



# PRÉFET DU HAUT-RHIN

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE CONNAISSANCE, AMÉNAGEMENT ET  
URBANISME

BUREAU URBANISME, PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : Mme HÉLOÏSE LARONCHE

Tél. : 03 89 24 84 55

heloise.laronche@haut-rhin.gouv.fr

Colmar, le **13 JUL. 2022**

Le préfet du Haut-Rhin

à

Monsieur le Maire  
76 rue Charles de Gaulle  
68800 VIEUX-THANN

Objet : Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté

P.J. : Annexe technique

Monsieur le Maire,

Par délibération du 27 avril 2022, le conseil municipal de la ville de Vieux-Thann a arrêté son projet de plan local d'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez soumis ce projet aux personnes publiques associées. Parmi les observations émises par les services consultés, il m'est nécessaire, au titre de l'État, de souligner les points les plus importants.

\*

## **Perspectives d'évolution et évaluation des besoins**

Peuplée de 2 825 habitants en 2018 (source INSEE), la commune de Vieux-Thann projette l'accueil de 275 personnes supplémentaires à l'horizon 2032, pour atteindre une population de 3 100 habitants. Visant un taux de croissance annuel moyen de 0,60 % et une moyenne de 2,2 personnes par ménage, la commune identifie un besoin brut de 190 logements. A raison de 40 logements vacants remobilisés, il resterait 150 logements à produire.

Pour réaliser les 150 logements restant, 65 logements seront prévus en renouvellement urbain sur 1,9 ha. Les 85 autres logements seront réalisés en extension avec une densité de 25 logements/ha, représentant un besoin de 3,4 ha d'extension foncière. La délimitation d'une zone d'urbanisation 3,4 ha correspond au besoin identifié et respecte les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Thur-Doller.

Le bilan de la consommation d'espace est réalisé sur la période 2007-2017, qu'il convient d'actualiser pour répondre aux exigences de l'article L.151-4 du CU. Il indique une consommation foncière de 9,5 ha, soit 0,95 ha /an.

**En projetant une consommation de 0,38 ha/an entre 2018 et 2032, la commune s'inscrit dans une trajectoire de réduction de consommation d'espace.**

### **Intégration des enjeux sanitaires et environnementaux**

L'agglomération d'assainissement dont fait partie la ville de Vieux-Thann est déclarée non-conforme par le service de la police de l'eau au titre de l'année 2020, au regard de la Directive Européenne n° 91/271/CEE des Eaux Résiduaires Urbaines (DERU), notamment au niveau du fonctionnement des collecteurs d'assainissement par temps de pluie.

Cette non-conformité a obligé la ville à classer la zone d'extension AU en zone non constructible en attendant le renforcement de la capacité de traitement des réseaux humides. Cette disposition est également reprise dans le règlement écrit ainsi que dans l'OAP. Une procédure d'évolution des documents d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

**L'adaptation du projet d'urbanisation de la commune occasionnée par la prise en compte de la situation d'assainissement est à saluer.**

\*

Compte tenu des remarques précédentes, j'émet un avis **favorable** au projet de PLU arrêté de la ville de Vieux-Thann, sous réserve de :

- préciser la stratégie mise en place qui favorisera une progression démographique régulière ;
- justifier la mobilisation de 20 % du potentiel en emprise urbaine du foncier disponible (1,9 ha sur 9,2 ha) ;
- fonder son bilan concernant la modération de la consommation d'espace sur une périodicité plus récente que 2007-2017.

L'annexe technique détaillée ci-jointe reprend l'ensemble des observations des services consultés que je vous demande d'examiner avec soin.

Je vous rappelle qu'un défaut de prise en compte de ces observations est susceptible d'entraîner une illégalité du PLU, et que la jurisprudence constante montre tout l'intérêt que le juge administratif attache aux éléments de justification des choix d'aménagement opérés par le document d'urbanisme.

Je me tiens à votre disposition, avec les services de la direction départementale des territoires, pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires au sujet du contenu de cet avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour le préfet et par délégation,  
le sous-préfet de Thann-Guebwiller,

  
Stéphane Chipponi

# **ANNEXE TECHNIQUE DÉTAILLÉE DE L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE DOSSIER DE PLU ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DE VIEUX-THANN**

La direction départementale des territoires rappelle la transmission des lettres d'observations des 27 novembre 2018 et 8 avril 2020 suite aux réunions des personnes publiques associées (PPA) des 26 septembre 2018 et 12 février 2020 ainsi que la lettre du 17 mai 2021. **L'analyse des pièces du projet de PLU de la commune de Vieux-Thann conduit à formuler les observations suivantes.**

## **1. Perspectives d'évolution et évaluation des besoins**

### **1.1 Projection démographique**

Peuplée de 2 825 habitants en 2018, la commune de Vieux-Thann a vu sa population décroître de -1,1 % en moyenne par an entre 2013 et 2018 (source INSEE). Face à ce constat, la municipalité vise un renversement de sa courbe démographique en retenant un taux de croissance annuel moyen de + 0,60 % entre 2018 et 2032, pour atteindre une population totale de 3 100 habitants. Cette perspective de croissance ambitieuse correspond à la progression voulue par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Thur-Doller pour l'ensemble de son territoire pour la période 2012-2024.

Ce scénario est particulièrement optimiste au regard des dynamiques passées observées sur le territoire. La commune justifie son choix par la volonté de mettre en place des conditions permettant l'accueil des nouveaux arrivants en influant tant au niveau quantitatif avec une offre de foncier constructible, mais également au niveau qualitatif en proposant une diversité des types d'habitat ; cependant, les actions ou outils projetés ne sont pas présentés.

**La commune est invitée à préciser la stratégie mise en place pour atteindre la croissance annuelle moyenne visée de 0,60 %.**

### **1.2 Estimation des besoins en logements**

Pour atteindre 3 100 habitants en 2032 et à raison de 2,2 personnes par ménage (contre 2,6 en 1999), la commune estime son besoin à 150 logements après y avoir soustrait 40 logements vacants potentiellement mobilisables.

En planifiant la réalisation de 150 logements entre 2018 et 2032, la commune vise une production de 10 logements par an. Malgré une prédominance de l'habitat individuel, la commune souhaite maintenir la production de type de logements collectifs, qui permet d'élargir l'offre locale et de pouvoir répondre à des demandes de populations aux revenus plus modestes.

### **1.3 Logements réalisables en renouvellement urbain**

La commune estime être en mesure de réaliser 105 logements dans l'emprise urbaine :

- 40 logements issus de la remobilisation de la vacance ;
- 33 logements valorisables en densification ;
- 32 logements réalisés suite à la réhabilitation.

55 % des logements prévus seront réalisés dans l'emprise urbaine.

#### **a) Mobilisation des logements vacants**

La commune compte 137 logements vacants en 2018 (selon l'INSEE), ce qui correspond à un taux de vacance de 10,1 %. La commune projette la mobilisation de 40 logements vacants, ramenant le taux de vacance à 7,15 %.

#### **b) Mobilisation des espaces convertibles et du bâti mutable**

La commune estime à 32 le nombre de logements qui pourraient être réalisés suite à la réhabilitation de bâtiments. Il s'agit de la réhabilitation du bâtiment de l'ancienne filature pour 24 logements ainsi que d'autres capacités de réhabilitation à hauteur de 8 logements.

#### **c) Mobilisation des dents creuses**

L'analyse urbaine issue du rapport justificatif repère les espaces libres localisés dans les espaces bâtis de la commune. Ainsi, la ville a mis en évidence un potentiel de 9,2 ha dans les limites urbaines avec un potentiel mobilisable estimé à 1,9 ha soit une rétention foncière de 79 % dans les dents creuses. Le projet de PLU précise : « *le potentiel foncier non construit a été analysé de façon détaillée et que cela a permis d'établir quels terrains sont susceptibles d'être urbanisés et ceux pour lesquels un ensemble de facteurs étaient de nature à empêcher leur évolution à court ou moyen terme (risques existants, pollution, autres affectations des terrains...)* ».

**Les éléments relatifs à cette analyse détaillée, absents du document, auraient permis de comprendre les critères et les pondérations retenus conduisant à une mobilisation faible de 21 % du potentiel foncier.**

#### **d) Surfaces ouvertes en extension**

Pour permettre la construction des 85 logements manquants pour satisfaire au besoin identifié, la commune estime son besoin foncier à 3,4 ha à raison de 25 logements/ha, respectant ainsi la densité prévue par le SCoT. Le projet prévoit ces extensions urbaines en continuité immédiate avec le tissu bâti actuel. La surface ouverte en extension a baissé de 0,3 ha, passant de 3,7ha à 3,4ha, entre le projet de PLU 2021 et le présent projet arrêté.

Le projet de PLU délimite un secteur d'extension (AU) de 3,4 ha. Il précise que l'insuffisance actuelle constatée de la capacité de traitement des eaux pluviales de la station de traitement des eaux usées de Cernay (STEU) rend impossible toute possibilité d'extension urbanisable. Ce secteur est donc classé non urbanisable dans ce présent PLU. Une procédure d'adaptation du PLU sera engagée dès la mise en conformité du réseau d'ici 2028.

L'adaptation du projet d'urbanisation de la commune occasionnée par la prise en compte de la situation d'assainissement est à saluer.

### **1.4 Modération de la consommation d'espaces**

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU comporte une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme, la commune est invitée à produire une analyse de son bilan tenant compte des superficies consommées entre 2017 et 2021.

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Sur la période 2007-2017, la commune relève une consommation foncière de 9,5 ha soit 0,95 ha/an :

- 4,3 ha pour la réalisation de constructions à vocation principale d'habitat ;
- 3 ha pour le développement économique ;
- 2,2 ha pour la réalisation d'une infrastructure routière à vocation supra-communale (échangeur routier permettant l'accès à la zone d'activités en entrée Est depuis la RD 1066).

Dans le rapport justificatif, la question de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain est mis en avant à travers des objectifs :

- Mobilisation des capacités communales de densification de la bâtie existante et de renouvellement urbain (1,9 ha) ;
- Limitation des la consommation foncière en extension (un seul secteur de 3,4 ha) ;
- Amélioration des densités urbaines créées ;
- Réduction de la consommation foncière moyenne par logement produit.

**En projetant une consommation de 0,38 ha / an, la commune s'inscrit dans une trajectoire de réduction de consommation d'espace.**

## **2. Gestion des risques**

### **2.1 Risques**

Les risques technologiques, inondation, coulées de boues, retrait-gonflement des sols argileux ont été identifiés et pris en compte dans les différents documents du PLU. La zone qui sera ouverte à l'urbanisation (AU) est située à l'écart des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Thur et n'est pas concernée par les différents périmètres du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Les zones sensibles aux coulées de boues sont hors des secteurs urbanisés (nord de la commune).

**Par ailleurs, l'état initial de l'environnement mentionne que la commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) ; or à ce jour, la commune n'est pas référencée. La commune est invitée à rectifier cette erreur.**

### **2.2 Bruit des infrastructures terrestres et sécurité routière**

Le règlement écrit prend l'arrêté portant classement sonores des Grandes Infrastructures de Transport Terrestres (GITT) du 21/02/2013 qui est encore en vigueur. Par ailleurs, les fondamentaux de la sécurité routière sont pris en compte dans les documents, y compris les déplacements en mode doux.

**Néanmoins, l'évaluation environnementale fait référence au Plan de Prévention contre le Bruit dans l'Environnement (PPBE) de 2015 et aux CBS de 2014. Il convient de faire référence au PPBE 3ème échéance 2018-2023 du Conseil Départemental et aux CBS de 2018.**

### 3. Intégration des enjeux sanitaires et environnementaux

#### 3.1 Assainissement

L'agglomération d'assainissement dont fait partie la ville de Vieux-Thann est déclarée non-conforme par le service de la police de l'eau au titre de l'année 2020, au regard de la Directive Européenne n° 91/271/CEE des Eaux Résiduaires Urbaines (DERU), notamment au niveau du fonctionnement des collecteurs d'assainissement par temps de pluie.

Un programme de travaux visant à une mise en conformité du système d'assainissement intercommunal d'ici 2028 a été établi.

Cette non-conformité a conduit la collectivité à classer la zone d'extension AU en zone non constructible en attendant le renforcement de la capacité de traitement des réseaux humides. Cette disposition est également reprise dans le règlement écrit ainsi que dans l'OAP. Une procédure d'évolution des documents d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

Par ailleurs, le projet de PLU n'aborde pas le plan de zonage d'assainissement conformément à l'article R. 151-53 8° du code de l'urbanisme :

« Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants : 1 ° [...]

8 ° les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ; [...] ».

#### 3.2 Protection de l'environnement

##### a) Eléments de paysage à protéger au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme

La lettre d'observation du 8 avril 2020 concernant la préservation des prairies précisait : « il est important de signaler que l'article L. 151-23 est inadapté pour maintenir ces prairies ». La collectivité est invitée à prendre en compte cette remarque. Le projet de PLU classe en zone A une partie des prairies à conserver au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme mais la protection de cet article ne peut être utilisée pour des terres cultivées qu'à condition que ces dernières soient classées en zones urbaines.

Pour rappel, il existe des outils qui peuvent contribuer au maintien des prairies mais qui sont hors champs de compétence du PLU, comme le bail rural environnemental ou encore l'inscription de ces terres en prairies permanentes au titre de la Politique Agricole Commune (PAC).

##### b) Secteur Nj et Na

La lettre d'observation du 8 avril 2020 concernant ce secteur précisait que : « le classement de la zone en Nj reste à justifier ». Une Nj est délimitée dans la continuité de la zone AU. Le rapport justificatif précise que le secteur Nj d'une superficie de 0,9 ha est destiné à l'accueil de jardins familiaux. Le règlement écrit autorise des abris de jardin d'une emprise au sol de 10

m<sup>2</sup> maximum. Il est également intégré à l'OAP sectorielle. Cependant, l'objet de ce secteur et son aménagement ne sont pas précisés.

La zone Na, qui couvre le secteur des étangs de pêche, a vocation à accueillir des abris de pêche d'une emprise maximale de 10 m<sup>2</sup> par lot. Il conviendrait de préciser le nombre total d'étangs implantés sur la commune. Un abri par étang étant autorisé, cela permettrait d'avoir une meilleure visibilité sur le nombre de STECAL possibles.

### **c) Zone humide remarquable**

L'étude sur la préservation des zones humides est bien présentée. Toutefois, le projet de règlement graphique repère la zone humide remarquable située sous la mention « périmètre de protection ». Ne s'agissant pas d'un périmètre protégé en tant que tel, un classement au titre du L.151-23 assorti de dispositions protectrices au règlement seraient plus adaptés.

### **3.4 Sites et sols pollués**

Le diagnostic environnemental recense 3 sites susceptibles d'être pollués sur une même zone (inventaire BASOL). Par ailleurs, 21 sites ont été répertoriés dans l'inventaire BASIAS (source Georisques.fr). Il appartient à la commune de s'assurer de la compatibilité de ces sites identifiés comme susceptibles d'être pollués avec leur usage futur. La conservation de la mémoire d'un site pollué ou susceptible de l'être et l'information des opérateurs et aménageurs sont également nécessaires pour éviter qu'un site actuellement sans impact ne le devienne à la suite de travaux ou d'un nouvel usage inappropriés.

## **4. Remarques générales sur les documents**

### **a) État initial de l'environnement**

- p. 20/22 – Arrêté préfectoral de protection de Biotope : cet arrêté (n° 98247 du 14 mai 1992) ne concerne que la commune de Cernay. Cette remarque a déjà été formulée lors de la lettre d'observation du 8 avril 2020.
- p. 68 - 7.1.2 : « *La commune de Vieux-Thann est concernée par l'Atlas des Zones Inondables* ». Aucun référencement n'est enregistré sur le site GéoRisques ni par nos services.
- p. 88 – 8.2 : L'inventaire BASIAS : 31 sites répertoriés sur la commune. Le site GéoRisques n'en recense que 21.

**Le document aurait mérité d'être actualisé avec des données plus récentes, notamment sur le volet climat (2014), le volet hydrographique (2015) ainsi que sur le volet de la qualité des masses d'eau (2013). De plus, il ne traite pas les aspects :**

- de l'urbanisation et l'exposition à la pollution atmosphérique ;
- de l'exposition des populations aux champs électromagnétiques et leurs effets ;
- du risque sanitaire lié au moustique tigre.

### **b) Évaluation environnementale**

- p. 21 – tableau de hiérarchisation des enjeux : il ne restitue pas le niveau réel des enjeux du territoire vis-à-vis des pollutions. L'activité industrielle intense de la ville a impacté l'environnement notamment au niveau des sols et de la nappe. Il conviendrait de classer le niveau d'enjeux en « Fort » en ce qui concerne la

préservation de la qualité de la ressource en eau et des sols. Cette remarque a déjà faite lors de la précédente lettre d'observation du 8 avril 2020.

- p. 84 - carte de la zone Natura 2000 et zonage du PLU : elle n'a pas été actualisée avec le nouveau plan de zonage.

**Comme le document « Etat initial de l'environnement », l'évaluation environnementale ne traite pas les aspects :**

- de l'urbanisation et l'exposition à la pollution atmosphérique ;
- de l'exposition des populations aux champs électromagnétiques et leurs effets ;
- du risque sanitaire lié au moustique tigre.

#### **c) Règlement graphique**

La 2x2 voie d'entrée d'agglomération n'a pas vocation à être classée en zone agricole (A). Un zonage en UE serait plus adapté. Cette remarque a déjà faite lors de la précédente lettre d'observation du 8 avril 2020.

### **5. Téléversement du PLU sur le géoportail de l'urbanisme**

Conformément aux dispositions des articles L.133-1 à L.133-4 et R.153-22 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que la commune devra publier son PLU approuvé sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Le PLU numérisé et publié sur le GPU, plateforme dématérialisée accessible à tous, bénéficiera en conséquence d'une meilleure diffusion. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, ce versement rendra votre document d'urbanisme opposable et exécutoire.