



## Proposition de cession des terrains du site « Mathias » à Buhl

La commune de Buhl souhaite procéder à la cession d'un terrain situé en zone constructible, sis 55 rue du Florival, à l'arrière de la maison « Mathias ».

Cette cession est destinée à permettre à un opérateur de réaliser un ensemble immobilier. Chaque personne intéressée par l'acquisition pourra apporter tous les éléments de plus-value dont il estimera qu'ils seraient de nature à emporter la décision favorable du Conseil Municipal.

---

### I. Préambule

L'Equipe Municipale, investie lors des dernières élections, déclinaît la mise en œuvre d'une opération, dont la fonction première, mais non exclusive, doit aboutir à la création d'un nouveau quartier à destination d'un public voulant continuer à résider à Buhl.

Cette démarche doit permettre de favoriser la mobilité intergénérationnelle au sein de la communauté villageoise.

Certains de nos concitoyens qui ne souhaitent pas, ou ne peuvent plus entretenir leur propriété, recherchent un habitat de dimension plus réduite et mieux adapté à leur nouvelle condition d'existence en avançant dans l'âge. Ce faisant ils libèrent des biens qui peuvent intéresser de jeunes couples, avec enfants, souvent primo-accédant, qui participeront ainsi au dynamisme de la démographie de la commune.

La proximité immédiate des commerces essentiels et la disponibilité d'une variété importante de services assureront l'attractivité de l'opération <https://www.ville-buhl.fr/>

Conformément au SCOT, plusieurs typologies sont envisageables pour la réalisation des constructions, lesquelles peuvent être mixées :

- De petits pavillons, de plain-pied, à la vente ou à la location
- Un ou des petits collectifs résidentiels, à la vente ou à la location
- Un ou des terrains à la vente

L'ensemble des bâtiments disposera d'une cohérence de traitement architecturale.



## **II. Le site**

Le terrain se trouve en limite de la zone Natura 2000 au sud, et de terrains situés en zone naturelle en partie Ouest et Est. Il offre des perspectives dégagées sur le vallon de Murbach, sans vis-à-vis ni espaces urbanisés. En fond de perspective, les collines des Vosges sont surplombées par le Grand Ballon.

L'habitat de proximité, côté rue Florival, de type traditionnel villageois, est constitué de maisons anciennes et de jardins.

En distance par rapport à la rue, le lieu constitue une aire préservée des pollutions sonores et de la circulation.

La propriété « Mathias » constituée de la maison et du terrain a fait l'objet d'une division parcellaire avec création d'une parcelle spécifique pour une voirie d'accès au site (annexe n°1). Cette parcelle supportera une servitude de passage pour la desserte de la maison « Mathias » ainsi qu'une servitude de réseaux.

Par délibération en date du 8 décembre 2021, le Conseil Municipal a autorisé la cession de la maison.

La cession a été formalisée par acte notarié du 17 mai 2022.

## **III. Le terrain**

Le terrain vendu est actuellement divisé en cinq parcelles numérotées 135,136, 137, 102 b (394/102) et 102c (395/102) section 10 du cadastre (cf plan-annexe 2).

Trois parcelles (nos 135 à 137) sont situées en zone AUa1 du PLU et deux parcelles sont situées en zone UA (n° 394/102 et 395/102)

La surface des parcelles situées en zone AUa1 totalise 52,36 ares.

La surface de la parcelle constituant la voie d'accès (395/102) est de 4,63 ares.

La surface de la partie arrière de la maison Mathias (394/102), intégrée dans le périmètre du projet, est de 4,56 ares.

Au total la surface cédée est de 61,55 ares.

Les surfaces mentionnées sont indiquées à titre indicatif.

Les réseaux sont situés dans la rue Florival.

Un sondage de sol a été réalisé et peut être consulté en mairie, sur demande. Il sera mis à disposition de l'opérateur retenu par le Conseil Municipal.

## **IV. Les règles d'urbanisme particulières au site**

Les terrains sont soumis aux règles d'urbanisme édictées par le PLU de la commune de Buhl approuvé le 11 septembre 2017 et modifié le 12 avril 2022.

Ce dernier prévoit une limitation en hauteur de construction des bâtiments à trois niveaux (R+2).

Les parcelles ne sont pas soumises à la protection des monuments historiques.

Les parcelles numérotées de 135 à 137 sont soumises aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du sous-secteur AUa1.



A ce titre les prescriptions imposent entre autres :

- Une marge de recul de 10 mètres, non constructible, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines situées à l'ouest du site. Elle se prolonge sur la parcelle 394/102;
- Une marge de recul de 10 mètres, non constructible, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines situées au sud du site ;
- Une marge de recul de 8 mètres, non constructible, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines situées à l'est du site ;
- La construction de 30 logements minimum à l'hectare (soit  $52,36 \times 30 / 100 = 16$  logements) ;
- Une répartition de 60% de logements groupés ou semi regroupés ou collectifs et de 40% de logements individuels ;
- Pour les immeubles collectifs, une quotité minimale de 20 % du nombre de logements créés aux normes PMR (et 80 % de logements dits « évolutifs ») ;
- Une limitation à 70% de la surface de plancher pour le niveau R+2 en toiture terrasse ;
- Une emprise au sol des constructions qui ne peut dépasser la moitié de la superficie du terrain.

Les parcelles numérotées 393/102, 394/102 et 391 sont classées en zone UA du PLU.

La surface constructible se décline donc comme suit :

- Parcelle 394/102 : 4,56 ares moins la marge de recul.
- Parcelles 135 à 137 : 52,36 ares moins les marges de recul.

La parcelle 395/102 servant à l'accès au site n'est pas incluse dans les décomptes.

La consultation du SCOT, du PLU, de l'OAP et du cadastre peut être effectuée sur les liens suivants :

- **PLU et OAP** : <https://www.ville-buhl.fr/La-commune/Urbanisme-Environnement.html>
- **Cadastre** : <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>
- **Scot** : <https://www.rhin-vignoble-grandballon.fr/scot/scot-rhin-vignoble-grand-ballon>

## V. La proposition financière

La vente du site par la commune se fera aux conditions suivantes :

- Le prix d'acquisition est stipulé pour un montant net et ferme versé à la commune au moment de la signature de l'acte authentique.
- Aucune promesse unilatérale d'achat ou de paiement « in fine » ne sera prise en compte.
- L'acquéreur produira toute attestation, bancaire notamment, garantissant la bonne fin de l'opération.



- Les frais sont à la charge de l'acquéreur lequel s'acquittera en outre du montant de la taxe d'aménagement et des droits divers.
- Une promesse de vente sera établie, par acte notarié.

La vente est soumise aux conditions suivantes :

- La signature de l'acte authentique, avec versement du montant total des fonds à la commune, interviendra au plus tard après :
  - l'obtention du permis d'aménager purgé du recours du droit des tiers,
  - le non exercice de tout droit de préemption légale pouvant exister sur le bien.

## **VI. Dépôt des propositions d'acquisition**

Les personnes intéressées envoient un courrier recommandé avec accusé de réception à Monsieur le Maire de Buhl (72 rue Florival – 68530 – BUHL).

Le courrier pourra également être déposé en mairie, aux horaires d'ouverture, contre délivrance d'un récépissé.

L'enveloppe du courrier de transmission portera la mention : « **offre pour l'acquisition du terrain Mathias** ».

L'enveloppe de transmission contiendra :

- Une lettre de motivation se rapportant à l'acquisition avec mention des coordonnées de l'opérateur intéressé (adresse, personne en charge du dossier, tél., courriel, etc), son statut juridique (n° siret, etc)
- Tous éléments de nature à concourir à la formulation d'une proposition urbanistique et architecturale
- L'engagement de l'opérateur à démarrer les travaux dans un délai n'excédant pas deux années, accompagné d'un planning prévisionnel
- Les propositions financières d'acquisition des parcelles destinées à l'opération ;
- Les garanties de bonne fin de l'opération (bancaires, etc...)

**La date de dépôt du dossier est fixée au 26 septembre 2022 à 12h00.**

**NB : la présente procédure :**

- n'ouvre droit à aucune rémunération ou indemnisation au bénéfice des personnes intéressées, que ces dernières soient retenues ou non
- n'engage pas la commune à procéder à la vente des terrains, laquelle ne peut être autorisée que par délibération du Conseil Municipal.



## VII. L'analyse des propositions

Les Commissions Réunies du Conseil Municipal procèdent à l'examen des propositions portant sur :

- L'organisation spatiale du projet sur le terrain
- Les propositions techniques et des partis pris d'aménagement
- La qualité architecturale et urbanistique du projet
- La qualité environnementale du projet dans son intégration au site et les matériaux utilisés ainsi que leur nature et leur origine
- L'estimation du nombre de logements créés, dont le nombre de logements destinés aux personnes à mobilité réduite et/ou âgées
- La proposition financière d'acquisition des parcelles
- Tout élément de renseignement ou d'appréciation à apporter aux élus
- Des références aux opérations déjà réalisées par l'opérateur faisant apparaître son domaine d'expertise en matière d'opérations d'aménagement et de construction du même type

Il est précisé que les éléments d'analyse susmentionnés ne sont pas hiérarchisés.

Une visite des réalisations portées par l'opérateur pourra être organisée, à la demande de la municipalité.

A l'issue de l'examen des propositions par les Commissions Réunies, le Conseil Municipal délibère et retient la proposition la plus intéressante en considération des éléments exposés ci-dessus.

Avant le dépôt de leur proposition, les personnes intéressées pourront visiter le site, en accord avec la Municipalité.

Ils pourront également poser des questions par courriel : [dgs@ville-buhl.fr](mailto:dgs@ville-buhl.fr)

Les informations concernant la commune de Buhl peuvent être obtenues, aux adresses suivantes :

<https://www.ville-buhl.fr/>

<https://fr-fr.facebook.com/pages/category/Town-Hall/Commune-de-BUHL-1689674851257255/>

<https://www.rhin-vignoble-grandballon.fr/scot/scot-rhin-vignoble-grand-ballon/>

### Liste des annexes

- 1) division parcellaire
- 2) extrait du plan cadastral