



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**
Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 26 septembre 2022

65 élus présents (102 en exercice, 26 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

**ZAC DU RINDERACKER A RIXHEIM : CLOTURE DE LA CONCESSION ET
SUPPRESSION DE LA ZAC (533 / 2.1.4 / 796C)**

La zone d'aménagement concerté (ZAC) du Rinderacker, située sur la commune de Rixheim, a été créée par délibération du Conseil de Communauté de l'Ile-Napoléon du 28 novembre 2003.

Il s'agissait d'aménager par une opération d'ensemble ce vaste secteur agricole de 28 ha, dans la continuité des espaces urbanisés de la commune, et qui été enclavé depuis la réalisation de l'autoroute A35.

De par son excellente situation, à proximité des équipements publics (écoles, équipements sociaux-culturels), des grandes axes de transport et de l'échangeur autoroutier, ce secteur se prêtait à une vocation mixte, à la fois résidentielle et économique.

Dans cet objectif, le programme des constructions prévoyait une diversité des formes d'habitat au sein du secteur résidentiel, et l'aménagement de lots à vocation économique en façade de l'autoroute A35. L'opération a également permis l'implantation de plusieurs équipements publics : brigade de gendarmerie, ateliers communaux, ainsi qu'une centrale thermique. Cette dernière a permis de créer le réseau de chaleur de Rixheim qui dessert aujourd'hui plusieurs quartiers et équipements publics de la commune. La grande majorité des constructions de la ZAC est raccordée à ce réseau de chaleur.

Par délibération du 28 décembre 2004, l'aménagement de la ZAC avait été confié à la société Frank Immobilier à travers une convention publique d'aménagement, qui a conduit les travaux d'équipements publics et la commercialisation de

l'ensemble de la zone (à l'exception du réseau de chaleur qui a été réalisé sous maîtrise d'ouvrage directe de la communauté de communes, et aujourd'hui sous compétence m2A).

Lors de sa création en 2010, Mulhouse Alsace Agglomération a conservé la compétence sur cette opération, se substituant juridiquement à la Communauté de Communes de l'Île-Napoléon.

L'ensemble des travaux a été achevé et remis à la commune de Rixheim en 2012 et 2013, à l'exception de l'emprise foncière de la rue de Pologne qui demeure à transférer à cette dernière. Le dernier lot à bâtir a quant à lieu été commercialisé en 2021.

L'opération étant désormais achevée, il convient de procéder à la suppression de la ZAC.

Situation de l'opération et clôture de la Convention Publique d'Aménagement

Le programme d'équipements publics prévu dans le cadre de la concession a été intégralement réalisé et réceptionné, et l'ensemble des lots ont été commercialisés.

Aussi, l'opération est à considérer comme achevée, ce qui met un terme à la Convention Publique d'Aménagement avec la société Frank Immobilier, conformément à son article 4.

L'aménageur ayant pris à sa charge la totalité du risque financier de l'opération, et n'ayant pas bénéficié de participation financière de la collectivité (le réseau de chaleur ayant été réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes), aucun transfert financier n'est nécessaire pour clôturer la concession.

Transferts de propriété

L'ensemble des terrains destinés à être vendus ayant été commercialisés, et l'ensemble des équipements publics ont été transférés à la commune de Rixheim, conformément à la Convention Publique d'Aménagement, à l'exception de l'emprise foncière de la rue de Pologne qui demeure à transférer.

Suppression de la ZAC

Les objectifs tant économiques qu'urbains ont été atteints : un nouveau quartier résidentiel a été créé, avec la création de plus de 250 logements, l'accueil d'une quarantaine d'établissements économiques (environ 200 salariés) et de plusieurs équipements publics.

L'opération étant achevée, et le maintien de la ZAC n'étant donc plus justifié, la ZAC peut être supprimée, mettant ainsi fin à tous les effets de l'acte de création, dont le rétablissement de la taxe d'aménagement et la caducité des Cahiers des Charges de Cession de Terrains, conformément à l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme (la ZAC ayant été créée postérieurement à la loi SRU du

13 décembre 2000), à l'exception des dispositions contractuelles entre co-lotis (titre III du CCCT).

Conformément à l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme, cette suppression doit être prononcée par Mulhouse Alsace Agglomération, personne publique à l'initiative de sa création, sur la base d'un rapport de présentation qui expose les motifs de cette suppression. Ce dernier est joint en annexe à la présente.

Au regard de ce documents, il ressort que l'ensemble des conditions est réuni pour prononcer la suppression de la ZAC.

Au vu de ces éléments, après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération décide :

- d'acter la clôture de la Convention Publique d'Aménagement, au regard de son article 4 et de l'achèvement de l'opération ;
- de supprimer la ZAC du Rinderacker ;
- de prendre acte du rétablissement de la part communale de la taxe d'aménagement sur le périmètre considéré ;
- de soumettre la présente décision aux mesures de publicité et d'information conformément à l'article R.311-5 du code de l'Urbanisme ;
- d'autoriser le Président ou son Vice-président délégué à formaliser et signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

PJ : Rapport de présentation de suppression de la ZAC

Abstention (1) : Bertrand PAUVERT.

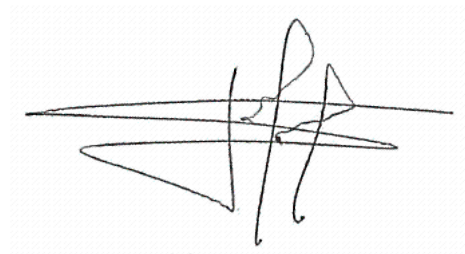
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JL Schildknecht'.

Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Jordan'.

Fabian JORDAN

ZAC RINDERACKER

RAPPORT DE PRESENTATION DE SUPPRESSION DE LA ZAC

conformément à l'article R311-12 du code de l'urbanisme

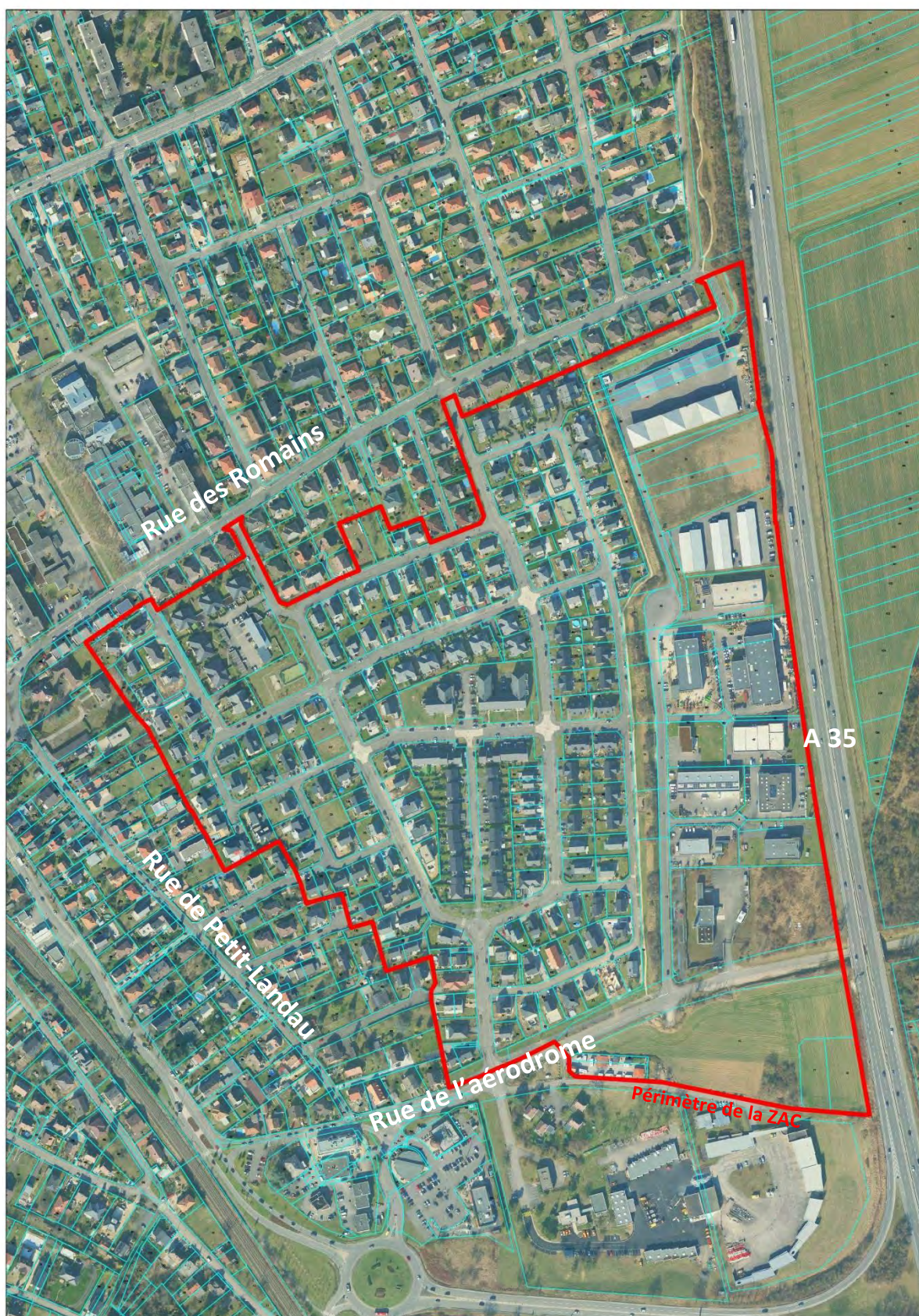


© 2010 - 4 Vents / m2A

Le présent rapport de présentation est établi en application des dispositions de l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme et expose les motifs de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Rinderacker sis sur la commune de Rixheim.

SOMMAIRE

1. Contexte historique et objectifs de l'opération	4
2. Equipements publics réalisés	5
3. Programme de l'opération	6
4. Justification de la suppression	9
5. Effets de la suppression	9
6. Bilan financier	10



Périmètre de la ZAC Rinderacker à Rixheim
(photo aérienne IGN 2022)

1. Contexte historique et objectifs de l'opération

Les terrains du Rinderacker à Rixheim constituaient une enclave agricole d'environ 28 ha, comprise entre les secteurs déjà urbanisés de la rue des Romains au nord, de la rue de l'Aérodrome au sud, de la rue de Petit-Landau à l'ouest, et bordé par l'autoroute A35 à l'Est.

Ce vaste ensemble, bien situé et bien desservi, à proximité de l'échangeur de l'autoroute, était à même de répondre à la forte demande résidentielle dans ce secteur de l'agglomération mulhousienne, à proximité de l'usine PSA et du cœur d'agglomération, et facilement relié à l'aéroport Bâle-Mulhouse et à l'agglomération Bâloise. La situation et la visibilité depuis l'A35 étaient également autant d'atouts pour l'implantation d'activités économiques ;

Compte-tenu de la propriété morcelée, et afin de permettre un aménagement cohérent et bien relié aux ensembles urbains voisins, la municipalité de Rixheim a souhaité engager une procédure de ZAC qui, pour raison de compétence, a été portée par la Communauté de Communes de d'Ile Napoléon qui venait d'être créée en 1999.

Les grands principes d'aménagement ont été fixés en 2002 suite au lancement d'une concertation initiée en 2000, et qui avait fixé les objectifs suivants :

- Permettre la création d'environ 250 logements dont 50 logements locatifs sociaux (20%), principalement sous forme d'habitat horizontal et aéré, ainsi que l'accueil d'activités économiques ;
- Organiser un triple écran paysager et phonique entre l'A35 et les nouvelles zones résidentielles, par l'implantation d'un merlon, d'un espace vert planté intermédiaire et de la zone d'activités économiques ;
- Accueillir une nouvelle implantation de la brigade de gendarmerie de Rixheim ;
- La mise au gabarit de la rue de l'Aérodrome pour les besoins exclusifs de la ZAC ;
- Les autres équipements ainsi que les réseaux voisins étaient jugés suffisamment capacitaires pour accueillir les nouvelles constructions et les nouveaux habitants.

La zone d'aménagement concerté (ZAC) a été créée le 28 novembre 2003 par délibération du Conseil de Communauté de l'Ile-Napoléon. Celui-ci a validé le recours à l'expropriation pour compléter la maîtrise foncière le 10 août 2004, ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC et la conclusion d'une convention publique d'aménagement avec la SARL Frank Immobilier le 26 octobre 2004, missionnée pour conduire les travaux et la commercialisation de la zone.

Trois avenants à la Convention Publique d'Aménagement avec Frank Immobilier ont été approuvés afin d'ajuster le programme de l'opération :

- **Avenant n°1** : intégration dans le programme d'équipements publics de la réalisation d'une chaufferie et d'un réseau de chaleur desservant l'ensemble de la ZAC (et se substituant au réseau de gaz initialement prévu), sous maîtrise d'ouvrage et financement de la Communauté de Communes, traduisant la mise en œuvre de la politique de développement durable de l'intercommunalité.
- **Avenant n°2** : suppression de la réalisation de la desserte gaz du programme d'équipements publics, compte-tenu de la création du réseau de chaleur.
- **Avenant n°3** : intégration de travaux d'extension de l'école de la rue des Romains dans le programme d'équipements publics, sous maîtrise d'ouvrage communale et à charge de l'aménageur.

2. Equipements publics réalisés

Les équipements publics consistaient en majorité à des aménagements classiques de voiries réseaux divers pour desservir les terrains constructibles, comprenant les voiries, les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de télécommunications et d'éclairage public.

Un réseau de chaleur a également été créé, desservant la grande majorité des lots. Il est à noter que le réseau créé à l'occasion de la ZAC a servi d'ossature de base pour s'étendre ensuite vers le centre-ville de Rixheim, certains quartiers résidentiels de la rue d'Ottmarsheim ainsi que vers le centre nautique de l'Île-Napoléon.

Un merlon planté doublé d'un espace vert a également été mis en œuvre entre le secteur dédié aux activités économiques et le secteur résidentiel, et ce afin notamment de créer un écran vis-à-vis de l'A35.

On peut également préciser que plusieurs équipements publics se sont implantés dans le périmètre de la ZAC, même si ils n'étaient financièrement pas compris dans le programme d'aménagement :

- La brigade de la gendarmerie nationale,
- La chaufferie communautaire alimentant le réseau de chaleur,
- Les ateliers municipaux de Rixheim.

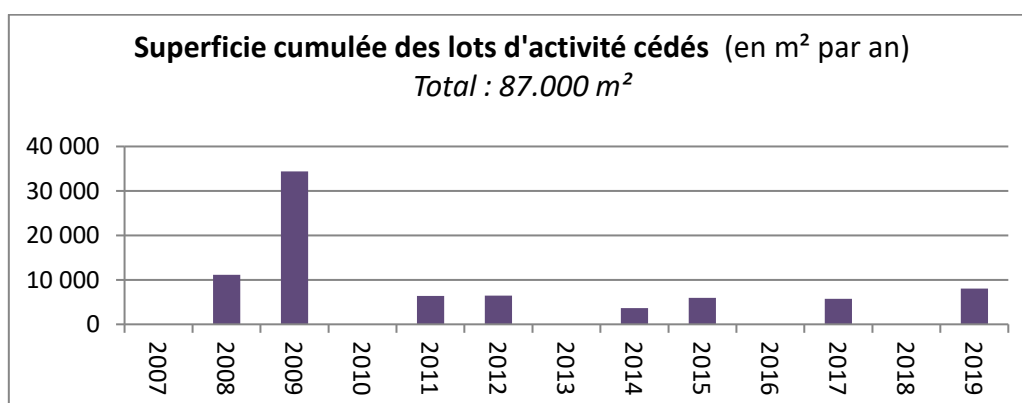
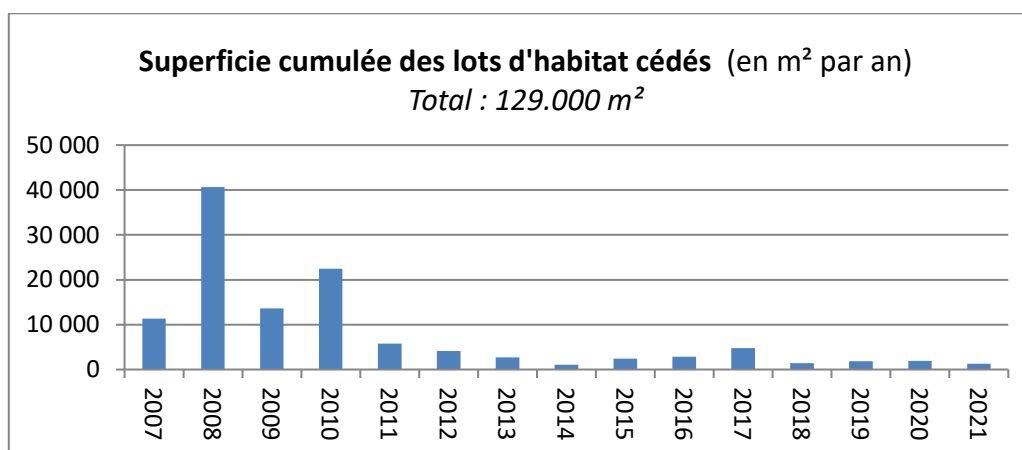
L'ensemble des travaux d'aménagement ont été réalisés en un bloc, avec un démarrage des travaux en 2007. Ils ont été définitivement réceptionnés et remis à la commune de Rixheim en 2012 et 2013, et 2019 pour la rue de Pologne. Seule l'emprise foncière relative à la rue de Pologne demeure à transférer.

3. Programme de l'opération

Sur les 27 ha de l'opération, le programme global de constructions prévoyait :

- 13 hectares cessibles pour l'habitat, répartis sur 54 lots représentant 42 500 m² de surface de plancher.
- 8,7 hectares cessibles pour des activités économiques, répartis sur 18 lots représentant 35 000 m² de surface de plancher.
- Le solde étant occupé par les équipements publics créés (voiries, merlon, espaces verts).

Tous les lots ont été commercialisés, à un rythme comparable pour l'habitat et les activités économiques, avec une très forte commercialisation les premières années entre 2007 et 2010, puis un ralentissement notable les années suivantes avec des ventes régulières mais à un rythme beaucoup plus réduit.



Cette commercialisation en deux temps épouse le rythme de croissance que l'on retrouvait alors sur le reste de l'agglomération, avec un ralentissement net après 2010 (impact de la crise économique et financière de 2008). Ils sont résumés dans les deux graphiques ci-dessus.

3.1.1 Commercialisation des lots à vocation d'habitat

Le rythme privilégiait en début d'opération, pour les lots à vocation d'habitat, les différentes opérations collectives, qui représentent le volume le plus important : Immobilière 3F, Habitats de Haute-Alsace, Néolia, Carrés de l'Habitat.

L'opération visait également à respecter la part de 20% de logements sociaux. Aujourd'hui, 115 logements sociaux existent au sein de l'opération :

- Habitats de Haute-Alsace : 51 logements (habitat collectif)
- Immobilière 3F : 32 logements (maisons en bande)
- Néolia : 32 logements (maisons jumelées)

Au final, l'opération a répondu à son objectif de diversité de l'habitat, tant concernant la répartition entre logements locatifs sociaux et de logements en accession, et pour la diversité des formes urbaines (individuel pur, individuel groupé, collectif).

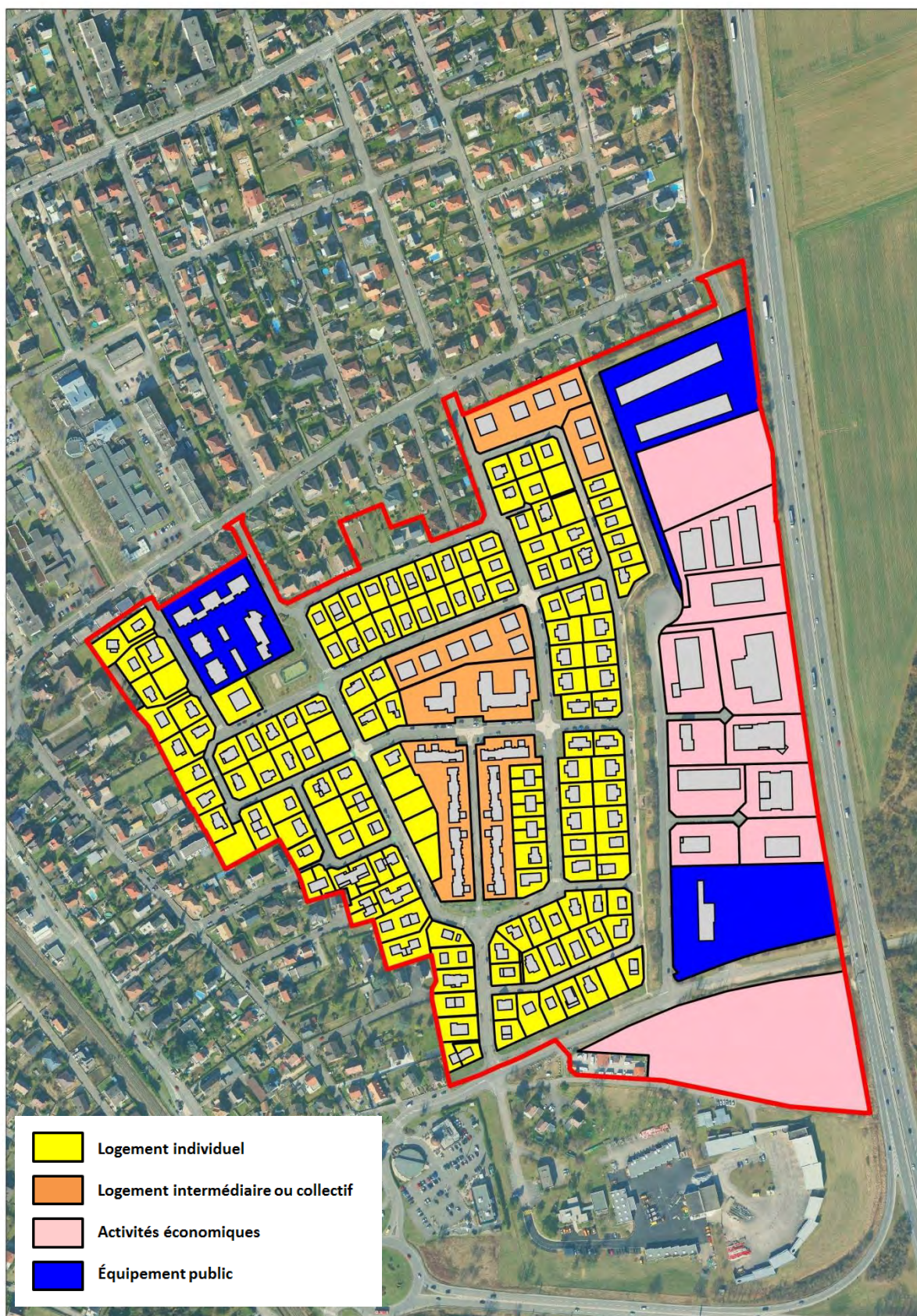
3.1.2 Commercialisation des lots à vocation d'activités

Les lots à vocation d'activités ont connu une commercialisation comparable tout au long de l'opération. A noter que le lot cédé initialement à la société ATAC (groupe AUCHAN), au sud de la rue de l'Aérodrome n'a jamais été bâti, la société n'ayant jamais mis en œuvre l'autorisation commerciale qu'elle avait obtenue pour la réalisation d'un supermarché. Sa construction se fera dans le respect des règles du PLU en vigueur.

Aujourd'hui les entreprises implantées opèrent notamment dans des domaines variés, sans dominantes spécifiques :

- Aide à domicile
- Service aux entreprises
- Bâtiment
- Paysage
- Constructions électriques
- Automobile

On décompte 40 établissements dont la moyenne dispose de salariés, pour un nombre d'emplois privés d'environ 200 (source : INSEE, SIRENE), auxquels s'ajoutent les agents publics de la gendarmerie nationale et des ateliers municipaux de Rixheim.



Carte de la commercialisation
 (Photo aérienne IGN & cadastre 2022)

NB : certaines constructions n'apparaissent pas car ne sont pas encore mise à jour dans le cadastre

4. Justification de la suppression

Les objectifs de création de logements et d'activités économiques ont été atteints avec la commercialisation et la construction de l'ensemble des lots à l'exception du lot d'activité à vocation commerciale susmentionné, en respectant le parti d'aménagement initial.

La concession d'aménagement est également arrivée à échéance, l'ensemble des équipements publics ayant été réalisés, et remis à la ville de Rixheim, gestionnaire ; seule le transfert foncier de la rue de Pologne demeure à réaliser. Aussi, le maintien de la ZAC n'est plus, par voie de conséquence, justifié.

Il apparaît dès lors opportun de la supprimer dans le respect des dispositions de l'article R.311-12 du code de l'urbanisme aux termes duquel « *la suppression d'une ZAC est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article [L. 311-1](#), pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression (...) La décision qui supprime la zone (...) fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article [R. 311-5](#).* »

5. Effets de la suppression

La suppression de la ZAC a pour effet de mettre fin à toutes les dispositions juridiques particulières à la zone.

5.1.1 Conséquences sur la fiscalité de l'urbanisme

La suppression rend à nouveau applicable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, la perception de la part communale de la taxe d'aménagement dont l'application avait été supprimée par la création de la ZAC.

L'article L.331-16 du code de l'urbanisme précise que « *lorsqu'une zone d'aménagement concerté est supprimée, la taxe d'aménagement est rétablie de plein droit pour la part communale ou intercommunale. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (...) fixe le taux de la taxe pour cette zone dans les conditions prévues à l'article [L. 331-14](#).* »

5.1.2 Conséquence sur le plan local d'urbanisme de la commune de Rixheim

L'entrée en vigueur de l'acte de suppression de la ZAC n'aura pas d'effets car les règles d'urbanismes étaient dès le départ fixées par le Plan Local d'Urbanisme de Rixheim. Aucun Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) propre à la ZAC n'avait été mis en œuvre.

5.1.3 Conséquences sur la division des terrains

Toutes les divisions foncières postérieures à l'entrée en vigueur de l'acte de suppression seront soumises au régime de droit commun.

5.1.4 Conséquences sur la gestion des droits à construire et des prescriptions contenues dans le cahier des charges de cession de terrain (CCCT)

L'article L.311-6 du code de l'urbanisme précise que « (...) *le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains.* »

Les CCCT, qui ont tous été approuvés postérieurement à la date du 13 décembre 2000, deviennent donc caducs à la date de suppression de la ZAC, à l'exception des dispositions contractuelles entre co-lotis (titre III du CCCT). Dès lors, les dispositions applicables sont limitées à celles contenues dans le PLU.

6. Bilan financier

Aucune participation publique n'a été versée dans le cadre de la réalisation de la ZAC, dont l'aménagement avait été concédé à la société Frank Immobilier. Celle-ci avait pris entièrement à sa charge le risque financier relatif à l'opération.

Il n'y a donc ni déficit ni excédent pour la collectivité concédante.

La valeur des équipements publics créés était estimée à 7,589 M€ HT en 2009, hors réseau de chaleur directement pris en charge par la communauté de communes (estimé à 4,213 M€ HT) et extension de l'école de la rue des Romains (estimé à 700 k€ HT).

La valeur du foncier était estimée à la même période à 5,2 M€ HT.

Le budget total de l'opération était estimé à 17,9 M€ HT.