MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 24 juin 2024

64 élus présents (104 en exercice, 25 procurations)

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

PLU DE LA VILLE D'ILLZACH : APPROBATION DE LA REVISION (532/2.1.2/2429C)

Rappel du contexte

Par délibération en date du 20 septembre 2017, le conseil municipal d'Illzach a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a défini les modalités de la concertation publique.

Cette révision a été engagée pour répondre aux nouveaux enjeux environnementaux définis par les lois Grenelle et ALUR ainsi qu'aux principaux objectifs qui se déclinent comme suit :

- Repenser le projet communal en fonction de l'évolution de plusieurs projets sur la commune et conforter le niveau des infrastructures et des services mis à la disposition de la population :
  - Engager une réflexion sur le déploiement des écoles : rénovation, restructuration et regroupement pour créer « l'école du futur » à Illzach ;
  - Encadrer la modernisation des équipements sportifs en un pôle « Cité des Sports » ;
  - Rendre possible la réalisation d'un projet d'écoquartier intercommunal à proximité du Canal du Rhône au Rhin, incluant des équipements publics ;
  - Etudier le devenir de la partie nord qui avait vocation à recevoir le lycée Bugatti, ce dernier devant demeurer à son emplacement actuel ;
  - Etudier la possibilité d'introduire une certaine mixité de l'utilisation des sols dans les friches ou les zones en voie de mutation proches ;
  - Renforcer la coulée verte au sud d'Illzach en développant des espaces naturels, agricoles et ou maraichers en partant du Mülhenfeld jusqu'aux terrains déjà cultivés de la zone nord de la commune.

- Adapter le zonage et le règlement qui s'y appliquent afin de répondre plus finement aux spécificités des différents sous-secteurs urbains de la commune notamment liés au changement de vocation de certaines parcelles ;
- Encadrer le devenir des sites économiques vacants ou mutables, en particulier par la rédaction d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Diversifier l'offre de logements neufs dont une part de logements aidés de qualité par la réalisation de nouvelles constructions sur des terrains mutables bien localisés ;
- Redynamiser la zone d'activités de l'Ile Napoléon ;
- Permettre le renforcement des plantations dans la zone agricole nord de la commune, en faveur d'une plus grande biodiversité et de la constitution de continuités écologiques.

<u>Débat du PADD</u>

Le diagnostic territorial puis la formalisation d'enjeux ont abouti à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui est une des pièces maitresses d'un PLU car il définit le projet politique de la commune. En application de l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur ses orientations doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal. Ce dernier s'est tenu le 16 décembre 2019 autour des orientations suivantes :

- Préserver et conforter le fonctionnement urbain ;
- S'appuyer sur le potentiel de renouvellement urbain que constituent les sites en friche pour développer l'offre de logements ;
- Mobiliser les dents creuses en tenant compte du contexte urbain ;
- Assurer l'équilibre entre densification urbaine et préservation du cadre de vie des habitants ;
- Permettre la création d'un projet d'écoquartier intercommunal avec les communes de Riedisheim et Rixheim ;
- Réorganiser l'offre d'équipements ;
- Redonner de la cohérence et de la lisibilité au paysage urbain ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune ;
- Rendre accessible la ville et son environnement aux modes doux ;
- Maintenir l'outil agricole par la préservation des terres agricoles ;
- Préserver les espaces naturels (protéger et mettre en valeur le Mühlenfeld et préserver les jardins familiaux) ;
- Préserver et favoriser la remise en état des continuités écologiques (mise en valeur des cours d'eau, prise en compte de la trame verte et bleue existante et à recréer, améliorer la trame verte urbaine) ;
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques ;
- Relancer la croissance démographique et renforcer la part des ménages d'actifs avec enfants ;
- Optimiser les systèmes de mobilités ;
- Favoriser le processus d'autonomie énergétique à travers des opérations d'aménagement exemplaires et augmenter la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique d'Illzach ;
- Maintenir voire améliorer la qualité de la desserte en communication ;
- Maintenir un niveau d'emplois sur le territoire et favoriser la mutualisation des espaces communs en zones d'activités ;

- Favoriser la découverte des espaces agricoles et naturels et améliorer l'offre en équipements à destination de loisirs ;
- Prioriser le développement dans les enveloppes urbaines de la ville et lutter contre l'étalement urbain ;
- Opter pour une densification maitrisée et adaptée au contexte ;
- Optimiser le foncier voué à l'activité économique.

Jusqu'au 1er janvier 2020, date à laquelle m2A est devenue compétente en matière de « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », cette procédure a été menée par le Maire d'Illzach conformément aux exigences de l'article L153-9 I du Code de l'Urbanisme, son conseil municipal a par délibération en date du 20 janvier 2020, donné son accord à la poursuite et à l'achèvement de cette procédure par m2A. Depuis, le Président de m2A a conduit la procédure de révision en étroite collaboration avec Illzach.

Par délibération en date du 26 juin 2023, le Conseil d'Agglomération a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

Les consultations sur le projet arrêté et enquête publique

Conformément aux dispositions des articles L153-16 et L153-33 du code de l'urbanisme, le projet arrêté de PLU a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées à son élaboration, à la MRAe et à la CDPENAF. Les avis recueillis ont été joints au dossier soumis à enquête publique. Les observations formulées portent principalement sur :

- Le respect du fonctionnement agricole notamment lors de la création d'aménagements ou de plantation ;
- L'ajustement à la baisse de la projection démographique ;
- La production de logements locatifs sociaux ;
- Le reclassement de l'écoquartier de 2AU en A ou N ;
- La prise en compte la modification du PPRI ;
- L'intégration des différents porter à connaissance dans le rapport de présentation ;
- L'application par anticipation des règles du SRADDET ;
- La réalisation d'expertises « zone humide » en densification (dents creuses, friches, renouvellement urbain) ;
- La complétude du projet de PLU avec les informations liées à la pollution des sols ;
- L'identification des zones favorables au développement des énergies renouvelables.

Le projet de PLU arrêté a été soumis à enquête publique du 1er février au 1er mars 2024 inclus.

Les observations du public ont principalement porté sur :

- Les caractéristiques de transparence et de hauteur des clôtures en zone urbaine ;
- L'enfouissement des réseaux ;
- La limitation de la reconversion de la friche destinée à la création de l'écoquartier classée en 2AU pour la garder en espaces verts et pour le développement des modes doux sur site.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU assorti d'une réserve et d'une recommandation :

- (réserve) que soit modifié le point 5, chapitre I du PADD définissant la vocation de l'écoquartier en conséquence du changement de destination de la zone 2AU, préalablement destinée à la création d'un écoquartier mixte habitat, services et activités et projetée aujourd'hui pour accueillir des activités économiques, comme l'indiquent la ville d'Illzach et m2A.

- (recommandation) que soit complété l'article du règlement concernant la hauteur des clôtures en limites séparatives comme suggéré dans l'observation 1.

Il est proposé de répondre positivement à la réserve et ne pas donner suite à la recommandation du commissaire enquêteur demandant l'augmentation de la hauteur des clôtures en zone urbaine, cette disposition ne se justifiant pas au regard de l'impact paysager sur l'ambiance urbaine du secteur concerné et au titre de la sécurité routière.

Quant aux observations formulées par les PPA et le public, le projet de PLU a été modifié dans le respect des exigences de l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme selon le tableau de synthèse joint en annexe.

Le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil d'Agglomération est prêt à être approuvé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L153-21 ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019 ;

Vu la délibération en date du 20 septembre 2017 du Conseil Municipal d'Illzach prescrivant la révision de son PLU, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le débat au sein du Conseil Municipal d'Illzach sur les orientations générales du PADD en date du 16 décembre 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Illzach en date du 20 janvier 2020 donnant son accord à la poursuite de la procédure de révision par m2A

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 10 février 2020 approuvant l'achèvement de la procédure engagée par la ville d'Illzach.

Vu les avis rendus par les Personnes Publiques Associées ;

Vu l'avis de la CDPENAF ;

Vu l'avis de la MRAe ;

Vu l'arrêté n°2/2024 en date du 4 janvier 2024 soumettant le projet de révision à enquête publique ;

Vu le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 7 avril 2024 ;

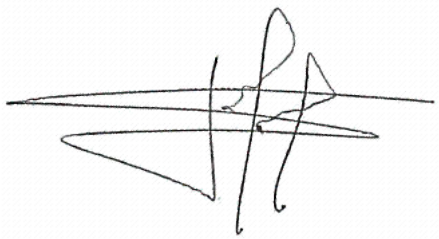
Considérant que le projet de PLU arrêté soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis et observations formulés par les Personnes Publiques Associées, le public et le rapport du commissaire enquêteur ;

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

- approuve les modifications apportées au projet de PLU arrêté ;
- approuve le projet de PLU de la commune d'Illzach tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- autorise le Président ou son représentant à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- indique que conformément aux dispositions de l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie d'Illzach et dans les locaux de Mulhouse Alsace Agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- dit que la présente délibération sera :
    - transmise au Préfet,
    - affichée pendant un mois à la Mairie d'Illzach et au siège de Mulhouse Alsace Agglomération conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
    - sera publiée sur le portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions des articles L153-23 et R153-22 du Code de l'urbanisme.

PJ : Projet de PLU d'Illzach
- Synthèse des observations et des modifications apportées au projet de PLU arrêté

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

Le secrétaire de séance	Le Président
	
Jean-Luc SCHILDKNECHT	Fabian JORDAN

Pour toute demande de consultation de la délibération nº 2429C et de ses pièces jointes, merci de s'adresser au :

Service Urbanisme prévisionnel
33a avenue de Colmar
68100 MULHOUSE
Bâtiment Grand Rex

de 9 h à 11 h 30
et de 14 h 30 à 17 h

La délibération et ses pièces jointes sont également disponibles sur le site Internet du portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'urbanisme), à l'adresse suivante :
https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/