



DROIT DE RÉPONSE



L'intégration dans le site du projet

Madame, Monsieur, mes chers concitoyens,

L'article du 16 mars paru dans le **journal l'Alsace** au sujet de riverains « **vent debout contre un projet immobilier de 11 logements** » m'amène à réagir en toute transparence.

Je comprends tout à fait l'émotion des riverains quand ils ont appris la construction prochaine d'un immeuble à proximité de leur pavillon.

Je tiens tout d'abord à souligner qu'il s'agit d'une opération privée d'un propriétaire vendant sa maison et son terrain à un promoteur immobilier. La commune n'est aucunement impliquée dans la démarche de vente/acquisition.

L'acquéreur a déposé en mairie un permis de construire prévoyant la démolition de la maison existante et la construction d'un immeuble de 11 logements répartis sur 3 niveaux ainsi que d'un sous-sol pour les garages.

L'ensemble du projet a fait l'objet d'une étude approfondie par le service urbanisme de la commune pilotée par l'adjointe ayant la délégation. Au vu de sa conformité à notre Plan Local d'Urbanisme, la commission d'urbanisme a émis un avis favorable. Ainsi le permis de construire a été délivré par la commune. Le contrôle de légalité auprès de la préfecture est en cours.

A ce stade de l'explication je veux préciser que, d'un point de vue réglementaire, la procédure d'instruction d'un permis de construire ne permet pas la communication du dossier avant la fin de l'instruction et les habitants ne peuvent donc pas réglementairement être associés à la démarche.

La préservation du patrimoine local.

Je rappelle que dans le cadre de l'élaboration du PLU certaines maisons du centre historique du village ont été déclarées, suite à enquête, comme relevant du patrimoine communal pour les préserver. Ce n'est pas le cas de la maison concernée.

La commune agit pour préserver le patrimoine villageois. C'est ce qu'elle a fait en acquérant récemment les maisons Schwartz (Grand'rue) et Perrin (rue de la Gare) et il y a quelques années les maisons Ripp (rue du Repos) et Richard rue du Canal).

La maison concernée n'est pas située dans le centre historique, et la commune n'a pas vocation à acquérir toutes les maisons du village qui ont le même âge.

L'intégration de l'immeuble dans un environnement pavillonnaire.

Le promoteur propose un immeuble de bon standing avec une conception de belle facture qui a vocation à s'intégrer dans le relief en pente de la colline. Sa hauteur ne dépasse pas les limites maximales imposées par le PLU. Le garage en sous-sol et une partie du Rez-de-Chaussée sont enterrés réduisant l'impact visuel sur la colline. L'immeuble est doté d'un ascenseur et les logements sont accessibles aux personnes handicapées.

Les conditions de circulation de la rue du Vignoble.

L'apport de 11 logements supplémentaires dans la rue est acceptable au regard du gabarit de la rue et de l'aménagement de parkings extérieurs et intérieurs.

Dans plusieurs quartiers du village les rues ont des dimensions avoisinantes avec davantage de circulation. L'impasse du Noyer, en face de la rue du Vignoble, accueille un collectif de 22 logements sans difficulté de circulation.

Le PLU et les règles de construction à Zillisheim

Le **PLU** (Plan Local d'Urbanisme) de Zillisheim est au cœur de la problématique soulevée par les riverains pour la construction de l'immeuble. En effet le PLU définit les règles d'aménagement et de construction dans notre village. Il est consultable sur le site Internet de la commune. Il vient remplacer l'ancien POS rendu caduque par le législateur. Il a été approuvé le 2 mars 2020 par le conseil d'agglomération de m2A, venant conclure quatre années de travaux, de concertation, de consultations, de participation, d'information, menés par la commune.

Un des cinq documents du PLU, le PADD, concerne les orientations générales de développement du territoire communal. Ces orientations visent à faire évoluer l'urbanisme dans le sens du **développement durable** en privilégiant la préservation des terres agricoles et végétales contre l'étalement urbain, et en favorisant la densification urbaine pour limiter l'espace. Elles sont la conséquence du Grenelle de l'Environnement avec la loi Grenelle 2 et la loi ALUR, complétées par les directives du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale de la région mulhousienne).

Le projet contesté par les riverains de la rue du Vignoble s'inscrit parfaitement dans cette logique.

La pression foncière importante qui s'exerce dans notre village, comme dans toute la couronne mulhousienne, amène les promoteurs à acquérir les propriétés pour les optimiser en divisant les terrains pour vendre de nouveaux terrains de construction ou construire de nouveaux immeubles. Quelques fois ce sont les propriétaires eux-mêmes qui vendent leur jardin ou leur verger.

Le besoin de logements en collectif existe bel et bien dans notre commune. Nous sommes régulièrement sollicités en Mairie par de jeunes couples ou des personnes âgées du village recherchant un logement.

Une offre de logement diversifiée relève donc de l'intérêt collectif sans que le bien vivre à Zillisheim ne soit mis en cause.

Votre Maire
Michel LAUGEL