

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SECTEUR D'ILLFURTH
COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 2 AVRIL 2019
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) AJUSTE
ET PRINCIPES DES PIECES REGLEMENTAIRES

La réunion publique s'est déroulée à la Maison des Œuvres d'Illfurth. Une exposition sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) était également en place. Une cinquantaine de personnes étaient présentes. L'information concernant la tenue de cette réunion a été réalisée via une actualité sur le site Internet de la communauté de communes, une lettre d'information distribuée aux habitants du Secteur d'Illfurth et la presse.

INTRODUCTION

M. SUTTER, Maire de la commune d'Illfurth, introduit la réunion en remerciant toutes les personnes présentes pour leur participation. Il rappelle que la compétence Urbanisme a été Transférée à la Communauté de Communes le 1^{er} janvier 2017.

M. REINHARD, Vice-Président de la Communauté de Communes Sundgau en charge de l'urbanisme, introduit la réunion publique en remerciant, à son tour, les habitants qui se sont déplacés. Il explique que cette réunion porte sur les ajustements apportés au PADD défini pour le Secteur d'Illfurth. En effet, le PADD a été modifié en lien avec des évolutions réglementaires (approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en 2017) et suite à la fusion des communautés de communes entre elles.

M. REINHARD, rappelle l'importance des Maires dans l'aménagement du territoire et pour la construction de ce document d'urbanisme. Ils constituent les relais locaux de la compétence exercée par la communauté de communes.

2. OBJET DE LA REUNION

Le Bureau d'études Cittanova missionné pour la révision du PLUi commence la présentation en rappelant le contexte réglementaire et législatif et en expliquant les objectifs du PLUi. Les grandes étapes de la démarche du PLUi, le rôle des acteurs participant à son élaboration sont également rappelés, ainsi que l'articulation des différentes pièces du document.

Cittanova explique que la construction des pièces règlementaires découle directement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, toutes les orientations inscrites dans le PADD seront traduites dans le règlement écrit, les documents graphiques (le plan de zonage) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cittanova tient à rappeler que le PLUi est construit dans le cadre de l'intérêt général ; il ne s'agit pas d'une somme d'intérêts particuliers.

Cittanova détaille ensuite les cinq grands axes de travail choisis par les élus du Secteur d'Illfurth.

LES ECHANGES

A l'issue de la présentation effectuée par Cittanova, les personnes présentes dans la salle sont invitées à faire part de leurs questions ou remarques.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SECTEUR D'ILLFURTH
COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 2 AVRIL 2019
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) AJUSTE
ET PRINCIPES DES PIECES REGLEMENTAIRES

- Une participante s'interroge sur la diffusion des documents graphiques (plans de zonage) et sur la localisation des futures zones à urbaniser.

Cittanova indique que les pièces réglementaires et donc les plans de zonage sont en cours d'élaboration ; pour le moment, ces documents ne sont validés ni par l'ensemble des élus, ni par les Personnes Publiques Associées. En raison de cet état d'avancement, il n'est donc pas possible de les mettre à disposition du public.

M. FREMIOT, Maire de la commune d'Heidwiller, confirme que de nombreuses modifications doivent encore être apportées aux pièces réglementaires et indique que les communes relaient au maximum les informations auprès des habitants et des propriétaires de terrains actuellement constructibles dans le PLUi en vigueur notamment.

- Une participante relève que le PADD comprend des orientations concernant la préservation des paysages. Elle souhaite savoir comment cette orientation sera traduite réglementairement, notamment au regard des projets immobiliers de logements collectifs.

Cittanova indique qu'une des orientations du PADD est de « veiller à la bonne insertion dans le paysage proche et lointain des nouvelles opérations ». La préservation d'un paysage urbain et naturel de qualité passera par la mise en place de règles sur le gabarit des futures constructions plus particulièrement.

M. SUTTER indique que tous les futurs projets devront être conformes au règlement écrit qui précise les conditions en termes d'implantation sur la parcelle et de hauteur. Ces dispositions sont définies en accord avec l'existant mais également avec l'objectif de densification (construire au maximum à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes avant de consommer de nouveaux espaces).

- Plusieurs participants échangent autour de la consommation d'espace engendrée par le projet de PLUi et des possibilités de densification.

Cittanova indique qu'un recensement des terrains disponibles au sein des tissus urbains existants a été réalisé afin de connaître les besoins en foncier en extension (engendrant une consommation d'espace) pour répondre à l'objectif en logements. Environ 40% des logements peuvent être réalisés dans l'existant (« dents creuses » qui correspondent à des parcelles non construites entourées par des terrains bâtis, divisions parcellaires) ; 60% de l'objectif restant (soit environ 600 logements) devra donc se faire en extension.

Les élus indiquent que des réductions importantes des zones à urbaniser actuelles sont envisagées dans le PLUi afin de respecter l'objectif de modération de la consommation d'espace fixé par la loi. Cittanova confirme qu'en effet, certains terrains classés en zone constructible dans le PLU actuel seront reclassés en zone Agricole ou Naturelle dans le nouveau PLUi.

- Un participant souhaite connaître les outils existants pour inciter les propriétaires à vendre leurs terrains (exemple : « dents creuses »).

M. REINHARD indique que certaines collectivités mettent en place des moyens d'action pour mobiliser les « dents creuses » : par exemple, la taxe foncière sur les propriétés non bâties ou la taxe sur les plus-

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SECTEUR D'ILLFURTH
COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 2 AVRIL 2019
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) AJUSTE
ET PRINCIPES DES PIECES REGLEMENTAIRES

values des terrains devenus constructibles. Cependant, nul ne peut être contraint de céder sa propriété. Les élus indiquent qu'ils n'ont pas fait le choix de contraindre par la fiscalité. M. WILLEMANN, Président de la communauté de communes, ajoute que la mobilisation des « dents creuses » et les divisions parcellaires se réalisent de manière « naturelle » sur le secteur d'Illfurth, la rétention foncière existe mais reste relativement limitée.

- Concernant le développement du réseau de liaisons douces, quels sont les projets ?

M. SUTTER indique que le Conseil Départemental développe les itinéraires cyclables et de plus en plus les voies vertes, moins contraignantes en termes d'aménagement. En ce sens, un des projets est la création d'une voie verte entre Hochstatt et Zillisheim. Cittanova indique que les cheminements doux peuvent être repérés sur le plan de zonage et ainsi préservés (éviter que tout aménagement ne compromette la continuité de la liaison douce).

- Une participante s'interroge sur l'application du Droit de Prémption Urbain.

M. SUTTER indique que le droit de préemption urbain s'applique uniquement sur les biens situés dans une zone définie par la collectivité (exemple : la ZAC de Feldélé à Illfurth) en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement. Dans ce cas, le propriétaire doit, en priorité, proposer la vente du bien à la collectivité et il n'est donc pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix.

La collectivité peut utiliser son droit de préemption urbain uniquement dans le cadre d'une vente.

- Un participant souhaite que le PLUi limite les ruissellements engendrés par l'imperméabilisation des sols.

Cittanova indique que des dispositions réglementaires en faveur de la limitation de l'imperméabilisation des sols sont envisagées. Ainsi, dans les secteurs à dominante pavillonnaire, les nouvelles constructions devront justifier d'un minimum de 30% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

- Un participant s'interroge sur l'intégration du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) dans le PLUi et sur l'instruction des autorisations d'urbanisme dans des secteurs concernés par le risque.

M. SUTTER indique que le PPRi constitue une Servitude d'Utilité Publique (SUP) dont les dispositions s'impose au PLUi. Il existe deux PPRi sur le Secteur d'Illfurth dont les approbations sont anciennes : le PPRi de La Largue en 1998 et le PPRi de l'Ill en 2006. La délimitation des zones du PPRi ne sera pas modifiée avec le nouveau PLUi.

- Un participant souhaite informer les habitants et les élus de la possibilité de créer des puits perdus afin de limiter les ruissellements.

M. MONTEILLET, Maire délégué de la commune de SPechbach, indique que la création de puits perdus n'est pas l'unique solution ; en effet, la nature des sols sundgoviens empêche assez souvent l'infiltration efficace de l'eau.