



PLAN LOCAL d'URBANISME

Commune d'Illzach



02 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



PLU approuvé par DCM du 20/06/2014

Le Maire
Jean-Luc SCHILDKNECHT

| | DATE | DESCRIPTION | REDACTION/VERIFICATION | APPROBATION | N° AFFAIRE : 11 231 | Page : 2/15 |
|---|-----------|------------------|------------------------|-------------|---------------------|-------------|
| 0 | août 2012 | Version discutée | OTE - | JF.B. | | |
| 1 | Nov. 2012 | PPA1 | | | | |
| 3 | Juin 2014 | APPROBATION | | | | |
| | | | | | | |

CHA

1. Optimiser l'utilisation du foncier

1.1. S'APPUYER SUR LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUE CONSTITUENT LES SITES EN FRICHE POUR DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS

La ville, dont le potentiel de développement urbain est limité, considère la réutilisation des friches (S.I.P.P, TIVAL, le site de l'ancien collège rue St Jacques, l'ancien Caesar ...) comme autant de chances de conforter et de redéfinir la politique d'urbanisme d'Illzach.

En effet, leurs emprises conséquentes (et notamment S.I.P.P. avec environ 29 380m²), ainsi que leur localisation, sont des atouts qui permettent une urbanisation « plurifonctionnelle » pouvant mêler sur un même site des opérations d'habitat, des activités de services et/ou de commerces de proximité pour les habitants.

Ces nouveaux projets seront appelés, dans la mesure du possible, à intégrer certainement des objectifs environnementaux (énergies renouvelables, capital « Eau », matériaux...).

1.2. MOBILISER LES « DENTS CREUSES »

Même s'ils restent limités en surfaces globales, un certain nombre d'espaces non construits situés en bordure des voies équipées sont aujourd'hui constructibles et intégrés en zone urbaine. Ils représentent un potentiel mobilisable à très court terme.

Toutefois, ce sont des espaces qui relèvent très largement de l'initiative privée, qui peut se traduire par des projets aux dimensions très variables. En outre, ces terrains peuvent aussi bien être utilisés pour de l'habitat que pour des activités économiques, en fonction du secteur dans lequel ils sont situés.

Ils représentent un potentiel d'environ 2,6 ha qui se répartissent sur l'ensemble de la zone urbaine.

1.3. ASSURER L'EQUILIBRE ENTRE DENSIFICATION URBAINE ET PRESERVATION DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

Les secteurs d'urbanisation pavillonnaire peuvent faire l'objet d'une densification relative, en fonction des typologies urbaines observées. Cette densification s'entend davantage par une « adaptabilité » des logements. Il s'agit surtout de favoriser l'évolution des constructions pour l'accueil d'enfants ou de parents, sans remettre en cause le cadre de vie des quartiers considérés. Des constructions supplémentaires pourront s'implanter dans ces quartiers à condition de s'intégrer dans la typologie bâtie.

1.4. MAINTENIR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Les espaces naturels et agricoles constituent des lieux de « respiration urbaine » dans un territoire très urbanisé. Situés au nord d'Illzach pour les espaces agricoles (en zone inondable de l'III), et essentiellement au Mühlenfeld pour les espaces naturels, l'objectif de la ville est de ne pas augmenter la ponction sur ces sites.

2. Renforcer le développement économique

2.1. MAINTENIR LE NIVEAU D'EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE

↳ **Renforcer le rôle structurant à l'échelle de l'agglomération de la zone de l'Île Napoléon**

Le secteur de l'Île Napoléon, à cheval sur les communes d'Illzach, Rixheim et Sausheim, constitue un pôle majeur dans l'armature économique du grand territoire. Il résulte d'un partenariat entre Illzach, Rixheim, Sausheim, m2A et la Chambre de Commerce et d'Industrie, et dont la maîtrise échappe en grande partie à la ville d'Illzach.

Les activités industrielles, artisanales, commerciales et d'hébergement hôtelier y sont particulièrement présentes, sur des emprises et selon des typologies bâties très diversifiées. Cette diversité permet de répondre aux besoins d'un panel très large de types d'activités.

La ville entend préserver et renforcer cette richesse.

A cette fin, elle souhaite favoriser le développement de la zone au sud du Canal du Rhône au Rhin, en s'appuyant sur le transport fluvial. Avec l'appui de la Chambre de Commerce et d'Industrie Sud Alsace Mulhouse, l'aménagement des espaces situés entre le Canal et la limite communale permettra le développement et la valorisation de ce mode de déplacement par voie d'eau.

Des aménagements routiers (carrefours giratoires) et de circulations douces (cheminements cyclables et piétons) favorisant des accès multimodaux seront à prévoir à l'échelle intercommunale, puisque l'essentiel devrait se situer en dehors du territoire communal d'Illzach

↳ **Inscrire la démarche économique communale dans les objectifs politiques intercommunaux**

Illzach constitue, à l'image d'autres communes de la proche périphérie de Mulhouse, un réservoir d'emplois à l'échelle de l'agglomération et au-delà.

A ce titre, la politique économique du territoire communal s'inscrit dans celles réfléchies et définies à l'échelle intercommunale, dans un objectif de cohérence et de continuité des actions et réflexions engagées. Le projet communal constituera ainsi un relais local des objectifs supra-communaux, initiés par la Communauté d'Agglomération (m2A) et d'autres structures.

Préserver la zone commerciale de l'Île Napoléon

Les évolutions des modes de consommation, liées pour partie au développement de l'e-commerce et à la croissance des circuits courts amèneront à terme une remise en question des structures commerciales classiques. Toutefois, la ville entend préserver l'hypermarché ainsi que la zone commerciale de l'Île Napoléon, en permettant son évolution et une plus forte densification d'activités commerciales pour qu'elles répondent aux aspirations actuelles (surfaces commerciales plus petites, plus grande diversité des types de commerces...).

Anticiper l'évolution de sites de l'industrie traditionnelle

Certaines activités de l'industrie traditionnelle connaissent aujourd'hui des difficultés économiques. Implantées en dehors des zones d'activités, leurs emprises constituent des espaces à enjeux, d'autant plus importants sur un territoire où le foncier est très rare.

Sans remettre en cause leurs possibilités d'évolution économique, ces sites pourront faire l'objet de réflexions quant à leur réutilisation à plus long terme. Les élus souhaitent, dans la zone urbaine à dominante d'habitat, réorienter au mieux la mutation de ces entreprises industrielles au bénéfice de vocations plus proches de celles de l'habitat.

Développer la mixité des fonctions, dans le respect du cadre de vie des habitants

Les activités économiques d'Illzach sont réparties de façon inégale dans les différentes zones bâties. Certains quartiers (notamment d'habitat individuel) sont quasi exclusivement réservés à l'habitat, alors que d'autres constituent de réels quartiers comportant des activités artisanales et des commerces. Ces derniers sont toutefois peu liés aux besoins des habitants.

L'objectif communal est de favoriser une mixité des fonctions urbaines (regroupant habitat, services et activités commerciales de proximité).

Préserver le dynamisme du Cœur de Ville

Le centre-ville d'Illzach est particulièrement propice à une mixité des fonctions déjà présente et favorable au dynamisme local de la commune. La commune entend valoriser ce potentiel et maintenir les commerces de proximité et les services au Cœur de Ville.

↪ **Prendre en compte les besoins des activités artisanales et industrielles des différentes zones existantes (stockage, stationnement, développement propre aux activités,...)**

Afin de pérenniser les activités artisanales et industrielles déjà implantées dans la ville, dans des zones spécifiques (rue de Kingersheim par exemple), le projet communal vise à prendre en compte les besoins de ces activités, dans leur fonctionnement actuel, mais aussi dans le cadre de projets d'évolution : ces besoins peuvent s'exprimer de façon différenciée selon la nature et la taille de l'activité. Ils se traduisent en termes de besoins de stockage, d'espaces de stationnement ou de nouveaux bâtiments.

2.2. FAVORISER LA MUTUALISATION DES ESPACES COMMUNS EN ZONE D'ACTIVITE

Dans un souci d'économie de foncier, la commune engagera des réflexions permettant la mutualisation de certains espaces. Il s'agit en effet de favoriser une utilisation commune à plusieurs activités sur une même zone d'espaces tels que le stationnement, la restauration d'entreprise, des lieux de réunion, L'objectif est double : répondre à des besoins très souvent communs à toutes les entreprises, et limiter leurs emprises foncières en favorisant une gestion partagée.

2.3. MAINTENIR L'OUTIL AGRICOLE PAR LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES

La ville entend préserver les terres cultivées, en tant qu'outil de travail des exploitants agricoles. Les espaces agricoles (au nord du ban communal) et naturels (notamment sur le site du Mühlenfeld,) sont à préserver de l'urbanisation.

3. Renforcer l'attractivité de la commune pour relancer son dynamisme démographique

3.1. UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE AMBITIEUX, MAIS NEANMOINS REALISTE

Alors que la population de l'ensemble de l'agglomération mulhousienne connaît une progression, relativement limitée, mais constante, Illzach a vu sa population diminuer. Cette diminution résulte essentiellement du vieillissement de la population (exceptionnellement jeune dans les années 1960-1970), de la réduction significative du nombre de familles très nombreuses et de la dédensification du quartier du Chêne-Hêtre (2 tours de 60 logements chacune).

Afin d'enrayer ce processus, la ville s'inscrit dans un objectif d'accueil de population, visant une augmentation d'environ 1 500 habitants, l'objectif étant d'approcher les 16 000 habitants à l'horizon 2025. Ce chiffre constitue un objectif souhaitable et raisonnable, favorisant une dynamique sociale et économique sur le territoire.

3.2. RENFORCER LA PART DES MENAGES D'ACTIFS AVEC ENFANTS

↳ Rééquilibrer la structure sociodémographique d'Illzach

La perte démographique enregistrée s'explique pour une large part par un faible renouvellement générationnel. Pour inverser le processus, la collectivité se fixe comme objectif d'attirer une population plus jeune, composée de jeunes ménages d'actifs, susceptibles de trouver sur place un niveau d'emplois, de logements et d'équipements à même de les fixer durablement dans la commune et ainsi insuffler une nouvelle dynamique sociale et associative.

Pour ce faire, il convient de favoriser la réalisation de grands logements, ainsi que des logements dits « de standing », tant en accession à la propriété qu'en location, pour répondre aux besoins des familles, et plus particulièrement des catégories professionnelles intermédiaires et supérieures qui n'occupent pas la ville aujourd'hui. En effet, s'agissant des ressources des familles à l'échelle de la communauté d'agglomération, Illzach se situe aujourd'hui à l'avant-dernière place.

↳ **Renforcer la diversité de l'offre en logements**

L'objectif de la ville est de répondre aux besoins en logement de tous les habitants, quel que soit leur niveau de ressource. La commune entend valoriser des espaces pour toutes les classes d'âge et sociales.

La collectivité souhaite renforcer sa participation au développement du logement adapté, notamment celui lié à l'allongement de la durée de la vie (accessibilité du logement ou structure spécialisée).

Par ailleurs, la ville a marqué sa volonté de préserver et conforter l'accueil des ménages aux revenus plus modestes, en inscrivant un objectif de développement de l'offre de logements sociaux ambitieux. Il s'agit d'atteindre et de maintenir au moins une part de 20 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales.

A ce titre, elle s'inscrit dans les objectifs de production de logements fixés par le Programme Local de l'Habitat mis en œuvre par la Communauté d'Agglomération, c'est-à-dire créer 35 logements par an, dont une part significative de logements aidés.

↳ **Pérenniser la diversité de l'offre en logements**

Le parc de logements d'Illzach offre une diversité de logements qui favorise un parcours résidentiel complet (du logement des jeunes à celui des personnes âgées). Cette diversité constitue un atout que la ville va pérenniser et renforcer.

Ainsi, l'objectif de la ville est d'assurer une bonne répartition entre le logement individuel, le collectif et le logement intermédiaire.

↳ **Assurer l'adéquation entre les évolutions démographiques et les équipements**

Les évolutions démographiques actuelles (part toujours plus importante des personnes retraitées et des personnes âgées, notamment), mais aussi les besoins liés aux objectifs d'accueil de 1 500 personnes supplémentaires, nécessite, pour la ville, de disposer d'équipements en adéquation avec ces évolutions.

Cet objectif vise plus concrètement des équipements tels que multi-accueil, accueil périscolaire, logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, actions sociales permettant le maintien des personnes âgées dans leur domicile le plus longtemps possible...

De plus, la ville s'inscrit dans la démarche de la Région Alsace de modernisation et d'adaptation des lycées, par la prise en compte du projet de nouveau lycée Bugatti, qui trouvera son site d'implantation au nord de la ville, en limite avec Kingersheim.

↳ **Réorganiser l'offre en équipements**

Dans le prolongement de l'orientation précédente, la ville affiche sa volonté de réorganiser progressivement la répartition de ces équipements scolaires, mais aussi sportifs et de loisirs existants. En effet, cette redistribution doit

permettre la modernisation et les compléments aux équipements existants pour mieux répondre aux besoins des habitants.

3.3. OPTIMISER LES SYSTEMES DE MOBILITE

↳ **Déplacements, organisation de voies et déplacements doux**

Si la ville dispose d'un réseau de circulation relativement développé, ce réseau souffre néanmoins de nombreuses ruptures qui rendent les circulations douces plus difficiles. C'est pourquoi, elle entend améliorer le maillage des circulations cyclables et piétonnes, sur le territoire communal et à l'échelle intercommunale. Une partie des itinéraires s'inscrit, en effet, dans un système plus vaste, mis en œuvre à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

↳ **Transports**

Le Plan de Déplacements Urbains, ainsi que les politiques sectorielles de la Communauté d'Agglomération visent un développement des transports en commun, et en particulier le réseau de transports en commun en site propre. La Ville est directement concernée par la possibilité d'extension de la ligne de tram « Illzach vers la rue des Jonquilles et l'Eglise Saint Bernard ». Elle entend également s'inscrire dans le redéploiement du réseau de bus à très haut niveau de service, mais là encore les projets en cours prévoient une fin de parcours rue des Jonquilles.

En corollaire de ce projet, il s'agit également de pérenniser le parking relais « Nouveau Bassin », situé en limite de ban communal avec Mulhouse.

La ville est, en outre, engagée dans une démarche visant à réactiver le trafic des voyageurs sur la ligne de Mulhouse à Neuenbourg. A ce titre, elle entend favoriser la réalisation de l'arrêt SNCF de l'Ile Napoléon. Il s'agira de créer une plateforme multimodale avec parking voitures, garage vélos, arrêt bus autocars, dépose minute...

↳ **Valoriser le transport fluvial**

Dans le cadre du développement des activités économiques portuaires, le projet communal s'inscrit dans un objectif de valorisation du transport fluvial, en lien avec m2A qui porte le projet d'unité portuaire rhénane et notamment pour le transport de marchandises.

La valorisation possible du tourisme fluvial reste également une opportunité pour favoriser le dynamisme du territoire.

↳ **Associer le développement urbain à une amélioration du maillage entre les quartiers**

La ville est constituée de la juxtaposition de plusieurs quartiers qui ne sont pas toujours reliés entre eux, voire déconnectés parce que séparés par un « obstacle » physique (Canal, autoroute...).

A ce titre, le projet urbain vise à organiser la structure urbaine d'Illzach sur la base des liaisons douces qu'il conviendra de prolonger et/ou de développer.

↳ **Prévoir les dispositions adaptées à la gestion du stationnement**

La question du stationnement devient cruciale dans certains secteurs de la ville. En effet, compte tenu des distances à effectuer, l'utilisation de la voiture est dominante. Afin de mieux assurer les circulations, il est nécessaire de mieux penser la place du stationnement, quel qu'il soit :

- ✓ résidentiel
- ✓ lié aux migrations pendulaires,
- ✓ au centre ville
- ✓ à proximité des points de desserte en transport en commun

Des réponses adaptées seront définies, autant que faire se pourra, à l'échelle de chaque quartier ou des secteurs de renouvellement urbain.

↳ **Améliorer les accès aux lignes de transports en commun**

Sécuriser la circulation des transports en commun, notamment les axes des lignes de bus et les points de desserte

3.4. PRESERVER ET CONFORTER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

De manière globale, à l'échelle de l'ensemble des espaces urbanisés et à urbaniser, la commune entend veiller à une bonne articulation entre les différents quartiers.

Il s'agit donc de mettre en relation les liens physiques (voies, réseaux) entre les secteurs de services, les équipements, les transports en commun, et d'organiser les nouvelles opérations dans le prolongement du tissu bâti.

3.5. INVESTIR LES FRICHES POUR ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

↳ **Le site de la S.I.P.P. et le site TIVAL**

L'objectif communal dans ce secteur est d'organiser l'urbanisation de part et d'autre de la rue Hoffet en limite nord du ban, en lien avec les opérations récentes réalisées à Kingersheim. Les formes urbaines et la structuration viaire constituent des enjeux forts pour ce site. Celui-ci devra, à terme, constituer une réelle articulation entre Illzach et Kingersheim tout en affichant une entrée de ville aménagée à dominante d'habitat pour répondre

aux besoins en logements. Une certaine mixité aussi bien dans les typologies de bâti que dans les usages reste envisagée pour permettre le bon fonctionnement de ce secteur.

↪ **Site de l'ancien collège Jules Verne – rue Saint-Jacques**

Ce secteur, proche d'une zone d'habitat dense (opérations de logements collectifs), permet de réorganiser une « greffe » urbaine le long et à proximité de voies déjà largement urbanisées par ailleurs, en faisant le lien entre habitat collectif et habitat pavillonnaire.

↪ **Secteur du site « Caesar »**

Il s'agit d'un secteur en plein cœur urbain dans le quartier Vauban. Le but est ici d'assurer une continuité en douceur avec l'espace bâti aux alentours. Il s'agit d'assurer la cohérence urbaine en veillant à conserver l'image « résidentielle » du secteur et à assurer le bon fonctionnement urbain (proximité de voies très circulées).

3.6. MAINTENIR VOIRE AMELIORER LA QUALITE DE LA DESSERTE EN COMMUNICATION NUMERIQUE

↪ **Offrir une desserte de bonne qualité pour les technologies de l'information et de la communication et renforcer le haut débit**

Il s'agit de maintenir l'attractivité de la commune en renforçant la desserte en haut débit sur le territoire communal et de s'inscrire dans les démarches initiées par la Région Alsace en matière de communications numériques.

4. Préserver les espaces et paysages naturels

4.1. PRÉSERVER ET FAVORISER LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

↪ La mise en valeur des cours d'eau

Les cours d'eau (l'Ill, le Quatelbach, la Doller et le canal) et leurs berges constituent des espaces importants tant du point de vue du paysage que du fonctionnement des écosystèmes. En continuité des démarches qu'elle a poursuivies ces dernières années, la commune réaffirme sa volonté de préservation de ces secteurs, afin qu'ils participent pleinement au cadre de vie des habitants et au fonctionnement écologique.

↪ La prise en compte de la trame verte et bleue existante et à recréer

La commune souhaite garantir le maintien des continuités écologiques par la protection et le renforcement des ripisylves, la préservation des milieux boisés et prairiaux qui s'étendent de part et d'autre de l'emprise urbaine ainsi que préserver les espaces agricoles encore présents.

Des espaces de prairie et de parcs urbains jouant un rôle de liaisons « vertes » viendront également contribuer aux liens écologiques au sein des zones urbaines.

4.2. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune respecte les dispositions liées au risque d'inondation pour protéger les personnes et les biens. Les zones où l'aléa est le plus fort seront préservées de l'urbanisation.

Illzach comporte également un site industriel générant une protection contre le risque technologique. Les zones dites de « danger » définies autour des installations concernées sont prises en compte dans les modalités d'évolution de ces espaces. Des modifications du périmètre du risque des installations sur le site en lui-même ont déjà été engagées afin de réduire le risque de façon significative.

4.3. PRESERVER LES ESPACES NATURELS

Protéger le Mühlenfeld

Même s'il est découpé en deux espaces par l'autoroute, le Mühlenfeld est un espace naturel important par sa superficie et sa localisation au nord du Canal du Rhône au Rhin. Il constitue un enjeu fort pour la faune locale et un élément composant la trame verte, irriguée par la Doller et le Quatelbach.

La commune souhaite préserver ce site, tant pour ses richesses écologiques, paysagères et de support de promenade. La ville privilégiera une activité agricole qui prenne en compte la dimension environnementale du site.

Les espaces boisés résiduels seront également protégés, afin de préserver l'ensemble du massif forestier et ses abords immédiats.

Préserver les jardins familiaux

La commune dispose de trois secteurs de jardins familiaux répartis sur le territoire :

- le long de la rue de l'III,
- à proximité du cimetière
- et le long de la rue de Mulhouse.

Ce dernier secteur des Quatre Saisons est un vaste secteur de jardins familiaux, qui permet de répondre aux aspirations des ménages modestes de disposer d'un espace vert privatif (utilisés actuellement par des habitants de Mulhouse).

Il permet aussi de valoriser une agriculture « urbaine » et familiale qui constitue souvent un complément de revenus non négligeable.

La ville entend préserver plus particulièrement les secteurs de jardins familiaux situés le long de la rue de Mulhouse (Quatre Saisons) et celui situé à proximité du cimetière.

Pour le site localisé le long de la rue de l'III, si celui-ci devait être reconverti, la Ville s'engage à étudier toutes les solutions de compensation avec la Ville de Mulhouse.

Elle souhaite également valoriser le site du verger école.

5. Valoriser les paysages urbains

5.1. AMENAGER L'ENTREE DE VILLE AVEC KINGERSHEIM

Du fait de la conurbation avec les communes voisines, la lisibilité des entrées d'Illzach n'est pas toujours aisée. Le traitement des entrées de ville revêt ainsi des enjeux différents selon le site.

Du fait de la forte imbrication entre Mulhouse et Illzach, la seule entrée aujourd'hui marquée, et que la ville entend préserver, est celle depuis Sausheim par la RD 38.

En limite nord du ban d'Illzach, l'objectif est surtout d'organiser la cohérence du paysage urbain de part et d'autre de la rue Hoffet, en assurant une continuité urbaine avec l'espace TIVAL de Kingersheim. C'est dans cet esprit que s'inscrit plus spécifiquement le traitement urbain et paysager de la requalification du site S.I.P.P.

La Ville souhaite également favoriser une meilleure qualité urbaine des zones économiques, en redéfinissant les principes d'organisation des enseignes publicitaires (avenue de Fribourg, zone de l'Île Napoléon...).

5.2. PRESERVER LE CARACTERE DU CŒUR DE VILLE

La ville entend assurer l'insertion des nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes dans le respect du tissu bâti environnant (conservation des volumes et formes, quelle que soit la fonction) de façon à préserver la silhouette et le caractère multifonctionnel de ce quartier dynamique.

La commune souhaite en outre renforcer l'attractivité commerciale et de services de proximité de son Cœur de Ville pour maintenir son dynamisme.

5.3. GERER LES ZONES D'ARTICULATION URBAINE ENTRE LES DIFFERENTS USAGES

Certains espaces sont aujourd'hui à la frange entre différentes zones à usage très marqué. Ces franges sont souvent des espaces de transition mal définis, qui ont évolué au gré des opportunités. C'est pourquoi le projet communal entend mieux définir ces zones d'articulation, et notamment les franges entre espace économique et résidentiel, plus particulièrement entre espaces artisanaux/industriels et zones de logements collectifs (limites entre la zone d'activité de l'Île Napoléon et l'habitat).

Par ailleurs, consciente de l'importance des espaces de « nature » à la frange de la ville, elle entend conforter leur place, d'autant qu'ils sont rares et qu'ils contribuent fortement au cadre de vie des habitants.