

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Buhl



2. Note de présentation

MODIFICATION N°1

Dossier approuvé par délibération du Conseil
Municipal du 12 avril 2022



Le Président

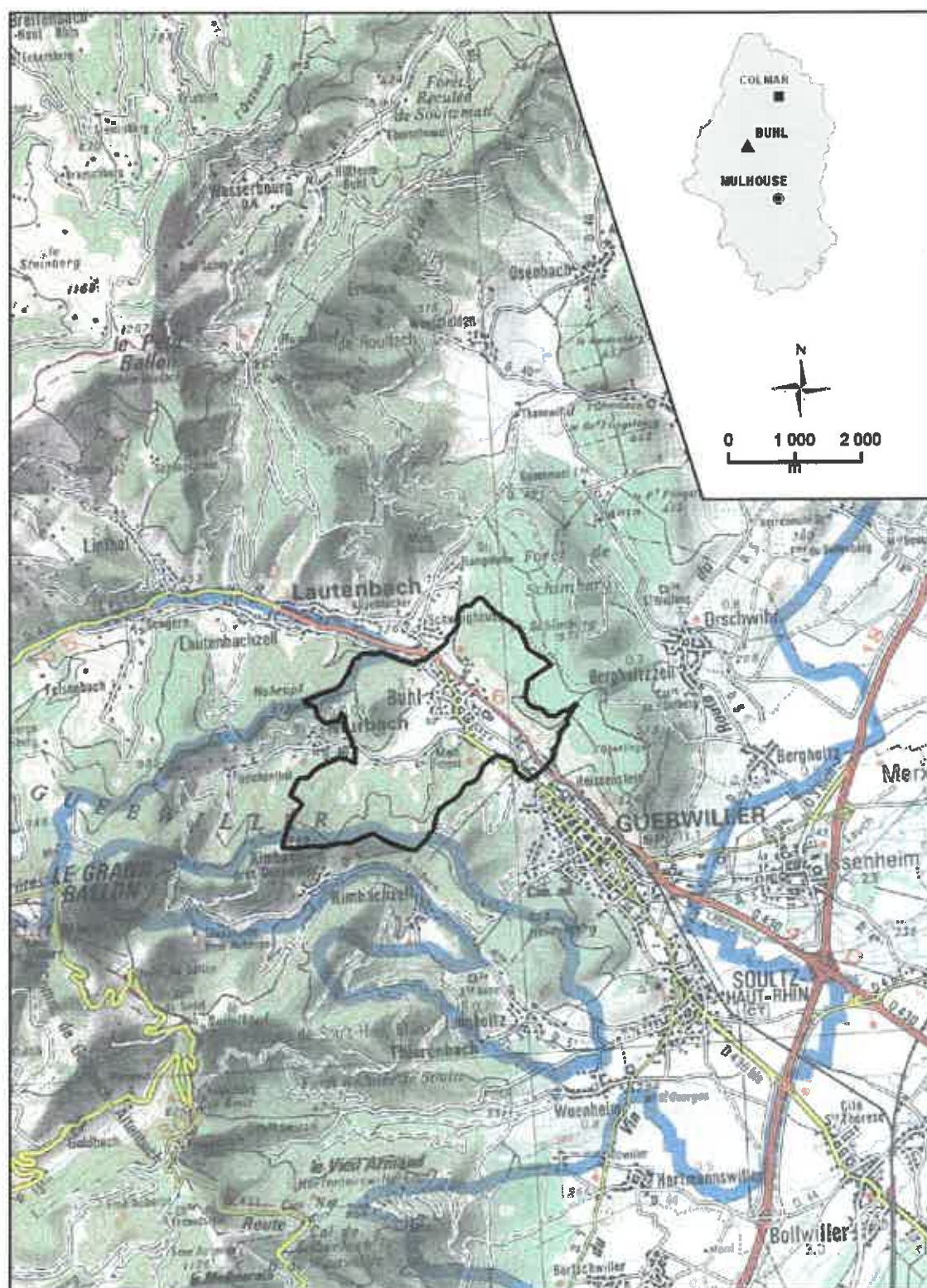


Avril 2022

Sommaire

1. Contexte de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. et cadre juridique.....	3
2. Objet et contenu de la modification	5
3. Incidences prévisibles du projet de modification sur l'environnement.....	10
4. Procédure adoptée	19
5. Dispositions modificatives.....	20
6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	25
7. Évolution du dossier suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique.....	25

La commune dans son cadre géographique



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996

1. Contexte de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. et cadre juridique

La commune de BUHL dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 septembre 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable clé de voûte du document d'urbanisme, s'articule autour de 4 axes principaux, mettant en œuvre chacun un certain nombre d'orientations d'aménagement, s'appuyant elles-mêmes sur des mesures et actions concrètes.

- ➡ **Axe 1 - Réorienter le développement urbain dans le respect du site et du cadre de vie**
- ➡ **Axe 2 – Garantir l'avenir de la commune et de sa population dans les différents domaines de la vie locale**
- ➡ **Axe 3 – Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager et rural**
- ➡ **Axe 4 – Economiser les ressources et l'énergie et prévenir les risques naturels**

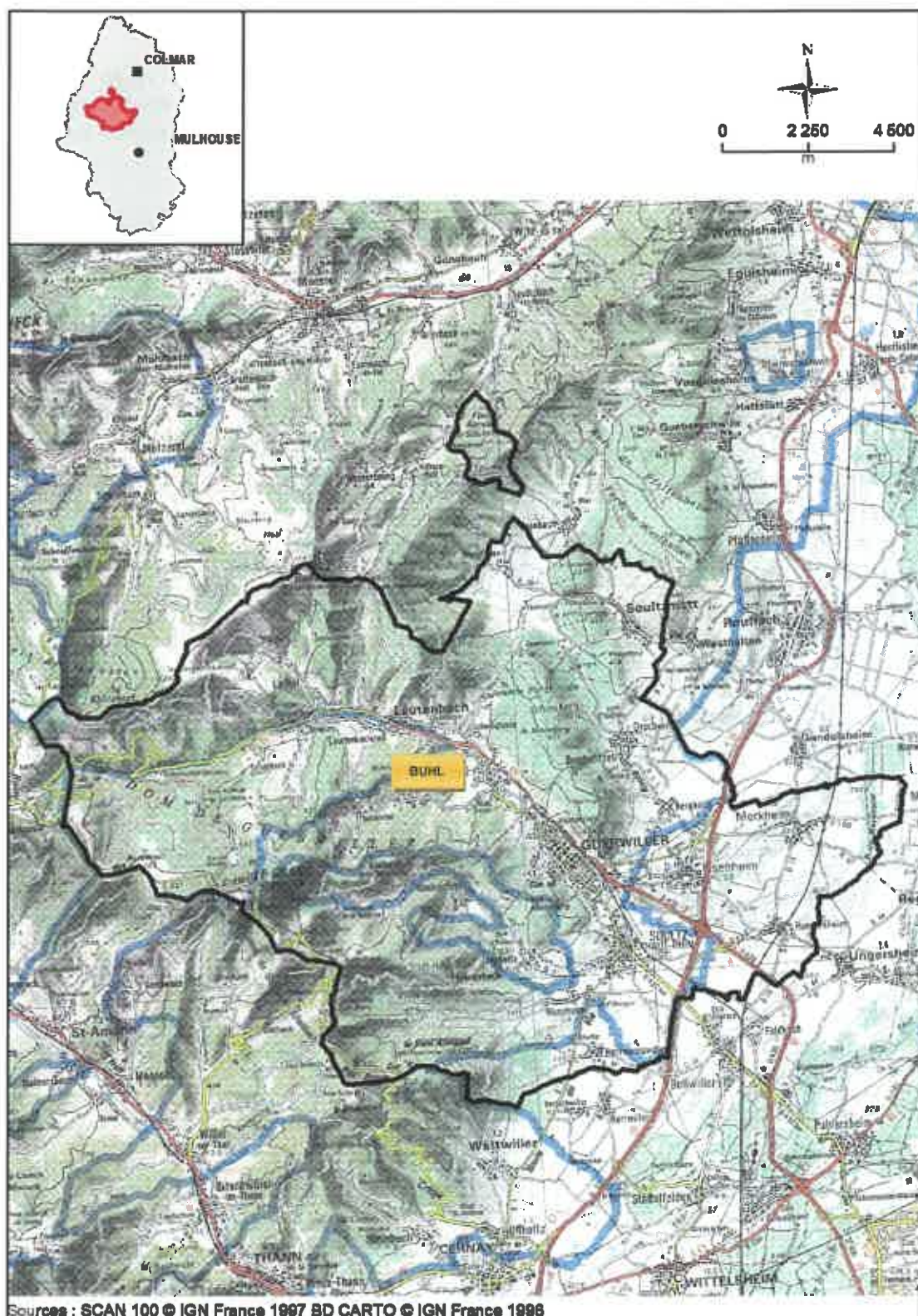
Le territoire communal appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand-Ballon, approuvé le 14 décembre 2016, comprenant 39 communes et 3 Communautés de Communes. Dans l'organisation de l'armature urbaine définie par le document d'urbanisme de niveau supérieur, BUHL appartient avec Guebwiller la ville voisine, Soultz et Issenheim au pôle urbain majeur. Cette agglomération regroupe la majorité de l'offre en matière d'habitat, d'équipements et d'emplois à l'échelle du territoire du SCoT.

Le document d'urbanisme de niveau intercommunal souligne la nécessité de concevoir toute la politique d'aménagement et d'urbanisme dans une logique de complémentarité entre les quatre communes composant le pôle urbain majeur, notamment en ce qui concerne la politique en matière de logements, les transports et la mobilité douce, l'économie, les équipements structurants.

Le P.L.U. s'inscrit dans le droit fil du SCoT en respectant pleinement ces objectifs.

Par ailleurs, la commune de BUHL figure parmi les 19 communes membres de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller qui comptait en 2015 38532 habitants répartis sur un territoire de 189 km².

La commune dans le contexte de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller



Par délibération en date du 3 mai 2018, le Conseil Communautaire s'est prononcé en faveur du transfert de la compétence, en matière de Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme, en tenant lieu et carte communale, à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller. C'est désormais cette structure intercommunale qui conduit les procédures de modification des P.L.U. communaux et qui est chargée de la mise en œuvre d'un P.L.U. intercommunal à l'échelle des 19 communes.

Dans le cas présent, au terme de près de 4 années d'application, la commune de BUHL est confrontée pour la première fois à la nécessité de faire évoluer son document d'urbanisme. Il s'agit d'opérer des rectifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions réglementaires portant sur la règle de hauteur admise dans le sous-secteur AUa1.

Afin de procéder à ces réajustements ponctuels, la commune de BUHL a sollicité la Communauté de Communes qui dispose de la compétence nécessaire pour apporter ces changements au document d'urbanisme communal.

Ces rectifications du règlement et des OAP, de portée mineure et restreinte, relèvent de la procédure de modification de droit commun encadrée par les articles L 153-41 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme créés par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

2. Objet et contenu de la modification

2.1. Le contexte

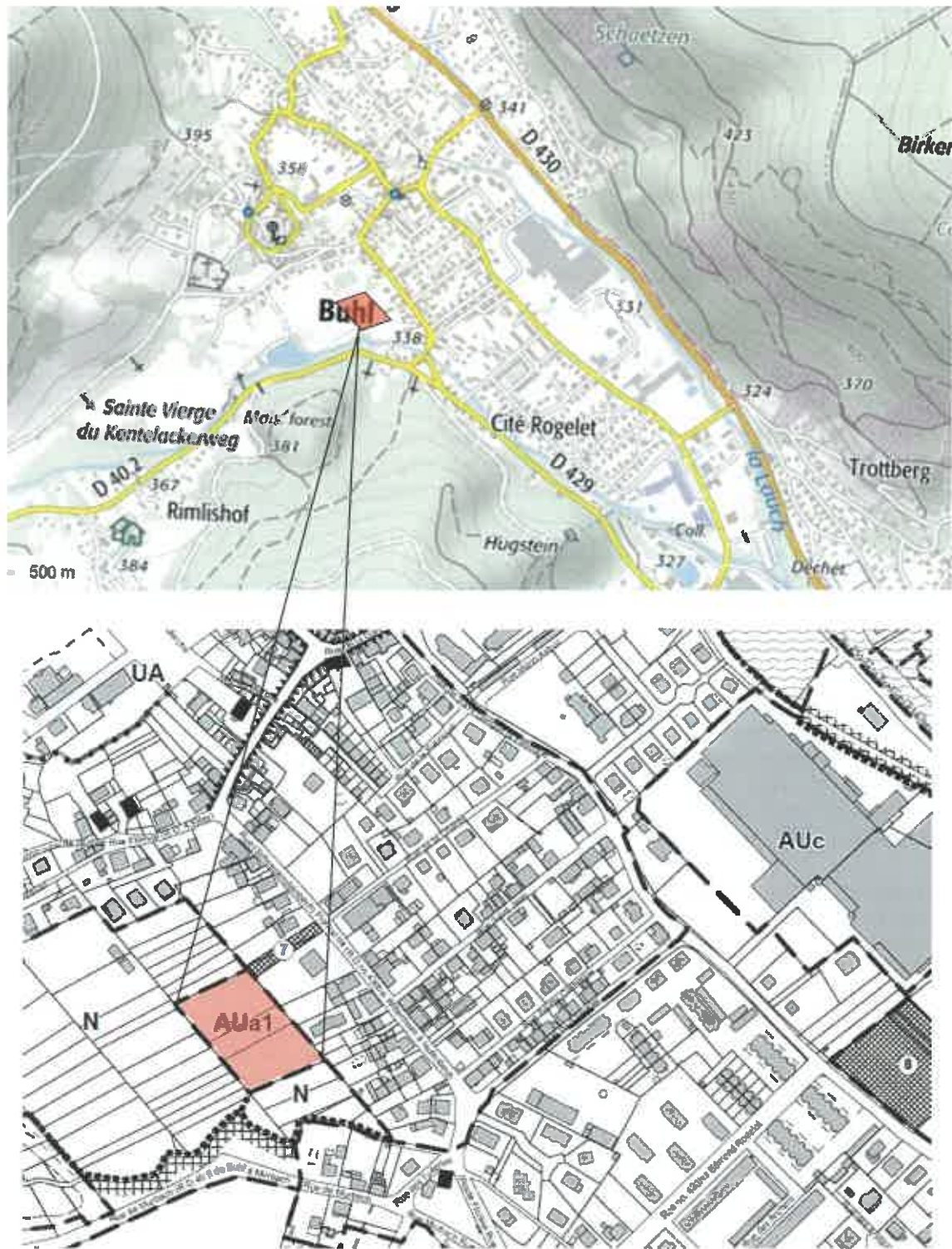
Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., un sous-secteur AUa1 avait été délimité afin de répondre aux besoins en logements exprimés par la population "sénior" de la commune. Le règlement graphique et écrit du document d'urbanisme traduit concrètement un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant la constitution d'une offre en habitat équilibrée et attractive pour toutes les catégories de ménage.

"Il convient d'évoquer la nécessité de créer des logements pour personnes âgées, adaptés du point de vue de la taille et du confort. De plus en plus de personnes en situation d'autonomie souhaitent se tourner vers des formes d'habitat sans contraintes, leur permettant de rester dans leur commune d'origine et de profiter et de vivre pleinement leur retraite.

La commune, associée à d'autres partenaires, publics ou privés, peut donc contribuer à apporter une réponse à cette demande. Le logement sénior est susceptible, par ailleurs, de libérer des maisons individuelles et favorise ainsi une rotation au sein du parc résidentiel." (Page 15 du P.A.D.D).

La localisation du sous-secteur AUa1 (parcelles 135, 136, 137 section 10), d'une superficie d'environ 52 ares appartenant à la commune, a été effectuée en raison de la proximité du centre-bourg, des services, équipements et commerces et de 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. A l'arrière de la Rue Florival, l'axe de desserte principale du bourg, ce sous-secteur se situe en prolongement de la maison Mathias comprenant 8 logements et faisant partie du parc social communal. Il opère une transition avec le vaste domaine prairial qui occupe le fond de vallon du Murbach d'une grande valeur écologique et paysagère.

Situation du sous-secteur AUa1



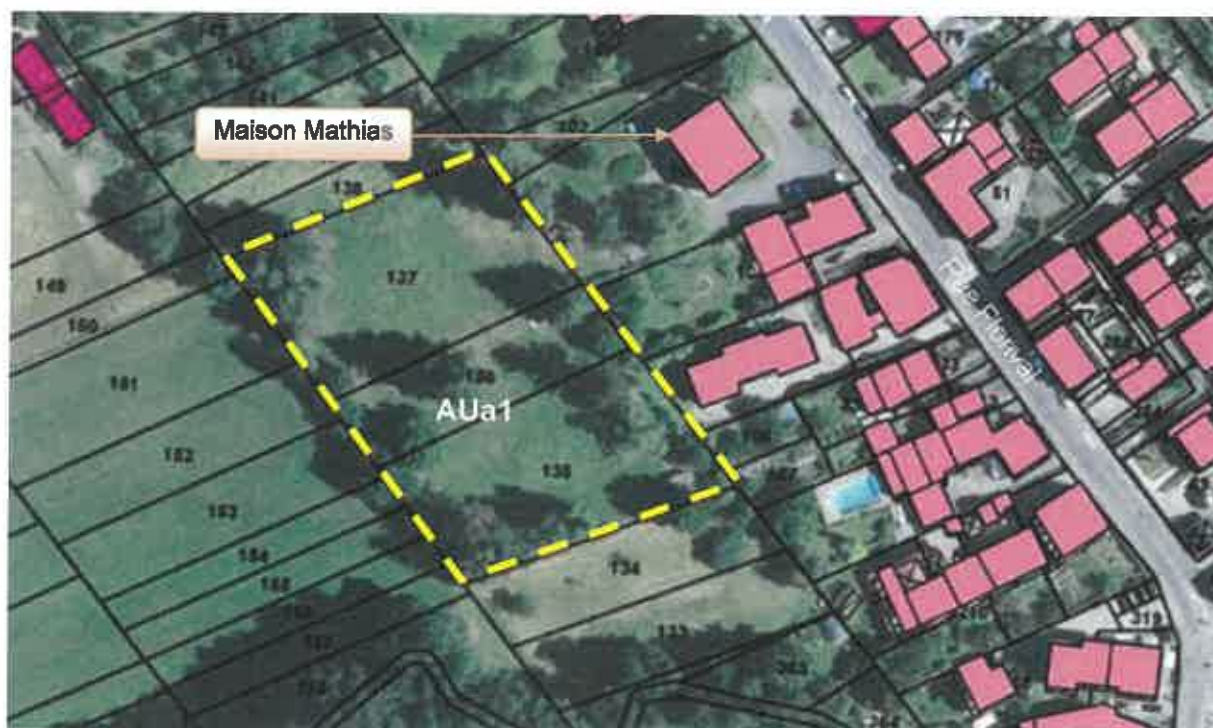
2.2. Objectif de la modification

Dans le droit fil des orientations initiales prises par le document d'urbanisme, 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.

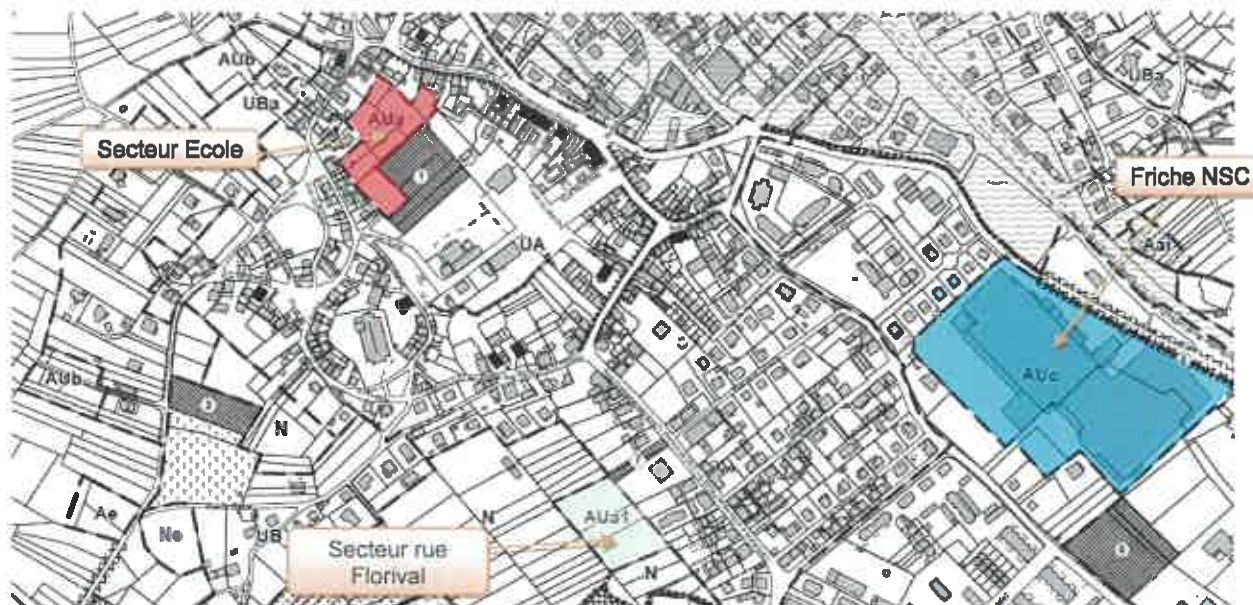
La commune entend proposer une solution en termes d'habitat aux personnes âgées qui expriment notamment le besoin de quitter leur maison individuelle, qu'elles ne sont plus en mesure d'entretenir, pour occuper un logement plus modeste en taille et adapté à leur situation, tout en restant à BUHL. En effet, en avançant en âge, pour pouvoir se reloger, le fait de devoir quitter la commune, dans laquelle les personnes ont accompli l'essentiel de leur parcours de vie, peut être vécu comme une rupture difficile.

Le développement de l'offre en 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.

Périmètre du sous-secteur AUa1



Dans les conditions actuelles, le P.L.U. limite fortement le développement de formes d'habitat alternatives à l'habitat individuel dans ce sous-secteur. Il s'agit de faire évoluer le document d'urbanisme pour répondre à la demande sociale en termes de logements en optimisant cette ressource foncière appartenant à la commune, bénéficiant d'une situation en tous points favorable.



La mobilisation de cette ressource 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. En ce qui concerne les autres secteurs de développement urbains, AUC friche NSC et AUa secteur école, qui s'inscrivent à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, leur aménagement n'est programmé qu'à moyen et long terme, compte tenu d'une situation plus complexe s'agissant du foncier, de la configuration des terrains et des contraintes.

2.3. Rectification de la règle de hauteur et des orientations d'aménagement et de programmation

Le sous-secteur AUa1 fait l'objet d'une règle de hauteur spécifique rédigée ainsi :

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Secteurs AUa, AUc et sous-secteurs AUai et AUa1

10.1. *Au faite 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.

10.2. *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.*

10.3. *Dans le sous-secteur AUa1, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :*

- *deux niveaux droits en cas de toiture terrasse ou toit plat ;*
- *un niveau droit et un niveau sous comble en cas de toiture en pente.*

Avec de telles conditions réglementaires, le gabarit des constructions est strictement limité. Pour attirer un opérateur, celui-ci doit pouvoir 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.

Par conséquent, ces dispositions particulières du sous-secteur AUa1 qui ne concernent que la règle de hauteur sont supprimées, rendant inutile l'individualisation de ce sous-secteur évoluant, de fait, en secteur AUa et bénéficiant d'une hauteur de construction telle que fixée par les articles AU 10.1. et AU 10.2., limitée à 12 mètres au maximum. Toutefois, il convient de préciser que l'édifice le plus haut se calera sur la hauteur de la maison Mathias voisine qui compte trois niveaux dont un sous comble.

Au sous-secteur AUa1 sont associées des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui évoluent de manière à renforcer le volet environnemental par la consolidation de la formation arborée et arbustive et du fossé en limite Ouest du périmètre.

3. Incidences prévisibles du projet de modification sur l'environnement

Il convient de souligner que le présent projet de modification du P.L.U. n'a pas pour objet de créer un nouvel impact par l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur mais consiste principalement à augmenter la hauteur admise au sein d'un périmètre déjà urbanisable, délimité initialement en vue de l'accueil d'une opération d'habitat.

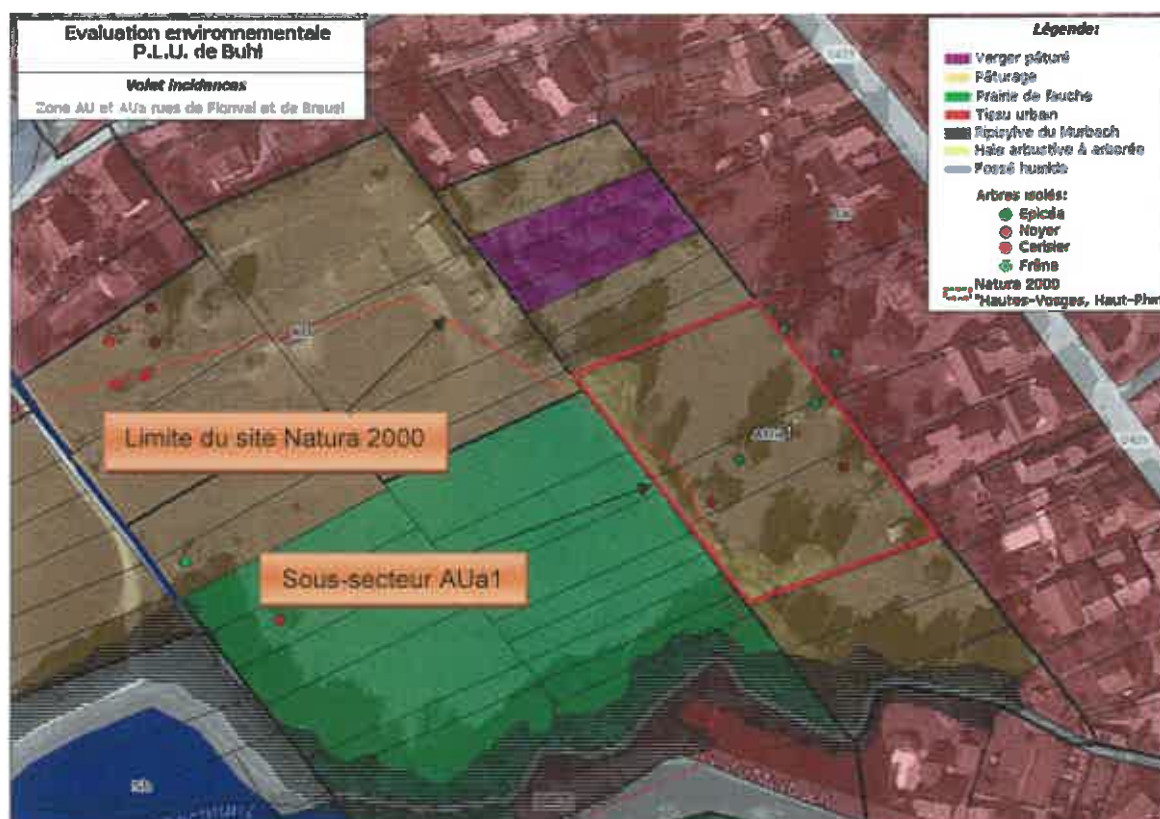
Le sous-secteur AUa1 a été analysé dans le cadre de l'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé le 11 septembre 2017.

Les principaux éléments caractérisant le site sont rappelés ci-après.

➤ Occupation des sols

Les 52 ares du site étudié correspondent 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 au moment de l'évaluation environnementale 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).





La rue Florival au droit du secteur avec la résidence Mathias et la supérette.



Vues à l'intérieur du site.



Perspective de l'intérieur du site vers le vallon du Murbach et la végétation arborée et arbustive en limite Ouest du secteur.

L'arrière de la résidence Mathias.

Cette structure végétale, accompagnée par un fossé raccordé au ruisseau du Murbach, se compose notamment du Frêne commun, du Chêne sessile, de l'Erable sycomore, de l'Erable champêtre. La strate arbustive forme un taillis dense de Ronce, de Fusain d'Europe, d'Eglantier, de Symphorine blanche, de Houx, de Cerisier, de Charme commun et de Noisetier.

➤ Enjeu biologique

La trame végétale en place accueille l'avifaune classique du milieu bocager : Fauvette à tête noire, Merle noir, Pinson des arbres, Mésanges bleue et charbonnière, Bruant jaune, Pic vert. Les grands arbres portent le nid des Corvidés (Pie bavarde et Corneille noire). Les espèces sylvicoles les moins exigeantes, comme le Pic épeiche et le Geai des chênes, sont également à signaler.

Ces milieux accueillent également plusieurs espèces de Mammifères : le terrain de chasse de Chiroptères anthropophiles et sylvicoles, la Fouine d'Europe, le Renard roux, le Hérisson commun, le Mulot gris et le Campagnol des champs. Les grands mammifères sont absents du site qui est clôturé dans son intégralité.

Au Sud de la zone d'extension urbaine envisagée, la haie entre en contact avec la ripisylve du Murbach qui relève de l'alliance phytosociologique de l'aulnaie-frênaie des cours d'eaux. Ces deux essences dominent l'ensemble de la strate arborée, à peine diversifiée par l'Erable sycomore.

Le vallon du Murbach figure à l'intérieur du périmètre du site Natura 2000 Zone de Protection Spéciale n° 4211807 Hautes-Vosges, Haut-Rhin (Directive Oiseaux). Ce site, d'une superficie 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 différents variétés de Pics, la Pie-Grièche écorcheur... Le site en question demeure en limite du sous-secteur AUa1.



Prairie dans le vallon du Murbach



Périmètre du site Natura 2000 Zone de Protection Spéciale au sein du vallon du Murbach

Parmi les espèces visées par Natura 2000, 4 sont présentes sur le territoire de BUHL, selon les observations du réseau Odonat – LPO. 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.

Les dispositions modificatives se limitant à la possibilité d'augmenter la hauteur des constructions en sous-secteur AUa1, sans augmenter le coefficient d'emprise, on peut donc estimer que le présent dossier n'aggrave pas l'impact du P.L.U. et ne porte pas atteinte aux espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

➤ Enjeu paysager

Le site s'inscrit dans le prolongement de la façade patrimoniale du bourg et occupe une situation discrète de l'intérieur de l'agglomération, à l'arrière des constructions rue Florival. Par ailleurs, de l'extérieur, le cortège végétal du Murbach et la haie arborée et arbustive masquent les perspectives depuis la périphérie.

Ponctuellement, le site demeure perceptible depuis le point haut de l'église. Depuis la route de Murbach (RD 40.2), la végétation dense qui borde la voie ferme les vues sur le secteur, sauf en hiver quand les arbres perdent leur feuillage.

Au plan paysager, l'enjeu reste faible même dans l'hypothèse d'un immeuble collectif comprenant trois niveaux. Par contre, l'opération devra être mise en œuvre de manière à s'insérer de manière harmonieuse au front urbain en conservant sa cohérence et sa qualité.



Vue aérienne sur le site



Perspective sur le site dans son contexte paysager depuis l'église : une situation relativement discrète qui exige néanmoins une insertion harmonieuse des futures constructions et du nouveau front urbain.

➤ **Les contraintes**

- A l'exception des servitudes T5 et T7 d'aérodrome qui s'appliquent à tout le territoire communal, le secteur d'étude n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique et figure en dehors des périmètres de protection des monuments historiques (ruines du Château du Hugstein, maison rue Florival).
- En outre, aucune contrainte physique du type zone inondable, mouvement de terrain n'est à signaler. Selon la nouvelle cartographie, le risque de retrait-gonflement des argiles est considéré comme faible.
- Aucune source de nuisance industrielle ou agricole n'est mentionnée dans l'environnement proche et éloigné du site. La RD 429-rue Florival supporte 2160 véhicules en moyenne journalière annuelle (année 2018 source DDT) et n'est pas considérée comme axe routier générant un niveau de nuisances sonores remarquable.
- Les seuls risques technologiques et naturels devant être signalés et par ailleurs présents sur l'ensemble du territoire communal et au-delà concernent :
 - le risque sismique qualifié de modéré ;
 - le risque fort d'exposition au radon, gaz radioactif d'origine naturelle, issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents plus particulièrement au sein des formations granitiques ;
 - le risque de rupture des barrages des lacs du Ballon et de la Lauch pour lequel un système d'alerte de la population est prévu.

Ces risques sont sans effet sur le projet de modification du P.L.U.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation associées au secteur s'appuient sur des dispositions en termes d'insertion environnementale et paysagère consolidées dans le cadre de la présente procédure de modification du P.L.U.

➤ Insertion environnementale et paysagère

Prescriptions

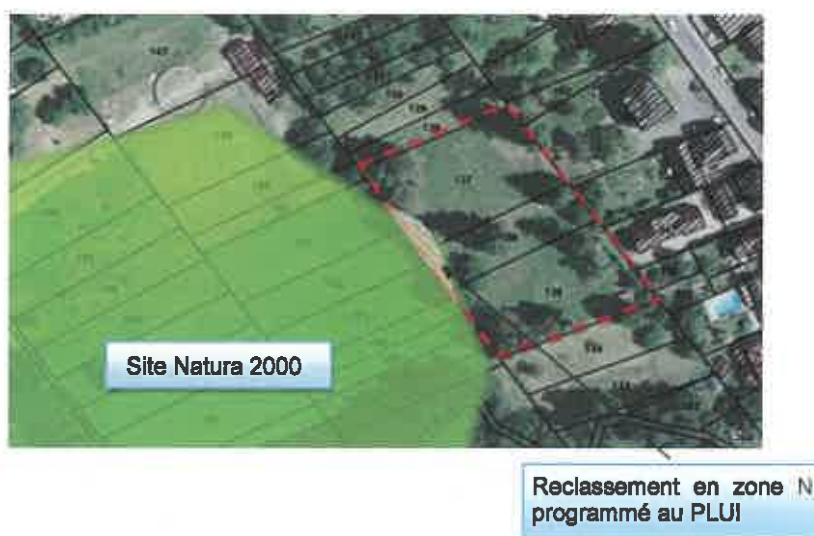
- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers.
- Assurer la transition avec les prairies à l'Ouest sous la forme d'un front végétalisé. **Renforcer la protection de la formation arborée et arbustive en place et du fossé existant.**
- **Garantir la non artificialisation et la non imperméabilisation de la bande de terrain d'une largeur de 10 mètres en limite Ouest du secteur : marge de recul réservée exclusivement aux jardins, à la prairie ou aux potagers (pas de cabane, parking, voirie, piscine, etc...).**
- Prévoir la possibilité de liaison du site vers le cheminement piétonnier inscrit le long du Murbach.

Préconisations

- Maintien de la trame arborée existante.

En conclusion, on peut donc considérer que le projet de modification du P.L.U. consistant à augmenter la hauteur maximale des constructions admises en sous-secteur AUa1 ne génère pas d'incidences significatives sur le site, le paysage et les milieux naturels. Par le biais des O.A.P., il contribue même à améliorer la situation initiale de l'environnement des terrains concernés par le présent dossier.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, la commune de Buhl demandera le reclassement en zone naturelle (zone N) de l'infinie bande de terrain (d'une superficie de 2,2 ares) appartenant au site Natura 2000 qui déborde sur le secteur.



Enfin, le règlement de la zone AU contient un certain nombre de mesures visant à prendre en compte l'environnement sous ses différents aspects.

Objet	Dispositions du P.L.U.
Cadre de vie urbain	➤ En zones UA et UB et secteurs à urbaniser, choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain. ➤ Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des risques ou nuisances. ➤ Mesures destinées à favoriser la biodiversité en zones urbaines et à urbaniser. ➤ Obligation de mise en souterrain des réseaux de télécommunication et d'électricité.
Paysage	➤ Développement urbain qui privilégie l'optimisation des espaces intra-urbains. Extensions urbaines limitées respectant l'identité paysagère du territoire communal. ➤ Protection de l'équilibre et de l'harmonie du vallon de Murbach.
Nuisances, contraintes	➤ Interdiction en toutes zones des occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles. ➤ Obligation de raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement.
Transport/Energie	➤ Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires, photovoltaïques. ➤ Volonté de promouvoir la diversité de l'habitat, habitat intermédiaire ou collectif dont la performance énergétique est supérieure à l'habitat individuel. ➤ Normes de stationnement prenant en compte les vélos.

4. Procédure adoptée

Cette procédure de modification du P.L.U. se résume à un amendement limité des O.A.P. et du règlement du sous-secteur AUa1 portant sur la hauteur maximale autorisée, de telle sorte que ce sous-secteur évolue en secteur AUa.

Par conséquent, il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification, dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les différentes étapes de la modification du P.L.U. de droit commun sont expressément prévues par les articles L153-40 et L153-44 du Code de l'Urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- le dossier du projet de modification du P.L.U. n°1 est transmis à l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, ainsi qu'à l'ensemble des personnes publiques associées ;
- arrêté du Président de la Communauté de Communes mettant à l'enquête publique le projet de modification du P.L.U. ;
- avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête (affichage en Mairie, à la Communauté de Communes, insertion dans la presse locale, information par voie informatique sur les sites internet respectifs) ;
- enquête publique dont la durée ne peut être inférieure à un mois ;
- nouvel avis au public par voie de presse rappelant l'ouverture de l'enquête ;
- rapport et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur adressés au Président de la Communauté de Communes dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête ;
- délibération du Conseil Communautaire approuvant le dossier de modification n°1 du P.L.U.

5. Dispositions modificatives

La présente procédure de modification du P.L.U. porte sur le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation.

5.1. Règlement

Il s'agit de supprimer toute référence au sous-secteur AUa1, qui évolue en secteur AUa dans les dispositions générales et notamment aux articles AU 2 et AU 10 ci-après.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
P.L.U. approuvé	P.L.U. modifié
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 commerces, 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, - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés, - que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur, - qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global des secteurs, - que chaque opération porte soit sur la totalité du secteur, soit sur une superficie minimale de 50 ares ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 50 ares, - que les activités à vocation économique demeurent compatibles avec le voisinage à caractère d'habitat, - que l'aménagement des secteurs soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Dans ce cas, les articles AU 3 à AU 14 ci-après sont applicables.	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, - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés, - que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur, - qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global des secteurs, - que chaque opération porte soit sur la totalité du secteur, soit sur une superficie minimale de 50 ares ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 50 ares, - que les activités à vocation économique demeurent compatibles avec le voisinage à caractère d'habitat, - que l'aménagement des secteurs soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Dans ce cas, les articles AU 3 à AU 14 ci-après sont applicables.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

P.L.U. approuvé	P.L.U. modifié
<u>Secteurs AUa, AUc et sous-secteurs AUai et AUa1</u>	<u>Secteurs AUa, AUc et sous-secteur AUai et AUa1</u>
10.1. Au faite 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. 10.2. 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. 10.3. Dans le sous-secteur AUa1, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit : ▪ 2 niveaux droits en cas de toiture terrasse ou tout plat ; ▪ 1 niveau droit et un niveau sous comble en cas de toiture en pente. 10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.	10.1. Au faite 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. 10.2. 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. 10.3. Dans le sous-secteur AUa1, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit : ▪ 2 niveaux droits en cas de toiture terrasse ou tout plat ; ▪ 1 niveau droit et un niveau sous comble en cas de toiture en pente. 10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

L'ensemble des articles modifiés figurent dans le règlement modifié joint au présent dossier.

5.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin de d'améliorer le bilan environnemental de la future opération d'habitat, le document écrit relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation évolue de la manière suivante au paragraphe relatif à l'insertion environnementale et paysagère :

Principes d'aménagement

➤ Insertion environnementale et paysagère

Prescriptions

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers.
- Assurer la transition avec les prairies à l'Ouest sous la forme d'un front végétalisé. *Renforcer la protection de la formation arborée et arbustive en place et du fossé existant.*
- *Garantir la non artificialisation et la non imperméabilisation de la bande de terrain d'une largeur de 10 mètres en limite Ouest du secteur : marge de recul réservée exclusivement aux jardins, à la prairie ou aux potagers (pas de cabane, parking, voirie, piscine, etc...).*
- Prévoir la possibilité de liaison du site vers le cheminement piétonnier inscrit le long du Murbach.

Préconisations

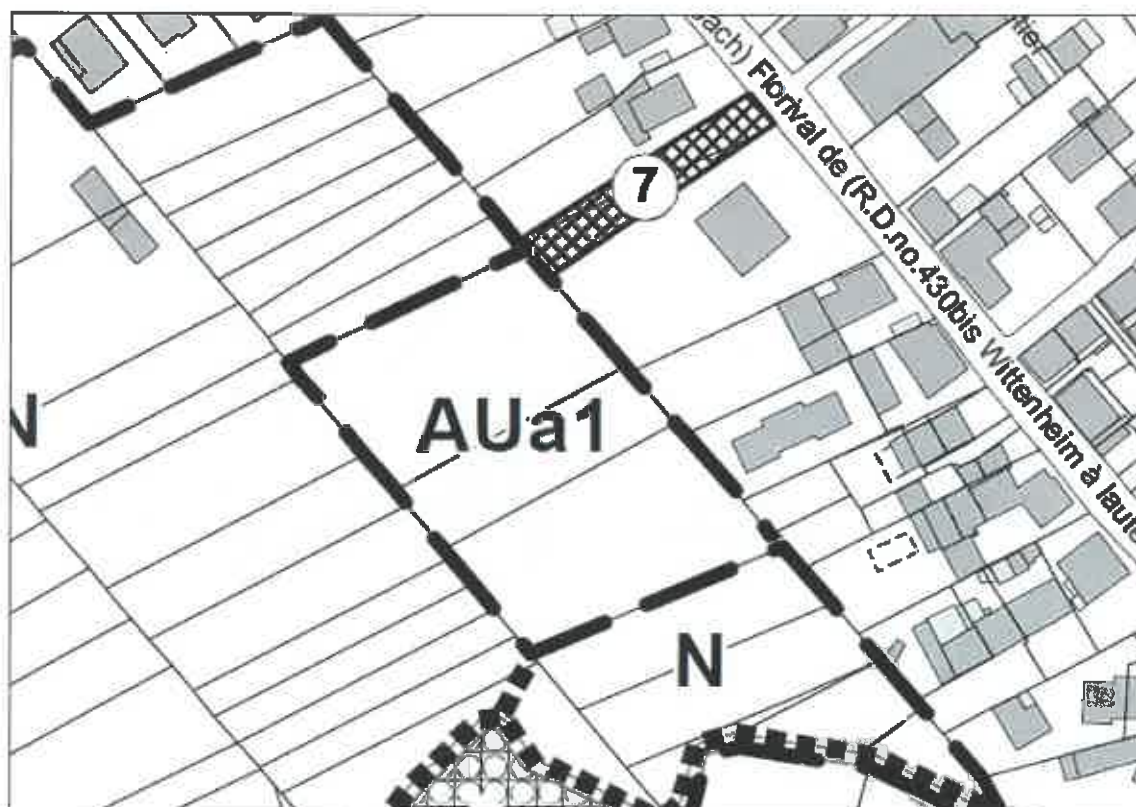
- Maintien de la trame arborée existante.

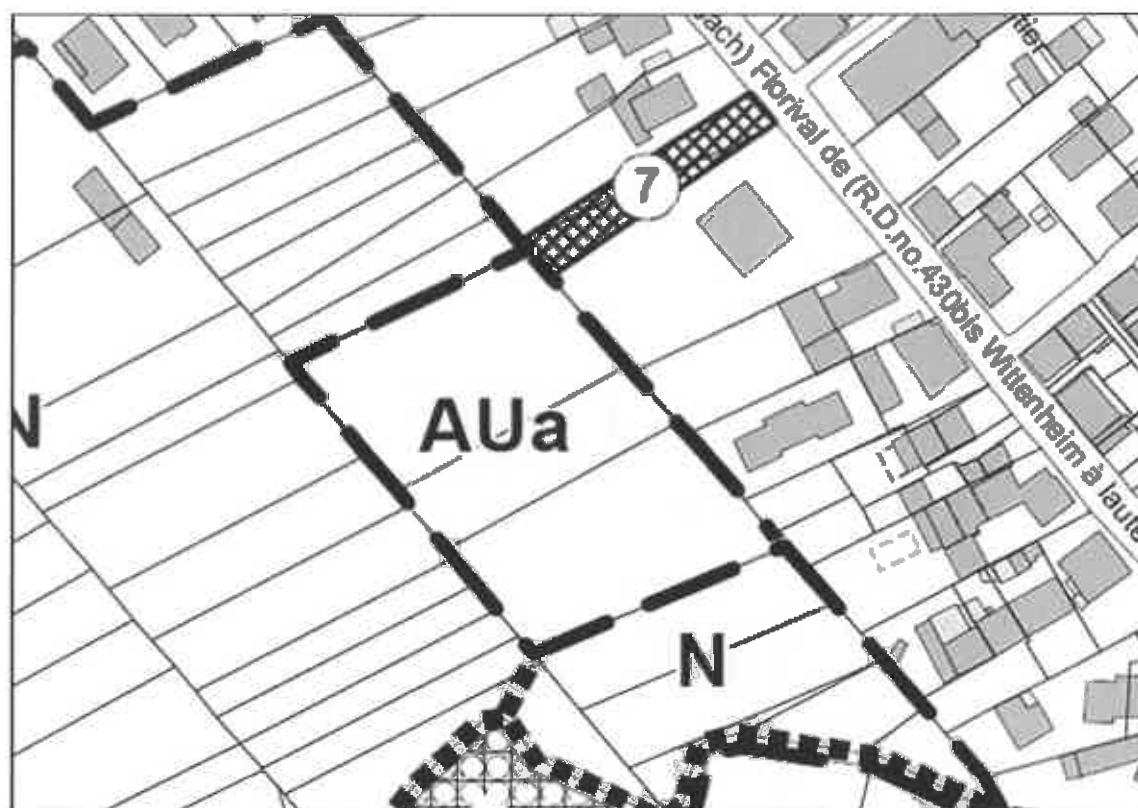
Les dispositions graphiques des O.A.P., qui demeurent indicatives, sont complétées pour faire apparaître le principe de non artificialisation et de non imperméabilisation de la marge de recul.

5.3. Zonage

La délimitation du sous-secteur AUa1, d'une superficie d'environ 52 ares, se justifiait uniquement en raison d'une règle de hauteur différente par rapport au secteur AUa. Dans la mesure où cette disposition particulière est supprimée, le sous-secteur est reclassé de fait en secteur AUa.

Extrait de zonage P.L.U. approuvé





6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

➤ Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de la commune de BUHL est couvert par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- A4 Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ;
- A5 Pose des canalisations publiques ;
- AC1 Protection des Monuments Historiques ;
- ASI protection des eaux potables ;
- PPR Plan de Prévention du Risque Inondation
- I4 Lignes électriques ;
- PT 3 Câbles téléphoniques ;
- T1 Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes liées au chemin de fer;
- T5, T7 servitudes d'aérodrome.

Toutefois, aucune de ces servitudes ne s'oppose aux dispositions du P.L.U. modifié.

➤ Le Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016

Les changements apportés au P.L.U. demeurent de portée mineure et de niveau local et n'interfèrent pas avec ce document d'urbanisme de niveau supérieur dont le rôle est de fixer les grands équilibres du bassin de vie. En favorisant l'optimisation du potentiel foncier communal dans le cadre d'un projet d'habitat, la modification du P.L.U. s'inscrit dans le droit fil des orientations du SCoT.

7. Évolution du dossier suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite :

- à certains avis exprimés par les personnes publiques associées,
- à des observations et remarques issues de l'enquête publique,
- au rapport et conclusions du commissaire-enquêteur,

le dossier de modification du P.L.U. fait l'objet des compléments suivants :

➤ Note de présentation

Au paragraphe *"enjeu paysager"* du chapitre *"3. Incidences prévisibles du projet de modification sur l'environnement"* est rajoutée une perspective paysagère depuis l'église sur le secteur AUa objet de la modification.

➤ **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Pour améliorer le bilan écologique et environnemental de la procédure de modification, les OAP sont complétées par la prescription supplémentaire suivante :

- Garantir la non artificialisation et la non imperméabilisation de la bande de terrain d'une largeur de 10 mètres en limite Ouest du secteur : marge de recul réservée exclusivement aux jardins, à la prairie ou aux potagers (pas de cabane, parking, voirie, piscine, etc...).

Le document graphique de l'OAP est modifié en conséquence.

Enfin, dans ces deux documents, la superficie exacte du secteur AUa est rectifiée, puisque ce secteur porte sur 0,5 ha et non 0,4 ha.

