


Direction Urbanisme, Aménagement et Habitat  
Urbanisme Prévisionnel – Planification Intercommunale

**Affaire suivie par :** Aline COLLAINÉ  
Chargée d'études

 (036977) 6741

 [aline.collaine@mulhouse-alsace.fr](mailto:aline.collaine@mulhouse-alsace.fr)

PLU D'Illzach  
Avis de la Direction Départementale des Territoires  
Mémoire en réponse

Par un avis en date du 4 octobre 2023, La DDT, au titre de l'Etat a rendu un avis favorable sur le PLU arrêté d'Illzach assorti des réserves suivantes :

- Harmoniser les données chiffrées dans tous les documents afin d'éviter l'incohérence interne, susceptible d'occasionner une fragilité sur le plan juridique du PLU ;
- Reclasser la zone de l'écoquartier (2AU) en zone agricole et/ou naturelle compte tenu de la sensibilité écologique des terrains et de l'absence de nécessité pour ce secteur pour répondre aux besoins en logements.

Afin de permettre au public de comprendre le contenu des remarques émises par les services de l'Etat, la maîtrise d'ouvrage a souhaité dès à présent répondre aux observations de l'annexe technique détaillée de la DDT.

Remarque DDT	Réponse Illzach/m2A
Ajuster à la baisse la projection démographique 2020-2035	Les données seront ajustées.
<p>Mettre en cohérence le besoin en logements issu des hypothèses démographiques et les données chiffrées présentées dans le projet de PLU en matière de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements réalisés pendant la révision du PLU</li> <li>- Potentiel en renouvellement</li> <li>- Dents creuses</li> <li>- Friches</li> <li>- Sites mutables</li> <li>- Production de logements inscrite dans les OAP</li> <li>- Besoin en logements sur l'écoquartier</li> </ul>	<p>Les différentes données seront mises en cohérence.</p> <p>Il est à noter que l'absence de besoin en logements pour la création de l'écoquartier a conduit la commune à s'interroger sur le devenir de ce site qui est, par ailleurs une friche polluée. Ainsi, dans le respect du PADD du PLU arrêté, une réflexion sera menée pour que ce site soit dévolu aux activités économiques sur le long terme et dans le cadre du PLUi de Mulhouse Alsace Agglomération qui a été prescrit en 2023. En effet, l'agglomération ne dispose plus de grandes parcelles à vocation d'activités à proximité de la ville centre qui pourraient accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire. Ce secteur pourrait répondre à ces besoins et entre dans le cadre du subventionnement du « fonds friches »</p>

<p>Modifier le seuil de déclenchement de la production de logements locatifs sociaux en le passant soit à 25% soit en abaissant le seuil de déclenchement à 15 logements</p>	<p>Le quota de 20% de logements locatifs sociaux sera atteint, vraisemblablement, au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Aucun déficit ne sera à combler par l'application du PLU. Par ailleurs, les seuils proposés par le règlement permettront de maintenir ce quota de 20%, sans le faire baisser ni l'augmenter. C'est pourquoi les seuils proposés seront maintenus.</p>
<p>Basculer les objectifs de production de logements locatifs sociaux des OAP vers le règlement via des secteurs de mixité sociale</p>	<p>Rapport de compatibilité dans les OAP alors qu'il y a un rapport de conformité avec le règlement. Pour s'assurer que la production de LLS réponde aux objectifs communaux, un seuil a également été inscrit dans le règlement du PLU par des secteurs de mixité sociale, dans toutes les zones dédiées à l'habitat.</p>
<p>Modifier le terme « logements aidés » utilisé dans le PLU par « logements locatifs sociaux » (LLS) car ils ne recouvrent pas le même spectre de logements. Seuls les LLS entrent dans le décompte au titre de la loi SRU</p>	<p>La terminologie sera modifiée.</p>
<p>Rendre la hiérarchisation des enjeux environnementaux plus rigoureuse et plus compréhensible</p>	<p>Les cartes en question seront retravaillées afin de mieux rendre compte de la hiérarchisation des enjeux environnementaux et de les rendre plus compréhensibles.</p>
<p>Mettre en œuvre la séquence ERC en privilégiant l'évitement pour le secteur de l'écoquartier par un reclassement en A ou N</p>	<p>Le secteur de l'écoquartier sera maintenu en zone 2AU mais en étudiant l'accueil à long terme d'activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'après la réalisation d'une étude de sol poussée qui mettra en évidence les pollutions existantes sur cette friche. Les conclusions de cette étude conduiront à mettre en œuvre la séquence ERC et à la modification si nécessaire du zonage.</p> <p>Il s'agit d'un projet de longue haleine qui ne pourra pas être réalisé dans le cadre du présent PLU mais qui sera intégré dans le PLUi de Mulhouse Alsace Agglomération en cours d'élaboration.</p>
<p>Mettre fin à la confusion entre la compensation écologique et la compensation au titre du code forestier en cas de défrichement.</p>	<p>Il sera précisé que la compensation en cas de défrichement relève des modalités décrites dans le code forestier.</p>
<p>Intégrer une cartographie expliquant le fonctionnement écologique du territoire et les outils mis en œuvre</p>	<p>La cartographie sera complétée pour une meilleure compréhension du fonctionnement écologique du territoire.</p>
<p>Intégrer dans les OAP les principes d'aménagement des surfaces satisfaisant au coefficient de biotope.</p>	<p>L'obligation de respecter le coefficient de biotope est intégré dans toutes les zones constructibles du règlement, qui bénéficie d'un rapport de conformité, quand les OAP</p>

	ne bénéficient que d'un rapport de compatibilité. Aussi, son respect sera assuré quand bien même il ne figure pas dans les OAP.
Prendre en compte l'aléa remontée de nappe dans le règlement et joindre des éléments de prévention dans les OAP	Le règlement et les OAP seront complétés afin d'intégrer cet aléa.
Reclasser en UA1 les aires de stationnement situées en Nr car en lien avec la zone à dominante commerciale contiguë	Le classement en Nr sera maintenu car l'objectif est de renaturer ce secteur situé géographiquement dans le Mühlenfeld. Ce classement permet à la Ville de prévoir une renaturation du site si l'activité économique contiguë devait être amenée à évoluer ou à disparaître.
Ne pas compromettre la coulée verte inscrite dans l'OAP n°1 par l'inscription en zone agricole constructible de la partie Nord du site.	La coulée verte sera déplacée en bordure du site.
Prendre en compte les observations d'ordre général sur les documents	Les documents seront modifiés pour intégrer les observations émises