

Communauté de Communes de la région de GUEBWILLER

Enquête Publique

relative au projet de modification n°1 du

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

de la commune de BUHL

*Prescrite par arrêté de M le Président de la communauté de
communes de la région de Guebwiller
du 24 novembre 2021 au 5 janvier 2022*

**Rapport, avis et conclusions du
Commissaire enquêteur
Michel LAFOND**

Sommaire

A - Rapport du Commissaire-enquêteur

1 / Présentation générale

- 1-1 Contexte et objet de l'enquête
- 1-2 Un projet qui a un peu évolué juste avant sa mise à l'enquête
- 1-3 Le dossier de l'enquête

2 / Le projet de modification

3 / Le déroulement de l'enquête

- 3-1 Les contacts préalables
- 3-2 l'arrêté d'ouverture d'enquête
- 3-3 l'information
- 3-4 la clôture de l'enquête
- 3-5 le registre dématérialisé
- 3-6 les avis des Personnes Publiques Associées
- 3-7 l'avis de la Mission régionale de l'Autorité Environnementale
- 3-8 les observations recueillies
- 3-9 les interrogations du commissaire enquêteur

B - Avis et conclusions motivés

4 / Avis du commissaire enquêteur

4-1 que veut on construire sur le terrain concerné ?

4-2 pourquoi ce dossier ?

4-3 si la modification est adoptée, que peut-on construire sur le terrain concerné et avec quelles conséquences?

5 / Conclusions

Annexes

- 1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2 Arrêté d'ouverture de l'enquête
- 3 Observations déposées en mairie de Buhl
- 4 Observations déposées sur le registre dématérialisé
- 5 PV de Synthèse (sans ses annexes déjà présentes ci-dessus)
- 6 Réponse de M le Président de la Communauté de Commune de la Région de Guebwiller
- 7 Délibération du conseil municipal de Buhl du 8 décembre 2021 sur la vente de la maison Mathias

A - Rapport du Commissaire-enquêteur

J'ai été désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 12 juillet 2021 en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique sur le projet de modification numéro 1 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Buhl (Haut Rhin) (annexe 1). Si les procédures du PLU initial ont bien été menées par la commune de Buhl, la compétence urbanisme est revenue depuis à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller et j'ai donc procédé à cette mission conformément aux dispositions prévues par l'arrêté n° 2021-276 du 26 octobre 2021 de Monsieur le Président de la dite communauté de communes (annexe 2) et en fait le rapport qui suit :

1 / Présentation générale

1-1 Contexte et objet de l'enquête

La commune de Buhl dispose d'un **plan local d'urbanisme** (PLU) approuvé le 11 septembre 2017. Depuis une délibération du conseil communautaire du 3 mai 2018, la compétence en matière de PLU est transférée à la Communauté de communes de la région de Guebwiller et c'est donc sous son autorité que les projets de modification des documents d'urbanisme existants doivent être examinés.

La commune de Buhl souhaite pouvoir proposer une solution en termes d'habitat à la fois pour des jeunes ménages (qui ont du mal à trouver des logements adaptés en taille et coût) et des personnes âgées désirant rester sur la commune tout en n'ayant pas à gérer des maisons aussi grandes que celles qu'elles occupent actuellement. Elle souhaite également promouvoir une mixité sociale en accueillant dans une résidence de standing des ménages plus aisés.

La commune est propriétaire d'un îlot d'environ 50 ares derrière la villa Mathias qui abrite 8 logements du parc social communal (cette maison a été vendue

pendant l'enquête). Cette surface est classée AUa1 actuellement et le règlement limite la hauteur de construction à R+1. Cette règle semble être un obstacle réel à la concrétisation d'un projet équilibré au plan économique.

La modification soumise à l'enquête porte donc essentiellement sur la modification de la hauteur maximale des bâtiments pour le porter de R+1 à R+2.

1-2 un projet qui a un peu évolué juste avant sa mise à l'enquête

Le projet porté jusqu'à l'été concernait les mêmes parcelles et avait les mêmes objectifs mais, pour pouvoir utiliser le terrain de façon plus homogène et sans doute « desserrer » un peu les unités d'habitation s'affranchissait de la limite de recul de 10 m côté Sud-Ouest, vers la zone naturelle et même empiétait de quelques mètres carrés sur la zone Natura 2000 limitrophe.

La MRAe consultée avait demandé alors qu'une étude d'évaluation environnementale soit menée sur les conséquences de ces modifications. Le maître d'ouvrage a jugé à ce moment que le coût et les délais supplémentaires n'étaient pas justifiés, d'autant qu'une refonte complète du PLUi à l'échelle de la communauté de commune est lancée.

Ainsi le projet soumis à enquête respecte bien la marge de recul de 10 m vis-à-vis de la zone Natura 2000 et indique explicitement que la limite boisée au Sud-Ouest doit être préservée. Il est de plus indiqué que, dans le prochain PLUi, la zone Natura 2000 sera intégralement sanctuarisée (ce qui ne pouvait réglementairement se faire dans une simple modification)

1-3 Le dossier d'enquête

Il comprend les éléments suivants, outre une courte note introductive

a) L'exposé des motifs

b) la note de présentation qui explique les raisons de la modification et qui se traduit dans le document par une suppression du sous-secteur spécifique à l'ilot concerné (AUa1) pour le fondre dans les autres terrains déjà classés AU

c) Les Orientations d'aménagement et de programmation ou plus exactement les modifications apportées aux OAP du document initial, conséquences de la fusion déjà mentionnée.

d) les extraits du règlement initial pour les parties où sont prévues des adaptations ainsi que les documents graphiques correspondants

e) l'avis des personnes publiques associées au projet et celui de l'Autorité Environnementale.

2 / Le projet de modification

Le paragraphe suivant est extrait de la note de présentation du dossier.

...la municipalité souhaite désormais concrétiser un projet d'habitat pour jeunes ménages et personnes âgées associant des logements de 60 à 80 m² de surface sous forme d'habitat intermédiaire ou d'habitat individuel groupé en location avec une résidence destinée à des ménages disposant de ressources confortables, désirant accéder à un appartement doté de prestations de standing...Le développement de l'offre de logements au niveau local doit concerner toutes les catégories de population et tous les types de ménage. La mise en œuvre du projet communal se heurte à la rédaction actuelle de la règle de hauteur appliquée au sous-secteur AUa1 qui ne permet pas d'en exploiter pleinement le potentiel urbain.

D'où la modification soumise à enquête qui consiste à reclasser cette zone en AU « générique » ce qui revient à permettre la construction de bâtiments en R+2 et non plus R+1. Les orientations d'aménagement et de programmation insistent sur le renforcement de la protection de la formation arborée et arbustive en place et du fossé existant. Le nombre de logements (minimal) reste fixé à 12 sur l'ensemble du terrain.

3 / Le déroulement de l'enquête

3-1 Les contacts préalables

Dès ma désignation par M le Président du tribunal administratif de Strasbourg, j'ai pris contact avec les services de la Communauté de Commune et nous avons convenu d'une date fin juillet pour une visite de terrain et un échange sur le projet. Cependant l'avis de la MRAe n'avait pas encore été réceptionné. A

sa lecture, les élus ont modifié le projet comme mentionné précédemment et il a fallu décaler l'enquête dans le temps. La réunion préparatoire d'explication et de calage du calendrier a finalement eu lieu le 20 septembre 2021.

3-2 l'arrêté d'ouverture d'enquête

J'ai été consulté sur le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête qui a été signé le 26 octobre 2021. Les pièces du dossier étaient consultables et téléchargeables en ligne sur le site www.registre-dematerialise.fr/2794 choisi par la Communauté de Communes pour accueillir le registre des réclamations en ligne.

La période retenue a été du 24 novembre 2021 au 5 janvier 2022, sur une période plus longue que le minimal imposé par la réglementation, cela dans le but de tenir compte des fermetures habituelles des services publics en fin d'année. Quatre plages de permanence pour un total de 8 heures ont été fixées pendant les horaires d'ouverture de la mairie de Buhl (3 permanences dont la première et la dernière) et des bureaux de la communauté de communes à Guebwiller (une permanence) De plus la procédure internet rend possible des observations 24h/24.

3-3 l'information

L'avis d'ouverture d'enquête a été publié dans les journaux l'Alsace et les Dernières Nouvelles d'Alsace. Cela correspond à l'application stricte de la réglementation. Je me suis assuré également lors de mes permanences qu'il était affiché de façon très lisible à l'extérieur de la mairie et du siège de la Communauté de Communes. Je considère donc que le côté réglementaire a bien été respecté mais je reviendrai sur le fond du message dans mon avis .

Je dois rendre compte de deux points de détails sans aucune conséquence à mon sens concernant cette information pendant l'enquête :

- La veille de l'ouverture de l'enquête le dossier avait disparu du site de la CPRG mais remis en place dès 8h30 le 24 novembre. Ceci m'a été signalé par le gestionnaire du dossier à la CPRG qui a remédié immédiatement à l'anomalie mais le fait avait été remarqué aussi par une contributrice.
- Le jour de l'ouverture de l'enquête j'ai constaté que la mention de l'enquête publique (et le lien vers le dossier sur le site de la CPRG) n'était pas directement visible sur le site communal et j'ai exprimé le souhait d'améliorer l'information. Il y a été remédié très rapidement et de la meilleure façon.

3-4 la clôture de l'enquête

J'ai procédé à la clôture du registre d'enquête à l'issue de ma dernière permanence le 5 janvier à Buhl puis à la CCRG et pris en charge les registres et les pièces annexées. Les dossiers techniques ayant servi lors de l'enquête sont restés en Mairie ou à la CCRG.

3-5 le registre dématérialisé

La procédure du registre dématérialisé a bien fonctionné et a été utilisée. 5 observations à prendre en compte ont été consignées alors que 748 visites et 317 consultations ont eu lieu. L'analyse des observations sera faite dans la suite en même temps que celles inscrites au registre ou que les contributions écrites apportées en Mairie de Buhl.

3-6 Les avis des Personnes Publiques Associées

Trois entités ont fait part de leurs réactions au projet de modification. La collectivité Européenne d'Alsace (CEA) et la Chambre d'Agriculture d'Alsace n'ont aucune objection à formuler.

Le syndicat mixte du Scot a fait part de son avis le 28 juillet. A sa lecture, on s'aperçoit que cet avis a été formulé sur la première version de la modification puisqu'il prend acte avec intérêt de la suppression de la marge de recul de 10m vis-à-vis de la zone naturelle tout en soulignant qu'il faut compléter les prescriptions pour que l'insertion paysagère soit garantie. Le maintien de la marge de recul densifie le projet (sans changer le nombre de logement) mais le maintien de la bande arborée répond parfaitement à l'objet du Scot. Même si l'avis sur la nouvelle version du projet ne figure pas au dossier on peut penser qu'il serait favorable également.

3-7 L'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale

Dans sa décision du 20 octobre 2021, la Mission stipule que la modification telle qu'elle est soumise à enquête ne nécessite pas une évaluation environnementale

contrairement à ce qu'elle avait édicté concernant la première version du projet. Dont acte.

3-8 les observations recueillies

Le registre au siège de la CCRG étant resté vierge de contributions, les observations seront numérotées RBxx pour celles figurant sur le registre en commune de Buhl et RDxx pour celles déposées sur le site du registre dématérialisé. Elles figurent en intégralité dans les annexes 3 et 4. J'ai fait une synthèse de chacune de ces contributions et les ai accompagnées de mes propres interrogations je les ai fait figurer dans le Procès-verbal de synthèse (annexe 5) dont le Président m'a accusé réception le 10 janvier. La réponse intégrale du président de la communauté de communes datée du 25 janvier figure en annexe 6 mais chaque fois que c'était pertinent j'ai fait suivre la synthèse individuelle du point de vue (résumé) du Président et de mon premier avis en tant que commissaire enquêteur.

RB 01 Mme Corti

Son message est plus le témoignage de son passage qu'une réelle contribution. Elle signale cependant l'anomalie constatée un temps sur le site de la CCRG et mentionnée précédemment. A noter également qu'elle semble avoir découvert lors de l'entretien que la zone n'allait pas accueillir exclusivement des personnes âgées. Son réel avis figure sur le registre dématérialisé n° RD 06

RB 02 Mme R Wirthl

Mme Wirthl indique que l'augmentation de la hauteur des constructions autorisées entrainera une augmentation du nombre de logements, qu'ils ne pourront certainement pas être à la seule disposition des personnes âgées et que les nuisances liées à la circulation, au stationnement seront fortement augmentées. Elle signale aussi des difficultés à venir dans la gestion des eaux pluviales. Elle parle de l'inutilité du projet.

La collectivité demande de relativiser l'augmentation des nuisances « compte tenu de la nature du public visé, majoritairement des ménages de profil sénior ». Les eaux pluviales seront pour l'essentiel infiltrées sur la parcelle et n'impacteront pas le fonctionnement du réseau public ? Enfin ce projet est utile car répond à une demande « exprimée de façon répétée par les habitants de la commune »

Je reviendrais dans mon avis sur le sujet du public visé, les seniors et sur la demande. En ce qui concerne les eaux pluviales, je pense qu'effectivement la gestion doit pouvoir se faire sur la parcelle elle-même, surtout si on limite la surface imperméabilisée avec des parkings drainants.

RB 03 Mmes Marie Thérèse Studer, Gisèle Alessandrelli, Esther Widmer, Jeanine Herr, Elmira Guadagnoli et Ms Jean Paul Klein, Marcel Oberlé

Il s'agit d'une démarche collective de sept résidents de la maison Mathias qui pensent que le changement de hauteur prévu va boucher la vue et diminuer l'ensoleillement sur la façade ouest. Comme pour la contribution précédente, l'augmentation du nombre de logements augmentera les nuisances liées au trafic. *La collectivité indique que la maison Mathias dispose d'un terrain privé de 33m de profondeur, distance à laquelle s'ajoutera le recul réglementaire des bâtiments nouveaux par rapport à la limite séparative. De plus le « Projet Architectural » permettra de choisir des solutions limitant l'impact vis-à-vis des riverains.* Effectivement l'intervalle minimal entre les deux bâtiments devrait être de 40m ce qui préserve l'ensoleillement mais sans doute pas la vue. Je reviendrai sur le Projet Architectural dans mon avis.

RB 04 M Aldo Pedetti et RB 06 M Raymond Riethmuller

Par des contributions assez similaires les deux intervenants font part de leur intérêt à la réalisation de ce projet car ils se trouvent dans la situation où, dans un futur assez proche, ils aimeraient pouvoir quitter leur logement actuel (trop grand et /ou malcommode) pour un habitat plus petit et de plain-pied. *La collectivité indique que ces remarques rejoignent d'autres déjà connues et justifient le projet.*

RB 05 M Pierre-Luc Tischmascher

M Tischmascher, est éleveur et exploite, en location, les terres contiguës à la zone soumise à enquête, côté ouest vers l'étang et le vallon. Tout en admettant l'idée d'un cheminement possible entre la rue du Florival et l'étang, il conteste la rédaction qu'il pense nouvelle dans l'OAP qui évoque « une transversalité piétonne vers l'étang à préserver ». Il affirme que ce cheminement n'existe pas sur ses terres (ni cadastralement ni par un usage répété) et qu'il ne peut être créé au détour d'une modification du PLUi.

Pour la collectivité, « au moment de l'élaboration du P.L.U. de 2017, (il) a été inscrit un emplacement réservé le long du ruisseau du Murbach afin de créer un

trait d'union piétonnier et sécurisé, destiné à relier le bourg au vallon, à l'étang et au quartier du Rimlishof. Dans cette perspective, de façon logique un raccordement du sous-secteur AUa1 à cette liaison douce a été programmée également sous forme d'une réserve au bénéfice de la Commune. La mise en place de ces aménagements s'effectuera en étroite concertation avec l'ensemble des personnes concernées, dont les propriétaires et exploitants, afin, notamment, de ne pas perturber l'activité agricole au sein des parcelles en question.

Je pense qu'il s'agit d'un malentendu lié à une rédaction trop imprécise du texte de l'OAP et à un graphisme erroné. La position de la mention de la « traversabilité » laisse supposer que cela se situe en travers des prairies, le tireté bleu dont je pense qu'il indique ce cheminement n'est pas légendé et le cheminement figurant au PLU initial n'est pas reporté sur le schéma. C'est à la puissance publique et non à l'aménageur de définir le « point de sortie » car cela a des conséquences sur des terrains d'autrui et le texte n'est pas assez directif.



ADAUHR



Modification n°1 du PLU de Buhl

RB 07 Mme Mireille Kanzler

Mme Kanzler s'oppose à la modification prévue en mettant en avant les arguments suivants :

- Il y 4 ans le PLU de Buhl avait limité dans ce secteur AUa1 les constructions à R+1 afin d' « opérer une transition avec le vaste domaine prairial qui occupe le fond de vallon du Murbach d'une grande valeur écologique et paysagère ». Pourquoi cette notion de « transition » disparaît-elle, si ce n'est, écrit-elle, pour majorer les rentrées financières de la commune et la marge du promoteur lors des opérations de vente du terrain et des logements.
- Elle s'interroge sur les moyens qui seront utilisés pour respecter les prescriptions de protections des éléments naturels inscrites dans l'OAP et sur l'efficacité de la zone de recul. Elle évoque aussi les risques de pénétration du milieu naturel au-delà du secteur (vers le vallon) et notamment sur les conséquences de la « transversalité piétonne ».
- Elle indique que la propriété Mathias a été acquise en son temps par la commune pour favoriser le logement des seniors et leur assurer un cadre de vie paisible. Cependant la maison n'est pas actuellement occupée que par des seniors. Elle pense donc que parler du logement des personnes âgées est un alibi pour faire passer un banal projet de construction.

Les arguments de la collectivité sont les suivants

- *: Dans une économie de marché, le rôle de la Commune est de faire coïncider l'intérêt de l'opérateur privé et celui de la collectivité qui consiste à développer une offre en habitat diversifiée en adaptant de façon raisonnable les règles d'urbanisme. Il faut également indiquer que les investisseurs, qui recherchent un équilibre financier, sont confrontés à la réglementation environnementale 2020, mise en œuvre au 1 janvier 2022, renchérissant le coût de la construction de façon substantielle.*
- *L'OAP s'impose dans un lien de compatibilité aux futures opérations d'aménagement. Le permis d'aménager devra, de fait, contenir des dispositions réglementaires, qui s'appliquent dans un lien de conformité, relatives à la protection et au renforcement de la haie champêtre et la non-imperméabilisation de la marge de recul. Par ailleurs, sur la base du projet architectural, paysager et environnemental obligatoire au moment du permis d'aménager, des dispositions complémentaires pourront être prescrites. Les circulations piétonnes seront canalisées par le biais des emplacements réservés inscrits en faveur du développement des liaisons douces, destinées en particulier aux enfants du quartier du Rimlishof se rendant vers le bourg et l'école.*
- *Le logement des personnes âgées ou sénior souhaitant demeurer dans la Commune est une réelle préoccupation à laquelle la municipalité est confrontée à travers de nombreuses demandes qui lui sont adressées. Le rôle et la responsabilité de la Commune sont de considérer et d'agir en faveur de l'ensemble des catégories de ménages.*

Je reviendrai sur ces trois sujets importants dans mon avis mais je note que sur la destination des logements, on retrouve la mise en avant des seniors et, en même temps, le souci de l'ensemble des catégories de ménages...

RD 01 M Adrien Mandat Grancey

Pour mémoire cette contribution ne concernant pas le sujet de l'enquête

RD 02 Groupe local Florival de la Fédération Alsace Nature

Sous la signature de son président, le groupe regrette vivement que la MRAe n'ait finalement pas demandé la production d'une évaluation environnementale sur les conséquences du projet. Il affirme que le milieu est riche, est un biotope d'accueil de la pie grièche écorcheur et que le fossé qui fait limite abrite aussi des espèces très diversifiées.

Le groupe conteste aussi la poursuite de l'artificialisation du milieu naturel alors que le sujet de l'urgence climatique est prégnant et demande à la fois l'abandon de la modification mais aussi le retour de cette zone en classement N avec extension de la zone Natura 2000.

Je considère que la collectivité a fait valoir ses arguments dans sa réponse placée après l'intervention de l'association Buhl Environnement

RD 03 déposée anonymement

Une seule photo du site, barrée d'une croix rouge, et accompagnée de la mention « Ne massacrez pas notre nature ». expose clairement non seulement une opposition au projet mais sans doute plus largement une opposition à toute construction sur le site.

Sans réaction de la collectivité mais elle n'en appelait pas vraiment

RD 04 Association Buhl Environnement

L'association explique que, sur l'ensemble du PLU de la commune, des règles ont été fixées sur les hauteurs de bâtiments avec l'objectif d'assurer une transition entre le milieu naturel et le bâti. C'est actuellement le cas sur la zone AU1a, la modification créerait une exception qui n'a pas lieu d'être. C'est de plus en

contradiction avec le texte page 5 de la note de présentation qui parle de ce secteur comme précisément d'une zone de transition.

Elle conteste également l'absence d'une étude environnementale qui aurait mis en évidence l'importance de ce secteur pour la zone Natura 2000 et les espèces qu'elle protège ainsi que l'importance du fossé.

Sur la transition toujours, mais en termes réglementaires, elle considère qu'il y a contradiction entre l'article 2.2 du règlement du PLU qui parle « d'une insertion satisfaisante dans le paysage environnant » et l'augmentation des hauteurs de bâtiments constructibles. Le PLU en cours d'élaboration doit prendre en compte des trames vertes et bleues et l'association semble sous-entendre que ce secteur en ferait partie.

L'association conteste que l'ouverture à la construction correspondent à des besoins immédiats car c'est au PLH, en cours de finalisation, d'en décider. S'appuyant sur une délibération récente (8 décembre 2022) du conseil municipal de Buhl, elle s'insurge sur le fait que le but de la manœuvre est de « pallier le risque pour l'investisseur » et qu'« une collectivité publique n'a pas à sacrifier un environnement naturel... au profit de spéculations privées ».

La collectivité présente à ce stade une longue contribution détaillée et argumentée qui traite des trames vertes et bleues, de la hauteur des bâtiments, de l'insertion du projet dans le paysage, de l'impact environnemental des conditions de cession des terrains ainsi que de l'urgence de l'opération. Je reprendrai ces sujets en détail dans mon avis.

RD 05 M Alain Arnoux

Voisin direct du projet, il s'inquiète de ses conséquences tant sur sa maison (trafic de véhicules lourds à proximité immédiate de sa propriété ancienne), que sur les nuisances à l'usage (plus de trafic automobile, de parkings et une hauteur qui conduira certainement à un obstacle sur la vue vers le vallon). Il conteste la nécessité de construire pour des séniors car il y a d'autres projets dans la vallée. Il conclut en demandant de préserver ce milieu naturel.

La réponse de la collectivité est la suivante ;

Il est nécessaire de relativiser l'augmentation des nuisances liées à la circulation. En effet, dans l'hypothèse de l'installation majoritaire d'un public au profil sénior, le taux de motorisation se limite le plus souvent à 1 véhicule par ménage. Par ailleurs à ce type de public est associé généralement un mode de vie calme qui ne génère que peu de nuisances. La vue vers le vallon du Murbach depuis la maison d'habitation est masquée par la présence d'une grange. La

végétation le long du fossé limite également l'étendue des perspectives. La personne en question dispose d'un fond de parcelle étendu et bénéficie ainsi d'une distance confortable entre sa maison et le périmètre de l'opération. Enfin, la hauteur de 12 mètres retenue correspond déjà à celle de la maison Mathias sur le terrain concomitant.

Il est très gênant de voir changer son environnement proche, surtout s'il est très agréable mais les arguments de la collectivité sur la limitation actuelle des vues me semblent pertinentes, celles sur le trafic le seraient aussi si la population accueillie correspond bien à ce qui est dit. Rien en revanche sur les craintes formulées sur la pérennité des structures des bâtiments : je ne pourrai que conseiller de faire un constat détaillé des lieux avant démarrage des travaux. La mairie pourrait le proposer.

RD 06 Mme Angèle Corti

Mme Corti aborde le sujet « paysage », en insistant sur le point de vue de l'église d'où l'aménagement sera très visible car « en dehors de l'enveloppe urbaine, en saillie de la façade patrimoniale du bourg ». L'impact visuel sera de toute évidence notable et le changement de gabarit d'une des constructions, la plus importante, ne fera qu'accentuer cet impact.

Elle demande que l'intégration soit la plus harmonieuse possible, de créer une ambiance paysagère.

Elle signale cependant que le document ne mentionne aucune prescription architecturale.

Sur la visibilité du projet, la collectivité répond : La forte sensibilité paysagère du site doit être nuancée. En effet, il est incontestable et admis que les terrains considérés occupent une situation discrète depuis les différents axes de circulation et de découverte du paysage.

Toutefois, il est vrai que le site de l'église et son promontoire offre en un point particulier une vue sur le périmètre faisant l'objet de la procédure de modification du P.L.U. La note de présentation du dossier sera complétée en conséquence en mentionnant cette perspective.

Sur le point de vue architectural et intégration dans le paysage, la collectivité indique que les textes en vigueur rendent obligatoire pour un projet de cette envergure l'intervention d'un architecte chargé de définir « un projet architectural, paysager et environnemental » qui pourra servir de base à un règlement particulier du permis d'aménager.

Compléter la note de présentation du dossier rétablit un fait, mais n'est que d'une utilité secondaire après enquête surtout si cela n'a pas de conséquences sur le projet lui-même. Pour le reste des questions, ainsi que pour celles que j'avais soulevées dans la suite, j'invite à se reporter au chapitre suivant de mon rapport.

3-9 les interrogations du commissaire enquêteur

Elles portent sur :

- **L'information des habitants** Plusieurs des interlocuteurs qui sont venus aux permanences ou qui ont contribué à l'enquête semblaient découvrir que le projet n'était pas uniquement destiné aux personnes âgées. Il serait bien de préciser quelle communication a été menée avant le lancement de la procédure d'enquête
- **La vente de la maison Mathias** J'ai découvert à la lecture de deux contributions début janvier que la commune a cédé récemment la maison Mathias. J'aurais apprécié d'en être informé directement d'autant que depuis la décision j'ai tenu deux permanences en mairie de Buhl et que lors de la dernière j'ai rencontré M le Maire. La délibération mentionne que les acheteurs se sont engagés à « maintenir la vocation sociale des locations à destination d'un public âgé ». Je serais intéressé de connaître le type de garanties qu'ont pu apporter à la commune les nouveaux propriétaires. Certes la gestion de la maison Mathis ne relève pas de l'enquête mais comme il est question d'artificialiser un milieu naturel au moins bucolique pour construire des locaux dédiés, il convient de s'assurer que d'autres ne sont pas détournés de leur objet dans le même temps. Quelle conséquence sur le projet d'aménagement dont l'accès est prévu par la propriété en question ?
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont suffisamment générales pour permettre beaucoup de choses : Ne pourrait-on pas préciser la part de logements en individuels indépendants (logements accolés par exemple) et celle en immeuble ? Comment l'occupation du terrain est-elle envisagée notamment que devient la bande de 10m en bordure de fossé (parking ou non, espace vert collectif ...) Je serais très intéressé par la communication d'un schéma d'aménagement même provisoire qui aurait pu être imaginé car les surfaces sont réduites.

- **Les OAP toujours**, prévoient comme prescription (donc obligatoire) le renforcement de la protection de la formation arborée et arbustive en place et du fossé existant. Quels moyens pour faire respecter ces directives, un espace boisé à conserver... ? Même question pour les quelques beaux arbres situés sur le terrain et qu'il est simplement préconisé de maintenir. L'utilisation de mesures réglementaires de protection est-elle envisagée ?
- **L'urgence de la démarche** : De quels éléments en termes d'habitat la CPRG dispose-t-elle pour décider le lancement maintenant de cette modification du PLU de Buhl alors que les études du PLUi avancent ?
- **Impact environnemental** La MRAe a dispensé de la production d'une évaluation environnementale. Elle aurait pourtant été fort utile car le dossier est muet sur le sujet et certains contributeurs font presque de ces 3 parcelles le nec plus ultra de la biodiversité. J'ai cherché dans le dossier du PLU de 2017 mais il est lui aussi indigent sur le sujet (à l'exception des zones Natura 2000). Ceci est d'autant plus vrai que l'on travaille là à toute petite échelle, à la parcelle et que les termes très généraux ne sont d'aucune utilité. Existe-t-il par hasard d'autres contributions naturalistes sur ce bas de vallon ?
- Enfin la disparition de la **notion de « transition »** a été évoquée par plusieurs contributeurs. J'attacherais du prix à connaître l'argumentaire qui conduit à conférer à ces quelques parcelles une deuxième exception (après celle de la constructibilité inscrite au Plu actuel car c'est une excroissance du tissu urbain environnant).

Cette première partie résume ainsi le contenu du dossier mis à l'enquête et la façon dont celle-ci s'est déroulée. On peut considérer qu'elle se conclut par l'envoi à M le Président du Procès-Verbal de Synthèse (annexe 5) qui lui fait part de l'ensemble des questions soulevées.

Le 17 janvier s'est tenue en mairie de Buhl la réunion de présentation et d'explicitation de ce Procès-Verbal et des échanges oraux ont eu lieu. Comme c'est la règle, je prends en compte les réponses écrites du Président qui me les a fait parvenir le 25 janvier 2022 (annexe 6)

Dans la deuxième partie qui suit, j'analyse ses réponses, fait part de mon avis sur les divers points soulevés et enfin formule mes conclusions motivées.

Fait à Eguisheim le 2 février 2022



Michel LAFOND
Commissaire Enquêteur

B - Avis et conclusions motivés

4 / Avis du commissaire enquêteur

Nous allons examiner successivement les aspects du projet qui m'ont paru les plus importants sans oublier ceux ayant fait l'objet de remarques lors de l'enquête. J'y inclurai les questions que j'ai posées au Président et cela aboutira à mon avis définitif. Pendant le déroulement de l'enquête, j'ai dû, pour éclairer des sujets qui apparaissaient me pencher sur une partie du dossier du PLU de 2017, sur le rapport du commissaire enquêteur de l'époque et sur le jugement du Tribunal administratif rejetant le recours d'opposants à la constructibilité de la zone dont la modification de la réglementation est l'objet du présent dossier.

Bien que cela n'ait aucune influence sur la conclusion de mon rapport, je commencerai par dire que la CCRG, maître d'ouvrage du dossier, en assure, très bien d'ailleurs, par ses services le portage administratif mais qu'il s'agit d'une affaire qui ne concerne strictement que la commune de Buhl, ses élus et ses habitants et donc que l'intervention du niveau communautaire, pour justifié soit-il au niveau juridique, n'en est pas moins assez artificiel. Le mémoire en réponse est formellement celui de la CCRG puisque signé de son président mais le texte mentionne le plus souvent « réponses de la commune de Buhl ». Quant à moi j'ai utilisé préférentiellement le terme plus indéterminé de « collectivité »

4-1 que veut on construire sur le terrain concerné ?

J'ai dû expliquer à plusieurs personnes venues me rencontrer et déposer des observations que le projet ne concernait pas que les personnes âgées et elles avaient l'air un peu surprises. **De quelles informations pouvaient-elles disposer ?**

La note de présentation du dossier indique que la commune « *souhaite désormais concrétiser un projet d'habitat pour jeunes ménages et personnes âgées associant des logements de 60 à 80 m² de surface sous forme d'habitat intermédiaire ou d'habitat individuel groupé en location avec une résidence destinée à des ménages disposant de ressources confortables, désirant accéder à un appartement doté de prestations de standing* ». Suit un long paragraphe sur les difficultés que les buhlois avançant en âge ont pour continuer à vivre dans

une maison trop grande parfois malcommode...et sur l'intérêt pour eux , souhaitant rester dans la commune, de trouver des logements adaptés dans une opération comme celle du dossier. Puis une phrase « *Le développement de l'offre en logements au niveau local doit concerner toutes les catégories de population et tous les types de ménage* ».

La lettre d'information municipale de novembre 2021 mentionne en fin de document, sous la rubrique informations, la révision du plan local d'urbanisme et l'enquête publique avec comme phrase introductive « *dans le cadre du projet d'aménagement de l'aire Mathias dans la perspective de créer un ensemble d'habitations, à destination principale de nos séniors, le plan local d'urbanisme du secteur doit être modifié* »

Dans la réponse de la collectivité au Procès Verbal de synthèse il est plusieurs fois mis en avant, pour rassurer les voisins sur les gênes potentielles, que « *ce type de public est associé généralement un mode de vie calme qui ne génère que peu de nuisances* ».

Cette communication est à la fois habile et ambiguë. Quand on lit dans le détail, tout est possible en termes d'habitat (jeunes, vieux, riches, modestes...) mais on met en avant les séniors . Une des contributions dit « *la ou les constructions pour séniors ne constitueraient elles pas qu'un alibi pour obtenir l'acceptation du projet par une majorité de la population ?* ».

Pour ma part je note, au vu des pièces opposables qui pourraient être issues de la procédure qu'il est possible qu'il y ait des séniors dans les futurs logements mais qu'il est aussi possible qu'il n'y en ait pas un car aucune procédure « *encadrante* » efficace (comme l'appel à un bailleur public par exemple) n'est activée ni même évoquée . Affirmer sans doute plus de vingt fois une orientation, un objectif même sincère, n'en fait pas pour autant une réalité.

Quant à la location citée, ce sera au bon vouloir des investisseurs privés intéressés....

Nous reviendrons plus loin sur le fait que l'on parle d'un tout petit terrain (moins de 40ares constructibles) et que la possibilité de concevoir des habitats aussi divers que tous ceux qui sont cités me parait problématique.

4-2 pourquoi ce dossier ?

Il faut rappeler que l'étude du PLUi, au niveau donc de l'ensemble du territoire communautaire dont Buhl, est en cours et devrait aboutir en 2025. Par ailleurs, le terrain en question est déjà constructible depuis 2017 et on pourrait se demander pourquoi, si la demande de logements pour séniors est forte comme l'affirme la municipalité (et on peut considérer que les deux personnes qui se

sont déplacées pendant l'enquête contribuent à valider cette opinion) il ne s'est rien passé de concret.

La vente de la maison Mathias s'est décidée durant l'enquête et je n'en ai eu connaissance que par le biais d'une contribution le dernier jour.

Monsieur le Maire n'a pas estimé que l'information relative à cette vente ait une influence particulière sur le projet de modification du P.L.U. Le projet de vente de la maison est un engagement pris lors de la précédente mandature, qui a été poursuivi. Dans tous, les cas, il n'y a pas de lien entre la procédure de modification du P.L.U. et la vente de la Maison Mathias.

Même si formellement il n'y a pas de lien, la délibération du conseil municipal du 8 décembre (annexe 7) donne un double éclairage.

D'abord, lors de la première visite sur le site, cette maison Mathias m'avait été présentée comme les logements sociaux communaux habités par des séniors (ce qui est vrai en très grande majorité). Il a été indiqué que les acheteurs s'engagent à « maintenir la vocation sociale à destination des seniors de la location du bien ».et que ceci figurerait dans l'acte. Mais qui peut imaginer que la commune este en justice pour annuler la vente si les nouveaux propriétaires ne respectaient pas leur engagement ? La commune n'en a pas les moyens. Le devenir de ces 8 logements déjà destinés à des séniors s'en trouve fragilisé.

Ensuite la délibération expose clairement les difficultés financières de la commune : de lourds investissements ont été réalisés par l'équipe municipale précédente (mais dont l'équipe actuelle est largement issue) sans que leur financement soit solidement acquis. Déjà avant 2017 l'intention existait de donner une valeur marchande à ces prés derrière la maison Mathias ce qui a conduit à rendre constructible ce que je qualifierais de hernie du front urbain constituée des seuls terrains communaux à l'exclusion de leurs voisins pourtant dans la même situation. Mais à l'époque, on a soit sous-estimé le cout de la viabilité des terrains soit les besoins financiers communaux. En effet le prix de vente des terrains est la variable d'ajustement entre le rapport de la vente des logements et coût de la construction, de la viabilité et de la marge du promoteur. La commune cherche à atténuer son endettement et la procédure de modification de PLU a pour but de majorer la surface constructible et vendable et donc les rentrées financières.

Je ne rejoins pas les quelques intervenants qui semblaient accuser la municipalité de vouloir améliorer la marge du promoteur, c'est sa propre marge qu'elle veut améliorer.

Ceci n'est bien entendu pas infamant, ce pourrait même être de bonne gestion à condition que le prix à payer par le milieu naturel, le paysage, la population ne soit pas exorbitant. Je m'étonne en revanche du sous-entendu induit par la dernière phrase du paragraphe suivant (réponse aux observations de Mme

Kanzler) : « Dans une économie de marché, le rôle de la Commune est de faire coïncider l'intérêt de l'opérateur privé et celui de la collectivité qui consiste à développer une offre en habitat diversifiée en adaptant de façon raisonnable les règles d'urbanisme. Il faut également indiquer que les investisseurs, qui recherchent un équilibre financier, sont confrontés à la réglementation environnementale 2020, mise en œuvre au 1 janvier 2022, renchérissant le coût de la construction de façon substantielle ».

Il ne peut être envisagé pour moi que l'accentuation de la réglementation environnementale au plan national se traduise par une banalisation des règles locales.

4-3 si la modification est adoptée, que peut-on construire sur le terrain concerné et avec quelles conséquences?

Ce qu'il est possible de faire est encadré par l' OAP et par le règlement.

En ce qui concerne l'OAP, j'avais vivement suggéré que ses prescriptions soient plus précises et posé quelques questions dont les réponses auraient pu constituer des compléments à ces OAP.

Refus de la collectivité qui précise que *les OAP s'imposent dans un lien de compatibilité aux futures opérations et doivent donc conserver une marge de souplesse pour ne pas entraver les initiatives des opérateurs. C'est pourquoi, on évite de leur conférer un niveau de précision trop important similaire au plan masse requis dans le cadre du permis d'aménager.*

La seule proposition d'ajout concerne le complément « *par une prescription visant la non-artificialisation et la non-imperméabilisation de la bande de terrain en limite Ouest du périmètre attenante à la zone N, correspondant à la marge de recul. Cette surface ne pourra en conséquence pas être aménagée en aire de stationnement mais restera réservée aux jardins ou aux potagers* », la collectivité considérant que cette bande non construite mais néanmoins anthropisée consolidera et développera la transition entre la zone naturelle et le bâti. Nous verrons dans la suite que tout, même l'inacceptable, est compatible avec une OAP aussi permissive. Dans le même esprit, s'il y a une limite basse au nombre de logements constructibles (fixée par le Scot) aucune limite haute, tout semble négociable une fois l'enquête conclue

Aucune réponse sur les moyens réglementaires de maintenir en état la bande arborée en bord de fossé.

La hauteur des bâtiments et la notion de transition

Le règlement applicable après modification serait :

« Au faîte du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 12 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 8 mètres. Dans le secteur AUc, pour des motifs d'ordre architectural et symbolique, la hauteur maximale pourra être portée à 15 mètres dans le cas d'un seul bâtiment pour tout le secteur, dont l'emprise au sol devra être limitée. En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 % de l'emprise du niveau directement inférieur. Dans tous les cas la hauteur maximale de 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux ne pourra être dépassée. »

et dans sa réponse la collectivité indique

La maison Mathias mesure 12 mètres et la hauteur actuellement autorisée dans le P.L.U. de 2017 en vigueur, en zone UB, jouxtant les parcelles et la zone N est bien de 12 mètres.

Il convient de préciser que le secteur UBa a été effectivement délimité afin de fixer à 10 mètres la hauteur maximale des constructions au sein des terrains situés sur les versants et en limite du vignoble, plus exposés au plan paysager contrairement au secteur étudié qui occupe des terrains plats cernés par la végétation, à la jonction du vallon du Murbach et de la vallée principale.

Il n'est donc plus question de transition qui ne serait donc nécessaire qu'au pied des versants nord et sud de la vallée car exposés aux regards. Pourtant le mot transition figure toujours dans la notice explicative et on vient de constater que le terrain en jeu (et encore plus les constructions qui y seront édifiées) est bien visible depuis le quartier de l'église et le sera bien entendu tout le long de l'itinéraire champêtre que la commune envisage de créer le long du ruisseau.

De plus si le secteur UB, le long de la rue du Florival, accepte bien des hauteurs de 12m, il s'agit d'un front construit homogène, où les extensions ne pourront qu'être limitées alors que l'excroissance du terrain dont il est question, qui interroge dès qu'on examine le plan, ne pourra que choquer.



Tout ce qui avait conduit en 2017 à créer ce sous-secteur avec un règlement adapté notamment sur la hauteur des bâtiments est inchangé et rien, au plan environnemental et architectural ne justifie cette modification.

La surface constructible

La surface des 3 parcelles est réellement de 5236m² (sans compter les 600m² au moins correspondant à la voie d'accès). Compte tenu des surfaces non aedificandi elle est constructible sur 3479 m². Le règlement prévoit par ailleurs de ne pouvoir construire que sur 50% au maximum de la surface du terrain soit de l'ordre de 2600m². Le PLU de 2017, avec un R+1 permet déjà de construire 5200 m² de planchers soit beaucoup, beaucoup plus qu'il n'en faut pour construire la vingtaine de logements qu'il paraît raisonnable de faire. A-t-on besoin de porter cette surface maximale admissible à 7000m² comme le permet un R+2. J'ai du mal à imaginer que le lancement de cette procédure de modification, longue et onéreuse, soit seulement liée au désir d'un promoteur de « réaliser une opération équilibrée au plan financier en ayant la possibilité d'édifier une construction de deux niveaux droits surmontés d'un attique dans le cas d'un collectif. »

Il est donc clairement envisagé la construction d'un immeuble à toit terrasse qui aura, quel que soit le talent de l'architecte qui interviendra dans le processus, du mal à ne pas défigurer la belle maison Mathias proche. En poussant à l'extrême, il serait réglementairement possible de faire une barre de 60 logements : je ne dis

pas que c'est le souhait de la municipalité mais c'est possible et si cela se faisait j'en serais coresponsable en acceptant le projet et je refuse cette implication.

L'impact environnemental

La MRAe n'ayant pas rendu obligatoire l'évaluation environnementale, je ne suis pas en état d'apprécier scientifiquement si le changement de hauteur de construction a un effet ou non sur la biodiversité ; ce dont je suis sûr en revanche c'est que le fait de construire sur ce terrain va faire disparaître des prairies bocagères harmonieuses porteuses en elles même d'une biodiversité commune qui mérite respect surtout en bordure de village. Bien entendu, si on construit plus de logements on créera plus de dérangement mais je ne peux le chiffrer.

Sur le plan paysage en revanche l'impact sera réel : la collectivité explique longuement qu'elle portera une attention très précise au contenu du ou des projets des constructeurs qui lui seront proposés, que pour obtenir le permis d'aménager une étude architecturale (réglementaire) sera jointe et que ce « permis d'aménager constituera donc également un moyen de vérifier le respect des prescriptions des OAP » ce qui, au vu de ce qui précède, ne devrait pas être trop difficile !

Il n'aura échappé à personne que tout cela se passe après l'enquête publique et l'acceptation de la modification du PLU et de plus avant la signature de l'acte de vente si bien que ce permis d'aménager qui est censé fixer pour le promoteur les règles qui ne figurent pas dans les OAP se négocie en même temps que le prix de vente, dans la plus pure sérénité donc.

5 / Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, après la tenue de l'enquête publique, l'examen du dossier, l'analyse de toutes les interventions recueillies durant l'enquête et des réponses écrites et orales de la collectivité et de ses représentants

Considérant

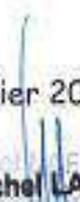
- que la préoccupation urbanistique et les soucis d'habitat sont en fait secondaires par rapport l'objectif financier prégnant de la commune et que le projet, non explicite dans ce dossier globalement peu précis, est bien de vendre au mieux les terrains
- que la nécessité de cette modification ne m'apparaît pas, les possibilités actuelles de construction sur le terrain dépassant largement les besoins
- que le dossier ne permet pas d'apprécier l'importance des éventuels impacts sur le milieu naturel (en dehors de la disparition de la cinquantaine d'ares de biodiversité « commune » mais qui mérite aussi d'être respectée)
- que la collectivité se refuse, en précisant son dossier, à se limiter dans ses possibilités de négociation avec les promoteurs alors que cette zone constructible constitue une verrue hors du front bâti en travers du vallon et mérite donc beaucoup d'attention avec un impact paysager fort et irrémédiable et que la modification accentuerait cet impact

j'émet un avis défavorable

au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buhl

Je pense en fait que les contraintes de recul liées au respect du milieu naturel, le coût de la viabilité du terrain en lien avec sa distance aux réseaux et sa petite superficie ne rend pas sa constructibilité économiquement intéressante. A cela s'ajoute le fait que cette excroissance du bâti n'a aucune justification urbanistique et constituerait une verrue irréparable.

Fait à Eguisheim le 2 février 2022


Michel LAFOND
Commissaire Enquêteur

Annexes

- 1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2 Arrêté d'ouverture de l'enquête
- 3 Observations déposées en mairie de Buhl
- 4 Observations déposées sur le registre dématérialisé
- 5 PV de Synthèse (sans ses annexes déjà présentes ci-dessus)
- 6 Réponse de M le Président de la Communauté de Commune de la Région de Guebwiller
- 7 Délibération du conseil municipal de Buhl du 8 décembre 2021

annexe 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

12/07/2021

N° E21000074 /67

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

CODE : 1

Vu enregistrée le 29/06/2021, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Région de Guebwiller demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du PLU menée par la Communauté de communes de la Région de Guebwiller sur la commune de Buhl ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Michel Lafond est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Région de Guebwiller et à Monsieur Michel Lafond.

Fait à Strasbourg, le 12/07/2021



Pour le président du tribunal,
La première conseillère,

Anne DULMET

Pour expédition conforme
le greffier

Léo SOUAÏLE

annexe 2

COPIE



**ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N° 2021-276
METTANT À L'ENQUÊTE PUBLIQUE LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE BUHL**

Le Président de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-19 et R. 153-8 ;
Vu le code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-3 et R. 123-9 ;
Vu la délibération de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller du 10 décembre 2020, point 7.4 ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
Vu la décision du M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 12 juillet 2021 désignant Monsieur Michel LAFOND, Ingénieur Général du Génie Rural des Eaux et Forêts retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

ARRÊTE :

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buhl, destiné à apporter des réajustements ponctuels concernant la règle de hauteur et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de permettre la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble à des fins d'habitat en optimisant le potentiel foncier d'un secteur à urbaniser.

ARTICLE 2

La durée de l'enquête publique sur ce projet est fixée à 43 jours consécutifs du mercredi 24 novembre 2021 au mercredi 5 janvier 2022 inclus.

ARTICLE 3

Monsieur Michel LAFOND, Ingénieur Général du Génie Rural des Eaux et Forêts retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

ARTICLE 4

Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (désignée siège de l'enquête publique, 1 rue des Malgré-Nous BP80114 68502 Guebwiller Cedex) et à la mairie de Buhl (72 rue Florival 68530 Buhl) pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux.

| Horaires d'ouverture de la mairie de Buhl (hors jours fériés) | Horaires d'ouverture du siège de la CCRG (hors jours fériés) |
|---|--|
| Lundi : 8h30-12h / 14h-17h | Lundi : 8h30-12h / 14h-17h30 |
| Mardi : 14h-17h | Mardi : 8h30-12h / 14h-17h30 |
| Mercredi : 8h30-12h / 14h-17h | Mercredi : 8h30-12h / 14h-17h30 |
| Jeudi : 8h30-12h / 14h-17h | Jeudi : 8h30-12h / 14h-17h30 |
| Vendredi : 8h30-12h | Vendredi : 8h30-12h |

Le dossier d'enquête publique se compose :

- De la délibération du conseil communautaire du 10 décembre 2020 autorisant la procédure de modification du PLU
- Du dossier de modification n°1 du PLU

Rapport de M Michel Lafond, commissaire enquêteur

- De la décision rendue par l'autorité environnementale
- Des avis des personnes publiques associées
- De la note R 123-8 du Code de l'Environnement

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquêtes (en mairie de Buhl et au siège de la CCRG) ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, c'est-à-dire au siège de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (1 rue des Malgré-Nous BP80114 68502 Guebwiller Cedex).

Le dossier d'enquête publique complet sera également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (www.cc-guebwiller.fr) et sur le site internet de la commune de Buhl (www.ville-buhl.fr) pendant toute la durée de l'enquête.

En outre, le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations sur le registre dématérialisé tenu à sa disposition sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/> pendant toute la durée de l'enquête.

Un accès gratuit au dossier d'enquête est également assuré sur un poste informatique à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (1 rue des Malgré-Nous BP80114 68502 Guebwiller Cedex), ainsi qu'à la mairie de Buhl (72 rue Florival 68530 Buhl) aux mêmes dates et horaires d'accès que le dossier papier.

ARTICLE 5

La modification du PLU de la commune n'étant pas soumise à évaluation environnementale, la note de présentation établie au titre de l'article R123-8 du code de l'environnement comprend les informations environnementales se rapportant au projet de modification du plan local d'urbanisme ; elle est consultable en mairie dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU (en version papier et sur poste informatique) ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller et sur celui de la commune de Buhl.

ARTICLE 6

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie de Buhl :

- Le mercredi 24 novembre 2021 de 9h à 11h
- Le mardi 21 décembre 2021 de 14h à 16h
- Le mercredi 5 janvier 2022 de 15h à 17h

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller :

- Le lundi 6 décembre 2021 de 14h à 16h

ARTICLE 7

En raison du protocole sanitaire face au COVID 19, les mesures suivantes seront mises en place :

Un fléchage adapté conduisant au lieu de l'enquête sera mis en place.

Une salle d'attente sera mise à disposition du public venant consulter le commissaire enquêteur et faisant respecter les mesures de distanciation.

Le commissaire enquêteur ne recevra qu'une personne à la fois qui devra porter le masque.

Du gel hydroalcoolique sera mis à la disposition du public à l'entrée de la salle de permanence.

ARTICLE 8

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 2, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Il disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Président de la Communauté Communes de la Région de Guebwiller le dossier d'enquête avec le rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. Il en adressera une copie à M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Le Président de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller adressera copie du rapport et des conclusions à la mairie de Buhl et à la préfecture du Haut-Rhin ainsi qu'à la sous-préfecture de Thann-Guebwiller pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant un an ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller.

ARTICLE 9

Le maître d'ouvrage de la modification n°1 du PLU de Buhl est la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller.

Toutes informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées par écrit à Monsieur Marcello ROTOLO, Président de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, à l'adresse suivante : 1 rue des Malgré-Nous BP80114 68502 Guebwiller Cedex.

ARTICLE 10

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et ses modalités sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, L'ALSACE et les Dernières Nouvelles d'Alsace.

Cet avis sera affiché notamment au siège de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller et à la mairie de Buhl et publié par autres voies d'affichage dans la commune de Buhl.

Il sera également publié sur le site Internet de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller.

ARTICLE 11

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Communautaire se prononcera par délibération sur la modification n°1 du PLU de Buhl.

ARTICLE 12

Copie du présent arrêté sera adressée à :

M. Le Sous-Préfet de l'arrondissement Thann-Guebwiller,

M. Le Préfet du Département du Haut-Rhin,

M. le Commissaire Enquêteur

Pour exécution, chacun en ce qui le concerne.



Le Président

Fait à Guebwiller, le 26 octobre 2021

Marcello ROTOLO

annexe 3

Observations inscrites sur le registre en mairie de Buhl
ou annexées à ce registre

RB 1 Mme Angèle Corti

RB 2 Mme Rosa Wirthl

RB 3 Mmes Marie Thérèse Studer, Gisèle Alessandrelli,
Esther Widmer, Jeanine Herr, Elmira Guadagnoli et Ms Jean
Paul Klein, Marcel Oberlé

RB 4 M Aldo Pedetti

RB 5 M Pierre-Luc Tischmacher

RB 6 M Raymond Riethmuller

RB 7 Mme Mireille Kanzler

Le registre déposé au siège de la communauté de commune a
été clos sans aucune contribution

RB 1
CORTI Angèle - Quebullen - je déclare avoir eu des explications
très complètes de la part du Commissaire Enquêteur concernant
l'objet précis de cette enquête publique.
Je précise qu'à la veille de l'enquête, je n'avais
accès à aucun document électronique. Par suite, je me
donne le temps de la réflexion et contribue probablement
sur le registre de l'enquête de manière matérielle. le 24/11/21
Corti Angèle -

Rosa WIRTH
41 B rue Florival
68530 Buhl

R.B.L.

Buhl le 19/12/2021

M^r le Commissaire enquêteur,

L'enquête publique porte sur la modification du PLU pour les futures constructions pour seniors derrière la maison Mathias.

Le nombre de niveaux passera de 2 à 3 niveaux ce qui entraînera une augmentation du nombre d'occupants. L'offre et les projets de ce genre de logement est importante dans la région, il n'est donc pas certain qu'ils soient occupés uniquement par des seniors. Il y aura donc plus de circulation vers la rue Florival ou il est déjà très difficile de trouver un emplacement pour le jeu.

Ce projet me semble inutile et n'a pas d'intérêt surtout si'il portera préjudice au bâtiment existant lors de forte pluie le réseau d'évacuation des eaux usées et pluviales est bien d'être optimal. Sera-t-il suffisant pour absorber le surplus d'eau si ce terrain est macadamisé et ne jouera plus son rôle d'éponge.

L'endroit proche d'une zone naturelle demande d'agir avec prudence afin de sauvegarder ce milieu pour le bien de tous les Buhlois.

Le passage de niveaux de 2 à 3 entraînera une augmentation du nombre de logement donc d'occupants

Par conséquent les problèmes évoqués seront
amplifiés, surtout s'ils sont ouverts à d'autres
personnes que des seniors.

Avec mes sentiments distingués



Buhl le 21/12/2024

Nous soussigné, résidents de la
maison Rothier.

RB3

STUDER N. Thérèse
WIDMER Esther
OBERLÉ Marcel
GUADAGNOLI Elvira

ALESSANDRELLI Gisèle
Klein Jean-Paul
HERR Jeannine

preuons part à l'enquête public pour exprimer
notre inquiétude quand à la modification
de la hauteur possible pour les éventuels
constructions de la zone AUAI à l'arrière de la
maison Rothier

En effet la nouvelle hauteur possible d'un
immeuble jusqu'à 12 m. risque de nous enlever
entout la vue que l'ensoleillement de la
face ouest de la maison

Cette hauteur va aussi augmenter le nombre
de logements et par conséquent les nuisances
provenant de la circulation automobile
entre la rue Florival et les futurs constructions
C'est pourquoi nous pensons que cette modification
du règlement du PLU n'est pas souhaitable

Studer N. Thérèse
Widmer Esther
Herr Jeannine

Alessandrelli G.
Klein Jean-Paul
Guadagnoli Elvira
Marcel Oberlé
Herr Jeannine

le 21.12.2021.

RB 4

Objet des principes sus-cités et comment à un âge certain
l'usage de deux usages dans une résidence senior
(Résidence individuelle) dans les prochaines années et que le
projet se fasse.



M. PÉDETTI ALDO -

le 3/01/2022

RB 5

Etant exploitant agricole sur la commune de Buhl,
je m'interroge sur le bien fondé mais également sur la légalité
du projet de "Traversabilité piétonne vers l'étang à préserver"
(cf: page 10 orientations d'aménagement et de programmation).
En effet, il n'y a à l'heure actuelle aucun sentier ou voie d'accès
cadastrale, cette circulation se ferait sur des terrains privés, exploités
en agriculture biologique et loués par moi-même.
Je ne suis pas contre ce projet mais il mérite d'être approfondi
et clarifié.

TISCHNACHTER Pierre-Luc
EARL ST GANGLPHT
LAUENBACH



le 5.01.2022

RB 6

M^{re} Diethmüller Raymond veut témoigner
de son intérêt pour le projet, ayant le
souhait compte tenu de l'âge, d'avoir un
appartement ou une petite maison sans étage
dans plus facile à vivre que sa résidence
actuelle.



Mireille KANZLER
20 rue de l'église
68530 BUHL

RB7

Mardi 4 janvier 2022

A Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Suite aux propositions de modifications apportées au règlement du PLU de la Commune de Buhl, je vous soumetts, dans le cadre de l'enquête publique, les observations et commentaires suivants.

1) Hauteur des constructions :

Dans la note de présentation relative à la modification N°1 du PLU actuel, qui avait été adopté le 11 septembre 2017 par délibération du Conseil Municipal, il est fait référence aux arguments qui militaient en faveur de la création d'un sous-secteur AUa1 sur les parcelles 135, 136 et 137 de la section 10, sises rue du Florival et appartenant à la Commune de Buhl (Confère article 10.3 du chapitre 5 du règlement du PLU).

Il s'agissait alors « d'opérer une transition avec le vaste domaine prairial qui occupe le fonds de vallon du Murbach (depuis la zone urbanisée), d'une grande valeur écologique et paysagère ». C'est la raison pour laquelle, les nouvelles constructions ne devaient pas dépasser « la hauteur maximale fixée à deux niveaux droits en cas de toiture terrasse ou tout plat, ou à un niveau droit et un niveau sous comble en cas de toiture en pente ».

Curieusement 4 ans après, ces arguments sont balayés et non venus.

La proposition de modification envisagée par la CCRG, sur demande de la Commune, porte sur la suppression pure et simple de ce sous-secteur afin de pouvoir accroître les hauteurs de constructions.

Car désormais, ce serait les normes du secteur AUa édictées aux articles 10.1 et 10.2 du règlement du PLU qui devraient s'appliquer à cet espace de construction.

La suppression de l'article 10.3 du chapitre 5 permettrait ainsi de soustraire aux exigences de hauteur maximale prescrites en ce lieu, les bâtis projetés sur l'actuelle zone AUa1 et d'augmenter leur gabarit à trois niveaux (R+2) avec in fine une hauteur de construction maximale portée à 12 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel, au lieu des deux actuellement en vigueur (R+1) comme cela est précisé au bas de la page 13 de la note de présentation afin d'« exploiter pleinement le potentiel urbain » (page 7 de la note).

Mais où est donc passée la volonté de « transition » permettant une lisibilité paysagère et favorisant l'esthétique de l'ensemble ? Comment expliquer un tel revirement, en totale contradiction avec les arguments qui avaient justifié la mise en place de cette zone particulière ?

La teneur de cet avant-projet, faisant fi d'une certaine cohérence visuelle et environnementale, est d'autant plus regrettable et choquante à la découverte, en bas de page 9 de la même présentation, des véritables motivations de la Commune. Il s'agit avant tout de vendre, comme a été vendue déjà la

Maison Mathias, mais de rentabiliser encore davantage l'entreprise afin de pouvoir trouver le promoteur idoine, en étant en mesure de lui proposer « une opération équilibrée au plan financier ».

Depuis quand une Commune, par le biais de la modification du règlement du PLU, encourage-t-elle les appétits mercantiles de promoteurs Immobiliers qui pourront assurer, de fait, la vente d'un nombre plus important de logements (une vingtaine au lieu d'une douzaine, minimum prescrit initialement par l'OAP page 9) et ainsi réaliser une plus-value bien plus conséquente, au détriment du cadre de vie et du bien-être de ses concitoyens ainsi qu'au mépris des risques de nuisances encourus par la faune et la flore situées en arrière-plan du projet ?

2) Impact environnemental

Pour insérer le projet d'un point de vue environnemental et paysager, diverses prescriptions (obligations) et préconisations (facultatives) sont décrites dans la note de présentation comme par exemple le renforcement de la protection de la formation arborée et arbustive en place et du fossé existant qui ont fait l'objet d'un recensement tant botanique que faunistique suite à une analyse de la zone AUa1 dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

On peut légitimement s'interroger sur les moyens qui seront mis en œuvre pour assurer la protection de ces milieux naturels et de ceux jouxtant le secteur AUa1, évoquée à plusieurs reprises. La note de présentation ne fait pas état des diverses possibilités qui pourraient être mise en place pour y parvenir. Seule l'OAP prescrit une marge de recul de 8 à 10 m par rapport aux limites séparatives. Mais que se passera-t-il au-delà de la marge située à la limite proche du fossé ?

Sans aller jusqu'à sanctuariser cet espace naturel, il convient de se soucier de la conservation de « la grande qualité environnementale » de ce milieu et des risques de nuisances qu'il encoure tant sonores que physiques, en raison de la proximité immédiate d'une-de nouvelle-s construction-s.

Les marges de recul seront-elles suffisantes pour empêcher des intrusions dans la zone naturelle dont l'accès sera désormais facilité par le projet ? Certaines activités ludiques seront tentantes sur cet espace ouvert et porteront sans nul doute atteinte à la présence de la pie grièche écorcheur observée dans les haies et sensibles aux dérangements ou aux batraciens (salamandres, tritons...) du fossé ?

Sur ce point, l'idée de la traversabilité piétonne vers l'étang peut poser question. Est-il judicieux, si près de la haie et du fossé, zones sensibles, d'encourager une circulation humaine piétonne qui sera d'autant plus dense que le nombre de logements seront importants (causes développées au paragraphe1) ou au pire motorisée, compte tenu des incivilités constatées par ailleurs ? Un exemple se situe non loin de là, où des intrus ont dégradé les abords de l'étang de pêche et ses bâtiments et dont l'accès a dû être bouclé et engillagé. Au regard de ce type de situations, les conclusions de la page 15 considérant que l'augmentation de la hauteur maximale des constructions ne génère pas d'incidence significatives sur le site, le paysage et les milieux naturels laissent pour le moins songeur.

Car il est vrai qu'à ce jour, le rapport des urbains, face à la nature, est plus souvent de l'ordre de la consommation et du loisir que du désir de connaissance de l'environnement et de sa protection. Un effort informatif sur les milieux naturels pourrait être envisagé si cette traversabilité vers l'étang devait être réalisée.

Il ne s'agit pas là d'un discours moralisateur mais bien d'un désir d'anticiper la « délinquance » et le saccage des espaces naturels, si cruciales aujourd'hui pour notre bien-être et la défense du patrimoine environnemental.

3) Quiétude des habitants des environs :

La propriété Mathias avait été acquise en son temps par la Commune pour favoriser le logement des séniors et leur assurer un cadre de vie paisible.

Elle est désormais scindée en deux parties, la maison Mathias proprement dite et un terrain constructible grâce à la transformation d'une partie de la zone naturelle N en zone AUa1 (celle dont il est question ci-dessus).

La maison de 8 logements est actuellement occupée par un public multiple et n'est pas vouée exclusivement aux séniors originaires du village tel que prévu à l'origine.

Pourquoi prétendre vouloir construire des logements supplémentaires (page 5 de de la note de présentation au 2.1.) destinés au même public (personnes âgées désireuses de ne pas quitter le village) alors que la maison qui leur était dédiée est finalement à usage mixte ? Pourquoi prendre prétexte de réserver aux séniors les logements créés par le projet sur cette zone AUa1, adaptés et confortables en mettant en avant un cadre de vie exceptionnel c'est-à-dire « la qualité du site évoluant dans une ambiance calme, à l'écart des nuisances, sans contrainte particulière, tout en bénéficiant d'un environnement de grande qualité ... dans le vaste domaine prairial... d'une grande valeur écologique et paysagère », et sitôt après déclarer (page 7 3^{ème} § du 2.2.), que « l'offre en logements doit concerner toutes les catégories de la population et tous les types de ménage ». N'est-ce pas contradictoire ? L'objectif de modification du PLU, sur ce point, demeure bien confus.

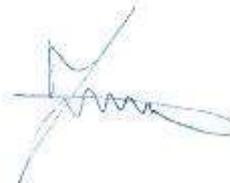
L'augmentation significative du nombre de logements prévus, due à la surélévation des bâtiments (permise par la suppression de l'article 10.3 du chapitre 5 du règlement du PLU), et réservés à tout public laissent présager une situation beaucoup moins idyllique au final d'un point de vue environnemental. (Confère nuisances développées ci-dessus au paragraphe 2).

Dans ces circonstances, la ou les construction(s) pour séniors ne constituerait-ait – elle(s) pas qu'un alibi pour obtenir l'acceptation du projet par une majorité de la population ?

Conclusion : par ces remarques et constatations , je demande

- la conservation de l'article 10.3 du chapitre 5 du règlement du PLU relatif à l'existence de la zone AUa1 et corrélativement à la limitation de la hauteur maximale des constructions à venir à R+1.
- des mesures de protection efficaces des milieux naturels situés à l'arrière de la zone AUa1 actuelle.
- des réponses quant aux contradictions soulevées dans les remarques apportées

Mireille KANZLER

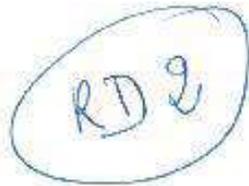


annexe 4

Observations inscrites sur le registre dématérialisé

- RD 2 Groupe Florival Alsace Nature
- RD 3 anonyme
- RD 4 Association Buhl Environnement
- RB 5 M Alain Arnoux
- RD 6 Mme Angèle Corti

L'observation RD 1, envoyée par erreur, ne concernait pas le dossier de Buhl. Elle n'est pas reprise dans le présent document car hors sujet.



Partout où la nature a besoin de nous

Guebwiller, le 17 décembre 2021

Vos réf. : 2021/26 - Groupe local Florival
Siège du groupe : Hôtel de l'Ange - 68500 GUEBWILLER
Suivi par : Hubert MARTIN, pilote du groupe
Tél. : 03 89 76 31 48
Courriel : florival@alsacenature.org
Adresse postale : 71a, rue du Hilsenfürst 68610 LINTHAL
P.J. :
Objet : Enquête publique modification n°1 du PLU de Buhl

Monsieur Michel LAFOND,
commissaire-enquêteur
Mairie
72, rue Florival
68530 BUHL

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Le groupe local Florival de la Fédération Alsace-Nature a l'honneur d'apporter par la présente sa contribution à l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Buhl, avec modification du règlement du sous-secteur AUa1, sis rue du Florival, en vue d'un projet d'habitat localisé section 10, parcelles 135,136 et 137, sur une superficie de 40 ares.

- Après étude des différents documents techniques et avis institutionnels mis à disposition sur le site de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller,
- après la visite sur site d'une délégation de notre association,
- après consultation et expertise des partenaires juridiques et naturalistes,
- après avis formulés par les membres du groupe local Florival, confortés par les orientations des instances régionales,
- après prise en compte des enjeux majeurs d'adaptabilité de notre territoire à l'impact des dérèglements climatiques,

nous formulons les remarques suivantes :

- 1) Nous regrettons que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) ait finalement renoncé, en date du 20 octobre 2021, à soumettre la modification du PLU de Buhl à évaluation environnementale, après avoir pourtant validé cette démarche dans un premier temps, en date du 12 juillet. Une véritable étude d'impact aurait permis de confirmer la continuité écologique des écosystèmes du valton du Murbach sur ces terrains classés à tort en zone AU lors de l'approbation du PLU, le 11 septembre 2017. Outre les espèces sensibles citées en page 13 de la note de présentation, il y a une forte présomption de présence de la Pie-Grièche écorcheur. La haie arborée et arbustive est en outre longée par un fossé qui présente toute la diversité de ce biotope : grenouilles, crapauds, salamandres, tritons...

Nous estimons donc que l'engagement de la CCRG de reclasser en zone naturelle N les 2,2 ares empiétant sur le site Natura 2000 dans le futur PLU ne constitue nullement une garantie crédible pour pérenniser la biodiversité afférente à ces sites sensibles, alors que de multiples nuisances affecteront durablement les parcelles urbanisées (augmentation de la fréquentation humaine, intrusions motorisées, pollutions atmosphériques et sonores, gestion des espaces naturels...).

alsace nature

Groupe Local
Florival

Secrétariat général
8 rue Adèle Riton
67000 Strasbourg
Tél : 03.88.37.07.98
Fax : 03.88.25.52.66
slog@regionalalsacenature.org

www.alsacenature.org

Alsace Nature - Association loi 1901 - www.alsacenature.org - membre de Fédération Alsace Nature - organisme agréé pour l'exercice d'activités publiques
L'association est habilitée à percevoir des taxes et des produits d'équipement. Il n'est jamais tenu pour responsable de ses engagements.

- 2) Nous déplorons vivement qu'en pleine urgence climatique, des collectivités puissent encore persévérer dans des projets néfastes d'artificialisation des terres et ainsi prendre la responsabilité d'augmenter durablement l'imperméabilisation des sols, la prolifération des nuisances environnementales et la surconsommation d'énergies. Ces orientations s'inscrivent par conséquent en flagrante contradiction avec l'impérative nécessité de réduire drastiquement les gaz à effet de serre et de renoncer à l'accaparement des espaces naturels.

Nous sommes convaincus que seules les modifications de PLU permettant de répondre à l'urgence climatique par une gestion locale plus vertueuse, en cohérence avec les impératifs de la transition écologique et de la sobriété économique, devraient aujourd'hui être tolérées et encouragées. Or, dans ce cas, cette modification conforte hélas la destination d'urbanisation affichée par le PLU et amplifie encore davantage l'impact visuel par une forte dégradation paysagère.

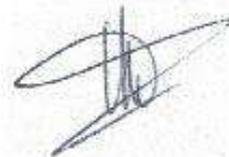
En vertu de ces observations, nous demandons à Monsieur le Commissaire Enquêteur :

- d'émettre un avis négatif au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Buhl, portant sur le règlement du sous-secteur AUa1, en raison de l'inadéquation de ce projet foncier avec les impératifs climatiques, naturalistes et paysagers ;
- de préconiser le classement des parcelles 135, 136 et 137, section 10, en zone naturelle N avec classement Natura 2000, en prolongement des parcelles 151 à 157, afin de favoriser la sauvegarde de la biodiversité et de permettre cette continuité écologique qu'illustre bien la cartographie publiée en page 13 du dossier conçu par l'ADHAUR.

« Alsace Nature Florival » sait pouvoir compter sur l'écoresponsabilité de tous les acteurs publics engagés au service de l'intérêt général de notre « maison commune » Terre : car l'urgence climatique est l'affaire de tous et de chacun, sans trêve et sans répit, ici et maintenant, pour l'avenir des Générations Futures et pour la survie de la Planète. Nul ne pourra plus se réfugier dans le déni et dans l'inaction.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, nos plus respectueuses salutations écocitoyennes.

Pour le groupe local Florival d'Alsace Nature :
Hubert MARTIN, pilote-animateur



RD3

NE MASSACREZ PAS NOTRE NATURE





RD 4

Association « BUHL ENVIRONNEMENT »
à
Monsieur le Commissaire-enquêteur

Objet : enquête publique sur la modification du PLU de Buhl.

Buhl, le 2 janvier 2022.

L'association « Buhl Environnement » a pour vocation la promotion et la sauvegarde du patrimoine urbain et naturel de Buhl afin d'assurer à chacun un milieu de vie propice à son épanouissement.

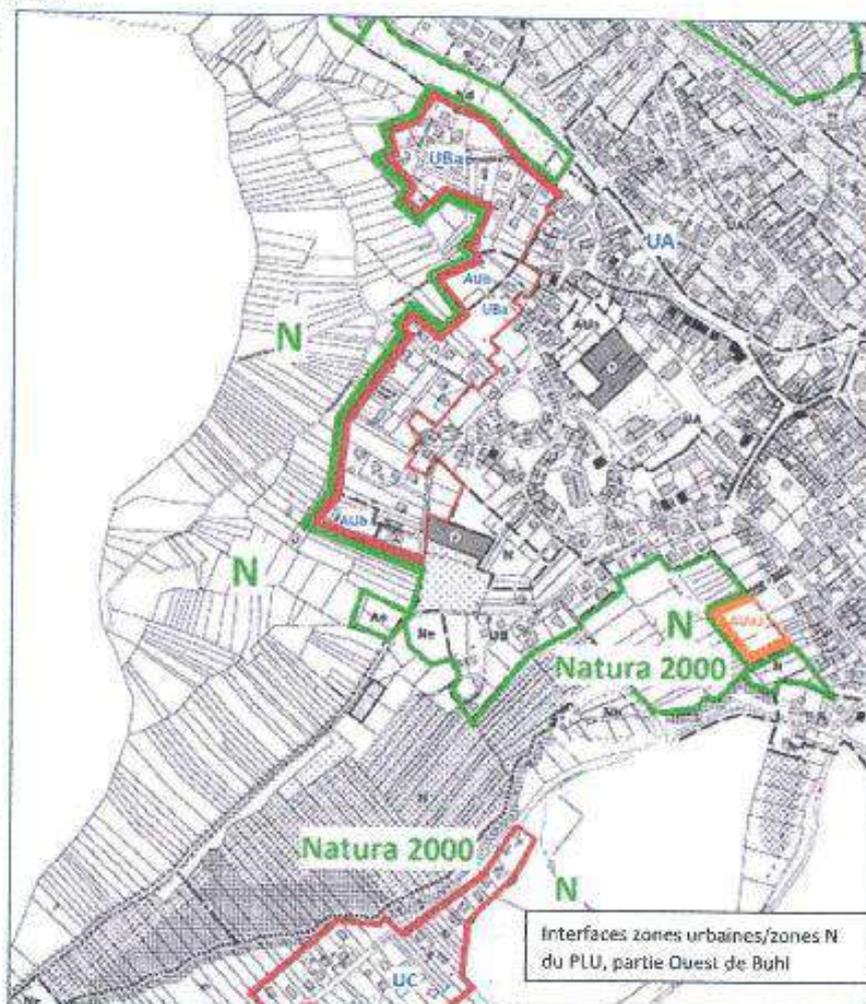
À ces fins elle vous soumet les observations suivantes concernant la modification du règlement du PLU.

PARTIE 1 : PRÉSERVER LA TRANSITION HARMONIEUSE.

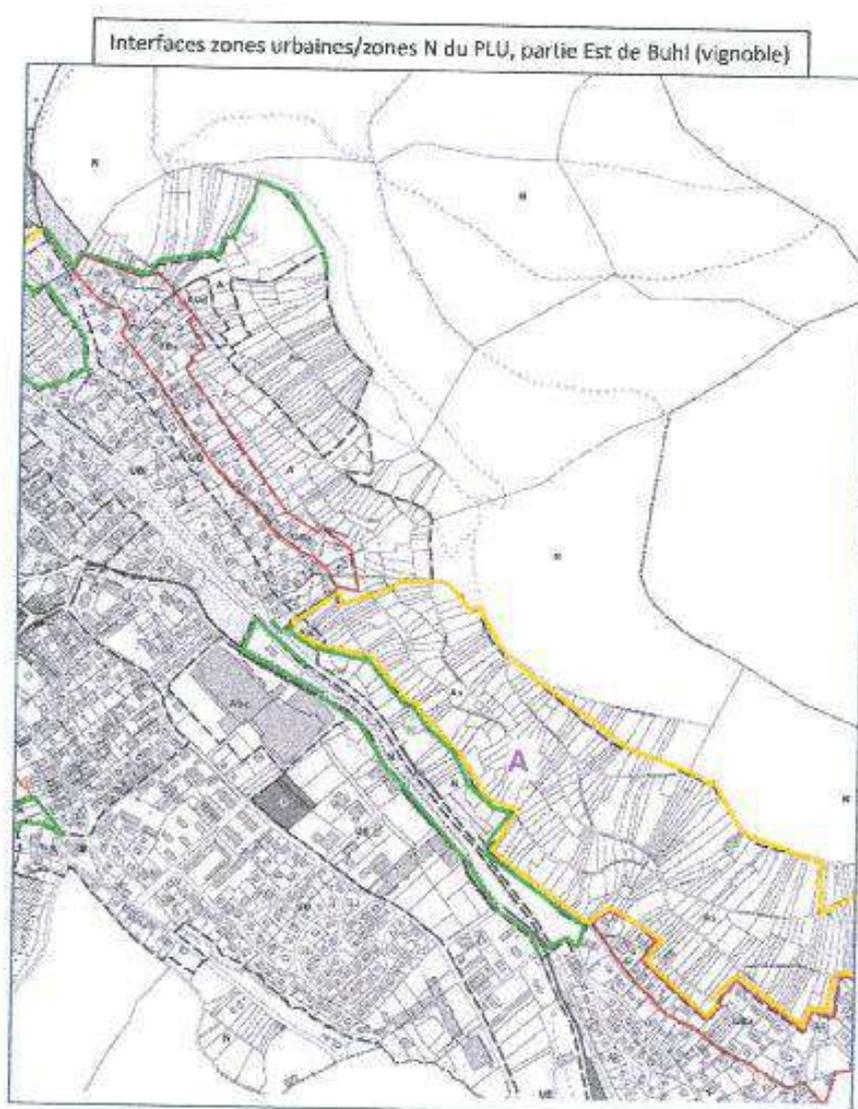
À Buhl, dans tous les secteurs à proximité immédiate d'espaces naturels remarquables, hauteurs et nombre de niveaux des constructions inscrits au règlement du PLU garantissent une interface douce entre le centre urbain et son environnement naturel.

À cet effet et à dessein, dans ces zones « tampons », le règlement actuel du PLU fixe la hauteur maximale des constructions à 10 mètres, 7 m à l'égout du toit et 5 m à l'acrotère. Ces limitations sont imposées en :

- zones UBa et Aub, proches des vergers et prairies au pied du Demberg ;
- zone UC le long de l'espace Natura 2000, de chaque côté de la route de Murbach et de la rue du Rimlishof ;
- zones UBa en bordure du vignoble depuis l'ancienne carrière jusqu'à l'Appenthal (carte page suivante).



1



En outre, d'exigeantes limitations d'emprise au sol des constructions, entre 20% et 50% de la superficie des terrains en UC, AUa, AUb et AUd, sont de nature à renforcer la transition harmonieuse.

C'est pourquoi, l'actuelle zone AUa1 jouxtant un secteur Natura 2000 et proche d'une zone humide remarquable, reconnue par le SAGE de la Lauch, ne doit donc pas faire exception.

La suppression de l'article 10.3 du chapitre 5 du règlement du PLU ne serait donc pas cohérente avec ce que reconnaît la CCRG dans sa note de présentation de la modification du PLU en page 5, affirmant que la zone AUa1 constitue « une transition avec le vaste domaine prairial qui occupe le fond du vallon du Murbach d'une grande valeur écologique et paysagère ».

En conséquence, nous n'admettons pas que soit supprimé, dans le chapitre 5 du règlement du PLU, l'article 10.3 qui limite actuellement à R+1 le nombre de niveaux constructibles en zone AUa1.

PARTIE 2 : ABSENCE D'ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE

Contrairement à l'avis de la MRAE, une étude environnementale se justifie par le biotope et les espèces sensibles présents le long des parcelles 135, 136 et 137 concernées par la demande de modification.

Des constructions au bord de la haie arborée rendraient caduc l'objectif principal de la zone Natura 2000 qui consiste à préserver l'habitat de la Pie-grièche écorcheur parmi d'autres espèces sensibles (Faucon crécerelle, Pic cendré,...)

D'autre part, le fossé au cœur de la haie arbustive sert à la reproduction de plusieurs batraciens protégés, en particulier le triton et différents crapauds. La salamandre, quant à elle, est présente à côté.

Comment peut-on penser que la densification de l'habitat dans cette zone ne va pas fortement perturber cette biodiversité ?

PARTIE 3 : UNE MODIFICATION EN CONTRADICTION AVEC L'ARTICLE 2.2 DU CHAPITRE 5

La modification de l'article 10 du chapitre 5 du règlement du PLU est en contradiction manifeste avec l'article 2.2 :

« Dans les secteurs AUa, AUb et le sous-secteur AUa1, les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux, d'artisanat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et **une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site [...] »**

L'insertion « satisfaisante » de la zone AUa1 dans un espace naturel sensible avait expressément été la volonté de la Commission d'urbanisme de la commune de Buhl qui a piloté l'élaboration du PLU.

Dans le règlement du PLU, elle a été traduite par l'ADAUHR en termes de niveaux limités à R+1 (« 2 niveaux droits en cas de toit plat et 1 niveau droit et un niveau sous comble en cas de toiture en pente »).

Cette limitation à R+1 a été validée par les personnes morales associées (DDT, MRAE, PNRBV, SCOT, Chambre d'agriculture, ...) et finalement approuvée par le Conseil municipal de Buhl en septembre 2017.

Aujourd'hui, on prétend poursuivre le même objectif mais, paradoxalement, l'on en supprimerait le moyen essentiel en abrogeant l'article 10.3 du chapitre 5 du règlement du PLU.

Conséquences :

- Seule limitation dans l'article 10 modifié, la possibilité de construire jusqu'à 12 mètres augmenterait la densité de l'habitat et donc la population résidente avec ses effets néfastes dans cette zone fragile. Parmi d'autres, des nuisances provoquées par la circulation automobile.
- L'intégrité paysagère en serait irrémédiablement affectée.
- Les corridors écologiques seraient menacés alors que les trames vertes et bleues imposées par la loi « Climat et résilience » sont en voie d'être prises en compte dans le PLU intercommunal déjà en cours d'élaboration, en particulier son Plan d'Aménagement et Développement Durable sur le point d'être mis en délibération au Conseil communautaire de la CCRG.

PARTIE 4 : DES JUSTIFICATIONS INFONDÉES OU CONTESTABLES

4.1 La note de présentation, en page 8, affirme que la construction sur les terrains classés AUa1 répond à « des besoins immédiats, à la nécessité d'assurer la vitalité communale dans un avenir proche selon un phasage du développement de l'urbanisation ».

Cette assertion n'est pas pertinente puisque les besoins en espaces constructibles et de logements sont estimés et actés dans le Plan Local de l'Habitat en cours d'approbation. C'est le PLH qui en fixe le phasage des réalisations pour les prochaines années. Dans un second temps, le Plan d'urbanisme intercommunal les intégrera dans ses orientations, zonage et règlement.

En conséquence, il est donc prématuré de fonder la modification du PLU de Buhl sur un tel motif. Tenter de prendre de vitesse la procédure du PLUi n'est pas conforme non plus aux impératifs du SRADDET Grand Est.

4.2 Si le projet de modification du règlement soumis à l'enquête publique émane de la CCRG, c'est toutefois la Commune de Buhl qui en a fait la demande.

- Les procès-verbaux du Conseil municipal de Buhl du [9.6.21](#) (page 52) et du [8.12.21](#) manifestent explicitement la volonté de la Commune de « fixer la constructibilité à R+2 » au lieu de R+1 actuellement en vigueur.

Pourtant, la modification du PLU exposée dans l'enquête publique ne reformule plus cette demande, passant sous silence toute référence au nombre de niveaux et ne conservant que la hauteur maximale de 12 m (articles modifiés 10.1 et 10.2). Ce qui ouvre la porte à un nombre de niveaux supérieur à R+2. Une imprécision qui ne peut être tolérée dans un règlement d'urbanisme.

- Par ailleurs, même si la demande de modification émanant de la CCRG ne l'indique pas, on sait pourtant que l'objectif originel n'est pas de répondre à des besoins de logements, mais de pallier le « risque pour l'investisseur » et lui garantir l'amortissement de son investissement en autorisant des constructions à 3 niveaux au lieu de deux.

Les procès-verbaux du Conseil municipal du [9.6.21](#) et du [8.12.21](#) l'attestent sans équivoque.

Extrait du [Procès-verbal de la séance du Conseil municipal de Buhl du 8.12.21](#), pages 100 et 101 :

« [...]

- La commercialisation d'un investissement de 15 à 20 logements présentera un risque pour l'investisseur ; [...]

- La limitation de la hauteur de construction à R+1 (rez de chaussée + un niveau) est rédhibitoire car non amortissable en termes d'investissement. Une modification du PLU a été demandée à la CCRG en vue de répondre à la possibilité de fixer la constructibilité à R+2. La procédure est en cours qui devrait aboutir, en principe, au 1er trimestre 2022 [...]

Sur la base de ces informations, la municipalité, lors de sa réunion du 26 mai 2021, a décidé de scinder l'opération en deux phases :

- Cession de la maison Mathias dans un premier temps ;

- Poursuite de la recherche d'investisseurs potentiels pendant la période à courir jusqu'à la modification du PLU.

En conséquence, un arpentage scindant la propriété en deux parties a été réalisé prévoyant d'attribuer environ 13 ares à la maison Mathias, afin de maintenir un espace vert conséquent derrière l'immeuble et la création d'une surface viabilisable avec son accès depuis la rue du Florival, d'une surface d'environ 60 ares. [...]

D'un point de vue éthique, cette logique financière est inadmissible : une collectivité publique n'a pas à sacrifier un environnement naturel, reconnu remarquable, au profit de spéculations privées.

4.3 En page 7 de la note de présentation, la modification du PLU est motivée ainsi : « [...] répondre à une demande sociale en termes de logements [...] ».

À maintes reprises, la Commune de Buhl a exprimé son intention de réserver exclusivement la zone AUa1 à des logements pour séniors.

Mais, en contradiction avec cet objectif initial, la modification projetée aujourd'hui par la CCRG s'en écarte en élargissant l'habitat dans cette zone à « toutes les catégories et tous les types de ménages ».

CONCLUSION :

Entourée sur trois côtés par une zone naturelle du PLU, la « percée frontale » de la zone AUa1 menace aujourd'hui déjà Natura 2000.

Supprimer l'article 10.3 du règlement du chapitre 5 du PLU, augmentera la densité de l'habitat, amplifiera les risques et provoquera une rupture de l'équilibre de l'interface harmonieuse entre le centre urbain et l'espace naturel environnant Buhl.

La motivation mercantile invoquée par la Commune n'est pas acceptable en regard des risques évoqués ci-dessus.

Celle de la nécessité et de l'urgence de disposer de terrains constructibles n'est pas recevable non plus puisque la problématique est aujourd'hui de la responsabilité de l'intercommunalité qui a déjà engagé l'instruction du PLH et du PLUI.

La destination « sociale » de l'habitat sur cette zone AUa1 apparaît confuse voire contradictoire avec les orientations communales maintes fois affirmées.

En conséquence, nous estimons que la suppression de l'article 10.3 du chapitre 5 du règlement du PLU de Buhl n'est pas recevable et nous vous demandons de conclure l'enquête publique par un avis défavorable.

Pour l'association « BUHL ENVIRONNEMENT »,

Le Président

R.D 5

Buhl, le 30 décembre 2021

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

L'enquête publique porte sur la modification des règles de hauteur pour les futures constructions logements pour seniors derrière la maison Mathias

Cette modification porte sur la possibilité de construire avec un niveau supplémentaire et une hauteur maximale de maximum de 12m qui apporterait plus de possibilités de logements.

En tant que voisin directement concerné sur la partie arrière de mon terrain, parcelle 104, je suis particulièrement impacté par ce projet.

Avec une hauteur de 12 mètres, la distance minimale des futures constructions par rapport à la limite séparative de ma propriété devra être de 6 mètres, soit la hauteur divisée par 2.

Cette distance me cachera très certainement de la vue actuelle vers la nature.

Par ailleurs, les passages et la circulation sur la future route d'accès entre ma parcelle 104 et la maison Mathias pour accéder à la zone AUA1 auront très certainement des conséquences directes sur mon habitation.

En effet, lors des travaux de construction, les passages des gros véhicules risquent d'affaiblir les fondations très anciennes de ma maison. De même que la circulation des véhicules des futurs locataires, c'est-à-dire en moyenne deux ou davantage automobiles par foyer.

Ces futurs travaux m'inquiètent donc fortement en raison d'inévitables préjudices et nuisances pour ma propriété.

Par ailleurs, les futurs locataires auront besoin de places de parking avec un minimum de 2 places par logement. Ces emplacements se trouveront probablement à proximité de ma parcelle 104 qui, jusqu'à présent est une zone verdoyante.

De plus, ces logements seront-ils réellement destinés uniquement à des seniors ?

A ce jour, alors que notre vallée dispose déjà de nombreux logements seniors, est-il bien judicieux d'envisager un tel projet ? Correspond-il aux véritables attentes et demandes de nos seniors ?

Il n'est donc pas exclu que des occupants ne soient pas des seniors, mais d'autres catégories de locataires attirés par des promoteurs cherchant avant tout à rentabiliser leur investissement.

En ces périodes d'inquiétudes sur l'évolution climatique, on peut fortement s'interroger sur l'impact de cette zone ainsi que sur son proche environnement calme et naturel.

Finalement, il est très regrettable que l'élévation du nombre de niveaux de construction vienne mettre en péril cet environnement naturel qu'il nous faut impérativement préserver pour le bien-être futur de notre commune.

Alain ARNOUX
51, rue Florival
68530 BUHL

R D G

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

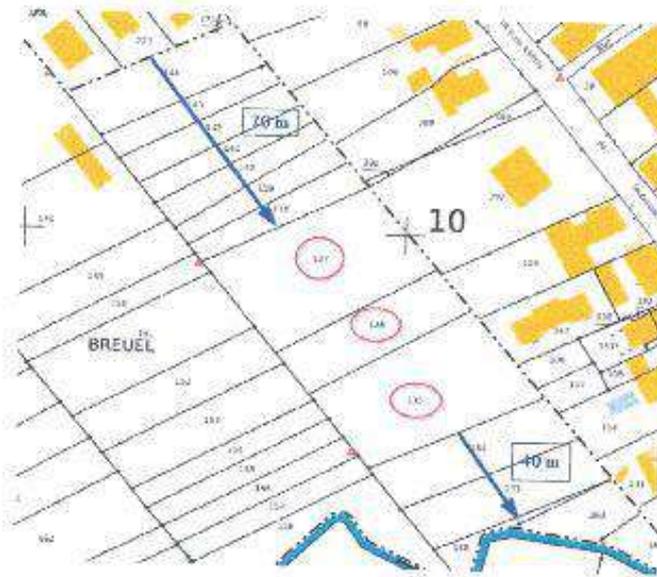
La modification N° 1 du PLU de la Commune de BUHL qui consiste à augmenter la surface admise au sein d'un projet d'habitat situé rue Florival à l'arrière de la Maison Mathias appelle de ma part les observations suivantes :

La vue qui s'offre au promeneur ou à toute autre personne depuis l'Eglise Saint Jean-Baptiste près du Monument aux Morts est une des plus remarquables de la vallée.

Elle embrasse un vaste horizon avec en ligne de mire les belles proportions d'un vignoble qui s'étend de BUHL aux confins de la commune de GUEBWILLER.

Cette vue ne présenterait pas ce caractère remarquable s'il n'y avait pas, au premier plan, la présence de pâturages, de prairies, de facture de lisières de la zone NATURA 2000 qui épousent harmonieusement la limite urbanisée.

Dans le cas du projet soumis à enquête publique, le site prévu pour de l'habitat individuel et collectif, s'exposera indéniablement à notre regard depuis ce belvédère, car bien que très proche du centre-ville, il est situé en dehors de l'enveloppe urbaine, en saillie de la *façade patrimoniale du bourg*. (voir extrait)



Si sa situation est, il est vrai, *discrète de l'intérieur de l'agglomération*, elle ne l'est, indiscutablement pas, depuis le Petit Montmartre Buhlois.

Prétendre que ce projet n'est que " *punctuellement perceptible* ", comme il est dit dans la Note de présentation, page 13, est faux, le boisement de faible largeur en bordure du site n'est pas suffisamment dense et sert au mieux de brise vent.

Son impact visuel sera de toute évidence notable et le changement de gabarit d'une des constructions, la plus importante, ne fera qu'accroître cet impact.

Je demande donc que ce projet puisse s'intégrer le plus harmonieusement possible dans son environnement paysager et dans le patrimoine bâti préexistant eu égard, également, aux proches riverains qu'ils privent d'une vue dégagée.

Dans ce cas, il serait souhaitable de créer sur ce site une ambiance paysagère qui ne se résumera pas à un *front végétalisé* ou à *renforcer la protection de la formation arborée et arbustive en place et du fossé existant et à privilégier les essences locales fruitières ou feuillus*, mais de veiller à l'organisation d'espaces arborés et arbustifs avec des critères de qualité et d'exigence et de recourir à ce que l'on appelle de l'architecture végétale.

Quant aux prescriptions architecturales proprement dites pour ce projet d'habitat que je qualifie de « sensible », il n'est fait mention dans aucun document de : volume, toitures, traitement des ouvertures, de couleur à respecter sauf à voir le règlement du PLU qui est de portée très générale.

Je souhaiterais rappeler ce que dit la Loi :

L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt »

Puisse ce projet qui est un enjeu majeur en terme d'insertion paysagère être en adéquation avec ce que dit la Loi !

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à mes observations, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à ma parfaite considération.

Angèle Corti

Communauté de Communes de la région de GUEBWILLER

annexe 5

Enquête Publique

relative au projet de modification n°1 du

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

de la commune de BUHL

*Prescrite par arrêté de M le Président de la communauté de
communes de la région de Guebwiller
du 24 novembre 2021 au 5 janvier 2022*

Procès-Verbal de Synthèse

J'ai été désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 12 juillet 2021 en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique sur le projet de modification numéro 1 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Buhl (Haut Rhin). Si les procédures du PLU initial ont bien été menées par la commune de Buhl, la compétence urbanisme est revenue depuis à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CPRG dans la suite du texte).

A l'issue de l'enquête j'ai procédé à la rédaction du présent Procès-Verbal. Les réponses du maître d'ouvrage aux contributions ou à mes interrogations seront introduites dans mon rapport.

1 Le déroulement de l'enquête

Je n'ai remarqué aucune anomalie durant le déroulement de l'enquête que ce soit en termes d'affichages (au siège de CPRG et en mairie de Buhl), de mise à disposition du dossier (physiquement au siège de la CPRG et en mairie ou électroniquement sur le site du registre dématérialisé et sur celui de la CPRG).

Je signale simplement deux points à mon sens anecdotiques ;

- La veille de l'ouverture de l'enquête le dossier avait disparu du site de la CPRG mais remis en place dès 8h30 le 24 novembre. Ceci m'a été signalé par le gestionnaire du dossier à la CPRG qui a remédié immédiatement à l'anomalie mais e fait avait été remarqué aussi par une contributrice
- Le jour de l'ouverture de l'enquête j'ai constaté que la mention de l'enquête publique (et le lien vers le dossier sur le site de la CPRG) n'était pas directement visible sur le site communal et j'ai exprimé le souhait d'améliorer l'information. Il y a été remédié très rapidement et de la meilleure façon.

La participation du public a été réelle puisque si le registre au siège de la CPRG est resté vierge d'annotations, celui en mairie en comporte 7 (dont trois documents annexés). Le registre dématérialisé a bien joué son rôle puisque le site a reçu plus de 300 visites et que 6 contributions y ont été déposées. En réalité seules 5 sont réellement à prendre en compte, la première résultant d'une erreur d'adressage concernait un dossier du département de la Loire ce dont a bien convenu l'auteur que j'avais informé de son erreur.

2 Les observations du public

Les observations seront numérotées RBxx pour celles figurant sur le registre en commune de Buhl et RDxx pour celles déposées sur le site du registre dématérialisé.

RB 01 Mme Corti

Son message est plus le témoignage de son passage qu'une réelle contribution. Elle signale cependant l'anomalie constatée un temps sur le site de la CCRG et mentionnée précédemment. A noter également qu'elle semble avoir découvert lors de l'entretien que la zone n'allait pas accueillir exclusivement des personnes âgées. Son réel avis figure sur le registre dématérialisé n° RD 06

RB 02 Mme R Wirthl

Mme Wirthl indique que l'augmentation de la hauteur des constructions autorisées entraînera une augmentation du nombre de logements, qu'ils ne pourront certainement pas être à la seule disposition des personnes âgées et que les nuisances liées à la circulation, au stationnement seront fortement augmentées. Elle signale aussi des difficultés à venir dans la gestion des eaux pluviales. Elle parle de l'inutilité du projet.

RB 03 Mmes Marie Thérèse Studer, Gisèle Alessandrelli, Esther Widmer, Jeanine Herr, Elmira Guadagnoli et Ms Jean Paul Klein, Marcel Oberlé

Il s'agit d'une démarche collective de sept résidents de la maison Mathias qui pensent que le changement de hauteur prévu va boucher la vue et diminuer l'ensoleillement sur la façade ouest. Comme pour la contribution précédente, l'augmentation du nombre de logements augmentera les nuisances liées au trafic.

RB 04 M Aldo Pedetti et RB 06 M Raymond Riethmuller

Par des contributions assez similaires les deux intervenants font part de leur intérêt à la réalisation de ce projet car ils se trouvent dans la situation où, dans un futur assez proche, ils aimeraient pouvoir quitter leur logement actuel (trop grand et/ou malcommode) pour un habitat plus petit et de plain-pied

RB 05 M Pierre-Luc Tischmascher

M Tischmascher, est éleveur et exploite, en location, les terres contiguës à la zone soumise à enquête, côté ouest vers l'étang et le vallon. Tout en admettant l'idée d'un cheminement possible entre la rue du Florival et l'étang, il conteste la rédaction qu'il pense nouvelle dans l'OAP qui évoque « une transversalité piétonne vers l'étang à préserver ». Il affirme que ce cheminement n'existe pas sur ses terres (ni cadastralement ni par un usage répété) et qu'il ne peut être créé au détour d'une modification du PLUi.

Je pense qu'il s'agit d'un malentendu lié à une rédaction trop imprécise du texte de l'OAP. Elle ne peut d'abord concerner que le territoire où l'OAP s'applique. Il doit

s'agir de garder la possibilité sur la zone impactée par la modification de garder un tracé pour avoir la possibilité ultérieurement de réaliser un bouclage vers l'étang mais je pense que c'est à la puissance publique et non à l'aménageur de définir le « point de sortie » car cela a des conséquences sur des terrains d'autrui.

RB 07 Mme Mireille Kanzler

Mme Kanzler s'oppose à la modification prévue en mettant en avant les arguments suivants :

- Il y 4 ans le PLU de Buhl avait limité dans ce secteur AUa1 les constructions à R+1 afin d'« opérer une transition avec le vaste domaine prairial qui occupe le fond de vallon du Murbach d'une grande valeur écologique et paysagère ». Pourquoi cette notion de « transition » disparaît elle, si ce n'est, écrit-elle, pour majorer les rentrées financières de la commune et la marge du promoteur lors des opérations de vente du terrain et des logements.
- Elle s'interroge sur les moyens qui seront utilisés pour respecter les prescriptions de protections des éléments naturels inscrites dans l'OAP et sur l'efficacité de la zone de recul. Elle évoque aussi les risques de pénétration du milieu naturel au-delà du secteur (vers le vallon) et notamment sur les conséquences de la « transversalité piétonne ».
- Elle indique que la propriété Mathias a été acquise en son temps par la commune pour favoriser le logement des seniors et leur assurer un cadre de vie paisible. Cependant la maison n'est pas actuellement occupée que par des seniors. Elle pense donc que parler du logement des personnes âgées est un alibi pour faire passer un banal projet de construction.

RD 01 M Adrien Mandat Grancey

Pour mémoire cette contribution ne concernant pas le sujet de l'enquête

RD 02 Groupe local Florival de la Fédération Alsace Nature

Sous la signature de son président, le groupe regrette vivement que la MRAe n'ait finalement pas demandé la production d'une évaluation environnementale sur les conséquences du projet. Il affirme que le milieu est riche, est un biotope d'accueil de la pie grièche écorcheur et que le fossé qui fait limite abrite aussi des espèces très diversifiées.

Le groupe conteste aussi la poursuite de l'artificialisation du milieu naturel alors que le sujet de l'urgence climatique est prégnant et demande à la fois l'abandon de la modification mais aussi le retour de cette zone en classement N avec extension de la zone Natura 2000.

RD 03 déposée anonymement

Une seule photo du site, barrée d'une croix rouge, et accompagnée de la mention « Ne massacrez pas notre nature ». expose clairement non seulement une opposition au projet mais sans doute plus largement une opposition à toute

construction sur le site.

RD 04 Association Buhl Environnement

L'association explique que sur l'ensemble du PLU de la commune, des règles ont été fixées sur les hauteurs de bâtiments avec l'objectif d'assurer une transition entre le milieu naturel et le bâti. C'est actuellement le cas sur la zone AU1a, la modification créerait une exception qui n'a pas lieu d'être. C'est de plus en contradiction avec le texte page 5 de la note de présentation qui parle de ce secteur comme précisément d'une zone de transition.

Elle conteste également l'absence d'une étude environnementale qui aurait mis en évidence l'importance de ce secteur pour la zone Natura 2000 et les espèces qu'elle protège ainsi que l'importance du fossé.

Sur la transition toujours, mais en termes réglementaires, elle considère qu'il y a contradiction entre l'article 2.2 du règlement du PLU qui parle « d'une insertion satisfaisante dans le paysage environnant » et l'augmentation des hauteurs de bâtiments constructibles. Le PLUi en cours d'élaboration doit prendre en compte des trames vertes et bleues et l'association semble sous-entendre que ce secteur en ferait partie.

L'association conteste que l'ouverture à la construction correspondent à des besoins immédiats car c'est au PLH, en cours de finalisation, d'en décider. S'appuyant sur une délibération récente (8 décembre 2022) du conseil municipal de Buhl, elle s'insurge sur le fait que le but de la manœuvre est de « pallier le risque pour l'investisseur » et qu'« une collectivité publique n'a pas à sacrifier un environnement naturel... au profit de spéculations privées ».

RD 05 M Alain Arnoux

Voisin direct du projet, il s'inquiète de ses conséquences tant sur sa maison (trafic de véhicules lourds à proximité immédiate de sa propriété ancienne), que sur les nuisances à l'usage (plus de trafic automobile, de parkings et une hauteur qui conduira certainement à un obstacle sur la vue vers le vallon). Il conteste la nécessité de construire pour des seniors car il y a d'autres projets dans la vallée. Il conclut en demandant de préserver ce milieu naturel.

RD 06 Mme Angèle Corti

Mme Corti aborde le sujet « paysage », en insistant sur le point de vue de l'église d'où l'aménagement sera très visible car « en dehors de l'enveloppe urbaine, en saillie de la façade patrimoniale du bourg ». « L'impact visuel sera de toute évidence notable et le changement de gabarit d'une des constructions, la plus importante, ne fera qu'accentuer cet impact.

Elle demande que l'intégration soit la plus harmonieuse possible, de créer une ambiance paysagère.

Elle signale cependant que le document ne mentionne aucune prescription architecturale.

3 Les questions du commissaire enquêteur

- **L'information des habitants** Plusieurs des interlocuteurs qui sont venus aux permanences ou qui ont contribué à l'enquête semblaient découvrir que le projet n'était pas uniquement destiné aux personnes âgées. Il serait bien de préciser quelle communication a été menée avant le lancement de la procédure d'enquête
- **La vente de la maison Mathias** J'ai découvert à la lecture de deux contributions début janvier que la commune a cédé récemment la maison Mathias. J'aurais apprécié d'en être informé directement d'autant que depuis la décision j'ai tenu deux permanences en mairie de Buhl et que lors de la dernière j'ai rencontré M le Maire. La délibération mentionne que les acheteurs se sont engagés à « maintenir la vocation sociale des locations à destination d'un public âgé ». Je serais intéressé de connaître le type de garanties qu'ont pu apporter à la commune les nouveaux propriétaires. Certes la gestion de la maison Mathis ne relève pas de l'enquête mais comme il est question d'artificialiser un milieu naturel au moins bucolique pour construire des locaux dédiés, il convient de s'assurer que d'autres ne sont pas détournés de leur objet dans le même temps. Quelle conséquence sur le projet d'aménagement dont l'accès est prévu par la propriété en question ?
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont suffisamment générales pour permettre beaucoup de choses : Ne pourrait-on pas préciser la part de logements en individuels indépendants (logements accolés par exemple) et celle en immeuble ? Comment l'occupation du terrain est-elle envisagée notamment que devient la bande de 10m en bordure de fossé (parking ou non, espace vert collectif ...) Je serais très intéressé par la communication d'un schéma d'aménagement même provisoire qui aurait pu être imaginé car les surfaces sont réduites.
- **Les OAP toujours**, prévoient comme prescription (donc obligatoire) le renforcement de la protection de la formation arborée et arbustive en place et du fossé existant. Quels moyens pour faire respecter ces directives, un espace boisé à conserver... ? Même question pour les quelques beaux arbres situés sur le terrain et qu'il est simplement préconisé de maintenir. L'utilisation de mesures réglementaires de protection est-elle envisagée ?
- **L'urgence de la démarche** : De quels éléments en termes d'habitat la CPRG dispose-t-elle pour décider le lancement maintenant de cette modification du PLU de Buhl alors que les études du PLUi avancent ?
- **Impact environnemental** La MRAe a dispensé de la production d'une évaluation environnementale. Elle aurait pourtant été fort utile car le dossier

est muet sur le sujet et certains contributeurs font presque de ces 3 parcelles le nec plus ultra de la biodiversité. J'ai cherché dans le dossier du PLU de 2017 mais il est lui aussi indigent sur le sujet (à l'exception des zones Natura 2000). Ceci est d'autant plus vrai que l'on travaille là à toute petite échelle, à la parcelle et que les termes très généraux ne sont d'aucune utilité. Existe-t-il par hasard d'autres contributions naturalistes sur ce bas de vallon ?

- Enfin la disparition de la **notion de « transition »** a été évoquée par plusieurs contributeurs. J'attacherais du prix à connaître l'argumentaire qui conduit à conférer à ces quelques parcelles une deuxième exception (après celle de la constructibilité inscrite au Plu actuel car c'est une excroissance du tissu urbain environnant).

Fait à Eguisheim le 9 janvier 2022



Michel LAFOND
Commissaire Enquêteur

PJ : Liste des observations « papier »
Liste des observations sur le registre dématérialisé

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°1

annexe 6

Buhl



**Enquête publique
Mémoire en réponse**

Janvier 2022

Rappel du contexte de l'enquête publique

Par arrêté du 26 octobre 2021, le Président de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Buhl.

A cet effet, Monsieur Michel LAFOND, Ingénieur Général du Génie Rural des Eaux et Forêts retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

L'enquête publique unique s'est déroulée durant 43 jours consécutifs à compter du mercredi 24 novembre 2021 au mercredi 5 janvier 2022.

Le présent document contient les réponses de la Commune aux demandes exprimées par les particuliers lors de l'enquête et aux interrogations du Commissaire-enquêteur. Les demandes du public ont été exprimées sous forme d'observations inscrites au registre dématérialisé, de lettres et de courriels. Elles sont synthétisées dans le cadre du présent mémoire en réponse.

La procédure de modification du P.L.U. a pour seul objet le reclassement du sous-secteur AUa1 en secteur AUa afin de permettre l'optimisation du gisement foncier que représente le périmètre considéré. Il s'agit de faire évoluer la règle de hauteur de deux niveaux à 12 mètres au maximum afin de créer les conditions à la mise en œuvre d'une opération d'habitat proposant une offre diversifiée en logements.

1. Observations et remarques des particuliers

Registre dématérialisé

1.1. Groupe local Florival de la Fédération Alsace-Nature

Sont évoqués, d'une part, les impératifs généraux liés à l'urgence climatique nécessitant de renoncer au projet d'urbanisation du périmètre concerné. D'autre part, est mentionnée l'enjeu écologique majeur que constitue le secteur AUa1, s'agissant notamment de présence probable de la Pie-Grièche écorcheur, justifiant une évaluation environnementale. Il est demandé le reclassement en zone N des parcelles 135, 136, 137 sur lesquelles porte la présente procédure de modification du P.L.U. et leur intégration à la zone Natura 2000 contigüe.

1.2. Association « BUHL ENVIRONNEMENT »

L'association explique que sur l'ensemble du PLU de la Commune, des règles ont été fixées sur les hauteurs de bâtiments avec l'objectif d'assurer une transition entre le milieu naturel et le bâti. C'est actuellement le cas sur la zone AU1a, la modification créerait une exception qui n'a pas lieu d'être. C'est de plus en contradiction avec le texte page 5 de la note de présentation qui parle de ce secteur comme précisément d'une zone de transition.

Elle conteste également l'absence d'une étude environnementale qui aurait mis en évidence l'importance de ce secteur pour la zone Natura 2000 et les espèces qu'elle protège ainsi que l'importance du fossé.

Sur la transition toujours, mais en termes réglementaires, elle considère qu'il y a contradiction entre l'article 2.2 du règlement du PLU qui parle « d'une insertion satisfaisante dans le paysage environnant » et l'augmentation des hauteurs de bâtiments constructibles. Le PLU en cours d'élaboration doit prendre en compte des trames vertes et bleues et l'association semble sous-entendre que ce secteur en ferait partie.

L'association conteste que l'ouverture à la construction correspondent à des besoins immédiats car c'est au PLH, en cours de finalisation, d'en décider. S'appuyant sur une délibération récente (8 décembre 2022) du conseil municipal de Buhl, elle s'insurge sur le fait que le but de la manœuvre est de « pallier le risque pour l'investisseur » et qu'« une collectivité publique n'a pas à sacrifier un environnement naturel... au profit de spéculations privées ».

Réponses de la Commune de Buhl

➤ Orientation d'Aménagement et de Programmation

Il est suggéré de compléter l'OAP associée au sous-secteur AUa1, reclassé secteur AUa, par une prescription visant la non-artificialisation et la non-imperméabilisation de la bande de terrain en limite Ouest du périmètre attenante à la zone N, correspondant à la marge de recul de 10 mètres. Ce périmètre restera réservé aux jardins ou aux potagers (pas de cabane, de parking, de voirie, piscine, etc...). Ces règles seront intégrées au règlement du permis d'aménager.

Par ailleurs, en matière de trame verte, l'OAP renforce la haie champêtre associée au fossé.

Ces mesures auront pour conséquence la constitution d'une continuité naturelle secondaire, reliée au cortège végétal du Murbach, venant enrichir la trame verte et bleue locale. Dans ces conditions, en étoffant les mesures d'accompagnement, la Commune s'inscrit dans une démarche dynamique qui vise à promouvoir le développement de la biodiversité à l'occasion de toute opération d'aménagement. Le P.L.U.i., en cours d'élaboration, entérinera ces dispositions dans le cadre de la trame verte et bleue mise en œuvre à l'échelle de l'ensemble du territoire.

➤ **Hauteur des bâtiments**

La maison Mathias mesure 12 mètres et la hauteur actuellement autorisée dans le P.L.U. de 2017 en vigueur, en zone UB, jouxtant les parcelles et la zone N est bien de 12 mètres.

Il convient de préciser que le secteur UBa a été effectivement délimité afin de fixer à 10 mètres la hauteur maximale des constructions au sein des terrains situés sur les versants et en limite du vignoble, plus exposés au plan paysager contrairement au secteur étudié qui occupe des terrains plats cernés par la végétation, à la jonction du vallon du Murbach et de la vallée principale.

Il faut également souligner que ce dossier de modification ne modifie en rien les autres règles régissant le sous-secteur AUa1 et notamment le coefficient d'emprise qui n'est pas augmenté et ne pourra être supérieur à 50 % de la superficie du terrain.

➤ **Insertion du projet dans le paysage, notamment depuis l'Eglise et « permissivité » des OAP en termes de protection de l'environnement :**

Les parcelles concernées, d'une surface de 52,36 ares (la surface mentionnée dans les OAP est erronée), ne seront constructibles que sur une surface de 34,59 ares, déduction faite de la bande de recul non aedificandi de 10m (représentant 17,77 ares). Or, le SCoT, le SRADDET et la loi Climat et Résilience obligent à une densification qui représente en l'espèce a minima 16 logements sur environ 30 ares constructibles. Prescription qui ne pourrait être respectée en R+1 qu'en artificialisant encore plus les terrains concernés.

En ce qui concerne l'aspect paysager et l'insertion dans le site, il convient de préciser que conformément à l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme :

"La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou celles d'un paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages."

C'est le décret du 27 février 2017 qui a ainsi prévu l'obligation de recourir à un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2500 m². Par conséquent, le permis d'aménager qui sera délivré au sein du sous-secteur AUa1, devenu secteur AUa, sera soumis à l'élaboration de ce document réalisé par un architecte, sur la base de l'OAP. La question de l'insertion des futures constructions dans le site et le paysage naturel et urbain depuis les points hauts (Petit Montmartre Buhlois) pourra être examinée dans ce cadre : simulation paysagère, mise en place de gabarits, perspectives...

A ce titre, la note rédigée par l'Ordre des Architectes précise les éléments que doivent comprendre un projet architectural paysager et environnemental, dont notamment :

- Un plan de composition d'ensemble du projet
Coté dans les trois dimensions, il fait apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer ainsi que la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative. Il permet de voir comment sera le terrain après réalisation du projet d'aménagement.
- Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel : elles présentent le profil du terrain avant et après les travaux et permettent d'apprécier l'impact des travaux d'aménagement sur le sol.
- Une photographie situant le terrain respectivement dans son environnement proche : elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxtent.
- Une photographie situant le terrain dans son environnement lointain, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible : elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants

Le permis d'aménager peut être assorti d'un règlement, qui complète les dispositions du P.L.U., édictant des mesures en termes d'insertion, de hauteur, de formes architecturales de sens de faitage des constructions...en s'appuyant sur les éléments précités.

➤ Urgence de la procédure

Le P.L.U.i. en cours d'élaboration ne sera pas approuvé avant 2025, or le secteur est constructible depuis 2017 et la Municipalité précédente avait déjà acté sa cession, en vue de financer des équipements publics essentiels, à savoir notamment le périscolaire et l'extension de l'école maternelle. La Commune ne se cache pas de l'intérêt financier de cette vente, à relativiser néanmoins au vu des investissements nécessaires à réaliser par les investisseurs potentiels (étude de sol, viabilisation, voirie...), dont la valeur du terrain sera nécessairement une « variable d'ajustement ». Or, lors de la précédente mandature, deux prêts relais ont été contractés, déjà prolongés de deux ans et dont le remboursement du capital doit intervenir rapidement au risque d'impacter considérablement les finances communales déjà fragiles. Cet élément a d'ores et déjà été appréhendé par la Chambre régionale des comptes, qui effectue actuellement un contrôle des comptes et de la gestion de la Commune.

➤ Cession des parcelles

Un cahier des charges précis à destination des acheteurs potentiels sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal lors de la séance du 9 mars 2022. Ce cahier des charges définira notamment les critères de jugement sur la base desquelles les projets seront retenus, notamment (et sous réserve de l'approbation du Conseil Municipal) :

- *Du respect de la « philosophie » du projet ;*
- *De l'organisation spatiale du projet sur le terrain*
- *Des propositions techniques et des partis pris d'aménagement ;*
- *De la qualité architecturale et urbanistique du projet ;*
- *De la qualité environnementale du projet dans son intégration au site et des matériaux utilisés ainsi que leur origine ;*

- Du nombre de logements créés, dont le nombre de logements destinés aux personnes à mobilité réduite et/ou âgées ;
- De tout élément de renseignement ou d'appréciation que le pétitionnaire souhaitera apporter aux élus ;
- Des références aux opérations déjà réalisées par le candidat faisant apparaître son domaine d'expertise en matière d'opérations d'aménagement et de construction du même type.

Le permis d'aménager constituera donc également un moyen de vérifier le respect des prescriptions des OAP, puisque le cahier des charges précisera que l'acte de vente ne pourra être signé qu'aux conditions suivantes :

« - L'acquéreur s'engage à réaliser son projet conformément à la proposition validée par le Conseil Municipal.

- la signature de l'acte authentique, avec versement du montant des fonds à la Commune, interviendra au plus tard après :
- la modification du PLU validée par le Conseil de Communauté de la CCRG
- l'obtention du permis d'aménager purgé du recours du droit des tiers
- l'obtention du permis de construire conforme au projet, purgé du recours du droit des tiers
- du non-exercice de tout droit de préemption légale pouvant exister sur le bien.
- L'acquéreur produira toute attestation, notamment bancaire, garantissant la bonne fin de l'opération. »

➤ Impact environnemental

En ce qui concerne l'impact sur l'environnement, il convient au préalable de rappeler que la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, sollicitée comme il se doit dans le cadre de l'examen au cas par cas, n'a pas estimé que le dossier de modification n°1 du P.L.U. était de nature à justifier une évaluation environnementale.

Il est considéré que les enjeux environnementaux et paysagers du secteur, sont pris en compte étant donné le renforcement des prescriptions de l'OAP relatives aux formations arbustives et arborées existantes. En conséquence, une telle mesure aura pour effet de conserver une zone tampon et de transition vers le vallon du Murbach mais également de maintenir une continuité écologique avec la ripisylve du Murbach. Il ressort de son examen que ce dossier *n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre du P.L.U. approuvé a montré que le sous-secteur AUa1 correspond à une prairie mésophile, c'est-à-dire une formation herbacée pâturée ou fauchée, peu ou pas inondable, évoluant sur un sol profond et bien drainé. L'absence de végétation hygrophile a été attestée et les sondages à la tarière ont confirmé le caractère non humide des terrains.

Cette prairie est marquée principalement par la présence de quelques grands arbres, de vieux Epicéas, des Noyers et un Frêne et par une végétation arbustive et arborée en limite Ouest du périmètre faisant transition avec le domaine prairial du vallon du Murbach figurant en zone naturelle protégée (zone N).

Le périmètre considéré est attenant au site Natura 2000 Zone de Protection Spéciale n° 4211807 Hautes-Vosges, Haut-Rhin (Directive Oiseaux) qui se déploie au sein du Vallon du Murbach. Ce site, d'une superficie globale de 23 688 ha répartis sur 69 Communes, se caractérise par une diversité de milieux : hêtraies sapinières, pessières naturelles, chaumes, tourbières, falaises rocheuses, éboulis rocheux, prairies humides, prairies mésophiles. Cet ensemble d'habitats naturels est favorable à plusieurs espèces d'oiseaux protégés tels le Faucon pèlerin, la Bondrée apivore, la Gêlinotte, les différentes variétés de Pics, la Pie-Grièche écorcheur.

Parmi les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000, 4 sont présentes sur le territoire de Buhl. L'évaluation environnementale a considéré qu'aucune n'est susceptible de fréquenter l'agglomération et sa périphérie ou d'être dérangée par une légère progression du front urbain :

- la Bondrée apivore niche en forêt et se nourrit essentiellement d'insectes, notamment de guêpes dont elle pille les nids, en sous-bois ou en lisière ;
- le Pic noir et le Pic mar sont strictement forestiers, inféodés, le premier, aux grandes futaies et, le second, aux vieilles forêts de feuillus ;
- le Martin pêcheur est lié aux eaux claires et poissonneuses.

En ce qui concerne la Pie Grièche écorcheur évoquée par Alsace Nature, le Plan Régional d'Action, qui vise à restaurer l'habitat de cette espèce, ne mentionne pas sa présence sur le territoire de Buhl.

Les dispositions modificatives se limitant à la possibilité d'augmenter la hauteur des constructions en sous-secteur AUa1, on peut donc estimer que le présent dossier n'aggrave pas l'impact du P.L.U. vis-à-vis du site Natura 2000 et des espèces qui lui sont associées.

1.3. Madame Angèle Corti

Souligne la forte sensibilité paysagère du site considéré, notamment depuis le belvédère sur lequel est juché l'église. Ne remet pas en cause le projet, mais demande que les conditions d'insertion dans le site et le paysage des futures constructions soient garanties par des dispositions réglementaires adaptées.

Réponse de la Commune de Buhl

La forte sensibilité paysagère du site doit être nuancée. En effet, il est incontestable et admis que les terrains considérés occupent une situation discrète depuis les différents axes de circulation et de découverte du paysage.

Toutefois, il est vrai que le site de l'église et son promontoire offre en un point particulier une vue sur le périmètre faisant l'objet de la procédure de modification du P.L.U. La note de présentation du dossier sera complétée en conséquence en mentionnant cette perspective.

A ce propos, en ce qui concerne l'aspect paysager et l'insertion dans le site, il convient de préciser que conformément à l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme :

"La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou celles d'un paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages."

C'est le décret du 27 février 2017 qui a ainsi prévu l'obligation de recourir à un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2500 m². Par conséquent, le permis d'aménager qui sera délivré au sein du sous-secteur AUa1, devenu secteur AUa, sera soumis à l'élaboration de ce document réalisé par un architecte, sur la base de l'OAP. La question de l'insertion des futures constructions dans le site et le paysage naturel et urbain depuis les points hauts (Petit Montmartre Buhlois) pourra être examinée dans ce cadre : simulation paysagère, mise en place de gabarits, perspectives...

A ce titre, la note rédigée par l'Ordre des Architectes précise les éléments que doivent comprendre un projet architectural paysager et environnemental, dont notamment :

- Un plan de composition d'ensemble du projet
Coté dans les trois dimensions, il fait apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer ainsi que la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative. Il permet de voir comment sera le terrain après réalisation du projet d'aménagement.
- Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel : elles présentent le profil du terrain avant et après les travaux et permettent d'apprécier l'impact des travaux d'aménagement sur le sol.
- Une photographie situant le terrain respectivement dans son environnement proche : elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxtent.
- Une photographie situant le terrain dans son environnement lointain, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible : elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants

Le permis d'aménager peut ainsi être assorti d'un règlement, qui complète les dispositions du PLU, édictant des mesures en termes d'insertion, de hauteur, de formes architecturale de sens de façades des constructions... en s'appuyant sur les éléments précités.

1.4. Monsieur Alain Arnoux

La personne en question, en tant que propriétaire de la parcelle 104 contiguë à la Maison Mathias, évoque les problèmes de nuisances liées à la circulation motorisée générée par la création de logements, menaçant les fondations très anciennes de sa maison. En outre, l'augmentation de hauteur des constructions est de nature à fermer la vue depuis son terrain vers le vallon du Murbach.

Réponse de la Commune de Buhl

Il est nécessaire de relativiser l'augmentation des nuisances liées à la circulation. En effet, dans l'hypothèse de l'installation majoritaire d'un public au profil sénior, le taux de motorisation se limite le plus souvent à 1 véhicule par ménage. Par ailleurs à ce type de public est associé généralement un mode de vie calme qui ne génère que peu de nuisances. La vue vers le vallon du Murbach depuis la maison d'habitation est masquée par la présence d'une grange. La végétation le long du fossé limité également l'étendue des perspectives. La personne en question dispose d'un fond de parcelle étendu et bénéficie ainsi d'une distance confortable entre sa maison et le périmètre de l'opération.

Enfin, la hauteur de 12 mètres retenue correspond déjà à celle de la maison Mathias sur le terrain concomitant.

Registre papier

1.5. Madame Wirthl

Indique que l'augmentation de la hauteur des constructions autorisées entrainera une augmentation du nombre de logements, qu'ils ne pourront certainement pas être à la seule disposition des personnes âgées et que les nuisances liées à la circulation, au stationnement seront fortement augmentées. Elle signale aussi des difficultés à venir dans la gestion des eaux pluviales. Elle parle de l'inutilité du projet.

Réponse de la Commune de Buhl

L'augmentation des nuisances liées au stationnement et à la circulation doivent être relativisées compte tenu de la nature du public visé, majoritairement des ménages au profil sénior. En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le coefficient d'emprise des constructions maximal de 0,50% offre des possibilités d'infiltration sur place, même en tenant compte des surfaces nécessaires à la voirie et au stationnement. En outre, la CCRG dans ses prescriptions relatives à la gestion des eaux d'assainissement indique que les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées à la parcelle. Le rejet de ces effluents ne peut intégrer le réseau séparatif d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique au traitement des eaux pluviales sur site.

On ne peut évoquer le caractère inutile du projet, dans la mesure où il présente un intérêt général en proposant une offre d'habitat destinée à répondre à la demande locale de logements exprimée de façon répétée par des habitants de la Commune.

1.6. Mesdames Marie Thérèse Studer, Gisèle Alessandrelli, Esther Widmer, Jeanine Herr, Elmira Guadagnoli et Messieurs Jean Paul Klein et Marcel Oberlé

Il s'agit d'une démarche collective de sept résidents de la maison Mathias qui pensent que le changement de hauteur prévu va boucher la vue et diminuer l'ensoleillement sur la façade ouest. Comme pour la contribution précédente, l'augmentation du nombre de logements augmentera les nuisances liées au trafic.

Réponse de la Commune de Buhl

Comme pour les réponses précédentes, il convient de relativiser l'augmentation des nuisances liées au trafic. Par ailleurs, le confort visuel des résidents sera préservé compte tenu de la distance de 33 mètres qui sépare la maison Mathias du périmètre du projet et des distances d'implantation des futures constructions par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre du Projet Architectural, Paysager et Environnemental devront être étudiés une orientation et une implantation des futures constructions qui limitent leur impact vis-à-vis des riverains.

1.7. Messieurs Aldo Pedetti et Raymond Riethmuller

Par des contributions assez similaires les deux intervenants font part de leur intérêt pour la réalisation de ce projet car ils se trouvent dans la situation où, dans un futur assez proche, ils aimeraient pouvoir quitter leur logement actuel (trop grand et ou mal commode) pour un habitat plus petit et de plain-pied.

Réponse de la Commune de Buhl

La remarque de ces personnes rejoint une demande exprimée par d'autres ménages en faveur de logements adaptés à leurs besoins qui ne trouve pas de réponse dans l'offre immobilière actuelle de la Commune de Buhl. C'est bien pour pallier cette situation que la procédure de modification du P.L.U. a été engagée.

1.8. Monsieur Pierre-Luc Tischmacher

Monsieur Tischmacher, est éleveur et exploite, en location, les terres contiguës à la zone soumise à enquête, côté ouest vers l'étang et le vallon. Tout en admettant l'idée d'un cheminement possible entre la rue du Florival et l'étang, il conteste la rédaction qu'il pense nouvelle dans l'OAP qui évoque «une transversalité piétonne vers l'étang à préserver". Il affirme que ce cheminement n'existe pas sur ses terres (ni cadastralement ni par un usage répété) et qu'il ne peut être créé au détour d'une modification du PLU.

Je pense qu'il s'agit d'un malentendu lié à une rédaction trop imprécise du texte de l'OAP. Elle ne peut d'abord concerner que le territoire où l'OAP s'applique. Il doit s'agir de garder la possibilité sur la zone impactée par la modification de garder un tracé pour avoir la possibilité ultérieurement de réaliser un bouclage vers l'étang mais je pense que c'est à la puissance publique et non à l'aménageur de définir le «point de sortie» car cela a des conséquences sur des terrains d'autrui.

Réponse de la Commune

Au moment de l'élaboration du P.L.U. de 2017, a été inscrit un emplacement réservé le long du ruisseau du Murbach afin de créer un trait d'union piétonnier et sécurisé, destiné à relier le bourg au vallon, à l'étang et au quartier du Rimlishof. Dans cette perspective, de façon logique un raccordement du sous-secteur AUa1 à cette liaison douce a été programmée également sous forme d'une réserve au bénéfice de la Commune. La mise en place de ces aménagements s'effectuera en étroite concertation avec l'ensemble des personnes concernées, dont les propriétaires et exploitants, afin, notamment, de ne pas perturber l'activité agricole au sein des parcelles en question.

1.9. Madame Mireille Kanzler

Madame Kanzler s'oppose à la modification prévue en mettant en avant les arguments suivants :

- Il y a 4 ans le PLU de Buhl avait limité dans ce secteur AUa1 les constructions à R+1 afin d'opérer une transition avec le vaste domaine prairial qui occupe le fond de vallon du Murbach d'une grande valeur écologique et paysagère». Pourquoi cette notion de «transition» disparaît elle, si ce n'est, écrit-elle, pour majorer les rentrées financières de la Commune et la marge du promoteur lors des opérations de vente du terrain et des logements.
- Elle s'interroge sur les moyens qui seront utilisés pour respecter les prescriptions de protections des éléments naturels inscrites dans l'OAP. Et sur l'efficacité de la zone de recul. Elle évoque aussi les risques de pénétration du milieu naturel au-delà du secteur (vers le vallon) et notamment sur les conséquences de la «transversalité piétonne».
- Elle indique que la propriété Mathias a été acquise en son temps par la Commune pour favoriser le logement des séniors et leur assurer un cadre de vie paisible. Cependant la maison n'est pas actuellement occupée que par des seniors. Elle pense donc que parler du logement des personnes âgées est un alibi pour faire passer un banal projet de construction.

Réponses de la Commune de Buhl

- Dans une économie de marché, le rôle de la Commune est de faire coïncider l'intérêt de l'opérateur privé et celui de la collectivité qui consiste à développer une offre en habitat diversifiée en adaptant de façon raisonnable les règles d'urbanisme. Il faut également indiquer que les investisseurs, qui recherchent un équilibre financier, sont confrontés à la réglementation environnementale 2020, mise en œuvre au 1 janvier 2022, renchérissant le coût de la construction de façon substantielle.
- L'OAP s'impose dans un lien de compatibilité aux futures opérations d'aménagement. Le permis d'aménager devra, de fait, contenir des dispositions réglementaires, qui elles s'appliquent dans un lien de conformité, relatives à la protection et au renforcement de la haie champêtre et la non-imperméabilisation de la marge de recul. Par ailleurs, sur la base du projet architectural, paysager et environnemental obligatoire au moment du permis d'aménager, des dispositions complémentaires pourront être prescrites. Les circulations piétonnes seront canalisées par le biais des emplacements réservés inscrits en faveur du développement des liaisons douces, destinées en particulier aux enfants du quartier du Rimlishof se rendant vers le bourg et l'école.
- Le logement des personnes âgées ou sénior souhaitant demeurer dans la Commune est une réelle préoccupation à laquelle la municipalité est confrontée à travers de nombreuses demandes qui lui sont adressées. Le rôle et la responsabilité de la Commune sont de considérer et d'agir en faveur de l'ensemble des catégories de ménages.

2. Questions du Commissaire-enquêteur

2.1. L'information des habitants

Plusieurs des interlocuteurs qui sont venus aux permanences ou qui ont contribué à l'enquête semblaient découvrir que le projet n'était pas uniquement destiné aux personnes âgées. Il serait bien de préciser quelle communication a été menée avant le lancement de la procédure d'enquête.

Réponse de la Commune de Buhl

L'information des habitants a été effectuée par la Communauté de Communes dans le respect du cadre réglementaire défini par le Code de l'Urbanisme. Tous les moyens ont été mis en œuvre pour assurer à la population l'accès à l'information par voie informatique sur les sites de la Commune de Buhl et de la CCRG et par mise à disposition des documents au format papier. L'information relative à l'enquête publique a fait l'objet d'insertions dans la presse conformément aux textes en vigueur.

En plus du registre d'enquête publique obligatoire, un registre dématérialisé a été mis en place alors que ce dispositif demeure facultatif.

Enfin, la Commune a largement relayé l'information par le biais du site internet, le bulletin municipal et les documents diffusés lors des élections municipales.

Monsieur Lafond n'a pas relevé d'incidents durant l'enquête. Il rappelle néanmoins que les dossiers n'étaient plus visibles en ligne le jour du démarrage de l'enquête ; la CCRG a immédiatement remédié à ce problème.

2.2. La vente de la maison Mathias

Réponse de la Commune

Monsieur le Maire n'a pas estimé que l'information relative à cette vente ait une influence particulière sur le projet de modification du P.L.U. Le projet de vente de la maison est un engagement pris lors de la précédente mandature, qui a été poursuivi. Dans tous les cas, il n'y a pas de lien entre la procédure de modification du P.L.U. et la vente de la Maison Mathias.

2.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Réponse de la Commune de Buhl

Il convient de rappeler au préalable que les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont destinées à fixer des principes d'organisation et d'aménagement d'un secteur donné en complément du règlement. Il s'agit de dépasser le cadre purement réglementaire pour s'inscrire dans une démarche d'urbanisme de projet.

Les OAP s'imposent dans un lien de compatibilité aux futures opérations et doivent donc conserver une marge de souplesse pour ne pas entraver les initiatives des opérateurs. C'est pourquoi, on évite de leur conférer un niveau de précision trop important similaire au plan masse requis dans le cadre du permis d'aménager.

Toutefois, il est suggéré de compléter l'OAP associée au sous-secteur AUa1, reclassé secteur AUa, par une prescription visant la non-artificialisation et la non-imperméabilisation de la bande de terrain en limite Ouest du périmètre attenante à la zone N, correspondant à la marge de recul. Cette surface ne pourra en conséquence pas être aménagée en aire de stationnement mais restera réservée aux jardins ou aux potagers.

Dans ces conditions, la transition avec la zone N, opérée par la haie champêtre, sera consolidée et développée.

Enfin, dans le cadre de la vente des terrains, la Commune souhaite s'entourer de toutes les garanties en termes environnemental et paysager. C'est pourquoi, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'un projet urbain de qualité, un cahier des charges a été rédigé par la Commune donnant lieu à des dispositions dans le domaine de la construction (provenance des matériaux), de l'insertion au site et au paysage des constructions. Sur la base d'un règlement de consultation, un appel à projet sera engagé.

2.4. L'urgence de la démarche

De quels éléments en termes d'habitat la CPRG dispose-t-elle pour décider le lancement maintenant de cette modification du PLU de Buhl alors que les études du PLUi avancent ?

Réponse de la Commune de Buhl

L'approbation du P.L.U.i. de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller n'interviendra pas avant 3 ans. En effet, après la phase diagnostic, les grandes orientations, notamment en termes d'évolution démographique sur lesquelles doit se fonder le document d'urbanisme intercommunal, n'ont pas encore été complètement validées et nécessitent des études complémentaires en lien avec le Programme Local de l'Habitat.

La perspective du P.L.U.i. ne justifie pas la suspension de l'application des documents d'urbanisme de niveau communal et l'interruption de tous les projets à l'échelon local pendant une période de plusieurs années. Pour assurer sa vitalité démographique, répondre à la demande des ménages et garantir le dynamisme des équipements, la Commune doit pouvoir s'appuyer sur des opérations à court terme. C'est bien dans cette optique qu'a été inscrit, au P.L.U. approuvé en 2017, le sous-secteur AUa1 destiné à la mise en œuvre d'un projet d'habitat d'ampleur limité afin de répondre à des besoins immédiats en termes de logements. En effet, la mobilisation et la reconversion de la friche NSC ne pourront être mises en œuvre dans un avenir proche compte tenu de la complexité du site en question, des accords nécessaires entre les différents acteurs et des opérations de dépollution obligatoires. Il a été admis, notamment au niveau du SCoT, que le développement de l'urbanisation ne peut se concevoir exclusivement dans le cadre du renouvellement urbain qui relève du long terme. D'ici là, il a été convenu de conduire un projet d'envergure modeste qui ne remet pas en cause les grands équilibres urbanistiques et paysagers de la Commune.

Il convient encore de souligner que le sous-secteur AUa1 est déjà ouvert à l'urbanisation et ne constitue donc pas une réserve mobilisable dans une hypothèse de développement à moyen ou long terme.

2.5. Impact environnemental

La MRAe a dispensé de la production d'une évaluation environnementale. Elle aurait pourtant été fort utile car le dossier est muet sur le sujet et certains contributeurs font presque de ces 3 parcelles le nec plus ultra de la biodiversité. J'ai cherché dans le dossier du PLU de 2017 mais il est lui aussi indigent sur le sujet (à l'exception des zones Natura 2000). Ceci est d'autant plus vrai que l'on travaille là à toute petite échelle, à la parcelle et que les termes très généraux ne sont d'aucune utilité. Existe-t-il par hasard d'autres contributions naturalistes sur ce bas de vallon ?

Réponse de la Commune de Buhl

Il n'est pas exact d'affirmer que le P.L.U. de 2017 ne contient pas d'information sur le secteur considéré. L'évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation comporte tout un chapitre pages 201 à 203 où sont détaillées la faune et la flore du sous-secteur AUA1 et développées les enjeux environnementaux et paysagers. Il se trouve que le site considéré correspond à une prairie mésophile c'est-à-dire une prairie qui évolue dans des conditions moyennes d'humidité. Il ne s'agit donc pas d'une prairie humide, constat confirmé par différents sondages à la tarière, mais d'un milieu prairial relativement banal. Dans ces conditions, il a été considéré que, sous réserve de certaines dispositions et notamment la préservation de la haie champêtre en limite du périmètre et la bonne insertion des futures constructions, l'état écologique et biologique des 3 parcelles en question ne justifiait pas une opposition à leur ouverture à l'urbanisation.

Il est avéré que le vallon du Murbach, en amont, représente un site naturel remarquable faisant l'objet de mesures juridiques de protection édictées par le P.L.U.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale qui par ailleurs fait preuve d'une approche pointilleuse et très minutieuse des procédures, estime, après un examen approfondi, que ce dossier *n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Dans tous les cas, le renforcement de la haie champêtre en limite Ouest et le maintien de la marge de recul sous forme de jardin ou de potager auront pour conséquence la constitution d'une continuité naturelle secondaire, reliée au cortège végétal du Murbach, venant enrichir la trame verte et bleue locale. Dans ces conditions, en étoffant les mesures d'accompagnement, la Commune s'inscrit dans une démarche dynamique qui vise à promouvoir le développement de la biodiversité à l'occasion de toute opération d'aménagement.

2.6. La notion de « transition »

Cette notion a été évoquée par plusieurs contributeurs. J'attacherais du prix à connaître l'argumentaire qui conduit à conférer à ces quelques parcelles une deuxième exception (après celle de la constructibilité inscrite au PLU actuel car c'est une excroissance du tissu urbain environnant).

Réponse de la Commune de Buhl

La limitation de hauteur à deux niveaux en sous-secteur AUa1, telle qu'elle figure au PLU approuvé le 11 septembre 2017, ne résulte pas de motifs d'ordre paysager, environnemental ou urbanistique, puisque les terrains en question sont présentés sans contrainte particulière, n'entamant pas des milieux exposés à une sensibilité environnementale majeure. Il s'agit en fait d'une disposition faisant suite à une requête des riverains.

Le reclassement du sous-secteur AUa1 en secteur AUa a pour effet d'appliquer aux parcelles en question des règles similaires à celle de la zone UB (notamment en termes de hauteur limitée à 12 mètres), zone qui de fait opère une transition urbaine, en termes de densité et volumétrie des constructions, entre la zone UA de cœur de bourg, englobant les constructions de part et d'autre de la rue Florival dont la Maison Mathias, et la zone N.

Guebwiller, le 25 janvier 2022.



Le Président

Marcello ROTOLO

Commune de BUHL

PV du Conseil Municipal du mercredi 8 décembre 2021

annexe 7

3. CESSION DE LA MAISON MATHIAS

DEL20211208-03 : CESSION DE LA MAISON MATHIAS

Monsieur Christian Risser, Adjoint, expose:

1) Historique

Par délibération du 13 juin 1997, le Conseil Municipal actait l'acquisition de la propriété du docteur Mathias, sise 55 rue du Florival, suite au décès de Mme Mathias. Cette propriété est composée d'une maison de maître et d'un terrain d'une surface de 81,1 ares.

Le motif de cette acquisition résultait de la volonté du Conseil Municipal de créer des logements à destination de personnes âgées. La démarche visait à améliorer, par substitution, les obligations imposées dans le cadre du leg « Héberlé » de l'ancien centre social, sis au 46 Rue du Florival.

L'acquisition s'est faite au prix de 247 857€ (1619 279,54 Frs).

Par délibération du 26 août 1997, le Conseil Municipal actait le maintien du bien immobilier dans le patrimoine communal plutôt que sa cession à un organisme de type HLM, pour la réalisation du projet de transformation du bâtiment en logements.

Par délibération du 11 mai 1998, le Conseil Municipal fixait le plan de financement de l'opération (acquisition, travaux, frais, etc) à 734 568€ (4 820 000Frs) par la réalisation d'un emprunt de 685 800€ (4,5MFrs) et l'obtention d'une subvention du Conseil Régional de 48 784€ (320 000Frs).

Par délibération du 16 septembre 1998, le Conseil Municipal approuvait le résultat des appels d'offres fixant le montant des travaux à 351 185€ (2 303 633 Frs), conforme à l'estimation initiale.

Huit logements ont été créés, occupés régulièrement depuis l'achèvement des travaux au 1^{er} septembre 1999.

Les loyers perçus par la commune s'élèvent annuellement à environ 48 000€ et les charges correspondantes à l'amortissement de la dette et à l'entretien de l'immeuble à environ 36/37 000€ soit un excédent de 10/11 000€ an. De cet excédent, il convient de déduire les travaux effectués en régie par le service technique de la commune (non chiffrés) et les gros travaux ponctuels (remplacement de chaudières, travaux de toiture, etc).

Le solde de l'emprunt initialement souscrit a été intégré dans un nouvel emprunt, regroupant plusieurs prêts, réalisé auprès du Crédit Mutuel (délibération du Conseil Municipal du 19

2021, Page 99

Commune de BUHL

PV du Conseil Municipal du mercredi 8 décembre 2021

décembre 2011). Ce solde représente environ 23% des prêts renégociés soit, pour le capital restant dû au 31 décembre 2021, une quote-part de 288 000€.

2) Le contexte de la cession du patrimoine

Afin de financer les investissements réalisés lors du dernier mandat (2015-2020), parmi lesquels la construction du bâtiment du périscolaire, l'extension de l'école maternelle et la piste cyclable, la municipalité s'était engagée dans la cession d'actifs patrimoniaux, dont l'ancienne école maternelle et la maison des sœurs garde-malade. Dans le même esprit, il avait été prévu de vendre la propriété Mathias. L'estimation du coût de la valeur du bien, réalisée par le service des Domaines, en date du 3 décembre 2019, fixait le prix de vente de l'ensemble de la propriété à 1 000 000€.

Dans l'attente de cette cession, le Conseil Municipal, par délibération du 8 avril 2019, décidait de réaliser deux prêts « relais » auprès de la Caisse d'Epargne, d'un montant de 1 700 000€. Au 31 décembre 2021, le capital restant dû s'élève à 950 000€, à la suite du remboursement d'une partie de ces deux prêts « relais », par l'affectation du FCTVA et des subventions perçues au titre des opérations précitées.

Les prêts relais, dont l'échéance intervenait en 2021, ont été prorogés pour deux années.

La charge financière (intérêts) s'élève à 4 815€ par an.

A partir de 2018, la société Héraclide a approché la municipalité en vue de réaliser un investissement de type « résidence seniors » de trente-six logements en sus des huit logements de l'immeuble Mathias. Le Conseil Municipal, en date du 30 septembre 2020, décidait de céder l'ensemble du patrimoine à la société Héraclide, sous garantie de bonne fin de son projet, ce à quoi ladite société a opposé une fin de non-recevoir. La vente a donc échoué (cf information au Conseil Municipal du 27 mars 2021).

Depuis des consultations ont été entreprises auprès de différents investisseurs potentiels (agences, particuliers, mandataires) afin de déterminer les conditions les plus adéquates à la cession de l'ensemble patrimonial.

Plusieurs constats sont effectués, confirmés par ces investisseurs :

- La valeur commerciale du bien est inférieure à l'estimation du service des Domaines ;
- Le « marché » foncier, à Buhl, ne correspond pas à celui de Soultz et Issenheim ou de la partie basse de Guebwiller ;
- Le montant des loyers perçus actuellement ne permet pas d'envisager une rentabilité certaine pour un investisseur ;
- La commercialisation d'un investissement de 15 à 20 logements « présentera » un risque pour l'investisseur ;

2021, Page 100

Commune de BUHL

PV du Conseil Municipal du mercredi 8 décembre 2021

- Le terrain est situé en zone urbanisable, sous certaines réserves, mais n'est pas viabilisé. La viabilisation à l'arrière de la propriété et la création de l'accès et des réseaux situés dans la rue du Florival, minorent fortement le prix de vente du foncier ;
- La limitation de la hauteur de construction à R+1 (rez de chaussée + un niveau) est rédhibitoire car non amortissable en termes d'investissement. Une modification du PLU a été demandée à la CCRG en vue de répondre à la possibilité de fixer la constructibilité à R+2. La procédure est en cours qui devrait aboutir, en principe, au 1^{er} trimestre 2022 ;
- La condition posée d'un aménagement immobilier à vocation « seniors » de par sa spécificité, limite les candidats à l'investissement. Un bailleur social, sollicité, s'est dit intéressé par l'acquisition du patrimoine, à titre gratuit.

Sur la base de ces informations, la municipalité, lors de sa réunion du 26 mai 2021, a décidé de scinder l'opération en deux phases :

- Cession de la maison Mathias dans un premier temps ;
- Poursuite de la recherche d'investisseurs potentiels pendant la période à courir jusqu'à la modification du PLU.

En conséquence, un arpentage scindant la propriété en deux parties a été réalisé prévoyant d'attribuer environ 13 ares à la maison Mathias, afin de maintenir un espace vert conséquent derrière l'immeuble et la création d'une surface viabilisable avec son accès depuis la rue du Florival, d'une surface d'environ 60 ares.

- Une nouvelle estimation de la valeur de cession de la maison a été sollicitée au service des Domaines le 4 août 2021. L'évaluation, produite le 2 novembre 2021, fixe la valeur vénale de l'immeuble à 740 000€ avec une variation possible de 20% à la hausse ou à la baisse soit de 592 000 à 888 000€. Il est précisé que cette évaluation est effectuée sur la base du prix de vente de cinq immeubles, supposés similaires, situés à Guebwiller et un à Buhl. La moyenne du prix de vente des cinq immeubles de Guebwiller est de 716€ du m² et de 606€ pour celui de Buhl, et pour les six immeubles, la moyenne est de 698€ du m². Le montant retenu pour l'évaluation du prix de vente de la maison Mathias est de 1 100€ alors même qu'il est précisé dans l'avis :
 - « compte tenu [...] de la difficulté à trouver des termes de comparaison équivalents, l'étude de marché n'a pu être réactualisée »
 - « Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix ».
- L'estimation du service des Domaines ne prend pas en compte la vocation sociale des locations et leur niveau moindre au regard des prix des locations du marché.

En considération de ces éléments, l'avis du service des Domaines paraît non conforme aux conditions du marché immobilier à Buhl. La valeur de la maison Mathias, d'une surface habitable de 671,84 m², en reprenant la valeur moyenne précitée de 698€ du m², serait de 469 000 €.

2021, Page 101

Commune de BUHL

PV du Conseil Municipal du mercredi 8 décembre 2021

Les propositions reçues en mairie s'échelonnent de 300 000€ à 465 000€.

Trois offres « sérieuses » ont été formulées à 450 000, 460 000 et 465 000€.

Ces montants traduisent une cohérence qui confirme que l'évaluation du service des Domaines n'est pas pertinente.

L'offre à 465 000€, émanant de particuliers de la proche région, s'engageant à maintenir la vocation « sociale » des locations à destination d'un public âgé, correspond au profil souhaité par le Conseil Municipal.

3) Les propositions de résolution de la problématique

Sur la base de cet exposé, plusieurs hypothèses peuvent être formulées :

- 1) Le Conseil Municipal, considérant que la valeur de cession des biens (maison et terrain) sera inférieure à la prévision initiale de 1 000 000€, conserve son patrimoine dans la perspective d'une évolution favorable du marché de l'immobilier dans les années à venir. Dans ce cas, il conviendra de consolider les prêts relais en cours de 950 000€, ce qui se traduira par une annuité supplémentaire de la charge de la dette d'environ 72 000€ par an. Cette option va à l'encontre de la démarche initiée par le Conseil Municipal, depuis 2020, visant à maîtriser l'endettement de la commune.
- 2) Le Conseil Municipal estime l'évaluation du service des Domaines réaliste et demande à M. le Maire de poursuivre les démarches auprès d'agences immobilières en vue de « bonifier » le niveau des offres d'achat pour tendre vers les 950 000€. Cela suppose que la Caisse d'Epargne accepte de proroger l'échéance des prêts « relais » et ne garantit pas d'obtenir de meilleures offres. De plus les offres actuellement enregistrées deviendront caduques.
- 3) Le Conseil Municipal propose de maintenir la vente groupée du terrain et de l'immeuble. Les délais, liés à la modification du PLU, sont allongés en conséquence retardant d'autant le remboursement d'une partie des prêts « relais », objet pour lequel la vente était envisagée. Cela suppose également que la Caisse d'Epargne accepte de proroger l'échéance des prêts « relais ».
- 4) Le Conseil Municipal valide la cession de la maison Mathias dans un premier temps et celui du terrain ultérieurement, passant outre l'avis jugé « irréaliste » du service des Domaines. Cette option, même si elle ne permet pas « d'éponger » le montant total des prêts « relais », en réduira le solde du capital à rembourser. La vente ultérieure du terrain, à un prix restant à déterminer, devrait diminuer le montant des prêts relais à amortir in fine.

2021, Page 102

Commune de BUHL

PV du Conseil Municipal du mercredi 8 décembre 2021

- 5) Le Conseil Municipal renonce à la vocation strictement sociale du devenir du site, vend la maison Mathias à la meilleure offre actuelle et s'engage dans un processus de création d'une aire urbanisée sur le terrain. Dans cette hypothèse, la vente des parcelles viabilisées avoisinerait 18 000€ l'are.

C'est un processus qui se développerait sur plusieurs années, qui entrainerait une forte incertitude sur sa rentabilité et ne résoudrait pas à court terme la problématique du remboursement des prêts « relais ».

En conclusion, quel que soit le choix opéré par le Conseil Municipal, il convient de comprendre que le contrôle en cours de la Chambre Régionale des Comptes, pour la période de gestion 2015-2020, aboutira vraisemblablement, pour le Conseil Municipal, à s'orienter vers une résolution rapide de la problématique au regard de la situation financière de la commune.

4) Délibéré

Sur la base de cet exposé, plusieurs hypothèses ont été formulées, que les Commissions Réunies ont examinées lors de leur séance du 3 décembre 2021.

Sur proposition de Monsieur Yves Coquelle, Maire, la solution de la cession de la maison Mathias (n°4) a été retenue par les Commissions Réunies.

Vu les articles L 2121-29 du CGCT,

Vu les articles L 2241-1 et suivants du CGCT

Considérant que la maison Mathias, sise 55 rue Florival, relève du domaine privé de la commune,

*Le Conseil Municipal,
Sur proposition de Monsieur Yves Coquelle, Maire,
Après en avoir délibéré,*

*Décide à 21 voix pour (dont 4 procurations : T. AUREZ, R. GOURDON, G. LANG, S. NUZZO)
et 2 abstentions (F. KOHLER et G. ZANDONELLA, par procuration)*

- De confirmer la division de la propriété, conformément au procès-verbal d'arpentage provisoire établi par M. Kuntz, géomètre expert, annexé à la présente délibération,
- D'autoriser la cession de la maison Mathias, d'une surface de 671,84m², sise 55 rue Florival et du terrain attenant, d'une surface de 14,90 ares, conformément audit procès-verbal d'arpentage provisoire,
- De passer outre l'estimation du service des Domaines, en date du 2 novembre 2021, fixant la valeur du bien à 740 000€, jugée non conforme à la valeur des prix du marché immobilier du secteur, tel qu'exposé ci-dessus,

2021, Page 103

Commune de BUHL

PV du Conseil Municipal du mercredi 8 décembre 2021

- De fixer le prix de vente de cet ensemble immobilier au prix de 465 000€ et d'en autoriser la cession aux époux Miclo, demeurant 9 Place des Sports à Rouffach (68250), conformément à leur offre du 9 novembre 2021, lesquels s'engagent à maintenir la fonction « sociale » à vocation des seniors, de la location du bien ;
- De considérer, outre la nécessité de procéder au remboursement des prêts-relais précités, que l'engagement des acquéreurs à maintenir la vocation « sociale » du bien constitue un intérêt général suffisant, justifiant de passer outre l'estimation du service des Domaines,
- D'autoriser M. le Maire à signer tout document à intervenir dans le cadre de la vente de gré à gré de cet ensemble immobilier, dans les conditions prévues au CGCT, et dont l'acte authentique sera dressé par une étude notariale, dans les conditions de droit commun ;
- De dire que les acquéreurs régleront, en sus du prix de vente, les frais de notaire
- D'autoriser M. le Maire à poursuivre les démarches en vue de céder le terrain, situé à l'arrière de la Maison Mathias, en vue d'un aménagement urbain, destiné à la création de logements, en particulier, pour la population « seniors » du village.

Avant l'adoption de la présente délibération, les débats suivants ont eu lieu :

M. le Maire précise que le Conseil Municipal est invité à se prononcer uniquement sur la vente de la maison et non sur le projet de cession du terrain à aménager à l'arrière, qui sera, le moment venu, présenté en Commissions Réunies et soumis au Conseil Municipal.

F. KOHLER indique avoir bien tenu compte de la présentation effectuée en Commissions Réunies et qu'il a échangé avec C. RISSER, lors d'une rencontre en mairie.

Il relève néanmoins que le prix d'achat proposé reste inférieur à l'estimation effectuée par le service des Domaines, même en tenant compte de la minoration de 20%. Il s'interroge donc quant à un éventuel risque de contentieux, et note que la vente de la maison ne couvre pas le prix d'achat de la résidence, à l'époque, ainsi que les travaux effectués.

Il apprécie cependant que les acquéreurs soient des particuliers, de la région proche, et qu'ils souhaitent maintenir les locataires et préserver le bâtiment.

C. RISSER explique que la commune est certes tenue de consulter l'avis du service des Domaines, mais que le Conseil Municipal peut passer outre, en justifiant sa décision, ce qui est le cas en l'espèce.

A la demande de F. KOHLER, il précise que la vente de la maison n'a pas été publiée sur un site Internet d'annonces immobilières, mais que les offres ont été formulées suite au « bouche à oreilles ».

F. KOHLER estime qu'il est difficile de disjoindre le projet de vente de terrain à aménager à l'arrière de la vente de la maison, dans la mesure où le terrain de la maison Mathias est déjà amputé aujourd'hui. Il se dit inquiet de l'avenir des terrains, de la volonté de rentabiliser des aménageurs mais aussi de l'obligation de densification.

2021, Page 104

Commune de BUHL

PV du Conseil Municipal du mercredi 8 décembre 2021

M. le Maire et M. LOEWERT le rassurent en expliquant que la Municipalité ne validera jamais un projet ne correspondant pas aux valeurs qu'elle défend. De plus, rien n'est engagé à ce jour.

2021, Page 105