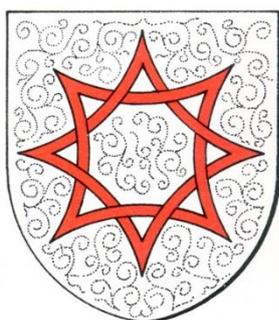


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

RIXHEIM



1. Note de présentation

Valant rapport de présentation du projet de modification n°1 du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

Document de travail



Juin 2023

SOMMAIRE

1. Contexte de la présente procédure.....	4
2. Introduction du Coefficient de Biotope par surface CBS	5
2.1. Contexte de la modification	5
2.2. Dispositions modificatives.....	6
3. Modifications sectorielles.....	14
3.1. Secteur du tennis – rue de Brunstatt.....	14
3.2. Secteur du Terrain LCR – rue de l’Aérodrome	17
3.3. Secteur du Leclerc Express – rue Saint-Jean	24
3.4. Secteur à aménager – angle de la rue de la Carrière et du chemin de Bantzenheim	27
4. Modifications ponctuelles portant sur le règlement graphique	30
4.1. Exécution du jugement du 22 décembre 2020.....	30
4.2. Retrait des obligations en matière de mixité sociale dans la zone 2-AU	32
4.3. Reclassement d’habitations du secteur UBb vers la zone UB.....	34
4.4. Création de nouveaux secteurs UBb	36
4.5. Création d’une zone N chemin de Battenheim.....	42
4.6. Création d’une zone N rue de l’Étang	44
4.7. Reclassement de terrains de la zone UD vers la zone UB.....	46
4.8. Protection des plantations dites « forêt Myawaki » et d’alignements d’arbres	48
4.9. Emplacement réservé rue des Bois	50
4.10. Emplacement réservé rue Bellevue	52
4.11. Emplacement réservé rue Saint-Marc.....	54
4.12. Emplacement réservé rue de l’Ile Napoléon	56
4.13. Prolongation de l’emplacement réservé n°8 – rue de l’Ile Napoléon	58
4.14. Emplacement réservé rue de la Hardt	62
4.15. Emplacement réservé rue des Sangliers – rue Georges Bizet.....	64
4.16. Emplacement réservé carrefour et pont SNCF rue Wilson.....	66
4.17. Emplacement réservé carrefour et pont SNCF rue St-Jean	68
4.18. Emplacement réservé carrefour rue de Mulhouse – petit chemin de Sausheim.....	70
4.19. Emplacement réservé rue de Battenheim	72
4.20. Emplacement réservé voie d’accès à la future déchetterie	74
4.21. Emplacement réservé n°11	76
4.22. Protection de plantations rue des Pierres	78
4.23. Protection de plantations chemin des Primevères – rue de Riedisheim	80
4.24. Extension des secteurs de mixité sociale au titre de l’article L.151-15 du code de l’urbanisme	82
5. Modifications ponctuelles portant sur le règlement écrit.....	84
5.1. Ajout de la définition d’accès au lexique	84
5.2. Modification de la définition de claire-voie	84
5.3. Ajout de la définition d’annexe au lexique	85
5.4. Modification de la définition de carport au lexique.....	86
5.5. Interdiction des dépôts de matériaux	87
5.6. Dispositions du SCoT en matière de commerce	93
5.7. Secteurs Nf – maisons forestières	95
5.8. Largeur des accès pour les opérations créant 800 m ² ou plus de surface de plancher	100
5.9. Points de compostage domestique	102

5.10.	Distance d'implantation des terrasses par rapport aux voies et emprises publiques	103
5.11.	Prolongement des constructions existantes en UA et UB	104
5.12.	Dérogations aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions légères	105
5.13.	Prolongement des constructions existantes en zone UE	110
5.14.	Règles d'implantation des abris à piscine	111
5.15.	Règles d'implantation des éoliennes domestiques	112
5.16.	Correction d'une erreur matérielle au niveau du préambule des articles 7	113
5.17.	Imposer la plantation d'haies vives en cas d'aménagement de stationnements à proximité des limites séparatives	116
5.18.	Vues depuis les baies et recul des constructions	117
5.19.	Dispositions spécifiques aux dépôts et stockage	118
5.20.	Dispositions spécifiques pour les pompes à chaleur installées en façade	119
5.21.	Dispositions spécifiques pour les panneaux photovoltaïques	120
5.22.	Règlementation des stationnements cycles	121
5.23.	Exclusion des ombrières dans le calcul de l'emprise au sol	123
6.	Informations sur les risques naturels et technologiques et sur les annexes du PLU	125
6.1.	Mémoire des sites et sols pollués	125
6.2.	Secteur d'information sur les sols pollués (SIS) Technochrome	131
6.3.	Aléas retrait-gonflement des argiles	131
6.4.	Porter à connaissance Poppelmann	133
6.5.	Mise à jour de l'arrêté portant classement sonore des infrastructures de transports	134
6.6.	Réseaux de chaleur m2A	135
7.	Tableau des surfaces modifié	137
8.	Les incidences prévisibles des modifications	138
8.1.	Introduction du Coefficient de Biotope par surface CBS	138
8.2.	Modifications sectorielles	138
8.3.	Modifications ponctuelles portant sur le règlement graphique	141
8.4.	Modifications ponctuelles portant sur le règlement écrit	142
8.5.	Informations sur les risques naturels et technologiques et sur les annexes du PLU	142
8.6.	Conclusions	143
9.	Justifications par rapport aux documents supra-communaux	144
10.	Contenu du dossier	144

1. Contexte de la présente procédure

La commune de Rixheim dispose d'un PLU approuvé en septembre 2018, qui a fait l'objet d'une annulation partielle en tant qu'il crée le secteur 2AU (triangle Peugeot).

Le présent rapport a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU et d'en justifier les motivations.

Il constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé.

Les modifications portent sur de nombreux points répartis dans les chapitres suivants :

- Introduction du Coefficient de Biotope par surface CBS
- Modifications sectorielles
- Modifications ponctuelles portant sur le règlement graphique
- Modifications ponctuelles portant sur le règlement écrit
- Informations sur les risques naturels et technologiques et sur les annexes du PLU

Les modifications respectent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme ; la présente procédure de modification n'a pas pour objet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

2. Introduction du Coefficient de Biotope par surface CBS

L'introduction de ce nouvel outil constitue une évolution majeure dans la réglementation urbaine des zones UA, UB, UC et UE. C'est pourquoi ce point fait l'objet d'un chapitre particulier.

2.1. Contexte de la modification

Depuis l'approbation du PLU en 2018 de nouveaux outils de végétalisation des projets urbains sont de plus en plus déployés dans les documents locaux d'urbanisme. C'est notamment le cas du Coefficient de Biotope par surface (CBS).

2.1.1. Définition du Coefficient de Biotope par surface CBS

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces dites « éco-aménageables ») par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Il est introduit à Rixheim dans les zones suivantes : UA, UB, UC et UE.

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : infiltration des eaux pluviales, alimentation de la nappe phréatique, maintien d'espaces vitaux pour la faune et la flore, atténuation des effets de chaleur urbaine.

2.1.2. Modalités de calcul du CBS

Lors de la séance du 22 novembre 2019, le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) a été adopté par le Conseil Régional Grand Est. L'arrêté préfectoral n°2020/78 du 24 janvier 2020 l'a ensuite approuvé.

Le SRADDET comprend une définition du CBS avec des modalités de calcul.

La Ville de Rixheim intègre ainsi dans son PLU ces modalités de calcul comprises dans le SRADDET, tout en y adaptant quelque peu les coefficients de valeur écologique et en ajoutant une bonification pour la préservation et la plantation d'arbres à hautes tiges.

2.1.2.1. Mise à disposition d'une feuille de calcul du CBS à l'attention des porteurs de projet

Afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, une feuille de calcul du CBS est annexée au règlement. Les porteurs de projet qui le souhaitent sont invités à renseigner cette feuille et à la joindre à leur dossier (voir pages suivantes de la présente note).

2.2. Dispositions modificatives

2.2.1. Articles 13 modifiés

Les articles 13 des zones concernées par l'introduction du CBS sont modifiés comme suit :

2.2.1.1. Zone UA

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

13.4 Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

Sauf pour les parcelles qui présentent une emprise au sol des constructions existantes supérieure ou égale à 75%, un coefficient de biotope par surface de 0,05 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous).

Les projets de rénovation et/ou de surélévation de constructions existantes sont exemptées du respect du CBS.

Les emprises au sol des parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » sont exemptées du respect du CBS.

2.2.1.2. Zone UB

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 13.1. Sauf dans les secteurs UBa et UBb**, sur chaque propriété une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert, sauf dans les emprises ferroviaires et pour les constructions d'intérêt général.
Les espaces verts des toitures et façades végétalisées comptent pour moitié comme des espaces verts de pleine terre.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

~~**13.2. Sauf dans les secteurs UBa et UBb**, sur chaque propriété une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert, sauf dans les emprises ferroviaires et pour les constructions d'intérêt général.
Les espaces verts des toitures et façades végétalisées comptent pour moitié comme des espaces verts de pleine terre.~~

13.1. Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- **Dans la zone UB (hors secteurs particuliers) :** Un coefficient de biotope par surface de 0,50 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous).
- **Dans le secteur UBa :** Un coefficient de biotope par surface de 0,30 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous).
- Le secteur **UBb** ne se voit pas imposer de CBS.

Les projets de rénovation et/ou de surélévation de constructions existantes sont exemptées du respect du CBS.

Les emprises au sol des parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » sont exemptées du respect du CBS.

2.2.1.3. Zone UC

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 13.1.** Sur une même propriété une superficie au moins égale à 50% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.
Les espaces verts des toitures et façades végétalisées comptent pour moitié comme des espaces verts de pleine terre.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

~~13.1. Sur une même propriété une superficie au moins égale à 50% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.
Les espaces verts des toitures et façades végétalisées comptent pour moitié comme des espaces verts de pleine terre.~~

13.1. Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

Un coefficient de biotope par surface de 0,60 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous).

Les projets de rénovation et/ou de surélévation de constructions existantes sont exemptées du respect du CBS.

Les emprises au sol des parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » sont exemptées du respect du CBS.

2.2.1.4. Zone UE

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Une proportion de 15% de la superficie du terrain devra être plantée. Un arbre de moyenne tige, d'essence locale sera planté pour chaque are d'espace vert. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires. La végétation des toitures et des façades végétalisées compte pour moitié comme espaces verts plantés. Les espaces classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont destinés à être plantés et entretenus.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

~~Une proportion de 15% de la superficie du terrain devra être plantée. Un arbre de moyenne tige, d'essence locale sera planté pour chaque are d'espace vert. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires. La végétation des toitures et des façades végétalisées compte pour moitié comme espaces verts plantés.~~

13.1 Les espaces classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont destinés à être plantés et entretenus.

13.2 Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

Un coefficient de biotope par surface de 0,20 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous).

Les projets de rénovation et/ou de surélévation de constructions existantes sont exemptées du respect du CBS.

Les emprises au sol des parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » sont exemptées du respect du CBS.

2.2.2. Annexes ajoutées au règlement écrit

Les annexes suivantes sont ajoutées au règlement écrit :

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

ANNEXE 2 - MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est le rapport entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale des parcelles supports d'un projet.

De plus, à Rixheim un bonus de l'ordre de 0,01 par arbre à haute tige existant et préservé dans le cadre du projet peut être ajouté au CBS.

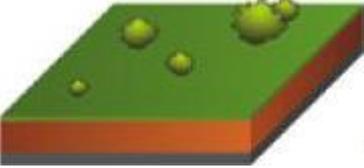
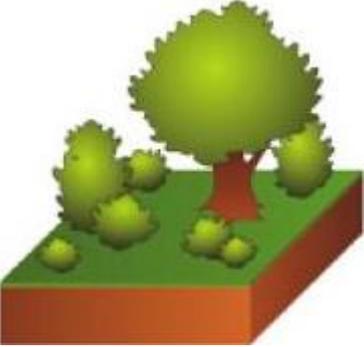
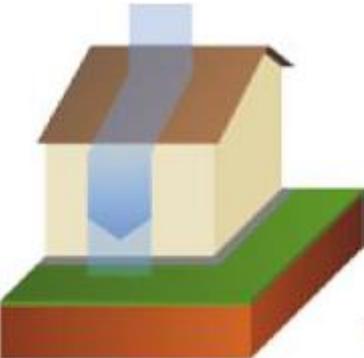
Surfaces éco-aménageables (A)

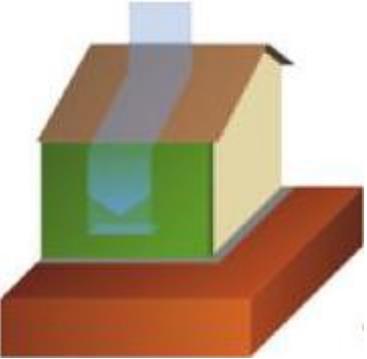
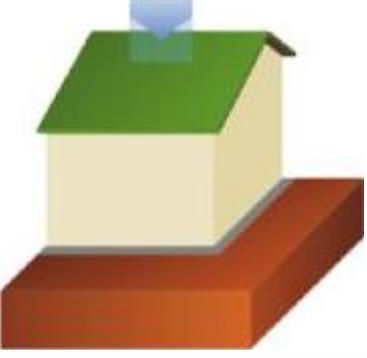
$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables (A)}}{\text{Surface totale des parcelles support d'un projet (B)}} + \text{Bonus arbre (C)}$$

Lorsque la surface éco-aménageable (A) est déterminée, il faut la diviser par la surface totale de la parcelle (B) et y ajouter l'éventuel bonus arbre (C) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme au niveau minimum indiqué à l'article 13 (des zones UA, UB, UC et UE).

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface. Un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous :

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
1. Surfaces imperméables 	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).	0,0 
2. Surfaces semi-perméables et semi-ouvertes 	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable), ou avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).	0,4 

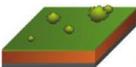
Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
3. Espaces verts sur dalle 	Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains.	0,5 
4. Espaces verts en pleine terre 	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune.	1,0 
5. Toiture classique avec infiltration dans la parcelle 	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.	0,2 

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
6. Mur végétalisé 	Végétalisation des murs.	<p style="text-align: center;">0,4</p> 
7. Toiture végétalisée 	Végétalisation des toitures extensive ou intensive.	<p style="text-align: center;">0,4</p> 

Pour le calcul du bonus arbre (C) : chaque arbre à haute tige préservé ou planté dans le cadre du projet compte pour 0,01 :

<p style="text-align: center;">Bonus arbre (C)</p> <p style="text-align: center;">Arbre à haute tige existant préservé et/ou nouvel arbre à haute tige planté dans le cadre du projet</p> 	<p>Un bonus peut être ajouté pour tout arbre à haute tige existant sur le terrain naturel avant travaux et préservé dans le cadre du projet et/ou pour tout à haute tige planté dans le cadre du projet.</p>	<p style="text-align: center;">Bonus de +0,01 par arbre à haute tige préservé/planté</p>
---	--	---

La fiche de calcul de la page suivante peut être renseignée par les porteurs de projets afin de calculer le CBS à l'échelle des parcelles supports d'un projet :

Type de surface	Surfaces prévues et nb d'arbres	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
1. Surfaces imperméables 		x 0,0 	=
2. Surfaces semi-perméables et semi-ouvertes 		x 0,4 	=
3. Espaces verts sur dalle 		x 0,5 	=
4. Espaces verts en pleine terre 		x 1,0 	=
5. Toiture classique avec infiltration dans la parcelle 		x 0,2 	=
6. Mur végétalisé 		x 0,4 	=
7. Toiture végétalisée 		x 0,4 	=
8. Arbre à haute tige préservé et/ou planté 		x 0,01 par arbre 	=

TOTAL surfaces éco-aménageables (A)	=
Surface des parcelles supports du projet (B)	=
Nombre d'arbre à haute tige préservé et/ou planté x 0,01 (C)	=
CBS = (A/B) + (C)	=

3. Modifications sectorielles

Sont regroupées dans ce chapitre, quatre modifications qui concernent des secteurs particuliers, et impactent plusieurs pièces du PLU approuvé.

3.1. Secteur du tennis – rue de Brunstatt

3.1.1. Contexte de la modification

Le PLU approuvé définit un secteur Nb réservé aux équipements d'intérêt collectif et services publics voués aux pratiques sportives et aux loisirs.

Un secteur Nb le long du chemin de Brunstatt comprend un gymnase et des terrains de tennis existants. La commune voisine de Riedisheim qui projette d'y réaliser des terrains de tennis couverts.



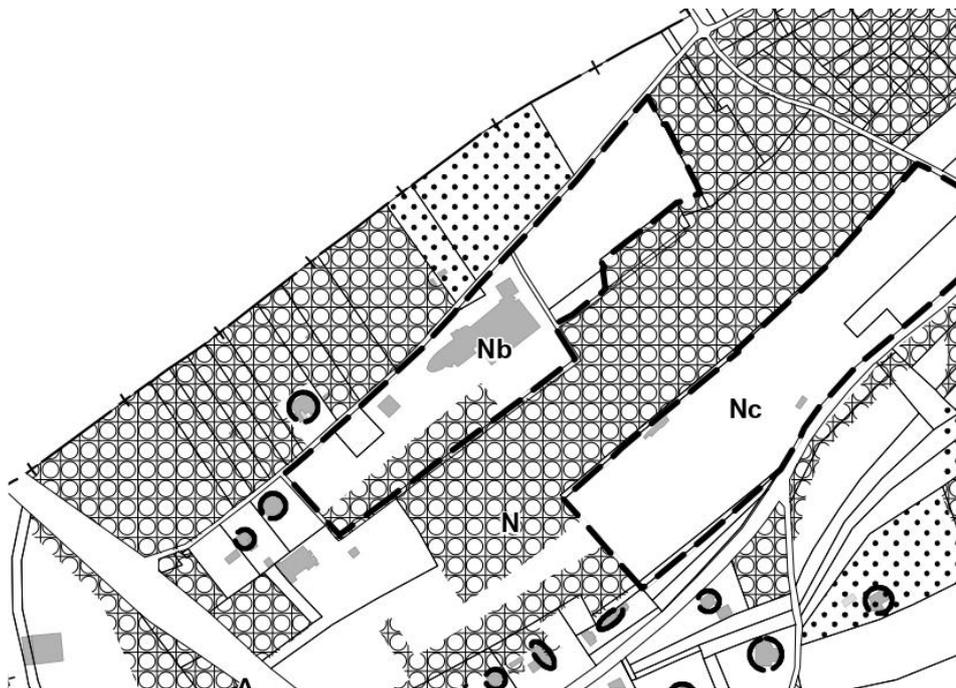
Afin d'assurer la faisabilité technique de ce projet, la présente modification passe la hauteur dans ce secteur particulier de 7 à 10 mètres.

3.1.2. Dispositions modificatives

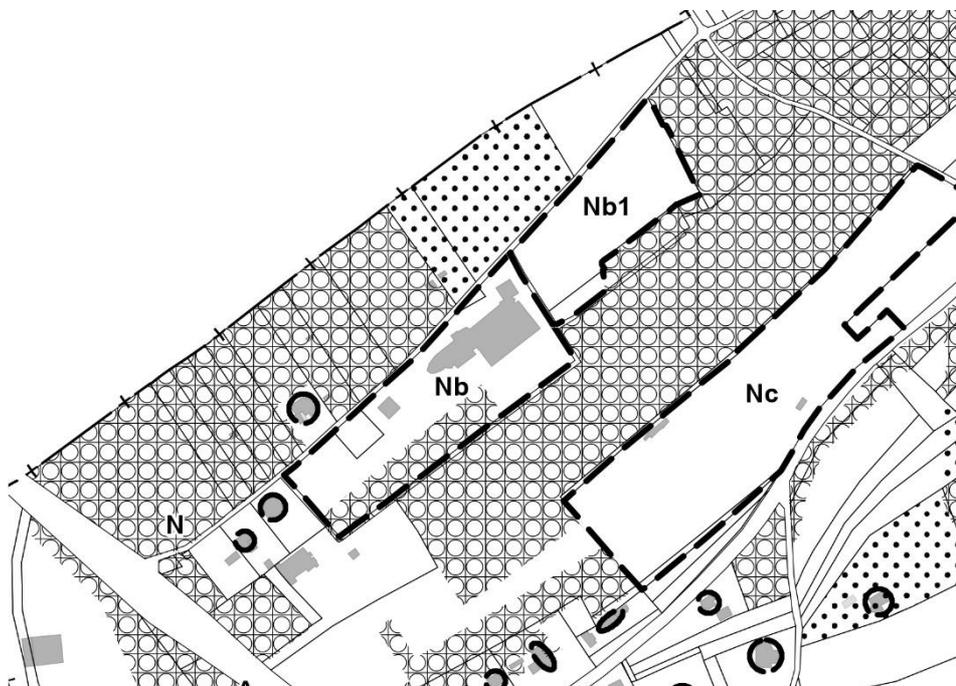
3.1.2.1. Modification du règlement graphique

Le site du projet est reclassé dans le sous-secteur Nb1 créé spécialement. Ce changement de zonage permet de limiter à la hausse des hauteurs à ce sous-secteur.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



3.1.2.2. Modification du règlement écrit

La hauteur est passée de 7 à 10 mètres.

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 10.1** Sauf dans les secteurs Na, Nc, Nd et Nt, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.
- 10.2** La hauteur maximale des constructions est limitée à :
- 2,50 mètres dans le secteur Na,
 - 4,20 mètres dans le secteur Nc,
 - 4,50 mètres dans le secteur Nd,
 - 36 mètres pour le pylône dans le secteur Nt.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

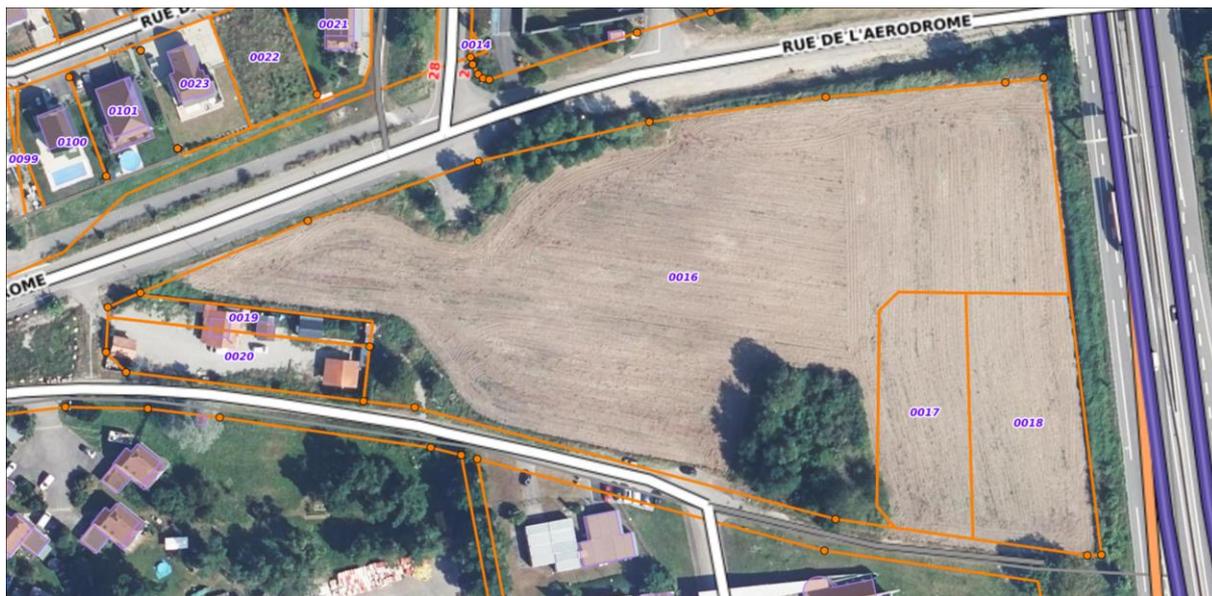
- 10.3** Sauf dans les secteurs Na, Nc, Nd et Nt **et le sous-secteur Nb1**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.
- 10.4** La hauteur maximale des constructions est limitée à :
- 2,50 mètres dans le secteur Na,
 - 4,20 mètres dans le secteur Nc,
 - 4,50 mètres dans le secteur Nd,
 - 36 mètres pour le pylône dans le secteur Nt,
 - **10 mètres dans le sous-secteur Nb1.**

3.2. Secteur du Terrain LCR – rue de l’Aérodrome

3.2.1. Contexte de la modification

Un projet en cours sur la commune nécessite de modifier le PLU. Il se situe rue de l’Aérodrome, et concerne les parcelles Section BO n°16, 17 et 18 (actuellement classées en UBb, secteur d’équipements publics).

Site du projet



Le projet en question est à vocation principalement économique et devrait comprendre les éléments suivants :

- Un bâtiment multi cellules destiné aux artisans avec un caractère plus boisé sur la façade, des places de stationnements ombragées par l’apport d’arbres.
- Un bâtiment destiné aux activités économiques ou industrielles.
- Un bâtiment tertiaire destiné à des activités de bureaux.

Un travail important sur la végétalisation du site (sur le terrain et en toiture) est attendu. Il s’agira notamment de réduire l’imperméabilisation des sols, mais aussi de créer différents espaces verts communs.

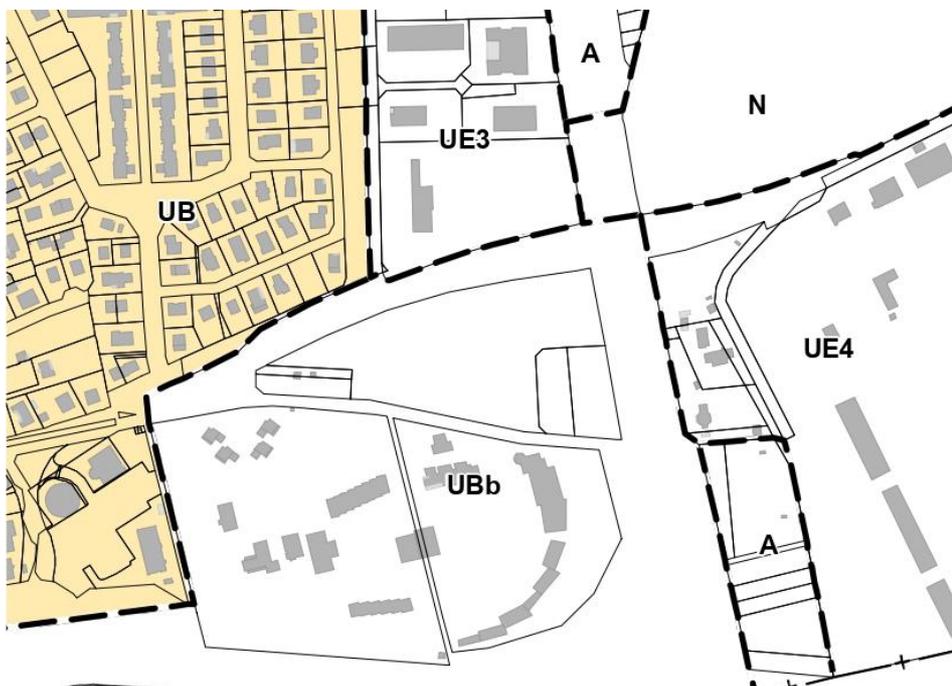
Une voie commune desservira l’ensemble du site par un accès nord depuis la rue de l’Aérodrome.

3.2.2. Dispositions modificatives

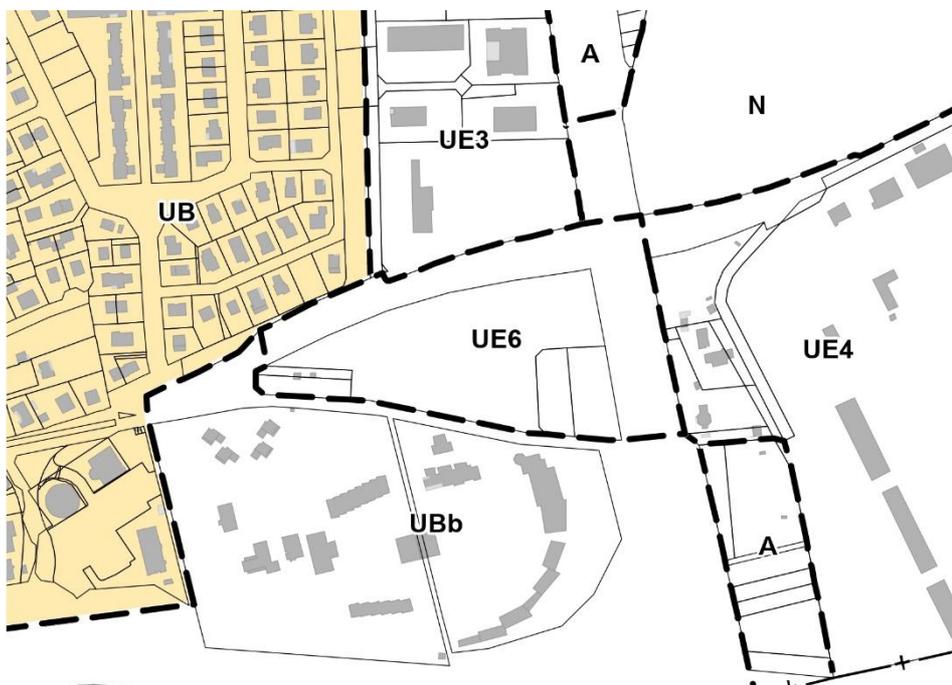
3.2.2.1. Modification du règlement graphique

Le site du projet est reclassé de la zone UBb dans une zone UE6 créée spécialement.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



3.2.2.2. Modification du règlement écrit

La sous-zone UE6 est spécialement créée au sein de la zone UE pour encadrer le projet. Le tableau suivant résume et justifie les règles spécifiques introduites dans cette sous-zone UE6.

N°	Règles introduites (voir règlement modifié)	Justifications
1	<p>Les occupations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation (sauf gardiennage) - Hébergement hôtelier - Exploitation agricole ou forestière - Aire de grand passage destiné aux gens du voyage 	<p>Il s'agit de permettre le développement d'un secteur économique mixte, avec des bureaux, de petits commerces, de l'artisanat et éventuellement des industries compatibles avec le voisinage.</p>
2	<p>Les occupations et utilisations du sol à destination artisanale, de commerce (inférieure à 300 m² de surface de vente par établissement), d'entrepôt, de bureaux, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.</p>	
3	<p>L'ensemble de la sous-zone sera desservi par un accès unique par le nord depuis la rue de l'aérodrome.</p>	<p>La mise en place d'un accès unique permettra une meilleure gestion des flux de déplacements.</p>
4	<p><u>Eaux pluviales :</u> Une gestion intégrée des eaux pluviales favorisant leur infiltration est attendue.</p>	<p>L'infiltration des eaux pluviales permettra de limiter les effets du ruissellement.</p>
	<p><u>Ramassage des déchets :</u> Une aire collective de ramassage des déchets sera aménagée à proximité de l'entrée du site. Elle comprendra une aire de retournement adaptée aux poids lourds.</p>	<p>La mise en place d'une aire collective avec aire de retournement en entrée du site permettra un meilleur ramassage des déchets.</p>
5	<p>Néant.</p>	<p>Néant.</p>
6	<p>Les constructions s'implanteront en recul d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p>	<p>Ces dispositions visent à assurer des reculs suffisants pour garantir une bonne insertion des futures constructions dans le tissu urbain existant.</p>
	<p>Ce recul est porté à 25 mètres par rapport à l'emprise de l'autoroute A35.</p>	<p>Elles ne s'appliquent aux voies de desserte interne de l'opération. Le recul de 25 mètres par rapport à l'A35 est déjà présent dans le PLU approuvé en zone UE.</p>
7	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces</p>	<p>Il s'agit de permettre un usage optimal du foncier disponible, tout en garantissant des reculs suffisants.</p>

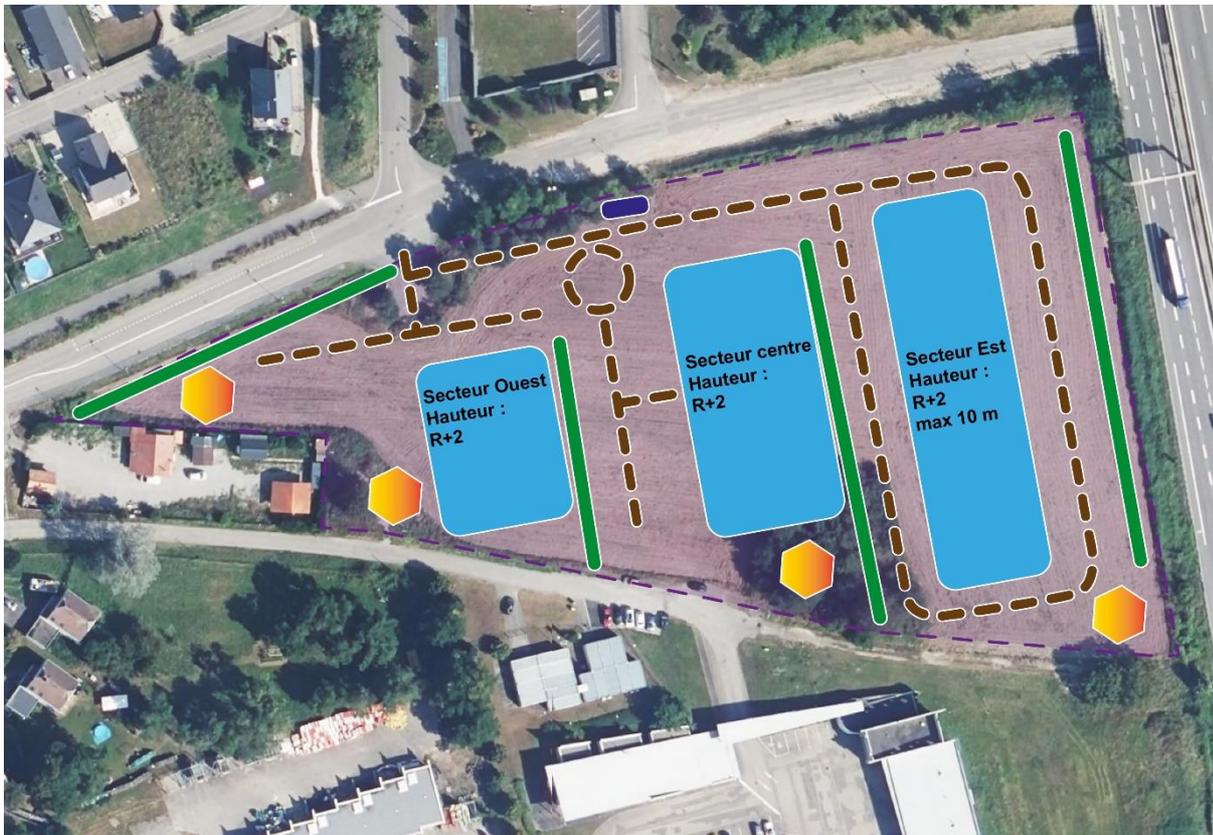
	deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres	
8	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.	Il s'agit de garantir une bonne aération du projet, en éloignant les constructions les unes des autres.
9	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux ombrières au-dessus des places de stationnement.	Il s'agit là de réduire l'artificialisation des sols, tout en encourageant le recours aux ombrières qui permettent de rafraîchir les véhicules, de produire de l'énergie photovoltaïque et de récupérer les eaux pluviales.
10	La hauteur des constructions est limitée à R+2 dans les parties Ouest et centre, et à R+2 maximum 10 m dans la partie Est. L'OAP applicable à la sous-zone UE6 délimite ces secteur Est/Ouest.	Le terrain présentant une forme globalement triangulaire, l'idée est de proposer les hauteurs les plus élevées dans la pointe Ouest, tandis que la partie Est (la plus large) présentera des constructions plus basses. Ces hauteurs correspondent aux besoins des futures constructions à implanter.
11	Les clôtures seront grillagées et doublées de haies vives. Les toitures-terrasses des principaux bâtiments d'activités présenteront dans leur majeure partie (soit plus de 50% de leur surface) des panneaux solaires et/ou une couverture végétale. Les façades des principaux bâtiments d'activités présenteront un traitement architectural qualitatif et soigné, avec notamment des alternances, des discontinuités, l'emploi de bardages, et/ou de végétalisation, ainsi que des couleurs chaudes (marron souhaité).	La mise en œuvre d'une architecture qualitative et soignée contribuera à la bonne insertion du projet dans son environnement urbain et participera à l'amélioration du cadre de vie.
12	Les stationnements des véhicules légers seront perméables (hors places PMR).	Cette disposition vise à limiter le ruissellement en infiltrant les eaux pluviales.
13	A l'échelle du site dans son ensemble, 30% au moins de la superficie sera constituée d'espaces verts en pleine terre. A l'échelle du site dans son ensemble, 40% au moins de la superficie sera constituée d'espaces non imperméabilisés. Au moins un espace vert commun de convivialité sera aménagé. Des plantations seront réalisées :	Ces dispositions visent à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, et à végétaliser le projet et ses abords.

- entre les stationnements et le domaine public ;
- le long de l'autoroute ;
- autour du ou des espace(s) vert(s) commun(s) de convivialité.

3.2.2.3. Création d'un OAP sectorielle

Une OAP sectorielle est créée pour encadrer la réalisation du projet dans la sous-zone UE6 spécifique. Cette OAP est ajoutée au document « 3.d. Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU approuvé.

Extrait de l'OAP créée spécifiquement



Le tableau suivant rappelle et justifie les orientations spécifiques introduites dans cette OAP spécifique à la majeure partie de la sous-zone UE6 :

Symbole OAP	Orientations écrites en lien avec le schéma	Justifications
	<p>Secteur couvert par l'OAP :</p> <p>Il s'agit de permettre le développement d'un secteur économique mixte, avec des bureaux, de petits commerces, de l'artisanat et éventuellement des industries compatibles avec le voisinage.</p>	<p>Les limites de l'OAP recouvrent majeure partie de la sous-zone UE6.</p>
	<p>Emplacement indicatif des bâtiments</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments à l'Ouest et au centre respecteront une hauteur maximale de type R+2 - Le bâtiment à l'Est respectera une hauteur maximale de type R+2 dans la limite de 10 m de hauteur 	<p>Le projet prévoit la création de trois principaux bâtiments d'activités.</p> <p>Le terrain présentant une forme globalement triangulaire, l'idée est de proposer les hauteurs les plus élevées dans la pointe Ouest, tandis que la</p>

		partie Est (la plus large) présentera des constructions plus basses. Ces hauteurs correspondent aux besoins des futures constructions à implanter.
	Emplacement indicatif d'une aire collective de ramassage des déchets (emplacement indicatif)	La mise en place d'une aire collective avec aire de retournement en entrée du site permettra un meilleur ramassage des déchets.
	Aire de convivialité (nombre et emplacements indicatifs)	La réalisation de ces aires de convivialité permettra à la clientèle des activités de profiter du cadre de vie offert par l'opération qui proposera un urbanisme et une architecture et un traitement environnemental de qualité
	Voies de desserte interne (tracés indicatifs) : <ul style="list-style-type: none"> - Un accès unique depuis le nord par la rue de l'Aérodrome - Une aire de retournement poids lourds à proximité de l'entrée et de l'aire collective de ramassage des déchets 	La mise en place d'un accès unique permettra une meilleure gestion des flux de déplacements.
	Alignements de plantations pour séquencer paysagèrement le site (tracés indicatifs)	Le volet environnemental et paysager du projet comprendra des plantations importantes qui séquenceront l'opération.

3.3. Secteur du Leclerc Express – rue Saint-Jean

3.3.1. Contexte de la modification

Un commerce existant (Leclerc Express) sis rue Saint-Jean présente la particularité d'accueillir des logements au-dessus du magasin. Pour encadrer cette mixité fonctionnelle, le bâtiment en question est classé dans une sous-zone UE7 créée spécifiquement.

La création de cette zone UE7 garantira le maintien de l'appareil commercial.



 Commerce existant

 Logements existants

 Partie bâtie où des logements se superposent au commerce

3.3.2. Dispositions modificatives

3.3.2.1. Modification du règlement graphique

Le site du projet est reclassé de la zone UB dans une sous-zone UE7 créée spécialement. Il est également retiré du secteur de mixité sociale.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



3.3.2.2. Modification du règlement écrit

La sous-zone UE7 se voit appliquer les règles en vigueur dans la zone UE. Seuls les articles 1 et 2 sont complétés pour encadrer la mixité fonctionnelle de la sous-zone UE7.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification – article 1 complété

1.1 Dans les sous-zones UE1 à UE7 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

ZONES	UE1	UE2	UE3	UE4	UE5	UE6	UE7
Habitation (sauf gardiennage)	interdit						
Hébergement hôtelier	interdit				interdit	interdit	interdit
Bureaux					interdit		interdit
Commerce					interdit		
Artisanat					interdit		interdit
Industrie		interdit	interdit				interdit
Exploitation agricole ou forestière	interdit						
Fonction d'entrepôt							interdit
Services publics ou d'intérêt collectif					interdit		
Aire de grand passage destiné aux gens du voyage	interdit	interdit	interdit		interdit	interdit	interdit

Extrait du règlement écrit APRÈS modification – article 2 complété

Dans la sous-zone UE7

2.12 Les commerces dans la limite de 1500 m² de surface de vente au maximum.

2.13 Les travaux d'entretien des constructions à usage d'habitations existantes, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification – article 12 complété

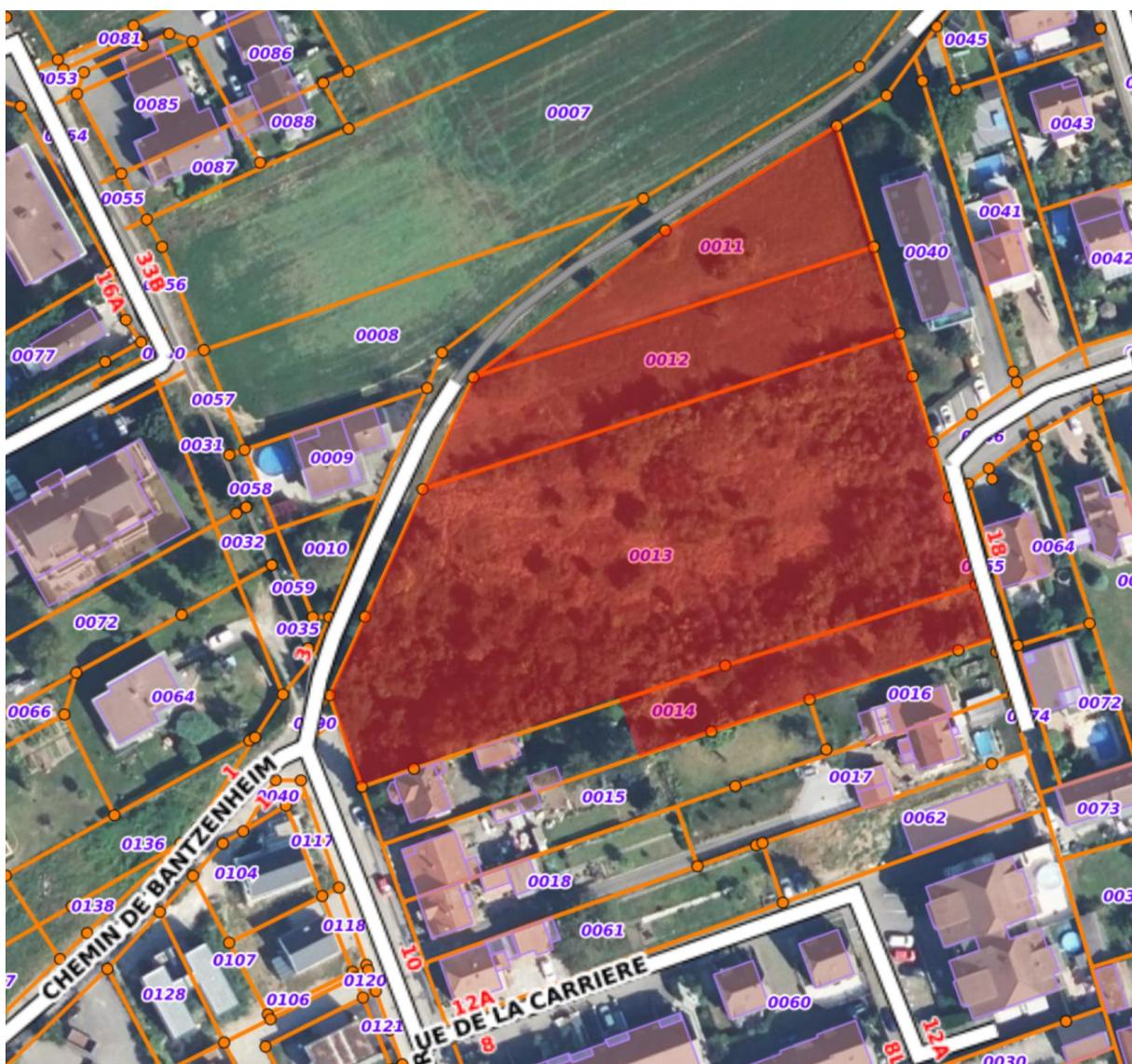
12.5 Dans la sous-zone UE7 uniquement : les stationnements pourront être mutualisés avec ceux du Gymnase Saint-Jean dans la zone attenante.

3.4. Secteur à aménager – angle de la rue de la Carrière et du chemin de Bantzenheim

3.4.1. Contexte de la modification

Par délibération en date du 26 janvier 2023, le Conseil Municipal de Rixheim s'est prononcé pour :

- Prendre en considération l'intérêt de l'aménagement du secteur à l'angle de la rue de la Carrière et du chemin de Bantzenheim (coloré en rouge ci-dessous).
- Acter l'intention d'encadrer son urbanisation avec un objectif de rationalisation et de sobriété dans l'utilisation du foncier.



Les objectifs poursuivis par la commune pour l'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- Un projet d'habitat avec la possibilité de bâtir des équipements publics.
- Développer des formes urbaines mixtes, dans le respect d'une densité urbaine minimale pour les parties résidentielles.
- Regrouper et mutualiser les stationnements.
- Définir un plan d'épannelage (hauteurs plus importantes au Nord qu'au Sud)
- Prévoir une liaison entre la rue Bizet et rue de la Carrière.
- Prévoir un espace vert commun.
- Organiser l'aménagement pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

3.4.2. Dispositions modificatives

3.4.2.1. Création d'un OAP sectorielle

Une OAP sectorielle est créée pour encadrer l'aménagement du secteur. Cette OAP est ajoutée au document « 3.d. Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU approuvé.

Extrait de l'OAP créée spécifiquement



	Secteur couvert par l'OAP
	Principe d'une liaison entre la rue Bizet et rue de la Carrière (tracé indicatif)

En plus de ces éléments, l'OAP comprend une série d'orientations textuelles concernant les thématiques suivantes :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- La mixité fonctionnelle et sociale
- La qualité environnementale et la prévention des risques
- La desserte des terrains par les voies et réseaux

Ces orientations textuelles visent à atteindre les objectifs fixés dans la délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2023.

4. Modifications ponctuelles portant sur le règlement graphique

Sont regroupées dans ce chapitre des modifications ponctuelles qui n'impactent que le règlement graphique.

4.1. Exécution du jugement du 22 décembre 2020

4.1.1. Contexte de la modification

Il convient de rappeler que le PLU approuvé le 18 septembre 2018 a fait l'objet d'une annulation partielle en tant qu'il crée le secteur 2-AU (triangle Peugeot).

Le jugement du tribunal administratif retient comme motif d'illégalité l'insuffisance du rapport de présentation qui n'étudie pas suffisamment l'état initial de l'environnement au regard des exigences de l'article L151-4 du code de l'urbanisme ainsi que la description des incidences du classement sur l'environnement au regard de l'article L104-4 du code de l'urbanisme et ne contient pas de justification quant au classement en zone 2-AU plutôt que N.

L'annulation du PLU a un caractère rétroactif et le zonage 2AU est sensé n'avoir jamais existé. En application de l'article L.600-12 du code de l'urbanisme reproduit ci-dessous, l'annulation du PLU a pour effet de remettre en vigueur le PLU précédent. Le secteur couvert précédemment par la zone 2AU se retrouve donc couvert par le PLU précédent dès lors qu'il est lui-même encore légal.

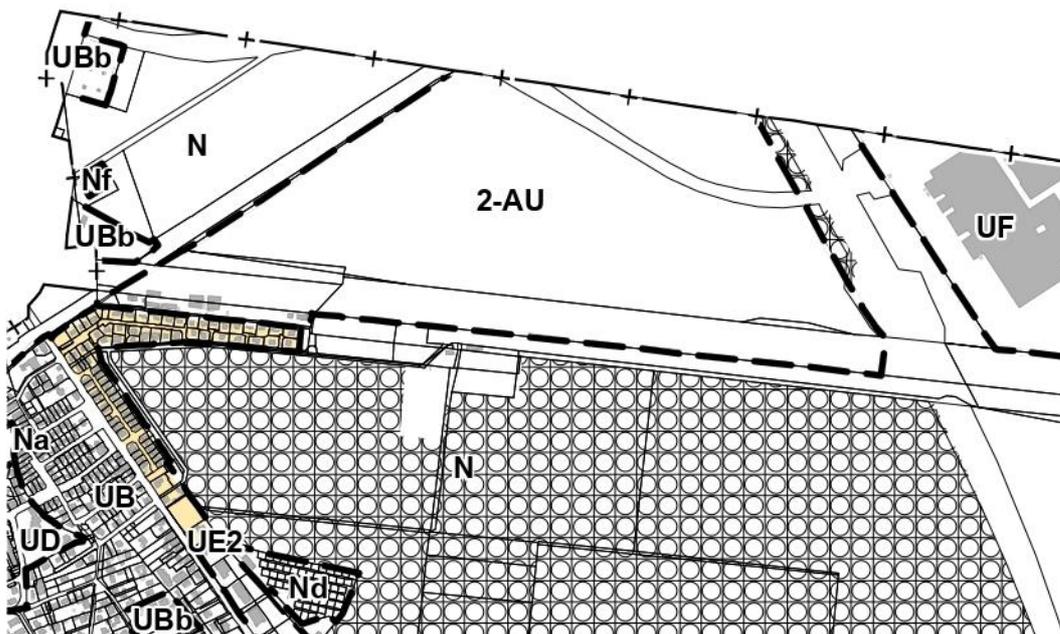
« Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale immédiatement antérieur. »

Le classement du PLU précédent (1er juillet 2010) étant identique sur le secteur (AU), il faut considérer qu'il est lui-même empreint d'illégalité (puisque l'article L123-2 applicable au rapport de présentation de ce PLU de 2010 avait le même niveau d'exigence que l'article L151-4 au moins en matière d'analyse de l'état initial de l'environnement) ; le PLU de 2010 contient donc la même illégalité tenant à l'insuffisance de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation et on doit considérer que ce secteur est désormais couvert par le document d'urbanisme encore antérieur, soit le PLU approuvé le 6 décembre 2006 qui classe le secteur litigieux en N (zonage non empreint de l'illégalité retenu par le juge administratif).

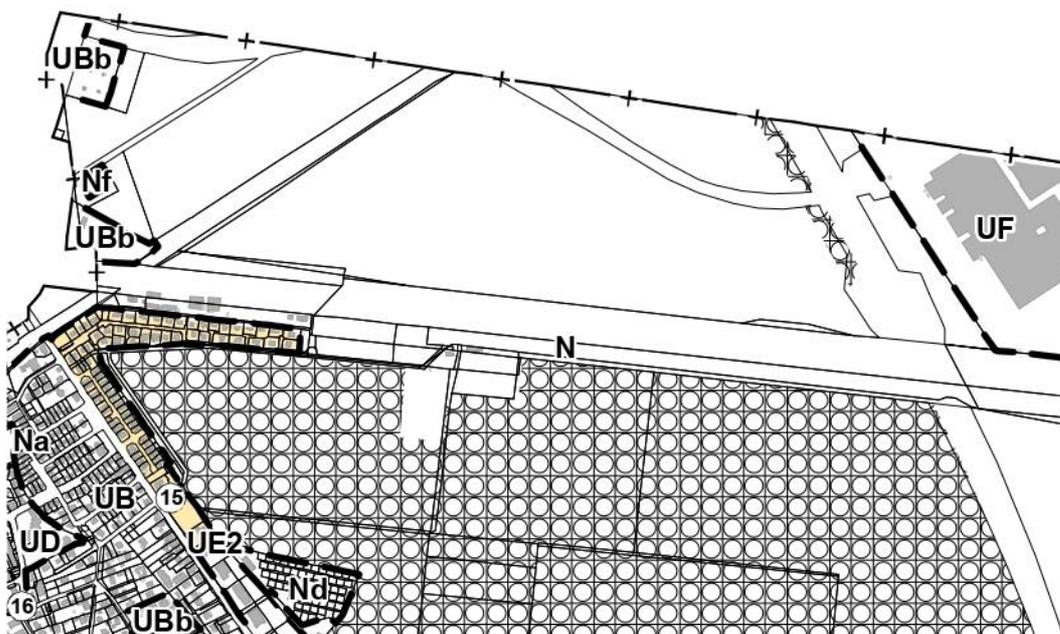
4.1.2. Dispositions modificatives

Il convient d'exécuter le jugement et de reclasser le secteur 2-AU en zone N.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



4.2. Retrait des obligations en matière de mixité sociale dans la zone 2-AU

4.2.1. Contexte de la modification

Le PLU approuvé comprend un vaste secteur de mixité sociale (SMS) inscrit au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur la majeure partie des zones urbaines et à urbaniser.

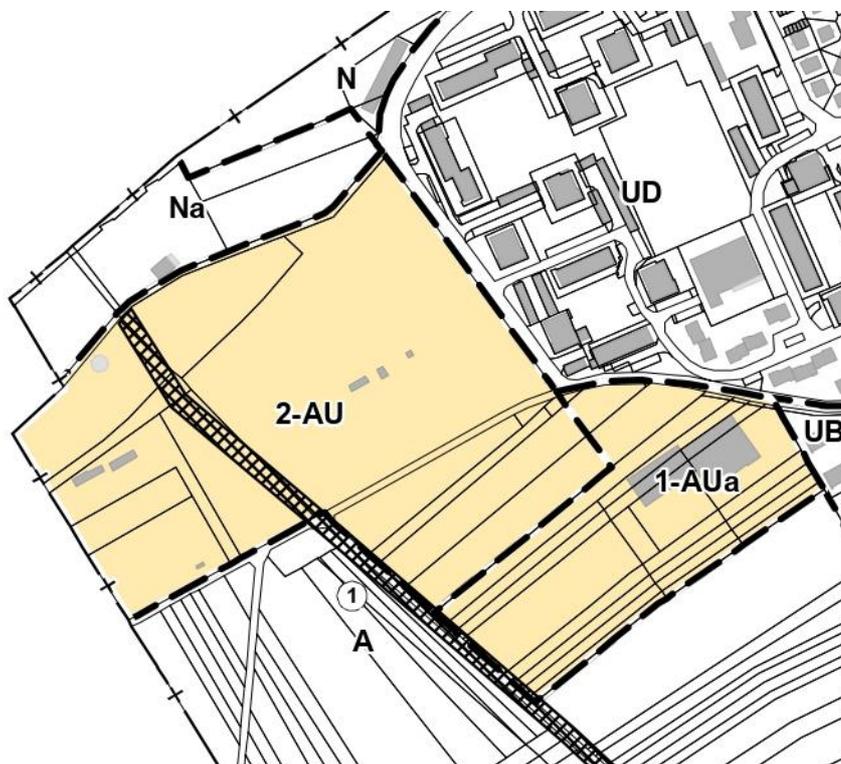
Ce SMS recouvre ainsi une zone 2-AU destinée à l'urbanisation future, mais non constructible dans le cadre du présent PLU.

N'étant pas directement constructible, cette zone 2-AU ne nécessite pas la couverture par un SMS.

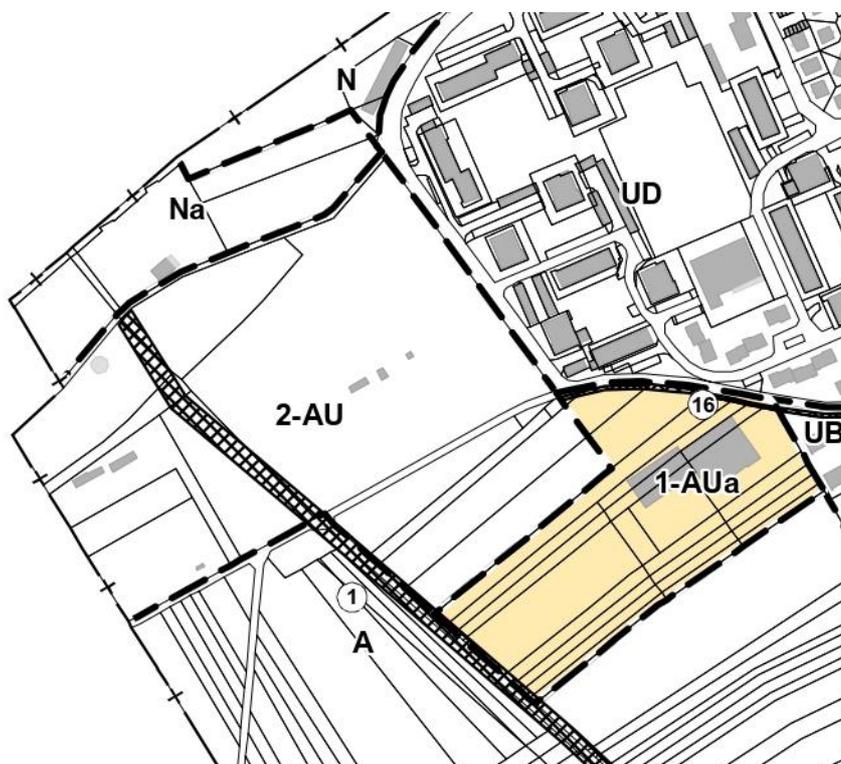
4.2.2. Dispositions modificatives

La zone 2-AU est exclue du secteur de mixité sociale.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



4.3. Reclassement d'habitations du secteur UBb vers la zone UB

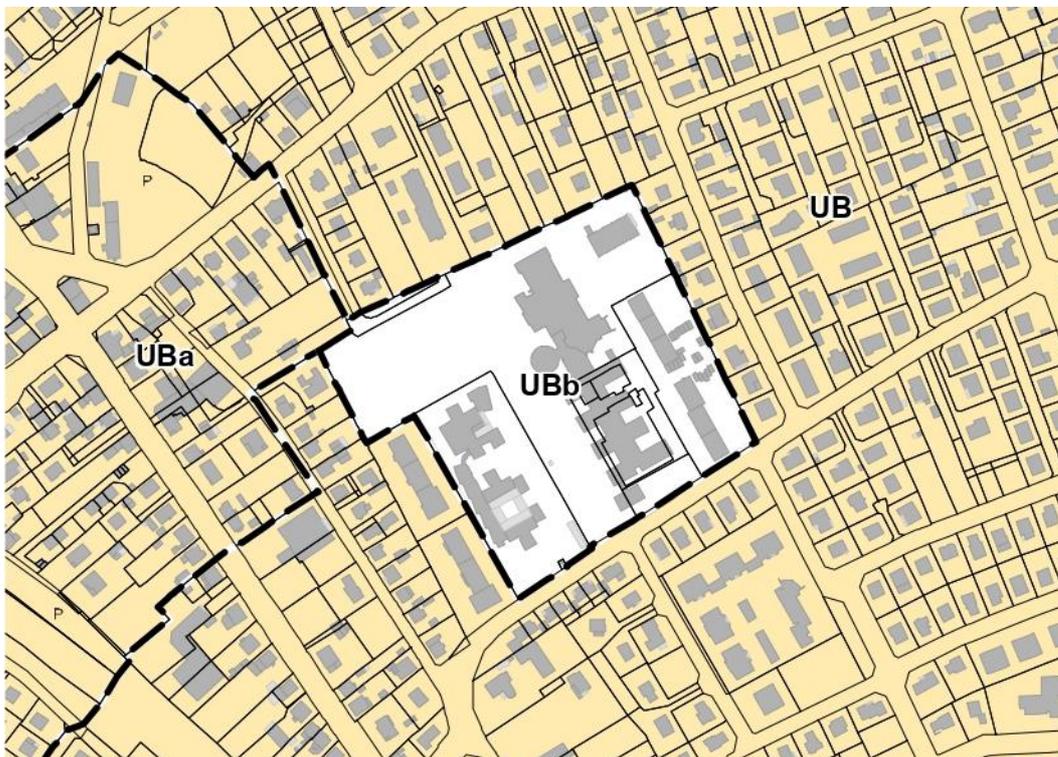
4.3.1. Contexte de la modification

Le règlement du PLU approuvé comprend un secteur UBb destiné exclusivement aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pourtant des immeubles de logements collectifs situés à l'Est du Trèfle ont été classés par erreur en UBb.

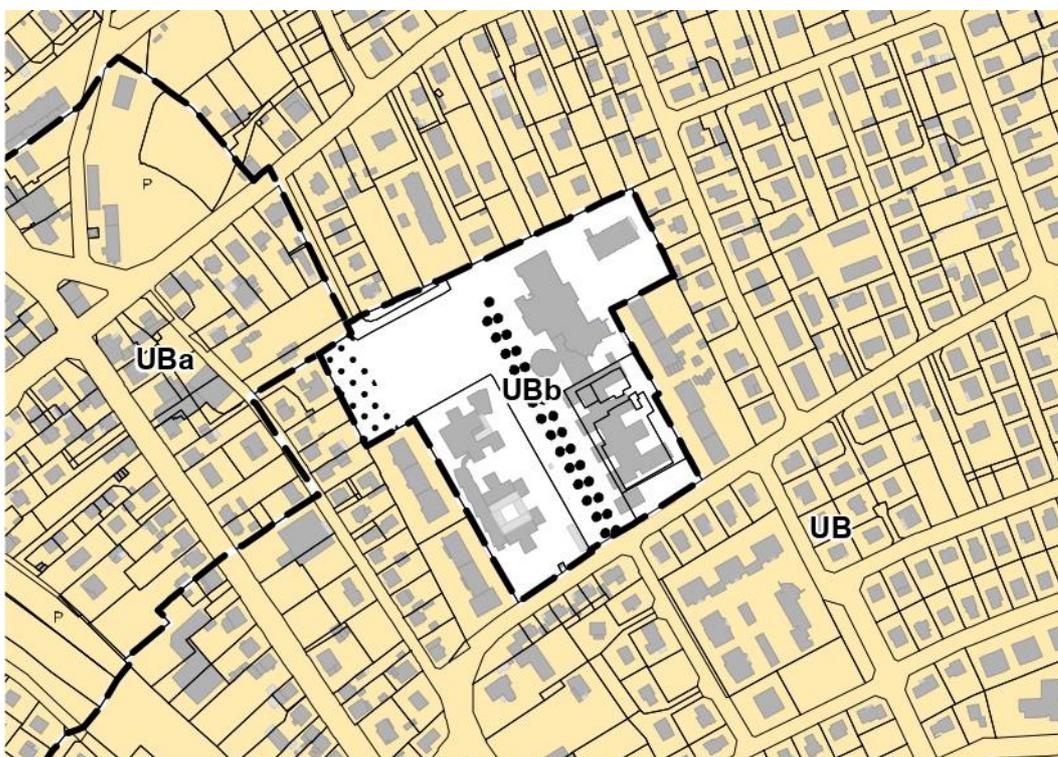
4.3.2. Dispositions modificatives

Les logements en question sont reclassés en zone UB. De plus, l'îlot est couvert par un secteur de mixité sociale.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



4.4. Création de nouveaux secteurs UBb

4.4.1. Contexte de la modification

Le règlement du PLU approuvé comprend un secteur UBb destiné exclusivement aux équipements publics et d'intérêt collectif.

La présente modification est l'occasion de reclasser plusieurs équipements publics dans des secteurs UBb adaptés :

Équipement	Zonage avant modification	Zonage après modification
Projet de périscolaire	UA	UBb
Cercle (salle polyvalente)	UBa	UBb
ASER tennis et école maternelle Entremont	UB	UBb
Gymnase Saint Jean	UB	UBb
Collège et Parc de la Commanderie	UB	UBb

4.4.2. Dispositions modificatives

Les terrains en question sont reclassés en secteur UBb. De plus, les secteurs de mixité sociale y sont retirés.

4.4.2.1. Projet de périscolaire

Extrait du règlement graphique AVANT modification

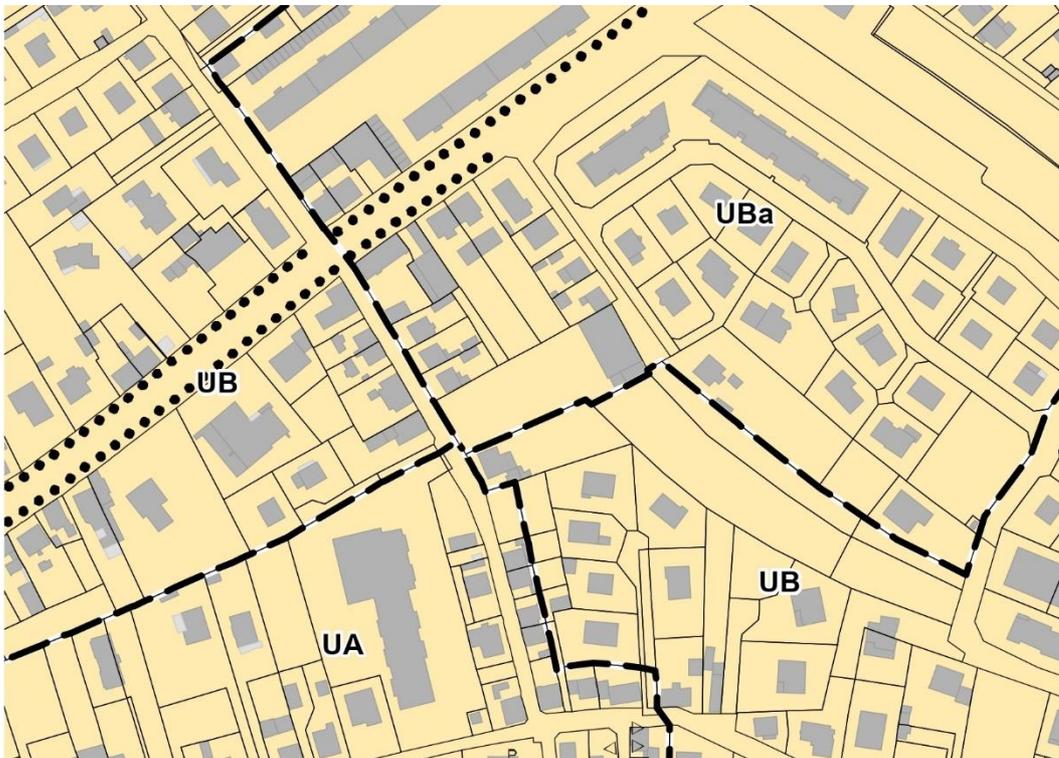


Extrait du règlement graphique APRÈS modification

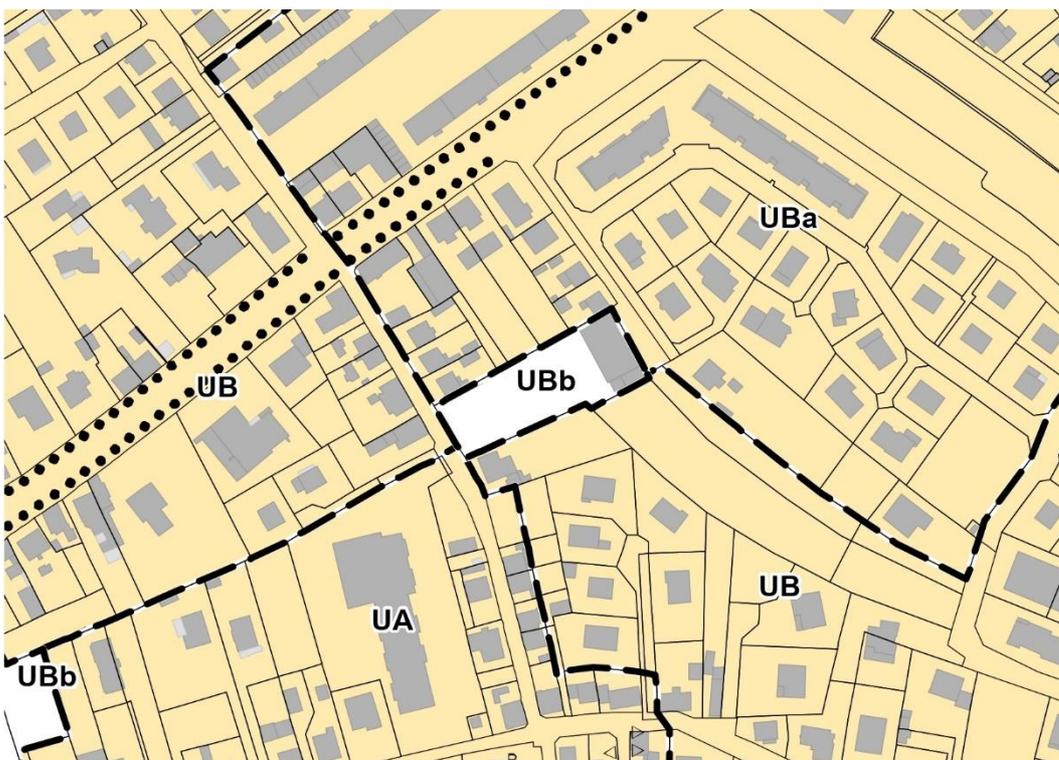


4.4.2.2. Cercle (salle polyvalente)

Extrait du règlement graphique AVANT modification

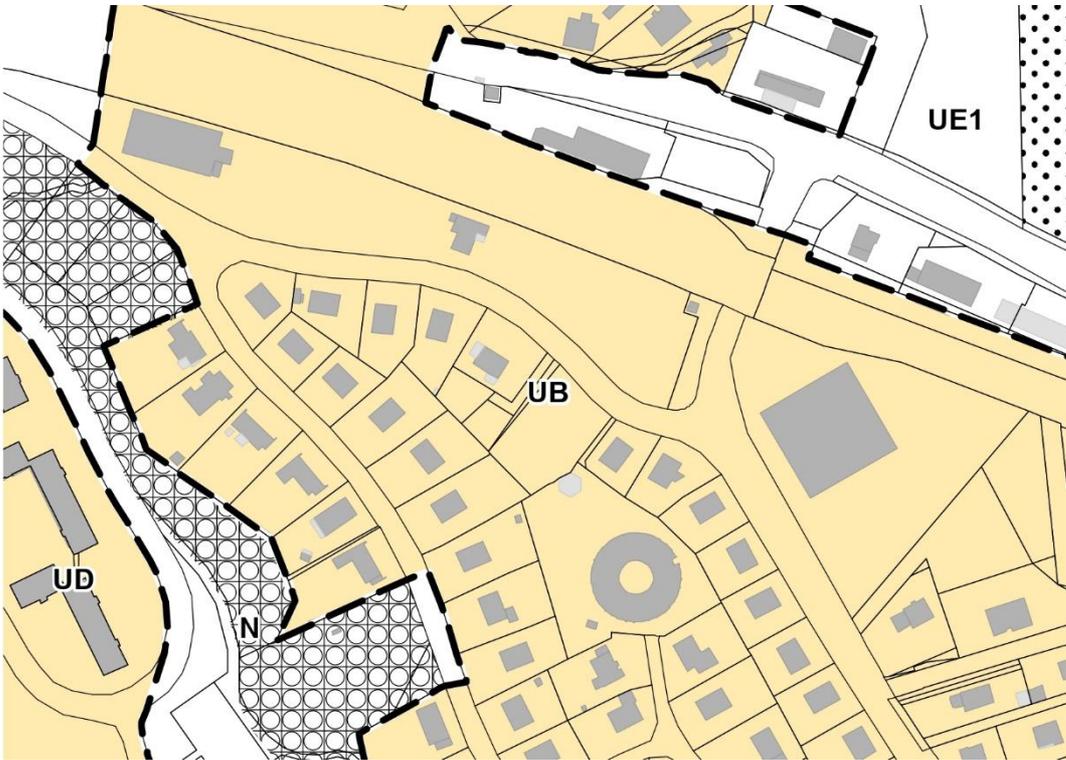


Extrait du règlement graphique APRÈS modification

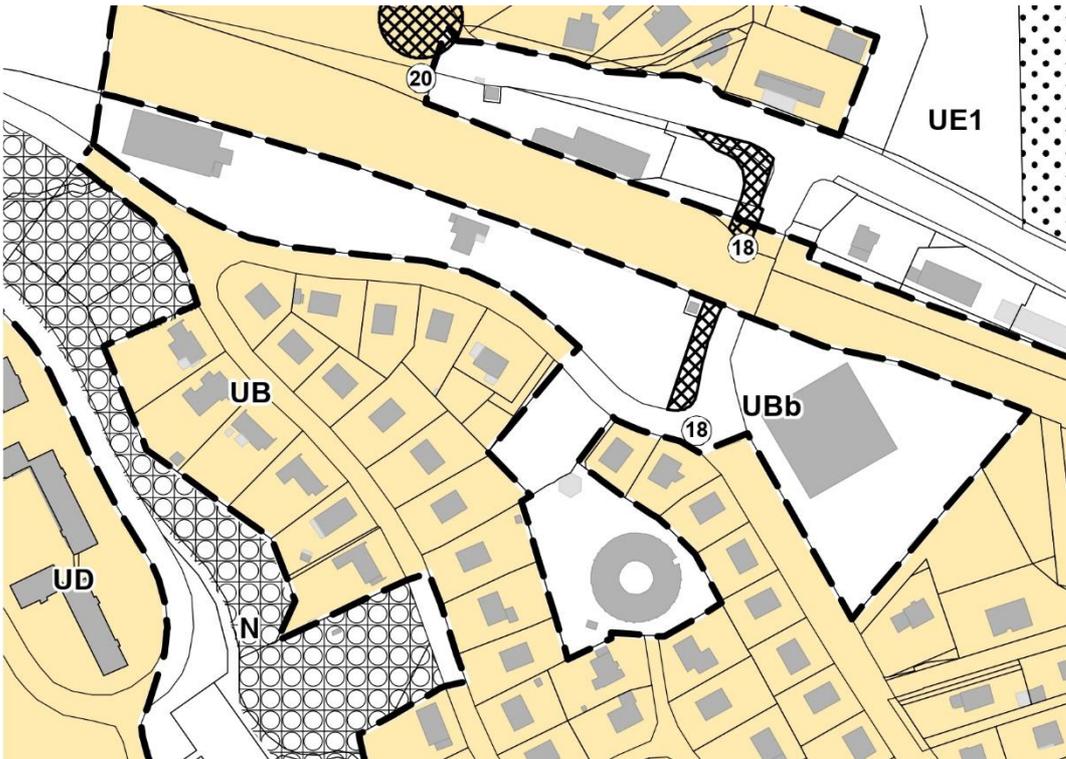


4.4.2.3. ASER tennis et école maternelle Entremont

Extrait du règlement graphique AVANT modification

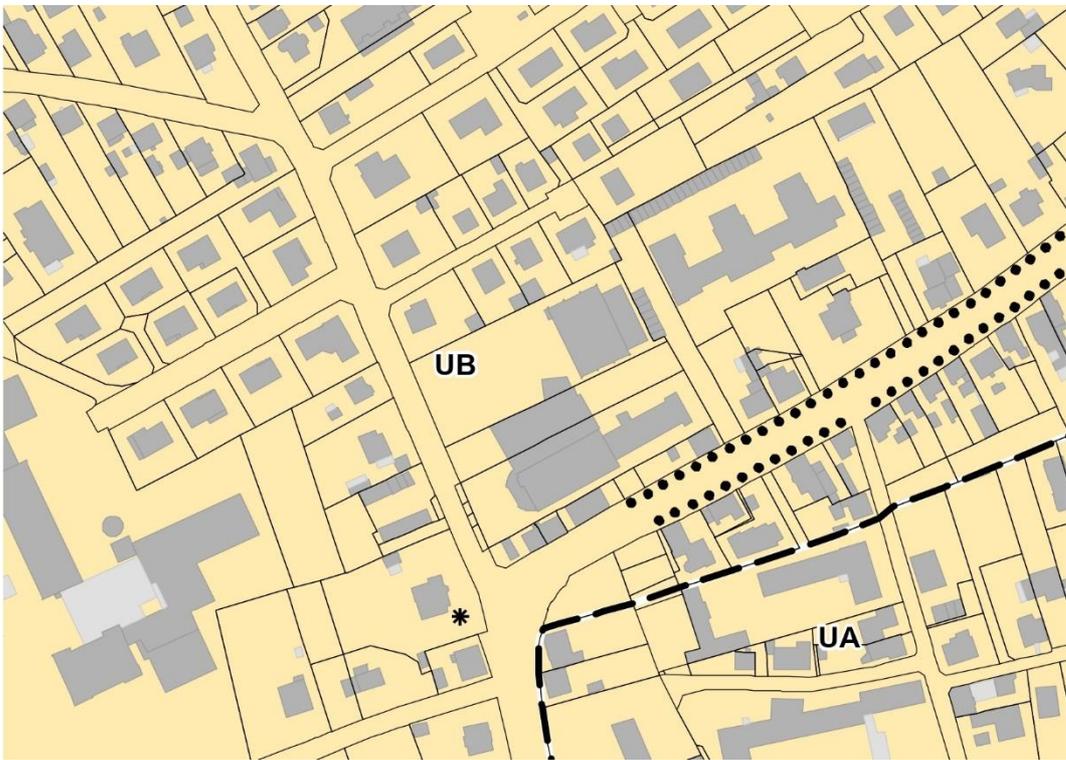


Extrait du règlement graphique APRÈS modification

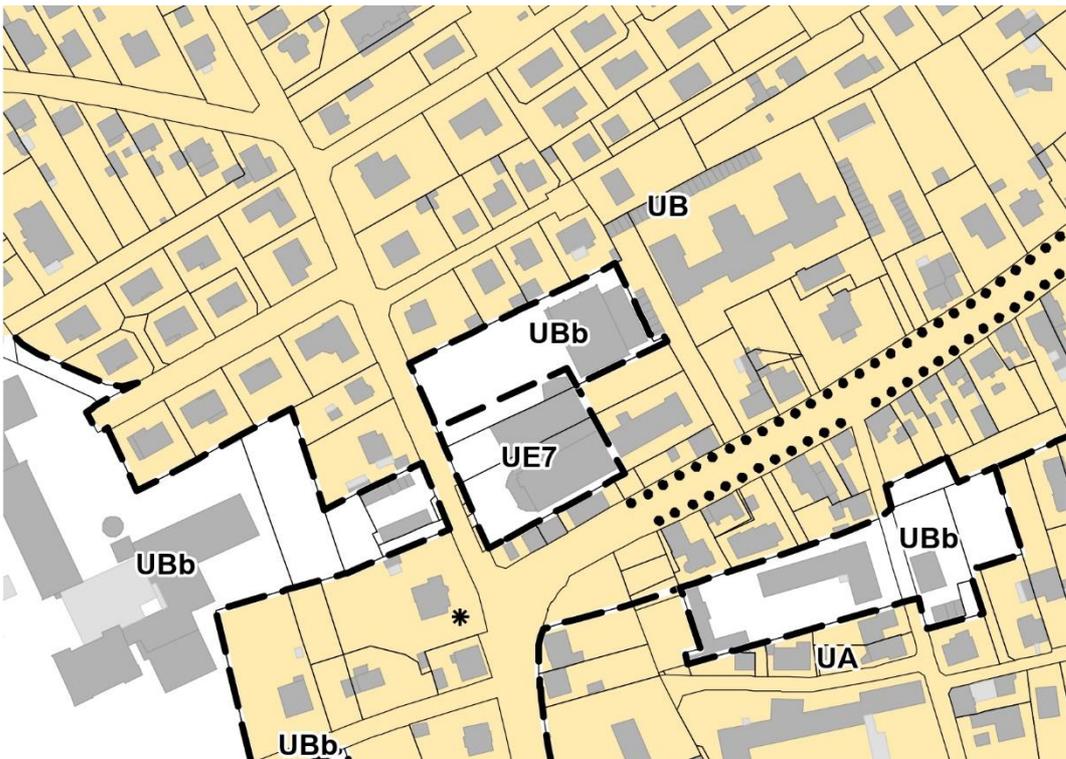


4.4.2.4. Gymnase Saint Jean

Extrait du règlement graphique AVANT modification

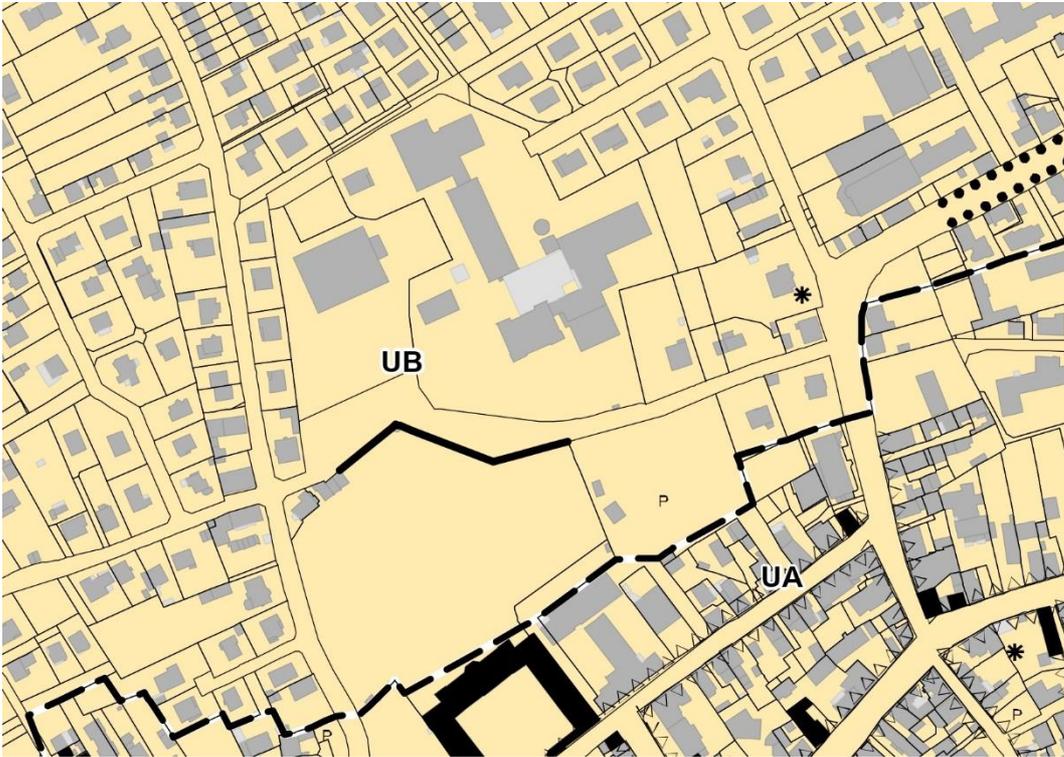


Extrait du règlement graphique APRÈS modification

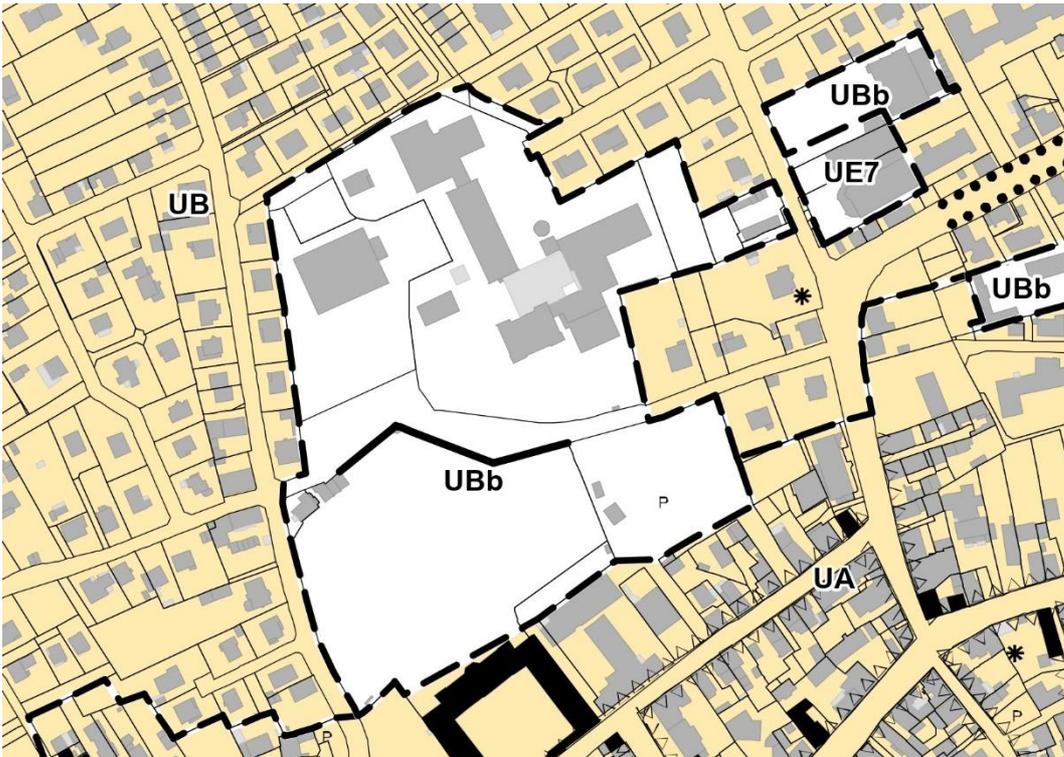


4.4.2.5. Collège et Parc de la Commanderie

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



4.5. Création d'une zone N chemin de Battenheim

4.5.1. Contexte de la modification

Des parcelles en zone UE le long du chemin de Battenheim ont fait l'objet de mesures compensatoires par la Société HOLCIM Béton Granulats Haut-Rhin.

Ces parcelles étant renaturées, il convient de les classer zone N.

4.5.2. Dispositions modificatives

Les parcelles en question sont reclassées en zone N.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



4.6. Création d'une zone N rue de l'Étang

4.6.1. Contexte de la modification

Le PLU approuvé comprend un secteur Nc réservé aux installations de captage d'énergie solaire. La parcelle section CY n°47 y a été classée par erreur. Il s'agit d'une parcelle cultivée qui n'a pas de lien avec la production d'énergie solaire.

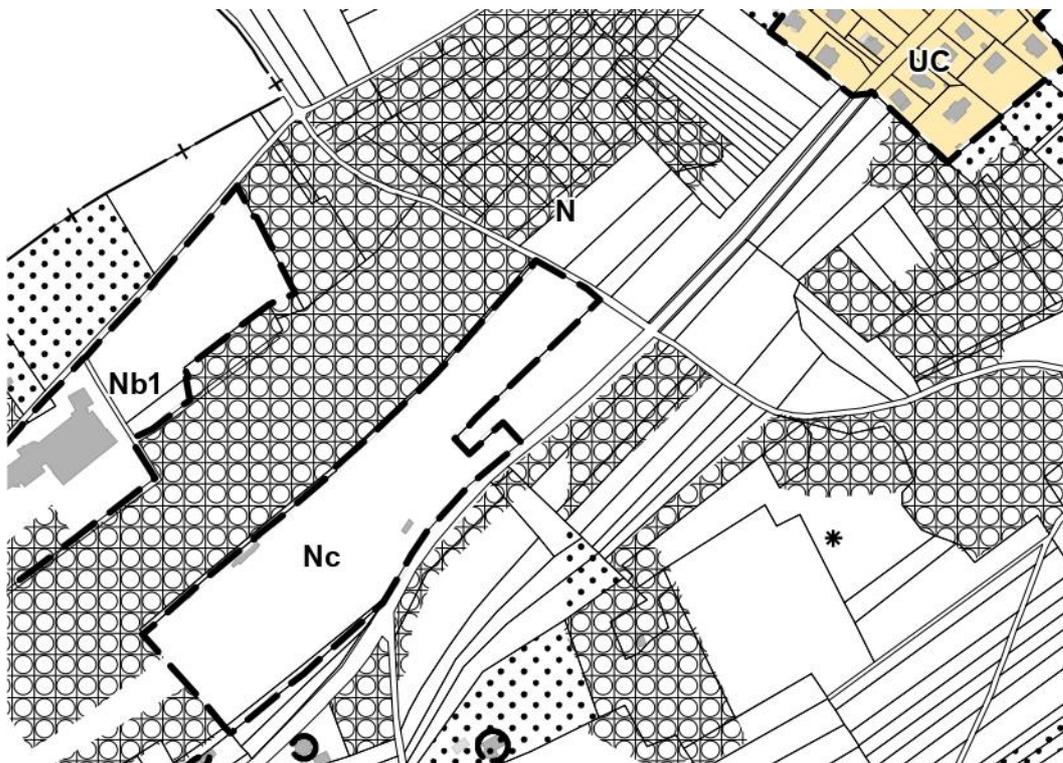
4.6.2. Dispositions modificatives

La parcelle en question est reclassée en zone N.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



4.7. Reclassement de terrains de la zone UD vers la zone UB

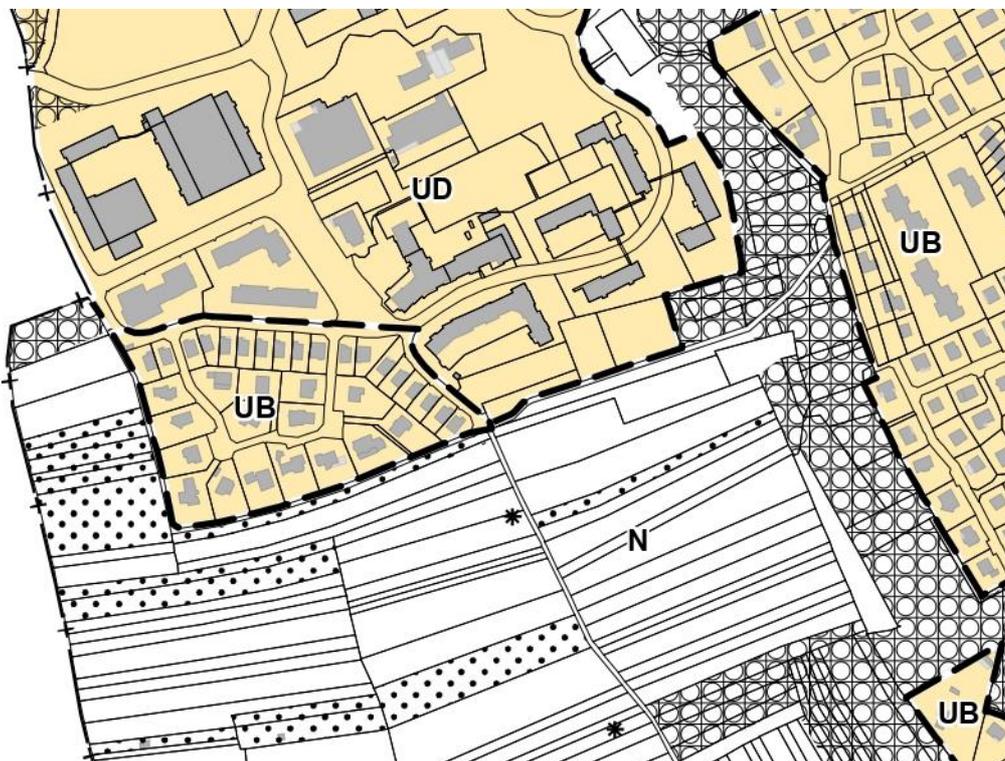
4.7.1. Contexte de la modification

Sur une profondeur de 20 m à compter de la voie, la parcelle section DX n°15 est reclassée de la zone UD vers la zone UB. Ce changement de zonage permettra d'optimiser le foncier disponible ainsi que les réseaux existants, et participera ainsi aux objectifs d'une densification urbaine maîtrisée.

4.7.2. Dispositions modificatives

La parcelle en question est reclassée en zone UB (sur une profondeur de 20 m à compter de la voie).

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



4.8. Protection des plantations dites « forêt Myawaki » et d'alignements d'arbres

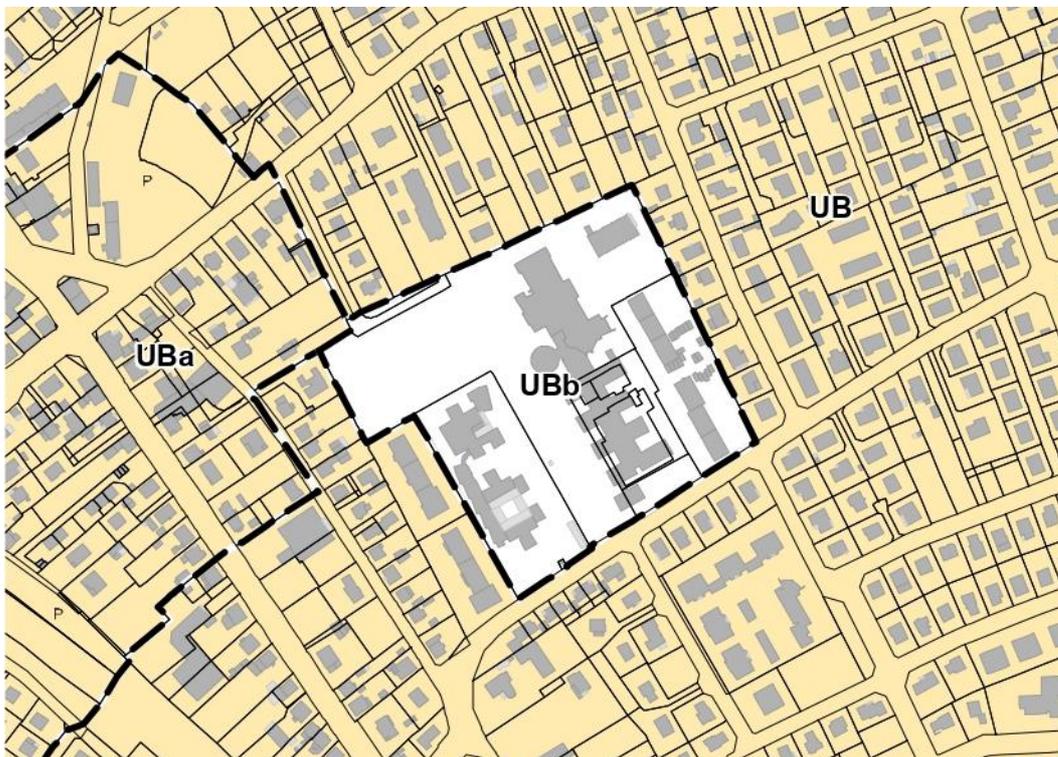
4.8.1. Contexte de la modification

Des plantations réalisées aux alentours du Trèfle participent pleinement à la nature en ville. Par leur fonction paysagère, mais aussi d'éléments de trame verte urbaine, ces plantations méritent une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

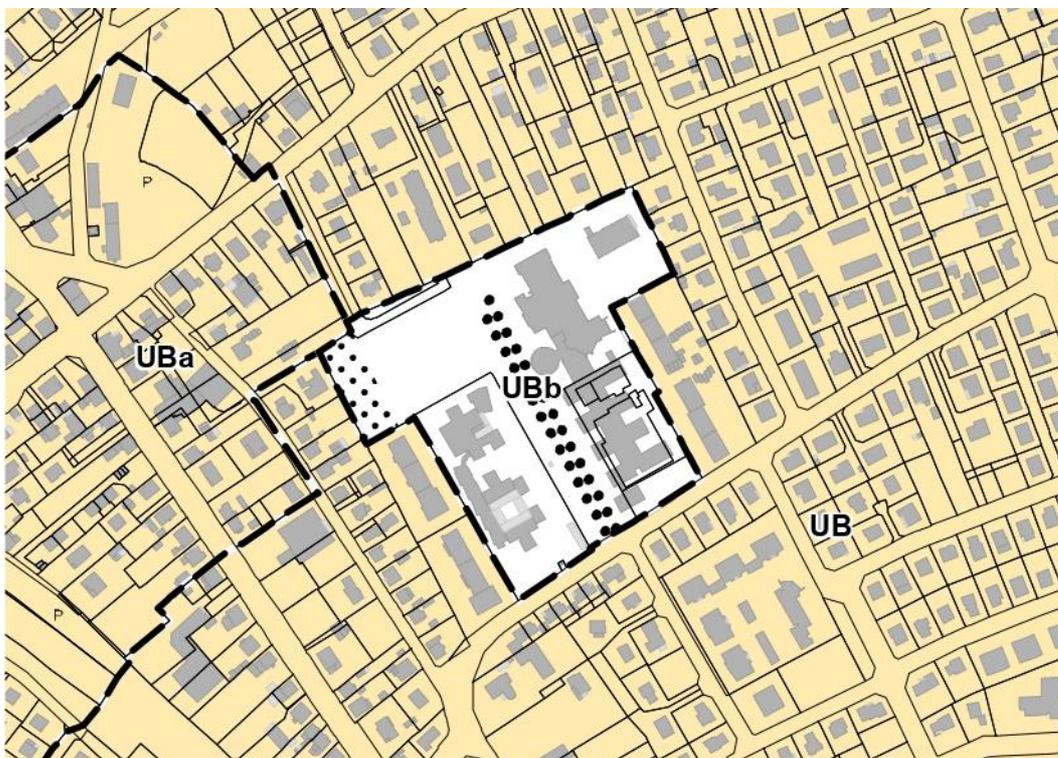
4.8.2. Dispositions modificatives

La forêt Myawaki et les deux alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



4.9. Emplacement réservé rue des Bois

4.9.1. Contexte de la modification

Un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune afin de permettre :

- L'élargissement de la rue des bois (largeur 10 m) ;
- La réalisation d'une aire de retournement ;
- La réalisation d'une liaison piétonne (largeur 3 m).

4.9.2. Dispositions modificatives

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
12	Élargissement de la rue des bois (largeur 10 m), avec aire de retournement, et réalisation d'une liaison piétonne (largeur 3 m).	Commune

4.10. Emplacement réservé rue Bellevue

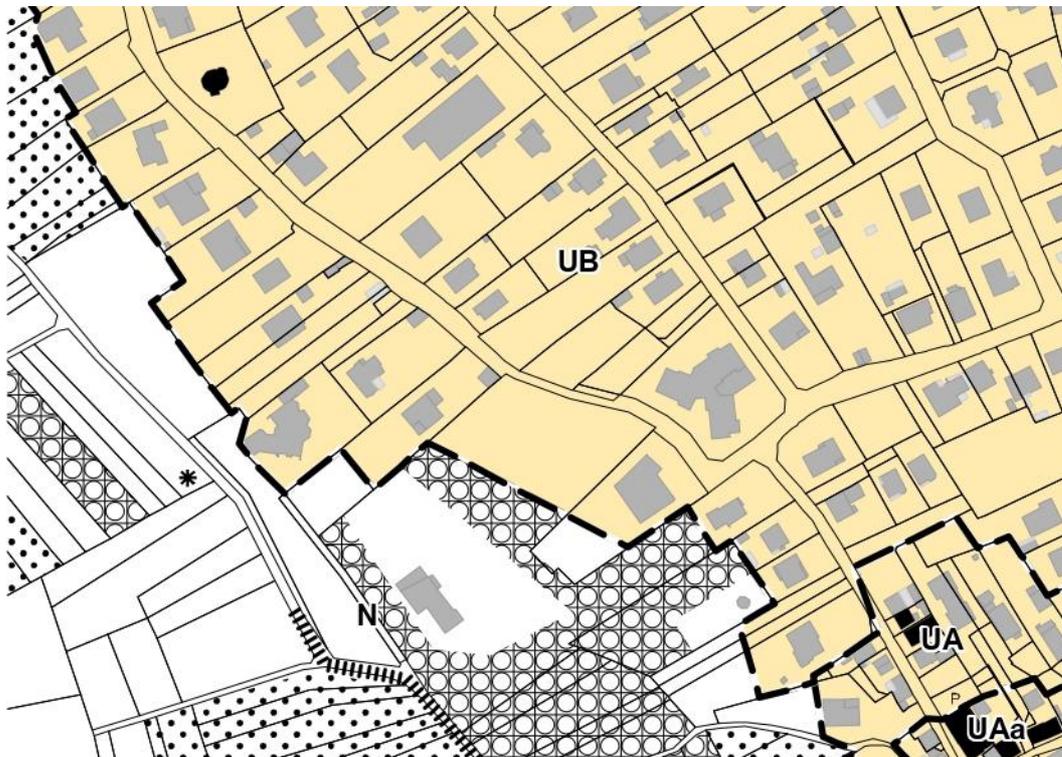
4.10.1. Contexte de la modification

Un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune afin de porter la largeur totale de la rue Bellevue à 8 m au niveau d'un goulot d'étranglement.

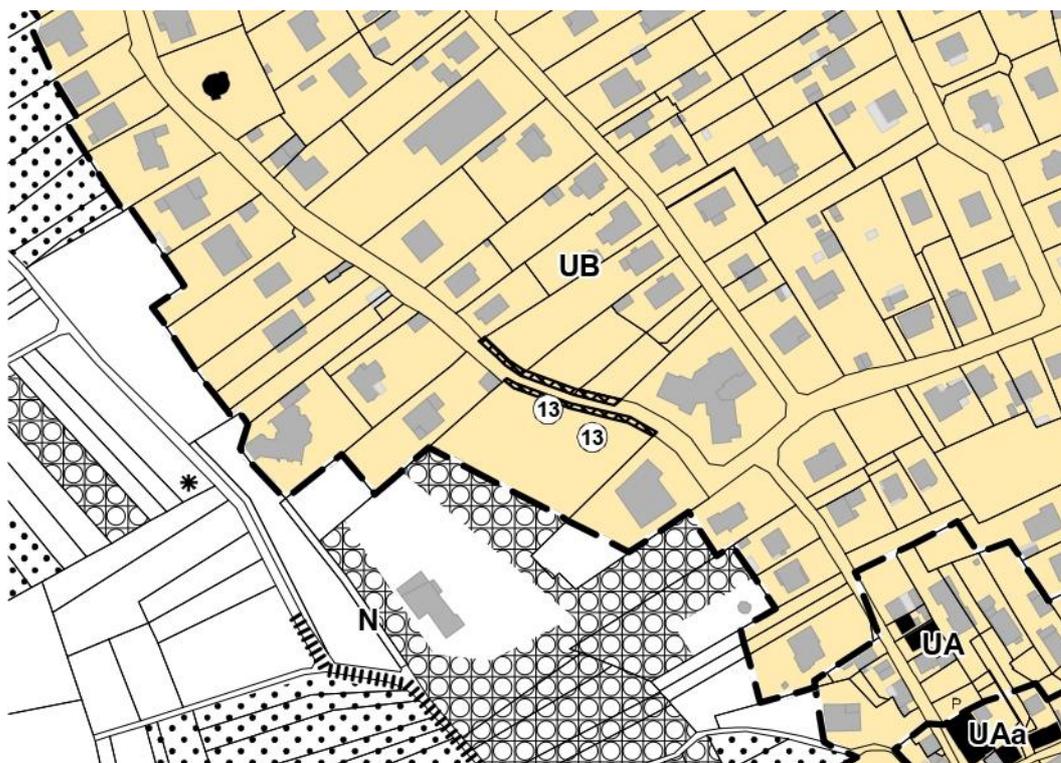
4.10.2. Dispositions modificatives

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
13	Élargissement de la rue Bellevue (largeur 8 m).	Commune

4.11. Emplacement réservé rue Saint-Marc

4.11.1. Contexte de la modification

Un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune afin d'élargir de 3 m supplémentaires le débouché de la rue Saint-Marc sur la rue de l'Étang.

4.11.2. Dispositions modificatives

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
14	Élargissement du débouché de la rue Saint-Marc sur la rue de l'Étang (largeur 3 m).	Commune

4.12. Emplacement réservé rue de l'Île Napoléon

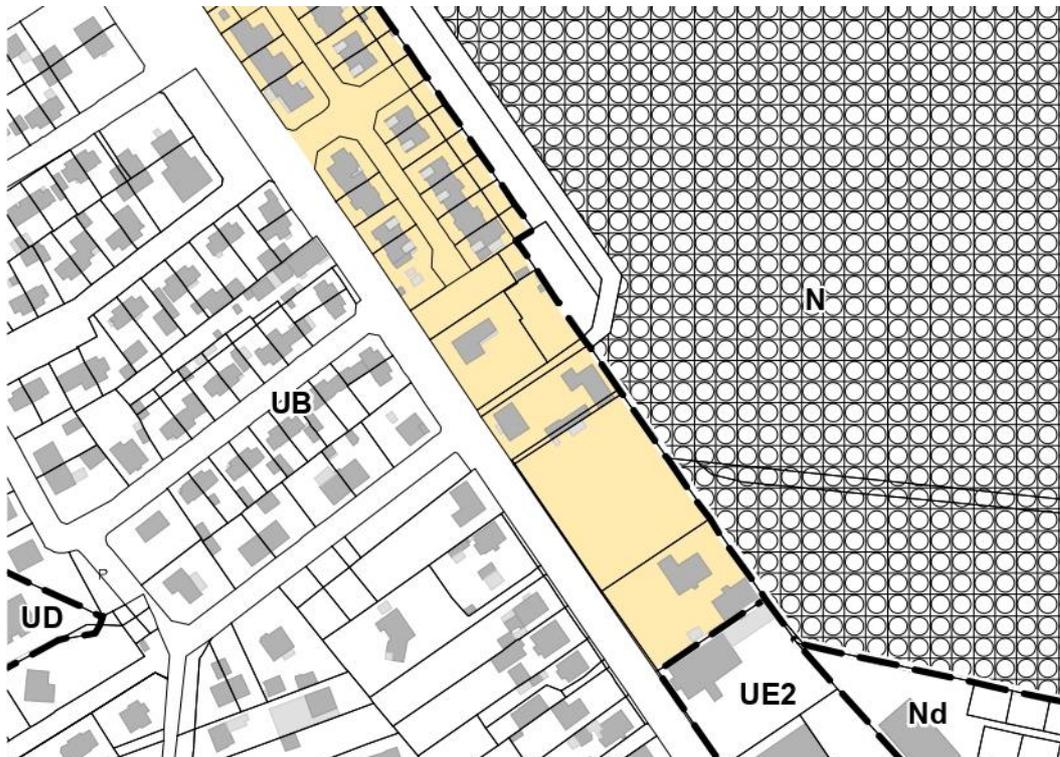
4.12.1. Contexte de la modification

Un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune afin d'élargir à 5 m la voie depuis la rue de l'Île Napoléon.

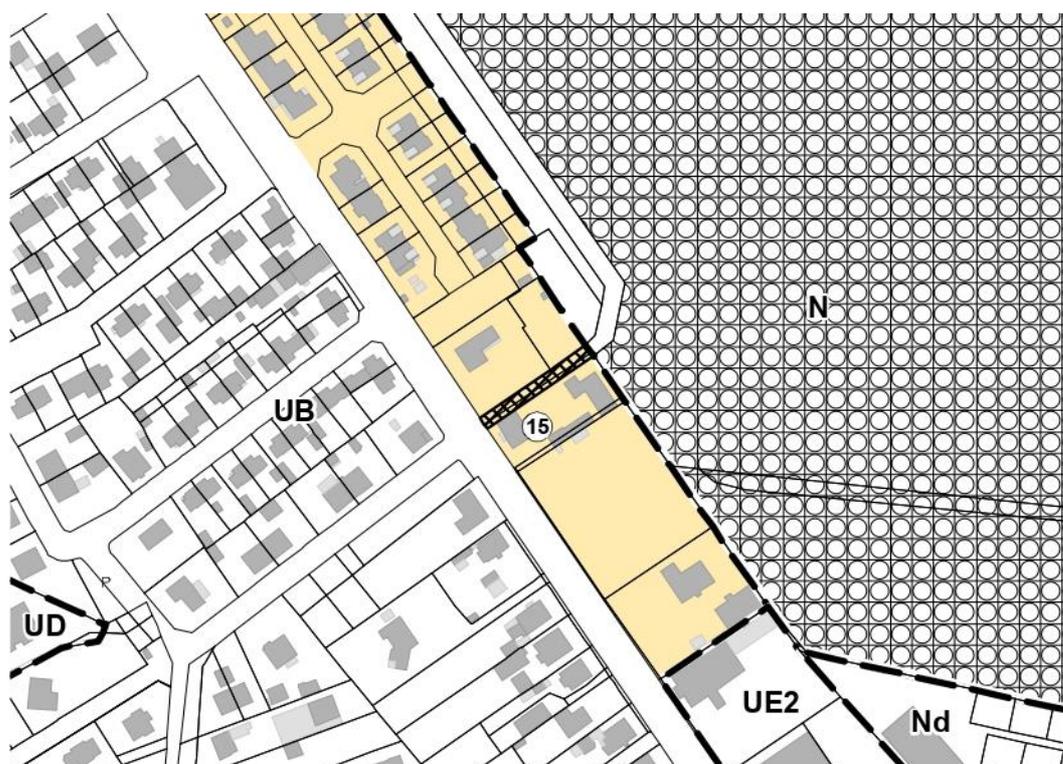
4.12.2. Dispositions modificatives

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
15	Élargissement à 5 m de la voie depuis la rue de l'Île Napoléon.	Commune

4.13. Prolongation de l'emplacement réservé n°8 – rue de l'Île Napoléon

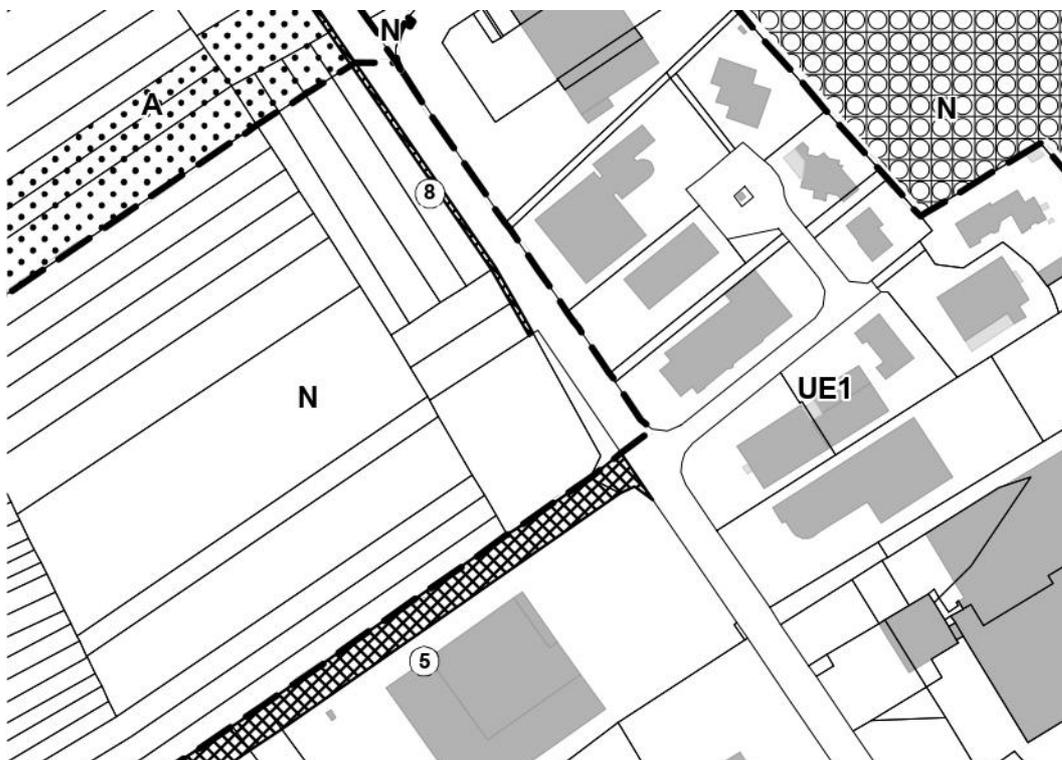
4.13.1. Contexte de la modification

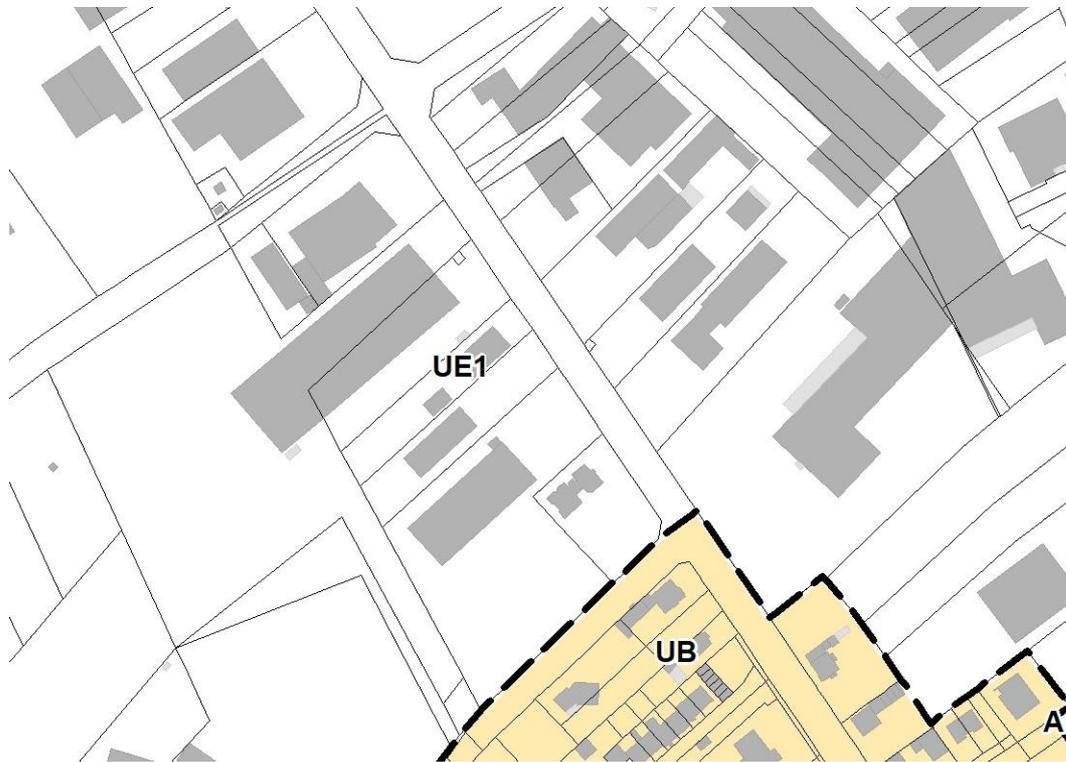
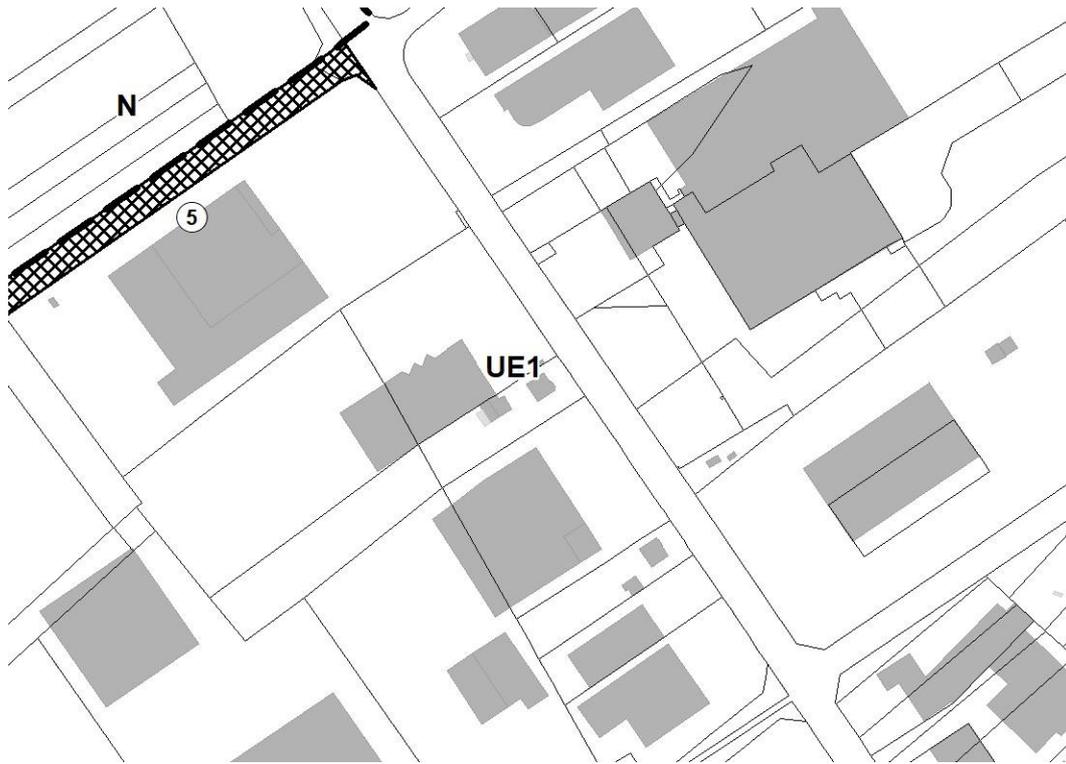
Le PLU approuvé comprend un emplacement réservé n°8 au bénéfice de la commune pour la réalisation d'un itinéraire cyclable le long de la rue de l'Île Napoléon. Il est prolongé vers le sud jusqu'au croisement avec la rue de l'Industrie.

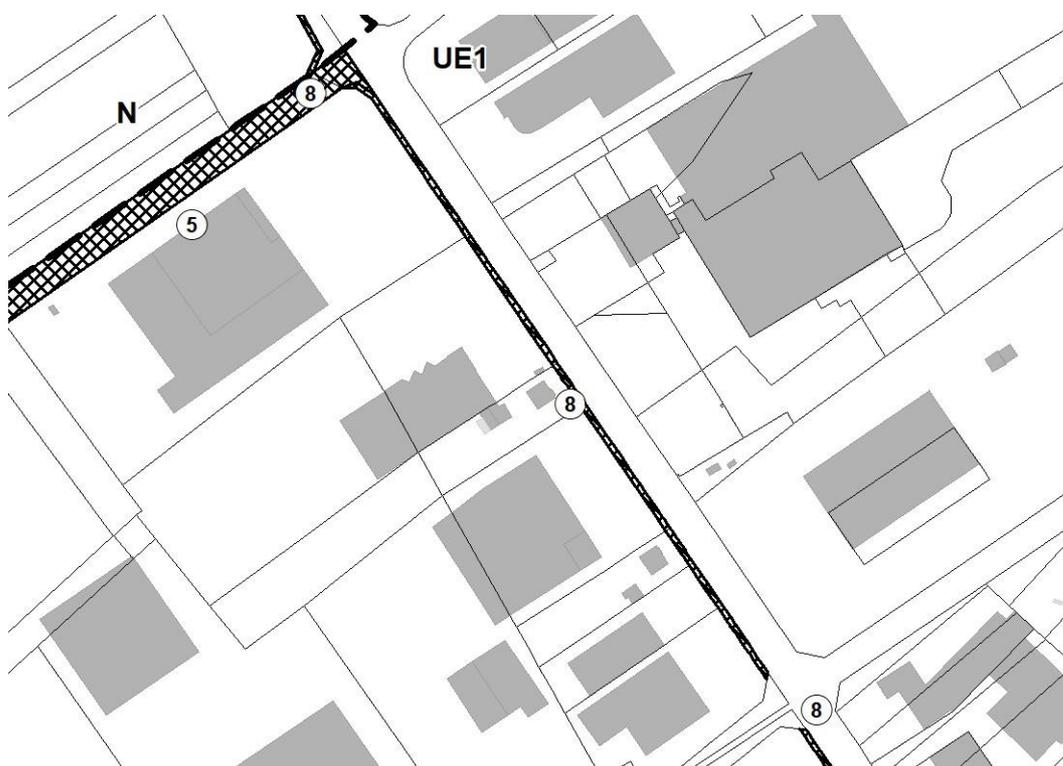
4.13.2. Dispositions modificatives

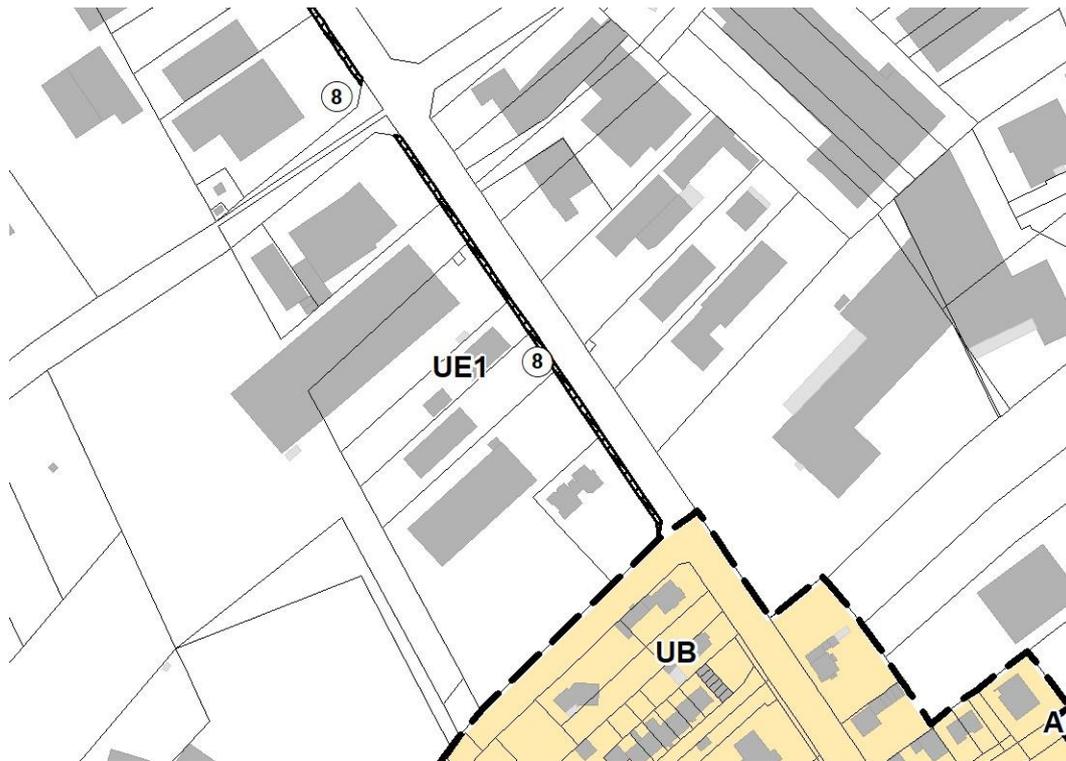
Le règlement graphique est modifié.

Extraits du règlement graphique AVANT modification









4.14. Emplacement réservé rue de la Hardt

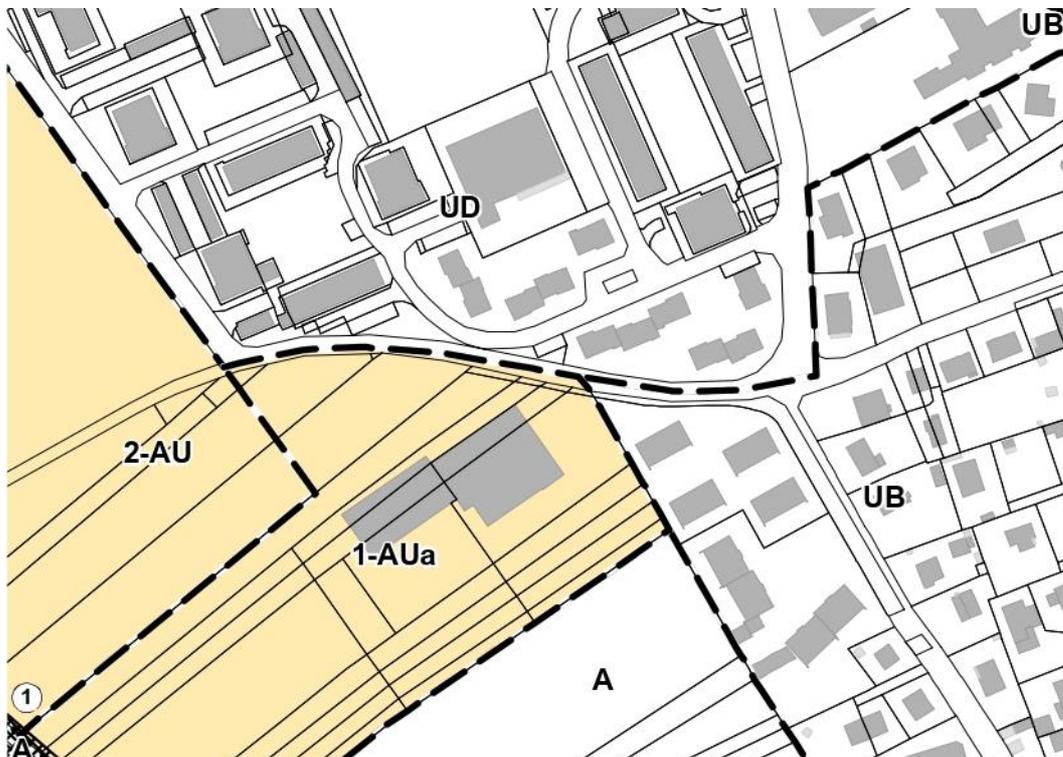
4.14.1. Contexte de la modification

Un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune afin de porter à 10 m la largeur totale de la rue de la Hardt.

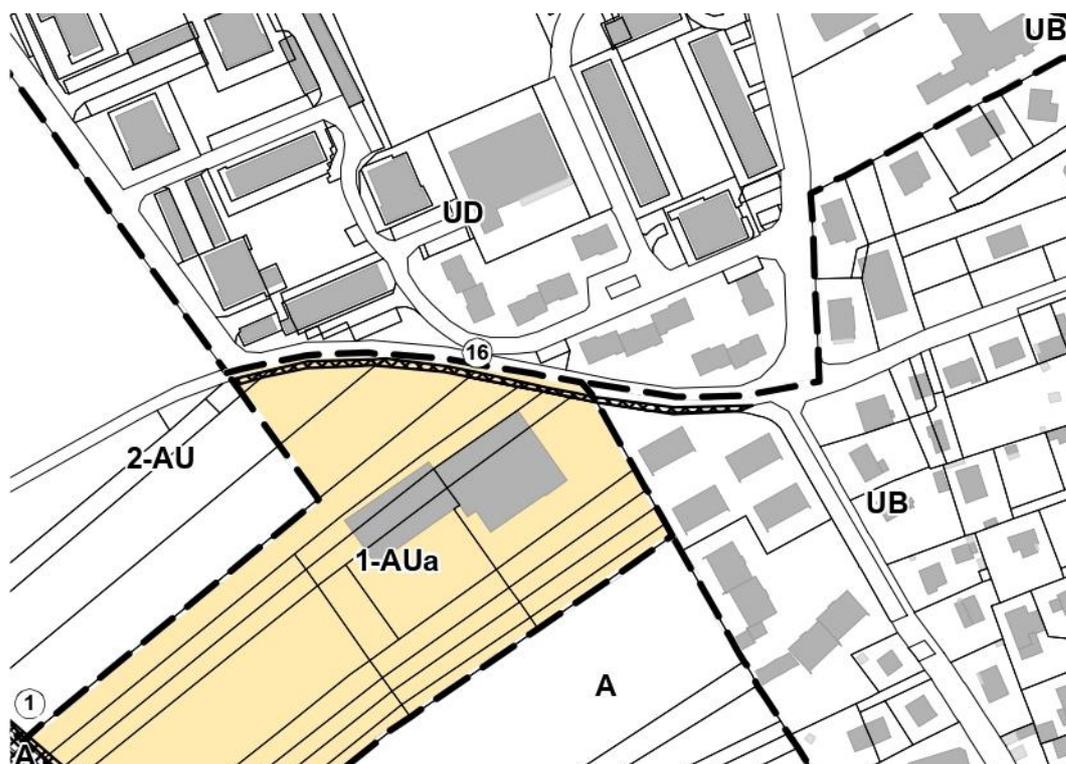
4.14.2. Dispositions modificatives

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
16	Élargissement de la rue de la Hardt (largeur 10 m).	Commune

4.15. Emplacement réservé rue des Sangliers – rue Georges Bizet

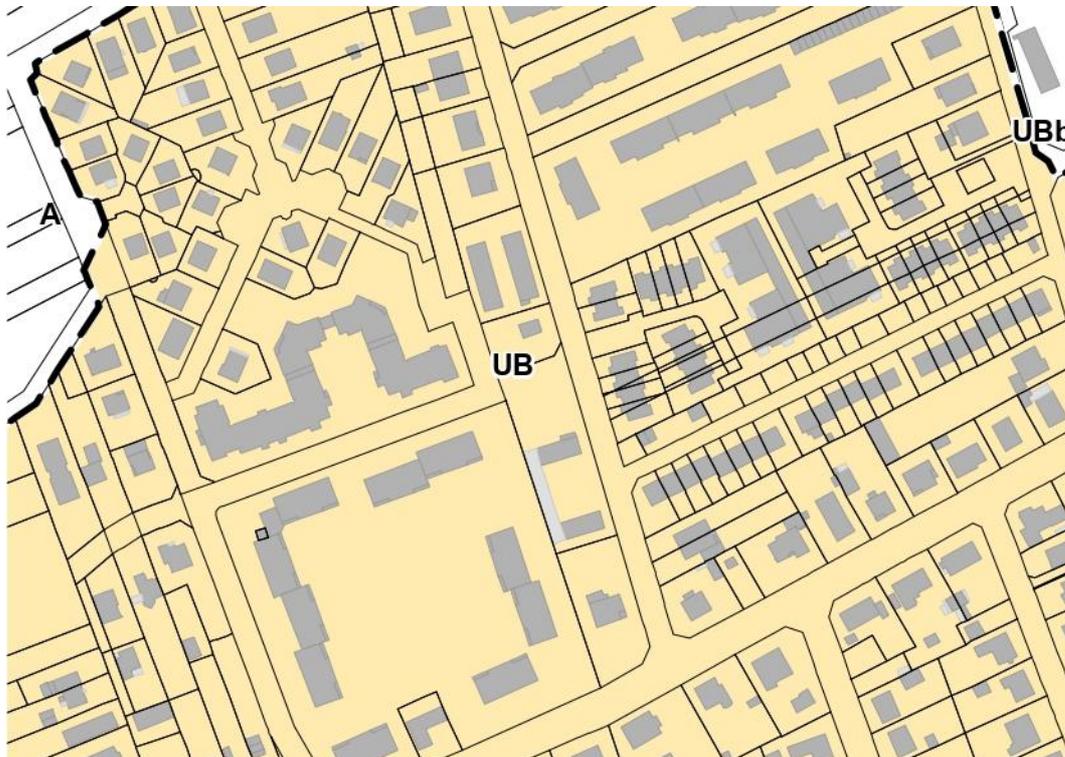
4.15.1. Contexte de la modification

Un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune afin de réaliser une liaison piétonne entre la rue des Sangliers et la rue Georges Bizet.

4.15.2. Dispositions modificatives

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
17	Liaison piétonne entre la rue des Sangliers et la rue Georges Bizet (largeur 3 m).	Commune

4.16. Emplacement réservé carrefour et pont SNCF rue Wilson

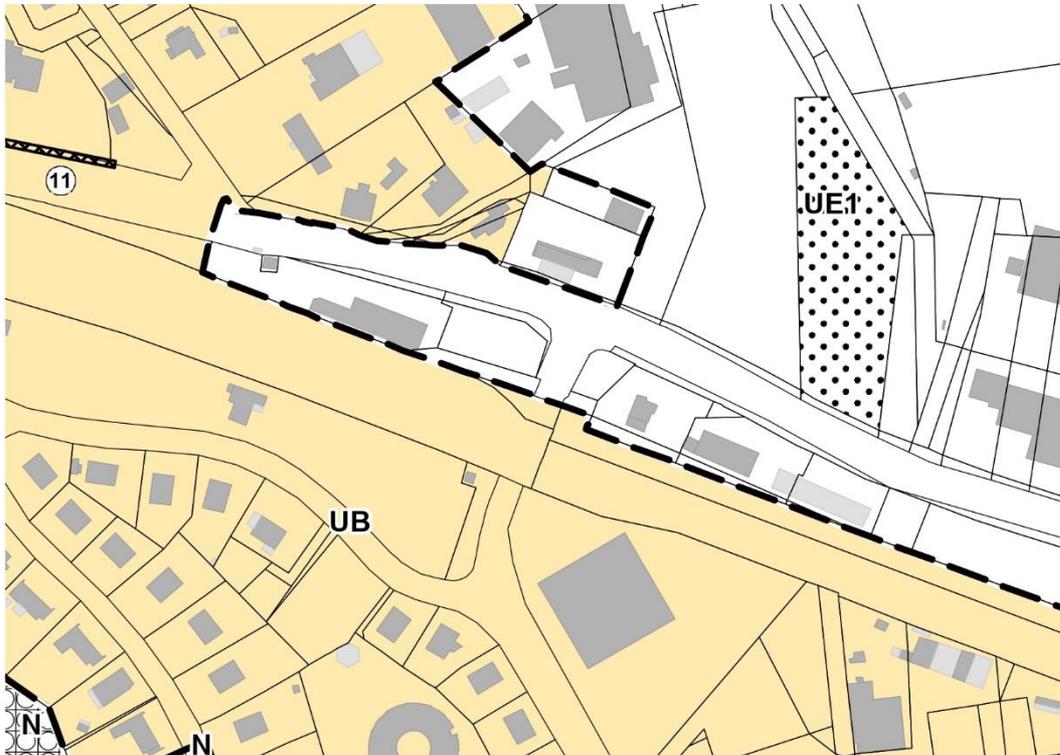
4.16.1. Contexte de la modification

Un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune afin d'élargir la rue Wilson au niveau du pont ferroviaire et au croisement avec la rue de Mulhouse.

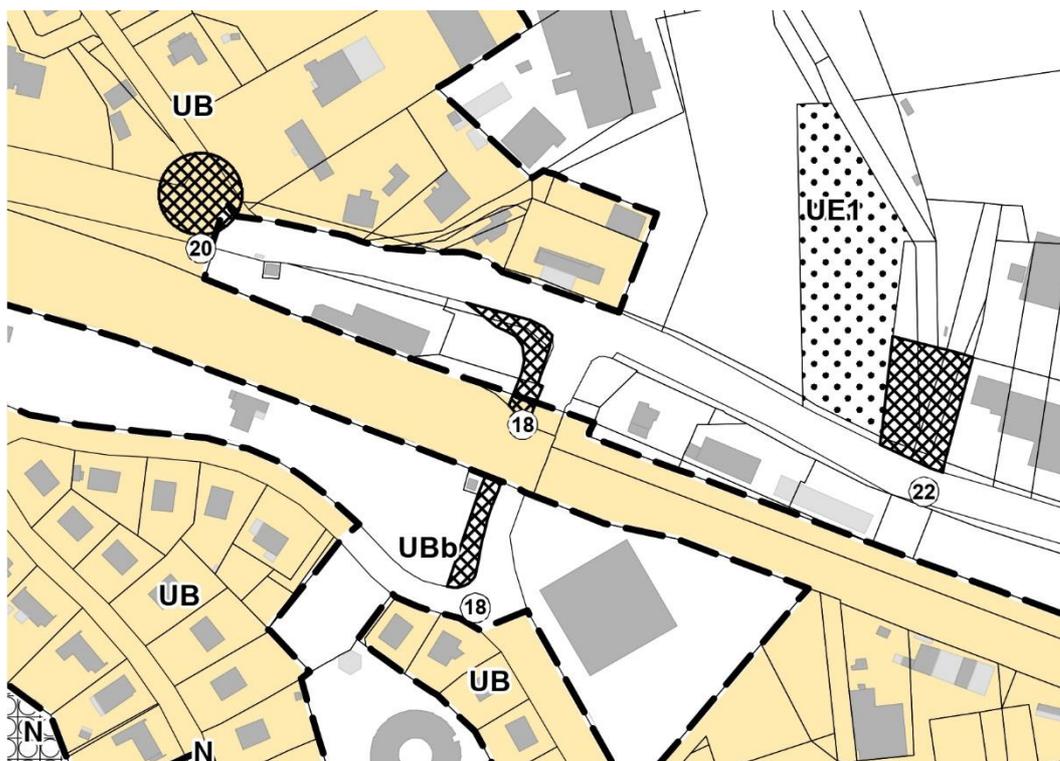
4.16.2. Dispositions modificatives

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
18	Élargissement de la rue Wilson au niveau du pont ferroviaire et au croisement avec la rue de Mulhouse.	Commune

4.17. Emplacement réservé carrefour et pont SNCF rue St-Jean

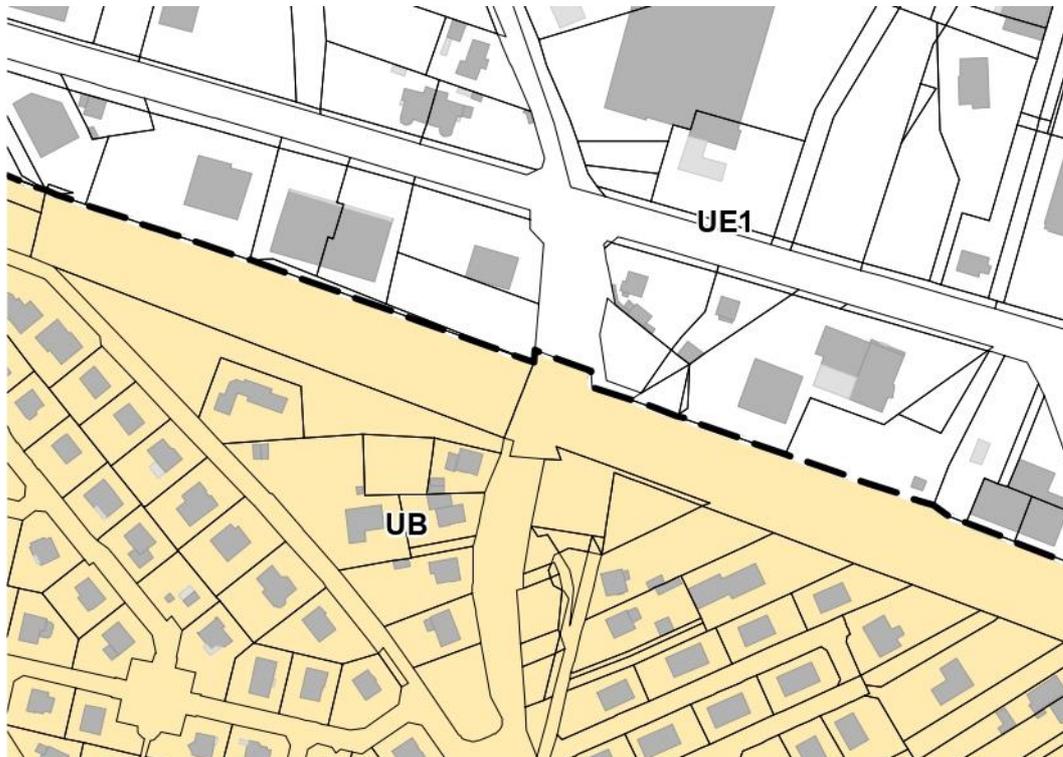
4.17.1. Contexte de la modification

Un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune afin d'élargir la rue Saint-Jean au niveau du pont ferroviaire et réaménager le croisement avec la rue de Mulhouse.

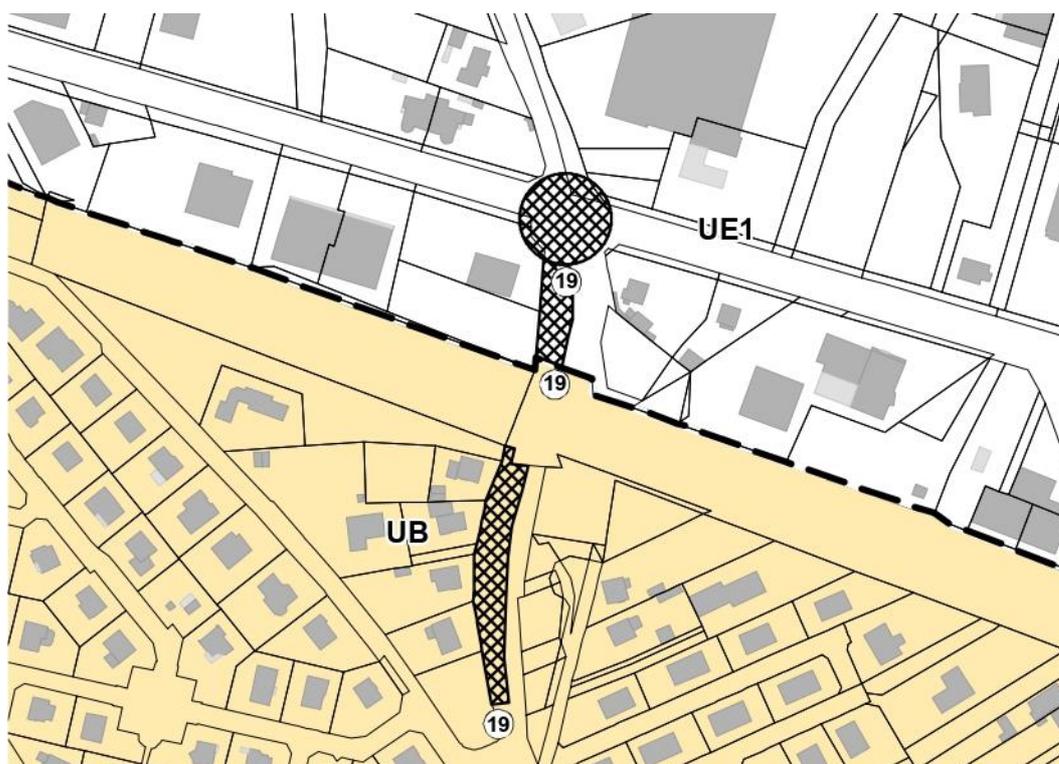
4.17.2. Dispositions modificatives

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
19	Élargissement de la rue Saint-Jean au niveau du pont ferroviaire et réaménagement du croisement avec la rue de Mulhouse.	Commune

4.18. Emplacement réservé carrefour rue de Mulhouse – petit chemin de Sausheim

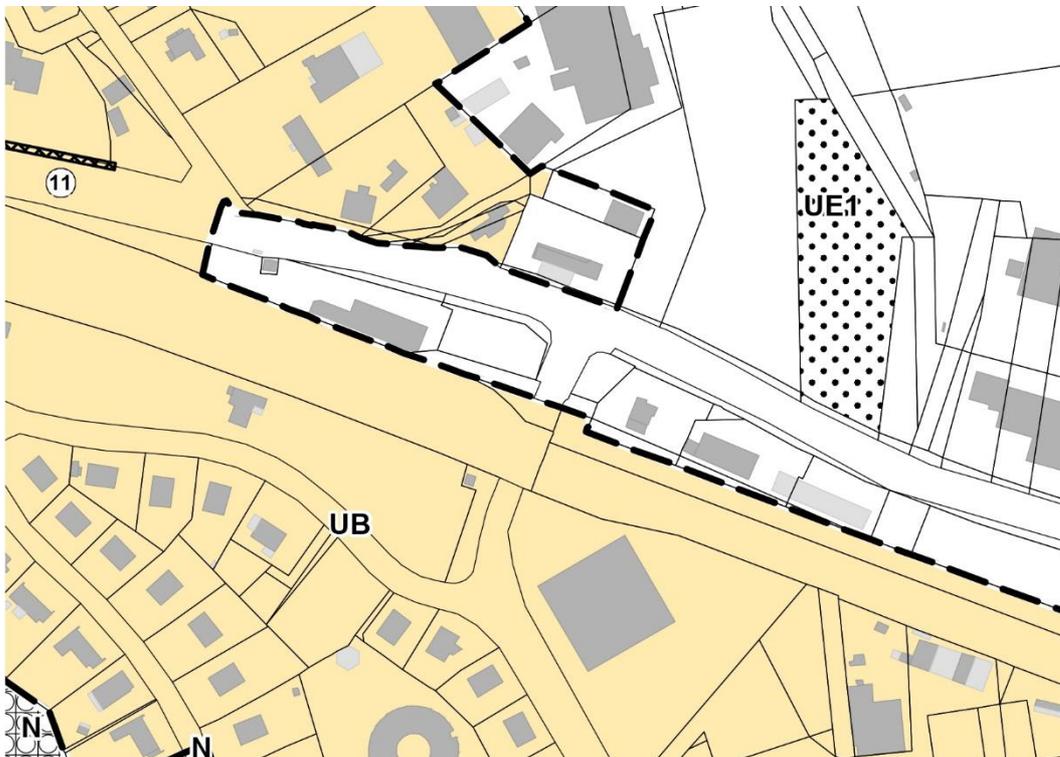
4.18.1. Contexte de la modification

Un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune afin de réaménager le croisement entre la rue de Mulhouse et le petit chemin de Sausheim.

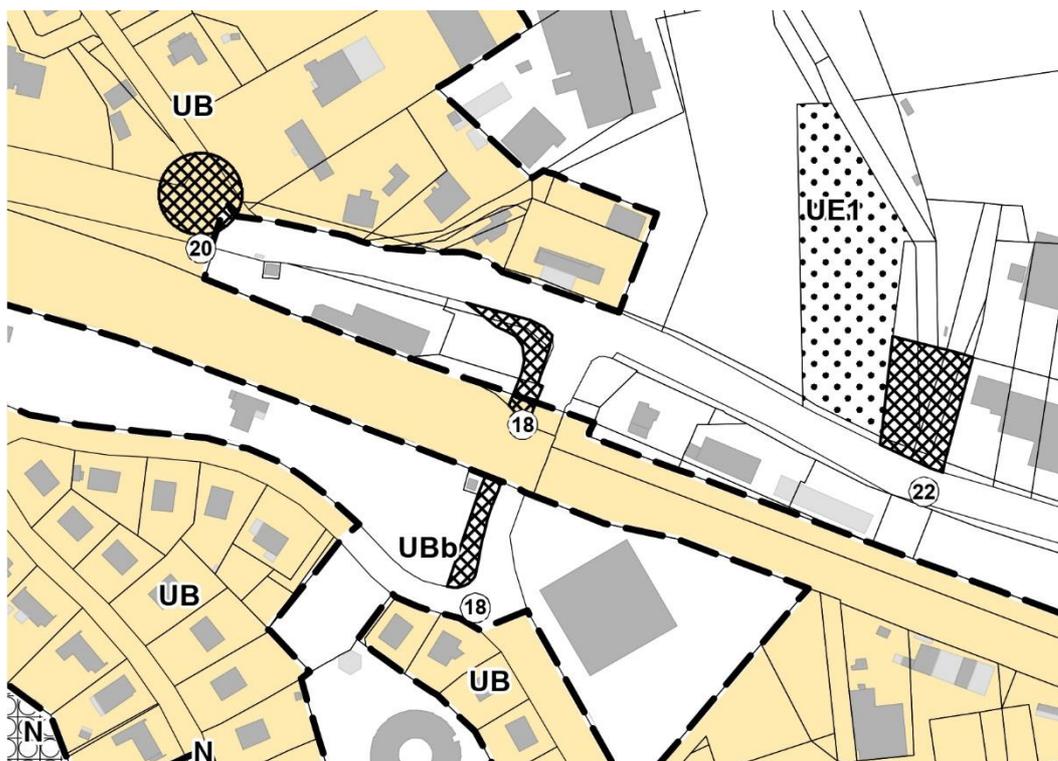
4.18.2. Dispositions modificatives

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
20	Réaménagement du croisement entre la rue de Mulhouse et le petit chemin de Sausheim.	Commune

4.19. Emplacement réservé rue de Battenheim

4.19.1. Contexte de la modification

Un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune afin d'aménager un carrefour giratoire rue de Battenheim.

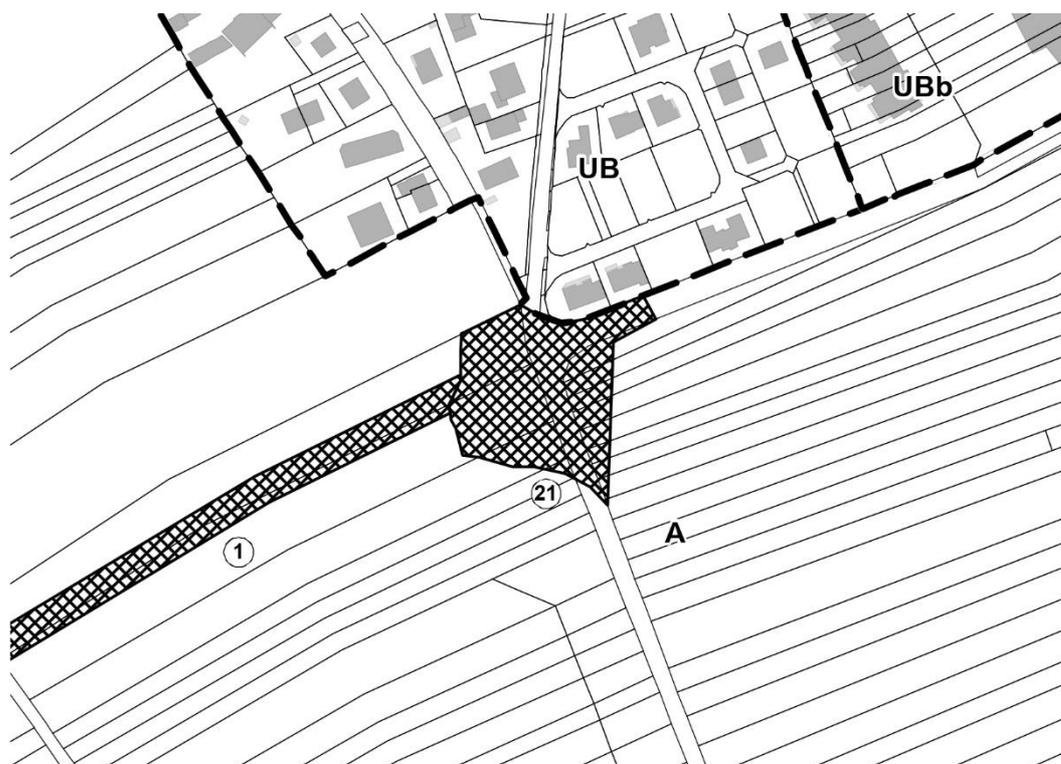
4.19.2. Dispositions modificatives

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
21	Aménagement d'un carrefour giratoire rue de Battenheim.	Commune

4.20. Emplacement réservé voie d'accès à la future déchetterie

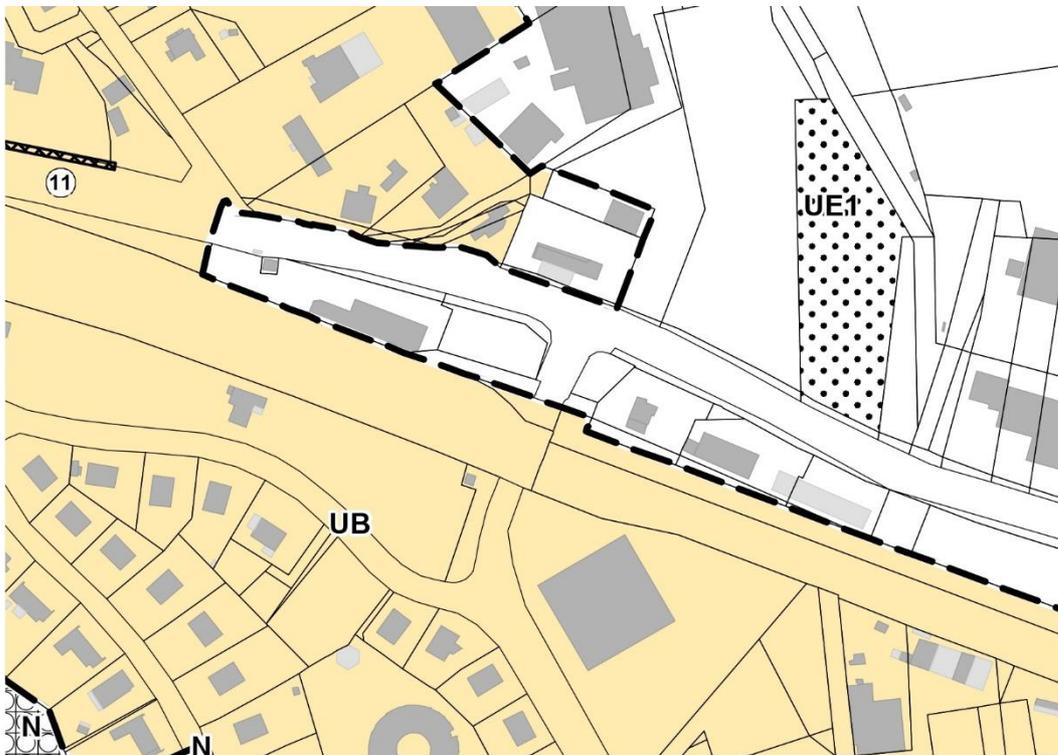
4.20.1. Contexte de la modification

Un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune afin d'aménager le croisement entre la rue de Mulhouse et la voie d'accès à la future déchetterie.

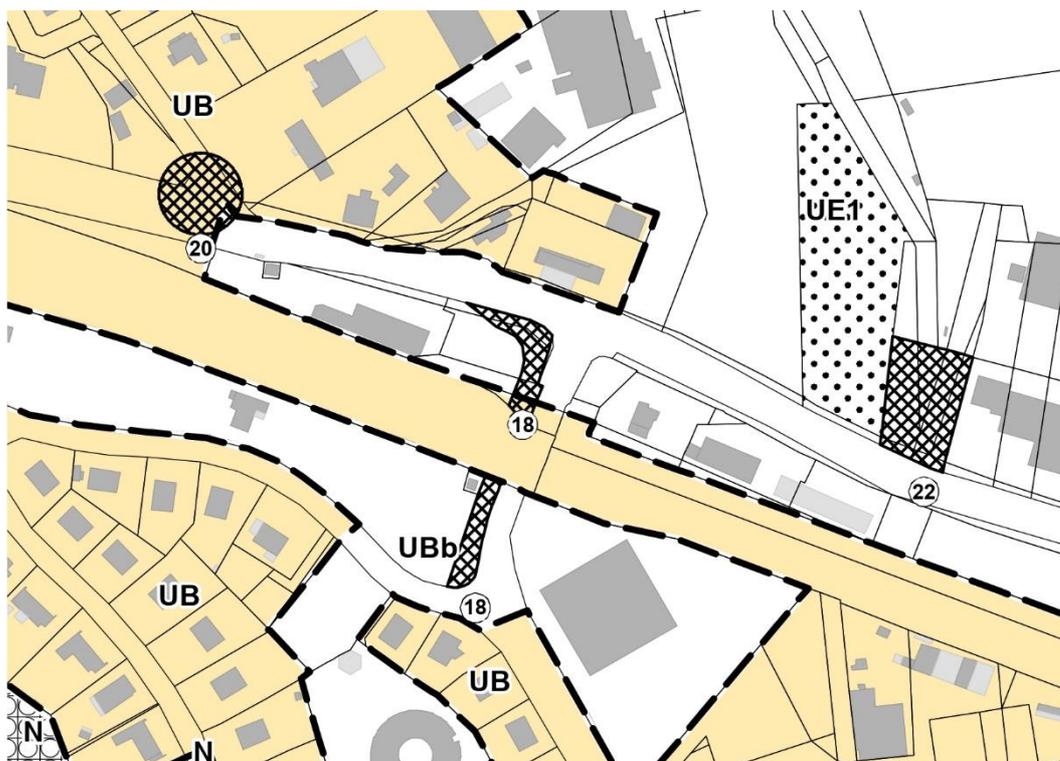
4.20.2. Dispositions modificatives

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
22	Aménagement d'un croisement entre la rue de Mulhouse et la voie d'accès à la future déchetterie.	Commune

4.21. Emplacement réservé n°11

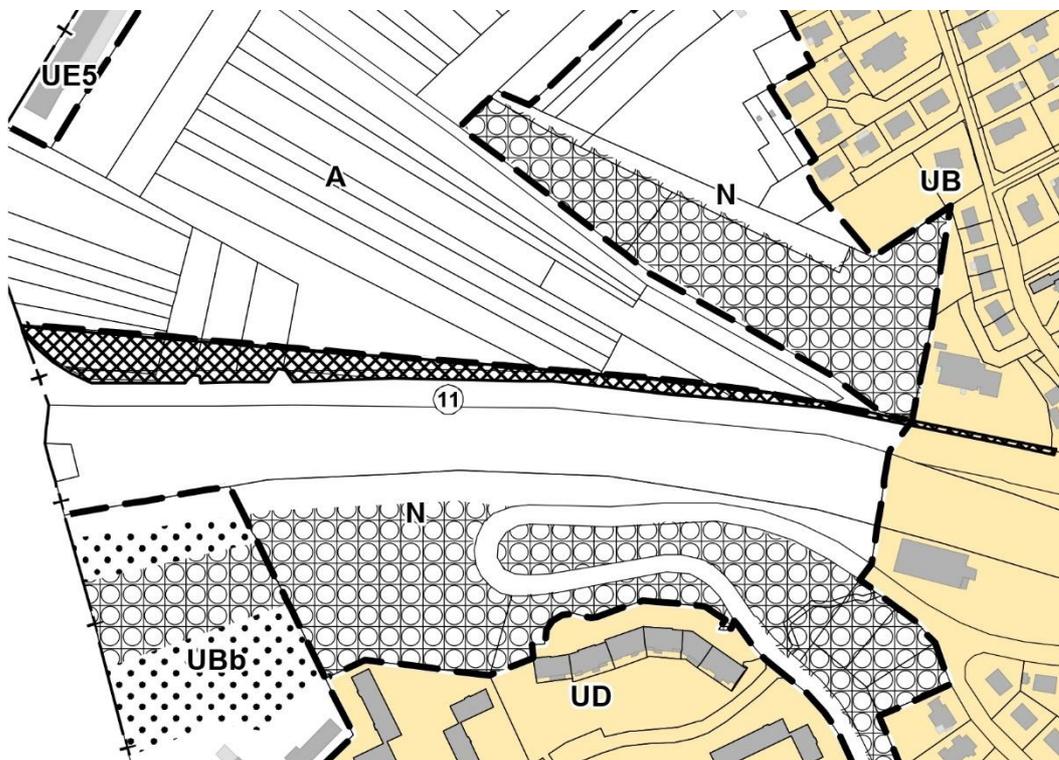
4.21.1. Contexte de la modification

L'emplacement réservé n°11 inscrit dans le PLU approuvé au bénéfice du département pour prolonger un itinéraire cyclable rue de Mulhouse n'est plus nécessaire. En effet, l'opération désignée a été réalisée.

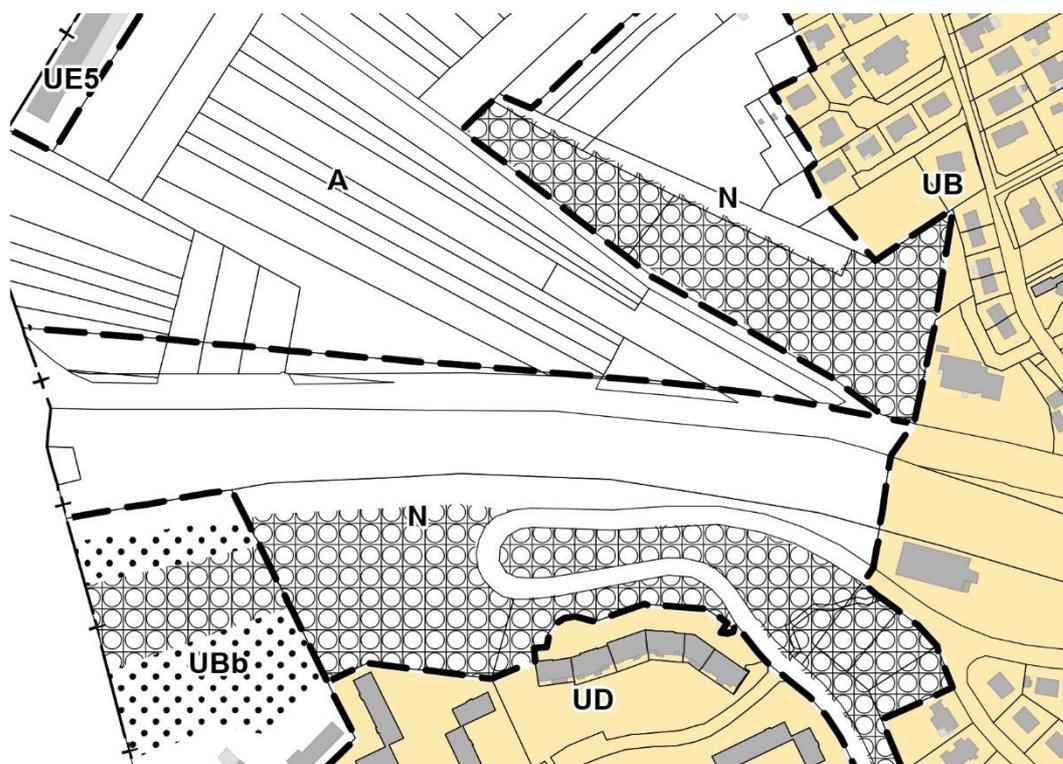
4.21.2. Dispositions modificatives

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
11	Rue de Mulhouse : prolongation itinéraire cyclable	Département

4.22. Protection de plantations rue des Pierres

4.22.1. Contexte de la modification

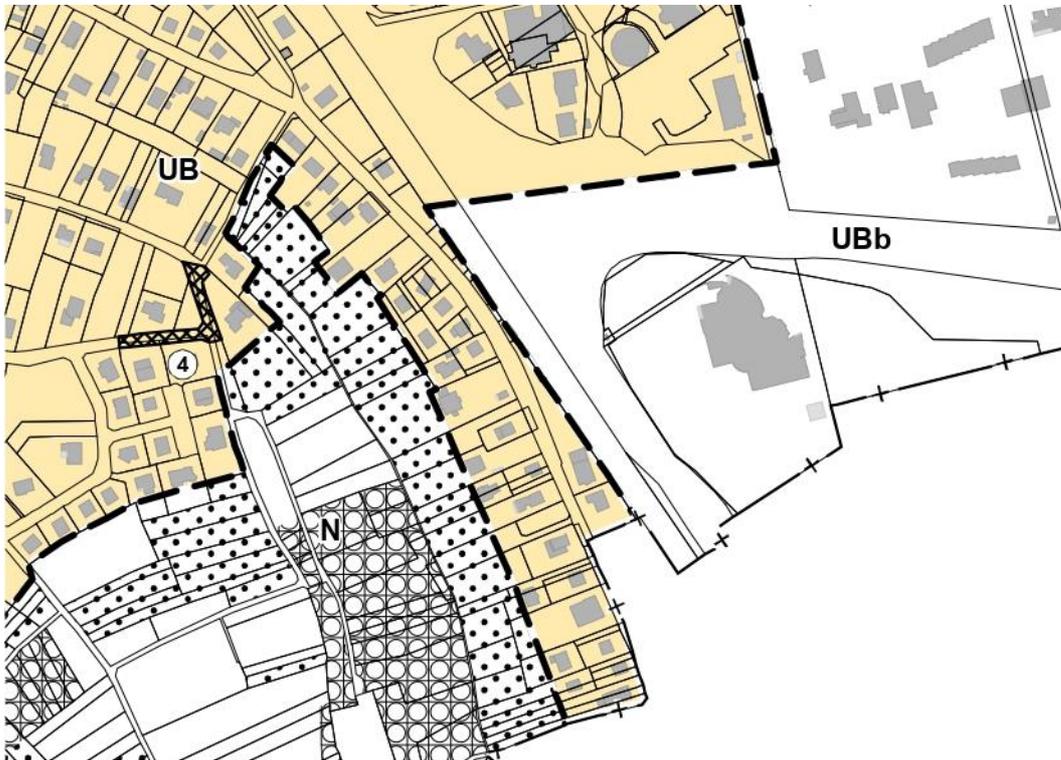
Des plantations existantes entre la rue des Pierres et la voie ferrée participent pleinement à la nature en ville. Par leur fonction paysagère, mais aussi d'éléments de trame verte urbaine, ces plantations méritent une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



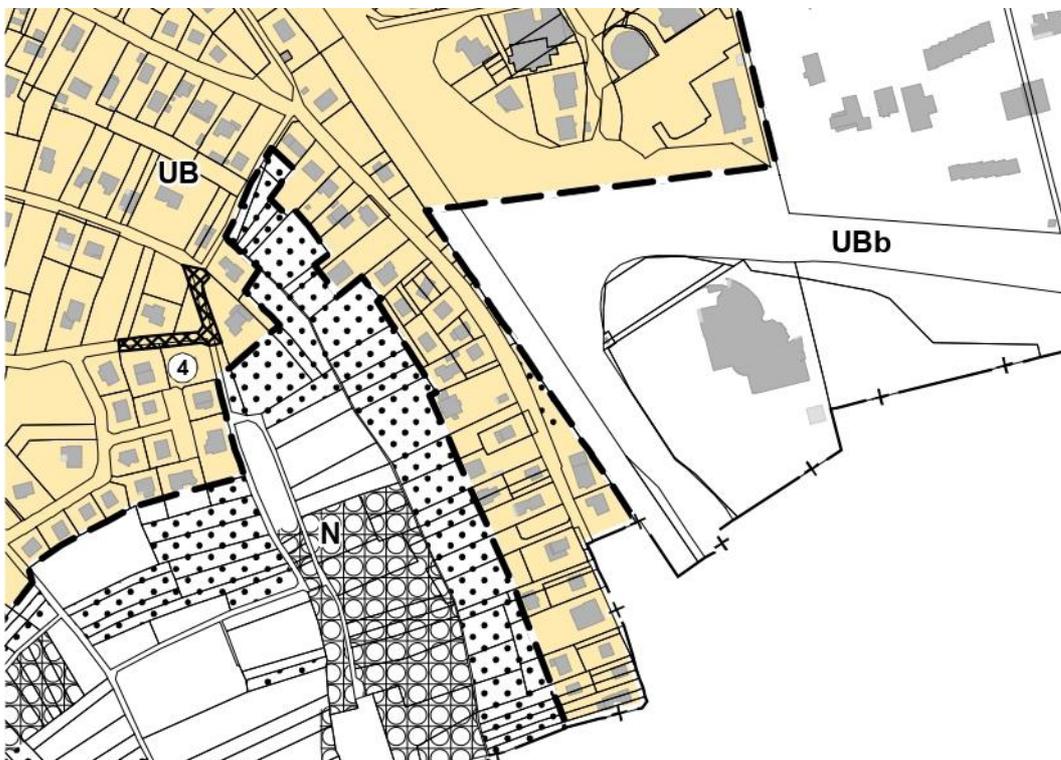
4.22.2. Dispositions modificatives

Les plantations en question sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



4.23. Protection de plantations chemin des Primevères – rue de Riedisheim

4.23.1. Contexte de la modification

Un alignement végétal le long du chemin des Primevères participe pleinement à une mosaïque paysagère aux abords de la ville. Par sa fonction paysagère, mais aussi d'éléments de trame verte, cet alignement mérite une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

4.23.2. Dispositions modificatives

L'alignement en question est protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



4.24. Extension des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

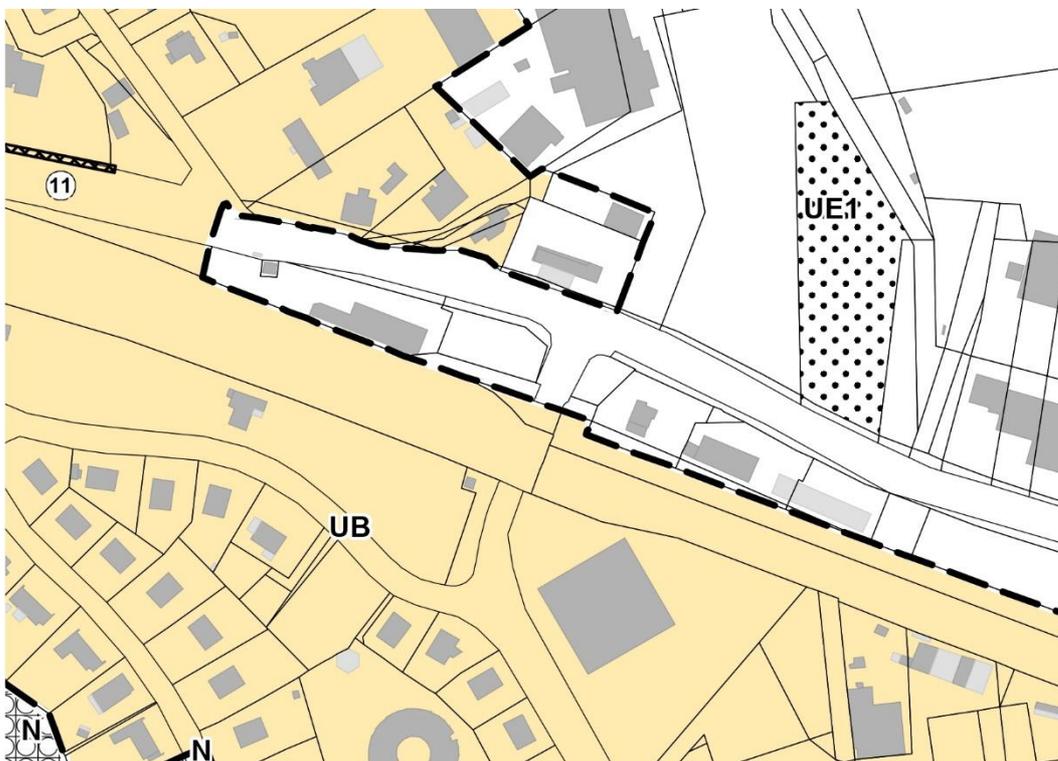
4.24.1. Contexte de la modification

Des terrains au 88 rue de Mulhouse avait été exclus des secteurs de mixité sociale dans le PLU approuvé. Pourtant, ces parcelles pourraient faire l'objet d'un projet urbain à des fins d'habitat au même titre que les terrains contigus.

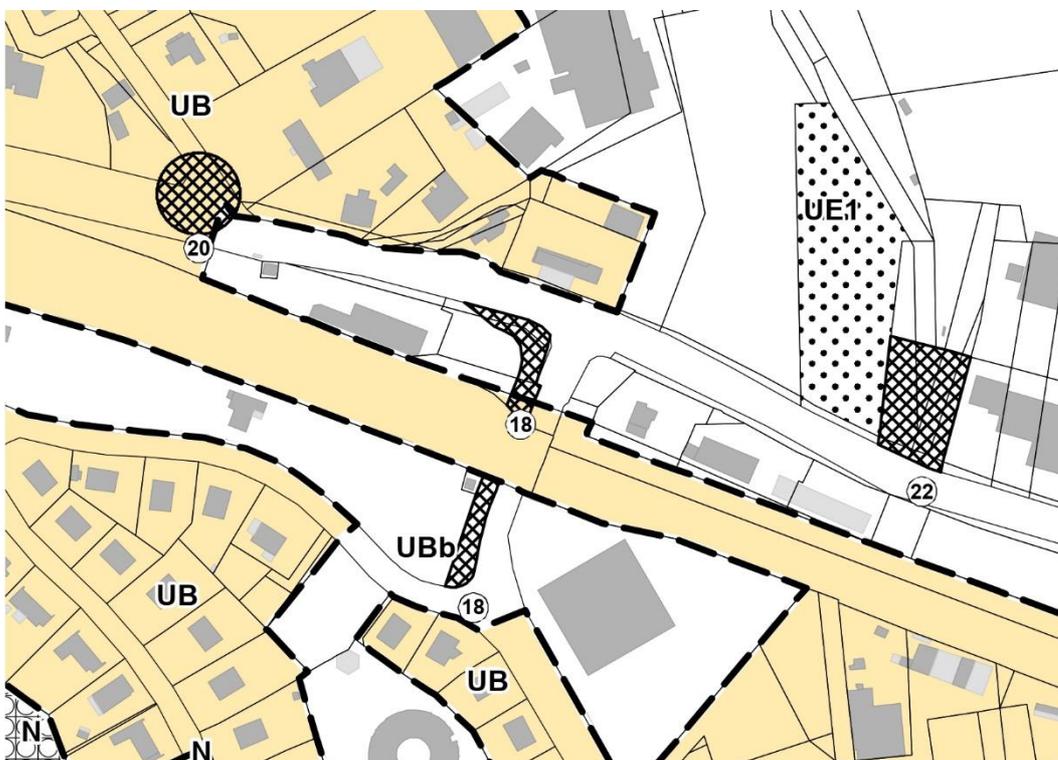
4.24.2. Dispositions modificatives

Le secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est étendu sur les terrains en question :

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



5. Modifications ponctuelles portant sur le règlement écrit

Sont regroupées dans ce chapitre des modifications ponctuelles qui n'impactent que le règlement écrit.

5.1. Ajout de la définition d'accès au lexique

5.1.1. Contexte de la modification

Afin de clarifier l'application de certaines dispositions écrites, la définition du terme « accès » est ajoutée au glossaire du règlement.

5.1.2. Dispositions modificatives

Le glossaire du règlement est complété par l'ajout de la définition du terme « accès ».

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Accès :

L'accès est le passage qui permet aux piétons et aux véhicules de pénétrer sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis une voie de desserte ouverte à la circulation générale.

5.2. Modification de la définition de claire-voie au lexique

5.2.1. Contexte de la modification

Afin de clarifier l'application des règles relatives aux clôtures (article 11), la définition du terme « claire-voie » est précisée.

5.2.2. Dispositions modificatives

La définition du terme « claire-voie » est précisée comme suit dans le glossaire :

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Claire-voie :

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Claire-voie :

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour. La partie ajourée présentera une alternance plein/vide, avec au moins 1/3 de la surface en vide.

5.3. Ajout de la définition d'annexe au lexique

5.3.1. Contexte de la modification

Afin de clarifier l'application de certaines dispositions écrites, la définition du terme « annexe » est ajoutée au glossaire du règlement.

5.3.2. Dispositions modificatives

Le glossaire du règlement est complété par l'ajout de la définition du terme « annexe ».

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

5.4. Modification de la définition de carport au lexique

5.4.1. Contexte de la modification

Afin de clarifier l'application de certaines dispositions écrites, la définition du terme « carport » est complétée dans le glossaire du règlement afin d'y intégrer les abris vélos. De plus la taille des carports sur limite(s) et sur domaine public est encadrée.

5.4.2. Dispositions modificatives

La définition du terme « carport » est précisée comme suit dans le glossaire :

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Carport :

Abri destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

Dans le présent règlement, le carport sera ouvert sur tous les côtés sauf s'il s'adosse à un élément bâti existant. Sa hauteur maximale est limitée à 3 mètres.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Carport :

Abri destiné à mettre les voitures **et les vélos** à l'abri des intempéries.

Dans le présent règlement, le carport sera ouvert sur tous les côtés sauf s'il s'adosse à un élément bâti existant. Sa hauteur maximale est limitée à 3 mètres. **De plus, un carport ne pourra pas dépasser 6 m linéaires d'implantation sur limite(s) séparative(s) ou sur domaine public.**

5.5. Interdiction des dépôts de matériaux

5.5.1. Contexte de la modification

La plupart des zones du PLU règlemente déjà au travers des articles 1 ou 2, les possibilités en matière d'affouillements et d'exhaussements du sol. Il s'agit globalement d'interdire à l'article 1 tout affouillement et exhaussement sauf ceux indispensables aux constructions admises à l'article 2.

Afin de clarifier les concepts d'affouillements et d'exhaussements du sol, les articles y faisant référence sont complétés par la notion de « dépôts de matériaux ».

5.5.2. Dispositions modificatives

Le règlement écrit est modifié comme suit :

5.5.2.1. Zone UA

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, neufs ou d'occasion ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, neufs ou d'occasion ;
 - les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux**, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

5.5.2.2. Zone UB

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage, sauf concernant les gens du voyage dans le secteur UBb;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage, sauf concernant les gens du voyage dans le secteur UBb;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux**, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

5.5.2.3. Zone UC

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 1.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 1.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
 - les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux**, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

5.5.2.4. Zone UD

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 1.3. **Sont interdits :**
- les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux, sauf ceux strictement indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;**
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

5.5.2.5. Zone UE

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage, sauf l'aire de grand passage destinée aux gens du voyage en UE4,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sauf dispositions de l'article 2.4.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage, sauf l'aire de grand passage destinée aux gens du voyage en UE4,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux** autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sauf dispositions de l'article 2.4.

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 2.4** Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE, ainsi que les remblaiements, les installations de stockage de déchets inertes, les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs dépendances dans les anciennes gravières.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 2.4** Les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux** indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE, ainsi que les remblaiements, les installations de stockage de déchets inertes, les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs dépendances dans les anciennes gravières.

5.5.2.6. Zone UF

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux** autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5.5.2.7. Zone AU

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 1.2 L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 1.2 **Sont interdits :**
- les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux, sauf ceux strictement indispensables occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - l'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs.

5.5.2.8. Zone A

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-après sont interdites.
- 1.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-après sont interdites.
- 1.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux, sauf ceux strictement indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 2.3 Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A, ainsi que les remblaiements et les installations de stockage de déchets inertes, les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs dépendances dans les anciennes gravières.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 2.3 Les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux** indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A, ainsi que les remblaiements et les installations de stockage de déchets inertes, les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs dépendances dans les anciennes gravières.

5.5.2.9. Zone N

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 1.3** Sauf dans le secteur Nd, les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs publics destinés à limiter les risques naturels.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 1.4** Sauf dans le secteur Nd, les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux** autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs publics destinés à limiter les risques naturels.

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 2.6** Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone N, ainsi que les remblaiements spécifiques au secteur Nd.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 2.6** Les affouillements et exhaussements du sol **et dépôts de matériaux** indispensables aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone N, ainsi que les remblaiements spécifiques au secteur Nd.

5.6. Dispositions du SCoT en matière de commerce

5.6.1. Contexte de la modification

En zone UE, le règlement du PLU approuvé en 2018 autorise les constructions destinées au commerce (sauf dans la sous-zone UE5). Aucune condition de surface n'y est réglementée.

Le SCoT approuvé en 2019 comprend un Document d'Aménagement Artisanal Et Commercial (DAAC). Une carte jointe au DAAC délimite les différentes localisations préférentielles pour le développement commercial du territoire.

Les sous-zones UE1 et UE2 du PLU de Rixheim correspondent globalement à un « pôle intercommunal » cartographié au DAAC.

Le DAAC définit les prescriptions suivantes pour les pôles intercommunaux :

Extrait du DAAC du SCoT, page 10

Les pôles intercommunaux ont vocation à accueillir des commerces :

- de **fréquentation hebdomadaire ou occasionnelle**, pour des achats lourds ou dont l'implantation n'est pas possible dans un pôle de centralité, en raison de leur format, de leurs contraintes d'approvisionnement ou de retrait des marchandises.
- d'une **surface de vente comprise entre 300 m² et 3 000 m²**. Par exception, l'implantation de boutique (moins de 300 m² de surface de vente) est envisageable dans le cadre de **l'extension de galerie commerciale existante, dans la limite d'une extension de 20% de la surface de vente de l'ensemble commercial** à la date d'approbation du SCoT.

De même, les commerces existants dont la surface de vente dépasse, à la date d'approbation du SCoT, le plafond maximal autorisé peuvent s'étendre dans la limite de 10% de leur surface de vente à cette même date.

- qui ne remettent pas en cause l'équilibre entre les pôles marchands du territoire ni le maintien et la diversité commerciale dans les centralités.
- dont l'implantation ou l'extension ne mène pas à un changement de typologie du pôle vers la catégorie « pôle majeur ».

La création de galerie commerciale est à éviter.

Par ailleurs, toujours en application du DAAC, les implantations commerciales sont limitées dans les sous-zones UE3 et UE4.

5.6.2. Dispositions modificatives

Afin d'assurer la compatibilité entre le PLU de Rixheim et le SCoT, les prescriptions du DAAC sont introduites dans le règlement écrit des sous-zones UE1 et UE2.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Dans les sous-zones UE1 et UE2 :

- 1.4.** La création de nouvelles galeries commerciales est interdite ;
- Une galerie commerciale est définie comme :
 - o Regroupement dans un même espace (couvert ou de plein air) d'un ensemble de commerces de détails, de format boutiques (moins de 300 m²).
 - o Une galerie peut être soit autonome (notamment en centre-ville) soit accolée à une locomotive marchande (supermarché, hypermarché, grande surface spécialisée).

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Dans les sous-zones UE1 et UE2 :

- 2.11** Sont admises sous conditions :
- Les nouvelles implantations commerciales et/ou les extensions de commerces existants à la date d'approbation du SCoT (25/03/2019) présenteront une surface de vente comprise entre 300 m² et 3 000 m² ;
 - Les extensions des éventuelles galeries commerciales existantes à la date d'approbation du SCoT (25/03/2019) sont limitées à 10% de la surface de vente de l'ensemble commercial (tel que défini par l'article L752-3 du code du commerce).

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Dans les sous-zones UE3 et UE4 :

1.5.1. Les nouveaux commerces de plus de 300 m² de surface de vente sont interdits.

- 1.5.2.** La création de nouvelles galeries commerciales est interdite ;
- Une galerie commerciale est définie comme :
 - o Regroupement dans un même espace (couvert ou de plein air) d'un ensemble de commerces de détails, de format boutiques (moins de 300 m²).
 - o Une galerie peut être soit autonome (notamment en centre-ville) soit accolée à une locomotive marchande (supermarché, hypermarché, grande surface spécialisée).

5.7. Secteurs Nf – maisons forestières

5.7.1. Contexte de la modification

La zone naturelle du PLU approuvé comprend deux secteurs Nf correspondant aux maisons forestières existantes.

Afin de préserver ces deux sites, la réglementation du PLU est précisée pour y imposer que les travaux se limitent aux volumes des constructions existantes.

5.7.2. Dispositions modificatives

Le règlement des secteurs Nf est complété à l'article 2 et aux articles jouant sur l'implantation et la volumétrie des constructions :

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 2.11** Dans le secteur Nf sont admis les travaux nécessaires à l'exploitation des maisons forestières existantes, ainsi que le changement de destination des constructions en direction du service public ou de l'intérêt général.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 2.11** Dans le secteur Nf sont admis les travaux nécessaires à l'exploitation des maisons forestières existantes, ainsi que le changement de destination des constructions en direction du service public ou de l'intérêt général.
Sauf en cas de projet d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les travaux et aménagements s'inscriront dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

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

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

Les autres constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement des voies, sauf en ND et Nt. Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans le secteur Nd, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.

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

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

Les autres constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement des voies, sauf en ND et Nt. Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans le secteur Nd, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.

Dans le secteur Nf : Sauf en cas de projet d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les travaux et aménagements s'inscriront dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dans les secteurs Nd et Nt, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ou d'un chemin rural, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans le secteur Nd, les installations admises devront être implantées soit sur limites séparatives, soit en recul d'au moins 2 mètres des limites séparatives de propriété.

Dans le secteur Nt, les installations admises devront se reculer d'au moins 2 mètres des limites séparatives de propriété ou des chemins ruraux.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dans les secteurs Nd et Nt, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ou d'un chemin rural, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans le secteur Nd, les installations admises devront être implantées soit sur limites séparatives, soit en recul d'au moins 2 mètres des limites séparatives de propriété.

Dans le secteur Nt, les installations admises devront se reculer d'au moins 2 mètres des limites séparatives de propriété ou des chemins ruraux.

Dans le secteur Nf : Sauf en cas de projet d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les travaux et aménagements s'inscriront dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Extrait du règlement écrit AVANT modification

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres, sauf pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres, sauf pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

Dans le secteur Nf : Sauf en cas de projet d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les travaux et aménagements s'inscriront dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Extrait du règlement écrit AVANT modification

N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nd, l'emprise maximale sera de 57 m² par abri de jardin constituant deux lots.

Dans le secteur Nt, l'emprise maximale du pylône est de 100m². L'emprise au sol ne pourra dépasser 200 m² pour l'ensemble des installations.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nd, l'emprise maximale sera de 57 m² par abri de jardin constituant deux lots.

Dans le secteur Nt, l'emprise maximale du pylône est de 100m². L'emprise au sol ne pourra dépasser 200 m² pour l'ensemble des installations.

Dans le secteur Nf : Sauf en cas de projet d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les travaux et aménagements s'inscriront dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur se mesure verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

10.5 Sauf dans les secteurs **Na, Nc, Nd et Nt**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

10.6 La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 2,50 mètres dans le secteur Na,
- 4,20 mètres dans le secteur Nc,
- 4,50 mètres dans le secteur Nd,
- 36 mètres pour le pylône dans le secteur Nt.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur se mesure verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales du présent règlement sont applicables.

10.1 Sauf dans les secteurs **Na, Nc, Nd et Nt**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

10.2 La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 2,50 mètres dans le secteur Na,
- 4,20 mètres dans le secteur Nc,
- 4,50 mètres dans le secteur Nd,
- 36 mètres pour le pylône dans le secteur Nt.

10.3 Dans le secteur **Nf** : Sauf en cas de projet d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les travaux et aménagements s'inscriront dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

5.8. Largeur des accès pour les opérations créant 800 m² ou plus de surface de plancher

5.8.1. Contexte de la modification

Dans le cadre des avis rendus sur les demandes d'autorisations d'urbanisme, la Collectivité européenne d'Alsace indique que des accès d'une largeur de 5 m sont suffisants pour desservir les opérations depuis les routes départementales.

5.8.2. Dispositions modificatives

Les articles 3 des zones UA et UB sont mis en cohérence avec les avis de la Collectivité européenne d'Alsace :

5.8.2.1. Zone UA

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des engins de secours et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie, avec une largeur minimale de 4mètres.
Toutefois, la largeur minimale est portée à 6 mètres à partir de la création de 800m² de surface de plancher.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des engins de secours et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie, avec une largeur minimale de 4mètres.
Toutefois, la largeur minimale est portée à 6 mètres à partir de la création de 800m² de surface de plancher. **Le long de la RD 56 IV (avenue du Général de Gaulle), cette largeur minimale est ramenée à 5 mètres.**

De plus, une carte du réseau routier est annexée au règlement écrit afin de localiser les RD en question.

5.8.2.2. Zone UB

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des engins de secours et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie, avec une largeur minimale de 4mètres.

Toutefois, la largeur minimale est portée à 6 mètres à partir de la création de 800m² de surface de plancher.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des engins de secours et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie, avec une largeur minimale de 4mètres.

Toutefois, la largeur minimale est portée à 6 mètres à partir de la création de 800m² de surface de plancher. **Le long des RD 56 IV (avenue du Général de Gaulle), RD 66 (rue de Mulhouse), RD 201 (rue de l'Île Napoléon et rue de Habsheim et RD 108 (rue d'Ottmarsheim) cette largeur minimale est ramenée à 5 mètres.**

De plus, une carte du réseau routier est annexée au règlement écrit afin de localiser les RD en question.

5.9. Points de compostage domestique

5.9.1. Contexte de la modification

Les articles 13 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU sont complétés par l'introduction d'une disposition permettant d'imposer la réalisation d'un point de compostage pour les opérations de plus de 800 m² de surface de plancher.

Le compostage permet de réduire les déchets produits par les habitants et les entreprises, et contribue ainsi à la préservation de l'environnement et à la lutte contre le gaspillage.

5.9.2. Dispositions modificatives

La disposition suivante est ajoutée à l'article 13 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU :

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Pour toute opération de 800 m² de surface de plancher ou plus, un espace sera réservé pour la réalisation d'une aire de compostage collective.

5.10. Distance d'implantation des terrasses par rapport aux voies et emprises publiques

5.10.1. Contexte de la modification

Les articles 7 des zones UA, UB et UC règlementent l'implantation des terrasses d'une hauteur maximale de 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel par rapport aux limites séparatives. Ces articles permettent un recul d'au moins 2 mètres.

La présente modification introduit des dispositions similaires l'article 6. Ces reculs d'au moins 2 mètres par rapport à l'emprise publique permettront de rapprocher les terrasses au sol des voies.

5.10.2. Dispositions modificatives

Les dispositions suivantes sont ajoutées aux articles 6 des zones UA, UB et UC :

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Dans tous les cas, les terrasses n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au terrain naturel préexistant doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

5.11. Prolongement des constructions existantes en UA et UB

5.11.1. Contexte de la modification

L'article 6.3 de la zone UA permet de prolonger une façade sur rue existante, sans tenir compte des règles générales d'implantation (article 6.1). Dans la même veine, l'article UB 6.3 autorise des extensions et reconstructions des façades préexistantes.

Ces règles dérogatoires méritent d'être mieux encadrées afin d'éviter des implantations qui viendraient entraver la sécurité publique (ex : perte de visibilité au niveau d'un croisement).

5.11.2. Dispositions modificatives

Les deux articles en question sont modifiés pour introduire une condition de sécurité publique.

5.11.2.1. Zone UA

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 6.3.** Dans le cas de l'extension d'une construction existante, le volume à construire pourra être implanté dans le prolongement de la façade sur rue existante, nonobstant les dispositions de l'article 6.1 ci-dessus.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 6.3.** **Sauf pour des raisons de sécurité publique,** dans le cas de l'extension d'une construction existante, le volume à construire pourra être implanté dans le prolongement de la façade sur rue existante, nonobstant les dispositions de l'article 6.1 ci-dessus.

5.11.2.2. Zone UB

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 6.3.** Pour les constructions existantes implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 6.3.** **Sauf pour des raisons de sécurité publique,** pour les constructions existantes implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes.

5.12. Dérogations aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions légères

5.12.1. Contexte de la modification

Les dispositions introductives des articles 6 des zones UA, UB, UC, UD et UE comprennent toute une série de cas dispensés d'application des règles. La présente modification est l'occasion d'y ajouter les boîtes aux lettres, les annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics, et de clarifier et harmoniser la rédaction concernant les autres constructions légères.

5.12.2. Dispositions modificatives

Les articles 6 sont modifiés comme suit :

5.12.2.1. Zone UA

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas

- *aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés;*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux aires de présentation des déchets en attente de collecte*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas

- *aux boîtes aux lettres*
- ~~*aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés;*~~
- ~~*aux autres constructions légères si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés et que leurs façades soient ajourées sur au moins un tiers*~~
- *aux annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux aires de présentation des déchets en attente de collecte*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

5.12.2.2.Zone UB

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer
- aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés
- aux carports tels que définis dans le glossaire
- aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes
- aux aires de présentation des déchets en attente de collecte
- aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer
- aux boîtes aux lettres
- ~~- aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés~~
- aux autres constructions légères si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés et que leurs façades soient ajourées sur au moins un tiers
- aux annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux carports tels que définis dans le glossaire
- aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes
- aux aires de présentation des déchets en attente de collecte
- aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

5.12.2.3.Zone UC

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas

- *aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas

- *aux boîtes aux lettres*
- ~~*aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés*~~
- *aux autres constructions légères si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés et que leurs façades soient ajourées sur au moins un tiers*
- *aux annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

5.12.2.4.Zone UD

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Ces dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer
- aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés
- aux carports tels que définis dans le glossaire
- aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes
- aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte
- aux constructions de moins de moins de 10 m² d'emprise et 2m50 de hauteur détachées des constructions principales existantes ou admises
- aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Ces dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer
- aux boîtes aux lettres
- ~~- aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés~~
- aux autres constructions légères si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés et que leurs façades soient ajourées sur au moins un tiers
- aux annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux carports tels que définis dans le glossaire
- aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes
- aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte
- aux constructions de moins de moins de 10 m² d'emprise et 2m50 de hauteur détachées des constructions principales existantes ou admises
- aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

5.12.2.5.Zone UE

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer
- aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés
- aux carports tels que définis dans le glossaire
- aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes
- aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte
- aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer
- aux boîtes aux lettres
- ~~- aux bâtiments (annexes, garages à vélo, locaux de tri, etc ...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés~~
- aux autres constructions légères si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés et que leurs façades soient ajourées sur au moins un tiers
- aux annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux carports tels que définis dans le glossaire
- aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes
- aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte
- aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

5.13. Prolongement des constructions existantes en zone UE

5.13.1. Contexte de la modification

Les dispositions de l'article 6 de la zone UE impose des implantations en recul, dont les distances varient en fonction des voies concernées.

Toutefois, certaines constructions existantes avant la date d'approbation du PLU ne respectent pas ces reculs. Il convient de modifier le PLU pour permettre le prolongement des façades de ces constructions.

5.13.2. Dispositions modificatives

Les dispositions suivantes sont rajoutées à l'article UE 6.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 6.4.** Sauf pour des raisons de de sécurité publique, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU et non-conformes aux dispositions des articles 6.1 à 6.3 peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante.

5.14. Règles d'implantation des abris à piscine

5.14.1. Contexte de la modification

Les articles 7 des zones UA, UB et UC imposent un recul d'au moins 4 mètres pour l'implantation des piscines. Cette réglementation doit être complétée afin d'y ajouter tous les dispositifs liés aux piscines.

5.14.2. Dispositions modificatives

Les articles 6 et 7 des zones UA, UB et UC sont complétés par les dispositions suivantes

5.14.2.1. Articles 6

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Les dispositifs liés aux piscines (ex : abri, bâche de sécurité, pompe à chaleur, etc.) et dépassant le niveau du terrain naturel devront respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

5.14.2.2. Articles 7

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Les dispositifs liés aux piscines (ex : abri, bâche de sécurité, pompe à chaleur, etc.) et dépassant le niveau du terrain naturel devront respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

5.15. Règles d'implantation des éoliennes domestiques

5.15.1. Contexte de la modification

De plus en plus de particuliers équipent leurs logements de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Dans ce contexte apparaissent les premières éoliennes domestiques. Afin de prévenir tout conflit de voisinage, il convient de compléter le règlement des zones UA, UB et UC pour introduire des règles de prospects adaptées.

5.15.2. Dispositions modificatives

Les articles 7 des zones UA, UB et UC sont complétés par les dispositions suivantes :

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Les éoliennes domestiques sur mât (qu'elles soient verticales ou horizontales) s'implanteront avec un recul au moins égal à la hauteur de leur mât. De plus, dans tous les cas un recul minimal de 10 m est imposé par rapport aux limites séparatives.

Les éoliennes domestiques sur toiture devront être implantées de sorte à être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

5.16. Correction d'une erreur matérielle au niveau du préambule des articles 7

5.16.1. Contexte de la modification

Une erreur matérielle s'est glissée dans les préambules des articles 7 des zones UA, UB, UC et UD. En effet, la référence y est faite aux implantations par rapport aux voies, alors qu'il s'agit bien de l'article 7 (implantation par rapport aux limites).

5.16.2. Dispositions modificatives

5.16.2.1. Zone UA

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas

- *aux aires de présentation des déchets en attente de collecte*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas

- *aux aires de présentation des déchets en attente de collecte*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux ~~voies est admise à l'alignement ou en retrait.~~ limites séparatives est libre.

5.16.2.2.Zone UB

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- *aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer,*
- *aux aires de présentation des déchets en attente de collecte,*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes,*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- *aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer,*
- *aux aires de présentation des déchets en attente de collecte,*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes,*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux ~~voies est admise à l'alignement ou en retrait.~~ limites séparatives est libre.

5.16.2.3.Zone UC

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas

- *aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte;*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas

- *aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte;*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux ~~voies est admise à l'alignement ou en retrait.~~ limites séparatives est libre.

5.16.2.4.Zone UD

Extrait du règlement écrit AVANT modification

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte;*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux aires de stockage ou présentation des déchets en attente de collecte;*
- *aux carports tels que définis dans le glossaire*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux dispositifs nécessaires aux personnes à mobilité réduite.*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux ~~voies est admise à l'alignement ou en retrait.~~ limites séparatives est libre.

5.17. Imposer la plantation d'haies vives en cas d'aménagement de stationnements à proximité des limites séparatives

5.17.1. Contexte de la modification

La réalisation de places de stationnement directement le long des limites séparatives peut générer des conflits d'usage entre riverains. Afin de prévenir ces situations potentiellement conflictuelles, l'article 13 des zones UA, UB, UC et UD est modifié afin d'imposer la plantation d'une haie vive entre les stationnements et la parcelle voisine.

5.17.2. Dispositions modificatives

Les dispositions suivantes sont ajoutées aux articles 13 des zones UA, UB, UC et UD.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Aménagement des places de stationnement en bordure de limite séparative :

La plantation d'une haie vive d'au moins un mètre de large est obligatoire entre les places de stationnement non couvertes et la limite séparative.

5.18. Vues depuis les baies et recul des constructions

5.18.1. Contexte de la modification

Les articles 8 des zones UA, UB, UC et UE comprennent des dispositions visant à garantir l'ensoleillement des constructions sur une même parcelle en imposant des angles de recul par rapport aux baies des pièces d'habitation ou d'activité.

La rédaction retenue dans le PLU approuvé engendre cependant des difficultés d'instruction, car les pétitionnaires se sont plus tenus de détailler les fonctions internes des pièces de leurs projets.

Les articles en question sont donc modifiés pour retirer les termes de « pièces d'habitation ou d'activité ». L'idée étant d'appliquer les reculs à toutes les baies (en-dehors des éventuels soupiraux des sous-sols semi-enterrés).

5.18.2. Dispositions modificatives

L'article 8 des zones UA, UB, UC et UE est modifié comme suit :

Extrait du règlement écrit AVANT modification

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

En outre, au droit des baies ~~des pièces d'habitation ou d'activité~~ (hormis les éventuels soupiraux des sous-sols semi-enterrés), aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

5.19. Dispositions spécifiques aux dépôts et stockage

5.19.1. Contexte de la modification

L'article UE 11.2 vise à garantir la préservation du paysage urbain via des dispositions spécifiques aux dépôts et stockage. Cet article est ajouté aux réglementations des zones UA, UB, UC, UD et AU.

5.19.2. Dispositions modificatives

Les dispositions suivantes sont ajoutées aux articles 11 des zones UA, UB, UC, UD et AU.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

5.20. Dispositions spécifiques pour les pompes à chaleur installées en façade

5.20.1. Contexte de la modification

De plus en plus de ménages ont recouru aux pompes à chaleur et aux climatiseurs pour chauffer ou rafraîchir leurs logements. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de compléter le règlement pour encadrer ses installations et amoindrir leurs impacts sur le paysage urbain et le voisinage.

5.20.2. Dispositions modificatives

Les dispositions suivantes sont ajoutées aux articles 11 des zones UA, UB, UC, UD et AU.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Coffrets techniques

Les coffrets des pompes à chaleur, climatiseurs, équipements liés aux piscines, installés sur façade ou non, devront être le moins visibles depuis l'espace public. De plus, ils devront être positionnés de façon à engendrer la moindre gêne possible par rapport au voisinage.

5.21. Dispositions spécifiques pour les panneaux photovoltaïques

5.21.1. Contexte de la modification

En dehors de la zone UA, le PLU approuvé ne règlemente pas les capteurs solaires. La présente modification est l'occasion de les règlementer dans les zones UB, UC, UD et AU. Logique poursuivie par la commune vise à s'assurer que les capteurs solaires ne portent pas atteinte au paysage urbain et qu'ils soient conçus et intégrés dès la conception du bâtiment.

5.21.2. Dispositions modificatives

Le règlement écrit est modifié/complété comme suit (articles 11) :

5.21.2.1.Zone UA

Extrait du règlement écrit AVANT modification

11.5. Capteurs solaires et isolation extérieure

Les dispositifs solaires devront être discrets et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale ou paysagère des lieux.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation ou la disparition de ses caractéristiques telles que pans de bois, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toitures, etc...

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

11.5. Capteurs solaires et isolation extérieure

~~Les dispositifs solaires devront être discrets et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale ou paysagère des lieux.~~

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation ou la disparition de ses caractéristiques telles que pans de bois, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toitures, etc...

5.21.2.2.Zones UB, UC, UD et AU

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

Capteurs solaires

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.

5.22. Règlementation des stationnements cycles

5.22.1. Contexte de la modification

Le règlement écrit du PLU approuvé comprend déjà des normes minimales de stationnement pour les cycles.

Un des freins identifiés qui tend à limiter la pratique du vélo dans la ville est le manque de possibilité de stationnement dans les quartiers et opérations résidentiels.

En effet, les équipements publics sont de plus en plus pourvus en arceaux vélos, mais dans un grand nombre d'opérations résidentielles, les possibilités de stationnement peinent à suffire pour les résidents, ce qui limite de fait les possibilités des visiteurs qui recourent alors à la voiture.

Ainsi, augmenter les normes minimales de stationnement des cycles permettra de répondre à la fois aux besoins des résidents et aux besoins des visiteurs. Il s'agit ici d'encourager la pratique du vélo, mais aussi de limiter la circulation et le stationnement automobile dans les quartiers à vocation principalement résidentielle.

Dans la même logique, augmenter les normes de stationnement cycles pour les bureaux, commerces et autres activités économiques développera l'usage du vélo.

5.22.2. Dispositions modificatives

Les normes de stationnement sont modifiées comme suit :

Extrait du règlement écrit AVANT modification

CYCLES

Immeubles collectifs :

Pour la totalité des zones, un espace de 1 m² par logement et 50m² de bureaux sera réservé pour les cycles.

Services publics ou d'intérêt collectif :

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment à raison d'1 m² pour 8 personnes.

Enseignement :

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, à raison d'1m² pour 10 élèves.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

CYCLES (sauf impossibilité liée à la configuration du lieu) :

Immeubles collectifs :

~~Pour la totalité des zones, un espace de 1 m² par logement et 50m² de bureaux sera réservé pour les cycles.~~

Pour les opérations de 3 logements ou plus :

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles à raison d'1,5 m² minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher après travaux.

Pour les commerces et bureaux :

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles à raison d'1,5 m² minimum par tranche de 20 m² de surface de plancher après travaux.

Pour les autres activités économiques :

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles. Cette aire présentera une surface au moins égale à 10% des surfaces dévolues au stationnement des véhicules motorisés.

Services publics ou d'intérêt collectif :

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment à raison d'1 m² **minimum** pour 8 personnes.

Enseignement :

Une aire de stationnement sera réservée pour les cycles en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, à raison d'1m² **minimum** pour 10 élèves.

5.23. Exclusion des ombrières dans le calcul de l'emprise au sol

5.23.1. Contexte de la modification

Afin de ne pas limiter la mise en place d'ombrières au-dessus des places de stationnement, la présente modification les exclue du calcul de l'emprise au sol des constructions.

5.23.2. Dispositions modificatives

Les articles 9 sont modifiés comme suit :

5.23.2.1. Zone UA

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75% de la superficie des terrains, sauf dans le secteur UAa où elle peut atteindre 100%. Les carports et pergolas ouvertes au moins sur 3 côtés ne génèrent pas d'emprise au sol.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75% de la superficie des terrains, sauf dans le secteur UAa où elle peut atteindre 100%. Les carports et pergolas ouvertes au moins sur 3 côtés ne génèrent pas d'emprise au sol. **De même, les ombrières au-dessus des places de stationnement ne génèrent pas d'emprise au sol.**

5.23.2.2. Zone UB

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie des terrains. Toutefois, en UBa, cette emprise maximale est portée à 75%. Les carports et pergolas ouvertes au moins sur 3 côtés ne génèrent pas d'emprise au sol.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie des terrains. Toutefois, en UBa, cette emprise maximale est portée à 75%. Les carports et pergolas ouvertes au moins sur 3 côtés ne génèrent pas d'emprise au sol. **De même, les ombrières au-dessus des places de stationnement ne génèrent pas d'emprise au sol.**

5.23.2.3.Zone UC

Extrait du règlement écrit AVANT modification

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain. Les carports et pergolas ouvertes au moins sur 3 côtés ne génèrent pas d'emprise au sol.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain. Les carports et pergolas ouvertes au moins sur 3 côtés ne génèrent pas d'emprise au sol. **De même, les ombrières au-dessus des places de stationnement ne génèrent pas d'emprise au sol.**

5.23.2.4.Zone UD

Extrait du règlement écrit AVANT modification

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. Les carports et pergolas ouvertes au moins sur 3 côtés ne génèrent pas d'emprise au sol.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. Les carports et pergolas ouvertes au moins sur 3 côtés ne génèrent pas d'emprise au sol. **De même, les ombrières au-dessus des places de stationnement ne génèrent pas d'emprise au sol.**

5.23.2.5.Zone UE

Extrait du règlement écrit AVANT modification

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques liées à l'exploitation du chemin de fer.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- UE.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques liées à l'exploitation du chemin de fer.
De plus et dans tous les cas, les ombrières au-dessus des places de stationnement ne génèrent pas d'emprise au sol.

6. Informations sur les risques naturels et technologiques et sur les annexes du PLU

Sont regroupés dans ce chapitre des éléments informatifs et compléments et des éléments annexés au dossier de PLU.

6.1. Mémoire des sites et sols pollués

La présente modification est l'occasion d'actualiser le point sur les sites et sols potentiellement pollués présents sur le ban communal réalisé dans le cadre de l'état initial du PLU approuvé.

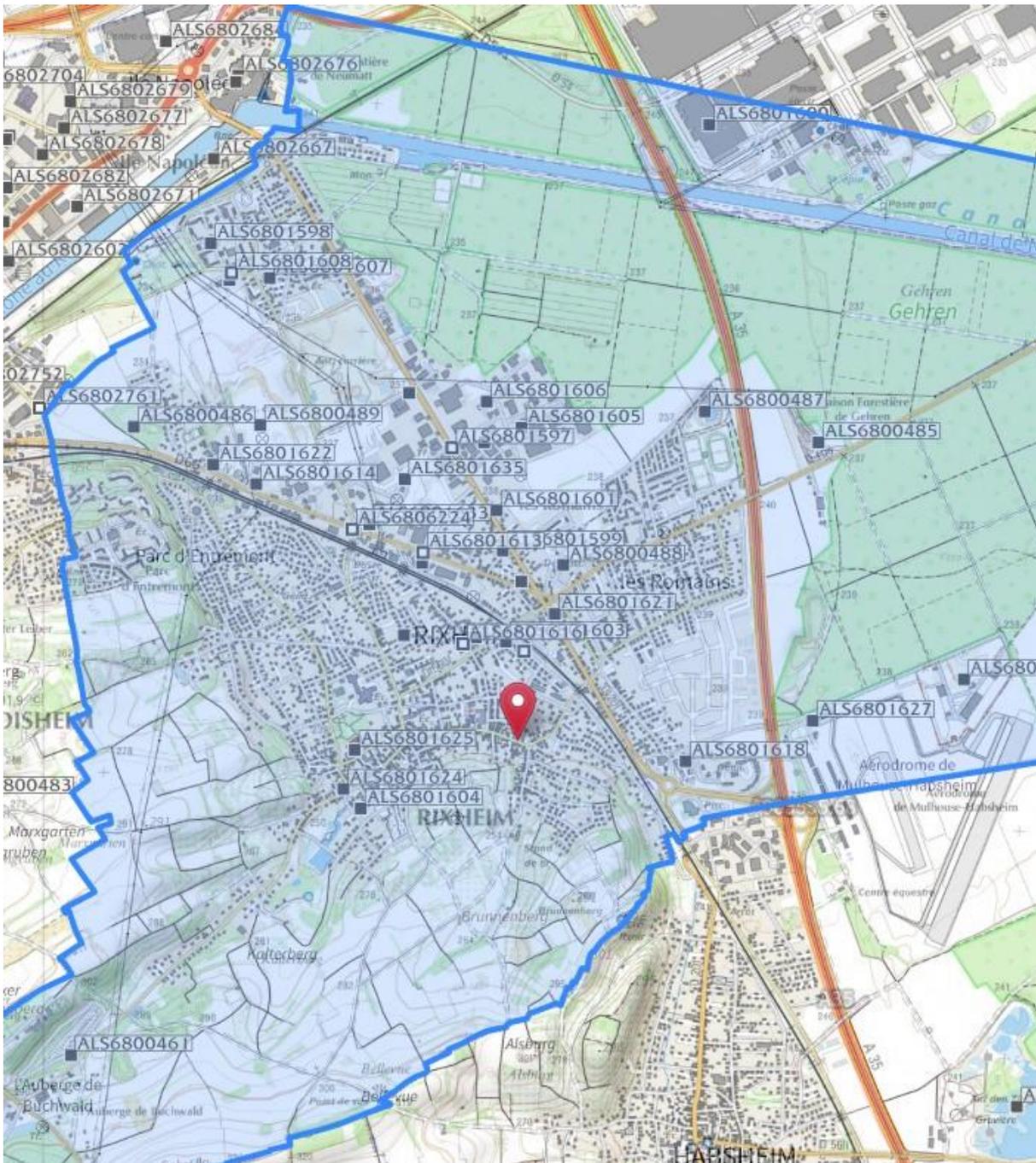
6.1.1. Carte CASIAS

La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles (qu'il s'agisse d'industries lourdes, manufacturières, etc.) ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes (par exemple les blanchisseries, les stations-service et garages, etc.). Elle témoigne notamment de l'histoire industrielle d'un territoire depuis la fin du 19e siècle.

La constitution de la CASIAS a pour finalité de conserver la mémoire d'anciens sites industriels et activités de service pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement.

Il faut souligner que la CASIAS est une cartographie de l'histoire des activités industrielles ou de services qui se sont succédé au cours du temps sur un territoire, et ne préjuge pas de la pollution effective des sols des établissements recensés.

Au total, 39 sites sont renseignés à Rixheim sur la carte CASIAS :



N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale
ALS6800461		Carrière	152 rue Étang de l'
ALS6800485		Ensemble de 3 gravières.	route Ottmarsheim d' D108
ALS6800486		Gravière en bordure RN 66	rue Mulhouse de et chemin de Sausheim
ALS6800487		Gravière	rue Stade du
ALS6800488	SIVOM	Déchetterie communale (ex.excavation).	rue Ottmarsheim d'
ALS6801016	FISCHESSER et Cie, ex. WOLF Alphonse Ets.	Briqueterie	avenue Général de Gaulle du
ALS6801024	ARMÉE DE L'AIR (Aviation légère de l')	Base militaire	rue Aérodrome de l'
ALS6801597	KOPPERSCHMIDT-MUELLER (Ets)	Fabrique de colle	48 rue Île-Napoléon de l'
ALS6801598	SORHIN Ets (Société Haut-Rhinoise de Produits Industriels), ex SNCF	Dépôt de ferrailles, d'hydrocarbures	Quartier Rotonde de la
ALS6801599	POIDS LOURDS SERVICE, ex DREYER (Paul)	Dépôt de ferrailles	15 route Île-Napoléon de l'
ALS6801600	PSA PEUGEOT CITROEN (ex. AUTOMOBILES PEUGEOT SA, ex SOCIETE COMMERCIALE DES AUTOMOBILES PEUGEOT)	Dépôt d'hydrocarbures, atelier de menuiserie, de fonderie	route Chalampé de
ALS6801601	FREYMANN (Henri)	Dépôt de ferrailles	32 rue Île-Napoléon de l'
ALS6801603	ROLLIN et DUPRET Ets	Atelier de traitement du bois (ex scierie)	avenue Général de Gaulle du
ALS6801604	BIEHLER-LE-ROI P. et SZARVAS E.	Atelier de lustrage de fourrures et brasserie	rue Brasserie de la
ALS6801605	PLASTIQUES POPPELMANN FRANCE SE	Production, transformation et stockage de matières plastiques	3 rue Robert Schumann
ALS6801606	MAXIMO SA	Distribution de GPL	2 rue Robert Schumann
ALS6801607	BACHER O. et Fils Société	Atelier d'entretien et de réparation mécanique	7 rue Hardt de la
ALS6801608	SORHIN Société (Société Haut-Rhinoise de Produits Industriels)	Installation de cassage de fer et de métaux	rue Hardt de la
ALS6801609	GIETZENDANNER J., SAPRA	Auto-casse	13 rue Hardt de la
ALS6801610	ZUBER et Cie	Fabrique de papiers peints, de produits chimiques, papeterie	rue Eissengasse

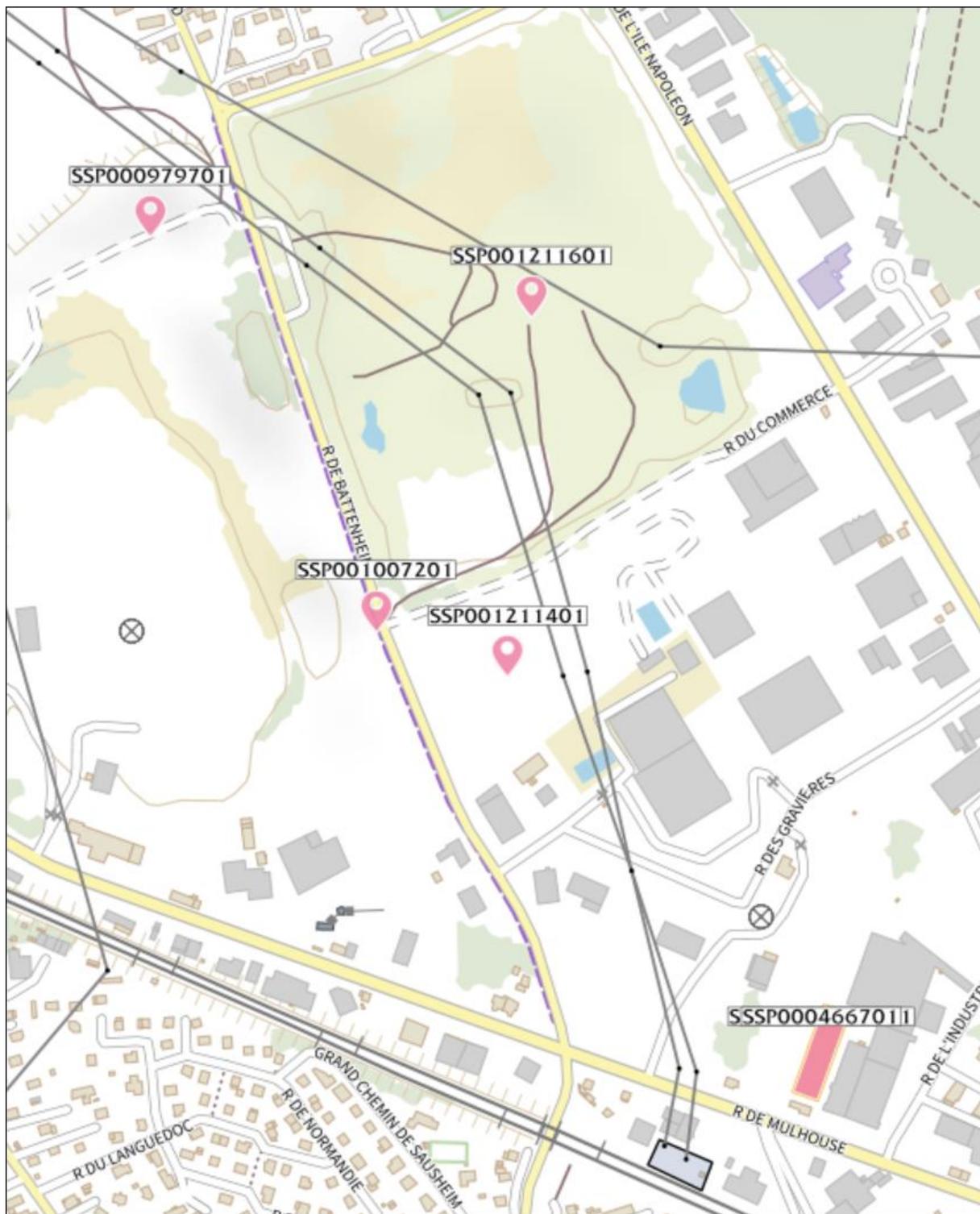
ALS6801612	LEVERNI	Fabrique de produits chimiques et de savons	29 rue Mulhouse de
ALS6801613	TECHNOCHROME et STEIGER, ex TECHNOCHROME (Société), ex SOMEX	Atelier de traitements des métaux	rue Mulhouse de
ALS6801614	SARMAC Société	Centrale d'enrobage et entretien et réparation de véhicules	82 route Mulhouse de, ex 28 route de Mulhouse
ALS6801615	SMAT (Société de Manutention, d'Affrètement et de Transport)	Dépôt de liquides inflammables	avenue Colbert
ALS6801616	ALSACE-MENAGE Société	Dépôt de produits chimiques	5 rue Maréchal de Lattre de Tassigny du
ALS6801617	LAFOURCADE J.F. et Fils SA, ex LAFOURCADE	Atelier de tuyauterie et chaudronnerie	37 rue Gare de la
ALS6801618	FAMECA Ets	Fonderie et fabrication de matériel électrotechnique	6 rue Aérodrome de l'
ALS6801621	"Le garage de l'Est", ex FISCHESSE et Cie (Société Joseph)	Garage, ex Dépôt d'explosifs, bâtiment et travaux publics	17 rue Habsheim de ex. 5 route Nationale
ALS6801622	SODINA Société (Société d'Importation de Naphtes) Gegauff et Cie	Dépôt d'essence	88 rue Mulhouse de
ALS6801623	RIES (E. Atelier Mécanique)	Distribution d'essence	route Mulhouse de
ALS6801624	SUTTER Ets.	Imprimerie	1 rue Foch ou 16 rue de l'Étang
ALS6801625	ZUBER et Cie	Fabrique de papiers peints, usine à gaz	28 rue Zuber
ALS6801627	AERO-CLUB DU HAUT-RHIN	Dépôt d'hydrocarbures	rue Aérodrome de l'
ALS6801630	Ex SOCIETE D'IMPRESSION DE RIXHEIM SARL	Atelier de réparation automobile, Ex Impression sur tissus	29 rue Mulhouse de
ALS6801631	REMICH INTERMARCHE SA	Station service	65 rue Île Napoléon
ALS6801633	SN PETROLES SHELL (ex. BP FRANCE)	Dépôt de liquides inflammables	62 rue Mulhouse de
ALS6801635	POINTS CARBURANTS AS24	Stockage et distribution de carburants	12 rue Gravières des
ALS6801637	SOCIETE DE RAMASSAGE POUR LA REGENERATION DES HUILES USAGEES	Dépôt d'huiles usagées	rue Auguste Landrin
ALS6806224	AS LOCATION	Location de véhicules	35 rue Mulhouse de

6.1.2. Sites et sols pollués (ex-BASOL)

5 sites sont repérés comme sites et sols pollués (ex-BASOL) :

N° identifiant SSP	Nom usuel	Adresse principale
SSP000466701	ABT (ex TECHNOCHROME)	42 RUE DE MULHOUSE
SSP000979701	HOLCIM Granulats (Zone A - ANC. DECHARGE MUNICIPALE)	CHEMIN DE BATTENHEIM
SSP001007201	HOLCIM Granulats (Zone B)	CHEMIN DE BATTENHEIM
SSP001211401	HOLCIM Granulats (Zone C)	CHEMIN DE BATTENHEIM
SSP001211601	HOLCIM Granulats (Zone D)	CHEMIN DE BATTENHEIM

En dehors de l'ancien bâtiment TECHNOCHROME, les autres sites recensés correspondent aux terrains exploités par HOLCIM (y compris l'ancienne décharge municipale).



Le site TECHNOCHROME fait par ailleurs l'objet d'un arrêté préfectoral particulier (voir point suivant).

6.2. Secteur d'information sur les sols pollués (SIS) Technochrome

Par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2019, un secteur d'information sur les sols (SIS) a été créé sur l'ancien site Technochrome.

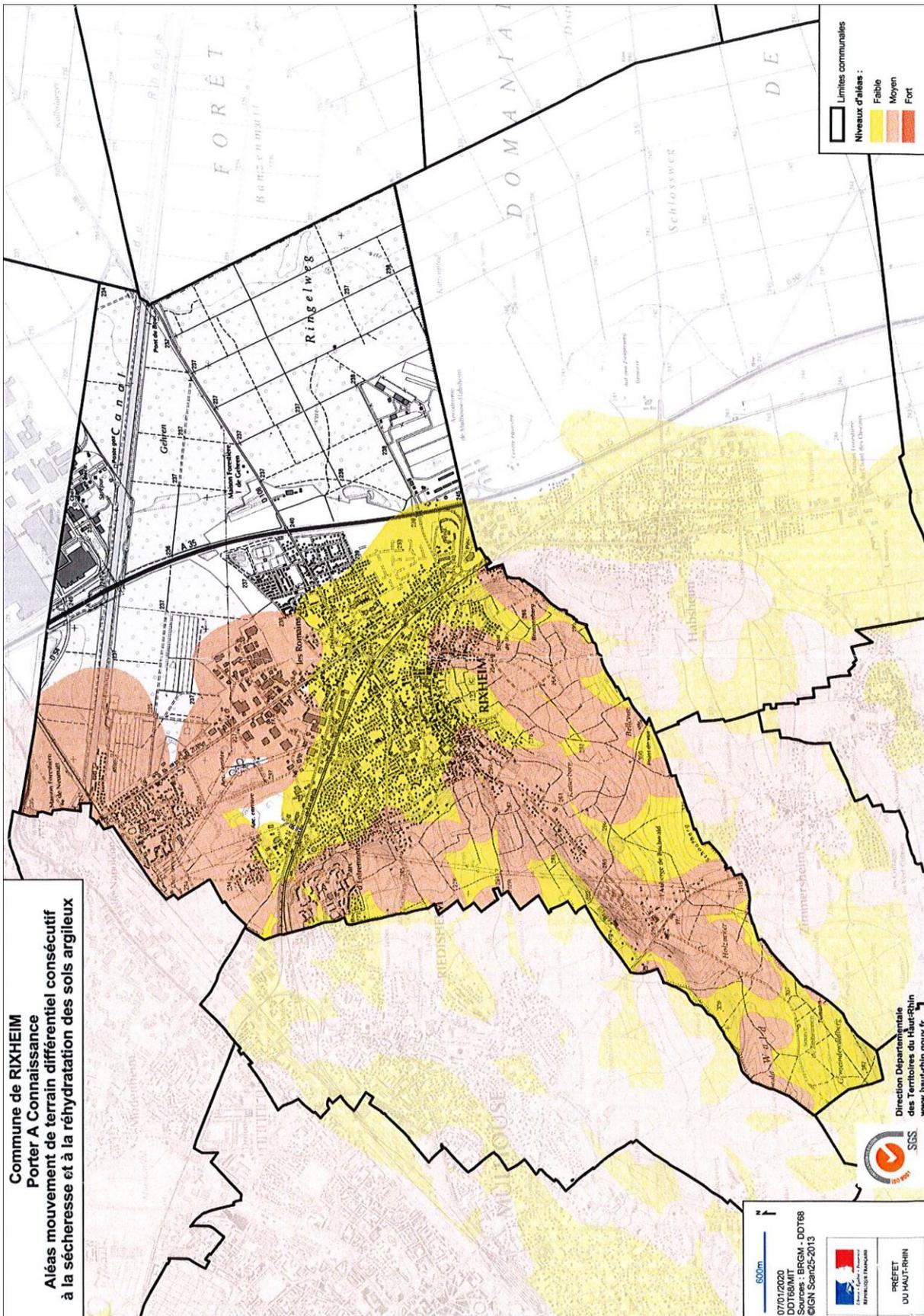
La présente modification est l'occasion d'annexer au PLU cet arrêté ainsi que la fiche descriptive du SIS en question.

6.3. Aléas retrait-gonflement des argiles

La présente procédure de modification est l'occasion de compléter le rapport de présentation par l'ajout de la cartographie qui porte à connaissance les aléas de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

En effet, les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.

La cartographie de la page suivante localise le phénomène sur le ban communal.



6.4. Porter à connaissance Pöppelmann

La société Plastiques Pöppelmann France exploite à Rixheim des installations de transformation de matières plastiques. Elle fabrique des protecteurs plastiques (capuchons, bouchons, etc.) et des pièces techniques injectées pour des secteurs d'activités comme l'automobile ou les énergies renouvelables.

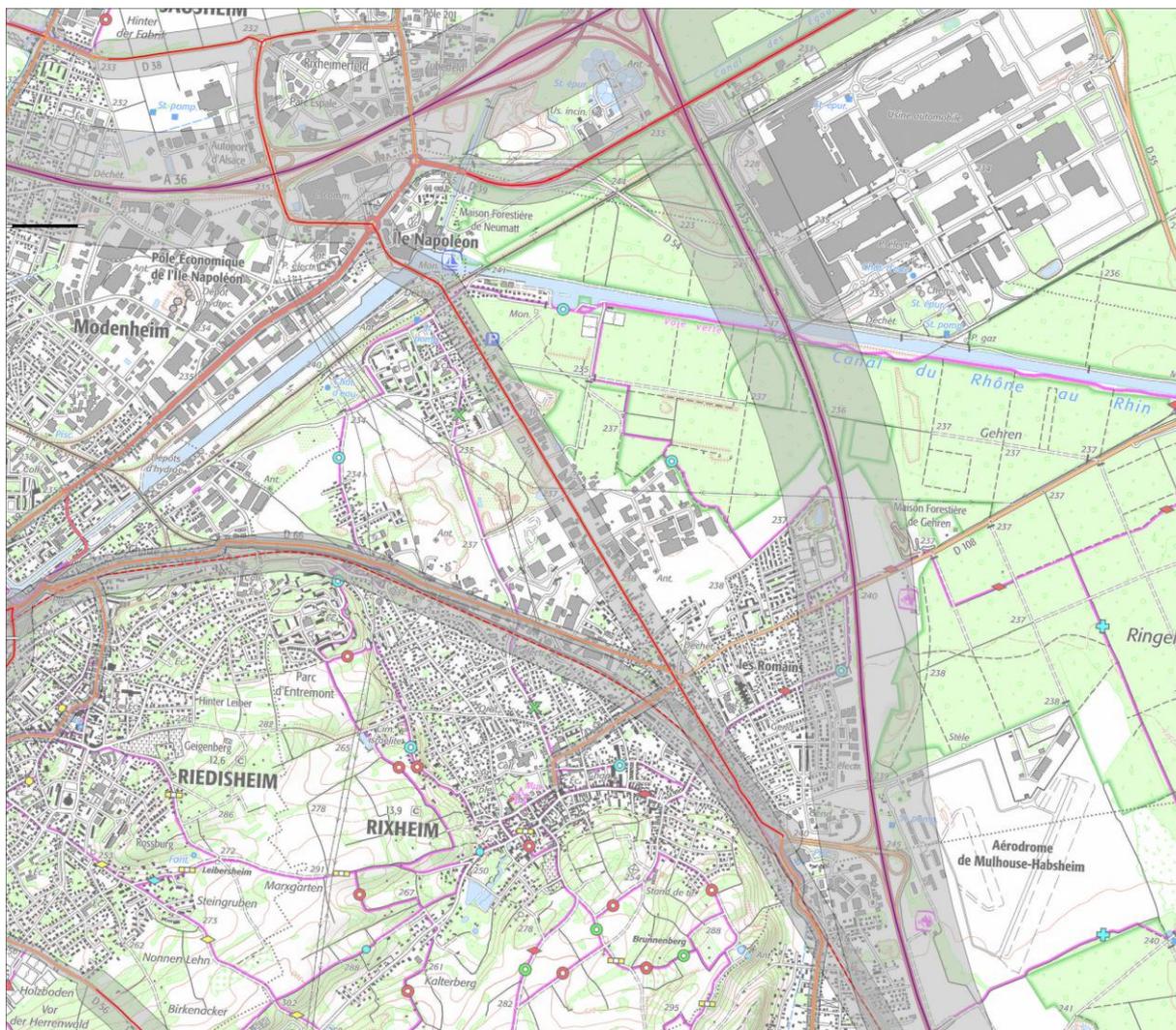
Ce site fait aujourd'hui l'objet d'un porter à connaissance risques technologiques.

La présente modification annexe ce porter à connaissance au PLU.

6.5. Mise à jour de l'arrêté portant classement sonore des infrastructures de transports

La présente modification est l'occasion de mettre à jour les annexes du PLU en remplaçant l'arrêté préfectoral n° 2013052-0009 du 21 février 2013 portant classement des infrastructures de transports terrestres du département, par l'arrêté n° 2023-001- BRUIT du 25 avril 2023 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Haut-Rhin.

Extrait de la carte de bruit



6.6. Réseaux de chaleur m2A

La présente modification est l'occasion d'annexer au PLU la délibération de Mulhouse Alsace Agglomération classant le réseau de chaleur urbain de la Centrale Thermique de l'Illberg et ceux de la délégation de service public : Rixheim historique et Rixheim-Riedisheim.

Le classement constitue un outil de planification énergétique pour Mulhouse Alsace Agglomération qu'elle articule avec ses compétences en urbanisme et en aménagement, ainsi qu'avec son schéma directeur des réseaux de chaleur, afin de contribuer à l'atteinte de ses objectifs locaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de développement des énergies renouvelables.

Ces réseaux de chaleur sont des systèmes présentant un coût d'investissement relativement important. Leur classement permettra ainsi d'avoir une visibilité sur le taux d'utilisation des réseaux sur le long terme ; ceci permettra d'engager plus sereinement les investissements nécessaires au développement de ces réseaux, qu'il s'agisse de densification, d'extension ou de modernisation (avec notamment l'évolution du mix énergétique pour augmenter la part des énergies renouvelables).



7. Tableau des surfaces modifié

Zone/secteur	PLU avant modification		PLU après modification	
	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)
UA	1	37,38	1	36,90
UAa	1	0,81	1	0,81
UB	5	269,51	5	261,78
UBa	1	17,18	1	16,96
UBb	7	34,47	12	39,22
UC	1	10,86	1	10,86
UD	2	24,26	2	24,20
UE1	1	94,28	1	91,45
UE2	1	3,39	1	3,39
UE3	1	7,88	1	7,88
UE4	1	41,85	1	41,85
UE5	1	0,38	1	0,38
UE6	-	-	1	3,45
UE7	-	-	1	0,29
UF	1	40,59	1	40,59
Sous-total U	24	582,84	31	580,01

1-AUa	1	2,57	1	2,57
2-AU	2	61,52	1	6,76
Sous-total AU	3	64,09	2	9,33

A	10	116,28	10	116,28
Sous-total A	10	116,28	10	116,28

N	8	1 181,30	7	1 239,30
Na	2	2,33	2	2,33
Nb	3	16,94	3	15,98
Nb1	-	-	1	0,96
Nc	1	2,96	1	2,55
Nd	1	2,00	1	2,00
Nf	2	0,61	2	0,61
Nt	1	0,33	1	0,33
Sous-total N	18	1206,47	18	1264,07

TOTAL	55	1969,69	61	1969,69
--------------	-----------	----------------	-----------	----------------

Au total, les modifications effectuées conduisent à :

- Réduire de 2,83 ha les zones U ;
- Réduire de 54,76 ha les zones AU ;
- Et par conséquent : augmenter de 57,79 ha les zones N.

8. Les incidences prévisibles des modifications

Les paragraphes suivants développent les incidences prévisibles sur l'environnement de l'ensemble des points traités dans la présente procédure de modification.

8.1. Introduction du Coefficient de Biotope par surface CBS

L'intégration du Coefficient de Biotope par surface CBS dans les zones UA, UB, UC et UE aura des incidences positives sur l'environnement.

Cette modification permettra notamment de :

- lutter contre l'imperméabilisation des sols,
- apporter une meilleure gestion des eaux pluviales,
- atténuer les effets de chaleur urbaine,
- maintenir la biodiversité des sols,
- maintenir des espaces pour la faune et la flore,
- favoriser l'adaptation du bâti au changement climatique,
- et participer au verdissement des projets et à l'amélioration du cadre de vie.

8.2. Modifications sectorielles

8.2.1. Secteur du tennis – rue de Brunstatt

Cette modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement et les paysages. Augmenter la hauteur constructible de 7 à 10 m permettra de réaliser un bâtiment couvert en lieu et place des terrains de tennis existants.

Par sa situation, le site du projet est très peu visible, éloigné de toute habitation, et masqué par un alignement d'arbres.



8.2.2. Secteur du Terrain LCR – rue de l’Aérodrome

Le site du projet rue de l’Aérodrome était déjà classé en zone urbaine dans le PLU approuvé. La présente procédure modifie sa vocation, en passant d’un secteur dévolu aux équipements publics à une zone d’activités.

Cette modification n’aura pas d’incidences négatives sur l’environnement et le paysage. En effet, elle :

- Ne conduit pas à une consommation d’espace supplémentaire, les terrains étant déjà classés en U avant la modification.
- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques. L’essentiel du site étant aujourd’hui dévolu à la céréaliculture.
- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. Au contraire, le projet confortera et développera le tissu économique de la ville.
- Ne génère pas d’impact supplémentaire important sur les flux de déplacement sur la rue de l’Aérodrome (seule voie d’accès au site). En effet, la rue de l’Aérodrome dessert déjà plusieurs zones d’activités économiques ou de restauration.

Par ailleurs, la présente modification prévoit des mesures qui auront des incidences prévisibles positives sur l’environnement et le paysage urbain, notamment :

- Introduction du CBS,
- Obligation d’un accès viaire unique,
- Obligation d’une gestion intégrée des eaux pluviales,
- Obligation d’une aire collective de ramassage des déchets,
- Limitation de l’emprise au sol des constructions à 50% de la superficie du terrain,
- Au moins 30% d’espaces en pleine terre, et 40% d’espaces perméables.
- Aménagement d’espaces verts communs et d’aires de convivialité,
- Mise en place d’un gradient de hauteur pour les constructions,
- Mise en place de panneaux photovoltaïques et/ou de toitures végétalisées,
- Traitement architectural soigné des façades,
- Obligation de réaliser des plantations.

8.2.3. Secteur du Leclerc Express – rue Saint-Jean

Cette modification n’aura aucune incidence sur l’environnement et les paysages. Il s’agit simplement de clarifier la réglementation applicable à des constructions existantes.

8.2.4. Secteur à aménager – angle de la rue de la Carrière et du chemin de Bantzenheim

Le site du secteur à aménager à l'angle de la rue de la Carrière et du chemin de Bantzenheim est déjà classé en zone urbaine UB dans le PLU approuvé. La présente procédure vise à encadrer davantage son aménagement par l'ajout d'une OAP spécifique.

Cette modification n'aura pas d'incidences négatives sur l'environnement et le paysage. En effet, elle :

- Ne conduit pas à une consommation d'espace supplémentaire, les terrains étant déjà classés en UB avant la modification.
- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques.
- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. Au contraire, le projet confortera et développera le tissu économique de la ville.
- Ne génère pas d'impact supplémentaire important sur les flux de déplacement.

Par ailleurs, la présente modification prévoit des orientations et des recommandations qui auront des incidences prévisibles positives sur l'environnement et le paysage urbain, notamment :

- Encadrer son urbanisation avec un objectif de rationalisation et de sobriété dans l'utilisation du foncier.
- Rechercher un équilibre cohérent entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.
- Intégrer comme objectif la limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Organiser l'aménagement pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.
- Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- Privilégier la plantation de variétés non invasives.
- Préférer les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.
- Prévoir un espace vert commun.
- Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.
- Lisser les effets de charge en eau pluviale par absorption rétention lente sur les constructions, les carports, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés et discrets.
- Promouvoir l'utilisation de matériaux de construction dont le bilan énergétique et les performances s'avèrent satisfaisants.

- Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

8.3. Modifications ponctuelles portant sur le règlement graphique

Ce point correspond à des ajustements minimes des éléments réglementaires graphiques du PLU.

Par leurs portées limitées, ces modifications n'auront pas d'incidence négative sur l'environnement.

Au contraire plusieurs mesures auront des incidences positives, notamment :

N° du point	Zone ou secteur concerné(e)	Incidence positive sur l'environnement
4.1.	2-AU → N	L'application du jugement du 22 décembre 2020 revient à reclasser environ 54,3 ha de zone 2-AU en zone N.
4.5.	UE → N	La modification reclasse près de 2,8 ha de terrains de la zone UE vers la zone N (mesures compensatoires par la Société HOLCIM Béton Granulats Haut-Rhin).
4.6.	Nc → N	La modification réduit la superficie d'un STECAL Nc d'environ 0,40 ha.
4.8.	UBb	La modification protège en L.151-23 un bois d'environ 0,17 ha, ainsi que deux alignements d'arbres de 170 mètres linéaires chacun.
4.9.	UB	La modification encourage les modes de déplacements alternatifs à la voiture en créant un emplacement réservé pour une liaison piétonne rue des Bois.
4.15.	UB	La modification encourage les modes de déplacements alternatifs à la voiture en créant un emplacement réservé pour une liaison piétonne rue des Sangliers – rue Georges Bizet.
4.22.	UB	Protection d'environ 570 m ² de plantations au titre de l'article L.151-23.
4.23.	N	Protection d'un alignement d'arbres de 60 mètres linéaires au titre de l'article L.151-23.

8.4. Modifications ponctuelles portant sur le règlement écrit

Ce point correspond à des ajustements minimes des éléments réglementaires écrits du PLU.

Par leurs portées limitées, ces modifications n'auront pas d'incidence négative sur l'environnement.

Au contraire plusieurs mesures auront des incidences positives, notamment :

N° du point	Zone ou secteur concerné(e)	Incidence positive sur l'environnement
5.2.	Ensemble du PLU	La clarification de la définition du concept de claire-voie participera à la mise en place de clôtures qui s'intégreront mieux dans le paysage urbain.
5.4.	Ensemble du PLU	Les clarifications apportées pour le stationnement des vélos dans les carports encourageront les déplacements en vélo.
5.5.	Ensemble du PLU	L'interdiction des dépôts de matériaux vise à préserver l'environnement.
5.7.	Nf	La limitation des possibilités constructibles des maisons forestières existantes vise à garantir le respect de l'environnement autour desdites maisons.
5.9.	UA, UB, UC, UD et 1AU	L'obligation de réserver un espace pour la réalisation d'aires de compostage collectives participera à la diminution des déchets ménagers.
5.17.	UA, UB, UC et UD	L'obligation de masquer les stationnements sur limite séparative d'une haie participera à la végétalisation des projets.
5.19	UA, UB, UC, UD et AU	L'obligation de masquer les dépôts et stockage par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense vise à préserver les paysages urbains.
5.22.	Ensemble du PLU	L'augmentation des normes de stationnement pour les cycles encouragera les déplacements en vélo.

8.5. Informations sur les risques naturels et technologiques et sur les annexes du PLU

La mise à jour des informations sur les risques naturels et technologiques et sur les annexes du PLU n'aura pas d'incidences négatives sur l'environnement.

Au contraire ces éléments visent à une meilleure prise en compte des enjeux.

8.6. Conclusions

Les changements apportés au PLU par la précédente procédure de modification auront des incidences positives sur l'environnement et le paysage.

Ils conduiront notamment à :

- une plus grande végétalisation des zones UA, UB, UC et UE (CBS) ;
- un meilleur encadrement de projets urbains (rue de l'Aérodrome et rue de la Carrière) ;
- davantage des surfaces protégées par un classement N et/ou au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- de nouvelles règles écrites plus ambitieuses sur le plan environnemental ;
- une connaissance actualisée des risques naturels et technologiques et une mise à jour des annexes du PLU.

9. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leurs portées limitées, les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT de la Région Mulhousienne) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

10. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Note de présentation
- 3.a. Règlement graphique – Plan de zonage modifié au 1/5000
- 3.b. Règlement graphique – Plan de zonage modifié au 1/2000
- 3.c. Règlement écrit modifié
- 3.d. Orientations d'aménagement et de programmation modifiées
- 3.e. Règlement graphique – secteurs de mixité sociale modifiés
- 3.f. Règlement graphique – atlas des emplacements réservés
- 3.g. Règlement graphique – Extraits des modifications (zooms)
5. Annexes :
 - Annexe arrêté classement sonore 2023 mis à jour
 - SIS Technochrome
 - Porter à connaissance "risques technologiques" PÖPPELMANN
 - Délibération m2A réseaux de chaleur urbain

