

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Révision allégée n°1 - Arrêtée*

## Vieux-Thann



### 1. Rapport de présentation complémentaire

RÉVISION ALLÉGÉE N°1

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal du  
11 décembre 2024



Le Maire

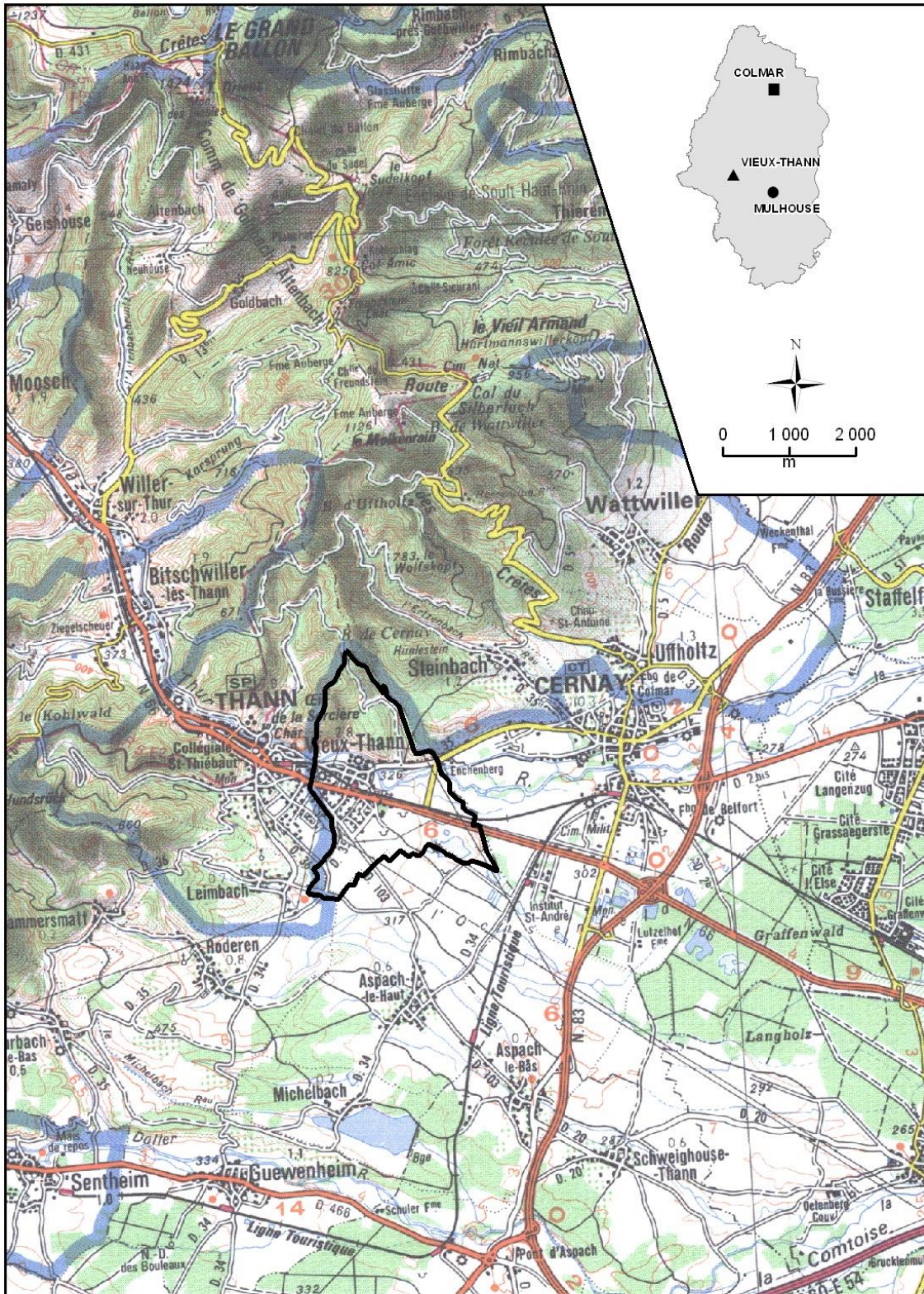


Décembre 2024



# SOMMAIRE

I. Contexte et objet de la procédure de révision allégée .....	3
II. Dispositions concernant l'évolution du PLU .....	7
III. Choix de la procédure .....	11
IV. Déroulement de la procédure .....	12



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/GH - Octobre 2008

## I. Contexte et objet de la procédure de révision allégée

### 1. Présentation générale

La commune de Vieux-Thann se situe au Sud-Ouest du département du Haut-Rhin, à l'entrée de la vallée de la Thur.

Sa population s'élève à 2855 habitants en 2021(données INSEE) et sa superficie est de 511 hectares.

Le ban communal est situé à une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de l'agglomération Mulhousienne et à quarante-cinq kilomètres du chef-lieu de département Colmar. Il est limitrophe des bans d'Aspach-le-Haut au Sud, Steinbach au Nord/Est, Cernay à l'Est, Thann et Leimbach à l'Ouest.

D'un point de vue administratif, la commune dépend du canton de Cernay et de l'arrondissement de Thann-Guebwiller. Elle fait également partie de la Communauté de Communes du pays de Thann Cernay.

De plus, elle est membre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Thur-Doller. Ce document attribue à Vieux-Thann le statut de "bourg intermédiaire". Il s'agit « d'entités présentant un certain niveau de services, ayant vocation à se renforcer afin d'en faire bénéficier les autres villages proches et se trouve dans une logique d'agglomération avec Thann ».

Façonnée pendant près de deux siècles par des industries textiles et mécaniques, aujourd'hui disparues, Vieux-Thann s'appuie de nos jours sur un tissu industriel, artisanal, et commercial.

La commune de Vieux-Thann dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 Février 2023. Ce document met en avant les thématiques suivantes :

- La cohérence du projet communal : une dynamique démographique adaptée aux besoins locaux.
- L'urbanisme et l'habitat : mise en valeur du tissu existant, possibilité de densification, maîtrise et planification du développement urbain...
- La confirmation du potentiel des structures commerciales, économique et des équipements et loisirs.
- Le développement des transports, des déplacements et des réseaux locaux.
- La gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, la prise en compte des continuités écologiques et le maintien des paysages locaux.
- La prise en compte des contraintes, protections et risques recensés sur le territoire.
- Le respect des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Concernant plus particulièrement le volet économique du PLU, et conformément à la fonction assignée à la commune par le SCoT Thur Doller, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur prévoit notamment le maintien de l'appareil artisanal et industriel local, en confirmant la vocation existante et la nécessité de pérenniser les secteurs économiques en place. A noter que l'objectif précédent est encadré dans le PLU initial par la nécessité d'inscrire chaque option de développement dans le cadre d'une modération de la consommation foncière. Ainsi, il apparaît important de mettre en avant le potentiel foncier encore disponible pour la construction, localisé à l'intérieur notamment des périmètres économiques existants.

## 2. Objet de la procédure

Concernant plus particulièrement la Zone d'Activité Communautaire localisée en entrée Est d'agglomération, la commune souhaite poursuivre la démarche de valorisation des terrains encore potentiellement urbanisables de façon à apporter une réponse à certains besoins exprimés au niveau local, notamment en termes d'extension/développement des entreprises existantes, sans toutefois remettre en cause les limites actuelles de cette zone.

Parmi les quelques disponibilités foncières encore existantes, un terrain est identifié dans la partie Nord de la zone (rue Gutenberg/rue Jules Weinbrenner) directement accessible depuis les voies publiques précédentes et desservi par les différents réseaux.



Ce terrain, d'une surface d'environ 1,21 ha, appartient à l'entreprise voisine dont les locaux sont implantés en contigüité. Il s'agit d'une structure économique dynamique, spécialisée dans la fabrication de caoutchouc (SACRED), s'inscrivant sur un marché présentant des perspectives de développement avérées.

Ce terrain est actuellement exploité, dans sa plus grande partie, par un agriculteur qui y cultive du colza.

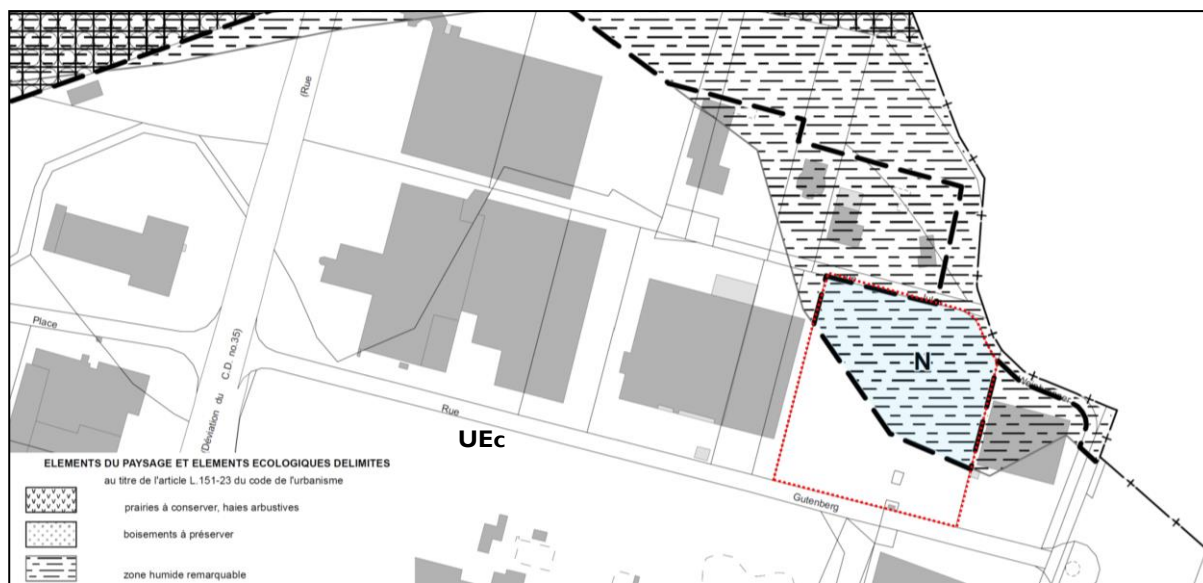
La valorisation pour la construction de l'emprise du terrain évoqué n'est aujourd'hui pas totalement réalisable compte tenu de la contrainte environnementale inscrite sur une portion de ce terrain (zone humide remarquable), et du classement de l'emprise correspondante en zone naturelle inconstructible (N) par le PLU. La périmètre impacté représente une surface de 66 ares.

A noter que la partie sud de cette parcelle est classée en zone UEe (zone d'activités intercommunale) autorisant les activités industrielles, artisanales, entrepôts...

Une portion de cette partie sud est déjà occupée par des places de stationnement automobile.

Il apparait ainsi que tout projet n'est envisageable en l'état que sur la portion de terrain classée en UEc et non concernée par le périmètre de la zone humide remarquable.

Il est de ce fait nécessaire de procéder à une évolution du PLU afin d'assurer la constructibilité de la totalité de la parcelle.

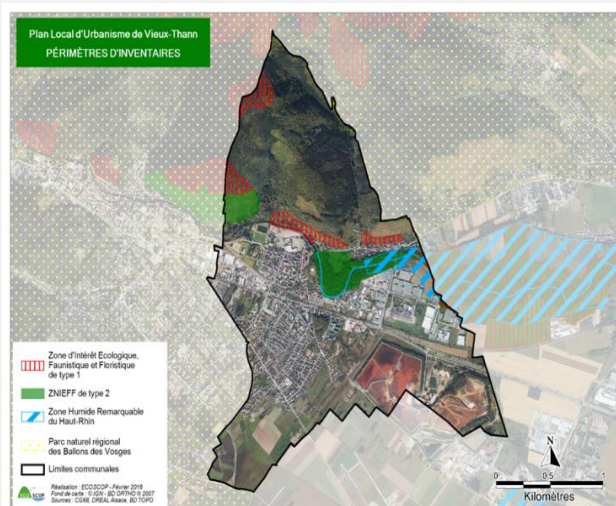


## Présentation des contraintes locales définies lors de l'élaboration du PLU :

- La parcelle est concernée pour partie par la présence de la **zone humide remarquable (ZHR) n°C5 – APB** de la Thur et environs, identifiée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse, approuvé le 18 mars 2022.

Le périmètre correspondant a été pris en compte par le PLU et reporté aux plans de zonages correspondants sous forme d'une trame spécifique définie au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, et dénommée « zone humide remarquable ».

Le règlement écrit fixe quant à lui des dispositions protectrices : « *Interdiction de toutes les utilisations et occupations du sol de nature à compromettre directement ou indirectement le maintien, la conservation, le fonctionnement ou les caractéristiques de la zone humide remarquable...* ».



- Le classement en **zone N** d'une partie de la parcelle évoquée s'explique par la prise en compte, lors de la procédure d'élaboration du PLU, à la fois du périmètre de protection environnementale ci-dessus, et de la nécessité pour la commune de justifier d'une modération de la consommation foncière globale du PLU, appréhendée sur l'ensemble du ban communal.

A noter que conformément au classement du terrain par le document d'urbanisme précédent (POS) en zone UEd (zone économique intercommunale), le PLU avait dans un premier temps intégré une vocation constructible à cette partie (UEc) avec toutefois nécessité de prendre en compte le périmètre impacté par la zone humide remarquable. Le basculement en zone N ayant été effectué pour donner suite à certaines demandes émises au cours de la procédure d'élaboration du PLU (consultation des services et enquête publique).

## II. Dispositions concernant l'évolution du PLU

### 1. La question de la zone humide remarquable

Préalablement à toute évolution de l'inconstructibilité du périmètre évoqué, il convenait de mener une étude locale spécifique visant à définir si celui-ci était concerné ou pas par une zone humide remarquable.

Cette expertise a été menée en amont de la procédure de révision allégée, par un bureau d'étude spécialisé en environnement (printemps 2024), selon la méthodologie officielle et sur la base d'un protocole précis.

Le document n°2b. présente l'ensemble des éléments de cette étude qui a permis de conclure « à l'absence de zone humide remarquable selon la définition du SDAGE Rhin-Meuse et à l'absence de zone humide réglementaire telle que définie par l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié) pour l'ensemble du périmètre étudié ».

A partir de cette expertise préalable et des conclusions mises en avant, il apparaît cohérent de prendre en compte l'absence de contrainte environnementale sur le terrain concerné, et d'envisager ainsi sa valorisation.

A noter que le terrain évoqué est impacté dans sa partie nord/est par la présence d'un petit périmètre classé en « zone de débordement de crue » par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Thur. La faible surface concernée n'étant pas de nature à remettre en cause la capacité de valorisation du site. Cette thématique est par ailleurs développée dans un des chapitres du présent document.

### 2. Les modifications apportées au PLU

Au niveau du PLU, sur la base des informations précédentes, il est proposé de faire évoluer les documents suivants afin de lever l'inconstructibilité constatée :

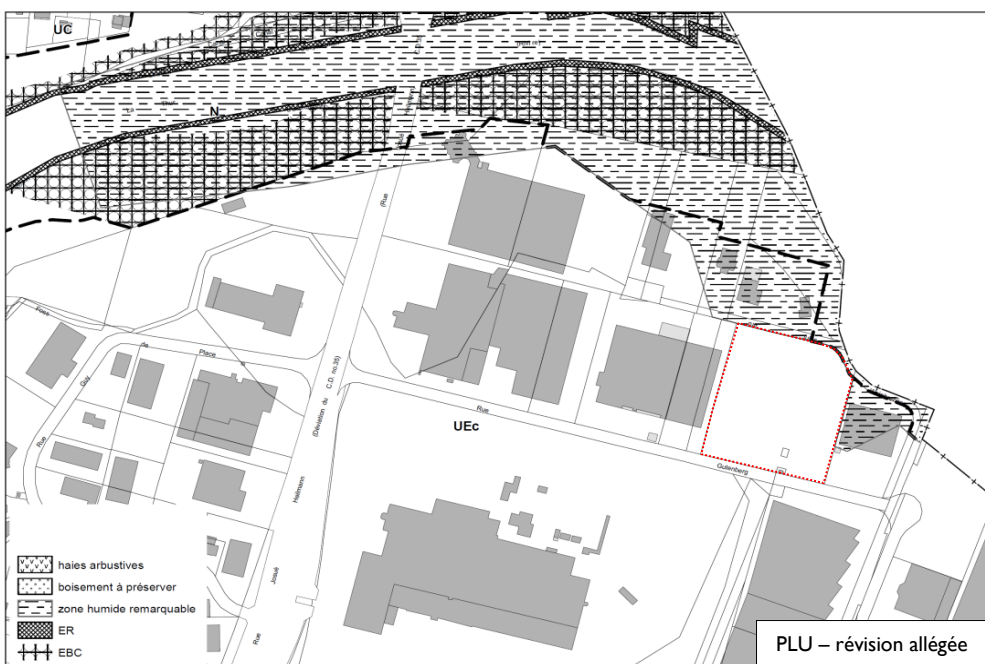
#### **Plans de zonage :**

Les modifications proposées dans ce chapitre concernent principalement les plans de zonage n° 3a (1/5000<sup>e</sup>) et n° 3b (1/2000<sup>e</sup>).

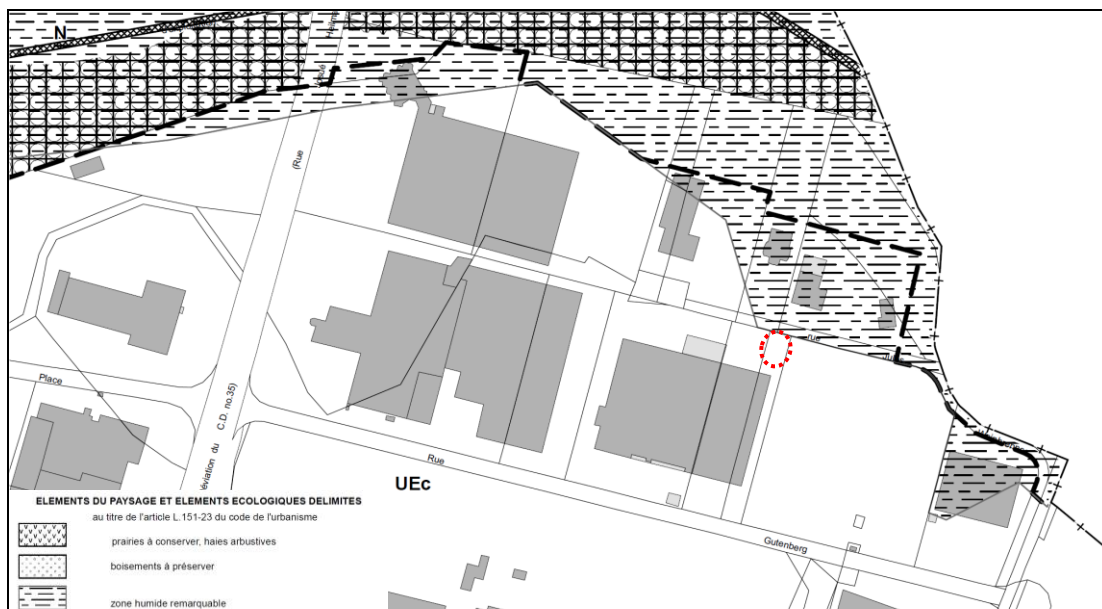
En complément de l'évolution des deux plans précédents, et de façon à conserver une cohérence générale, les plans de zonage n°3c (impact du PPRT sur le zonage du PLU) et n°3d (impact du PPRI sur le zonage du PLU) sont également actualisés en conséquence compte tenu du zonage PLU affiché sur ces deux plans. A noter que la trame « zone humide remarquable » n'est pas reportée sur ces deux derniers plans.

Ainsi, les évolutions suivantes sont apportées :

- Sur la portion de terrain aujourd'hui inconstructible, la trame dénommée « zone humide remarquable » est supprimée compte tenu de l'incohérence constatée entre la contrainte existante sur le plan de zonage initial et le résultat de l'étude environnementale concluant à l'absence du caractère humide de cette partie.
- À la suite de l'évolution précédente, il est également procédé à une modification de l'affectation en place, avec reversement en zone UEc limitrophe compte tenu de la suppression de la contrainte environnementale empêchant la constructibilité.



A noter qu'il est ici proposé, dans une volonté de cohérence générale, de supprimer également la portion de trame « zone humide remarquable » portant sur les extérieurs du bâtiment actuel (cf repérage en rouge ci-dessous). Cette décision permet de fixer une limite sud claire et cohérente pour cette zone humide. Ainsi, la rue Jules Weinbrenner matérialisera cette limite.

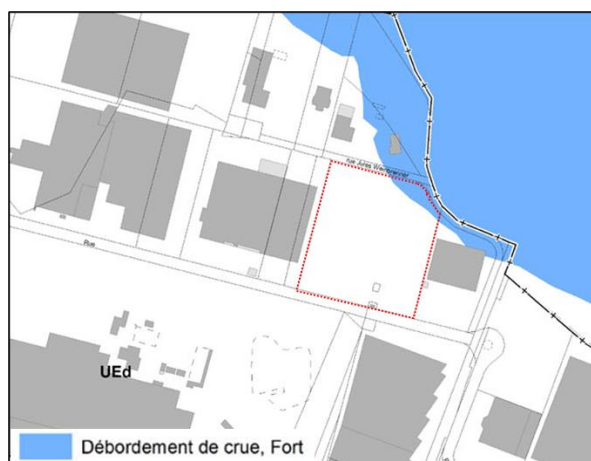


Il s'agit d'espaces déjà aménagés permettant l'accès à la partie arrière des locaux de la SACRED.

Le petit morceau de friche herbacée, à cheval entre la parcelle expertisée et le périmètre évoqué ci-dessus (parcelle 280), ne comporte pas d'espèces zone humide.

Enfin, il est considéré que le résultat des études menées sur la parcelle voisine peuvent également s'appliquer à ce périmètre, compte-tenu de la proximité et de la topographie plane du site.

Concernant la prise en compte des risques naturels identifiés sur le territoire communal, il est noté qu'une petite portion au nord/est de la parcelle évoquée, est concernée par une zone inondable inscrite au titre du PPRi de la Thur (débordement de crue, fort). Il conviendra de ce fait, sur la partie impactée, de respecter les dispositions réglementaires correspondantes (l'inconstructibilité est la règle, sauf cas spécifiques, sous conditions : espaces verts, aires de jeux, travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque...).



### Rapport de présentation :

Pour donner suite aux modifications apportées aux plans de zonage, le tableau présentant les surfaces des zones est actualisé en conséquence :

Zone ou secteur	nb	Surface en ha – PLU initial	Surface en ha – Révision allégée
A	2	60	60
Aj	3	5,9	5,9
Av	3	23,0	23,0
AU	1	3,4	3,4
N	2	161,3	<b>160,64</b>
Na	1	2,5	2,5
Nb	2	13,0	13,0
Nj	1	0,9	0,9
UA	1	11,5	11,5
UB	3	15,7	15,7
UBa	1	1,5	1,5
UC	3	65,8	65,8
UCa	1	0,7	0,7
UCs	1	2,7	2,7
UD	1	5,9	5,9
UDa	1	0,3	0,3
UEa	1	13,2	13,2
UEa1	1	3,4	3,4
UEb	1	6,6	6,6
UEc	1	48,2	<b>48,86</b>
UEe	1	1,0	1,0
UEf	1	1,1	1,1
UEf1	1	0,1	0,1
UEt	1	63,1	63,1
<b>Total</b>		<b>511</b>	<b>511</b>

### Règlement écrit de la zone UEc :

Les dispositions réglementaires présentées dans cette zone sont déjà destinées à encadrer l'accueil de structures économiques adaptées au caractère de la zone. Il n'apparaît ainsi pas nécessaire de faire évoluer le règlement écrit.

### Evaluation environnementale :

L'évaluation environnementale jointe au présent dossier (pièce n°2a.) a permis de conclure « *qu'en l'état actuel, le bilan environnemental de la révision allégée du PLU de Vieux-Thann est jugé équilibré. Les modifications apportées au plan de zonage n'entraînent pas d'incidence notable sur l'environnement. Aucune autre mesure complémentaire n'est proposée* ».

### III. Choix de la procédure

La procédure de révision allégée s'inscrit dans le cadre d'une démarche visant à revoir, sur la base d'un objet unique, des dispositions du PLU initial, sans pour autant avoir à engager une révision générale de l'ensemble du document d'urbanisme.

Il s'agit d'une procédure qui est notamment possible dans le cas où la commune décide :

- de réduire un espaces boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière...
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels...

Il est ici proposé de lever l'inconstructibilité du PLU concernant un périmètre réduit unique, en faisant évoluer les documents graphiques concernés : suppression de la trame dénommée « zone humide remarquable » et évolution de la vocation naturelle (N) vers une affectation urbaine économique. Ces deux objectifs pouvant s'apprécier de manière globale sont regroupés dans un dossier unique.

En outre, il doit être justifié que, dans le cadre de ce type de procédure, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

L'objet de la révision allégée est ici de faire évoluer le PLU de façon à autoriser la constructibilité sur la quasi-totalité de la parcelle concernée de façon à permettre une valorisation celle-ci.

Concernant la question de l'atteinte aux orientations du PADD, il est notamment expliqué que :

- Le périmètre d'études est classé en zone économique à maintenir et valoriser. Cette future valorisation ayant l'intérêt d'être réalisée en densification du périmètre urbanisé existant ;
- L'évolution envisagée ne remet pas en cause l'intérêt environnemental et paysager de la Thur et de ses abords, ni les continuités écologiques existantes ;
- Le dossier ne remet pas en cause la préservation de la zone humide remarquable ;
- La réalisation du projet n'est pas susceptible de dévaloriser l'organisation paysagère de la zone d'activités ;
- Le respect des périmètres inondables identifiés localement dans le cadre du PPRI ne sont pas remis en cause.

#### IV. Déroulement de la procédure

La procédure de révision allégée est effectuée selon les modalités suivantes (article 153-31 et suivants du code de l'urbanisme). Celle-ci est de plus soumise à évaluation environnementale :

- Délibération de prescription de la révision allégée par le Conseil Municipal. Cette délibération précise les objectifs poursuivis, décide de soumettre le projet à évaluation environnementale et définit les modalités de concertation. Elle est notifiée aux personnes publiques associées et aux organismes mentionnés aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.
- Mise en forme du dossier intégrant une évaluation environnementale et mise en œuvre de la concertation selon les modalités définies dans le cadre de la délibération de prescription initiale.
- Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée du PLU.
- Transmission du dossier à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) afin de recueillir son avis sur le dossier complet et son évaluation environnementale, ainsi qu'aux personnes publiques associées. Saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées faisant l'objet d'un procès-verbal.
- Mise à l'enquête publique du dossier de révision allégée et de son évaluation environnementale, accompagnées du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, de l'avis de l'Autorité Environnementale et de celui de la CDPENAF.
- Actualisation éventuelle du dossier pour donner suite à des demandes ou avis formulés lors des étapes précédentes.
- Approbation de la révision allégée du PLU par le Conseil Municipal.



