



LE PLAN LOCAL D'URBANISME - ARRET



COMMISSIONS RÉUNIES DU 25 JUN 2019



- **LA PHASE D'ARRÊT DU PLU MARQUE LA FIN DES RÉFLEXIONS COMMUNALES**
- **LE ZONAGE, LE RÈGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) NE SONT « QUE » LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL, TRADUIT DANS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) QUI A ÉTÉ DÉBATTU EN CM**
- **DANS UN SOUCI D'INTÉRÊT GÉNÉRAL POUR LA COMMUNE**
- **LES PIÈCES DU PLU ONT ÉTÉ MISES EN FORME SELON LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME REMANIÉ SUITE À LA LOI ALUR (RÈGLEMENT NOTAMMENT, MAIS AUSSI OAP ET RAPPORT DE PRÉSENTATION)**








LES 4 AXES STRATÉGIQUES POUR L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE DE ZILLISHEIM

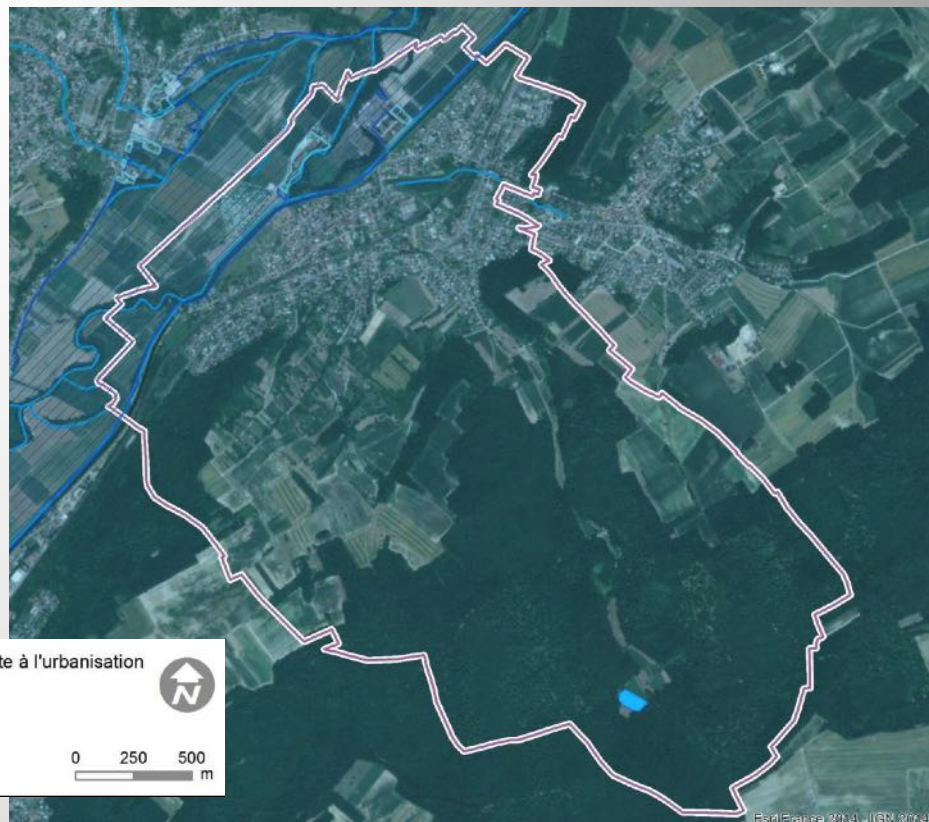
- A. ASSURER UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE ET COHÉRENTE DE ZILLISHEIM**
- B. CONFORTER LA PLURALITÉ DES FONCTIONS DANS LE VILLAGE**
- C. AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS**
- D. PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGES DU TERRITOIRE**

- LA COMMUNE EST CONCERNÉE PAR LE PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION DE L'ILL (ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 27 DÉCEMBRE 2006)
- LES LIMITES DES DIFFÉRENTES ZONES ONT PRIS EN COMPTE LE PPRI

-  Zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré, pouvant être ouverte à l'urbanisation
-  Zone inondable par débordement en cas de crue centennale, inconstructible
-  aléa inondation

SOURCES : PPRI DE L'ILL ; PPRI DE LA LARGUE ; AZI DU HAUT-RHIN ; BD ORTHO, 2012.

AOÛT 2015



- **LE PLU ARRÊTÉ NE PEUT PLUS ÊTRE MODIFIÉ AVANT LA FIN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

- **SUR LA BASE**
 1. Des avis des services et organismes consultés
 2. Des remarques formulées par les habitants durant l'enquête publique



- **AUCUNE MODIFICATION NE PEUT ÊTRE APPORTÉE AU PLU, APRÈS L'ENQUÊTE PUBLIQUE, SI CELLE-CI NE TROUVE PAS SON ORIGINE DANS LES AVIS OU LES REMARQUES FORMULÉS, MÊME S'IL S'AGIT D'UNE ERREUR.**

IL COMPREND UN DÉCOUPAGE DU BAN COMMUNAL EN DIFFÉRENTES ZONES :

- les zones urbaines U
- les zones à urbaniser AU
- les zones agricoles A
- les zones naturelles et forestières N

A : zones agricoles

A

N

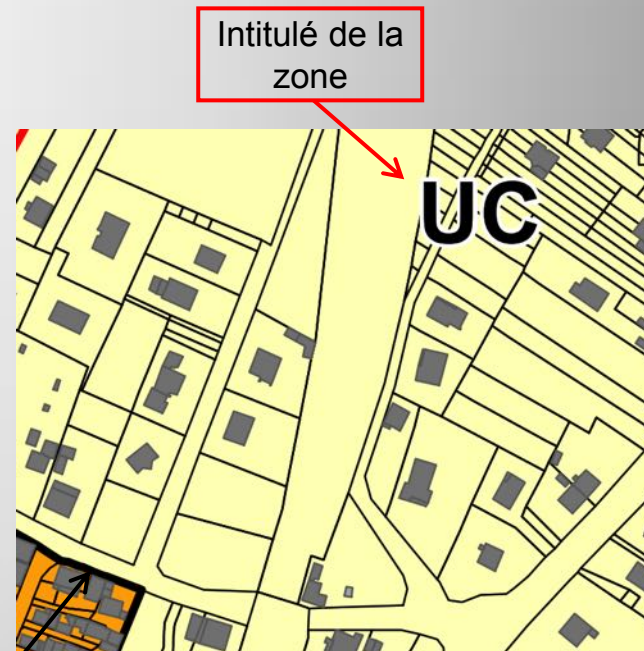
N : zones naturelles

U : zones urbaines

U

AU

AU : zones à urbaniser



Limite de la zone



- **LES ZONES URBAINES (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE U) :**
 - La zone **UA** : le bâti ancien du village
 - La zone **UC** : le bâti plus récent, souvent sous forme pavillonnaire
 - La zone **UE** : la zone d'équipements publics

 - Ces zones peuvent comprendre des **secteurs spécifiques** pour identifier un enjeu particulier (UAa, UCj, ...)

- **LES ZONES À URBANISER (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE AU) :**
 - La zone **1AU** : secteur de développement prioritaire à vocation principale d'habitation
 - Les secteurs d'extension à long terme **2AU**, qui nécessiteront une modification du PLU avant leur urbanisation

- **LES ZONES AGRICOLES (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE A)**
 - Inconstructibles sauf pour l'extension des exploitations agricoles existantes et les constructions d'habitation, sauf pour le secteur AV (secteurs autour des maisons éclusières)

- **LES ZONES NATURELLES (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE N)**
 - Inconstructibles, sauf pour le secteur Ne, correspondant aux équipements sportifs sans constructions



LE RÈGLEMENT PEUT DÉFINIR DES DISPOSITIONS RELATIVES À :

- **A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**
 - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites
 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières
 - Règles de mixité sociale et fonctionnelle
- **AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**
 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Stationnement
- **AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

Les règles mises en œuvre doivent être justifiées au regard des orientations figurant au PADD



■ DES POSSIBILITÉS D'EXTENSION DÉFINIES PAR LE SCoT

- Sur la base d'une croissance démographique raisonnable
- Pour un développement du village maîtrisé
- **En complément des constructions réalisables à l'intérieur du village** (sur des terrains en « dents creuses » ou dans d'anciennes dépendances agricoles qui peuvent être transformées en logements, ...)

■ UNE REDÉFINITION DES SECTEURS D'EXTENSION DU VILLAGE

- Pour permettre d'accueillir de nouveaux habitants
- Offrir des logements supplémentaires aux Zillisheimois
- Tout en assurant une croissance modérée du village

■ 6,5 HA ENVIRON INSCRITS EN ZONES « A URBANISER » AU FUTUR PLU

- Le SCoT en cours de révision fixe à 5 ha les facultés d'extension de Zillisheim
- La zone 1AUb (rue de Hochstatt) n'est pas considérée comme une zone d'extension au regard du SCoT
- La superficie totale en « extension » est de 6 ha environ

■ SONT CONCERNÉS :

- Le secteur à l'entrée nord-ouest
- Le secteur en bordure du Faubourg de Mulhouse
- **A long terme : le secteur entre la de la rue du Séminaire et la voie SNCF**
- *Qui étaient déjà pour partie intégrés dans des secteurs à vocation d'urbanisation organisée dans le POS*



LA POURSUITE DE LA PROCÉDURE





- **ARRÊT DU PLU 2^E QUINZAINE DE JUILLET**
- **TRANSMISSION DU DOSSIER DE PLU ARRÊTÉ (+ DCM)**
- **DÉLAI DE RÉPONSE DES SERVICES = 3 MOIS EN TOUT (CERTAINS SERVICES DISPOSENT DE 2 MOIS)**
- **GLOBALEMENT, RETOUR DES AVIS ATTENDU POUR FIN OCTOBRE 2019**
- **AUX SERVICES ASSOCIÉS**
 - Etat
 - Région
 - Département
 - Chambres Consulaires (Agriculture, Commerce et Métiers)
 - Syndicat Mixte du SCoT
 - Communauté de Communes
 - Communes limitrophes
 - ...
- **COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (AU TITRE DES STECAL)**



- **LE DOSSIER DE PLU ARRÊTÉ**
ACCOMPAGNÉ DES DIFFÉRENTS AVIS
- **EST SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE, PAR LE MAIRE APRÈS SAISINE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DÉSIGNANT LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**
- **AUCUNE MODIFICATION NE PEUT INTERVENIR ENTRE L'ARRÊT DU PLU ET LE DÉBUT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**
- **DÉBUT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE : DÉBUT NOVEMBRE 2019 (À L'EXPIRATION DU DÉLAI DE 3 MOIS IMPARTI AUX SERVICES)**
- **DURÉE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE = 15 JOURS AU MOINS, SOIT DE DÉBUT NOVEMBRE À LA MI-NOVEMBRE 2019**
- **ALLERS/RETOURS ENTRE LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ET LA COMMUNE = ENVIRON 2-3 SEMAINES = FIN NOVEMBRE 2019**
- **RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR = FIN DÉCEMBRE 2019**



FINALISATION DU DOSSIER POUR L'APPROBATION

- **SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES ET DES REMARQUES DES HABITANTS**
- **MODIFICATIONS DES DIFFÉRENTES PIÈCES DU DOSSIER**
- **= JANVIER-FÉVRIER 2020**
- **APPROBATION DU PLU PAR DCM = FÉVRIER 2020**
- **LE PLU DEVIENT EXÉCUTOIRE DÈS TRANSMISSION DE LA DCM EN PRÉFECTURE**
- **LE PLU REMPLACERA LE RNU**
- **TOUTES LES AUTORISATIONS DELIVREES APRÈS LA DATE D'APPROBATION DU PLU SERONT DÉLIVRÉES SUR LA BASE DU PLU**

