



## Service Gestion du Territoire

### Objet

Avis sur le P.L.U arrêté de la  
commune de VIEUX THANN

**Référence**  
FR/1051

**Dossier suivi par**  
Frédéric ROY

03 89 20 98 03  
frederic.roy@alsace.chambagri.fr

### Siège Social

#### Site du Bas-Rhin

Espace Européen de l'Entreprise  
2, rue de Rome  
SCHILTIGHEIM - CS 30022  
67013 STRASBOURG Cedex  
Tél : 03 88 19 17 17  
Fax : 03 88 83 30 54  
Email : direction@alsace.chambagri.fr

### Site du Haut-Rhin

11, rue Jean Mermoz  
BP 80038  
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE  
Tél : 03 89 20 97 00  
Fax : 03 89 20 97 01  
Email : direction@alsace.chambagri.fr

### REPUBLIQUE FRANCAISE

Etablissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 130 018 153 00010  
APE 9411Z

[www.alsace.chambagri.fr](http://www.alsace.chambagri.fr)

Mairie

A l'attention de Monsieur le Maire  
76 rue Charles de Gaulle  
BP 90093  
68800 VIEUX-THANN

Sainte Croix en Plaine, le 18 juillet 2022

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 19 mai 2022, et en application des articles R 153-6 du code de l'urbanisme et L.112-3 du code rural relatifs à la réduction des espaces agricoles, veuillez trouver ci-après l'avis de notre compagnie concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal le 27 avril 2022.

Nous vous remercions pour avoir convié notre compagnie à l'élaboration du PLU au travers des trois réunions des personnes publiques associées en date du 15 décembre 2016, du 26 septembre 2018 et du 12 février 2020 et de la réunion de concertation agricole du 23 mars 2017.

Dans un premier temps, nous tenons à souligner la bonne qualité du document d'urbanisme tel qu'il est rédigé. Il présente les enjeux du territoire qui sont ensuite déclinés dans les différentes pièces du dossier.

Il ressort de ce document arrêté qu'un certain nombre de remarques émises par les différents services lors de la réunion des personnes publiques associées et de la consultation écrite aient été prises en compte. Néanmoins, nous tenons ici à apporter des remarques complémentaires et constructives sur le document du PLU arrêté en notre possession.

### **Sur les choix retenus en matière de développement urbain et de lutte contre l'étalement**

Le document met en avant une commune dont la démographie est en légère régression depuis 2011 avec une population totale de 2857 habitants pour 1214 logements en 2018. L'objectif des 10 prochaines années est de retrouver un niveau de population aux environs des 3100 habitants. Ainsi le développement de la population de la commune se fera par une croissance de 0.60 % par an, soit 6 % sur la période d'application du PLU de 2022 à 2032. Nous comprenons cette volonté de la commune

de revenir à un niveau de population supérieur afin de maintenir la vitalité économique et démographique de la commune de Vieux Thann.

Pour accueillir cette nouvelle population, il faudra construire 190 logements en y incluant le desserrement des ménages estimé à 2.2 personnes par ménage en 2032. Ainsi 150 logements seront construits en déduisant la mobilisation de 40 logements existants vacants, soit 15 logements par an.

Il est estimé que 72 logements seront réalisables par le renouvellement urbain :

- 40 logements suite à la remobilisation de logements vacants
- 8 logements suite à la mutation de bâti
- 24 logements suite à la réhabilitation du bâtiment de l'ancienne filature.

Ainsi, seul 33 logements seront à construire dans l'enveloppe urbaine existante par voie de densification.

Il a été repéré dans le tissu urbain 9.2 ha de terrain libre de construction. Après une analyse fine des possibilités de mobilisation de ces vides interstitiels, 1.90 ha seront mobilisables réellement soit une rétention foncière estimée à 78% et justifiée par les risques existants importants avec l'application du PPRT de l'usine chimique qui gèle les nouvelles constructions à l'Ouest de la commune suite à la présence d'une pollution permanente à ses abords.

Une densité de 17 logements à l'hectare semble atteignable dans les dents creuses au regard de la densité de logements à l'hectare constatée dans le tissu urbain actuel. Un potentiel de construction de 33 logements est donc possible dans ces espaces.

Cette densification du bâti dans le PLU est en phase avec le SCoT Thur Doller en application préconisant un maximum de densification dans les enveloppes urbaines.

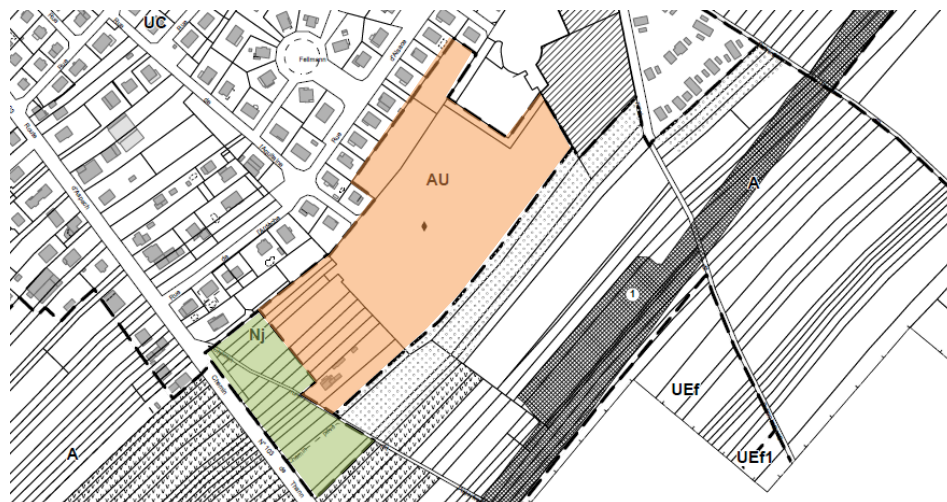
**Au regard de ces chiffres et du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, le nombre de logements en densification dans le PLU est une des priorités de la commune et rentre dans les préconisations du SCoT en vigueur privilégiant la densification du tissu urbanisé.**

Concernant les extensions urbaines, 85 logements soit 45 % du nombre total de logement seront construits en zone AU durant le période de mise en application du PLU.

Dans le PLU , cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation que suite au renforcement des capacités des réseaux collectant les eaux de pluie. La réalisation de ce renforcement aura lieu à une échéance de 2024. Ainsi, cette zone AU ne pourra être effective à une urbanisation future que lors d'une révision du document d'urbanisme présenté en 2024.

**Nous tenons à informer la commune que cette zone AU devra faire l'objet d'un phasage (zone 1AU et zone 2AU) lors de son ouverture à l'urbanisation et en fonction des besoins réels estimés en logements en 2024. Elle devra aussi répondre aux exigences du futur SCoT en matière de réduction de la consommation foncière qui sera applicable à partir de 2024 et en compatibilité avec la loi Climat et résilience de 2022.**

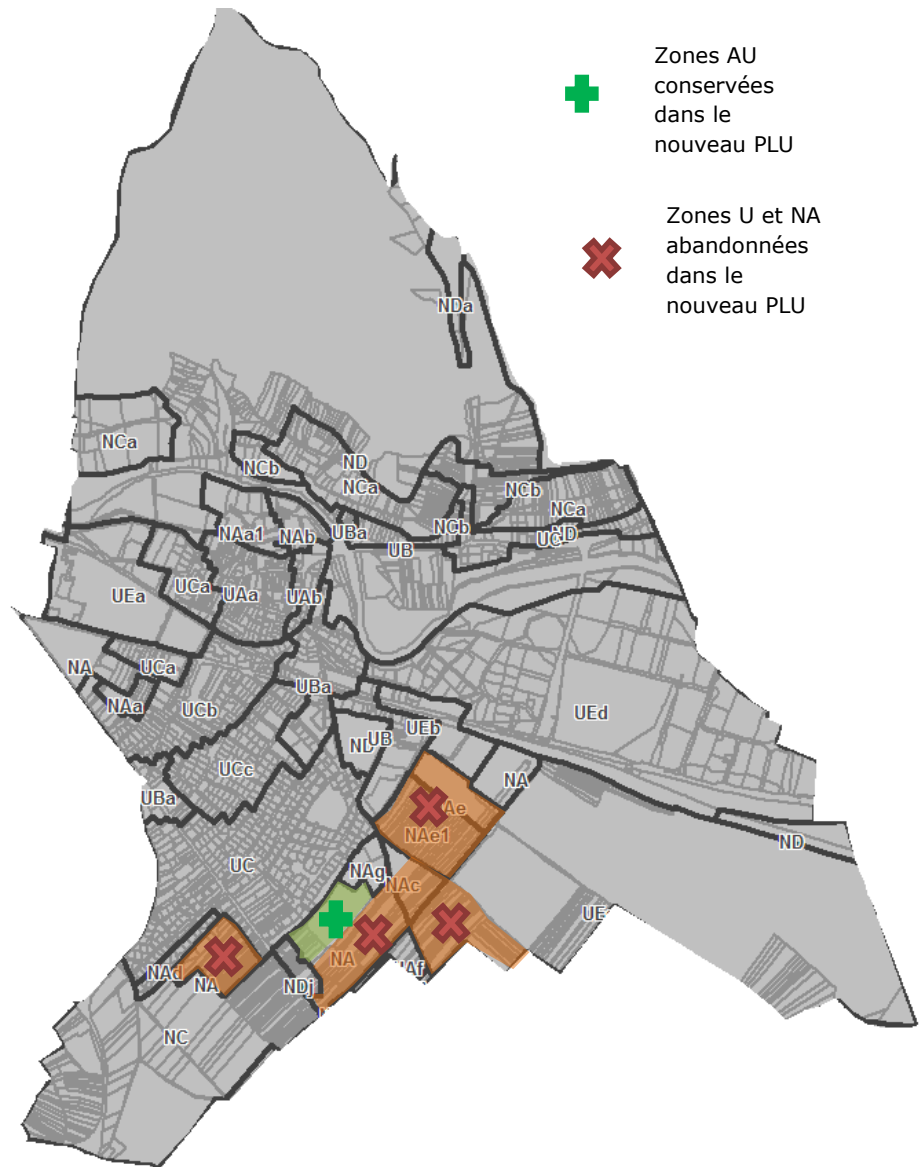
De même, nous notons la présence d'un secteur Nj destiné à l'accueil de futurs jardins familiaux. Ce secteur se trouve en continuité avec l'habitat pavillonnaire et directement en lien avec la zone d'urbanisation futur AU. Au regard de ce lien avec la zone urbaine et de sa forte anthropisation, nous demandons que les 0.8 ha de jardin familiaux soient comptabilisés dans la consommation foncière du PLU et soient renommés Uj dans le zonage et le règlement du futur PLU.



Dans un objectif de gestion parcimonieuse du foncier, la commune a renoncé à plusieurs secteurs d'extension inscrits dans l'ancien POS :

- Un secteur au sud-ouest du ban communal de 7.3 ha dédié à l'habitat qui se situe dans le prolongement de la future zone AU du PLU.
- Un secteur localisé au sud de 2.25 ha dédié à l'habitat.

- Un secteur UE de 5.4 ha localisé au sud, fléché comme zone d'extension économique dans l'ancien POS retourné pour le moment en zone agricole.



De mêmes deux zones NAe de 8.5 ha en extension économique ont été reversées en secteur naturel N du futur PLU.

En résumé, la commune a consenti à abandonner 9.55 ha de zones à urbaniser pour de l'habitat qui ont été inscrites dans l'ancien POS et 5.4 ha de zone d'extension économique avec un retour en zone agricole. De

même, 8.5 ha d'extension économique sont retournés en zone naturelle. Au total, plus de 23 ha de foncier sont concernés par la réduction de l'extension urbaine. Cette volonté de réduire les extensions urbaines est en adéquation avec les orientations du PADD sur la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**Suite à cette analyse, nous saluons la volonté de la commune de modérer la consommation d'espace agricole qui se traduit dans les faits par une réduction importante des zones d'extensions urbaines dans le zonage du futur PLU.**

La consommation foncière pendant la période 2007 – 2017 a été générée suite au développement :

- de l'habitat pour 4.3 ha
- de l'activité économique : 3 ha
- de la réalisation de l'échangeur routier permettant l'accès à la zone d'activité : 2.2 ha

Ainsi la consommation durant cette période est de 9.5 ha dont 7.3 ha ont eu lieu sur des espaces agricoles et forestiers.

Si nous faisons une comparaison avec les 3.4 ha prévus sur la période 2022 – 2032, pour l'habitat, la consommation foncière pour les 12 années est inférieure à la période précédente.

**Il faut néanmoins modérer ce jugement sur cette réduction de la consommation foncière (réduction d'environ 35% par rapport au résultat recensé sur les dix dernières années), à prendre en compte dans cette analyse l'emprise du contournement de Vieux-Thann qui va consommer plus de 5 ha de terres agricoles pour sa réalisation sur le ban communal. Nous demandons que soit prise en compte cette emprise dans le calcul de la surface consommée dans le futur PLU.**

Ainsi, au regard des objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, nous constatons une réduction de la consommation foncière dans le futur PLU via le nouveau zonage par rapport à l'ancien POS.

**Suite à ces analyses, la position de la chambre d'agriculture sur la limitation de l'étalement urbain et la gestion économe de l'espace pour l'habitat est favorable sous réserve de la prise en compte dans la consommation foncière de l'emprise du barreau routier et de la future zone de jardins familiaux qui devra être renommée Uj au futur PLU.**

## **Prise en compte de l'agriculture dans le document d'urbanisme**

En ce qui concerne le diagnostic agricole, l'article L.151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU doit être établi au regard «*des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services*»

En adéquation avec cet article du code de l'urbanisme, la commune a réalisé le 23 mars 2017 une réunion de concertation agricole suite à une demande la chambre d'agriculture.

Il ressort de cette réunion, l'émergence d'un projet d'un nouveau bâtiment d'élevage par l'exploitant possédant la bergerie implantée au sud de la route d'Aspach Michelbach RD 103. Il faut néanmoins être prudent sur cette nouvelle implantation au regard du tracé du futur barreau routier qui pourra entraver la réalisation de ce projet.

Ainsi, au travers de cette concertation, nous notons une volonté de la profession de perdurer leurs activités agricoles sur le territoire de la commune.

Mise en place d'un zonage agricole constructible pour les exploitations en place et justification de deux zones quasi inconstructibilité pour l'activité agricole.

**La Chambre d'agriculture rappelle sa vigilance quant à la préservation d'un potentiel de développement agricole pour l'ensemble des structures, avec ou sans projet défini ce qui est le cas ici. Elle rappelle aussi la possibilité d'implantation de nouveaux sites en réponse à des évolutions économiques et structurelles d'exploitations ou encore de nouvelles installations dans ou hors cadre familial.**

Dans cet esprit, la commune a mis en place dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU une orientation pour « organiser, maîtriser les espaces agricoles et viticoles et les activités développées » permettant la réalisation de projet agricole au sein d'un espace délimité, visant à renforcer les structures existantes.

Nous saluons la mise en place d'une zone agricole constructible (A) sur 60 ha soit 67 % de la surface agricole totale agricole de 89 ha permettant de réaliser le projet de bâtiment d'élevage identifié lors de la réunion de concertation et de nouveaux projets non connus à ce jour par les

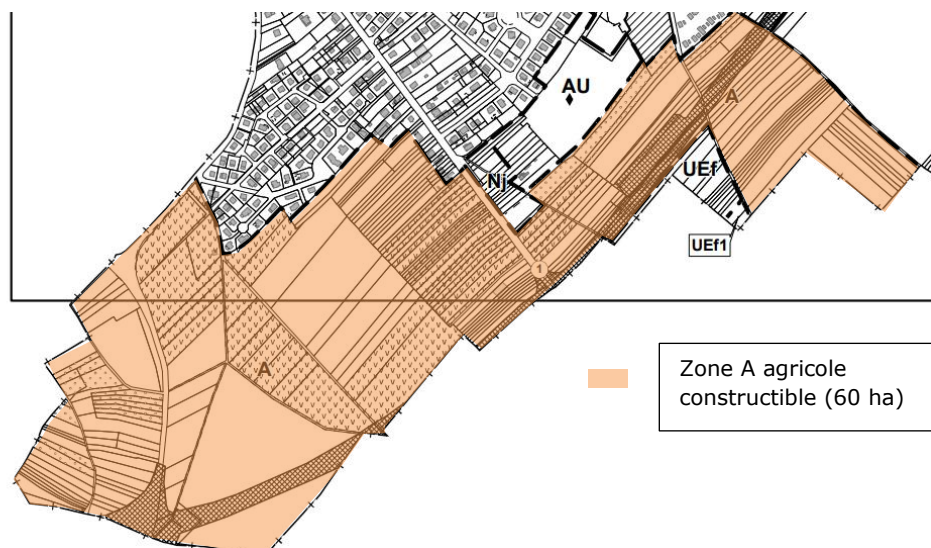
exploitants en place. La mise en place du zonage agricole constructible confirme l'intérêt de la commune sur la pérennisation et le développement de l'activité agricole inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

**Néanmoins, comme nous l'avons exprimé précédemment, nous demandons que soient étendues les possibilités de développement aux exploitations non présentes actuellement sur le zonage afin de répondre à des demandes d'installation hors cadre familial même s'il a été constaté l'absence de toute perspective de projet concernant de nouvelles implantations agricoles lors de la réunion de concertation en 2017.**

**Afin de limiter les éventuels conflits d'usage exprimés au PADD, nous proposons que les futurs bâtiments d'élevage ne soient autorisés qu'à 150 m des zones U et AU. Cette distance ne s'appliquant pas aux extensions ou reconstruction de l'exploitation déjà en place (bergerie) ou de futur hangar de stockage de matériel agricole.**

Parallèlement, deux zones agricoles Av et Aj non constructibles ont été mises en place pour :

- En zone Av sur 23 ha classés en zone AOC Alsace (Kirchberg et l'Enchenberg) et AOC Alsace Grand Cru (Rangen) situés sur le versant nord, la préservation du secteur viticole en fonction des enjeux existant au niveau paysager et environnemental. Il est autorisé néanmoins la création des murs de soutènement ainsi que les travaux liés à l'exploitation viticole.
- En zone Aj sur 5.9 ha comportant des jardins et des vergers sur le versant nord ayant comme vocation une agriculture vivrière et de proximité, protégés en fonction des enjeux paysagers et environnementaux existants.



### Prise en compte des périmètres de réciprocité dans le PLU

Des règles de recul ont été introduites pour limiter les risques sanitaires. Elles ont pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation. Ce principe a été introduit en 1999 par l'article L.111-3 du Code Rural et modifié à plusieurs reprises.

Au titre des réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit 50 m dans le département du Haut-Rhin.

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles. Néanmoins, l'article L.111-3 prévoit des possibilités de dérogation «au cas par cas». C'est cette possibilité qui a été retenue dans le PLU avec une dérogation à la règle de réciprocité étudiée au moment du dépôt d'un permis de construire ou d'un certificat d'urbanisme, après la consultation obligatoire de la Chambre d'agriculture et l'émission d'un avis.

**Afin de mieux informer la population de cette règle, nous demandons que le bâtiment d'élevage répertorié en RSD (bergerie au sud du ban communal) soit repéré par un pictogramme sur le plan de zonage du PLU proposé.**



Force est de constater que par le passé, les extensions de l'urbanisation se sont rapprochées des exploitations d'élevage, sans prise en compte des nuisances potentielles. Sur la pression de la population, des élevages ont dû cesser leur activité. Une évolution de ces structures vers des activités d'élevage n'est plus possible malgré l'antériorité de la structure agricole.

Au regard du zonage et du périmètre de réciprocités connus, la zone AU proposée ne semble pas être concernée par le principe de réciprocité de 50 m permettant de garantir une constructibilité totale de cette zone.



Afin de ne pas reproduire le même scénario pour des bâtiments d'élevage situés en zones agricoles, une distance de 150 mètres doit être respectée afin de ne pas rapprocher les populations des éventuelles nuisances et permettre le développement sur site des entreprises agricoles.

#### Développement du réseau cyclable et activité agricole existants

Nous tenons à attirer votre attention sur la faisabilité de l'extension du réseau cyclable – connexion Nord-Sud, mentionnée au PADD. La concertation agricole a mis l'accent sur la circulation agricole et a montré l'importance des chemins d'exploitations (réseau de voie de desserte stratégique). Au regard du réseau cyclable existant ou projeté, certains partages équitables de voirie devront être réalisés à l'intérieur et à l'extérieur du village. Nous tenons à préciser que ce partage de réseau doit se faire en concertation avec le monde agricole et viticole.

Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique trame verte et bleue

Les éléments de la trame verte (haies arbustives, boisements et prairies) à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont situés sur des prairies permanentes (information provenant de la consultation du Registre Parcellaire Graphique de 2016 à 2020). Ils sont déjà l'objet d'une gestion respectueuse des milieux présents (richesses de la flore) et servent de réserve de fourrage à l'exploitation d'élevage (bergerie) située à proximité. Ils n'impactent pas de surface de cultures qui sont très minoritaires sur la commune.



**Ainsi, au regard du faible impact de l'OAP thématique sur la fonctionnalité agricole des parcelles exploitées nous acceptons la mise en place de cette OAP dans le PLU.**

Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique mobilité douce.

Suite à la volonté affichée au PADD de promouvoir les circulations douces, une OAP thématique est mise en place dans le futur PLU. Comme précédemment mentionné, nous n'avons pas d'objection à cette OAP si celle-ci indique un partage équitable de voirie entre les cyclistes et les circulations agricoles réalisées à l'intérieur ou à l'extérieur du village.

Nous demandons que soit spécifié dans l'OAP ce partage de voirie.

En conclusion, suite à nos analyses, l'agriculture dans le PLU est une thématique majeure dans le PLU.

**Nous considérons une prise en compte du développement de l'activité agricole dans le document d'urbanisme présenté, sous réserve que soit indiquée une possibilité de développement aux exploitations non présentes actuellement sur le zonage agricole constructible et que l'OAP mobilité douce mentionne le partage de voirie avec les circulations agricoles.**

### **Ajustements et erreurs mineurs relevées dans les documents présentés**

Sur le PADD.

Dans les cartes du PADD en page 8 et 10, il manque dans la légende le symbolisme du PPRT et du zonage du risque d'inondation.

Sur le rapport de présentation partie Etat initial de l'Environnement

Il est fait mention en page 67 de la présence du périmètre de réciprocité agricole de la bergerie. Le Règlement Sanitaire Départemental du Haut Rhin doit spécifier 50 mètres et non 25 mètres comme il est écrit.

Sur le règlement de la zone agricole,

A l'article A12, nous demandons que l'obligation des places de stationnement soit uniquement appliquée dans le cadre d'une activité directe de vente à la ferme.

### **Conclusion :**

Au regard des efforts de réduction des zones urbaines et d'extensions urbaines consentis dans le PLU, l'économie globale du document répond aux objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

**Aussi, notre institution émet un avis favorable sur la gestion économe de l'espace du PLU présenté sous réserve de la prise en compte dans la consommation foncière de l'emprise de l'emplacement réservé du barreau routier et de la future zone de jardins familiaux qui devra être renommée Uj dans le futur PLU.**

Les besoins agricoles, des exploitations existantes ont, quant à eux, été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du document.

**Aussi, notre institution émet un avis favorable sur la prise en compte globale du développement de l'activité agricole de la commune dans le document d'urbanisme présenté sous réserve que soit indiquée une possibilité de développement aux exploitations non présentes actuellement sur le zonage agricole constructible et que l'OAP mobilité douce mentionne le partage de voirie avec les circulations agricoles.**

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'informations ou renseignements, et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Claude GEBHARD

Président de service

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Gebhard', written over a horizontal line.