

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ZILLISHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 02/03/2020

M. Fabian JORDAN, le Président



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social
 1 rue de la Lisière - BP 40110
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
 Tél : 03 88 67 55 55



Agence de Metz
 1 bis rue de Courcelles
 57070 METZ - FRANCE
 Tél : 03 87 21 08 79

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE :	Page : 2/18

C:\Users\ld.oid\Documents\Urbanisme\Méthode\00000_commune_PLU_nouveau modèle_2017mmjj\Pieces_ecrites\2_PADD\XXXXX_padd_2017mmjj.docx

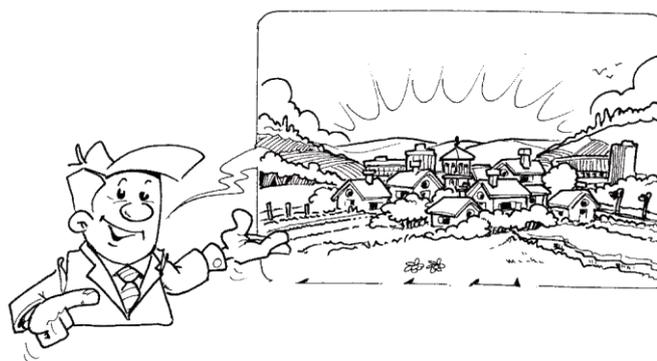
Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans lequel Choisissez un élément. ____ exprime les **orientations générales** qu'il retient pour le **développement du territoire communal**.

Document politique, il exprime le projet Choisissez un élément. pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forçant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Choisissez un élément.voulons-nous habiter et transmettre à nos enfants ?

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définit :

Les orientations générales des politiques

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Les orientations générales concernant

- L'habitat
- Les transports et les déplacements
- Les réseaux d'énergie
- Le développement des communications numériques
- L'équipement commercial
- Le développement économique
- Les loisirs

Les objectifs chiffrés

- De modération de la consommation de l'espace
- De lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs retenus par les élus de ZILLISHEIM pour l'avenir du territoire communal se déclinent selon les axes suivants :

- A. Assurer une croissance maîtrisée et cohérente de Zillisheim**
- B. Conforter la pluralité des fonctions dans le village**
- C. Améliorer les déplacements**
- D. Préserver les qualités environnementales et paysagères du territoire**

A. Assurer une croissance maîtrisée et cohérente de Zillisheim

Orientation 1 - MAITRISE LE RYTHME DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Zillisheim évolue au rythme des réalisations d'opérations d'aménagement et de constructions nouvelles.

La commune enregistre une progression démographique constante, soutenue depuis les années 1990, qui tend à ralentir ces dernières années.

Afin d'assurer une intégration aisée des nouveaux habitants, les élus souhaitent un développement maîtrisé de l'urbanisation et de l'offre nouvelle de logements.

Pour l'avenir, les élus ne souhaitent pas développer de façon importante l'attractivité résidentielle mais maîtriser le rythme de développement de la commune et conserver la qualité de vie à Zillisheim.

Dans cette perspective, les hypothèses de développement retenues visent une progression démographique de l'ordre de 0,67 %¹ par an et une limitation de la baisse de la taille des ménages à 2,29 personnes d'ici 2033.

Ce scénario conduit à envisager un besoin d'environ 190 résidences principales (environ 40 logements dus au desserrement des ménages, environ 20 logements liés au renouvellement du parc et environ 130 logements supplémentaires dus à l'augmentation de la population).

Environ 40 % de ces logements seraient créés dans le tissu urbain existant.

Cet objectif contribuera également à pérenniser les équipements publics existants, et plus particulièrement scolaires, qui participent pleinement à la vie d'une commune.

¹ Correspond à la progression démographique totale envisagée, divisée par le nombre d'années entre 2016 et 2033, soit 2 631 hab + 300 hab = 2 931 habitants en 2033, pour une progression globale de 11.4 %, et une progression annuelle de 0.67 %)

Orientation 2 - MAITRISE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION POUR LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

Cette offre nouvelle de logements sera recherchée en priorité au sein du tissu urbain existant en mobilisant, au mieux, le potentiel de renouvellement urbain. Il s'agit, en effet, de permettre le comblement des dents creuses existantes au sein de la zone bâtie.

Celles-ci constituent de réelles potentialités de développement de logements, sans aucun impact sur les finances locales, ces terrains étant déjà desservis par les réseaux.

La création de nouveaux logements se traduira également par les possibilités de réhabilitation de granges ou la transformation de bâtiments existants vers des usages d'habitat.

La mobilisation du « gisement de foncier » existant à l'intérieur du village se fera en anticipant les impacts potentiels des opérations de construction sur :

- les flux de circulation,
- les besoins en stationnement,
- le paysage urbain,
- le cadre de vie des quartiers existants

afin de préserver le caractère rural du village.

Orientation 3 - S'INSCRIRE DANS LA CONTINUITÉ DE L'URBANISATION ACTUELLE EN FAVORISANT LA CENTRALITÉ DU VILLAGE

En parallèle, la commune souhaite veiller à la localisation des extensions urbaines qui seront envisagées en continuité immédiate avec le tissu urbain existant pour répondre aux objectifs suivants :

- connecter le ou les secteurs de développement au réseau viaire existant ;
- créer des cheminements piétons et cycles sécurisés afin de pouvoir rejoindre la partie centrale du village, en particulier les commerces, les écoles et la mairie ;
- permettre le développement de constructions nouvelles en arrière de parcelles bâties, en anticipant les problèmes de desserte et de fonctionnement (servitudes de passage, cours communes, etc...) ;
- prendre en compte le relief et l'ensoleillement dans les choix de développement du village.

Orientation 4 - DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR ATTIRER DE NOUVEAUX MENAGES ET FAVORISER UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET

Malgré une offre de logements collectifs plus forte ces dernières années, le tissu urbain de Zillisheim repose encore très largement sur une offre d'habitat individuel, de type pavillonnaire.

Toutefois, la maison individuelle ne permet pas de répondre aux besoins de tous, notamment à ceux des jeunes ménages (avec ou sans enfants).

C'est pourquoi, la commune souhaite favoriser la diversification du parc de logements, afin notamment de permettre à chacun, quel que soit son âge ou ses revenus, de trouver un logement adapté.



Opérations d'habitat intermédiaire et de logements collectifs réalisées à Zillisheim

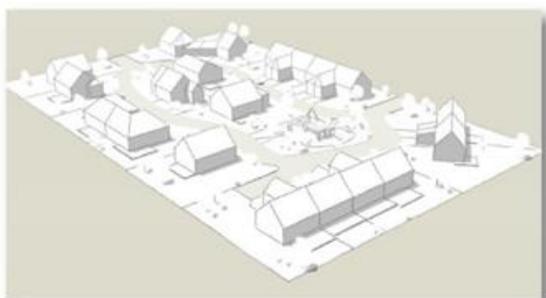
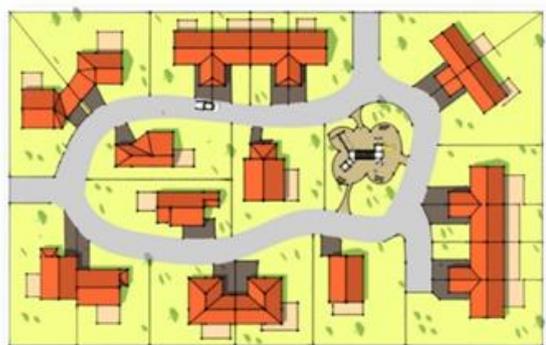
Cet objectif vise notamment à favoriser une offre :

- susceptible de favoriser l'accueil de jeunes ménages et de familles avec de jeunes enfants, en cohérence avec la croissance démographique attendue ;
- adaptée aux évolutions démographiques (vieillesse de la population, densification des ménages) ;
- qui tienne compte de l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter (entrée dans le monde du travail plus tardive, exigences en matière de confort et de coût du logement, coût de l'énergie dans les logements,...) ;
- diversifiée en termes de taille de logements.

Ces objectifs de diversification pourraient se traduire de la manière suivante :

- une répartition équilibrée des logements à créer entre habitat collectif, habitat intermédiaire² et habitat individuel ;
- viser une densité minimale de 20 logements par hectare pour les opérations d'aménagement groupé, qu'il s'agisse de comblement de dents creuses de dimensions significatives ou d'extension du village.

² L'habitat intermédiaire correspond à des unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés (maisons jumelées, maisons en bande, logements superposés avec accès individualisés...).



1 hectare - 20 logements

20 logements :

- 4 maisons individuelles
- 8 maisons accolées
- 8 maisons "en bande"

Surface d'espaces publics : 20,5 ares

Surface minimale des parcelles : 2,3 ares

Surface maximale des parcelles : 5,3 ares

Document réalisé par OTE ingénierie, janvier 2008.

Schéma illustrant l'urbanisation d'un secteur d'une superficie de un hectare, proposant une mixité des types de logements

B. Conforter la pluralité des fonctions dans le village

Orientation 1 - MAINTENIR LA MIXITE DES FONCTIONS DANS LA ZONE BATIE ET PERMETTRE L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ACTIVITES

De par sa localisation et sa configuration, Zillisheim n'a pas vocation à accueillir des zones à vocation économique : en effet, les secteurs dédiés à l'artisanat et/ou au commerce sont déjà implantés à Brunstatt-Didenheim, et permettent de répondre aux besoins des structures artisanales.

Pour autant, la commune accueille au sein de la zone bâtie des activités, artisanales, commerciales et de services de proximité qui doivent pouvoir se développer selon leurs besoins et leurs possibilités.

La commune souhaite permettre le développement de ces activités à condition qu'elles soient compatibles et adaptées à la structure urbaine existante, en particulier pour ce qui concerne le stationnement, les nuisances potentielles de ces activités et la proximité d'habitations.

Cette mixité des fonctions assurera le dynamisme local en lien avec les besoins de la population, plus spécifiquement pour les activités artisanales et de services et les commerces de proximité. Elle contribue à la limitation des déplacements.

Orientation 2 - CONFORTER ET RENFORCER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

Le territoire communal est doté d'un degré d'équipements intéressant qui permet de répondre aux besoins des habitants, tout en élargissant l'offre aux loisirs de plein-air.

Aussi, la commune souhaite :

- compléter l'offre en équipements sportifs et de loisirs de plein-air au nord du village ;
- conserver une offre d'équipements adaptée aux besoins des habitants (accueil de jeunes enfants, services aux personnes âgées, ... ;
- maintenir la qualité des équipements existants pour encourager leur utilisation ;
- soutenir le tissu associatif local et conforter les équipements qui les accueillent.

Orientation 3 - PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole en tant qu'activité économique bénéficie de peu de possibilités d'évolution.

Aussi, la commune souhaite :

- assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire ;
- anticiper les évolutions et les transformations potentielles des structures agricoles.

Orientation 4 - RENFORCER LA DESSERTE NUMERIQUE



La commune souffre d'une desserte insuffisante en communication numérique.

C'est pourquoi elle souhaite renforcer et développer cette desserte, source d'attractivité pour son développement en privilégiant les connexions à très haut débit.

C. Améliorer les déplacements

Orientation 1 - MAINTENIR LA QUALITE DES ENTREES DE LA COMMUNE

La zone bâtie de Zillisheim est dotée d'entrées de ville relativement lisibles et de bonne qualité avec une ouverture progressive entre l'espace agricole et boisé et l'espace bâti.

Elle souhaite préserver cette qualité paysagère pour l'ensemble des entrées sur le territoire communal (depuis Brunstatt-Didenheim, Illfurth ou Hochstatt).

Orientation 2 - PACIFIER LES DEPLACEMENTS DANS LA TRAVERSEE DE ZILLISHEIM

Certaines voies supportent des trafics automobiles importants. C'est le cas notamment de la RD 432.

De plus, certaines rues étroites sont également le support de flux de circulation automobile, de transports en commun et de déplacements à vélo.



Circulations piétonnes, cyclables et automobiles *Piste cyclable le long du Canal*

Afin d'améliorer les circulations, les élus souhaitent :

- poursuivre les travaux d'aménagement du Faubourg de Mulhouse pour limiter la vitesse des automobilistes et permettre la réalisation d'une voirie partagée ;
- redéfinir la place des différents modes de déplacements dans le village, plus particulièrement dans les voies de dimensions réduites. Certaines d'entre elles supportent en effet un trafic mêlant circulations automobiles, de transports en commun, cyclables, piétons) ainsi que du stationnement. L'aménagement de « zones 30 » permettra également de mieux organiser les différents flux de véhicules.

Orientation 3 - RENFORCER LES LIAISONS INTERQUARTIERS ET VERS LES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Zillisheim est dotée d'un réseau viaire dense mais qui reste à améliorer pour créer des bouclages de voie, ou, du moins, des cheminements doux de manière à relier les espaces d'habitat et les services et équipements publics disponibles.

La voie ferrée constitue en outre une réelle difficulté, aucun franchissement supplémentaire ne pouvant être envisagé à court ou moyen terme.

Aussi, la commune, dans le cadre des réflexions sur son développement urbain poursuit les objectifs suivants :

- développer le maillage de cheminements doux (chemins piétons, pistes cyclables) au sein du tissu urbain notamment, mais aussi entre Hochstatt et Zillisheim pour favoriser l'utilisation du vélo pour les collégiens et les lycéens ;
- mettre en place, lorsque cela est possible, des bouclages pour pallier les impasses, notamment pour les piétons/cycles.

Orientation 4 - FAVORISER LA MULTI MODALITE DES DEPLACEMENTS

La commune dispose d'un arrêt ferroviaire, qui permet aux habitants de relier Mulhouse, Belfort ou Altkirch.

Avec le projet de Ligne à Grande Vitesse, la desserte ferroviaire pourrait à terme être améliorée.

Afin de favoriser l'utilisation de transports en commun ou ferroviaire, la commune souhaite :

- développer le co-voiturage, par la réalisation d'aires de co-voiturage dédiées ;
- augmenter la capacité de stationnement au niveau de la gare ;
- développer les liaisons ferroviaires (notamment pour faciliter les liaisons domicile-travail - TER).

Orientation 5 - PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS EN STATIONNEMENT, EN PARTICULIER SUR LES ESPACES PRIVATIFS

Le développement urbain envisagé sur le territoire communal de Zillisheim va entraîner une augmentation du nombre de logements, et, par déduction, de besoins en stationnement des véhicules particuliers.

Ce besoin sera d'autant plus marqué lors des opérations de densification et d'optimisation du foncier existant et constructible. Il est crucial si l'on considère la nature du sous-sol, qui rend très difficile le stationnement en sous-sol.

La commune s'inscrit dans une démarche permettant :

- d'optimiser la gestion du stationnement privatif, en prenant en compte la nature du sous-sol ;
- de permettre la mutualisation des espaces de parking, notamment dans le cas de projets communs d'habitat et de commerce ;
- d'intégrer l'enjeu du stationnement lors des opérations de densification et d'extension (par exemple réhabilitations de bâtiments, opérations de logements collectifs, ...) ;
- de prendre en compte les besoins en stationnement liés aux équipements publics.

D. Préserver les qualités environnementales et paysagères du territoire

Orientation 1 - LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La commune souhaite privilégier un développement harmonieux et économe du foncier en veillant à :

- inscrire le développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine actuelle en favorisant la notion de proximité des commerces et des équipements ;
- s'engager dans une politique d'économie foncière grâce à des formes urbaines plus compactes, tout en assurant la qualité du cadre de vie et en préservant des espaces végétalisés et de jardins ;
- viser une densité minimale de 20 logements/ha dans les opérations en zone d'extension ;
- limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle à 3.17 hectares, répondant aux besoins en logements à court et moyen termes ;
- poser les jalons d'une urbanisation cohérente et progressive, pour une évolution du village à long et très long termes, pour garantir une optimisation du foncier encore disponible à l'intérieur du village ;
- prévoir les secteurs agricoles constructibles pour permettre le développement des exploitations agricoles, en prenant en compte les besoins réels de ces exploitations, et dans un souci d'intégration paysagère des futures constructions.

Elle souhaite également favoriser l'émergence d'un quartier « écologique » au centre du village, opération qui aura un réel rôle écologique (par des principes d'aménagement éco-responsables) et pédagogique pour la commune.

Orientation 2 - ASSURER L'INSERTION DU BATI DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL

La forme urbaine de Zillisheim est relativement dense, groupée et continue. Afin de préserver cette structure, la commune recherche un développement harmonieux du bâti au sein de l'espace urbanisé, mais également lors des opérations d'extensions urbaines qui s'inscriront dans la continuité de la zone bâtie existante.

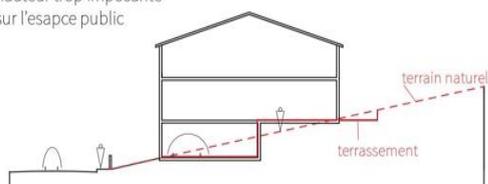
Il s'agit plus particulièrement :

- de conserver le caractère villageois du vieux Zillisheim, et de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles opérations ;
- de privilégier la réhabilitation des bâtiments existants, tout en respectant les formes urbaines et architecturales ;
- de permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur bonne intégration dans le tissu bâti, et en prenant en compte le paysage vers les coteaux et vers la vallée ;

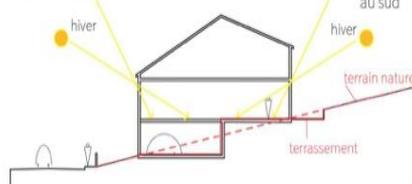


- de préserver les vues proches et lointaines sur les différentes parties de la commune en prenant plus particulièrement en compte la qualité de la « façade patrimoniale » du village vue depuis le nord et le nord-ouest (depuis la rue de Hochstatt notamment) ;
- de mettre en valeur les espaces non bâtis qui contribuent aux espaces de respiration nécessaires au bon équilibre de la zone urbaine.

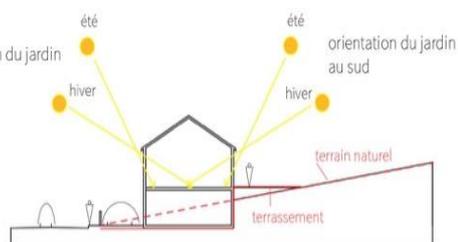
hauteur trop imposante sur l'espace public

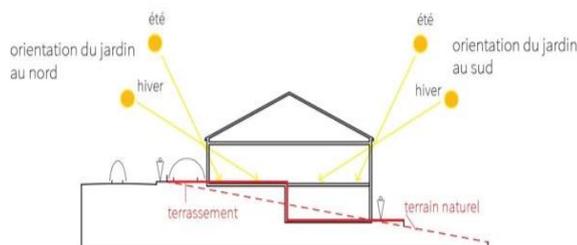
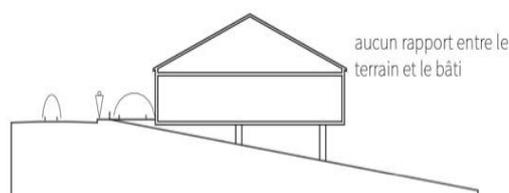


été
orientation du jardin au nord
hiver



été
orientation du jardin au nord
hiver





Illustrations de l'optimisation de l'insertion des constructions dans la pente et de l'exposition solaire – source : étude INSA Strasbourg – janvier 2016

Orientation 3 - PROTÉGER LES ESPACES BOISÉS ET LES VERGERS

La commune est particulièrement attachée aux espaces boisés existants, qui couvrent la moitié du territoire.

Ces espaces, parfois proches de la zone habitée, notamment en franges d'opérations de lotissements Rue des Ardennes, Rue de la Vallée, Faubourg de Mulhouse...) participent grandement à la qualité de vie et au paysage communal.

A ces grands espaces s'ajoutent de nombreux boisements qui ponctuent les fonds de vallons, ainsi que les quelques vergers encore localisés en frange du village.

Orientation 4 - PRÉSERVER LE FONCTIONNEMENT ET LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Le village de Zillisheim, implanté dans un secteur de vallée et ayant progressivement investi les fonds de vallons, s'inscrit dans un vaste espace naturel, à la fois plan et plus pentu.

Le réseau hydrographique constitué essentiellement de l'III et du Canal du Rhône au Rhin concerne le territoire dans sa façade nord-ouest.

Il représente un vecteur d'articulation entre les espaces boisés, les bosquets et les espaces agricoles, participant ainsi à une trame verte et bleue à l'échelle locale. Il est d'ailleurs à ce titre identifié en tant que corridor écologique, que la commune entend préserver.

Aux abords de la zone urbaine, les espaces non bâtis concernés en bord de l'III et du Canal sont de ce fait à pérenniser (présence de cordons arborés denses).

Par ailleurs, les espaces verts publics et privés dans le village ont également un rôle de relais écologique.

La commune affirme sa volonté de préserver le fonctionnement écologique de ces espaces, permettant les échanges d'un élément de réseau hydrographique à un autre.

Ces échanges sont également facilités en plaine, dans les secteurs les plus humides et vers les boisements (forêt Britzgyberg, Oberberg) grâce à un réseau de haies, de lisières forestières, de prés notamment.

Au sud du territoire communal, le bois de l'Altenberg joue le rôle de corridor écologique reliant les grandes masses boisées.

Orientation 5 - PRENDRE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS DANS LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU VILLAGE

La commune, dans son projet de développement, s'inscrit dans un objectif de préservation des personnes et des biens des risques naturels.

En effet, le territoire communal est concerné par le risque d'inondation en limite nord-ouest et par le risque de coulées de boues dans les secteurs de jonctions entre espaces agricoles en coteaux et zones urbaines.

Elle entend également :

- encourager la limitation de l'imperméabilisation des surfaces agricoles et naturelles ;
- favoriser le maintien des surfaces en herbe pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Orientation 6 - PERMETTRE LES CONSTRUCTIONS ECOLOGIQUES ET FAVORABLES AUX ECONOMIES D'ENERGIE

La commune souhaite permettre l'aménagement et les constructions favorables aux économies d'énergie et à l'efficacité énergétique des bâtiments et des opérations au travers d'orientations et d'actions visant à :

- encourager les rénovations énergétiques ;
- permettre l'exploitation des énergies renouvelables tout en prenant en compte les spécificités du bâti environnant ;
- poursuivre et valoriser la démarche d'utilisation des énergies renouvelables pour les bâtiments et équipements publics ;
- favoriser le développement d'un habitat à faible consommation énergétique (conception bioclimatique, maison passive,...) et respectueux de l'environnement (type éco-quartier) mais conserver des typologies bâties cohérentes avec le bâti existant ;
- optimiser l'alimentation en énergie des nouvelles opérations d'aménagement en développant, lorsque cela est possible, des solutions innovantes (récupération d'énergie, énergies renouvelables, réseau de chauffage collectif, ...);
- optimiser la gestion des eaux pluviales (rétention à la parcelle, infiltration, recyclage, ...).

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ZILLISHEIM
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PRESERVER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE
