



Monsieur Fernand DOLL
Maire de Buhl
Commune de Buhl
72 rue du Florival
68530 BUHL

Affaire suivie par
Sarah MICHEL
s.michel@rhin-vignoble-grandballon.fr

Guebwiller, lundi 13 février 2017

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT sur le projet PLU de la commune du Buhl

Monsieur le Maire,

Par un courrier daté du 7 novembre 2016, vous nous avez notifié votre projet du Plan Local d'Urbanisme de Buhl arrêté le 17 octobre 2016.

Comme vous le savez le Schéma de Cohérence (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon a été arrêté le 8 juin 2016 et approuvé le 14 décembre dernier. Nous avons étudié votre projet au regard des réflexions menées dans le cadre de ce schéma, et des réflexions que nous conduisons dans le cadre de la démarche engagée sur notre territoire.

Après analyse du dossier lors du bureau du Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon le 25 janvier 2017, il apparaît que votre projet PLU est compatible avec le projet SCoT Rhin-Vignoble-grand Ballon.

Pour rappel, dans l'armature urbaine du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon, la commune de Buhl est identifiée comme faisant partie du pôle urbain majeur. Ce pôle est constitué des communes de Guebwiller/ Soultz/ Issenheim/ Buhl. Il est important de travailler à l'échelle de ce pôle et non pas individuellement sur chacune des communes qui le compose. Chaque commune à elle seule ne peut prétendre être pôle urbain majeur. Une réflexion à l'échelle de l'agglomération est donc nécessaire pour compenser les faiblesses, valoriser et mutualiser les atouts de chaque commune.

Le SCoT fixe comme orientation générale le développement du pôle urbain majeur et de conforter le niveau d'emplois, d'équipements et de commerces, les documents locaux d'urbanisme visent à :

- Maintenir, renforcer et développer les équipements existants d'intérêt supra-communal, tels que les administrations, les établissements d'enseignement ou de formation ou encore les lieux culturels ;
- Pérenniser la vocation des sites existants et permettre la transformation ou l'extension des locaux et l'aménagement des abords. Les outils d'acquisition foncière sont mobilisés si nécessaire pour maintenir et renforcer ces équipements ;
- Favoriser l'implantation de nouveaux équipements structurants d'intérêt supra-communal ou la relocalisation d'équipements structurants existants préférentiellement sur des sites desservis par tous les modes de transports, y compris les transports en commun ;
- Concevoir l'offre et la localisation des équipements structurants d'intérêt supra-communal dans une logique de complémentarité d'une part, entre les quatre communes composant le pôle urbain majeur et, d'autre part, avec les agglomérations voisines (Colmar, Mulhouse ...) ;
- Compléter l'offre en structures d'hébergement pour les personnes âgées et les personnes handicapées (handicap physique et psychique) ainsi que l'offre en équipements pour la petite enfance et le périscolaire ;
- Permettre une desserte en transport collectif performante des centres villes ;
- Préserver la possibilité d'une réouverture de la ligne Guebwiller-Bollwiller ainsi qu'une bonne accessibilité tous modes entre les gares et les centres-ville de Guebwiller et Sultz.

Ces orientations sont nécessaires à la conservation de l'attractivité du territoire Rhin-Vignoble-Grand Ballon et à la poursuite de son développement économique et démographique.

Analyse des orientations de la commune

1- L'encadrement résidentiel

Une évolution démographique raisonnable

- Les perspectives de développement démographique escomptées par la commune de Buhl sont raisonnables et contextualisées à l'échelle de l'agglomération (Guebwiller, Soultz, Issenheim, Buhl). Les contraintes paysagères, topographiques et écologiques limitent les extensions possibles de la commune. Le projet PLU fixe une croissance démographique de 5,7% à l'horizon PLU soit 190 habitants supplémentaires.
- ***Le SCoT félicite la réflexion à l'échelle de l'agglomération menée par la commune de Buhl. La commune de Buhl joue un rôle d'animation du Haut Florival par les équipements et les services présents qui rayonnent à l'échelle intercommunale.***

La production des logements

- Le projet de la ville repose sur un besoin de production de 177 logements. Ce chiffre intègre les besoins pour l'accueil d'habitants supplémentaires mais également les facteurs démographiques récents, tels que la décohabitation, le desserrement de ménages, l'augmentation de l'espérance de vie.
- ***Le SCoT relève que les dispositions offertes par le PLU sont cohérentes avec les besoins : 181 logements.***
- Le PLU affiche des objectifs concrets pour mettre en œuvre une urbanisation économe en foncier. Il s'appuie sur les potentialités qui sont offertes par le territoire :
 - la mobilisation des logements vacants (14 logements),
 - une densification progressive dans les intervalles du tissu existant, 20 logements construits dans ces espaces,
 - même si les conditions techniques et financières sont complexes, la commune a comme ambition de mobiliser la friche industrielle Schlumberger pour produire des logements. Nous relevons que la commune utilisera ce site afin de proposer une offre urbaine diversifiée en combinant de l'habitat, des services, des équipements et des commerces.
- ***Le projet de la commune présente 142 logements construits en densification soit près de 78% (dont 90 logements prévus sur le site de la friche Schlumberger). Le SCoT soulève les efforts de la commune en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante et la démarche ambitieuse qui contribue à limiter la consommation foncière.***

Le besoin en foncier :

- Le besoin en foncier est estimé à 8,3 ha répartis comme suit :
 - 2,4 ha en extension, c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine de référence fixée par le SCoT (dont 0,5 ha réservés exclusivement à de l'hébergement touristique secteur Aud rue du réservoir),
 - 5,9 ha en densification, c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de référence.
- **Le SCoT relève que les surfaces inscrites en extension du projet de la commune s'inscrivent dans une logique de projet urbain maîtrisé.**

La typologie des nouveaux logements

Le parc de logements est un enjeu majeur pour le territoire. D'une part, il répond aux besoins d'accueil des habitants et sa diversité participe à son attractivité. D'autre part, il porte l'objectif de mixité sociale et générationnelle. La diversification doit s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine).

Pour Buhl, la diversification s'articule de la façon suivante :

| | % de logements collectifs et/ou de logements individuels groupés (min) | % de logements individuels (max) |
|--------------------|--|----------------------------------|
| Pôle urbain majeur | 60% | 40% |

Les pourcentages indiqués constituent un minimum dans la première colonne et un maximum pour la deuxième colonne.

Trois des cinq OPA de la commune fixent des prescriptions qui permettent d'atteindre ces objectifs.

| Secteur | Prescription | Nombre de logements |
|----------------------|--|---------------------|
| Secteur rue Florival | Proposer des formes d'habitat alternatif à l'habitat pavillonnaire | 12 logements |
| Secteur Ecole | Opter pour de l'habitat de type collectif et éviter l'habitat pavillonnaire | 18 logements |
| Secteur Friche NSC | Proposer un habitat de type petit collectif en R+1+attique | 90 logements |
| TOTAL | | 120 logements |

Pour rappel la commune a fixé un objectif de production de 181 logements. Avec 120 logements de type individuels groupés ou collectifs soit 66% de la production totale des logements, la commune répond aux prescriptions du SCoT.

Afin d'afficher clairement la volonté politique de la commune d'atteindre ces objectifs, le SCoT recommande de revoir la rédaction des OAP et d'indiquer :

➤ **Production de logements :**

- **Objectif de production minimale de ...logements/ha**
- **Proposer de l'habitat de type individuel groupé/ collectif (en fonction des secteurs) et de ne pas faire référence à l'habitat pavillonnaire**

Les densités

- L'objectif de modération de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers est recherché par une augmentation des densités actuelles. Le SCoT fixe comme objectif de renforcer les densités dans les nouvelles opérations d'aménagement tant sur des espaces à urbaniser que dans le tissu urbain existant. A cette fin, les documents locaux d'urbanisme prennent toutes mesures permettant d'atteindre des densités moyennes minimales à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation. Pour les communes du pôle urbain majeur dont Buhl fait partie, la densité brute moyenne à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension doit être supérieure ou égale à 30 logements/ha.

Les secteurs à urbaniser qui sont classés en dehors de l'enveloppe urbaine de référence sont soumis à cette prescription. Il s'agit des secteurs suivants :

| Secteur | Surface | Nombre de logement prévus | Densité |
|------------------------|---------|-------------------------------|-----------------|
| AUa1 rue du Florival | 0,4 ha | 12 | 30 logements/ha |
| AUb rue de la Forêt | 0,34 ha | 5 | 15 logements/ha |
| AUb rue de la Paroisse | 0,46 ha | 7 | 15 logements/ha |
| AU rue du Colonel | 0,7 ha | A définir lors de la révision | |

Notons que le SCoT ne comptabilise pas le secteur AUd rue du Réservoir qui est affecté exclusivement à l'accueil d'hébergements touristiques.

La densité moyenne dans les secteurs d'extension inscrits est de 20 logements/ha.

➤ **Le SCoT relève que ces densités sont relativement faibles par rapport à l'objectif que la commune devrait atteindre.**

Nous rappelons que ces densités peuvent être adaptées en fonction de contraintes particulières, telle que la topographie. Les deux secteurs AUb sont concernés par de fortes pentes.

Notons également qu'il est nécessaire de maintenir ces zones du fait notamment des incertitudes qui règnent autour de la reconversion de la friche NSC.

L'ensemble des orientations garantit un encadrement résidentiel permettant à la commune de :

- **remplir son rôle de pôle d'animation de Haut Florival,**
- **répondre aux besoins résidentiels en construisant autrement,**
- **gérer le sol de façon économe.**

2. Les orientations générales en matière économique et commerciale

Le SCoT met en œuvre une politique ambitieuse en termes d'emplois. Le développement des secteurs identitaires, filières agricoles et touristique, est privilégié.

Le SCoT fixe également pour objectif de poursuivre la diversification du tissu économique local. Cet objectif passe par l'offre d'une capacité d'accueil en cohérence avec les différents secteurs d'activités susceptibles d'une implantation dans les prochaines années.

Le potentiel touristique

Le secteur du tourisme est identifié comme secteur identitaire à renforcer dans le volet économique du SCoT. Cela suppose notamment la mise en place de conditions de création d'un nombre suffisant d'hébergements touristiques et d'autre part des projets touristiques valorisant les atouts du territoire.

Le SCoT a identifié les communes du pôle urbain majeur comme un secteur privilégié pour l'accueil d'hébergements et sites touristiques d'envergures.

La commune entend favoriser le développement touristique par la mise en place d'un projet d'hébergement touristique sous forme de gîtes, au sein d'un secteur de taille limitée, rue du Réservoir, et ce dans des conditions garantissant une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

Ce projet répond aux besoins identifiés par le SCoT.

Les espaces à vocation économique

La commune de Buhl dispose de deux espaces à vocation économique classés en zone de type 3 par le SCoT (en amont de Guebwiller et l'autre, à la limite avec Lautenbach). Les zones de type 3 visent à accueillir des entreprises d'un rayonnement local, favorisant et encourageant un développement de proximité. Les secteurs à privilégier sur ces espaces sont l'implantation d'activités artisanales.

La zone d'activité communale dispose encore d'une capacité d'accueil importante (environ 2 ha) ce qui permet d'attirer des PME/PMI d'entreprises artisanales relevant du tissu économique de base, d'entreprises liées aux nouvelles technologies, en complémentarité du

site économique intercommunal stratégique de niveau départemental au débouché de la vallée.

Le projet de la commune est en cohérence avec le SCoT et s'inscrit dans la logique de l'agglomération, c'est-à-dire en complémentarité avec les espaces économiques de Guebwiller, Buhl et Issenheim.

Le commerce

- Le SCoT encourage un développement commercial cohérent avec l'armature urbaine afin de développer une armature commerciale plus proche et accessible. Le choix politique de la commune repose sur une réflexion à l'échelle du pôle urbain majeur. Dans cette optique le commune n'a pas vocation à accueillir des commerces d'envergure, les nouvelles implantations se feront davantage sur les autres communes du pôle urbain majeur.

Par ailleurs, le SCoT vise au maintien et au renforcement des commerces de proximité afin d'apporter un service aussi performant que possible à la population. En ce sens, le projet de commune offre des possibilités d'accueil d'activités économiques (artisanat, commerces et services de proximité) dans le tissu existant.

2. Les orientations concernant l'environnement et le paysage

- Les richesses écologiques et paysagères constituent des enjeux qu'il convient de protéger.

Le SCoT félicite la prise en compte systématique de ces enjeux paysagers dans les orientations du PLU garant et d'un cadre de vie préservé et de l'attractivité touristique.

- Afin de préserver la biodiversité sur le territoire, le SCoT affirme la volonté de protéger les espaces de « nature remarquable » qui constituent les réservoirs de biodiversité, où la richesse écologique et paysagère est la plus forte et est reconnue par des dispositifs de protection ou des inventaires régionaux.

Les orientations du PLU permettent d'atteindre ces objectifs et notamment concernant celles qui concernent :

- ***la protection des espaces forestiers,***
- ***les milieux humides du vallon de Murbach.***
- ***Le SCoT souligne la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. A cet effet, nous recommandons de faire figurer dans le rapport de présentation la carte de traduction du SRCE de la commune (en pièce jointe), qui a été réalisée à l'échelle 1/25 000 ème. Cette dernière a été validée par les services de l'Etat et la Région.***

3. Les orientations concernant les transports, les déplacements, les mobilités, le stationnement et le développement des communications numériques :

L'accessibilité de la vallée du Florival constitue un élément fondamental pour son attractivité, notamment économique. La réalisation d'un axe de transport collectif performant entre Guebwiller et Bollwiller doit permettre à terme une meilleure desserte.

- ***Le projet PLU a intégré cette opportunité mais également les problématiques qui lui incombent : organiser les interconnexions, développer des stationnements, des infrastructures pour les cyclistes***

Par ailleurs, l'itinérance douce constitue un moyen de déplacement adapté à la découverte du territoire : familles, visiteurs et résidents mais également dans les déplacements quotidiens type domicile-travail/études.

- **Pour ce faire, la commune poursuit l'amélioration et la sécurisation des cheminements cyclables et piétonniers et notamment celui qui dessert le collège.**

Par ailleurs, le SCoT relève que dans le projet politique de la commune « en cas de réalisation de nouvelles opérations à caractère d'habitat ou d'équipements majeurs, la question de la desserte par les liaisons douces devra se poser »

- **Le SCoT note que le règlement de la commune prévoit, pour les constructions à partir de 3 logements, l'obligation de mettre en place un local à vélo. Cette indication pourrait figurer également dans certaines OAP.**

Le SCoT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire. Le projet PLU permet la mise en place des infrastructures et ouvrages permettant l'accès au débit et plus largement aux communications internet.

4. Les orientations générales concernant la maîtrise des risques et des nuisances et l'économie des ressources :

La préservation des ressources, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances sont une des priorités phares du SCoT.

- ***La ressource en eau constitue un enjeu majeur pour la commune et notamment sa maîtrise d'un point de vue quantitatif et qualitatif. Pour ce faire des mesures concrètes sont mises en place dans le cadre du PLU (par exemple, le captage existant sur le territoire communal et la ressource en eau souterraine présente feront l'objet d'une protection renforcée au titre du règlement, maîtrise des eaux pluviales, protection des eaux souterraines, ...)***

- Le SCoT fixe deux grandes orientations pour la prise en compte du réchauffement climatique :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables.

L'objectif est de consommer mieux en économisant de l'énergie et de produire autrement en préservant l'environnement.

➤ **La commune a comme ambition d'accompagner l'essor des énergies renouvelables et les performances énergétiques des bâtiments.**

3 leviers d'actions autour de « l'habitat » ont été identifiés :

- prescriptions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires, photovoltaïques ou tout autre dispositif ou d'efficacité énergétique du même type ;
- des règles permettant une évolution progressive vers des formes d'habitat plus denses, plus compactes et donc plus efficaces en termes énergétiques ;
- la systématisation des constructions à basse consommation d'énergie et l'emploi de matériaux à haute qualité environnementale.

En parallèle le projet politique de la commune intègre également :

- la limitation de la consommation d'espace (comme vu précédemment) ;
- le développement de mode alternatif à la voiture (notamment itinéraire cyclable)
- réflexion autour de l'éclairage public et de la rénovation des équipements publics
- le déploiement de la production des énergies renouvelables grâce notamment au potentiel hydroélectrique de la commune et à la ressource en bois.

En conclusion, le projet de la commune a été construit à l'échelle de l'agglomération, pôle urbain majeur du territoire du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon. L'ensemble des choix en termes d'habitat, de développement économique, de transport, de service et d'équipement ont été appréhendés de façon cohérente. La commune de Buhl trouve sa place dans cette agglomération en tant que pôle d'animation du Haut-Florival.

Au vu de l'ensemble de ces observations, le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon ne peut qu'émettre un avis favorable.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Michel HABIG