de consultation, a été prise en compte et a donné lieu à une prolongation de la période de participation du public par voie électronique.

S'agissant de la prétendue non-conformité à l'article 3 du règlement du PLU (Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouverts au public) de l'aménagement prévu rue de

Mulhouse, le service compétent (Collectivité européenne d'Alsace) a été consulté et n'a émis aucune réserve à ce sujet. En outre, il convient de rappeler que le permis de construire comporte le dossier d'autorisation d'exploitation commerciale dans lequel figure une étude prospective de trafic et une étude de capacité établit par un bureau d'étude spécialisé. Les conclusions de ces études ne font état d'aucune difficulté particulière avec la création du centre commercial.

En définitive, ces observations émises dans le cadre de la participation du public par voie électronique portent sur le domaine public aux abords du projet, hors du terrain d'assiette, avec des propositions de modifications ou d'améliorations des voies de circulation que sont la rue de Mulhouse, le chemin de Battenheim et la rue des Gravières. Celles-ci dépassent le cadre du permis de construire. Ces propositions seront néanmoins examinées par la commission ad hoc, en lien avec la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) compétente pour la rue de Mulhouse (voirie départementale).

Etude d'impact du projet

Le projet comprend la création d'une aire de stationnement de 180 places qui avait fait l'objet d'un examen au cas par cas en 2017, conformément aux dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement. L'Autorité environnementale avait alors décidé de soumettre le projet d'aire de stationnement à étude d'impact, considérant qu'il présente des impacts potentiels pour les futurs usagers du site, en raison de la présence de polluants dans les sols.

Les mesures destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, sont présentées dans l'étude d'impact figurant dans le dossier de permis de construire (PC 11), en page 126 et suivantes.

Les modalités de suivi des incidences du projet sont présentées dans l'étude d'impact figurant dans le dossier de permis de construire (PC 11), en page 142 et suivantes.

Avis des autorités mentionnées au V de l'article L122-1 du code de l'environnement et avis des services consultés au titre du code de l'urbanisme

L'avis de la **Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est** porte sur le dossier de demande de permis de construire un hypermarché et une station-service. Ce dossier comprend une étude d'impact en application de la décision de l'Autorité environnementale. Cette dernière juge l'étude d'impact de bonne qualité et proportionnée aux enjeux. Le principal enjeu environnemental du projet identifié est la présence d'une pollution des sols et le risque sanitaire associé. Le projet présente l'intérêt de requalifier une friche industrielle, sous réserve que l'aménageur prenne en compte l'enjeu majeur de pollution des sols par la mise en place des mesures recommandées dans l'étude d'impact. Les prescriptions et recommandations suivantes ont été émises par l'Autorité environnementale : « L'aménageur devra respecter la proportion d'espaces verts telles qu'indiquée dans l'étude d'impact (47,7% de l'assiette foncière, soit 2,14 ha) et la plantation de 199 arbres. Quant aux aménagements paysagers présentés dans la notice architecturale et paysagère du dossier de permis de construire, l'Autorité environnementale recommande d'éviter les plantes réputées allergisantes pour l'homme (notamment les graminées et bouleaux cités dans la notice). Elle recommande également d'assurer un suivi des aménagements paysagers et écologiques dans le temps, au-delà de la simple visite de fin de chantier mentionnée dans l'étude d'impact. »

La **Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi Grand Est** – Inspection du travail émet des prescriptions concernant la sécurité incendie, la réglementation en matière d'accessibilité, la mise à disposition de locaux sociaux et leur maintenance.

Elle a également demandé que le dossier soit complété par des informations relatives à la résistance de la structure du bâtiment.

L'**Agence Régionale de Santé Grand Est** émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des règles d'aménagement et de gestion de la pollution des sols qui ont été définies par l'étude des sols. Elle approuve les mesures de gestion préconisées par le bureau d'études, et rappelle la prise en compte des dispositions du règlement sanitaire départemental du Haut-Rhin (Titre III), des prescriptions en matière d'hygiène et sécurité alimentaires, et la nécessité de faire procéder à un repérage des matériaux et produits amiantés avant démolition des bâtiment existants sur site. Il est enfin rappelé qu'un avis favorable avec réserve avait déjà été donné concernant la construction de la station-service.

Le **service de Eaux de la Ville de Mulhouse** confirme la possibilité pour le projet de se raccorder au réseau d'eau public sur la conduite existante rue de Mulhouse.

RTE confirme que le terrain du projet est traversé par des lignes haute tension aériennes (63 000 Volts) et que la construction projetée respecte la distance minimale prescrite par l'arrêté fixant les conditions auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique. Les obligations réglementaires applicables pour l'exécution des travaux sont également rappelées.

ENEDIS confirme la possibilité d'un raccordement au réseau électrique avec une puissance de raccordement finale du projet égale à 600 kVA triphasé.

Le **SIVOM de la Région Mulhousienne** rappelle la situation du terrain en zone d'assainissement collectif. Les eaux usées doivent être raccordées par un branchement à créer au collecteur traversant la parcelle. Le traitement à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégié. Il est aussi précisé qu'aucune construction ou plantation ne devra être réalisée sur l'emprise du collecteur et des regards publics présent sur la parcelle.

La **Collectivité européenne d'Alsace (CeA)** a émis un avis favorable pour la création d'un accès sur la route départementale 66, sous réserve du respect de prescriptions notamment au sujet de la visibilité au droit de l'accès. Les régimes de priorité et la signalisation devront en outre être affinés avant le démarrage des travaux.

La **Sous-commission départementale pour la sécurité publique** émet un avis favorable tout en soulignant quelques points. S'agissant d'un bâtiment de plain-pied et non clos, une attention particulière sera à porter sur les risques identifiés suivants : actes de vandalisme sur le bâtiment et/ou les équipements techniques, et risques d'intrusion par effraction. Il est également relevé que des transports de fonds seront générés par l'activité du site. Des risques spécifiques sont induits et à prendre en compte. Le site ne sera pas équipé de locaux comportant des GAB/DAB.

La **Commission d'Aménagement Commercial du Haut-Rhin** a rendu un avis favorable le 24 septembre 2018 concernant la demande d'exploitation commerciale pour le projet, considérant notamment que ce dernier est compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et conforme au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, qu'il constitue un complément à l'offre commerciale du centre-ville, et qu'il intègre plusieurs objectifs de développement durable.

La **Commission Nationale d'Aménagement Commercial** émet un avis favorable au projet le 14 octobre 2021, considérant notamment que celui-ci est compatible avec les orientations du SCoT, qu'il n'entraînera pas la fermeture du supermarché existant au centre-ville, que l'aménagement tel que prévu ne génèrera pas de dégradations des conditions de circulation, et que le projet bénéficie d'une desserte satisfaisante par les transports en commun et mobilités douces.