



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune d'Illzach (68)  
porté par Mulhouse Alsace Agglomération (M2A)**

n°MRAe 2023AGE74

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par Mulhouse Alsace Agglomération (68) pour la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Illzach. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 26 juillet 2023. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) du Haut-Rhin.

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

***Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L.104-7 du code de l'urbanisme).***

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune d'Illzach est une commune de 14 380 habitants (INSEE, 2020) située dans le département du Haut-Rhin à 4 km de Mulhouse. Elle fait partie de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A)<sup>2</sup> qui regroupe 39 communes et du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région mulhousienne, approuvé le 15 décembre 2007 et dont la révision du 25 mars 2019 a fait l'objet d'un avis de la MRAe<sup>3</sup>. Elle y tient le statut de « ville noyau ».

La commune d'Illzach est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2014 et modifié le 21 mars 2016. Par décision communautaire du 26 juin 2023, la M2A a arrêté la révision du PLU de la commune d'Illzach.

La commune d'Illzach estime un besoin de 500 à 550 logements supplémentaires pour répondre à la fois à l'accueil des nouveaux habitants (objectif de 1 000 nouveaux habitants en 2035 pour « retrouver le niveau de la population communale des années 1990 ») et au desserrement des ménages. Sur cette base, le projet mobilise des logements en dents creuses, en renouvellement urbain et en « friches urbaines »<sup>4</sup>, mais il ne mobilise pas de logements en extension urbaine immédiate (zone 1AU), ce que l'Ae souligne positivement. Les parts respectives des logements à mobiliser au titre de l'accueil des nouveaux habitants et du desserrement des ménages ne sont toutefois pas indiquées.

L'Ae estime également que les projections démographiques du projet sont surestimées. Elle constate que les calculs en termes de besoins en logements qui résultent de ces projections démographiques étant réalisés correctement, ces besoins sont également surévalués. Par ailleurs, elle estime que la révision du PLU ne mobilise pas suffisamment de logements vacants (taux de vacance 2020 à 9,7 %, soit 656 logements vacants, et nombre de logements vacants pratiquement multiplié par 4 depuis 1990), ce qui risque de nuire à terme à la qualité du cadre de vie et donc à l'attractivité de la commune. Elle invite le pétitionnaire à ramener le taux de vacance à une moyenne plus raisonnable (4 à 6 % du parc) et à adapter la taille des logements en fonction de la taille des ménages.

La révision du PLU prévoit aussi 23,51 ha déjà précédemment classés en zone 2AU « urbanisation à long terme » dédiés au projet d'éco-quartier intercommunal et 57,70 ha (déjà classés en zone d'urbanisation) classés en zone US « secteur d'équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, sportive, de loisirs ou de service public ou d'intérêt général » pour les équipements d'intérêts généraux. L'Ae considère que la taille des zones 2AU est trop importante en raison des projections démographiques surévaluées, de densités projetées en dents creuses insuffisantes et d'une mobilisation de la vacance en logements également insuffisante, autant de points qui n'optimisent pas le besoin en logements ni la surface requise pour les réaliser.

Le projet classe par ailleurs un terrain d'1,4 ha en dent creuse en zone UE dédiée aux activités économiques.

La révision du PLU crée enfin un « Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée » (STECAL)<sup>5</sup> de 8,1 ha classé en zone Nj « jardins communaux ». **Le porteur de projet devra joindre au dossier d'enquête publique l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) nécessaire pour la création des STECAL<sup>6</sup>.**

Le dossier doit être complété et actualisé avec les nouvelles dispositions réglementaires en matière de risques naturels (retrait-gonflement des argiles) et en matière de connaissance de l'état de pollution des sols des terrains ouverts à l'urbanisation (cf. avis détaillé).

La préservation des zones naturelles et agricoles du territoire communal est bien prise en

2 273 767 habitants, INSEE 2020.

3 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018age47.pdf>

4 Le pétitionnaire qualifie la notion de « friches urbaines » qui désigne, dans le cadre de ce dossier, des sites de requalification urbaine, d'anciens sites urbains industriels occupés par des constructions à l'abandon ou ayant fait l'objet de démolition totale ou partielle.

5 À titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.123-1-5 II, 6° du code de l'urbanisme.

6 Article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

compte dans le projet de révision du PLU, sauf en ce qui concerne l'identification de toutes les zones humides effectives qui pourraient être présentes dans les zones ouvertes à l'urbanisation en densification urbaine. L'Ae note aussi positivement la gestion de la ressource en eau et de la protection des sites classés et du patrimoine.

**L'Autorité environnementale recommande principalement à Mulhouse Alsace Agglomération, pour la commune d'Illzach, de :**

- **reconsidérer totalement son objectif de croissance démographique en se rapprochant de la tendance constatée ces dernières années et, en conséquence, revoir à la baisse ses besoins en logements ;**
- **réduire le taux de vacance de logements, en remettant des logements vacants sur le marché par des mesures incitatives, pour le positionner autour de 4 à 6 % ;**
- **mobiliser davantage de futurs logements en dents creuses, en fonction des possibilités d'insertion paysagère, en y appliquant les mêmes objectifs de densité que ceux préconisés par le SCoT ;**

**les 3 recommandations précitées permettraient de limiter la consommation foncière future en extension et donc de réduire la taille des zones 2AU et d'en reclasser, tout ou partie, en zones naturelles N ;**

- **réaliser une expertise « zones humides » dans les zones ouvertes à l'urbanisation en densification et en cas de présence d'une zone humide, les protéger par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique, voire modifier le zonage de la zone humide en vue de sa protection ;**
- **en cas d'urbanisation en zones humides ou d'atteinte à la biodiversité, préciser les mesures d'application de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser »<sup>7</sup> ;**
- **définir les prescriptions associées à l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles dans le règlement écrit des zones concernées ;**
- **compléter le dossier par une analyse exhaustive de l'état des lieux des sites pollués et des plans de gestion ou de surveillance en cours, et disposer d'un minimum d'éléments à même de définir les conditions de compatibilité des sols avec leur usage futur.**

**Les autres recommandations sont présentées dans l'avis détaillé ci-après.**

7 La séquence « éviter, réduire, compenser » est codifiée à l'article L.110-1 II du code de l'environnement. Elle implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; et enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions affectées ; Ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité ; Elle est traduite dans l'article R.151-3, 5° du code de l'urbanisme pour les PLU(i).

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET<sup>8</sup> de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>9</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>10</sup>, SRCAE<sup>11</sup>, SRCE<sup>12</sup>, SRIT<sup>13</sup>, SRI<sup>14</sup>, PRPGD<sup>15</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>16</sup> (PLU(i)<sup>17</sup> ou CC<sup>18</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>19</sup>, PCAET<sup>20</sup>, charte de PNR<sup>21</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

8 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

9 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

10 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

11 Schéma régional climat air énergie.

12 Schéma régional de cohérence écologique.

13 Schéma régional des infrastructures et des transports.

14 Schéma régional de l'intermodalité.

15 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

16 Schéma de cohérence territoriale.

17 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

18 Carte communale.

19 Plan de déplacements urbains.

20 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

21 Parc naturel régional.

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet

#### 1.1. La collectivité

Illzach est une commune de 14 380 habitants (INSEE, 2020) située à 4 km de Mulhouse, dans le département du Haut-Rhin. Elle fait partie de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A)<sup>22</sup> qui regroupe 39 communes.

La commune adhère au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région mulhousienne, approuvé le 15 décembre 2007 et dont la révision du 25 mars 2019 a fait l'objet d'un avis de la MRAe<sup>23</sup>. Elle y tient le statut de « ville noyau ».



**Figure 1: Localisation géographique de la commune d'Illzach - Source : dossier du pétitionnaire.**

Le territoire communal, d'une superficie de 747 hectares (ha), ne comporte pas de site Natura 2000<sup>24</sup>, mais il recense des espaces à forte valeur environnementale (cf point 3.21. ci-après relatif aux zones naturelles et agricoles).

La commune d'Illzach est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2014 et modifié le 21 mars 2016. Par décision communautaire du 26 juin 2023, la M2A a arrêté la révision du PLU de la commune d'Illzach.

<sup>22</sup> 273 767 habitants, INSEE 2020.

<sup>23</sup> <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018age47.pdf>

<sup>24</sup> Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

## 1.2. Le projet de territoire

Le projet de révision du PLU d'Illzach vise l'accueil de 1 000 nouveaux habitants en 2035 pour « retrouver le niveau de la population communale des années 1990 ». Par ailleurs, le pétitionnaire estime un desserrement des ménages à 2,29 personnes/ménage en 2035. Il évalue au global un besoin de 500 à 550 logements supplémentaires à l'horizon 2035, sans préciser le nombre de logements prévu pour l'accueil des nouveaux habitants et celui prévu pour le desserrement des ménages. Sur ces bases, la révision du PLU mobilise des logements en dents creuses, en renouvellement urbain et en « friches urbaines »<sup>25</sup> (100 logements sont mobilisables sur 7,5 ha en dents creuses ; 600 à 650 logements sont mobilisables en « friches urbaines » et en renouvellement urbain). L'Ae note favorablement l'absence de mobilisation de logements en extension urbaine immédiate (zone 1AU).

Le dossier de révision du PLU présente des objectifs de développement à échéance « après 2030 », 2033 ou 2035 dans le dossier. Pour des raisons de cohérence interne à son avis, l'Ae a décidé de conserver l'échéance de 2035 (échéance choisie dans le rapport de présentation pour l'accueil des 1 000 habitants supplémentaires).

Le projet classe un terrain d'1,4 ha en dent creuse en zone UE dédiée aux activités économiques pour permettre la pérennisation et le développement des activités économiques de la commune.

La révision du PLU prévoit aussi 23,51 ha précédemment classés en zone 2AU « urbanisation à long terme », pour un projet d'éco-quartier intercommunal et 57,70 ha (déjà classés en zone d'urbanisation) classés en zone US (« secteur d'équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, sportive, de loisirs ou de service public ou d'intérêt général ») pour les équipements d'intérêt généraux.

Elle crée également un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitée » (STECAL)<sup>26</sup> classé en zone Nj (« jardins communaux ») sur 8,1 ha.

### Les scénarios de développement envisagés par la commune

Le projet de révision du PLU présente 2 scénarios de développement territorial :

- un scénario dit « au fil de l'eau » basé sur le maintien des tendances observées entre 2011 et 2016, caractérisé par une baisse de la population (- 0,2 % par an) ;
- un scénario basé sur les tendances préconisées par le SCoT d'une augmentation de la population (+ 0,3 % par an).

Le projet de révision du PLU ne retient aucun de ces scénarios. Il se base *in fine* sur un scénario de croissance de la population supérieure aux tendances préconisées par le SCoT, soit + 0,45 % par an pour « assurer le fonctionnement optimal des équipements et services publics ». L'Ae s'interroge sur la justification de l'évolution démographique souhaitée par la commune qui repose non sur un besoin réel, une tendance avérée ou encore sur un respect du SCoT, mais sur un développement affiché qui apparaît hypothétique et non garanti, car non cohérent avec la réalité du territoire.

L'Ae regrette que le dossier ne précise pas la consommation foncière induite par les 2 scénarios de développement territorial non retenus.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la consommation d'espace et la préservation des sols ;
- les zones naturelles et agricoles ;
- les risques ;
- le climat, l'air et l'énergie.

25 Le pétitionnaire qualifie la notion de « friches urbaines » qui désigne, dans le cadre de ce dossier, des sites de requalification urbaine, d'anciens sites urbains industriels occupés par des constructions à l'abandon ou ayant fait l'objet de démolition totale ou partielle.

26 À titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.123-1-5 II, 6° du code de l'urbanisme.



## 2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

### 2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

#### Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région mulhousienne

Le territoire de la commune d'Illzach est couvert par le SCoT de la région mulhousienne approuvé le 15 décembre 2007 et révisé le 25 mars 2019. Le dossier analyse l'articulation de la révision du PLU avec le SCoT, notamment au travers de la limitation de la consommation foncière en extension, en application des objectifs de ce document de rang supérieur.

L'Ae relève que les projections démographiques de la révision du PLU sont supérieures aux tendances préconisées par le SCoT de la région mulhousienne qui ont fait l'objet d'un accord intercommunal pour un équilibre démographique (cf point 3.1.1. ci-après relatif à l'habitat).

**L'Ae recommande de respecter les tendances préconisées par le SCoT de la région mulhousienne en matière de projection démographique pour se mettre en compatibilité avec ce document de rang supérieur.**

#### Schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse

Les orientations du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022, sont déclinées dans le dossier. L'Ae note la bonne gestion des ressources en eau (cf point 3.4. ci-après relatif à la gestion des ressources en eau). Elle souligne des incertitudes concernant l'exhaustivité de l'identification des zones humides (cf point 3.2.1. ci-après relatif aux zones naturelles).

**L'Ae recommande, conformément aux orientations du SDAGE Rhin-Meuse, de compléter le dossier en précisant l'inventaire des zones humides sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation.**

#### Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A)

La commune d'Illzach est couverte par le PCAET de la M2A, en cours d'approbation, qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe<sup>27</sup>. Le dossier décline les principales orientations stratégiques du PCAET pour le projet de révision du PLU (cf point 3.5. du présent avis relatif au climat, à l'air et à l'énergie), notamment concernant le développement des énergies renouvelables, les mobilités et les transports et les mesures destinées à adapter le territoire d'Illzach au changement climatique.

L'Ae n'a pas d'autre remarque sur ce point.

### 2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est)

Le dossier décline les objectifs et les règles du SRADDET de la région Grand Est. L'Ae précise que, du fait de la hiérarchie des normes, le SCoT de la région mulhousienne doit se mettre en compatibilité avec le SRADDET. Cette mise en compatibilité du SCoT avec le SRADDET doit s'effectuer à l'occasion de sa prochaine révision et le PLU révisé devra suivre en cascade.

L'Ae relève ainsi que le PLU révisé a tout intérêt à être, par anticipation, directement compatible avec le SRADDET, pour ne pas avoir à y revenir à court terme et donc éviter de multiplier les procédures.

L'Ae relève que l'analyse de la compatibilité de la révision du PLU avec le SRADDET n'est pas démontrée, notamment concernant les règles suivantes du SRADDET :

- n°9 : préservation des zones humides ;
- n°16 : sobriété foncière ;
- n°17 : optimisation du potentiel foncier mobilisable ;
- n°22 : optimisation de la production de logements.

**L'Ae recommande à la commune de respecter par anticipation les règles du SRADDET**

27 Avis n°2022AGE33 du 4 juin 2022 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022age33.pdf>



**de manière à assurer la compatibilité de son document d'urbanisme avec ce document de rang supérieur.**

### **3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement**

#### **3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols**

##### **3.1.1. L'habitat**

###### Définition des besoins en logements

Le projet de révision du PLU souhaite accueillir 1 000 nouveaux habitants en 2035 pour redynamiser la commune en atteignant à nouveau le niveau de sa population des années 1990. Le dossier justifie aussi cette projection démographique par la volonté du pétitionnaire de renforcer le dynamisme communal d'Illzach, à l'instar du renouveau dynamique du centre-ville de Mulhouse. Le rapport de présentation indique<sup>28</sup> que cet essor est un défi pour Illzach, dont la décroissance démographique est plus importante que celle des autres communes de plus de 10 000 habitants de l'agglomération de Mulhouse.

L'Ae observe que le taux de croissance démographique affiché par la révision du PLU, soit + 0,45 % par an, est largement surdimensionné puisqu'il est :

- incohérent avec l'évolution récente de la population communale (- 0,1 % par an entre 2014 et 2020, d'après l'INSEE) et avec l'évolution démographique de la commune depuis 1990<sup>29</sup> ;
- supérieur aux objectifs démographiques du SCoT (+ 0,3 %) qui conduisent à une augmentation de la population de 650 habitants pour 2035, soit les 2/3 de l'augmentation prévue dans le projet de PLU.

Le territoire affiche un besoin de 500 à 550 logements supplémentaires pour répondre à la fois à l'accueil des 1 000 nouveaux habitants et au desserrement des ménages (hypothèse de 2,29 personnes par foyer en 2035 à comparer au 2,35 personnes par foyer<sup>30</sup> en 2020). L'Ae constate que les calculs en termes de besoins en logements qui résultent de ces projections démographiques étant réalisés correctement, ces besoins sont également surévalués.

***L'Ae réitère sa recommandation à la commune de reconsidérer totalement son objectif de croissance démographique en respectant les tendances d'évolution démographique préconisées par le SCoT et, en conséquence, de revoir à la baisse ses besoins en logements.***

###### La remise sur le marché de logements vacants

La commune d'Illzach compte 656 logements vacants, soit 9,7 % du parc de logements (INSEE, 2020). La révision du PLU d'Illzach ne mobilise aucun logement vacant. L'Ae s'en étonne d'autant plus que le nombre de logements vacants sur la commune d'Illzach a été pratiquement multiplié par 4 depuis 1990<sup>31</sup>. En outre, le dossier précise que certaines communes, dont Illzach, ont mis en place la taxation des logements vacants et que la M2A a lancé fin 2018 une étude pour définir des outils destinés à remettre des logements vacants sur le marché. Il indique aussi que le nombre de logements vacants est amené à diminuer en raison, notamment, d'opérations de démolitions, comme celle prévue du quartier Chêne-Hêtre qui compte actuellement 105 logements vides.

L'Ae rappelle qu'un taux de vacance trop important contribue à dégrader le cadre de vie des

28 Rapport de présentation, page 36.

29 1990-1999 : 15 485 habitants à 14 947 habitants (-0,4%) ; 1999-2009 : 14 947 habitants à 14 680 habitants (-0,2%) ; 2009-2014 : 14 680 habitants à 14 448 habitants (-0,3%) ; 2014 à 2020 : 14 448 habitants à 14 380 habitants (-0,1%). Source : INSEE, 2020.

30 INSEE, 2020.

31 168 logements vacants en 1990 (INSEE, 2020).

habitants et au final l'attractivité de la commune. Elle relève que les « grands logements » (logements de « 4 pièces » et « 5 pièces et plus ») sont majoritaires dans la commune (35,7 % pour les logements de 4 pièces et 31 % pour les logements de 5 pièces et plus)<sup>32</sup>, alors que les logements de 1 et de 2 pièces sont minoritaires (4,4 % pour les logements d'une pièce ; 8,3 % pour les logements de 2 pièces)<sup>33</sup>. Or, l'objectif 3.2.3. du SCoT prévoit de « *diversifier l'offre résidentielle et les formes d'habitat* ». De même, le rapport de présentation précise que la commune souhaite capter les étudiants et les jeunes ménages en début de vie professionnelle. L'Ae invite le pétitionnaire à s'interroger sur la taille des logements de la commune.

La définition d'un plan d'actions, faisant suite à l'étude lancée en 2018 par la M2A et aboutissant à des mesures concrètes associant les différents partenaires concernés (Programme local de l'habitat de l'intercommunalité, SCoT, SRADDET, élus, habitants...) permettrait de ramener le taux de vacance dans une moyenne plus raisonnable (4 à 6 % du parc) et d'adapter la taille des logements en fonction de la taille des ménages<sup>34</sup>.

D'après les calculs de l'Ae, en mobilisant des logements vacants pour ramener le taux de vacance du parc à une moyenne raisonnable de 6 %<sup>35</sup>, le pétitionnaire pourrait mobiliser 251 logements vacants. Ce qui réduirait de presque moitié les besoins en nouveaux logements identifiés dans le cadre de la révision du PLU à 299 logements (550-251=299).

***L'Ae recommande de réduire le taux de vacance de logements, en remettant des logements vacants sur le marché par des mesures incitatives, pour le positionner autour de 4 à 6 %.***

#### Potentiel de production de nouveaux logements en densification

Le pétitionnaire recense 100 logements immédiatement réalisables en dents creuses sur 7,5 ha et 600 à 650 logements réalisables en « friches urbaines » et en renouvellement urbain sur 17,1 ha. Les dents creuses, les sites de renouvellement urbain et les « friches urbaines » retenus par le projet de révision du PLU font l'objet d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'Ae note que la commune choisit d'appliquer la densité que préconise le SCoT (40 logements/ha en moyenne), en l'adaptant en fonction des secteurs de la commune pour privilégier l'intégration des futurs bâtiments dans le tissu urbain environnant (exemples : densité de 20 logements/ha pour le site « Château d'Eau Est » prévu en quartier pavillonnaire ; densité de 55 logements/ha pour le site « Schindler »). Elle relève la faible densité retenue pour les dents creuses. Selon les calculs de la MRAe, en appliquant la densité préconisée par le SCoT, soit 40 logements/ha, aux nouveaux logements en dents creuses, le pétitionnaire pourrait construire jusqu'à 300 logements en dents creuses (7,5 haX40=300) et éviter ainsi l'urbanisation à long terme de certains secteurs (classés en 2AU).

***L'Ae recommande de mobiliser davantage de futurs logements en dents creuses, en fonction des possibilités d'insertion paysagère, en y appliquant les mêmes objectifs de densité que ceux préconisés par le SCoT, ce qui permettrait de limiter la consommation foncière future en extension et donc de réduire la taille des zones 2AU.***

L'Ae note néanmoins le respect de la limite de la consommation foncière préconisée par le SCoT qui fixe, pour la commune d'Illzach, une enveloppe de 9 ha en extension urbaine dédiée à l'habitat.

#### Les zones d'extension urbaine AU et 2AU

La révision du PLU prévoit 23,51 ha précédemment classés en zone 2AU en « urbanisation à long terme » pour un futur éco-quartier intercommunal mixte (logements, activités économiques et commerces, services, espaces publics...) qui est situé au sud du grand bassin du canal du Rhône au Rhin, au sud-est des limites du ban communal d'Illzach, en continuité avec les limites

32 INSEE, 2020.

33 INSEE, 2020.

34 Par exemple étudiants, jeunes professionnels en début de carrière, habitat partagé aidants professionnels ou non / personnes en situation de dépendance et/ou de handicap, personnes vivant seules, couple sans enfant...

35 6 % de logements vacants = 656\*6/9,7=405 logements. Soit : 656 logements vacants (soit totalité des logements vacants sur la commune d'Illzach) – 405 = 251 logements vacants à mobiliser.

urbanisées de la communes et de celles de Riedisheim et de Rixheim. Le dossier précise que ce projet d'éco-quartier n'a pas été intégré dans le calcul de la réponse aux besoins de logements d'ici 2035 et de consommation foncière dans le cadre de la révision du PLU, de nombreuses études étant encore en cours.

***L'Ae rappelle sa recommandation précédente sur la limitation possible de la taille des zones 2AU.***

### **3.1.2. Les zones d'activités**

La révision du PLU classe une dent creuse dont le terrain appartient à une entreprise privée (site « Saria ») de 1,4 ha en zone UE dédiée aux activités économiques. Le dossier justifie ce classement par la volonté de la commune de s'assurer que le foncier ne soit pas « gaspillé » en cas d'urbanisation, conformément aux objectifs du PADD de maintien des emplois et des activités économiques sur le territoire. Les logements n'y sont autorisés par le règlement que sous conditions<sup>36</sup>. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

### **3.1.3. Les équipements et les services (sport, culture, tourisme, loisirs...)**

Le dossier inscrit 8,1 ha en STECAL, classés en zone Nj dédiée aux jardins familiaux de la ville :

- 6,8 ha le long de la rue de Mulhouse face au site dit « Schindler » ;
- 1,3 ha au nord du cimetière d'Illzach, le long de l'avenue des Rives de l'Ill.

Le dossier justifie la création des STECAL pour répondre aux aspirations des ménages ne disposant pas de maison avec jardin d'apporter un complément de revenus, de valoriser une agriculture « urbaine » et de préserver des espaces de pleine terre végétalisés au sein de l'espace urbain. Le pétitionnaire devra joindre au dossier l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)<sup>37</sup> qui rend un avis sur la création des STECAL.

La révision du PLU classe aussi 57,70 ha déjà existants en zone US dédiée aux équipements<sup>38</sup> communaux, intercommunaux, départementaux... afin de permettre à la commune de réorganiser progressivement la répartition des équipements scolaires (modernisation et compléments aux équipements déjà existants) pour mieux répondre aux besoins des habitants d'Illzach.

***L'Ae recommande de joindre au dossier l'avis de la CDPENAF concernant la création de STECAL sur le territoire de la commune d'Illzach.***

### **3.1.4. Bilan de la consommation d'espaces dans le cadre de la loi Climat et Résilience**

Conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation foncière passée sur la commune. L'Ae observe néanmoins que cette analyse porte sur la période 2010-2019 et non sur la période 2011-2021 et que le dossier ne fait pas référence à la loi Climat et Résilience. Selon le dossier, la consommation d'espace entre 2010 et 2019 porte sur 21,04 ha sur la commune d'Illzach. L'Ae renvoie le pétitionnaire au portail de l'artificialisation<sup>39</sup> mis en place par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, qui fait apparaître 2,5 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 sur la commune d'Illzach. Sur cette base, une consommation maximale de  $2,5/2=1,25$  ha serait autorisée à l'horizon 2031 sur la commune d'Illzach, en application de la Loi Climat et Résilience.

36 Logement de fonction, de gardiennage, n'excédant pas 100 m<sup>2</sup> ...

37 Article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

38 Il s'agit notamment du site de l'école élémentaire Lamartine, des écoles maternelle et élémentaire Alphonse Daudet, du collège Jules Verne, de l'institut médico éducatif Saint-Jacques, du terrain de foot, du complexe sportif Joseph Biechlin, du pôle culturel « l'espace 110 », du centre technique municipal ...

39 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/suivi-consommation-espaces-naf>

L'Ae signale que la loi récente Climat et Résilience vise également le « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050.

***Dans ce cadre, l'Ae recommande, en plus de sa recommandation précédente pour revoir à la baisse la croissance démographique et le besoin en logements qui en résulte et au regard de l'offre existante en densification urbaine, à nouveau de réduire la taille des zones 2AU et de les reclasser, en tout ou partie, en zones naturelles N.***

### **3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques**

#### **3.2.1. Les zones naturelles**

La zone N (naturelle) représente 16,4 % (122 ha) du territoire communal.

##### *Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)<sup>40</sup>*

La commune d'Illzach est concernée par la présence de 2 ZNIEFF. La ZNIEFF de type 2 « zones alluviales et cours de l'Ill d'Illzach à Meyenheim » traverse la commune par le Canal de l'Ill et englobe la zone de cultures et de prairies, les ripisylves et les boisements au centre et permet la liaison avec la ZNIEFF de type 1 « zone alluviale de l'Ill et Bôdenmatten à Sausheim » présente sur la commune voisine de Sausheim. Le dossier précise que la ZNIEFF de type 2 est classée en zone N (naturelle) et est éloignée des zones classées en 2AU.

Selon le dossier, des investigations de terrain ont été effectuées sur les zones classées en 2AU qui permettent au pétitionnaire de conclure à l'absence d'impact de la révision du PLU sur les espèces floristiques et animales protégées et les habitats déterminants ZNIEFF (Castor d'Europe, Truite fario). Néanmoins, le Crapaud Sonneur à ventre jaune et le Crapaud vert étant présents sur la commune voisine de Rixheim et la ZNIEFF de type 2 étant une zone d'action prioritaire du plan de gestion « Anguille », le dossier en appelle à l'attention particulière du porteur de projet si la zone 2AU devait être ouverte à l'urbanisation. En cas de présence d'espèces ou d'habitats protégés sur la zone, il recommande l'évitement. Ce point conforte la recommandation précédente de l'Ae sur la réduction de la taille des zones 2AU.

L'Ae prend note des conclusions du dossier. Elle souligne néanmoins que l'ouverture à l'urbanisation de zones en densification voisines de la ZNIEFF risque d'impacter, notamment en phase de travaux, les espèces patrimoniales présentes sur ce site naturel sensible. Le pétitionnaire est invité à prévoir des mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels sur les espèces présentes sur la ZNIEFF de type 2 (calendrier des travaux par exemple). Elle prend note des mesures proposées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (évitement des pollutions lumineuses, gestion différenciée des espaces verts, limitation de création de nouveaux obstacles aux déplacements de la faune...).

##### *La trame verte et bleue (TVB) et les espaces boisés*

La commune d'Illzach est concernée par des corridors écologiques multi-trames (forestiers, humides, prairiaux) qui permettent les déplacements de la faune d'est en ouest et du nord au sud sur le territoire communal. Le territoire communal est aussi situé entre 2 réservoirs de biodiversité : la « Forêt du Nonnenbruch et Bois de la Thur » à l'ouest (RB93) et la « Forêt de la Hardt » à l'est (RB98). Les corridors écologiques sont localisés dans le dossier. L'Ae souligne que les éléments « épars » de ces corridors (ripisylves, haies, arbres isolés ou d'alignement, boisements isolés, parcs et jardins), de même que le Mühlenfeld qui constitue le principal réservoir de biodiversité de la commune, sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les OAP renforcent les liaisons entre les corridors écologiques et les 2 réservoirs de biodiversité

40 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

en imposant des plantations aux abords de chemins agricoles ou d'axes routiers, qui présentent des potentiels biologiques (refuges pour petits mammifères terrestres et oiseaux).

L'Ae note que les OAP imposent des règles de prise en compte (insertion paysagère, volume, surface, largeur maximum des constructions, coefficient de biotope minimum sur les parcelles bâties...) de ces éléments des corridors écologiques pour éviter d'accroître leur fragmentation et le mitage des paysages.

Le dossier précise que des espaces boisés (soit 4,6 ha) sont classés en espaces boisés classés (EBC)<sup>41</sup> en vue de leur protection et pour renforcer leur agencement avec le corridor écologique de l'III et de la Doller.

La révision du PLU classe aussi en zone Nr (1,89 ha) un site occupé par un parc de stationnement lié à un concessionnaire automobile présent sur un terrain urbanisé adjacent. Ce secteur est destiné à être « renaturé » en cas de changement de vocation du site, pour être réintégré au réservoir de biodiversité du Mühlenfeld.

L'Ae souligne positivement ce point.

### Les zones humides

Le territoire de la commune d'Illzach comporte des zones humides.

Un diagnostic de terrain, basé sur des relevés pédologiques et de flore, joint au dossier, a été réalisé sur les zones classées en 2AU pour permettre d'identifier la présence de zones humides effectives. Ce diagnostic conclut à l'absence de zones humides effectives sur les terrains classés en « urbanisation à long terme ». L'Ae s'en étonne d'autant plus que des espèces de crapauds ont été répertoriées sur la commune voisine de Rixheim (cf point relatif aux ZNIEFF dans le présent avis). Le dossier précise aussi que la prairie humide au nord du territoire communal et les cours d'eau sont classés en zone A (agricole) et N (naturelle) à urbanisation limitée.

L'Ae s'interroge sur l'absence de diagnostic de terrain sur les zones ouvertes en densification urbaine (dents creuses, « friches urbaines », renouvellement urbain). Compte tenu des éléments dont elle dispose, elle ne peut pas conclure à l'absence d'impact de la révision du PLU sur toutes les zones humides de la commune. Elle invite le pétitionnaire à compléter le dossier de révision du PLU avec une expertise de zones humides dans les secteurs ouverts à l'urbanisation situés en densification urbaine.

**L'Ae rappelle que la délimitation et la caractérisation des zones humides, au stade de la planification, permet de les protéger en priorité par l'évitement.**

**L'Ae a publié le document « les points de vue de la MRAe Grand Est »<sup>42</sup> qui précise ses attentes sur ce sujet et donne des références en matière de zones humides. Ainsi, la MRAe explique dans son référentiel, que les zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), qu'elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), qu'elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, qu'elles sont le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales.**

Les orientations du nouveau SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 n°T3-07.4 « stopper la dégradation et la disparition des zones humides » et n°T3-07.4.4 « préserver les zones humides en garantissant leur prise en compte dans les documents d'urbanisme » prescrivent également la préservation des zones humides dans les documents d'urbanisme.

L'Ae renvoie aussi le pétitionnaire à la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

41 Article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou de plantation d'alignements. Selon les dispositions de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

42 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les\\_points\\_de\\_vue\\_de\\_la\\_mrae\\_ge\\_document\\_principal\\_juil\\_23\\_vf.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les_points_de_vue_de_la_mrae_ge_document_principal_juil_23_vf.pdf)

**L'Ae recommande de :**

- ***réaliser une expertise « zones humides » dans les zones ouvertes à l'urbanisation en densification urbaine (dents creuses, « friches urbaines », opérations de renouvellement urbain) en vue de les localiser, d'éviter d'urbaniser les terrains concernés par des zones humides effectives et de les protéger dans le PLU révisé, et, en cas de présence d'une zone humide, les protéger par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique, voire modifier le zonage de la zone humide en vue de sa protection ;***
- ***en cas d'urbanisation en zones humides ou d'atteinte à la biodiversité, préciser les mesures d'application de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser »<sup>43</sup>.***

### **3.2.2. Les zones agricoles**

#### *Le projet « agricole » de la révision du PLU*

La zone A (agricole) couvre 8 % du territoire de la commune d'Illzach (62,54 ha) . Elle comprend les terres agricoles à protéger de l'urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. La révision du PLU classe 2 espaces agricoles à l'extrémité nord et au sud du territoire communal en zone Aa non constructible (53,51 ha) pour les préserver et les protéger du mitage urbain, tant sur le plan paysager que pour les confirmer dans leur fonction agricole. Le projet classe aussi 2 zones à l'extrémité nord du territoire communal en contact avec la commune de Kingersheim et à l'est du Mühlenfeld le long du Quatelbach, en zone Ac (9,03 ha) dédiée au développement des activités agricoles existantes et futures.

L'Ae relève que le document « évaluation environnementale » du dossier n'aborde pas le principe de réciprocité de 3 bâtiments d'élevage, conformément à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime avec un périmètre d'un rayon de 50 à 100 m, alors que le rapport de présentation cite les principes de recul des exploitations par rapport aux habitations extérieures aux exploitations.

***L'Ae recommande de compléter le dossier avec l'ensemble des périmètres de réciprocité induits par la présence de bâtiments d'élevages, conformément à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, et de les localiser sur un document graphique.***

### **3.3. Les risques et nuisances**

#### **3.3.1. Les risques naturels**

#### *Risques d'inondation par remontées de nappe d'eau souterraine et de rupture de barrage*

Le territoire communal d'Illzach est concerné par un risque de remontées de nappe d'eau souterraine (inondation de caves) et de rupture de barrages sur différentes zones. La commune est concernée par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) de l'III. Les zones à risques d'inondations sont cartographiées. Le règlement interdit l'urbanisation sur les zones à aléa fort. Pour les zones à aléa modéré, il impose des dispositions particulières pour les constructions<sup>44</sup>. Pour les zones ouvertes à l'urbanisation situées à proximité d'un cours d'eau, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la réalisation de cheminements doux et d'une frange urbaine paysagère de 15 m minimum à côté de la berge. L'Ae observe que des zones ouvertes en densification urbaine sont situées en zone inondable par débordement en cas de crue centennale et en zone inondable en cas de rupture de digue (sites « secteur Château

43 La séquence « éviter, réduire, compenser » est codifiée à l'article L.110-1 II du code de l'environnement. Elle implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; et enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions affectées ; Ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité ; Elle est traduite dans l'article R.151-3, 5° du code de l'urbanisme pour les PLU(i).

44 Par exemple, recul des constructions par rapport au cours d'eau de 5 m en zone urbaine et de 10 m en zone N (naturelle) ou A (agricole).

d'Eau Ouest », « secteur Château d'Eau Est » et « Macores »). L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains est soumise à des dispositions particulières intégrées au dossier. L'Ae note la prise en compte du risque d'inondation.

#### Mouvements de terrains

La commune d'Illzach est concernée par un risque mouvement de terrain (un épisode de coulée de boue en 1980 le long du Quatelbach). L'Ae invite le pétitionnaire à préciser les dispositions constructives adaptées dans le règlement.

#### Cavités souterraines

La commune d'Illzach est concernée par 5 cavités souterraines (anciennes casemates) situées à l'extrémité est du territoire communal, éloignées des zones ouvertes à l'urbanisation. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

#### Retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal d'Illzach est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles faible à moyen selon les secteurs. L'Ae note que les zones ouvertes en densification urbaine et la zone 2AU sont situées dans un secteur d'aléa retrait-gonflement des argiles moyen. L'Ae observe que le rapport de présentation cite ce risque et qu'un porter à connaissance est joint au dossier. Néanmoins, les prescriptions associées ne sont pas intégrées dans le document « évaluation environnementale » du dossier, ni au règlement, ni dans les OAP.

**L'Ae rappelle au porteur de projet que de nouvelles dispositions<sup>45</sup> sont en vigueur dans les zones d'aléas moyen et fort de risque de retrait-gonflement des argiles afin de protéger les futurs acquéreurs et leurs biens en adaptant leur construction à la sensibilité du terrain.**

Cette nouvelle doctrine devra être intégrée dans le dossier.

**L'Ae recommande au porteur de projet de définir les prescriptions associées à l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles dans le règlement écrit et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones concernées.**

**L'Ae rappelle que depuis le 1er janvier 2020, une étude géotechnique préalable sera à fournir en cas de vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle situé en zones dont l'exposition à l'aléa retrait-gonflement est estimée comme moyenne ou forte (décret n°2019-495 du 22 mai 2019).**

### **3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances**

#### Sites et sols pollués

Le territoire d'Illzach compte 5 sites recensés par « l'information de l'administration concernant des pollutions suspectes ou avérées » (ex-BASOL)<sup>46</sup> situés en dehors des secteurs ouverts à l'urbanisation. Les pièces du dossier les présentent et les localisent. La commune est couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRt) en raison de la présence sur son territoire de l'entrepôt pétrolier de Mulhouse, qui fait partie de ces 5 sites. L'Ae observe que le PPRt est joint au dossier, ainsi qu'un porter à connaissance relatif aux installations fluviales de déchargement assorti de contraintes d'urbanisme.

Le territoire communal d'Illzach recense aussi 54 sites CASIAS (ex-BASIAS)<sup>47</sup> que le dossier localise. Pour une compréhension exhaustive du dossier, l'Ae invite le pétitionnaire à localiser ces sites par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation. Elle observe que des zones ouvertes à

45 Pour vérifier la présence du risque, le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol. Le maître d'œuvre d'un projet doit a minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

46 Information de l'administration concernant des pollutions suspectes ou avérées (ex-BASOL) : Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif <https://georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instructions>

47 Cette base de données des anciens sites industriels et activités de service est un inventaire historique qui ne préjuge en rien d'une pollution des sols (<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees/>).



l'urbanisation sont prévues sur ou à proximité de certains de ces sites. Le dossier précise que ces sites « *sont potentiellement pollués et nécessitent des mesures de dépollution ou, a minima, de vérification sur l'état du sol* ».

L'Ae relève que la pollution de la nappe et des eaux souterraines n'a pas été mentionnée pour 3 sites (Solvay Mulhouse-Dornach, SPCM, Zundel et Kohler) qui ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux portant restriction de certains usages de l'eau de la nappe phréatique.

Elle insiste sur le fait qu'en cas de changement d'usage des terrains, la réalisation d'études de sols doit être effectuée, d'autant plus que certaines zones sont prévues pour accueillir des logements, en plus de la prise en compte dans les projets d'aménagement.

**L'Ae rappelle aux futurs aménageurs qu'il convient de réaliser les études nécessaires pour garantir que le changement d'usage du site n'est pas de nature à compromettre la protection de la santé publique et de l'environnement.**

**L'Autorité environnementale recommande de :**

- ***disposer d'un minimum d'éléments à même de définir les conditions de compatibilité des sols avec leur usage futur, et redéfinir le zonage, le cas échéant ;***
- ***localiser l'ensemble des sites et sols pollués sur des cartes par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation de façon à ce que les aménageurs disposent de toute la transparence sur ce point ;***
- ***compléter le dossier avec l'information de la pollution de la nappe et des eaux souterraines pour les sites ayant fait l'objet d'arrêtés préfectoraux portant restriction de certains usages de l'eau de la nappe phréatique et joindre ces arrêtés au dossier ;***
- ***compléter le dossier par une analyse exhaustive de l'état des lieux des sites pollués et des plans de gestion ou de surveillance en cours.***

#### Canalisations et transports de matières dangereuses

La commune d'Illzach est concernée par le passage d'une canalisation de gaz, dont les servitudes sont jointes au dossier et prises en compte dans la révision du PLU.

Les transports de matières dangereuses transitent aussi par la voie ferrée qui traverse le sud-est de la commune d'Illzach et l'autoroute A36. Les arrêtés de classement sonores sont joints au dossier. L'Ae observe que ces infrastructures sont éloignées des zones ouvertes à l'urbanisation dédiées à l'habitat. Elle invite néanmoins le pétitionnaire à intégrer ces éléments dans le règlement.

**L'Ae recommande de compléter le règlement avec les informations concernant les marges de recul des bâtiments par rapport aux arrêtés préfectoraux de classement sonore des routes et de la voie ferrée du territoire.**

#### Installations nucléaires

La commune d'Illzach est située à moins de 20 km des 2 réacteurs de la centrale nucléaire de Fessenheim qui ont été arrêtés à l'été 2020. Le démantèlement de la centrale devrait débuter à l'été 2025, d'après le dossier. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

### **3.4. La gestion de la ressource en eau**

Les enjeux relatifs à la gestion de l'eau potable, du système d'assainissement et des eaux pluviales sont bien pris en compte par le dossier et ne seront pas développés dans le présent avis. L'extrémité nord-ouest de la commune est concernée par le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de la commune de Kingersheim, situé hors des zones ouvertes à l'urbanisation. L'arrêté préfectoral de protection est joint au dossier. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

### 3.5. Le climat, l'air et l'énergie

#### La prise en compte du changement climatique et la limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

L'Ae note que le règlement de la révision du PLU encourage la rénovation énergétique des bâtiments anciens (notamment l'isolation extérieure), les conceptions passives des bâtiments neufs et l'intégration d'équipements liés à la production d'énergie renouvelable ou permettant d'améliorer la performance énergétique ou environnementale de la construction (gestion qualitative des eaux de pluie, gestion qualitative des déchets...). Le dossier propose quelques mesures concrètes visant à prendre en compte le changement climatique (gestion des eaux pluviales à la parcelle, végétalisation des espaces libres sur les parcelles comportant des bâtiments). L'Ae note que le PLU intègre les mesures importantes du PCAET.

#### Les mobilités et les transports

L'Ae observe que 83 %<sup>48</sup> des déplacements s'effectuent en voiture individuelle sur le territoire d'Illzach. Elle note que la révision du PLU s'inscrit dans les actions proposées par le PCAET en termes de développement des mobilités alternatives à l'auto-solisme, telles que « Domibus » (bus destiné aux personnes à mobilité réduite), le développement du covoiturage grâce à un plan de déplacements des entreprises et le projet de création d'une gare, la création et le développement d'itinéraires cyclables et pédestres, l'extension de la ligne de tramway pour rapprocher Illzach de Mulhouse, la poursuite du déploiement du réseau de bus à très haut niveau de service, la valorisation du transport fluvial...

#### Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables (EnR)

L'Ae note que le dossier décline l'axe stratégique du PCAET de la M2A concernant le développement des énergies renouvelables (EnR) pour mener une réflexion sur les potentialités du territoire de la commune d'Illzach en termes de développement des EnR (méthanisation, photovoltaïque, biomasse et valorisation des déchets, géothermie, secteurs favorables au développement de l'éolien) et l'utilisation de la « chaleur verte » issue de l'usine d'incinération et de valorisation énergétique des déchets ménagers située à Sausheim. L'Ae souligne positivement cette déclinaison mais regrette que le projet de révision du PLU n'identifie pas les zones favorables ou défavorables sur la carte de la commune.

***L'Ae recommande l'identification de zones favorables ou défavorables au développement des EnR, après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement pour démontrer que les zones choisies sont de moindre impact environnemental.***

### 3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

La commune d'Illzach ne compte aucun monument historique inscrit ou classé. Le dossier précise que la commune s'implique dans la mise en œuvre d'un label « architecture contemporaine remarquable » pour protéger son patrimoine bâti issu de son histoire récente et dont les matériaux sont « visibles » et d'origine.

L'Ae souligne les dispositions du règlement et des OAP permettant d'assurer la cohérence urbaine et les perspectives des entrées de bourg (couleurs, formes, volumes, matériaux, composition architecturale des nouveaux bâtiments, bardage en bois privilégié pour les constructions), la commune d'Illzach étant une ville multipolaire avec une multitude d'entrées de ville. Les photomontages du dossier permettent d'appréhender les aménagements prévus par les OAP pour requalifier les entrées de ville et les espaces de transition paysagère (haies, végétation dense et arbres de haute tige) entre les zones d'habitat existant et futur, les zones d'activités et les espaces agricoles pour assurer l'intégration paysagère des constructions.

L'Ae souligne positivement ce point.

48 INSEE, 2020.

### 3.7. Les modalités et indicateurs de suivi de la révision du PLU

Le dossier présente les indicateurs de suivi de la révision du PLU qui concernent le suivi du projet communal (évolution du nombre d'habitants, des logements, des dents creuses et du renouvellement urbain, des différentes zones du PLU) et de l'évaluation environnementale (préservation des continuités écologiques, efficacité de l'assainissement). Pour chaque indicateur, il est précisé la valeur de référence, le type de données, la fréquence d'actualisation et les sources. En revanche, les valeurs cibles ne sont pas mentionnées.

***L'Ae recommande d'indiquer pour chacun des indicateurs une valeur cible afin de permettre une appréciation des effets de la mise en œuvre de la révision du PLU dans le temps et de préciser les mesures correctrices prévues en cas de non atteinte des objectifs.***

### 3.8. Le résumé non technique

Un résumé non technique, qui synthétise de manière satisfaisante le PLU, est joint au dossier.

METZ, le 24 octobre 2023  
Le Président de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU