

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de



Maîtrise d'Ouvrage de



MULHOUSE ALSACE

1. Rapport de présentation
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement écrit
- 4b. Règlement graphique - liste des emplacements réservés -
5. Annexes du PLU

PLU approuvé

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
d'Agglomération en date du
14 | 10 | 2024

Maîtrise d'Ouvrage et Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



Le Vice-Président
Rémy NEUMANN

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'ARTICLE L151-5 DU CODE DE L'URBANISME PRÉCISE QUE :

"Le projet d'aménagement et de développement durables **définit** :

1. **Les orientations générales** des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;
2. Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul".

Table des matières

I. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME DE L'ESPACE COMMUNAL.....	8
1. Préserver et conforter le fonctionnement urbain.....	8
2. S'appuyer sur le potentiel de renouvellement urbain que constituent les sites en friche pour développer l'offre de logements.....	8
3. Mobiliser les « dents creuses » en tenant compte du contexte urbain.....	8
4. Assurer l'équilibre entre densification urbaine et préservation du cadre de vie des habitants.....	9
5. Permettre la création d'un projet d'éco quartier intercommunal avec les communes de Rixheim et Riedisheim.....	9
6. Réorganiser l'offre en équipements.....	9
II. LES POLITIQUES A METTRE EN ŒUVRE EN FAVEUR DU PAYSAGE.....	10
1. Redonner de la cohérence et de la lisibilité au paysage urbain.....	10
2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune.....	10
3. Rendre accessible la ville et son environnement aux modes doux.....	11
III. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	12
1. Maintenir l'outil agricole par la préservation des terres agricoles.....	12
2. Préserver les espaces naturels.....	12
1) Protéger et mettre en valeur le Mühlenfeld.....	12
2) Préserver les jardins familiaux.....	12
3. Préserver et favoriser la remise en état des continuités écologiques.....	13
1) La mise en valeur des cours d'eau.....	13
2) La prise en compte de la trame verte et bleue existante et à recréer.....	13
3) Améliorer la trame verte urbaine.....	13
4. Prendre en compte les risques naturels et technologiques.....	13
IV. LES ORIENTATION GENERALES THEMATIQUES.....	14
1. L'habitat.....	14
1) Un objectif de relance de la croissance démographique.....	14
2) Renforcer la part des ménages d'actifs avec enfants.....	14
2. Les transports et les déplacements.....	15
1) Optimiser les systèmes de mobilité.....	15
3. Les réseaux d'énergie.....	17

1) Favoriser le processus d'autonomie énergétique à travers des opérations d'aménagement exemplaires.....	17
2) Augmenter la part des énergies renouvelables - EnR- dans le « mix énergétique » d'Illzach :.....	17
4. Le développement des communications numériques.....	17
1) Maintenir, voire améliorer la qualité de la desserte en communication	17
5. Le développement économique et l'équipement commercial	18
1) Maintenir le niveau d'emplois sur le territoire	18
2) Favoriser la mutualisation des espaces communs en zones d'activités	19
6. Les loisirs.....	20
1) Favoriser la découverte des espaces agricoles et naturels.....	20
2) Améliorer l'offre en équipements à destination de loisirs	20
V. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	21
1. Prioriser le développement dans les enveloppes urbaines de la ville et lutter contre l'étalement urbain.....	21
2. Opter pour une densification maîtrisée et adaptée au contexte.....	22
3. Optimiser le foncier voué à l'activité économique.....	22

AVANT PROPOS

Le PLU : Un projet pour la ville et ses habitants

Pour construire son Plan local d'urbanisme, la Ville d'Illzach a voulu s'appuyer sur un projet de territoire partagé et une stratégie de développement adaptée.

Située en périphérie de Mulhouse, la commune veut affirmer son identité urbaine, mais également agricole et naturelle, afin de préserver la qualité de son cadre de vie et se positionner par rapport aux communes environnantes et en particulier Mulhouse.

Face à cette imposante conurbation de près de 280.000 habitants, d'influence européenne et rhénane, qui s'affirme comme un pôle majeur, non seulement à l'échelle de la Région Grand Est, mais aussi à un niveau international, la ville d'Illzach doit y trouver sa juste place : affirmer son identité se tournant résolument vers l'avenir en conservant un cadre de vie de qualité et en protégeant ses ressources et entretenir avec la Ville Centre un dialogue constructif et des échanges fructueux.

Au regard de cette situation et des caractéristiques hétérogènes du territoire d'Illzach il convient de renforcer les éléments à mêmes de garantir l'unicité et la cohésion de l'ensemble de son espace en dépit des contraintes à venir. Les défis à venir imposent de définir les conditions d'un développement durable qui passe par : la gestion de la pression foncière, la préservation des espaces naturels et le maintien d'une activité agricole qui reste ancrée sur le territoire sur des terres de qualité.

L'activité industrielle et commerciale tient une place prépondérante dans l'économie de la ville et fait aujourd'hui partie de sa culture. Préserver son cadre de vie, ses valeurs et ses traditions constitue l'un des principaux objectifs du PLU d'Illzach

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Sur la base de l'analyse de l'état des lieux, les « points forts » et les « points faibles » du territoire communal sont les suivants :

Atouts

- Une situation à proximité immédiate de Mulhouse et profitant d'axes routiers, ferroviaires et fluviaux majeurs ;
- De nombreux emplois sur le territoire communal
- La variété des paysages et des fonctions à l'échelle de la commune (habitat dense, pavillonnaire, agricole, rives de rivière ou de canal, zone commerciale et industrielle...)
- Des espaces et équipements publics de qualité qui attirent de nombreux visiteurs ;
- Un grand Espace Naturel Sensible à mettre en valeur ;
- Une tradition de concertation bien établie

Faiblesses et contraintes

- Une population dont l'effectif diminue du fait d'un nombre de départs importants ;
- La faible part des hauts revenus
- D'importantes friches à réhabiliter dont les sols peuvent être pollués ;
- Le morcellement de l'urbanisation en différents quartiers séparés par des contraintes liées aux infrastructures de transport.
- Des circulations rapides qui traversent certains quartiers représentant une nuisance et un risque;
- Une zone économique fortement impactée par le PPRt et sa zone de délaissement (également une opportunité à long terme);
- Une importante vacance dans certains quartiers résidentiels du fait de la vétusté des bâtiments et d'un cadre de vie peu attractif.

I. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME DE L'ESPACE COMMUNAL

1. Préserver 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.

2. S'appuyer sur le potentiel de renouvellement urbain que constituent les sites en friche pour développer l'offre de logements

La ville, dont le potentiel de développement urbain en extension est limité, considère la reconversion des friches comme autant d'opportunités pour conforter et redéfinir sa politique d'urbanisme.

En effet, leurs emprises conséquentes représentent une quarantaine d'hectares auxquels s'ajoutent les sites toujours en activité mais dont la reconversion reste probable à court ou moyen termes. La localisation de ces friches au cœur du tissu bâti, permet 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 des objectifs environnementaux (sobriété énergétique, énergies renouvelables, capital « Eau », matériaux...) pour un urbanisme innovant et attractif.

3. Mobiliser les « dents creuses » en tenant compte du contexte urbain

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 propriétaires privés, sujets à une certaine rétention foncière, ce 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 9 ha qui se répartissent sur l'ensemble de la zone urbaine.

4. Assurer l'équilibre entre densification urbaine et préservation 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 au contexte urbain. Il s'agit surtout de favoriser l'évolution des constructions pour l'accueil de familles, 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 le bâti environnant tant en matière de densité que de typomorphologie.

De même, les quartiers au bâti aujourd'hui très dense, mais dont le taux de vacance s'avère très élevé, pourront être amenés à être réaménagés vers un mode d'habitat aux volumes moins imposants, notamment dans le cadre de l'ANRU, au quartier Jonquilles, ou dans le cas du Chêne-Hêtre.

5. Permettre la création d'un projet d'éco quartier intercommunal avec les communes de Rixheim et Riedisheim

L'attractivité et la bonne image du territoire passent aussi par la réalisation de projets innovants. La création d'un éco quartier intercommunal d'une soixantaine d'hectares sur les communes d'Illzach, Riedisheim et Rixheim s'inscrit dans cette logique. Sa localisation stratégique notamment sur l'ancienne friche SNCF ainsi que sur les rives du canal du Rhône au Rhin permet à la fois de mobiliser du foncier artificialisé et de renforcer les connexions urbaines entre Illzach, Rixheim et Riedisheim. C'est notamment dans cet objectif que la création d'une passerelle au-dessus du canal est envisagée.

L'urbanisation de ce site pourrait constituer soit un lieu de vie (création de logements mais également de commerces, de services à la population, d'entreprises pour développer une réelle mixité des usages), soit devenir un nouveau secteur d'activités innovant.

Il n'a par ailleurs pas vocation à être aussi dense que les espaces de requalification en cœur de ville. En revanche, il devra respecter des objectifs élevés en matière de performances énergétiques des bâtiments et de qualité de vie pour les futurs usagers.

6. Réorganiser l'offre en équipements

La ville affiche sa volonté de réorganiser progressivement la répartition de ses 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.

II. LES POLITIQUES A METTRE EN ŒUVRE EN FAVEUR DU PAYSAGE

1. Redonner de la cohérence et de la lisibilité au paysage urbain

Éléments de contexte :

Une ville qui juxtapose les formes urbaines très hétérogènes avec des contrastes d'échelles, d'architecture, des paysages très différents :

De la zone industrielle avec des grands tènements fonciers au centre ancien en passant par les grands ensembles, les lotissements, Illzach regroupe des quartiers très différents issus de l'urbanisation périphérique de la ville centre

Une ville traversée par des infrastructures, une ville d'agglomération qui concentre les axes de desserte de la ville centre

Des quartiers à l'urbanisme très typé et identitaire

Une ville en conurbation avec Mulhouse et les villes périphériques, avec beaucoup d'entrées de ville mais peu de passages marqués d'une ville à l'autre

- Travailler l'urbanisme des grands axes de circulations pour retrouver de la qualité urbaine, y compris en zone industrielle et commerciale
- Travailler l'insertion urbaine des projets de reconversion de friches et de dents creuses pour créer un paysage de qualité depuis les rues, les boulevards, dans le respect des formes urbaines qu'elles côtoient
- Préserver les formes urbaines caractéristiques de certains quartiers
- Travailler la qualité paysagère des entrées de ville et d'agglomération à la faveur des reconversions de friches le long de la rue de Mulhouse, rue Hoffet : qualité architecturale, insertion dans l'environnement, formes urbaines

2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune

Éléments de contexte :

Illzach est une ville avec un patrimoine végétal important :

Elle compte des parcs publics et jardins privés, de nombreux alignements d'arbres sur rue

Des espaces naturels et agricoles présents en ville, aussi bien en frange directe des quartiers, aux abords des infrastructures et en zone industrielle

Des franges urbaines arborées ménageant des reculs et des transitions entre l'espace agricole et l'espace urbanisé

Une ville marquée par l'eau, traversée par l'Ill, la Doller, le Quatelbach et les paysages qui y sont liés

- Préserver le patrimoine végétal en ville voire le renforcer
- Poursuivre l'intégration paysagère des limites d'urbanisation en contact avec les espaces agricoles et naturels
- Intégrer l'urbanisation depuis les espaces agricoles et naturels et les grandes infrastructures :
 - poursuivre la végétalisation des franges
 - travailler l'intégration des gros volumes bâtis notamment industriels, en entrée de ville.

3. Rendre accessible la ville et son environnement aux modes doux

Illzach a un réseau de circuits qui permettent de se promener dans les espaces naturels et forestiers de la ville et de rejoindre les espaces naturels et agricoles, les pistes cyclables en périphérie de l'agglomération

Illzach est une ville très étendue mais avec des atouts pour les déplacements à vélos : proche de Mulhouse, des lieux de travail et d'équipements

- Renforcer le maillage des réseaux de pistes cyclables dans la ville pour :
 - offrir des alternatives aux déplacements motorisés,
 - relier la ville et les espaces naturels et agricoles,
- Permettre la traversée à pied et à vélo du Mühlenfeld tout en préservant les espaces agricoles et naturels

III. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1. Maintenir l'outil agricole par la préservation des terres agricoles

La ville entend préserver les terres cultivées en tant qu'outil de travail des exploitants agricoles, et entend développer la mise en valeur pédagogique et récréatives de ces espaces. Les espaces agricoles (au Nord du ban communal) et naturels (notamment sur le site du Mühlenfeld) sont à préserver de l'urbanisation. Trois sites retiennent par ailleurs l'attention pour d'éventuels projets de fermes urbaines pédagogiques, au Nord de la commune, au Sud-Est du canal et dans le Mühlenfeld.

2. Préserver les espaces naturels

1) Protéger et mettre en valeur le Mühlenfeld

Même s'il est découpé en deux entités 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 et son classement récent en Espace Naturel Sensible. Les espaces boisés résiduels seront également protégés. Des cheminements doux pourront néanmoins les traverser si nécessaire, l'objectif étant à terme de relier les deux espaces séparés par la bretelle de sortie de l'A36 et de renforcer les liaisons douces Est-Ouest et Nord-Sud au sein de la commune.

2) 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 (quartier « Quatre Saisons »).

Ce dernier secteur des Quatre Saisons est un vaste secteur de jardins familiaux, qui permet de répondre aux aspirations des ménages modestes à 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.

La question du déplacement de toute ou partie des jardins familiaux du quartier Quatre Saisons, en concertation avec la ville de Mulhouse, est envisagée, tant pour permettre une requalification de la rue de Mulhouse en renforçant son caractère urbain, que pour relocaliser les jardins sur un espace plus propices à l'activité de maraîchage et d'agrément.

3. Préserver et favoriser la remise en état des continuités écologiques

1) La mise en valeur des cours d'eau

Les cours d'eau (l'Ill, le Quatelbach, la Doller et le canal du Rhône au Rhin) 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.

2) 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.

3) Améliorer la trame verte urbaine

Malgré son caractère très urbain, Illzach reste une commune très verte. Des parcs, des jardins, des alignements d'arbres et certains cœurs d'îlots jouent un rôle de trames vertes urbaines et contribuent au cadre de vie des habitants. La protection des éléments remarquables existants mais également le développement d'éléments naturels au sein des projets d'urbanisation devra permettre de renforcer ce réseau au sein du tissu bâti. La densification ne doit pas s'opposer à l'amélioration de l'écosystème urbain et au bien-être des habitants.

4. 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 ont déjà été réalisées, réduisant l'impact du risque de façon sensible.

IV. LES ORIENTATION GENERALES THEMATIQUES

1. L'habitat

1) Un objectif de relance de la croissance démographique

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 (démolition de 2 tours de 60 logements chacune).

Afin d'enrayer ce processus, la ville s'inscrit dans un objectif d'accueil de population qui va dépendre directement du rythme de réalisation des opérations de requalification des friches, de densification du cœur de ville, mais également du lancement du programme d'éco quartier intercommunal.

En dehors des espaces directement mobilisables, la commune mettra en place une programmation pour faciliter l'échelonnement des opérations dans le temps pour ne pas déséquilibrer l'offre en logement neufs par rapport aux logements anciens.

2) Renforcer la part des ménages 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, d'équipements et de services à même de les fixer durablement dans la commune et ainsi insuffler une nouvelle dynamique sociale et associative. Pour ce faire, il convient de promouvoir la réalisation de grands logements, ainsi que de 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 sont peu représentées dans 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.

Conserver une offre de logements adaptés aux revenus modestes

L'objectif de la ville est de répondre aux besoins en logement de tous les habitants, quel que soit leur niveau de ressources. 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 en améliorant progressivement la qualité de l'offre en logements locatifs sociaux disponibles via la création de nouveaux logements ou la réhabilitation de l'existant.

La production de logements locatifs sociaux ne devra pas se faire au détriment de la diversité des typologies de logements. Il conviendra de sortir de la logique de production massive de petits logements, pour proposer également des logements de plus grande taille mais aussi d'éviter de produire, au sein des grosses opérations, une part trop importante de logements locatifs sociaux.

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, mais aussi les besoins liés aux objectifs d'accueil d'environ 1.000 habitants supplémentaires d'ici 2035, nécessitent, pour la ville, de disposer d'équipements et services en adéquation avec ces évolutions. Cet objectif, vise en fait à retrouver la population de la ville des années 1990 dont les équipements demeurent dimensionnés en conséquence. Toutefois, l'adaptation de ces derniers, notamment les équipements tels que multi-accueil, accueil périscolaire, logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, actions sociales doivent permettre d'assurer l'accueil de nouveaux habitants dans les meilleures conditions et le maintien des personnes âgées dans leur domicile le plus longtemps possible...

2. Les transports et les déplacements

1) Optimiser les systèmes de mobilité

Déplacements, organisation du réseau viaire et des 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 assurer de bonnes interconnexions 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.

Améliorer la desserte en transports collectifs

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'Île Napoléon. Il s'agira de créer une plateforme multimodale avec parking voitures, garage vélos, arrêt bus autocars, dépose minute... En plus de cet arrêt, la création d'une seconde gare, desservant Saint-Louis et Bâle, est envisagée au sein de l'éco quartier intercommunal, qui a vocation à être un espace proposant des modalités de déplacement alternatives à l'automobile.

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.

Enfin, le positionnement de l'éco quartier intercommunal, en bordure Sud du canal du Rhône au Rhin, doit être l'occasion de développer une desserte fluviale du secteur.

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 transports en commun

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

3. Les réseaux d'énergie

1) Favoriser le processus d'autonomie énergétique à travers des opérations d'aménagement exemplaires

La Ville est déjà engagée dans la transition écologique, il s'agit désormais d'accélérer sa mutation en misant sur la sobriété, le recours aux énergies renouvelables ou de récupération (EnR&R), la production d'énergie et l'innovation, à la fois à l'échelle du bâtiment et dans la conception du tissu urbain.

Le bâti résidentiel représente 40 % des consommations énergétiques alors que les secteurs économiques (tertiaire et industrie) sont les plus consommateurs à hauteur de 60 %.

Il conviendra de favoriser l'indépendance énergétique en permettant le développement des équipements utilisant des énergies renouvelables sur le territoire communal. L'écoquartier intercommunal devra être exemplaire en la matière. Néanmoins, les porteurs de projets sur les sites de requalification urbaine seront encouragés à mettre en œuvre des dispositifs favorisant la transition énergétique.

Il s'agit de mettre en œuvre différents principes pour améliorer la sobriété énergétique des bâtiments : améliorer la qualité des logements majoritairement énergivores, par la rénovation énergétique des bâtiments anciens et par la conception passive des bâtiments neufs, encourager les projets appliquant les principes du bioclimatisme.

2) Augmenter la part des énergies renouvelables - EnR- dans le « mix énergétique » d'Illzach :

Actuellement, la part d'utilisation d'énergie renouvelable représente 9 % (pour environ 3% d'EnR d'origine locale) dans la consommation d'énergie finale de la commune (hors transports).

La ville se fixe pour objectif d'atteindre une part de près de 15 % d'EnR d'origine locale d'ici à 2035 en misant notamment sur le potentiel de développement de la production d'énergie par le photovoltaïque mais aussi par d'autres sources et les possibilités de raccordement à des réseaux de chaleur. Pour atteindre cet objectif, il s'agira de faciliter et d'encadrer l'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques pour les particuliers et les entreprises, lorsque les toitures sont favorables en termes de pentes et d'exposition.

4. Le développement des communications numériques

1) Maintenir, voire améliorer la qualité de la desserte en communication

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 Grand Est en matière de communications numériques.

5. Le développement économique et l'équipement commercial

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.

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 de dynamisme de la zone commerciale de l'Île Napoléon, en permettant son évolution et une plus forte densification des activités commerciales pour qu'elles répondent aux aspirations actuelles (surfaces commerciales plus petites, plus grande diversité des types de commerces...), tout en prenant soin de limiter la concurrence envers le commerce de centre-ville.

Anticiper l'évolution de sites de l'industrie traditionnelle

Certaines activités de l'industrie traditionnelle ou artisanales 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.

Une attention particulière sera portée au devenir de l'Entrepôt Pétrolier de Mulhouse, qui engendre une servitude impactant une partie non négligeable de la zone d'activité. Le projet vise à offrir des possibilités de reconversion du site en cas de mutation ou de déplacement de cette activité.

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, situation liée à la structuration particulière de la commune, constituée de 2 entités historiques, Illzach et Modenheim. 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 définir une stratégie de développement de la mixité des fonctions urbaines et notamment du commerce en tenant compte de la nécessité de préserver le commerce en cœur de ville et de conserver l'attractivité de l'Île Napoléon, dans l'objectif de répondre aux besoins de plus en plus diversifiés de la population.

Préserver le dynamisme du Cœur de Ville

Le centre est particulièrement propice à une mixité des fonctions déjà présente et favorable au dynamisme local de la ville. La commune entend valoriser ce potentiel et maintenir, voire développer les commerces de proximité et les services au Cœur de Ville. La mixité des fonctions sera néanmoins régulée au profit de la fonction résidentielle, en ce sens que les nouvelles installations d'activités insérées au cœur de Ville, génératrices de nuisances, seront à proscrire.

Prendre en compte les besoins des activités artisanales et industrielles en cohérence avec leur localisation dans la ville

Le projet communal vise à prendre en compte les besoins des activités industrielles dans des secteurs ciblés car adaptés aux nuisances générées par ces activités. Pour les entreprises situées dans des espaces peu adaptés (présence d'habitat, services à la population...), il conviendra de favoriser la requalification des sites et d'offrir des possibilités de relocalisation adaptées à leurs besoins.

2) Favoriser la mutualisation des espaces communs en zones d'activités

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, les 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.

6. Les loisirs

1) Favoriser la découverte des 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 dans l'Espace Naturel Sensible du Mühlenfeld pour les espaces naturels, l'objectif de la ville est de ne pas augmenter la ponction sur ces sites mais également d'ouvrir ces sites, souvent très confidentiels, à la promenade.

2) Améliorer l'offre en équipements à destination de loisirs

La ville d'Illzach est bien pourvue en matière d'équipements à destination culturelle ou de loisirs, mais bon nombre d'entre eux sont vieillissants et dispersés sur le territoire communal. Le PLU devra offrir un cadre favorable à la modernisation et au regroupement de certains équipements afin d'offrir un niveau de service en lien avec le statut de la commune dans l'armature du territoire.

V. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1. Prioriser le développement dans les enveloppes urbaines de la ville et lutter contre l'étalement urbain

Eléments de contexte : l'étude de la consommation foncière a démontré que le renouvellement urbain est le principal vecteur de production de logements sur la dernière décennie. En effet, l'ensemble des constructions réalisées ces dernières années ont été produites en intramuros, notamment sur des sites en reconversion de friches industrielles (type ancienne usine "SIPP"). Bien que le nombre de dents creuses mobilisables diminue progressivement, le potentiel de renouvellement urbain reste toujours très conséquent en raison des nombreux espaces en friches ou en cours de changement d'affectation.

- La ville d'Illzach dispose aujourd'hui d'environ :
 - 8 ha de « dents creuses » dont elle souhaite favoriser la densification,
 - 28 ha de friches urbaines (écoquartier compris),
 - 15 ha de site d'activités mutables, dont la reconversion est envisagée et qui doit être encadrée (activités incluses dans le périmètre de l'écoquartier comprises).
- Ainsi, Illzach dispose d'un potentiel de renouvellement urbain considérable, dans l'enveloppe urbaine de la ville. La ville souhaite éviter toute consommation foncière et tendre vers le « zéro artificialisation », en basant l'ensemble de la production de logements et de sa croissance démographique sur la mobilisation d'espaces intra urbains.
- L'objectif de la ville est de valoriser au mieux le potentiel de production de logements au sein de l'enveloppe urbanisée définie par le SCoT, en tenant compte des spécificités locales telles que les jardins et espaces verts ponctuant l'espace bâti.
- Encadrer et planifier la requalification des principales friches de la ville afin d'absorber, dans les meilleures conditions, la croissance démographique attendue sur les sites de reconversion.
- Valoriser au mieux son potentiel intramuros et favoriser, quand cela est possible, la désimperméabilisation ou la renaturation des sols lors de projets d'aménagements.
- Ainsi, pour réduire son impact environnemental, la ville d'Illzach limite la consommation foncière à **moins de 1 hectare**, au-delà du « T0 » du SCoT, soit une réduction de plus de 85% par rapport aux possibilités offertes par le SCoT, qui permet une consommation foncière de 7 hectares, voire 9 en cas de réalisation d'une gare ferroviaire. De plus cette consommation foncière est liée à la réalisation d'un équipement d'intérêt général.

2. Opter pour une densification maîtrisée et adaptée au contexte

Eléments de contexte : au cours de ces 10 dernières années, la densité de logements produits à l'hectare est naturellement supérieure à 40 logements (densité minimale fixée par le SCoT). L'enjeu n'est pas dans le renforcement de la densification mais plutôt dans une gestion adaptée des densités pour conserver les spécificités de chaque quartier.

- Respecter une densité moyenne de 40 logements à l'hectare sur l'ensemble de la production de logements à l'échelle de la ville.
- Prévoir des densités cibles par opération, adaptées au contexte urbain et à la dimension de la zone concernée afin d'assurer un développement harmonieux et équilibré au sein de la commune.

3. Optimiser le foncier voué à l'activité économique

- Optimiser l'utilisation du foncier destiné aux activités économiques en favorisant la densification des zones d'activités existantes.
- Valoriser les parcelles disponibles dans les zones d'activités de la ville, notamment en favorisant la relocalisation d'activités générant des nuisances importantes pour le voisinage.
- Réfléchir à l'utilisation du secteur de l'éco quartier intercommunal pour y étendre la zone d'activités de l'Île Napoléon.