

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°1



RIXHEIM

3.d - Orientations d'aménagement et de programmation Secteur 1-AUa – Secteur UE6 – UB rue de la Carrière

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
d'Agglomération du 16 juin 2025

Le Vice-Président



Rémy Neumann



Juin 2025

Préambule	1
Quatre terminologies au cœur des OAP :	1
I. LE SECTEUR 1-AUa.....	2
II. LE SECTEUR UE6.....	9
III. UB rue de la Carrière	11

Préambule

Article L151-6

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

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

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

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

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

Article R151-7

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

Article R151-8

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

Elles portent au moins sur :

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

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

Quatre terminologies au cœur des OAP :

Présentation :

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

Prescriptions :

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

Préconisations :

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

Compatibilité :

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

I. LE SECTEUR 1-AUa

A. Présentation

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

Superficie d'environ 2,5ha.



Compatibilité :

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

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

B. L'environnement et les contraintes du site

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

ENVIRONNEMENT ET CONTRAINTES DU SECTEUR

Dernière activité du site (désaffecté)

LEGENDE

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



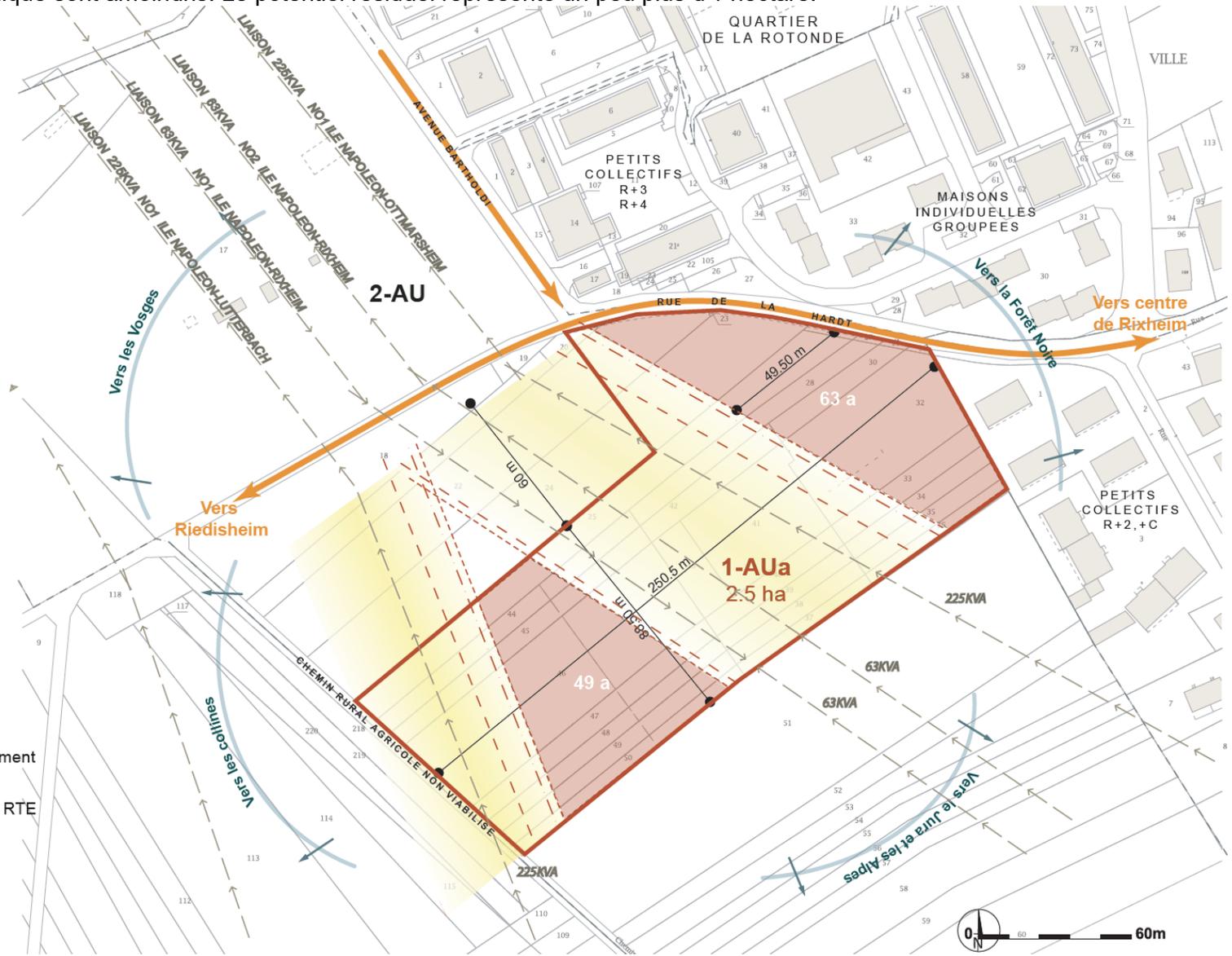
Le territoire communal de Rixheim est traversé par plusieurs lignes électriques à haute tension, dont certaines impactent les aménagements sur le secteur 1-AUa. C'est pourquoi l'orientation d'aménagement propose de limiter les zones de constructions potentielles aux espaces où les risques pour la santé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

ENVIRONNEMENT ET CONTRAINTES DU SECTEUR

Lignes moyenne et haute tension

LEGENDE

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



C. Fonctions du périmètre de l'aménagement

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

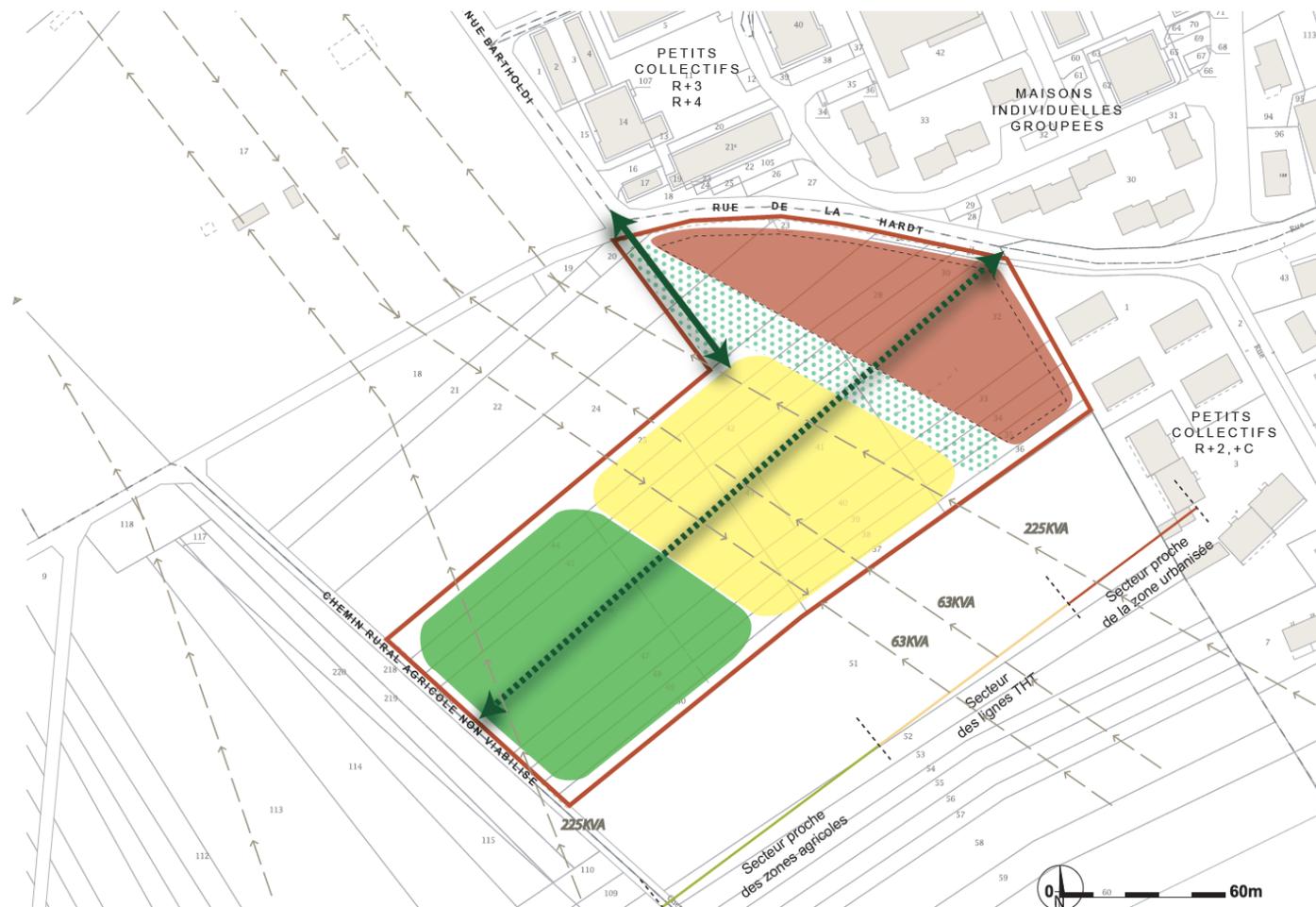
Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire

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

SCHEMA D'ORGANISATION SPATIALE DU QUARTIER DURABLE

LEGENDE

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



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

Prescriptions :

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

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

Prévoir un recul des constructions par rapport aux lignes électriques THT

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

Préconisations :

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

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

Principes relatifs aux stationnements

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

Prévoir une végétalisation des aires de stationnement

Principes relatifs à la desserte par les transports en commun

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

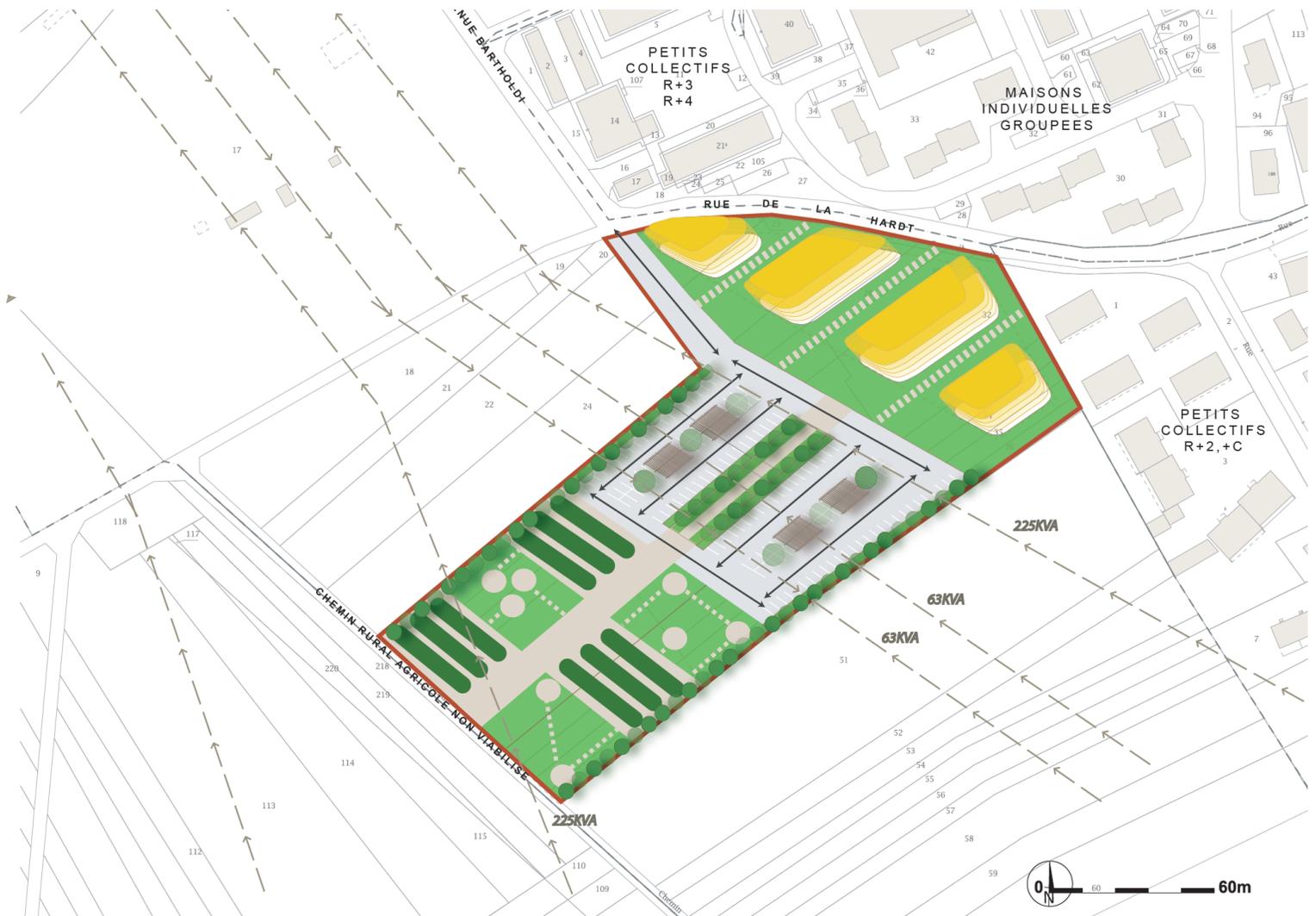
D. Schéma de principe version 1 :

OPTION D'IMPLANTATION N°1

LEGENDE

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

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



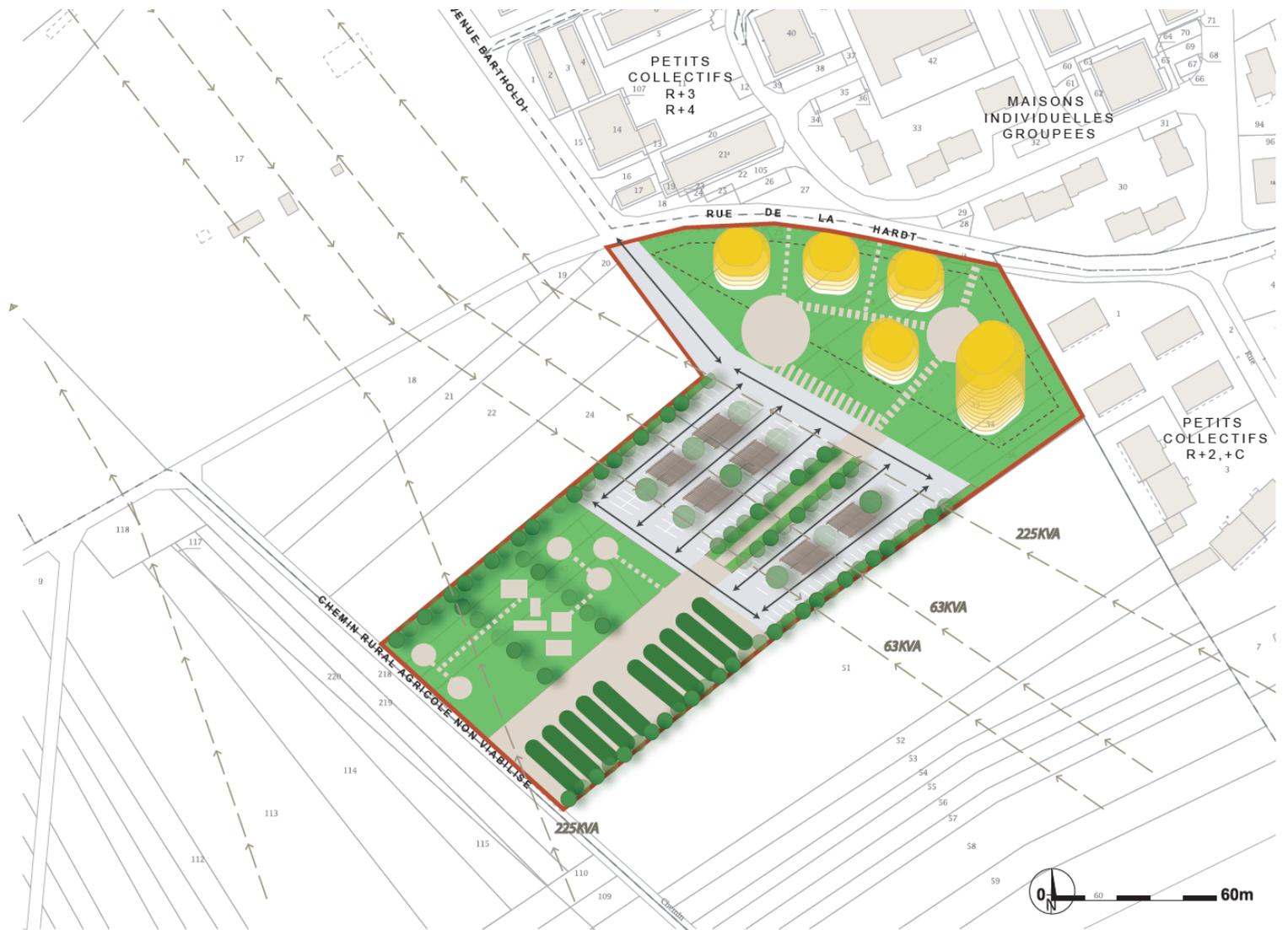
E. Schéma de principe version 2 :

OPTION D'IMPLANTATION N°2

LEGENDE

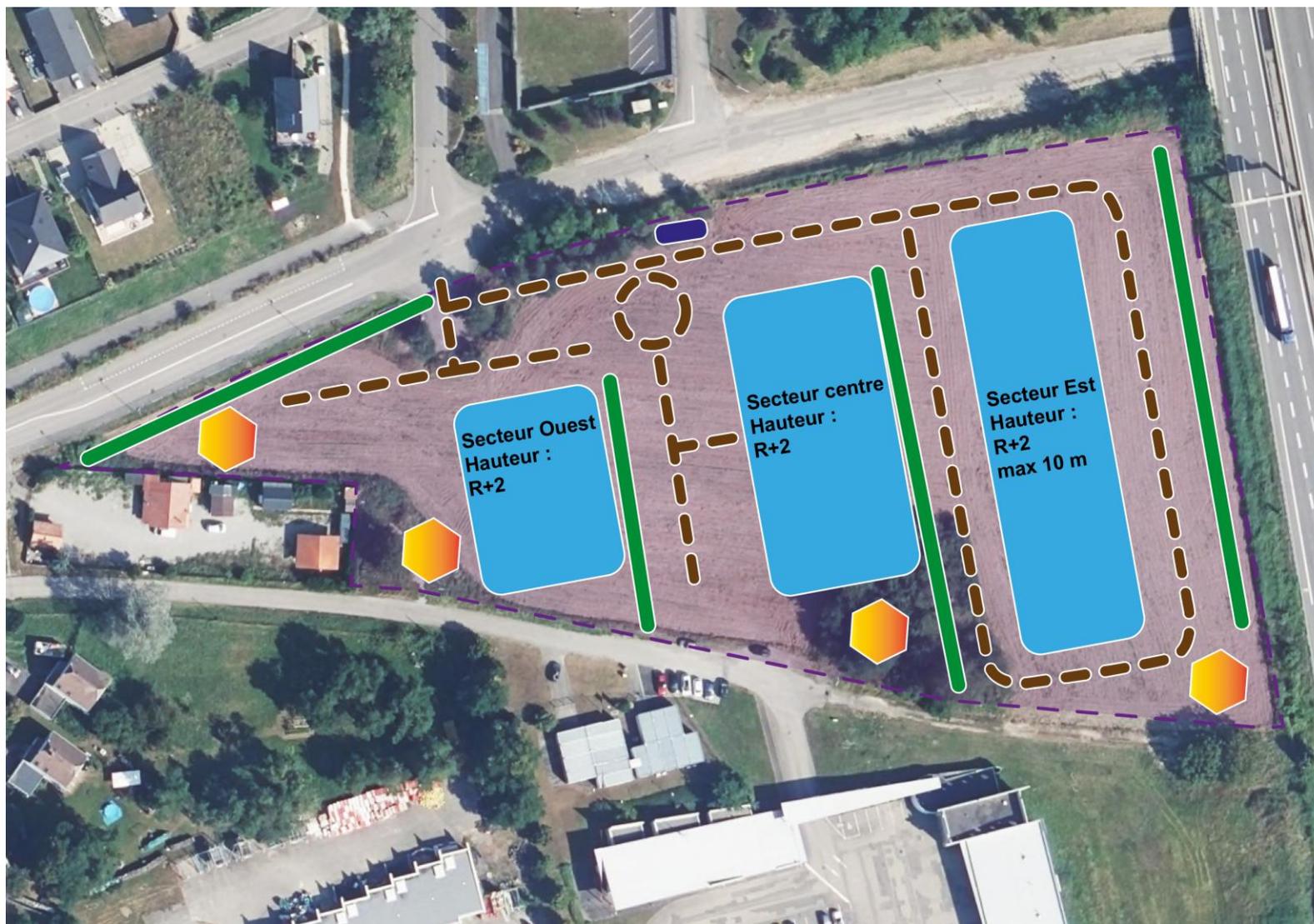
-  Habitat mixte
R+2+A,
R+10+A
30% logement social
-  Zone tampon arborée
-  Mail arboré
et stationnements
-  Espaces verts
et places publiques
-  Carrés de jeux
pour enfants
-  Jardins partagés
-  Traversée piétonne
-  Allée piétonne
-  Principe de circulation
dans le parking

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



II. LE SECTEUR UE6

Orientations graphiques – schéma d'aménagement



Orientations textuelles en lien avec le schéma d'aménagement

	Secteur couvert par l'OAP : 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.
	Emplacement indicatif des bâtiments <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
	Emplacement indicatif d'une aire collective de ramassage des déchets (emplacement indicatif)
	Aire de convivialité (nombre et emplacements indicatifs)
	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
	Alignements de plantations pour séquencer paysagèrement le site (tracés indicatifs)

III. UB rue de la Carrière

Orientations graphiques – schéma d'aménagement



Orientations textuelles en lien avec le schéma d'aménagement

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

Orientations textuelles encadrant l'aménagement du secteur

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Orientations :

- Encadrer son urbanisation avec un objectif de rationalisation et de sobriété dans l'utilisation du foncier.
- Proposer un parcellaire varié permettant de produire une diversité des compositions et des formes d'habitat tout en réalisant un système viaire et des réseaux les plus simples possibles et donc les plus économiques en termes de production et de coûts de fonctionnement.
- 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.
- Définir un plan d'épannelage (hauteurs plus importantes au Nord qu'au Sud).
- Regrouper et mutualiser les stationnements.

Recommandations :

- Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions.

La mixité fonctionnelle et sociale :

Orientations :

- La vocation principale du secteur est l'habitat. En plus des logements et hébergements, sont admis les équipements publics et d'intérêt collectif.
- Des logements locatifs sociaux devront être créés selon les conditions fixées à l'article UB 2.1 du règlement.

La qualité environnementale et la prévention des risques :

Orientations :

- 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 végétalisés 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.

- Une étude faune-flore complémentaire devra être réalisée préalablement à tout aménagement du secteur.

Recommandations :

- 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 au moyen 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.

La desserte des terrains par les voies et réseaux :

Orientations :

- Garantir la bonne articulation de la trame viaire et des différents réseaux avec les zones urbaines contiguës.
- Les équipements propres aux opérations doivent être réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.
- Prévoir une liaison douce (piétonne/cyclable) entre la rue Bizet et rue de la Carrière.

