

**DÉPARTEMENT DU HAUT RHIN**  
**COMMUNE DE BUHL**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Du 23 mai au 22 juin 2017**

*Enquête publique relative à l'élaboration du projet de Plan  
Local d'Urbanisme de la commune de  
BUHL*

**COMPLÉMENTS AUX**  
**CONCLUSIONS MOTIVÉES**  
**DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**



**René DUSCHER**  
**Commissaire-Enquêteur**  
**Arrêté municipal du 26 avril 2017**

**COMPLÉMENTS AU RAPPORT RELATIF AU PROJET DE**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE BUHL**

Suite à la transmission de mon rapport d'enquête à la Mairie de Buhl le 26 juillet 2017, Monsieur le Maire a saisi le Tribunal administratif considérant que les conclusions n'étaient pas suffisamment motivées et que deux points majeurs soulevés n'étaient pas analysés.

Par lettre du 27 juillet, et en application de l'article R.123-20 du code de l'environnement, Madame la Présidente du Tribunal me demande de compléter les conclusions de ce rapport en tenant compte de ces observations.

**Le présent document, qui se rapporte aux motifs, aux avis et aux conclusions complétés suite à cette demande sera à joindre au rapport initial dont il constitue le complément.**

**Sont complétés les points suivants :**

**a) Motivations relatives au dossier et à la fréquentation du public**

**b) Motivations relatives aux observations du public relatives à :**

La zone AUd située à l'extrémité de la rue du Réservoir

La zone UAa1 rue Florival à l'arrière de la maison MATHIAS

L'emplacement réservé N° 11 situé entre la rue Florival et la zone UAa1

Les autres emplacements réservés

Les demandes de modification du zonage et interventions diverses

**c) Motivations sur la réponse faite aux P.P.A.**

**d) Motivations relatives au mémoire en réponse de la commune**

**e) Motivations relatives au projet dans son ensemble**

## **MOTIVATIONS, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

### **MOTIVATIONS:**

Cette enquête devait me permettre d'émettre un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de BUHL. Elle devait également recueillir les observations et les contre-propositions du public impacté par sa mise en œuvre et ses différentes conséquences. Enfin, elle devait permettre aux porteurs du projet de se positionner par rapport aux préconisations des Personnes Publiques Associées.

### **Sur le dossier d'enquête:**

Le dossier d'enquête présenté s'est avéré suffisamment complet pour permettre d'appréhender les différents aspects du projet de P.L.U. Les documents graphiques joints permettent une vue d'ensemble du projet et de ses particularités. Le projet fait une large place aux préoccupations environnementales. Il présente un caractère prospectif certain, les instances qui ont procédé à son élaboration ont essayé de se projeter dans une vision de la commune de BUHL à moyen terme à partir des éléments actuels en leur possession.

Le projet s'avère conforme aux documents d'urbanisme qui s'imposent au P.L.U. tel le SCOT. Il intègre les contraintes locales telles le P.P.R.I. de la Lauch et les réseaux existants (eau potable, assainissement...)

Il est également à noter la bonne présentation et le caractère très didactique du document relatif au règlement du P.L.U.

Les emplacements réservés figurent sur les documents graphiques. Il aurait par contre été judicieux de leur consacrer un paragraphe dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, le dossier a été élaboré avec le soutien de L'ADAUHR concernant les aspects urbanistique et juridiques ainsi que du cabinet WAECHTER concernant les aspects environnementaux.

***Je considère que le dossier d'enquête très complet a par conséquent permis au public et aux Personnes Publiques Associées de prendre connaissance de tous les éléments du P.L.U. et le cas échéant de présenter leurs observations en connaissance de cause.***

### **Sur la fréquentation des permanences et les diverses interventions:**

J'ai effectué trois permanences en mairie de BUHL dont deux à raison de deux heures et la dernière à raison de trois heures. Celle-ci a de surcroît dû être prolongée d'une heure étant donné l'affluence tardive du public. La plupart des intervenants ont présenté des documents et des photographies en appui de leur argumentation. Onze personnes se sont exprimées lors de ces permanences.

La mise à disposition du dossier d'enquête dématérialisé et consultable en ligne ainsi que la mise en place d'un registre d'enquête dématérialisé ont permis à onze personnes de s'exprimer. Il est à noter que certaines observations déposées via internet n'ont pu être analysées complètement étant donné l'imprécision des requêtes sur les lieux mentionnés voir sur leur objet.

Enfin, dix courriers m'ont été adressés ou remis en mains propres par des intervenants.

***Par conséquent, j'estime que le public a pu s'exprimer amplement grâce aux moyens traditionnels et aux possibilités nouvelles mis à sa disposition.***

**b) Sur les observations de public :**

La plupart des observations, contre-propositions ou pétition s'appuient sur une documentation souvent très fournie.

**La zone AUd : (interventions de M. NAIL, Mme FAVRE, Mme MARCK, M. ZIEGLER, M. et Mme CANO, M. CALANGERO ainsi que 24 personnes signataires d'une pétition) :**

La zone AUd située à l'extrémité de la rue du Réservoir est prévue pour recevoir des chalets à usage touristique. Elle a suscité une mobilisation de 24 personnes craignant pour la tranquillité de leur rue et redoutant les éventuelles conséquences de cette urbanisation. Les intéressés mettent en avant :

Les risques d'inondation et de coulées de boues

Le dimensionnement du réseau d'évacuation des eaux pluviales

La protection d'un secteur boisé

La voirie existante trop exigüe pour une urbanisation de ce secteur

La recommandation de la MRAE de ne pas ouvrir à l'urbanisation des secteurs compris dans le zonage Natura 2000

Les intervenants estiment suffisante l'offre de logements touristiques actuelle dans le secteur de Guebwiller

*Me référant à la réponse de la mairie à ma demande de mémoire en réponse il convient de replacer les enjeux de la création de la zone AUd dans sa véritable dimension. En effet, la mairie dans son mémoire en réponse fait référence à un projet de « quelques chalets », terme utilisé dans le document. Dans l'état actuel du projet, la mairie n'est pas en mesure de donner leur nombre exact. J'estime que ce nombre sera nécessairement très limité. Par conséquent, je considère la réponse de la mairie comme un engagement public de la commune de maintenir le nombre de constructions de bâtiments à vocation touristique dans cette zone dans une proportion compatible avec le caractère résidentiel de ce quartier. Cela exclut la création ultérieure d'un ensemble d'envergure plus importante.*

*Partant de ces considérations, l'impact de la création de cette zone sur la circulation de véhicules ne me paraît pas suffisant pour perturber la tranquillité des riverains.*

*Il en est de même s'agissant de l'inondabilité de la rue dans laquelle la mairie a effectué les travaux nécessaires à limiter les risques. La création d'une zone de chalets ne devrait pas accroître notablement ceux-ci.*

*Ensuite, il s'avère que la zone AUd ne se situe pas dans la zone NATURA 2000 et n'en est pas limitrophe. Cet argument est par conséquent à écarter.*

*Enfin, j'estime que la construction d'un nombre limité de chalets à BUHL n'aura pas d'impact significatif sur le quota d'hébergements touristiques de la région de GUEBWILLER.*

*En conséquence, j'estime que la création de la zone AUd dans les conditions énumérées ci-dessus est justifiée.*

**La zone UAa1 : (interventions de M. ARNOUX, M. KOHLER, M. et Mme FUHRER, Mme WIRTHL, ainsi qu'un intervenant anonyme) :**

La zone notée UAa1 rue Florival, limitée à 0,4 ha est réservée à l'habitat sénior. On décèle une crainte des intervenants pour la plupart domiciliés à proximité de voir se transformer cette zone en lotissement voire s'étendre sur une superficie plus importante à l'avenir.

Certains intervenants ont invoqué la notion de zone humide pour contester le bien-fondé de la création d'une zone dans un vallon de verdure et de bosquets. La zone humide répond à des critères juridiques et environnementaux précis, notamment la mention dans le S.A.G.E. ou la présence de certaines espèces animales ou végétales, critères non avérés s'agissant de l'emplacement en question.

*La réponse de la mairie à ma demande de mémoire en réponse et mes entretiens avec la municipalité m'ont permis de recueillir l'engagement de M. le Maire que cette zone de 0,4 ha est bien dédiée à un habitat destiné aux séniors. J'estime que cette implantation correspond à une logique : la zone en question se situe à l'arrière et en limite du parc de la maison MATHIAS, établissement hébergeant des personnes âgées. L'ensemble constituera un pôle sénior cohérent. Sa faible superficie et sa situation au début du vallon du Murbach ne devrait pas avoir d'impact significatif sur l'environnement de celui-ci. Il m'a été confirmé que la superficie de cette zone restera limitée à 0,4 ha et qu'aucun lotissement ni aucune extension n'étaient envisagés. Elle ne se situe pas en zone humide reconnue et s'avère aisément raccordable aux réseaux grâce à son accès à la rue Florival par le biais de l'emplacement réservé N° 11. Par conséquent, je suis favorable à la création de la zone UAa1 telle qu'elle est mentionnée dans le projet.*

**L'emplacement réservé N° 11 :(interventions de M. ADDESSA, Mme WIRTHL, Mme FABRE) :**

L'emplacement réservé N° 11 qui est prévu pour la réalisation d'une voie menant à la zone UAa1 est surtout contesté par les voisins immédiats directement impactés par son tracé prévoyant un accès à la rue Florival et traversant le parc de la Maison MATHIAS en empiétant sur le jardin d'une propriété privée.

*L'imprécision de la localisation et de la superficie des emplacements réservés dans l'état actuel du projet ne permet pas d'évaluer l'impact exact de la réalisation de ce passage. En tout état de cause la municipalité devra le moment venu se mettre en rapport avec les propriétaires concernés afin de mettre en œuvre la procédure prévue par les articles L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

**Les autres emplacements réservés :(interventions de Mme DELEERSNYDER, M. UNTERNHERR, M. TSCHAENN):**

La question des emplacements réservés a été évoquée par plusieurs autres intervenants qui s'étaient présentés lors de mes permanences. Le plan de zonage mentionne 14 emplacements répartis sur l'ensemble de la commune. Les demandes ont porté sur le régime juridique de ces emplacements. Quelques propriétaires impactés s'inquiètent des contraintes grevant leurs fonds. Certains confondent la notion d'emplacement réservé avec celle d'expropriation.

En l'absence d'information relative à ce sujet, certains d'entre eux ont anticipé leur refus de céder leur propriété. Lors de la réunion bilan, j'ai évoqué ce point avec M. le Maire et ses adjoints. Dans son mémoire en réponse, la municipalité s'est engagée à compléter le rapport de présentation du P.L.U. afin d'indiquer aux propriétaires leurs droits et la situation juridique

des terrains impactés en tant qu'emplacement réservé. La largeur d'emprise de trois d'entre eux sera par ailleurs réduite par rapport au projet initial.

***J'estime qu'il s'agit en l'occurrence d'un complément particulièrement nécessaire étant donné l'imprécision du projet dans son état actuel quant à ces emplacements. Si leur positionnement approximatif figure effectivement sur les documents graphiques, leur emprise et leur implantation exacte ne sont en revanche pas déterminées pour le moment. Il conviendra par conséquent d'affiner ces éléments au fur et à mesure de l'avancement du projet et de les discuter le moment venu avec les propriétaires éventuellement concernés dans le respect du code de l'urbanisme. En tout état de cause, j'estime que ces emplacements font partie intégrante du projet et correspondent respectivement pour chacun à une nécessité pour son articulation globale future.***

Mme MIGALÉ intervient concernant la propriété sise 3 Rue de la Paroisse à BUHL. Cette propriété est située en partie en zone UA et en partie en zone AUa. Afin de permettre la construction d'une maison d'habitation dans le jardin classé en AUa, elle souhaiterait que celui-ci, d'une superficie d'environ 8 ares soit intégré en zone UA :

***La commune ne donne pas suite à cette demande afin de ne pas réduire le potentiel urbain de ce secteur et de ne pas rompre l'équilibre de l'hyper centre de la localité. Je partage cet avis.***

M. PROBST est propriétaire de deux parcelles dans la zone FRENDEL section 15- parcelles 16 et 17. Il souhaite leur intégration en zone UBa jusqu'à la limite de la zone Aa.

***La commune ne souhaite pas donner suite à cette demande en raison du coût de la desserte de ces parcelles qu'elle devrait supporter ainsi que pour des raisons de cohérence du projet dans ce secteur. Je partage cet avis.***

M. MICLO et M. SIMON propriétaires de parcelles situées « coteaux du Trotberg » classés en zone Aa soient classés en zone U.

***La commune ne souhaite pas donner suite à cette demande en raison du coût de la desserte de ces parcelles qu'elle devrait supporter. Je partage cet avis.***

M. SCHWEINBERG souhaiterait curer une mare sise Section 16 parcelle N° 47 qui était déjà existante mais aurait été comblée.

Il souhaiterait également pouvoir édifier une écurie d'une superficie de 103,5 M<sup>2</sup>. Ce dossier serait en cours d'étude à la Chambre d'Agriculture d'après l'intéressé.

***La commune ne donne pas son autorisation de construire une écurie en zone Ne mais donne son accord pour un abri à chevaux de 20 m<sup>2</sup>. Elle interdit la création d'un étang mais permet l'aménagement d'une mare. Je partage cet avis.***

M. GERTHOFFERT s'étonne de la disparition de la notion de coefficient d'occupation des sols.

***Le PLU ne fixe plus une superficie minimale des terrains à construire. Le législateur a en effet jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient des outils suffisants.***

M. CAQUEUX signale la présence éventuelle d'une décharge sauvage ainsi que d'une canalisation d'eau dans la zone AUb.

***Ces renseignements ont été communiqués à la mairie.***

M. GIERSCH donne l'avis d'un ami sur plusieurs points du projet.

***J'aurais souhaité pouvoir discuter de ces points avec les intéressés lors d'une permanence afin de connaître l'objet précis de cette intervention.***

M. SYREN conteste la protection de l'aulnaie au sein de la zone humide du Murbach. Il demande le maintien d'un cordon d'arbres de part et d'autre du Murbach, sur une largeur de cinq mètres.

***La commune souhaite maintenir la protection de l'aulnaie. Elle applique la protection au titre des espaces boisés classés aux parcelles communales. Elle signale que la protection de la végétation d'accompagnement du Murbach est déjà inscrite. Je prends acte de cette réponse.***

Mme SCHAUB-FALLER redoute l'impact de l'édification éventuelle d'une écurie à proximité de sa parcelle.

***Dans son mémoire en réponse la commune prend acte de sa remarque.***

***Aucune demande de construction ne semble avoir été formulée dans ce sens. Cette intervention se situe par ailleurs hors du champ du projet de P.L.U.***

### **c) Sur les avis et préconisation des personnes publiques associées :**

Les avis des P.P.A. relatifs au projet ont tous été émis en amont de l'enquête. Par conséquent, ils ont pu être consultés en cours d'enquête au même titre que les autres pièces du dossier. Émis par des autorités compétentes dans différents domaines, ils sont caractérisés par leur aspect éminemment technique. Certaines P.P.A. ont donné un avis favorable sans réserve, d'autres ont assorti leur avis de préconisations. La municipalité dans son mémoire en réponse s'est prononcée sur l'intégralité des préconisations formulées, qu'elles émanent des services de l'État ou des autres personnes publiques associées. Dans son mémoire en réponse, elle s'est engagée à les satisfaire lorsqu'elles sont du ressort de ses compétences.

***Les préconisations et les avis émanant des Personnes Publiques Associées portent sur des points techniques ou juridiques particuliers du projet. Aucune intervention des P.P.A. n'est de nature à remettre en cause le projet dans sa globalité tel qu'il est présenté, tant du point de vue de sa légalité que du point de vue de son opportunité. Je constate par ailleurs que dans son mémoire en réponse la Commune de BUHL s'engage à donner une suite aux diverses demandes exprimées. Je prends acte de ces engagements.***

### **d) Sur les réponses apportées par les porteurs du projet :**

L'ensemble des questions, observations, contre-propositions, pétition accompagné par les avis du Commissaire-Enquêteur a été soumis pour réponse à la municipalité de BUHL. La municipalité dans son mémoire en réponse a traité toutes les questions posées par le public et toutes les préconisations émises par les Personnes Publiques Associées. Les interventions anonymes n'ont pas obtenu de réponse directe. Cependant, les points soulevés par ces personnes se retrouvent dans d'autres interventions qui elles ont obtenu une réponse. Par conséquent tous les points soulevés ont bien été traités.

Les réponses tout en étant brèves et synthétiques n'en sont pas moins claires et précises.

Lors de l'entretien-bilan à l'issue de l'enquête, j'ai demandé des éclaircissements sur quelques points du dossier dont les emplacements réservés. Des réponses satisfaisantes m'ont été apportées sans délai par la municipalité.

Enfin, dans le mémoire en réponse de la municipalité figurent des actions à réaliser. Leur réalisation en complément au projet constitue un engagement de la part des porteurs du projet.



*Par conséquent, le mémoire en réponse de la Municipalité répond à toutes les questions soulevées en amont et pendant l'enquête. Elle apporte au projet de P.L.U. les compléments qui s'avéraient nécessaires. J'estime que les réponses qui sont données constituent autant d'engagements de la commune envers les habitants et la population concernée qu'il conviendra de mettre en œuvre au fur et à mesure de la réalisation du projet.*

**e) Sur le projet dans son ensemble:**

**Un projet complet et cohérent :**

D'emblée, le dossier relatif au projet apparaît très complet tant sur la forme que sur ses divers aspects urbanistiques. Il a été élaboré par la municipalité de BUHL avec le soutien d'un cabinet expert en urbanisme ainsi que d'un cabinet spécialiste des questions environnementales. En approfondissant l'étude des documents on peut constater le souci des porteurs du projet de réunir de façon harmonieuse dans le P.L.U les contreforts du massif vosgien, les vallons, les rivières, avec un centre du bourg ancien, de lotissement récents ainsi que des friches industrielles. *J'estime que ce pari est réussi au vu du dossier et de mes entretiens avec les personnes partie prenantes au projet.*

**Un projet respectueux de l'environnement :**

Le dossier accorde une très large part aux questions environnementales. Une nécessité en raison notamment de l'existence d'une zone NATURA 2000 sur le territoire de la commune, mais également du fait de la présence de friches d'anciennes industries dont la dépollution et la réhabilitation seront un défi à venir. L'on peut également noter la préservation d'un vignoble A.O.C. et des zones agricoles même si elles sont proportionnellement peu importantes. Les zones humides et les parcours touristiques le long de la rivière Murbach et Lauch ont été l'objet d'un soin particulier.

**Un projet tourné vers l'avenir :**

Je note que ce projet présente un caractère résolument prospectif, dans un premier temps pour satisfaire les objectifs fixés par le S.C.O.T. qui constituent un fil conducteur. Mais aussi en vue de relever les défis futurs tels l'alimentation en eau potable, les transports publics, la sécurité face à d'éventuelles crues des rivières ou la réhabilitation des friches industrielles en habitations ou en locaux commerciaux. *La prise en compte des problématiques du futur a été bien comprise par les porteurs du projet.*

**Un projet qui recueille l'avis favorable des Personnes Publiques Associées (P.P.A.):**

Les personnes publiques associées ont émis des avis très techniques et différents des observations du public. Certains concernent des rectifications ou des compléments à apporter au dossier du projet. D'autres demandent la réalisation de travaux sur le terrain. La mairie dans son mémoire en réponse a donné une réponse à tous les points soulevés.

Aucune P.P.A. n'a soulevé d'élément de nature à modifier notablement le projet voir de le différer. *J'estime par conséquent que l'avis des P.P.A. quant à ce projet est globalement favorable.*

**Un projet globalement bien accepté par la population :**

Les interventions de la population se sont intéressées pour la plupart à des zones ponctuelles. Une partie des observations concerne un souhait d'extension d'une zone constructible, une autre partie des observations se concentre sur un refus d'extension d'une zone constructible précise. Enfin le restant des observations est attaché à des cas particuliers. Le dossier a été consulté par la population en ligne et à la mairie. Des concertations avaient eu lieu pendant l'élaboration du projet. La connaissance des intentions de la commune était portée à tous les habitants. Aucun intervenant n'a apporté d'élément rédhibitoire de nature à remettre en cause l'ensemble du projet. *J'estime par conséquent que le projet est bien accepté par une grande partie de la population.*



## **EN CONCLUSION :**

*Je constate que le dossier d'enquête très complet a permis au public et aux Personnes Publiques Associées de prendre connaissance de tous les éléments du P.L.U. et de présenter leurs observations en connaissance de cause.*

*J'estime que public a été suffisamment informé de l'ouverture de l'enquête et a pu s'exprimer amplement par le truchement des registres d'enquête version papier et sous forme dématérialisée, ainsi que par courrier adressé au Commissaire-Enquêteur.*

*J'estime que la Municipalité de BUHL dans son mémoire en réponse a répondu à toutes les observations et demandes formulées par le public et les Personnes Publiques Associées*

*Je considère, que ces réponses constituent un engagement fort de la municipalité envers le public concerné.*

*Je prends acte du fait que la Municipalité de BUHL dans son mémoire en réponse a répondu à toutes les demandes d'éclaircissement du dossier formulées par les Personnes Publiques Associées en amont de l'enquête.*

*Je constate que les observations du public et les préconisations des Personnes Publiques Associées ne se rapportent qu'à des points particuliers du dossier ou à des zones géographiques limitées.*

*Je prends acte du fait qu'aucune observation rédhitoire relative au projet dans sa globalité ne m'est parvenue, ni directement, ni par les registres d'enquête, ni par courrier.*

*J'estime que le projet dans sa globalité s'avère complet et cohérent.*

*Qu'il tient suffisamment compte des considérations environnementales, et des questions de sécurité.*

*Qu'il présente un caractère résolument prospectif.*

*Qu'il est globalement bien accepté par la population.*

*Qu'il recueille l'adhésion des Personnes Publiques Associées*

**- Pour ces motifs, je ne puis que confirmer:**

**L'AVIS FAVORABLE**

***Concernant le Projet d'élaboration du Plan Local  
d'Urbanisme  
de la commune de BUHL***

**que j'ai émis dans mon rapport du 12 juillet 2017**

**Fait à Steinbrunn-le-Bas, le 18 août 2017**

**Le Commissaire-Enquêteur**

**René DUSCHER**

*Ont été adressés à Monsieur le Maire de BUHL:*

*Trois exemplaires du présent complément aux conclusions de mon rapport*

*Un exemplaire du présent complément aux conclusions de mon rapport a été adressé  
à: Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg*