PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2
Document de travail

BUHL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA
REGION DE GUEBWILLER
www.cc-guebwiller.fr

2. Notice de présentation

MODIFICATION N°2

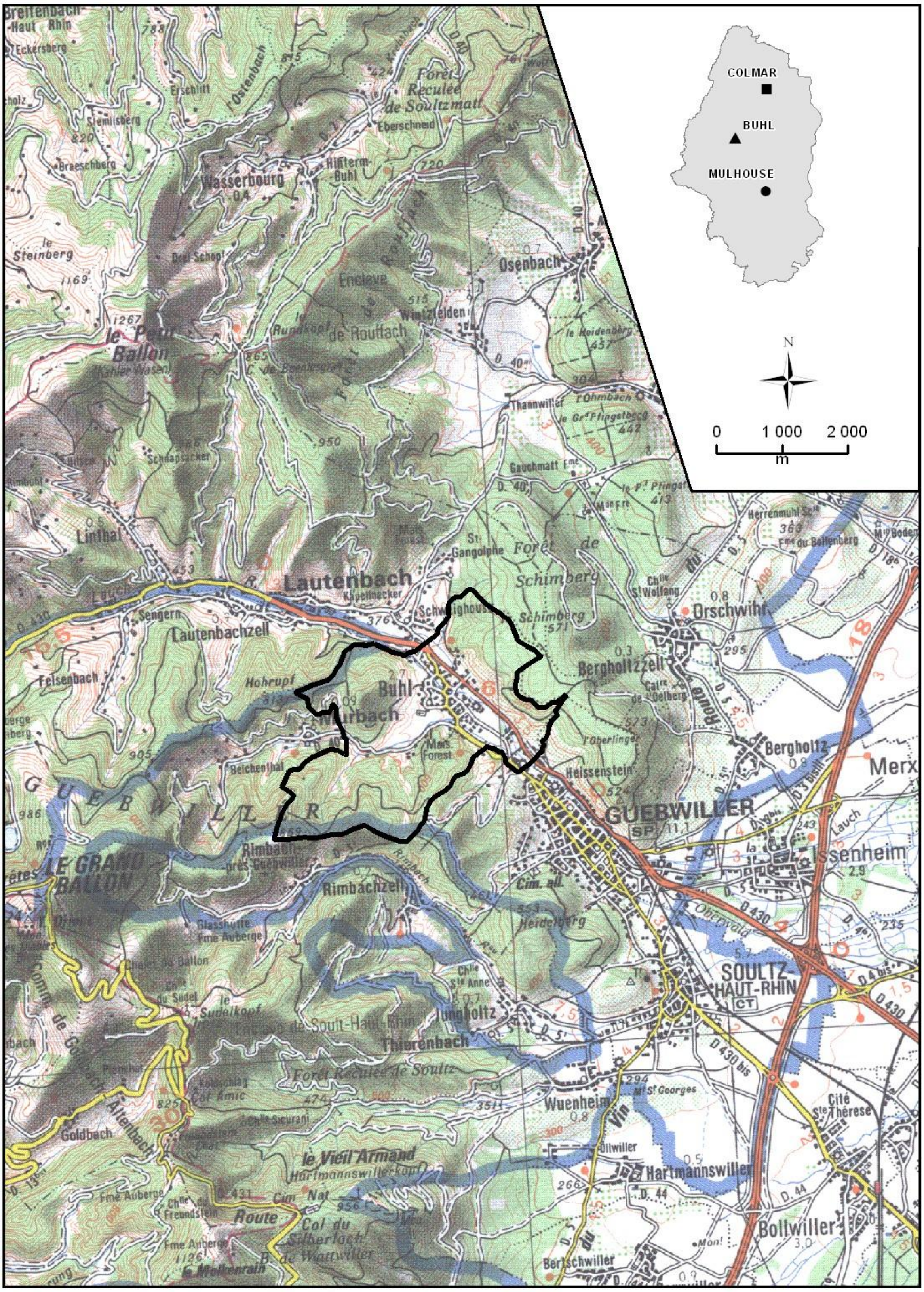
ALSACE
Collectivité européenne

ADAUHR
ATD Alsace

Février 2025

Sommaire

1. Contexte de la procédure de modification n°2 du PLU et cadre juridique 5
2. Objet et contenu de la modification du P.L.U. 7
2.1. La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du site NSC Schlumberger, avec adaptation du zonage et du règlement 7
2.2. L'ajout de l'orientation d'aménagement et programmation Ancien Crédit Mutuel 12
2.3. Modification complémentaire apportée au règlement écrit 14
3. Justifications par rapport aux documents supra-communaux 14
4. La présente procédure comprend les pièces suivantes : 14
5. La procédure adoptée 15



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

1. Contexte de la procédure de modification n°2 du PLU et cadre juridique

La commune de Buhl s'étend sur un territoire d'une superficie de 880 ha et comptait 3 199 habitants au recensement de 2021. Elle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 septembre 2017.

Par délibération du 3 mai 2018, le Conseil Communautaire s'est prononcé en faveur du transfert de 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 PLU communaux et qui est chargée de l'élaboration d'un PLU intercommunal à l'échelle des 19 communes qui la compose.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buhl a fait l'objet d'une première modification destinée à apporter des réajustements ponctuels concernant la règle de hauteur et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) appliquées au sous-secteur AUa. Celui-ci a évolué en secteur AUa afin de créer les conditions nécessaires à la réalisation d'une opération d'habitat permettant de maintenir la population âgée locale et les jeunes ménages au sein de la commune. Cette procédure a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 avril 2022.

Au bout de sept années d'application, la présente procédure de modification n°2 du PLU est mise en œuvre afin de procéder à des réajustements ponctuels du document d'urbanisme concernant principalement :

- La modification de l'orientation d'aménagement et programmation du secteur NSC Schlumberger, avec l'adaptation du zonage et du règlement à cette opération ;
- L'ajout d'une orientation d'aménagement et programmation sur le site de l'ancien Crédit Mutuel, avec complément réglementaire apporté ;
- La modification de l'annexe du règlement portant sur les obligations en matière de stationnement.

En conséquence, les changements en question demeurent de portée limitée et ne remettent pas en cause l'économie globale du Plan Local d'Urbanisme et ses grands équilibres et peuvent être effectués dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.

Il ressort, en effet, 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 rectifications envisagées :

- 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 ;
- n'ont pas pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par ailleurs, le déroulement de la procédure de modification du P.L.U. est encadré par les articles L 153-37 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme.

Suite à l'entrée en vigueur du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, en charge du P.L.U. de Buhl, estime, compte tenu du caractère très mineur des dispositions modificatives du document d'urbanisme et de leurs incidences très limitées sur l'environnement, qu'une évaluation environnementale du dossier n'est pas requise. Par conséquent, conformément à la nouvelle procédure d'examen au cas par cas dit cas par cas « ad hoc », l'autorité environnementale est saisie pour avis conforme, dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme.

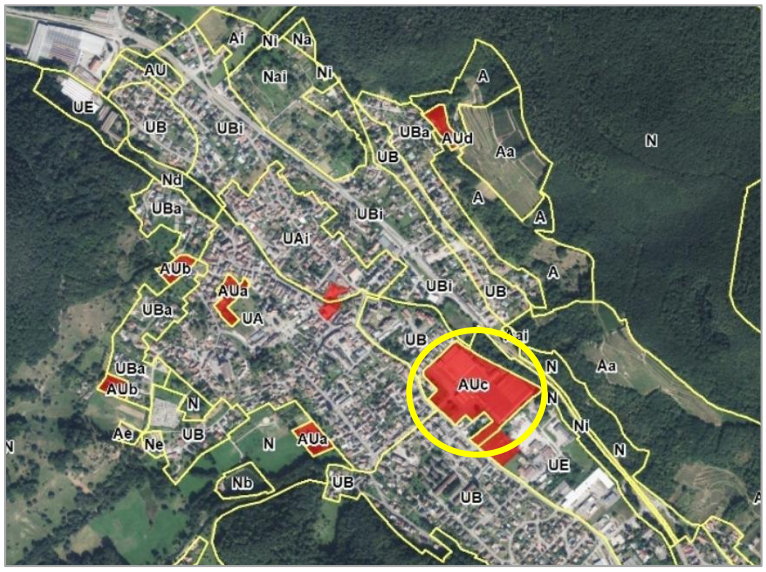
2. Objet et contenu de la modification du P.L.U.

2.1. La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du site NSC Schlumberger, avec adaptation du zonage et du règlement

Modification de l'OAP

Le présent chapitre porte sur le site NSC situé à l'intérieur de l'agglomération de Buhl, entre la rue de la Fabrique et le cours d'eau de la Lauch, et correspondant à une friche industrielle, héritière d'une ancienne activité textile (entreprise Schlumberger).

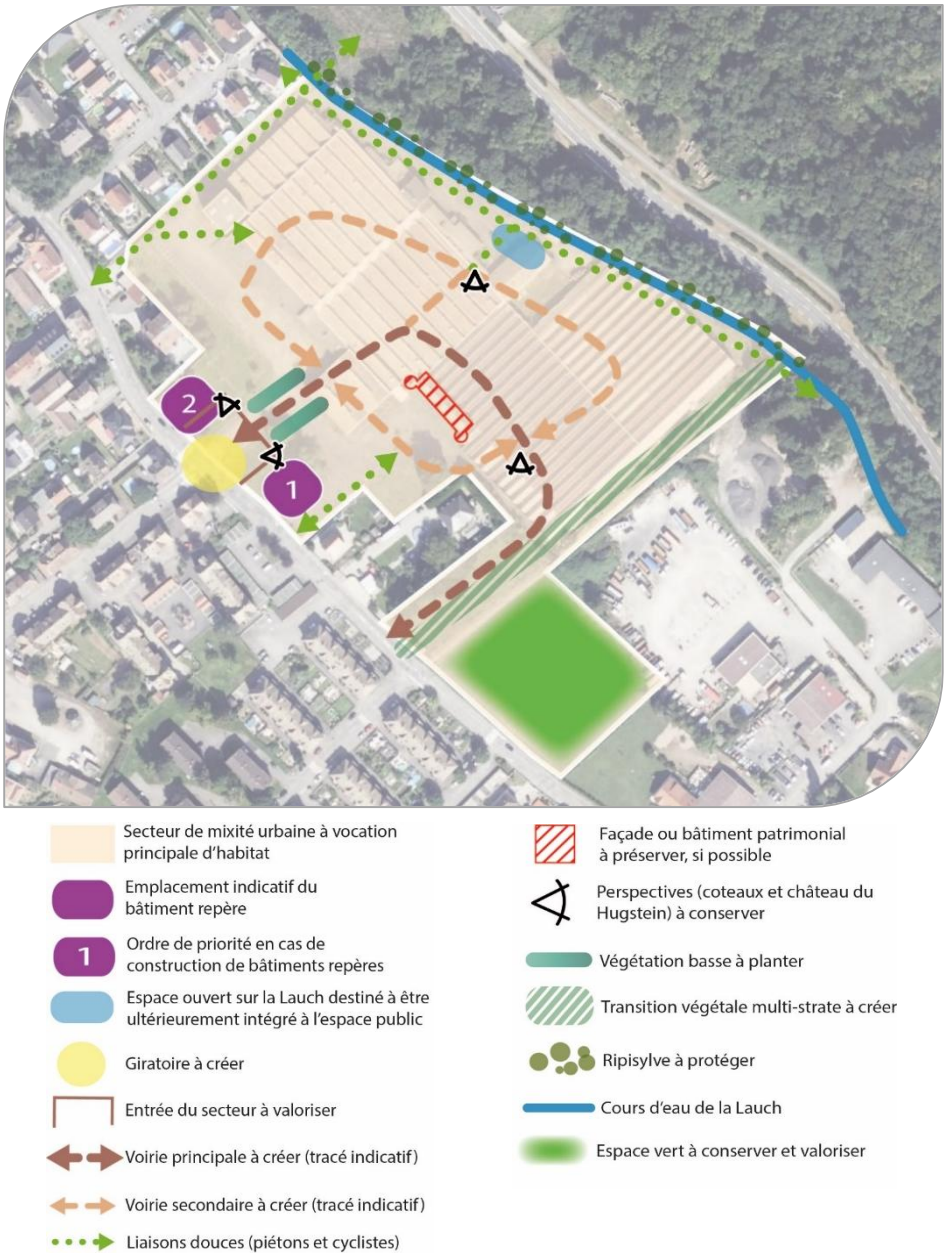
Ce périmètre représente une superficie d'environ 4,5 hectares dont 3,7 pour les locaux de la friche industrielle, et de ce fait, marque profondément l'espace bâti local par l'importance des emprises et des volumes existants.



Une OAP spécifique avait initialement été définie pour ce site de façon à mettre en avant un certain nombre de principes applicables à ce secteur, lors de toute opération d'urbanisation du site :

- Organisation interne cohérente et connexion du site à la trame urbaine existante.
- Desserte et voirie adaptée aux lieux.
- Mise en valeur de la façade patrimoniale et des abords de la rivière.
- Objectif de production minimale de logements.
- Associer à l'habitat une part de d'activités économiques, de services…

Il est cependant apparu nécessaire d'actualiser cette OAP en redéfinissant, notamment, les scénarios d'aménagement initiaux de façon à prendre en compte l'évolution des objectifs et des enjeux locaux dans un certain nombre de domaines.
Le PLU approuvé en 2017 prévoyait en effet deux scénarios d'aménagement qui ne sont plus adaptés aujourd'hui, notamment un, initialement axé sur l'activité économique.
L'OAP modifiée met en avant un nouveau plan graphique d'aménagement intégrant l'ensemble des dispositions actualisées. Une réorganisation générale est ainsi mise en avant.



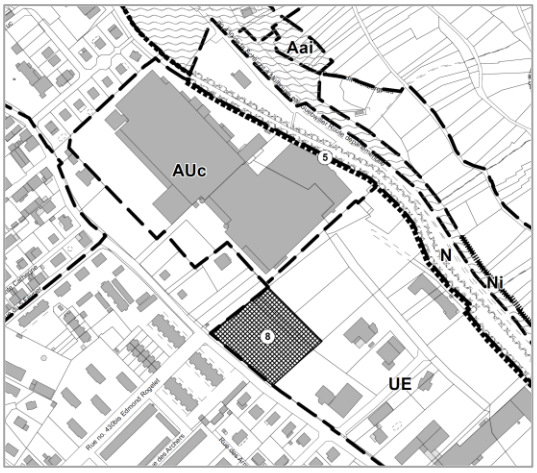
Les modifications ou compléments apportés portent sur les points suivants :

- Reconfiguration de l'OAP pour des questions de cohérence : extension du périmètre vers la rue de la Fabrique : réaliser une entrée correcte, intégrer ces parcelles dans la réflexion sur l'aménagement global du site, permettre un bouclage au Sud, conserver l'espace vert ;
- Nécessité de prévoir un giratoire (rue de la Fabrique) plus adapté au regard du trafic supplémentaire induit par l'opération ;
- Mise en avant de la fonction principale d'habitat tout en conservant une mixité fonctionnelle attendue sur le site : augmentation de la proportion de logements par rapport aux commerces-services-équipements ;
- Possibilité de réaliser deux bâtiments repères à l'entrée du site, au lieu d'un seul dans l'ancienne version ;

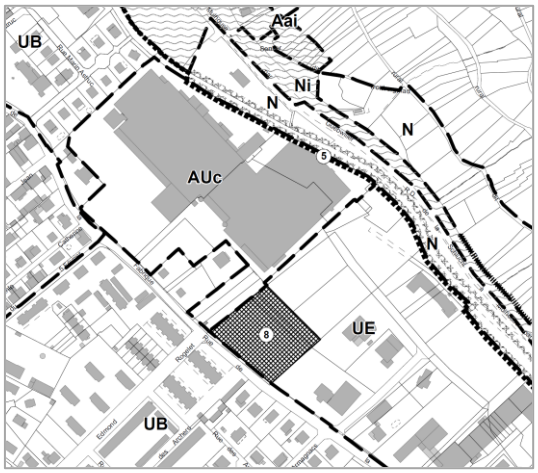
- Renforcement du caractère paysager du site avec la conservation des perspectives vers les points d'intérêt proches. Traitement paysager à proximité de la Lauch ;
- Création et valorisation des espaces verts. Maintien et protection de la ripisylve ;
- Mise en place d'une transition végétale (zone tampon) entre le site de l'OAP et la zone artisanale périphérique ;
- Rajout d'éléments qualitatifs (lutte contre les ilots de chaleur urbains, ajout des noues aux voies de desserte…) ;
- Variation des conditions de dessertes : développement des pistes cyclables, rajout d'une connexion douce vers le pont existant au Nord…
- Nécessité de prendre en compte les enjeux locaux liés à la reconversion d'un ancien site industriel.

Adaptation du zonage

Dans le cadre de l'actualisation des conditions d'aménagement sur le site concerné, les limites de la zone AUc sont reconfigurées afin de donner une cohérence globale au niveau du périmètre mobilisable.



PLU initial - 2022



PLU modifié - 2025

Adaptation du règlement

Dans le cadre de l'aménagement futur du site, la commune a souhaité faire évoluer le règlement sur les points suivants :

- Interdire la réalisation de commerces dont la surface est trop importante par rapport à la localisation, la configuration et la vocation du site.
  De plus, les activités économiques ne sont plus recherchées dans ce secteur.

  L'article UA2.3. est ainsi modifié :

  *« Dans le secteur **AUc**, les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce – à l'exclusion des commerces de plus de 400 m² de surface de plancher -, de bureaux, ~~d'activités économiques~~, à conditions qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :*

  …

- que les activités autorisées ~~à vocation économique~~ demeurent compatibles avec le voisinage à caractère d'habitat ».

- Ajout de la possibilité de construire jusqu'à une hauteur maximale de 15 mètres pour les deux bâtiments repérés dans l'OAP correspondante. Cette option permettra ainsi d'adapter le règlement au contexte local.
  L'article UA 10.1. est ainsi complété :

  *« 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~~ d'un ou deux bâtiments repères, matérialisés dans les orientations d'aménagement et de programmation… ».*

<u>Prise en compte des contraintes concernant la reconversion de l'ancien site industriel NSC</u>

Compte tenu des activités industrielles anciennement développées sur le site, il est primordial d'inscrire tout projet de reconversion dans une démarche visant à la gestion des risques sanitaires et environnementaux identifiés, en fonction des usages futurs envisagés.

Une méthodologie nationale a été établie dans ce sens. Elle s'applique à tous les sites présentant potentiellement des enjeux de pollution des sols ou autres milieux.

C'est dans ce contexte que le groupe NSC, propriétaire du site, a fait réaliser par un bureau d'étude spécialisé en sites et sols pollués, trois campagnes d'analyse et d'études environnementales et sanitaires, démarrées depuis 2019, et ayant abouti à la rédaction d'un plan de gestion des contaminations en 2023. Les analyses réalisées ont porté sur les sols, les gaz et les eaux souterraines.
Ce travail fait également écho à la demande de la MRAe dans son avis délibéré de février 2017 portant sur le projet de PLU de la commune.

Les différentes document produits sont les suivants :

- **Mission d'étude formalisée par la réalisation d'un rapport d'analyse (2019) :**

  Un diagnostic environnemental de milieu a été réalisé. L'étude a été déclinée en deux phases : une phase d'étude historique, documentaire et de vulnérabilité puis une phase d'investigations de terrain et d'interprétation des données environnementales.

  Cette démarche a permis de :
  - Compléter et mettre à jour les études existantes par des investigations ciblées (un 1er diagnostic de pollution des sols avait déjà été réalisé en 2011) ;
  - Identifier les anciennes activités ayant été exercées et les installations potentiellement polluantes sur ledit site, de reconstituer la chronologie des pratiques industrielles et environnementales du site ;
  - Vérifier la présence d'éventuelles contaminations dans les sols et les gaz souterrains au droit du site, par des investigations de terrain ciblées.

- **Mission d'analyses complémentaires formalisée par l'émission d'un rapport complémentaire (2020) :**

  Sur la base des conclusions du diagnostic environnemental réalisé en 2019, la société NSC GROUPE a mandaté le bureau d'étude spécialisé afin de :

  - Dimensionner les sources de contamination en hydrocarbures C10-C40 et/ou BTEX et/ou plomb (sondages S2, S5, S6, S7, S8, S21 et S27) dans les sols par des sondages complémentaires ;
  - Evaluer l'impact du site sur la qualité des eaux souterraines, par la mise en place de 3 ouvrages piézométriques sur le site (1 amont et deux en aval) ;
  - Connaitre l'étendue de l'impact en hydrocarbures et en plomb dans la rivière la Lauch.

- **Mission d'analyses complémentaires (2022) :**

  Sur la base des conclusions du diagnostic environnemental réalisé fin 2020, des étude complémentaires ont été menées de façon à :

  - Dimensionner plus précisément les sources de contamination en hydrocarbures C10-C40 et/ou BTEX et/ou plomb (sondages S8/F13, S12/F16/F18, S20/F22, S21/F25 à F27) dans les sols par des sondages complémentaires ;
  - Réaliser une campagne de prélèvements de gaz du sol au droit des sources de contamination en composés de la famille des hydrocarbures ;
  - Réaliser une deuxième campagne de prélèvements d'eaux souterraines en période de basses eaux ;
  - Rechercher une potentielle source de contamination en COHV dans les sols à proximité du sondage S2 via la réalisation d'une campagne de mesures semi-quantitatives.

- **Mission formalisée par la réalisation d'un plan gestion des contaminations (2023) :**

  Sur la base des conclusions des diagnostics environnementaux réalisés entre 2019 et 2023, le bureau d'étude spécialisé a réalisé un plan de gestion des contaminations avec pour objectifs principaux :

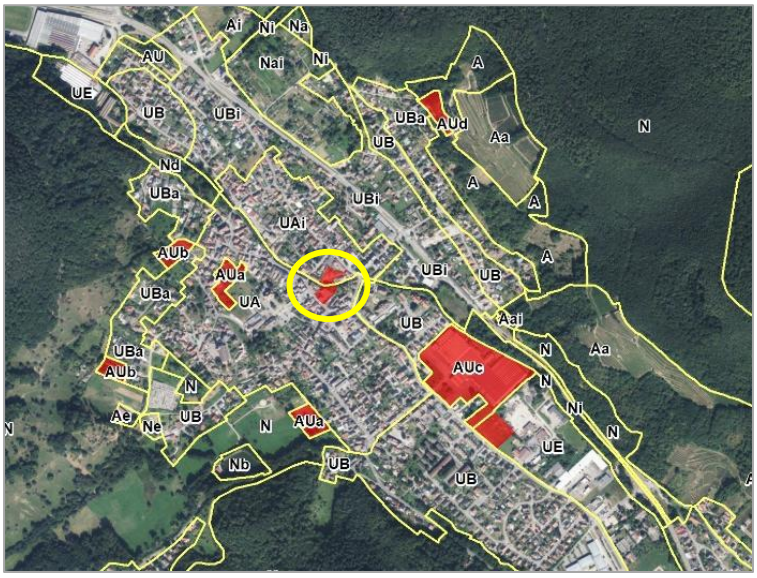
  - Mettre en adéquation l'état environnemental des milieux avec les usages futurs (usage résidentiel avec espaces verts) par la maîtrise des sources sols sur site. A ce titre, le plan d'un projet de lotissement à usage d'habitation du site a été élaboré. Celui-ci a ensuite été transmis au bureau d'étude spécialisé afin qu'une mise en adéquation entre le plan de gestion et l'usage futur du site soit établie.
  - S'assurer de la compatibilité de l'état environnemental du site vis-à-vis des futurs projets d'aménagement, suite aux mesures de gestion retenues par une analyse prédictive des enjeux sanitaires.

Le groupe NSC mettra à disposition du futur aménageur du site l'ensemble des études réalisées. Ainsi, ce dernier sera en mesure d'appliquer, via une ingénierie spécialisée en dépollution, les préconisations édictées dans le plan de gestion conformément aux règlementations en vigueur.

2.2. L'ajout de l'orientation d'aménagement et programmation « Ancien Crédit Mutuel »

Il s'agit d'un périmètre urbain localisé en centre-ville, et présentant une superficie de 34 ares environ. Le site est traversé par le cours d'eau de la Lauch qui définit ainsi deux parties distinctes : La rive droite est occupée par des bâtiments, notammment un commerce avec parking associé, ainsi qu'une partie végétale à proximité du cours d'eau. La rive gauche correspond à une friche et représente un potentiel en termes de rouvellement urbain.

Un accés principal permet la desserte des lieux via la rue Florival. Un accés complémentaire pourrait être valorisé via la rue Saint Gangolf.



L'ajout de cette OAP en centre-ville résulte d'une opportunité : le départ de l'activité bancaire sur un autre site et la disponibilité d'une friche industrielle sur la rive gauche de la Lauch.
La commune a dans ce cadre-là acquis la parcelle sud de l'opération afin d'être impliquée dans le futur réaménagement du secteur.

La centralité des terrains et leur proximité avec les commerces et services existants, leur superficie, ainsi que la présence d'un cours d'eau, représentent ainsi un potentiel intéressant pour la mutation de ces espaces de cœur de ville.

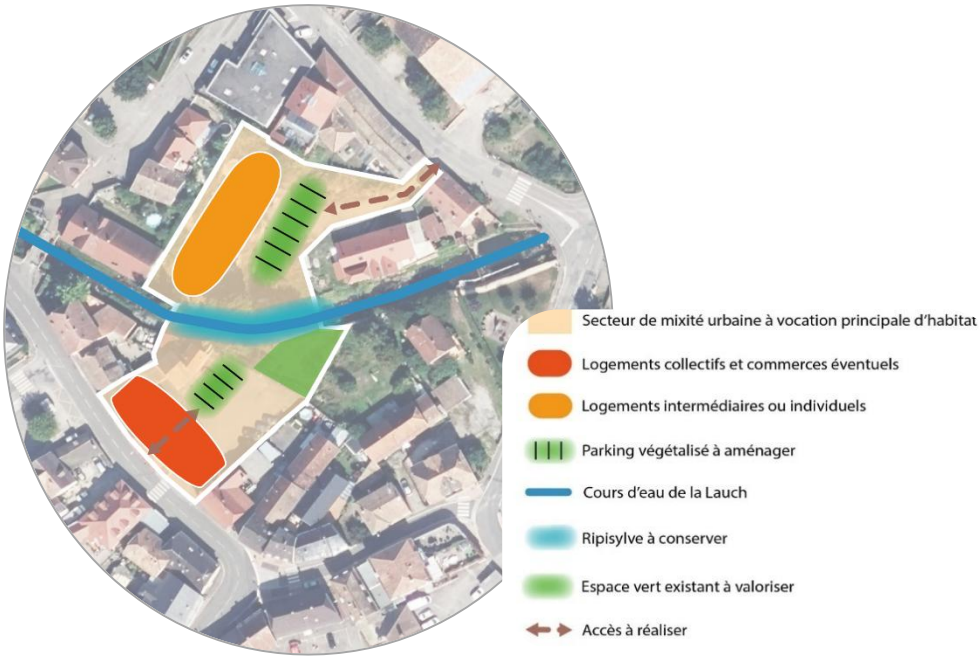
Le potentiel, mis en avant via une OAP spécifique, permet à la commune de s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement abouti et des objectifs suivants :

- **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :** création d'une densité de logement qui s'intègre dans son environnement, conservation d'un front bâti sur la rue Florival tout en garantissant la sécurité des déplacements piétons, mise en valeur des espaces verts de part et d'autre du cours d'eau…

- **Mixité fonctionnelle et sociale :** permettre l'implantation de petits commerces ou services notamment côté rue Florival, fixer un minimum de 25% de logements intermédiaires sur la rive gauche de l'opération…

- **Qualité environnementale et prévention des risques :** conservation de l'espace vert existant, ainsi que des abords de la Lauch, traitement végétal et arboré des stationnements, intégration d'éléments qualitatifs (lutte contre les ilots de chaleur urbaines, ajout des noues aux voies de desserte…), respect des prescriptions du PPRI…

- **Desserte cohérente du site par les voies et réseaux :** prévoir des accès carrossables adaptés et nécessaires à la bonne desserte du site.



En complément des dispositions prévues par le document n°2b. (OAP), le règlement du PLU est également complété comme suit :

L'article UA2. est complété par la création d'un chapitre **UA2.6.** mettant en avant la nécessité pour tout projet d'aménagement du secteur concerné par une OAP, de s'inscrire dans le cadre d'une compatibilité avec les principes de l'OAP correspondante :

« Dans le périmètre concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation « Secteur de l'ancien Crédit Mutuel », toute opération d'aménagement devra être compatible avec les principes correspondants ».

L'article **UA6.3.** portant sur l'obligation de préserver les alignements architecturaux constatés le long de certaines voies et matérialisés par une trame spécifique aux plans de zonage n° 3a. et n°3b., est complété. Ainsi, il est prévu que, le long de la portion de la rue de la Fabrique concernée par l'OAP ci-dessus, l'alignement précédent ne sera obligatoire qu'à partir du premier étage des constructions. Cette disposition permettra de justifier, en cas de nouveau projet d'une capacité de circulation piétonne suffisante en permettant de dégager la possibilité d'aménager des trottoirs de taille suffisante. L'article UA6.3. est ainsi complété :

« … Dans l'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation « Secteur de l'ancien Crédit Mutuel » - côté Nord de la rue du Florival, cet alignement doit être réalisé à partir du premier étage pour les futures constructions ».

2.3. Modification complémentaire apportée au règlement écrit

Une modification supplémentaire, portant sur l'annexe « Normes minimales de stationnement » est apportée au règlement afin d'actualiser les besoins en places de stationnement demandés actuellement. En effet, il a été constaté que les normes initiales imposées se sont avérées trop contraignantes par rapport aux besoins vraiment nécessaires dans le cadre de certaines autorisation d'urbanisme.
Ainsi, certaines dispositions initiales sont actualisées :

Normes initiales	Normes modifiées -2025
- **Habitat :** <u>Normes établies selon la surface de plancher (S.P.)</u> Habitat collectif ▪ jusqu'à 200 m² de S.P., 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SP ; ▪ Au-delà de 200 m² de S.P., il sera rajouté 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de S.P. Maison individuelle ▪ Jusqu'à 150 m², 2 places de stationnement puis 1 place par tranche de 50 m² de S.P. Pour le stationnement en surface…	- **Habitat :** *Pour les **maisons individuelles** : toute construction devra comprendre au moins 2 places.* *Pour les **logements collectifs** :* *- Chambre individuelle ou studio : 1 place par chambre ou logement* *- Deux pièces ou plus : 2 places par logement* ***Stationnement visiteur** : il est exigé des espaces de stationnement supplémentaires, dédiés aux visiteurs et aménagés à l'extérieur, à raison d'une place par tranche de 4 logements entamée.* Pour le stationnement en surface…

3. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leurs portées limitées, les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

4. La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Exposé des motifs
2. Note de présentation

3.a. Règlement graphique – Plan de zonage modifié au 1/2500
3.b. Règlement graphique – Plan de zonage modifié au 1/5000
3.c. Règlement écrit modifié
3.d. Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

5. La procédure adoptée

Les changements que la commune compte apporter au PLU approuvé, tels qu'énoncés ci-dessus, respectent les dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.
En effet, ces changements ne modifient pas les orientations définies par le PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

ALSACE
Collectivité européenne

DAUHR
ATD
Alsace