

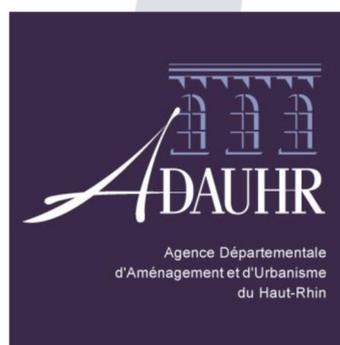
# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

## BUHL



### 1. Rapport de présentation



ÉLABORATION  
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal  
du MAIRIE

11 SEP. 2017

Le Maire



68530 BUHL

Septembre 2017



# Sommaire

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>5</b>
<b>1ère partie Analyse de la situation générale de la commune</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Etat initial du site, de l'environnement et du paysage</b> .....	<b>11</b>
<b>1. Le contexte</b> .....	<b>13</b>
<b>2. Le contexte naturel</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1. Le contexte climatique</b> .....	<b>14</b>
<b>2.2. Le contexte topographique et géologique</b> .....	<b>15</b>
<b>2.3. Le contexte pédologique</b> .....	<b>18</b>
<b>3. L'Hydrosystème</b> .....	<b>19</b>
<b>3.1. Le bassin versant</b> .....	<b>19</b>
<b>3.2. Régime et qualité des eaux superficielles</b> .....	<b>19</b>
<b>3.3. Régime et qualité des eaux souterraines</b> .....	<b>22</b>
<b>3.4. Les zones humides</b> .....	<b>24</b>
<b>3.5. La ressource en eau potable</b> .....	<b>25</b>
<b>3.6. La gestion des eaux pluviales et usées</b> .....	<b>27</b>
<b>4. Le milieu naturel</b> .....	<b>28</b>
<b>4.1. Les espaces naturels protégés et reconnus à enjeux</b> .....	<b>28</b>
<b>4.2. L'occupation des sols</b> .....	<b>33</b>
<b>4.3. Les formations végétales</b> .....	<b>34</b>
<b>4.4. Les habitats significatifs pour la faune</b> .....	<b>42</b>
<b>4.5. Noyaux de biodiversité et corridors écologiques</b> .....	<b>43</b>
<b>5. Le paysage</b> .....	<b>46</b>
<b>5.1. Le grand paysage</b> .....	<b>46</b>
<b>5.2. Les unités visuelles</b> .....	<b>46</b>
<b>5.3. Les fonctions patrimoniales et symboliques</b> .....	<b>52</b>
<b>6. L'environnement physique</b> .....	<b>53</b>
<b>6.1. Les risques naturels et technologiques</b> .....	<b>53</b>
<b>6.2. La gestion des déchets</b> .....	<b>56</b>
<b>6.3. L'ambiance sonore</b> .....	<b>57</b>
<b>6.4. La qualité de l'air</b> .....	<b>58</b>
<b>7. Les documents de cadrage de niveau supra-communal</b> .....	<b>60</b>
<b>7.1. La Charte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges (PNRBV)</b> .....	<b>60</b>
<b>7.2. Le SDAGE Rhin-Meuse et le SAGE de la Lauch</b> .....	<b>60</b>
<b>7.3. Loi Montagne</b> .....	<b>61</b>
<b>7.4. Le schéma Régional de Cohérence Ecologique</b> .....	<b>61</b>
<b>7.5. Le Schéma Régional Climat Air Energie Alsace</b> .....	<b>62</b>
<b>7.6. Le SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon</b> .....	<b>62</b>
<b>8. Les enjeux</b> .....	<b>63</b>
<b>8.1. Les enjeux biologiques</b> .....	<b>63</b>
<b>8.2. Les autres enjeux environnementaux</b> .....	<b>63</b>
<b>2. Analyse de l'espace bâti</b> .....	<b>65</b>

1.	Un peu d'histoire .....	67
2.	Les étapes du développement urbain.....	69
3.	Analyse des différentes formes urbaines.....	71
3.1.	Le noyau villageois .....	71
3.2.	Les espaces économiques .....	75
3.3.	La cité ouvrière.....	83
3.4.	Les ensembles collectifs .....	84
3.5.	L'habitat pavillonnaire.....	84
4.	Les espaces publics et la voirie .....	86
5.	Inventaire des capacités de stationnement.....	89
6.	Le patrimoine bâti .....	91
7.	Les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.....	95
3.	Les données socio-économiques.....	101
1.	La population : 3 310 habitants en 2012 .....	103
1.1.	Evolution démographique : une croissance continue depuis 1982	103
1.2.	Structure par âge.....	106
1.2.1.	La situation en 2012 : une structure plus jeune que celle de la Communauté de Communes .....	106
1.2.2.	Evolution de la structure par âge .....	107
2.	Les ménages et le logement.....	110
2.1.	Evolution de la taille des ménages .....	110
2.2.	Le parc de logements.....	111
2.3.	Le logement, enjeux locaux : les petits logements, les logements vacants, les friches .....	115
3.	Les actifs au lieu de résidence.....	116
3.1.	Population active résidente : 1 579 actifs en 2012.....	116
3.2.	Répartition socio-professionnelle de la population active.....	117
3.3.	Le chômage : 11,6 % en 2012 .....	118
3.4.	Lieux de travail des actifs de la commune .....	118
4.	L'emploi au lieu de travail : 545 emplois en 2012.....	120
4.1.	Provenance des actifs travaillant dans la commune .....	120
4.2.	Evolution des emplois, globale et par branche : la chute des emplois industriels .....	120
4.3.	Le secteur agricole.....	121
5.	Equipements et services .....	123
6.	Les transports .....	125
6.1.	Moyen de transport principal utilisé lors des déplacements domicile- travail .....	125
6.2.	Les infrastructures .....	125
4.	Bilan de l'application du P.O.S. ....	129
1.	Rappel des objectifs d'aménagement du P.O.S. approuvé .....	131
2.	Le bilan des réalisations.....	133
2.1.	Population et habitat .....	133
2.2.	Bilan foncier et de consommation d'espace .....	135

2.3.	Activités économiques et touristiques .....	138
2.4.	Equipements.....	138
2.5.	Environnement naturel et agricole.....	139
2.6.	Paysage.....	141
<b>2èmepartie Les choix d'aménagement retenus et les dispositions du P.L.U.143</b>		
1.	Perspectives d'évolution et besoins recensés .....	145
2.	Les choix d'aménagement retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	155
3.	Les dispositions du P.L.U. ....	161
1.	Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement.....	163
1.1.	Découpage du territoire communal en zones .....	163
1.2.	Les zones urbaines .....	167
1.3.	Zone à urbaniser, 6,8 ha, soit 0,8 % du ban communal .....	175
1.4.	Zone agricole, zone A, 47,7 ha soit 5,4 % du ban communal .....	181
1.5.	Zone naturelle, zone N, 687 ha, soit 78,1 % du ban communal .....	183
1.6.	Autres éléments de zonage et de règlement .....	184
2.	Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	188
<b>3èmepartie Evaluation environnementale du P.L.U. ....</b>		
1.	Résumé non technique .....	191
2.	Les incidences .....	197
1.	Les orientations du plan d'aménagement et de développement durables .....	199
2.	Examen des secteurs de développement urbain .....	200
2.1.	Situation des secteurs de développement urbain.....	200
2.2.	Le sous-secteur AUa1 de la rue Florival.....	201
2.3.	Le secteur AUb de la rue de la Forêt.....	203
2.4.	Le secteur AUa école .....	205
2.5.	Le secteur AUb rue de la Paroisse.....	207
2.6.	Le secteur AUc friche NCS .....	208
2.7.	Le secteur AUd de la rue du Réservoir .....	209
2.8.	La zone d'extension AU de la rue du Colonel Bouvet .....	211
3.	Les incidences sur natura 2000 et la nature ordinaire.....	213
3.1.	Les incidences sur le site Natura 2000 .....	213
3.2.	Les incidences sur la nature ordinaire .....	214
3.3.	La fragmentation .....	215
4.	Les incidences sur l'eau .....	216
4.1.	La consommation d'eau.....	216
4.2.	L'assainissement .....	217
4.3.	Zone inondable et zones humides .....	217
4.4.	Les incidences sur les cours d'eau .....	217
5.	Les incidences sur l'environnement physique .....	219
5.1.	La qualité de l'air .....	219
5.2.	L'évolution de l'ambiance sonore .....	219
5.3.	L'exposition aux risques naturels .....	220
5.4.	L'exposition au risque de pollution des sols .....	220

6.	Les incidences sur le paysage .....	221
6.1.	Le grand paysage.....	221
6.2.	Le paysage bâti .....	221
7.	Les incidences sur le climat .....	222
7.1.	Les émissions de gaz à effet de serre .....	222
7.2.	Le puits de carbone.....	223
8.	La consommation foncière .....	224
8.1.	La consommation foncière par habitant.....	224
8.2.	La consommation programmée d'espace .....	224
2.	Mesures prises pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur l'environnement.....	227
3.	Le scénario zéro .....	233
1.	Du POS au PLU.....	235
1.1.	Le scénario zéro .....	235
1.2.	Du POS au PLU ou au RNU.....	235
4.	Les compatibilités avec les plans supra-communaux .....	237
1.	La compatibilité avec les schémas régionaux de la forêt.....	239
2.	La compatibilité avec le SCoT .....	239
3.	La compatibilité avec le Schéma Régional Climat Air Energie Alsace.....	241
4.	Compatibilité avec le plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux du Haut-Rhin .....	241
5.	Compatibilité avec le Schéma Interdépartemental des Carrières (SIDC).....	242
5.	Le dispositif de suivi .....	243
1.	De l'usage des indicateurs de suivi .....	245
2.	Les indicateurs.....	245
6.	Evolution de l'élaboration du projet de P.L.U. ....	247
7.	Méthode et auteurs .....	251
1.	La structure de l'étude .....	253
2.	L'évaluation des incidences .....	253
2.1.	Sur les milieux naturels .....	253
2.2.	Sur le paysage .....	253
2.3.	Sur l'eau .....	253
2.4.	L'évaluation des incidences sur l'environnement physique des habitants .....	254
2.5.	Sur le climat.....	254
2.6.	Les auteurs .....	254
	ANNEXES .....	255
	CHRONOLOGIE DES PRINCIPALES PHASES DE L'ELABORATION DU P.L.U.....	257
	RECAPITULATIF DE LA PRISE EN COMPTE PAR LE P.L.U. APPROUVE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUR LE P.L.U. ARRETE ... .....	259

# AVANT-PROPOS

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé le 13 octobre 1999, et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Ce document d'urbanisme a fait l'objet de 2 modifications successives.

Cette procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en P.L.U. est conduite sous l'autorité de Monsieur Fernand DOLL, Maire de BUHL.

Compte tenu de la présence d'un site NATURA 2000 au sein du territoire communal, Zone Protection Spéciale des Hautes-Vosges, le P.L.U. est soumis à évaluation environnementale sur la base de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

Font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la présente section :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;
- 4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
- 5° Les schémas de cohérence territoriale.

II. - Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

- a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
- b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;
- c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;

d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

Dans ces conditions, l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme, ci-après, précise le contenu du rapport de présentation.

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R.214-18 à R.214-22 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n°2001-1031 du 08 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L.123-2 ;

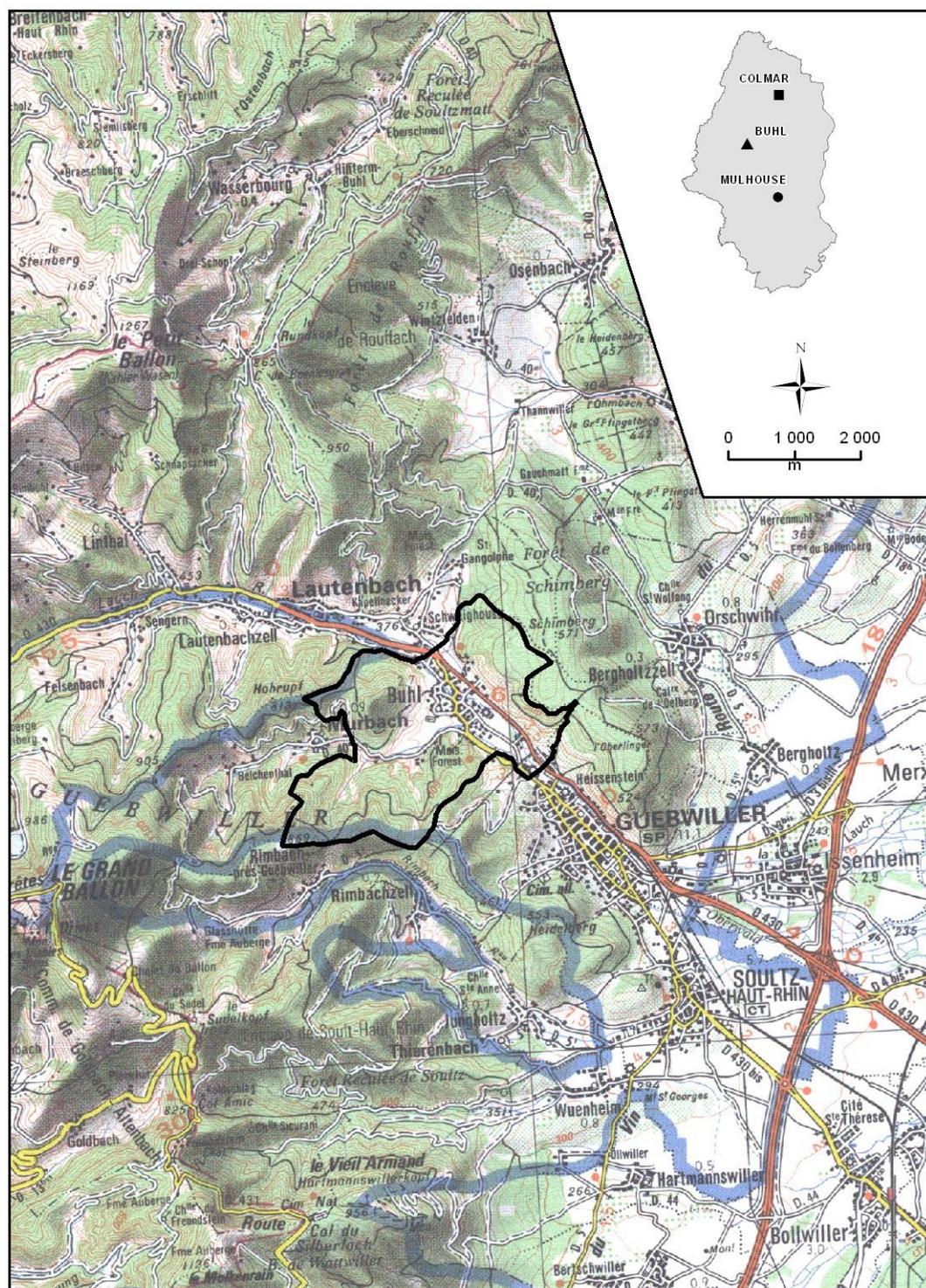
5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.

**1<sup>ère</sup> partie**  
**Analyse de la situation générale de la commune**

## BUHL dans son contexte territorial



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

## Cadrage territorial

Au plan administratif, BUHL appartient à l'arrondissement de Thann-Guebwiller et au canton de Guebwiller. En outre, la commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Guebwiller dont le périmètre est couvert par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Rhin-Vignoble-Grand-Ballon en cours d'élaboration.

Au cœur du Florival, la commune est située dans la vallée de la Lauch, à la confluence de cette rivière avec le Murbach, issu d'un vallon latéral. Entre 313 et 842 mètres d'altitude, le territoire de BUHL s'étend sur 880 ha, réunissant ainsi une variété de milieux naturels qui constituent un patrimoine et un cadre de vie de grande valeur, forêts, prairies, espaces agricoles et vignoble.

L'agglomération s'inscrit désormais en continuité de celle de Guebwiller et forme avec Soultz et Issenheim un ensemble urbain regroupant plus de 25 400 habitants.

La qualité de l'environnement associée à la proximité de nombreux services, équipements et commerces, présents dans la commune et plus largement dans l'agglomération guebwilléroise, explique l'attractivité de BUHL qui bénéficie également d'une situation stratégique centrale dans le département et d'un accès rapide aux pôles urbains et d'activités.

Ainsi, en dépit d'une situation de désindustrialisation et de déclin de l'emploi local, la population communale ne cesse de croître depuis 1982 pour atteindre 3265 habitants en 2011.

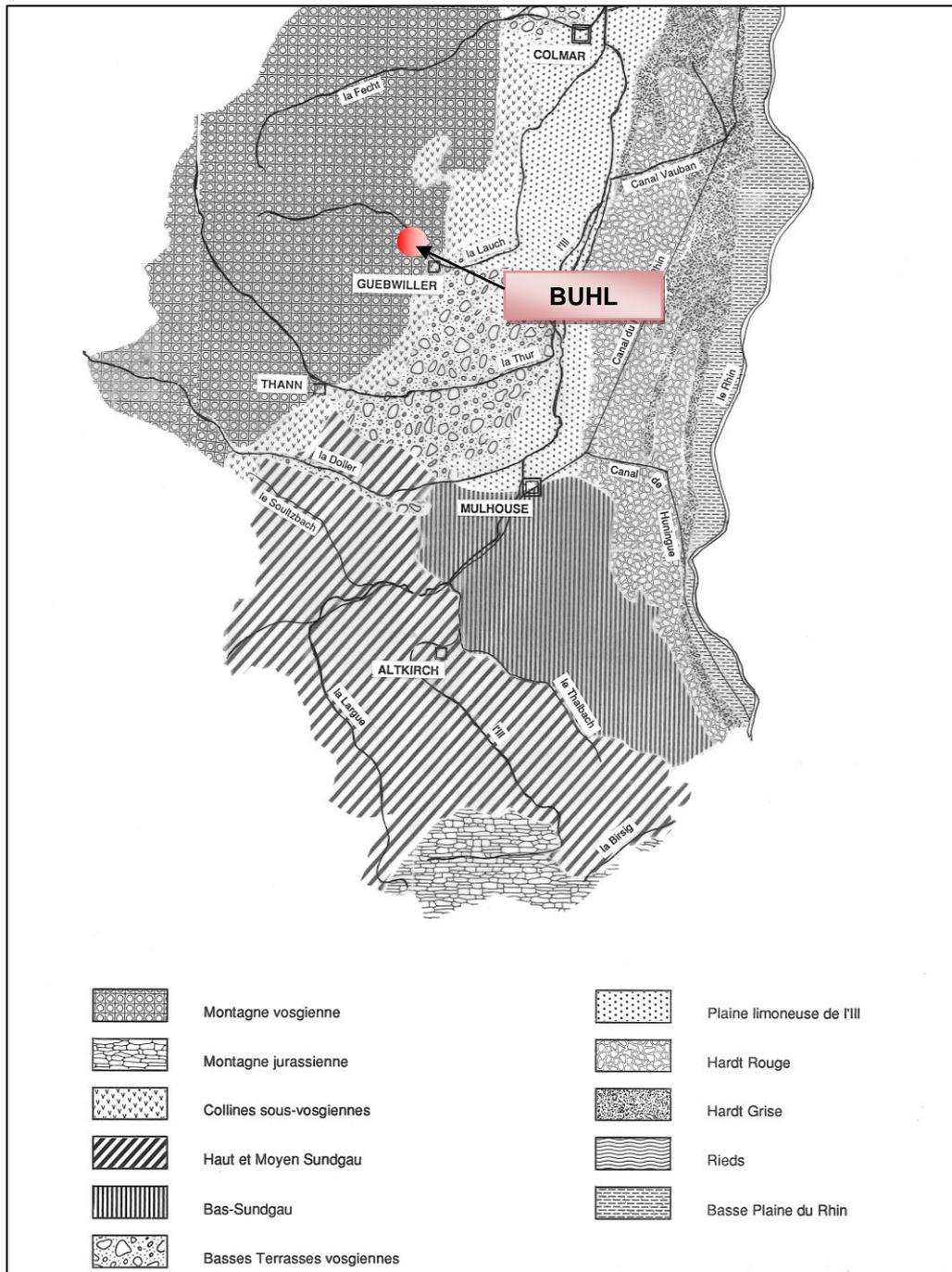
Les nombreux atouts, dont bénéficie la commune et la communauté de destin qu'elle partage avec l'ensemble de l'agglomération, sont autant d'éléments dont la prise en compte s'impose dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., tout en intégrant la problématique de développement durable qui gouverne toute démarche de mise au point d'un document d'urbanisme.



# **1.**

## **Etat initial du site, de l'environnement et du paysage**

## Les régions naturelles du Haut-Rhin



## 1. Le contexte

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de BUHL est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article R121-14 du code de l'urbanisme et de l'article L414-4 du code de l'environnement, notamment en raison de la présence d'un site Natura 2000 : le secteur Haute-Vosges – Haut-Rhin. Cette évaluation comporte deux parties : un diagnostic de l'état initial de l'environnement, partie intégrante du diagnostic communal réalisé avant toute réflexion de planification, et une évaluation des incidences du projet.

L'ensemble de la démarche a pour objectif de veiller à ce que le plan local d'urbanisme respecte l'environnement au sens général du terme, et plus précisément réponde aux enjeux nationaux, européens et internationaux :

- la défense de la biodiversité végétale et animale et notamment les objectifs de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des sites d'intérêt européen du réseau Natura 2000 ;
- la préservation des paysages et du patrimoine, dans le sens de la convention européenne du paysage ratifiée par la France ;
- la lutte contre la dérive climatique ;
- la protection des ressources : l'eau potable, les terres agricoles support de la production alimentaire ;
- la qualité de l'environnement physique (air, ambiance sonore), facteurs de santé publique ;
- la sécurité de la population au regard des risques naturels et technologiques ;
- les zones humides.

## 2. Le contexte naturel

### 2.1. Le contexte climatique

La station météorologique la plus proche de BUHL est celle de Colmar-Meyenheim, située sur la base militaire de Meyenheim, à 207 mètres d'altitude. Plus d'une vingtaine de kilomètres séparent BUHL de cette station et la commune est située à une altitude supérieure (340 mètres).

Colmar bénéficie d'un microclimat. L'effet de foehn lui permet des précipitations moyennes faibles (607,3 mm par an) relativement à d'autres villes proches (exemple de Mulhouse : 772,8 mm par an). L'ensoleillement moyen est de 1 799 heures par an et est maximal en juillet. Le climat est de type semi-continentale, caractérisé par d'importants écarts de température entre l'été et l'hiver. Les minimales saisonnières sont rarement extrêmes, bien que les gelées restent fréquentes en hiver. Le mois de juillet est en moyenne le plus chaud de l'année et le mois de janvier le plus froid.

La commune de BUHL est située à une altitude supérieure à celle de Colmar et localisée directement au pied des Vosges. Le climat y est donc quelque peu différent, notamment avec des températures inférieures et un enneigement supérieur.

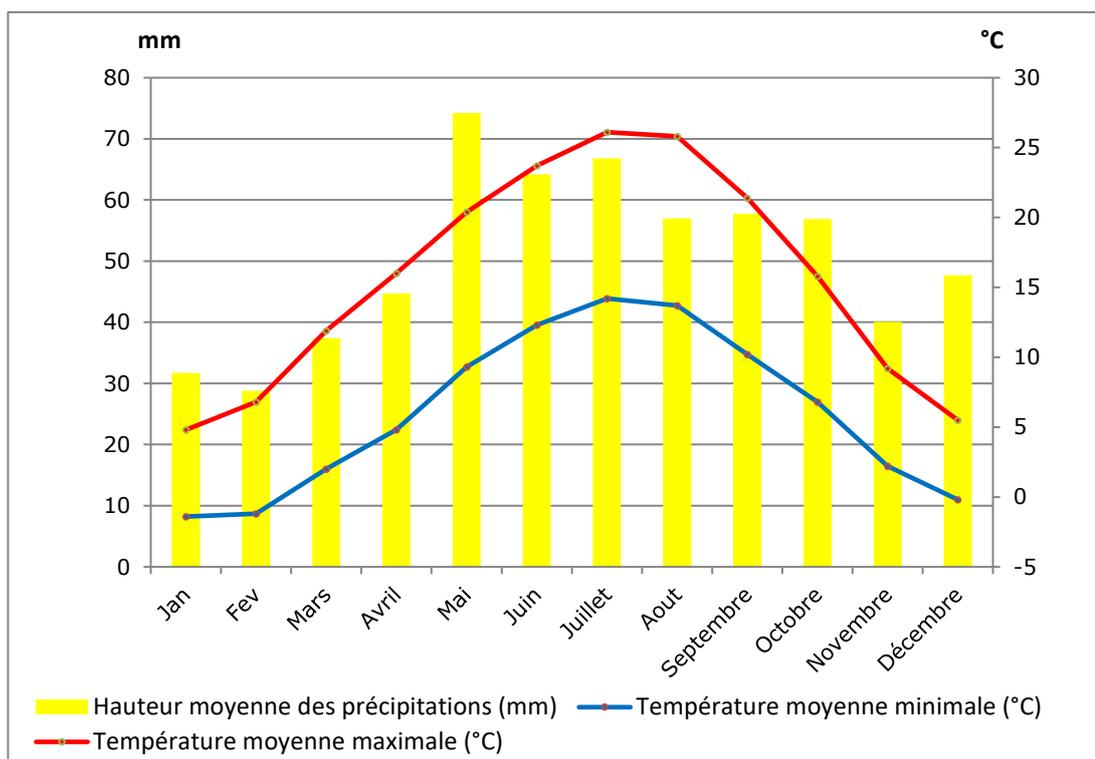
**Moyennes mensuelles des températures, des précipitations cumulées et de l'ensoleillement à la station climatique de Colmar-Meyenheim (1982-2012)**  
(Source: Météo France)

Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
<b>Température moyenne minimale (°C)</b>											
-1,4	-1,2	2	4,8	9,3	12,3	14,2	13,7	10,2	6,8	2,2	-0,2
<b>Température moyenne maximale (°C)</b>											
4,8	6,8	11,9	16	20,4	23,7	26,1	25,8	21,4	15,8	9,2	5,5
<b>Hauteur moyenne des précipitations (mm)</b>											
31,7	28,8	37,4	44,7	74,2	64,2	66,8	57	57,8	56,9	40,1	47,7
<b>Durée moyenne d'ensoleillement (heures)</b>											
71,8	97	144,7	180,2	201,5	225,5	239,2	223,6	170,7	116,9	70,5	57,5

**Records de températures à la station climatique de Colmar-Meyenheim (1982-2012)**  
(Source: Météo France)

Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
<b>Température minimale record (°C)</b>											
-22	-24,8	-16	-7,3	-3,1	2,1	4	3,2	-1	-7,6	-13,1	-19
<b>Température maximale record (°C)</b>											
18,5	21,8	25,5	29,6	34,7	37,5	38,7	40,9	33,6	30,7	21,8	20,3

**Diagramme ombrothermique de la station météorologique de Colmar-Meyenheim**  
(Source: Météo France)



La commune de Colmar est soumise à des rafales de vent. Le nombre de jours avec des vents supérieurs à 58 kilomètres par heure est de 39 minimums (en moyenne de 1971 à 2000, mois d'aout manquant), contre moins de 35 sur la station climatique de Mulhouse.

**Nombre de jours par mois avec vent important à la station météorologique de Colmar-Meyenheim (moyenne mensuelle 1971-2000)**  
(Source: Météo France)

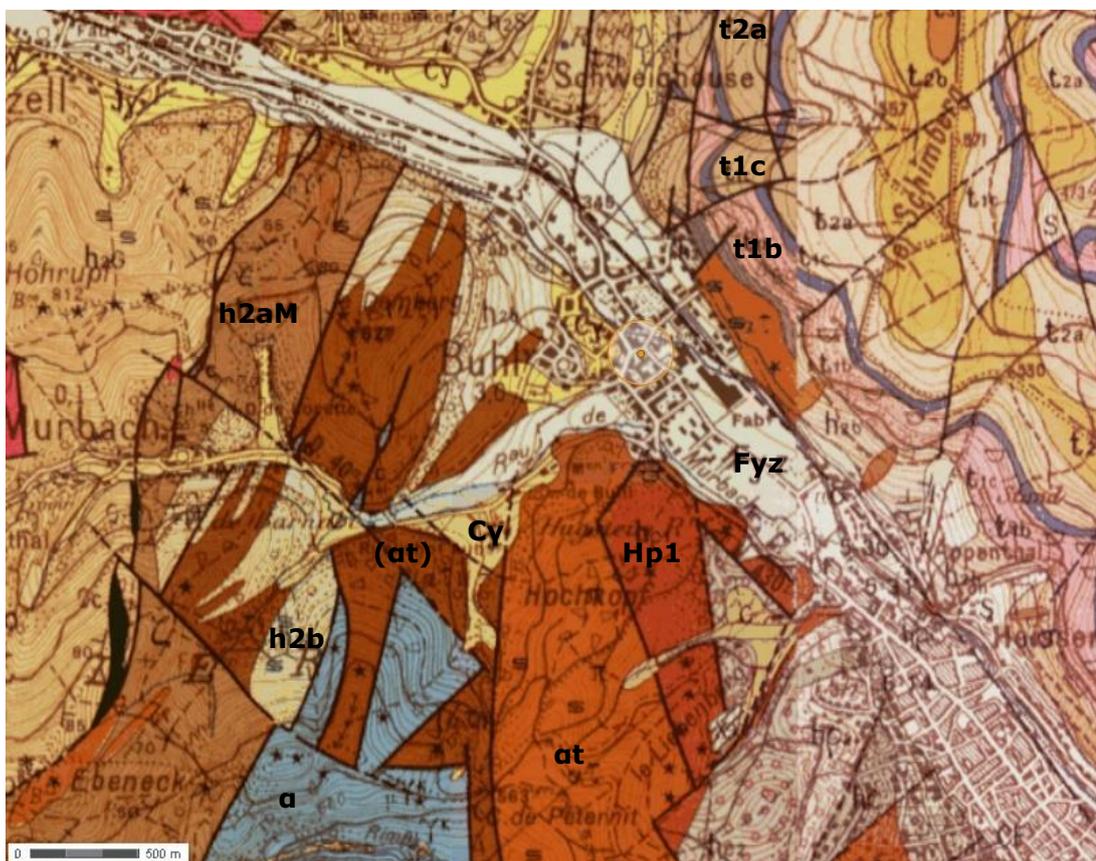
J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	An
<b>Vents supérieurs à 16 m/s (54 km/h)</b>												
6.4	4.3	4.6	2.9	2.3	2.4	2.0	-	1.9	3.5	3.4	5.3	-
<b>Vents supérieurs à 28 m/s (100 km/h)</b>												
0.3	0.3	0.1	.	.	0.1	.	-	.	0.1	0.2	0.2	-

**2.2. Le contexte topographique et géologique**

BUHL est localisée dans la vallée de la Lauch, à la croisée de la partie méridionale des Vosges cristallines et des collines sous-vosgiennes. Le bourg est entouré de reliefs aux fortes pentes.

Il s'inscrit dans un amphithéâtre délimité grossièrement par les lignes de crêtes parcourant les cols et reliant le Hochkopf, le Geisskopf, l'Ebeneck... entre 500 et 800 mètres d'altitude. Le bassin, resserré en limite Nord du ban communal, s'élargit en son centre par la fusion de la vallée de la Lauch avec celle du Murbach, et s'échappe par un goulet large de 200 mètres en direction de Guebwiller. Sa base oscille entre 330 et 350 mètres d'altitude.

**Extrait de la carte géologique au 1/50 000-Feuille de Munster**



Code carte	Unité géologique	Composition minérale
Cy	Formation superficielle du Quaternaire Origine périglaciaire et colluviale du Würm	Argiles, cailloux, limons et sables mélangés
Fyz	Alluvions würmiennes et post würmiennes	Galets, sables, limons et argiles
t1b	Grès vosgien	Grès grossier rouge à rouge-brun
t1c	Conglomérat	Ciment gréseux et galets
t2a	Grès bigarré inférieur	Grès rouge-brun à intercalations d'argiles au sommet
Hp1	Rhyolites et ignimbrites de la série de Thann	Rhyolites et ignimbrites à amphibole
at	Latites de la-série de Thann Complexe volcano-sédimentaire inférieur	Latites
(at)	Faciès hypovolcanique Complexe volcano-sédimentaire inférieur	Faciès hypovolcanique
α	Labradorites de la série de Thann Complexe volcano-sédimentaire inférieur	Labradorites
h2aM	Schistes et grauwackes de la série d'Oderen	Schistes et grauwackes

Ce territoire s'étend sur la bordure Ouest du champ de fractures de Guebwiller adossé à la faille vosgienne. Les torrents préglaciaires ont entaillé l'assise en charriant des matériaux issus de l'érosion. Ces alluvions fluvio-glaciaires ont une granulométrie grossière, constituée de blocs de grauwacke et de granite.



**Blocs de grauwacke et granite (gris uniforme) et conglomérat (cailloux cimentés) charriés par la Lauch. BUHL, janvier 2015**

La moitié septentrionale de la commune est le domaine d'affleurement des formations secondaires (Trias inférieur) du piémont vosgien. Le conglomérat, d'une épaisseur de quelques mètres, constitue une limite entre le grès bigarré et le grès vosgien ; sa puissance est d'une soixantaine de mètres aux environs de BUHL. Plus résistant car moins poreux, il apparaît dans l'entaille de la vallée de la Lauch sous forme de tables en surplomb dominant les grès. Tous trois, constituent le socle sablo-gréseux rose et silteux du Buntsandstein moyen. Ces reliefs sont marqués par des pentes moyennes, caractéristiques du paysage de coteaux avec un vignoble bénéficiant d'une exposition au Sud/Sud-Ouest.



**Teinte rosée caractéristique du grès vosgien sur un escarpement. BUHL, janvier 2015**

Dans toute sa moitié Sud, le territoire repose sur des formations primaires entrecoupées par un jeu des failles. Les séries du Markstein et d'Oderen du Viséen moyen et inférieur s'annoient sous la série de Thann du Viséen supérieur. Ces séries schisto-grawauckeuses de plusieurs centaines de mètres d'épaisseur sont le résultat de l'alternance de la sédimentation détritique dans un bassin marin marqué par un volcanisme actif avant l'élévation de la chaîne hercynienne. Ces formations correspondent à la partie montagneuse des premiers contreforts des Vosges dont les versants pentus sont exclusivement recouverts de forêts.

### **2.3. Le contexte pédologique**

La nature de la roche mère, le climat et la pente conditionnement en grande partie les caractéristiques des sols de BUHL.

Dans la partie Sud du territoire, à l'étage montagnard, la richesse en fer et en feldspaths des roches sédimentaires, les grauwackes, facilite leur altération avec la formation d'une matrice pierreuse, riche en limons et en argiles. Les terrains portent des sols bruns ocreux à texture limono-argilo-sableuse à sablo-limono-argileuse, peu différenciés (les grauwackes agissant comme un frein à la différenciation pédologique).

Dans la partie Nord du territoire le socle gréseux vosgien et le conglomérat, libèrent essentiellement des sables riches en quartz sous l'effet des cycles de gel/dégel. Les sols formés sont chimiquement pauvres et filtrants en particulier en exposition Sud. Les minéraux ferromagnésiens contenus dans le grès bigarré et le grès vosgien s'altèrent en libérant du fer tandis que les feldspaths se transforment en argiles, améliorant la réserve utile en eau des sols.

Le vallon, relativement plat, est comblé par les matériaux emportés depuis les versants (sables, limons et argiles en rive droite de la Lauch et sables et argiles en rive gauche) et par les alluvions de la Lauch. Il s'agit de sols peu profonds, constitués de sables argilo-limoneux en surface et de sables caillouteux en profondeur. La texture caillouteuse de ces sols limite l'enracinement et s'oppose à l'apparition de processus d'hydromorphie.

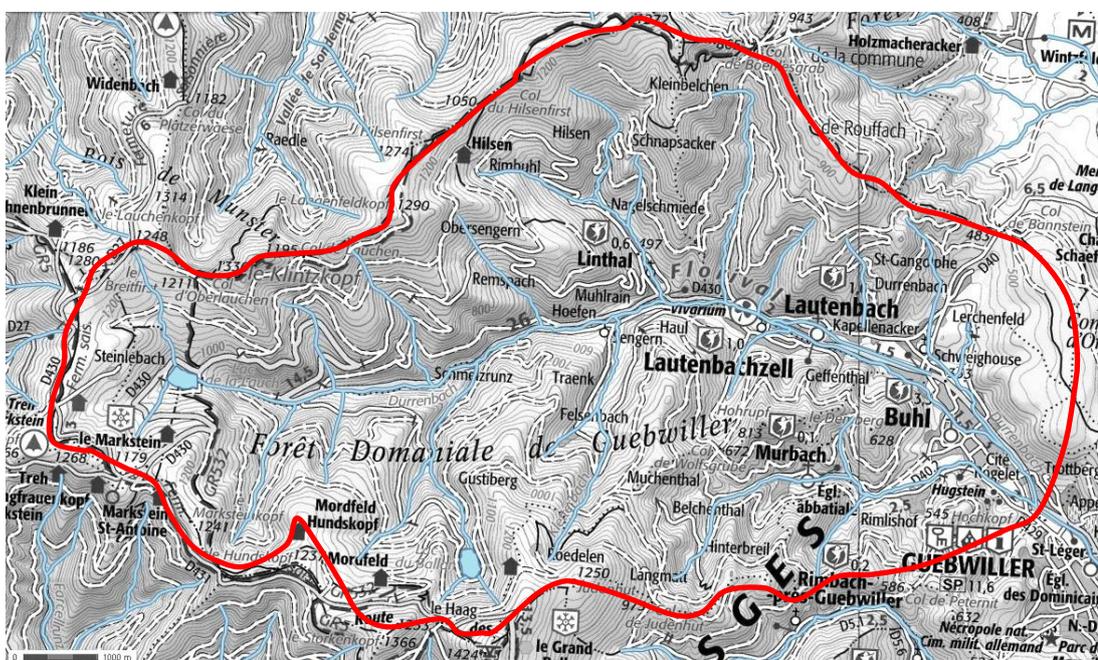
### 3. L'Hydrosystème

#### 3.1. Le bassin versant

Le territoire de BUHL appartient au bassin versant de la Lauch, qui couvre une superficie d'environ 70 km<sup>2</sup>.

La Lauch prend sa source dans le massif de l'Oberlauchen à 1250 mètres d'altitude. En contrebas, elle forme le lac de la Lauch, une retenue artificielle stockant 770 000 m<sup>3</sup>. Cette retenue est alimentée par deux autres cours d'eau d'inégale importance : le Steinlebachruntz et le ruisseau du Bruebach, qui naissent sur les pentes du Markstein vers 1200 mètres d'altitude. Le réseau hydrographique est dense et s'organise autour de la Lauch avec de nombreux ruisseaux qui drainent les vallons adjacents et confluent tout au long de son tracé de 12 kilomètres jusqu'à BUHL.

#### Bassin versant et réseau hydrographique de la Lauch jusqu'à BUHL



#### 3.2. Régime et qualité des eaux superficielles

La Lauch, dans la vallée, s'écoule selon un régime torrentiel. Il est possible de distinguer deux tronçons dans son parcours en amont du bourg : une rivière de haute montagne de sa source jusqu'à Linthal, puis une rivière de moyenne montagne jusqu'à Guebwiller. Le caractère torrentiel du cours d'eau est corrélé aux pentes qui varient de 16% pour la tête de bassin à 2% pour la seconde portion.

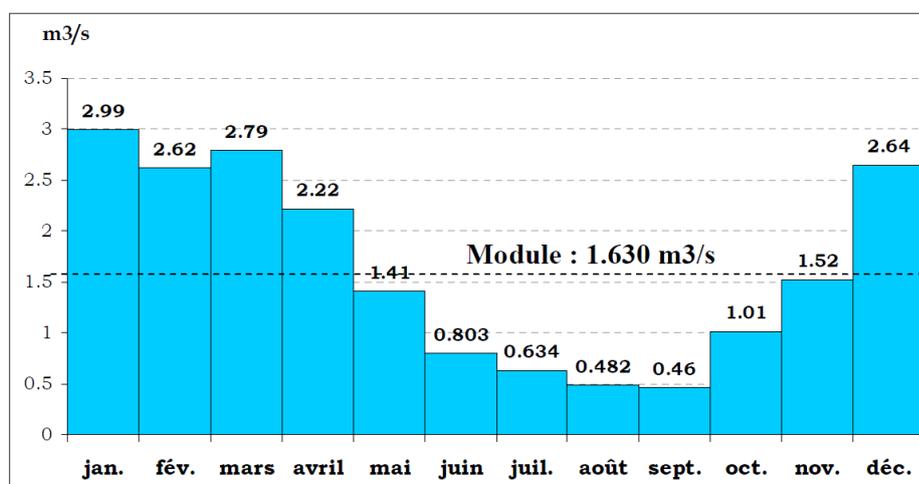
Après la confluence du Murbach, la Lauch présente un module de 1,63 m<sup>3</sup>/s. En amont de BUHL, de nombreux ruisseaux confluent avec la Lauch. Les plus importants sont le Belchenseebach qui alimente dans sa partie amont le lac du Ballon, le Schellrunz, le Felsenbach, le Linthalbach, le Lautenbaechlein, le Widersbach et le Murbach.



**Régime torrentiel du Murbach. BUHL, janvier 2015**

Les étiages estivaux sont marqués, et peuvent aboutir à des assècs au niveau de Rouffach. L'alimentation en eau potable des communes de la vallée de la Lauch est assurée à 50% par une prise d'eau directe dans le cours d'eau. Les eaux des deux retenues (lac du ballon et lac de la Lauch) pallient au déficit hydrique.

Les périodes de hautes eaux interviennent en saison estivale ou au cours d'orages printaniers et estivaux marqués. Le phénomène de crue peut-être amplifié lorsqu'apparaît un redoux provoquant la fonte du manteau neigeux (février 1990). La crue centennale à BUHL est de 64 m<sup>3</sup>/s.



**Module de la Lauch à Guebwiller (Source : SAGE Lauch)**

Pour garantir en permanence la continuité écologique et assurer le maintien des cycles biologiques des espèces aquatiques, un débit réservé est défini, correspondant à 1/10 du module, soit 0,163 litres/s à la station de Guebwiller. En amont de BUHL, la Lauch est un cours d'eau de première catégorie piscicole. Les objectifs, en réponse à la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000, sont le bon état écologique d'ici 2015 et le bon état chimique à échéance 2021.

L'anthropisation en amont de Guebwiller est modérée, mais constante. La géographie de la vallée limite l'expansion de l'urbanisation, mais la resserre sur les bords de la Lauch. L'artificialisation des berges entraîne une dégradation de la qualité physique du milieu.

L'activité agricole s'exprime par des pâturages et des prairies de fauche. La forêt couvre une large proportion du bassin versant. Cette part importante de naturalité entretient la « très bonne » qualité chimique de la Lauch.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Qualité Générale	1A	1A	1A	1B	1B	1A	1A
• O2 dissous % (percentile 90)	95	93	90	85	86	93	95
• O2 dissous mini. en mg/l	9,7	9,8	8,7	8,1	8,9	8,8	9,5
• DBO5 (percentile 90)	3	3	3	4	4	3	1,7
• DCO (percentile 90)	20	10	15	12	25	9	11
• NH4+ (percentile 90)	0,1	0,05	0,05	0,05	0,09	0,05	0,06

Légende

Classe de qualité	Qualité Générale	Oxygène dissous en mg/l	Oxygène dissous en % de saturation	DBO5 en mg/l d'O2	DCO en mg/l d'O2	NH4+ en mg/l
Très bonne	1A	>= 7	>=90	<=3	<=20	<=0,1
Bonne	1B	5 à 7	70 à 90	3 à 5	20 à 25	0,1 à 0,5
Passable	2	3 à 5	50 à 70	5 à 10	25 à 40	0,5 à 2
Mauvaise	3	Milieu à maintenir aérobie en permanence		10 à 25	40 à 80	2 à 8
Pollution excessive	4	Observation de Milieu anaérobie		>25	>80	>8

### Qualité chimique de la Lauch à BUHL (source : SIERM 2013)

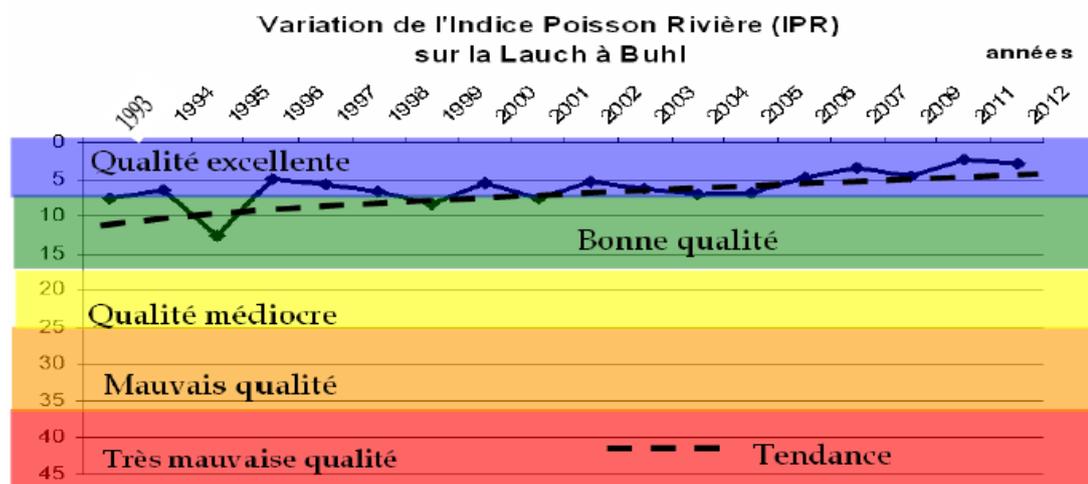
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Qualité Générale	1A	1B	1B	1A	1B	1B	1A	1A	1B	1B
• O2 dissous % (percentile 90)	89,802	90	90	92	89	82	90	91	87	86
• O2 dissous mini. en mg/l	9,8	9	9,4	9,4	9,1	8,6	9,5	9,7	9,3	8,3
• DBO5 (percentile 90)	2	3	2	2	2	2	2	2,3	2,1	2,6
• DCO (percentile 90)	6	7	6	5	5	7	7	11	8	8
• NH4+ (percentile 90)	0,05	0,32	0,04	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03

Légende

Classe de qualité	Qualité Générale	Oxygène dissous en mg/l	Oxygène dissous en % de saturation	DBO5 en mg/l d'O2	DCO en mg/l d'O2	NH4+ en mg/l
Très bonne	1A	>= 7	>=90	<=3	<=20	<=0,1
Bonne	1B	5 à 7	70 à 90	3 à 5	20 à 25	0,1 à 0,5
Passable	2	3 à 5	50 à 70	5 à 10	25 à 40	0,5 à 2
Mauvaise	3	Milieu à maintenir aérobie en permanence		10 à 25	40 à 80	2 à 8
Pollution excessive	4	Observation de Milieu anaérobie		>25	>80	>8

### Qualité biologique (macro-invertébrés) de la Lauch à Linthal (source : SIERM 2006)

Station	BUHL	BUHL
Cours d'eau	Lauch	Lauch
Date d'opération	03/07/2009	13/07/2011
N° opération	64320002987	64320003221
Note indice	4.6	2.3
Classe de qualité	Excellente	Excellente



**Qualité biologique (piscicole) de la Lauch à BUHL (Source : Sage Lauch)**

La Lauch à BUHL compte une importante population de truites et de saumons (45 saumons et 58 truites fario-pêche électrique de contrôle de 2012) qui témoignent des potentialités biologiques du milieu.

Une microcentrale installée sur la Lauch à BUHL turbine à un débit maximum de 3 m<sup>3</sup>/s. Elle est équipée d'une passe à poissons.

### 3.3. Régime et qualité des eaux souterraines

La commune de BUHL s'étend sur l'aquifère du socle vosgien.

Cette masse d'eau de type « socle » s'étend sur une surface importante, mais les réserves sont faibles. Elle comporte les grauwackes, les schistes et les granites vosgien, ainsi que le champ de fracture des collines sous-vosgiennes. A ces ressources s'ajoute la nappe alluviale de la Lauch.

## Les formations primaires (Viséen)

Les grauwackes, schistes et granites vosgiens s'altèrent superficiellement et sont le siège d'une nappe libre contenu dans un substrat sableux grossier fortement perméable. Cette matrice sableuse est, à profondeur intermédiaire, parsemée de gros blocs qui peuvent limiter la puissance de l'aquifère. Plus en profondeur, le socle conserve une compacité et une structure massive tout en étant ponctué d'un réseau de brèches et de fissures. De nombreuses sources et suintements apparaissent sur les versants, à l'intersection d'importantes fissures ou plus couramment lorsque la base de la nappe superficielle recoupe la topographie. Les sources sont largement exploitées pour l'alimentation des communes environnantes.



Suintements dans le vallon du Murbach. BUHL, janvier 2015

## La nappe d'accompagnement de la Lauch

Cette nappe d'eau est en lien direct avec la Lauch et s'écoule au travers d'alluvions grossières. Il s'agit de la ressource souterraine à plus fort enjeu vis-à-vis de son exploitation qui est indirecte mais avérée car en lien étroit avec la Lauch. Cette ressource est vulnérable en raison de la nature perméable de la formation malgré la présence d'argiles en surface, de sa faible profondeur et de son lien avec les territoires urbanisés dont la commune de BUHL. Les eaux de BUHL n'alimentent pas directement l'exploitation de cette ressource, la prise d'eau se trouvant en amont du bourg.

Elles ont une qualité similaire aux eaux de la Lauch.

## Les formations secondaires (Trias)

Cette zone de fracture est un ensemble très complexe, très faillé, à réservoirs locaux constitué de grès plus ou moins fins et de conglomérats alternant avec des couches imperméables. Les grès affleurants renferment une nappe libre dont le mur est formé par des intercalations marneuses. Le compartimentage et la lithologie variée rendent ces terrains peu intéressants du point de vue hydrogéologique. Les eaux sont préférentiellement pompées dans la nappe d'Alsace.

### 3.4. Les zones humides

La prise en compte des zones humides constitue aujourd'hui un enjeu majeur. Les zones humides sont considérées comme des milieux particulièrement sensibles et menacés, notamment au sens de la LEMA (Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques, 2006).

Définition : *"on entend par zone humide, les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année"* (Art. L.211-1 du Code de l'Environnement).

Il s'agit d'espaces qui cumulent des intérêts plurifonctionnels en termes d'équilibre des bassins versants (soutien à l'étiage, atténuation des niveaux de crues), de qualité de l'eau (rôle de filtre) et de richesse biologique (forte biodiversité). Ces secteurs assurent aussi des fonctions récréatives et paysagères.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Rhin-Meuse, approuvé le 30 novembre 2015, fixe, pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux. Une des orientations fondamentales est de concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques et des zones humides.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux) est une déclinaison locale des enjeux du SDAGE et définit les actions nécessaires. Dans le cadre du SAGE de la Lauch, en cours d'élaboration, dont le périmètre a été fixé par arrêté préfectoral en date du 7 mars 2013, ont été définis les enjeux suivants :

- La préservation de la qualité de l'eau de la rivière et de l'eau potable distribuée.
- La lutte contre les pollutions diffuses, notamment dans le vignoble et l'amélioration de l'assainissement non collectif en particulier.
- L'inventaire et la préservation des zones humides dont le rôle est essentiel pour la préservation de la biodiversité et la rétention en eau en période de crue.

- La restauration écologique des cours d'eau et la levée des obstacles pour les poissons migrateurs.
- La recherche de ressources en eau plus diversifiées et le maintien du débit nécessaire à la vie aquatique.
- La préservation de la biodiversité et la lutte contre les plantes invasives.

S'agissant des zones humides, une cartographie a été établie à l'échelle de l'ensemble des communes du SAGE identifiant trois types concernant le territoire de BUHL : ordinaire, prioritaire et remarquable.

#### Inventaire des zones humides du SAGE de la Lauch



Source : Infogéo 68

### 3.5. La ressource en eau potable

Le syndicat intercommunal d'eau potable de la Lauch est en charge de la production, l'adduction et la distribution de l'eau potable aux habitants de BUHL. Les communes de Guebwiller, d'Issenheim, de Bergholtz, de Bergholtz-Zell, d'Hartmannswiller, de Lautenbach, de Wuenheim et d'Orschwihr sont également rattachées à ce syndicat. Le rendement global des réseaux d'eau potable est relativement stable et performant sur le bassin versant de la Lauch. Il se situe autour de 84 % comparativement au niveau local dont les rendements s'échelonnent entre 60 à 98 %.

Le SIEP de la Lauch gère 20 captages :

- 1 prise en rivière à Linthal ;
- 1 puits artsésien à Bergholtz-Zell ;
- 1 forage à Orschwihr ;
- 3 sources à Hartmannswiller ;
- 6 sources à Orschwihr ;
- 8 sources à Wuenheim.

La prise d'eau à Linthal représente la ressource principale. L'ensemble de ces captages totalisent un débit de l'ordre de 7655 m<sup>3</sup>/jour en période d'étiage dont 7000 m<sup>3</sup>/jour pour la prise d'eau à Linthal.

Il est courant que les structures de production du bassin versant de la Lauch s'échangent de l'eau potable, avec notamment des achats-ventes d'eau entre le SIEP de la Lauch et Sultz.

Analyse eau potable 15 mai 2017

Paramètres analytiques			
Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Aluminium total µg/l	24,1 µg/l		≤ 200 µg/l
Ammonium (en NH4)	0,01 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	0		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	1 n/mL		
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Bioxyde de chlore mg/L ClO2 *	<0,03 mg/L		
Chlore libre *	<0,02 mg/LCl2		
Chlore total *	<0,02 mg/LCl2		
Coloration après filtration simple	<2,5 mg/L Pt		≤ 15 mg/L Pt
Conductivité à 25°C	54 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Odeur (qualitatif)	0		
Saveur (qualitatif)	0		
Température de l'air *	15,5 °C		
Température de l'eau *	16,3 °C		≤ 25 °C
Turbidité néphélométrique NFU	0,23 NFU		≤ 2 NFU
pH *	7,1 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

Source : Ministère chargé de la santé - Résultats des analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine

Le ministère de la santé précise que l'eau distribuée est conforme aux limites de qualité bactériologique et physico-chimique. En revanche, cette eau très douce et très faiblement minéralisée n'est pas conforme aux références de qualité.

### **3.6. La gestion des eaux pluviales et usées**

La gestion des eaux usées produites sur le territoire de BUHL relève de la compétence de la Communauté de Communes de la Région Guebwiller en charge de la collecte, du transport et du traitement. Les effluents sont envoyés vers la station d'épuration d'Issenheim en aval de Guebwiller. L'âge moyen du réseau est supérieur à 50 ans. Cette STEP dont la mise en service date de 1979 a été réhabilité en 2001. Sa capacité nominale de traitement est de 75 000 EH hors période de vendange et de 105 000 EH pendant la période de vendange. Le taux de charge hydraulique moyen est très élevé avec 93,97%.

Sur les 8 STEP que compte le bassin versant de la Lauch, celle d'Issenheim affiche les meilleurs rendements d'épuration : 91% du phosphore total, 98% de la DBO5, 95% de la DCO.

Les eaux en sortie de STEP sont rejetées dans la Lauch.

Il convient de rajouter que la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller étudie la mise en place d'un service public de l'assainissement non collectif (SPANC) à l'échelle de son territoire destiné à assurer le contrôle et la surveillance des systèmes autonomes d'assainissement.

## 4. Le milieu naturel

### 4.1. Les espaces naturels protégés et reconnus à enjeux

La commune de BUHL est située dans le parc naturel régional des Ballons des Vosges et elle est concernée par le site Natura 2000 « Hautes-Vosges, Haut-Rhin ».

#### ➤ La zone Natura 2000 « Hautes-Vosges, Haut-Rhin »

Cette zone de protection spéciale, identifiée FR 4211807, a été désignée le 31 juillet 2002 au titre de la directive Oiseaux. Elle s'étend sur 69 communes et couvre près de 39 hectares du ban communal de BUHL.

Différentes espèces d'Oiseaux visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE ont justifié la création de ce site et diverses autres espèces d'intérêt y sont présentes parmi lesquelles des Amphibiens, des Oiseaux, des Poissons, des Invertébrés, des Mammifères, des Plantes et des Reptiles.

La zone Natura 2000 « Hautes-Vosges » empiète sur trois secteurs du ban communal de BUHL. La première unité, située au Nord en direction de Schweighouse, se compose de pâturages, de prairies humides et de bosquets. La seconde longe le Ruisseau du Murbach et englobant la ripisylve (Aulnaie rivulaire) et des prairies humides. La dernière, située au Sud-Ouest (Ebeneck), est une partie du massif vosgien couverte par une forêt mixte.

Sur l'ensemble des espèces listées à l'annexe 1 de la directive Oiseaux et ayant justifiée la désignation du site, seules 4 trouvent un milieu favorable sur le territoire de BUHL : la Chouette de Tengmalm, le Pic noir, le Pic cendré et la Pie-grièche écorcheur.

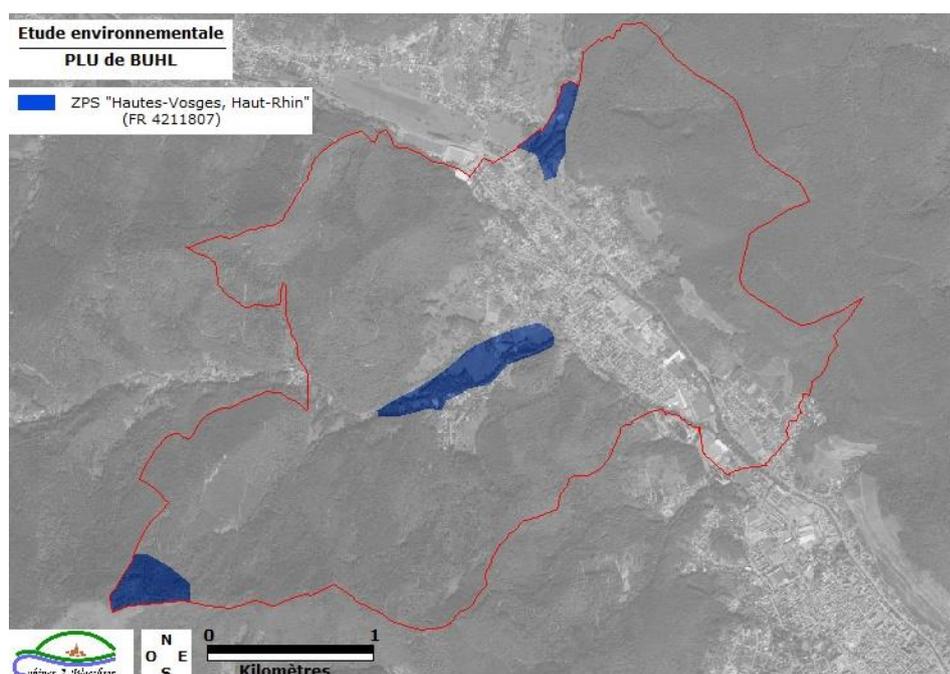
Parmi ces espèces, une seule apparaît dans les données de « Faune Alsace » : le Pic Noir. Ce dernier fréquente les vieilles futaies, tout comme la Chouette de Tengmalm et le Pic cendré. Le secteur Natura 2000 au Nord-Ouest de la commune est susceptible de constituer un habitat favorable pour ces espèces cavernicoles.

La Pie grièche écorcheur est quant à elle inféodées aux milieux plus ouverts tels que les zones agricoles extensives, les vergers, les pâturages et les friches. Les données « Faune Alsace » ne mentionnent pas sa présence, cependant les secteurs classés Natura 2000 Nord et centre pourraient constituer des habitats potentiels de l'espèce.

**Espèces d'oiseaux ayant justifié la création du site «Hautes-Vosges, Haut-Rhin»**  
(Source : document d'objectifs Natura 2000 « Hautes-Vosges, Haut-Rhin »)

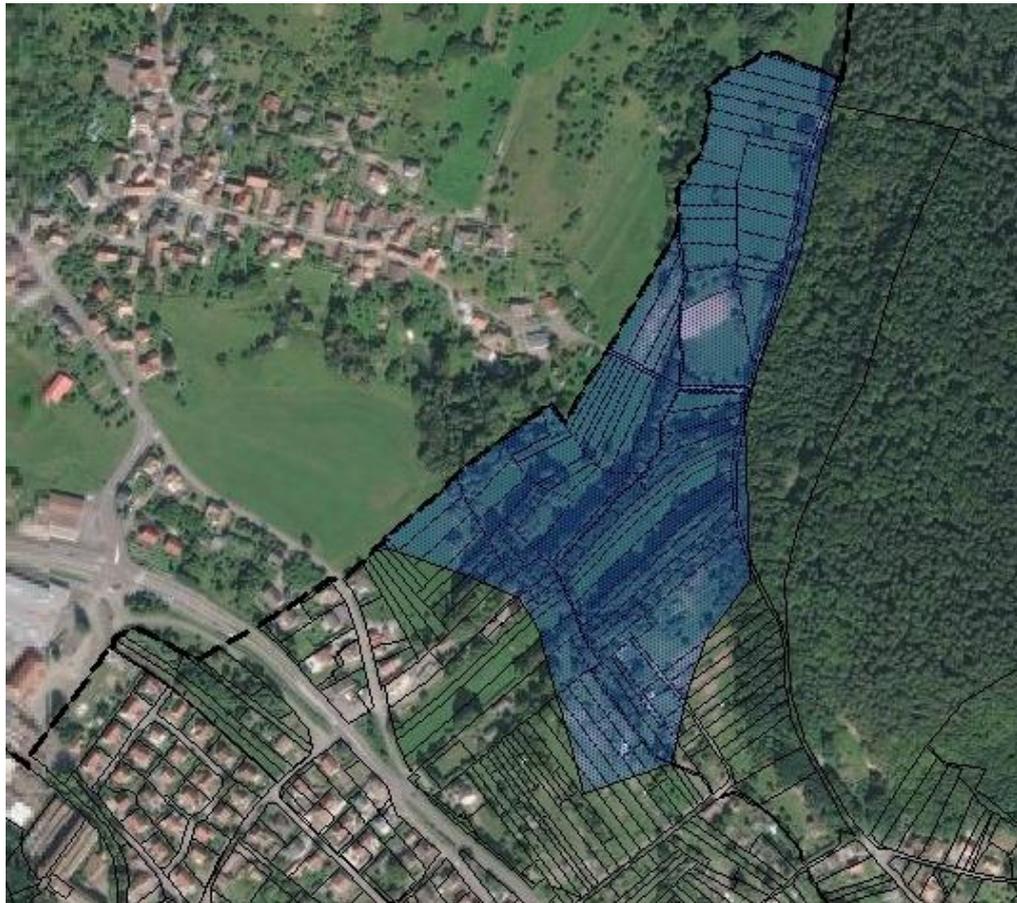
Nom français	Nom latin	Milieu favorable
Espèces ayant justifié la désignation du site		
Grand tétras	<i>Tetrao urogallus</i>	Vieilles futaies mixtes à myrtilles
Chevêchette d'Europe	<i>Glaucidium passerinum</i>	Pessières et sapinières âgées avec clairières, souvent en versant nord, au-dessus de 1000 m
Gélinotte des bois	<i>Bonasa bonasia</i>	Futaies mixtes riches en sous-arbrisseaux à baies et présentant une strate herbacée importante
Chouette de Tengmalm	<i>Aegolius funereus</i>	Vieux peuplements forestiers possédant des cavités favorables à la nidification
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	Sites rupestres (falaises naturelles ou anciennes carrières)
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	Zones boisées de feuillus et de pins, vieilles futaies entrecoupées de clairières
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>	Vieilles futaies, surtout hêtraie-sapinière et hêtraie d'altitude avec cavités pour la nidification
Pic cendré	<i>Picus canus</i>	Forêts, de préférence avec une dominance de feuillus, riches en bois morts
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Milieus agricoles extensifs composés de vergers, pâturages et friches.
Autres espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire recensées sur le site		
Grand-duc d'Europe	<i>Bubo bubo</i>	Sites rupestres : falaises naturelles, pentes rocheuses et anciennes carrières
Pic mar	<i>Dendrocops medius</i>	Forêts de feuillus jusqu'à environ 700 m d'altitude
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>	Lisières bordant des prairies de fauche
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	Eaux claires riches en poissons
Cigogne noire	<i>Ciconia nigra</i>	Vieilles forêts à proximité de zones humides (cours d'eau, lac, étang, etc.)
Pluvier guignard	<i>Charadrius morinellus</i>	Pelouses rases des hautes chaumes.

**Zones de recouvrement du site Nature 2000 « Hautes-Vosges » sur le ban communal de BUHL**





**Zoom sur le secteur classé site Natura 2000 longeant le Murbach, au centre du territoire communal**



**Zoom sur le secteur classé site Natura 2000 au Nord-Est du village**

➤ **La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)  
Chaume du Ebeneck (identifiant national 420030146)**

Les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe : elles ont le caractère d'un inventaire scientifique. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose cependant aux PLU de respecter les préoccupations d'environnement, et interdit aux aménagements projetés de "détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier" à des espèces animales ou végétales protégées (figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat). On distingue deux types de ZNIEFF :

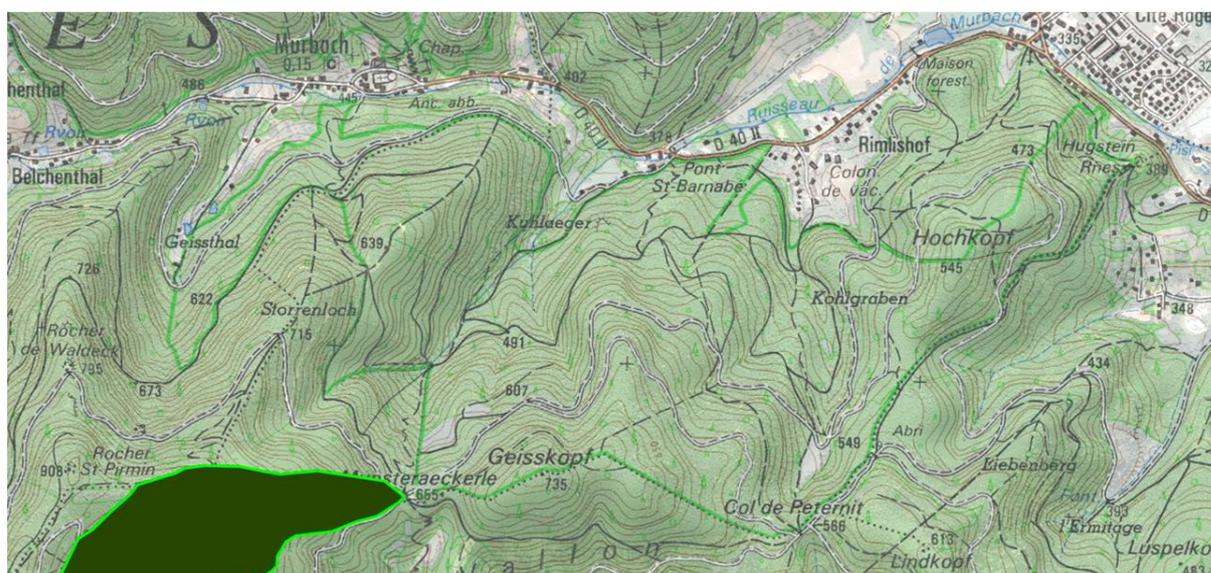
Les ZNIEFF de type I sont donc des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels. Les ZNIEFF de type II sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

La ZNIEFF de la Chaume du Ebeneck, de type I, d'une superficie de 33 ha, s'étend pour l'essentiel sur le ban de Rimbach-près-Guebwiller et déborde sur les parties sommitales du territoire de BUHL. Il s'agit d'une chaume secondaire présentant des communautés végétales originales en relation avec la géologie particulière du substratum riche en bases. Sont ainsi recensées notamment la Carline acaule, diverses variétés d'orchidées, la Pensée jaune, l'Arnica des montagnes... Les habitats les plus déterminants ayant été identifiés sont les suivants :

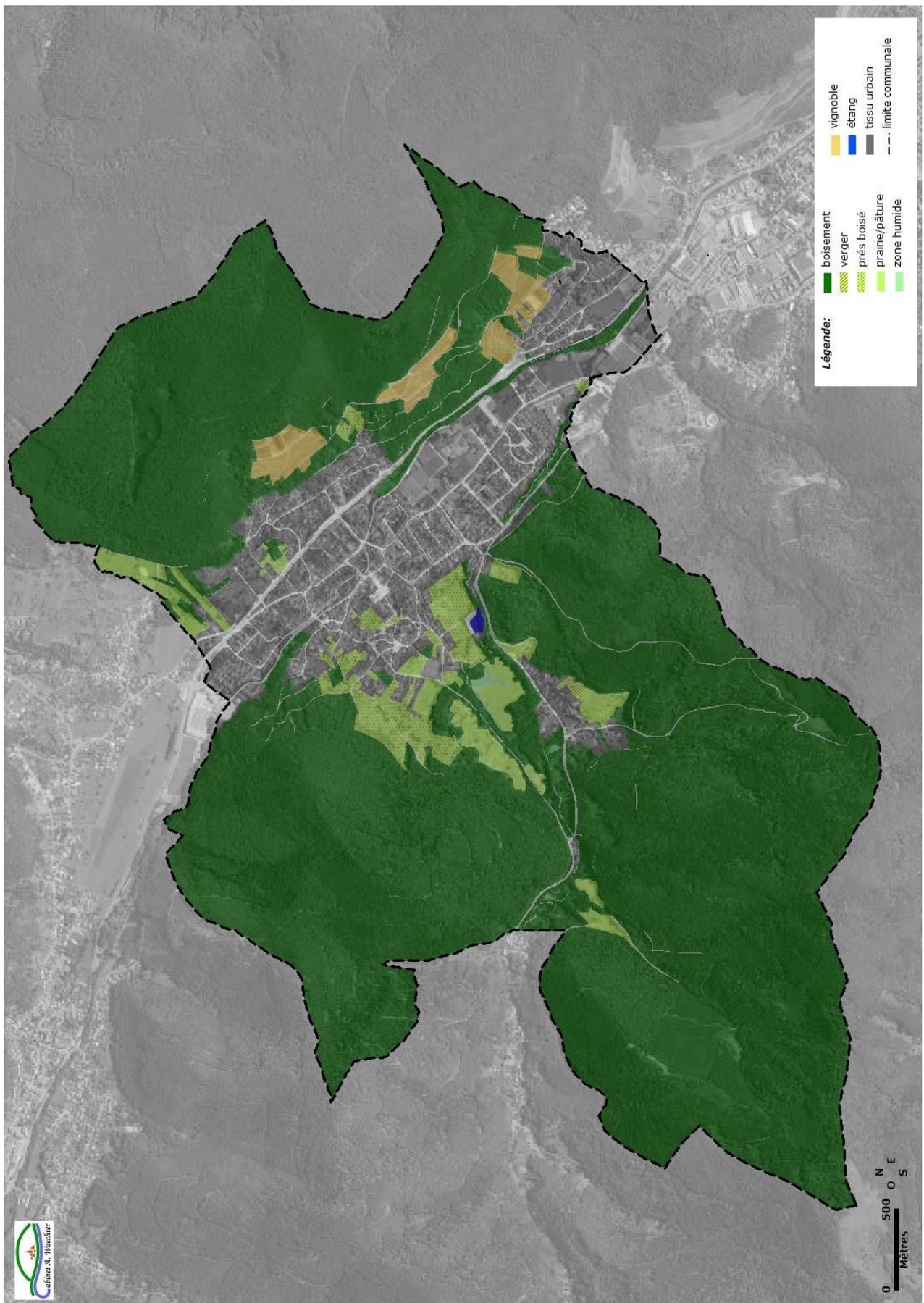
CORINE BIOTOPE
35.1 Pelouses atlantiques à Nard raide et groupements apparentés
38.3 Prairies de fauche de montagne
41.11 Hêtraies acidiphiles médio-européennes à Luzule blanchâtre du Luzulo-Fagenion
41.13 Hêtraies neutrophiles

Le principal facteur d'évolution de cette petite chaume est dépendant du maintien d'un entretien agropastoral. Pour ce faire, il convient d'encourager la poursuite de la gestion extensive actuelle.

**ZNIEFF de type 1 Chaume du Ebeneck**



## L'occupation des sols



## 4.2. L'occupation des sols

La commune de BUHL a une superficie d'environ 880 hectares. Le territoire est recouvert de forêt à 76 %. Le quart restant est principalement occupé par l'enveloppe urbaine (17,6 %) et par l'espace agricole (6,1 %).

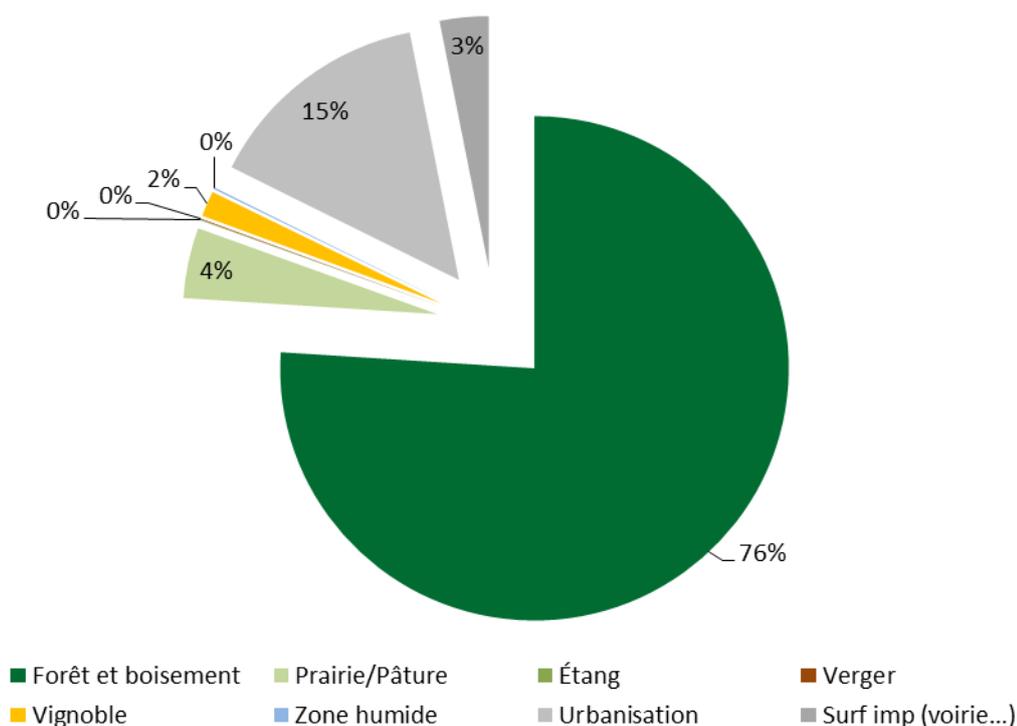
Deux cours d'eau traversent la commune, la rivière de la Lauch et le Ruisseau du Murbach. Le tissu bâti s'étend sur leurs bordures, accompagné par endroit d'une ripisylve.

L'espace agricole est porte des vignes, sur près de 15 hectares, soit 1,6% du ban communal, et des prairies et pâtures (4,5 %).

Le territoire comporte également un étang de pêche (moins d'un hectare).

Occupation des sols à BUHL

Occupation des sols	Superficie (hectares)	Proportion (%)
Forêt et boisement	666,56	76,0
Prairie/Pâturage	39,55	4,5
Étang	0,43	0,0
Verger	0,45	0,1
Vignoble	14,36	1,6
Zone humide	0,91	0,1
Urbanisation	127,32	14,5
Surf imperméabilisée (voirie, ...)	27,25	3,1
Total	876,83	100,0



### 4.3. Les formations végétales

Le ban communal se situe sur la zone de transition entre l'étage collinéen et l'étage montagnard inférieur. Les formations végétales varient selon les gradients altitudinaux, la nature de la roche mère et la topographie.

#### Les boisements

##### La pineraie

Code Corine 42.5223

La pineraie apparaît spontanément sur les versants où affleurent le grès ou le conglomérat. Le Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*), essence thermophile, bénéficie ici de conditions propices à son expression avec une exposition chaude des versants. Il parvient d'autant plus à s'imposer face aux feuillus car ces derniers ne sont pas compétitifs sur les sols acides, pauvres et superficiels.

La diversité floristique est faible. La litière acide s'accumule sans se décomposer pour former un humus de type mor.

La strate herbacée acidophile se compose de la Myrtille (*Vaccinium myrtillus*) et de la Callune (*Calluna vulgaris*), accompagnées du Peucedan. Cette formation disparaît peu à peu vers 500 mètres d'altitude. Avec l'atténuation des déclivités, la pineraie est relayée par une hêtraie sapinière, avec un mélange des essences en zone de transition.



La pineraie. BUHL, janvier 2015.

##### La hêtraie sapinière de basse altitude à Mélampyre sur grés.

*Melampyro-Fagetum Oberd. 57*

*Fago sylvaticae-Quercetum petraeae Tüxen 1955*; UE : 9110-1 ; CB : 41.111

Cette hêtraie sapinière de basse altitude à Mélampyre se rattache plus précisément à l'association du *Melampyro-Fagetum Oberd. 57*. Elle se localise dans la moitié Nord de la commune et rencontre sur les parties supérieures des versants aux alentours de 500 mètres d'altitude.

En situation de transition, à l'étage montagnard inférieur et sur terrains acides (pH de 3,7 à 4,9), le peuplement forestier se caractérise par des strates arbustive et herbacée peu fournies. Néanmoins, la sylviculture favorise la domination du Hêtre (*Fagus sylvatica*) dans la strate arborescente. Selon les stations, le Chêne sessile (*Quercus petrae*) est co-dominant. Le Sapin pectiné (*Abies pectinata*) n'est présent que dans la strate arbustive. Le Charme (*Carpinus betulus*) apparaît sur les replats, en bas de pente.

Le Mélampyre des prés (*Melampyrum pratense*) et la Myrtille (*Vaccinium myrtillus*) occupent la strate herbacée. En hiver, le sol est recouvert d'un tapis de feuilles mortes.



**La formation en position basse : codominance du Hêtre et du Chêne sessile, le Sapin n'apparaît pas encore.** BUHL, janvier 2015

### **La ripisylve de la Lauch**

Les bords de la Lauch sont occupés par une aulnaie-frênaie. Cette formation s'allonge sur un linéaire d'un kilomètre depuis le finage Sud de BUHL. Elle colonisait à l'origine l'ensemble des berges du cours d'eau, mais tend à disparaître dans la traversée du bourg.



### La Lauch aménagée, aux berges végétalisées ou non

Les alluvions grossières et bien aérées par les eaux vives de la Lauch entretiennent cette forêt à bois dur qui se compose de l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et du Frêne commun (*Fraxinus excelsior*). Quelques grands érables sycomore (*Acer pseudoplatanus*) enrichissent la strate arborée dense. Cette végétation rivulaire s'exprime alors sous la forme d'une galerie luxuriante comme le long de la RD 430 en sortie Sud de BUHL. Le Sureau noir (*Sambucus nigra*) et la Viorne obier (*Viburnum opulus*) mêlés à des lianes telles que le Lierre terrestre (*Glechoma hederacea*) et le Liseron des haies (*Calystegia sepium*) structurent la strate arbustive. La strate herbacée, haute et dense, comporte la Reine des prés (*Filipendula ulmaria*), l'Angélique des bois (*Angelica sylvestris*), l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*), la Morelle douce-amère (*Solanum dulcamara*) et l'iris jaune (*Iris pseudacorus*). La diversité floristique est beaucoup plus faible sur les secteurs amont où la formation se rapproche d'un état résiduel composé d'un simple alignement d'aulnes.

### L'aulnaie du vallon humide du Murbach

*Alnetum glutinosae*.

Code Corine : 44.31

Une aulnaie forme une galerie étroite dans le fond des vallons et, à un moindre degré, sur les bordures du Murbach. Les colluviosols acidoclines pauvres en bases ne sont pas favorables au développement du Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), ce qui favorise l'Aulnes glutineux, essence pionnière et héliophile. Le sous-bois est également assez pauvre : il se compose quasi-exclusivement du Noisetier (*Coryllus avellana*). La strate herbacée est riche en Laïche espacée (*Carex remota*) et en Dorine à feuilles alternes (*Chrysosplenium alternifolium*) près des sources et des suintements.

### La phragmitaie des bas de versants humides du Murbach

*Phragmition communis*

Code Corine : 53.11

Le bas des versants est colonisé par le Phragmite (*Phragmites communis*), dont le couvert dense empêche durablement le développement d'autres végétaux. Cet habitat est néanmoins colonisé par l'Aulne glutineux.

Le Phragmite est accompagné de quelques plants d'Iris jaune (*Iris pseudoacorus*), de Menthe aquatique (*Mentha aquatica*), d'Epilobe palustre (*Epilobium palustre*), de Chanvre d'eau (*Lycopus europaeus*) et de Valériane officinale (*Valeriana officinalis*), ainsi que de deux lianes, fidèles compagnes de la roselière : la Morelle douce-amère (*Solanum dulcamara*) et le Liseron (*Convolvulus sepium*).



**Peuplement dense de Phragmites avec intrusion progressive de l'Aulne glutineux.**  
BUHL, janvier 2015

### **La chênaie sessiflore acidophile de l'étage collinéen supérieur sur grauwacke.**

Le flanc septentrional de la vallée est couvert par une chênaie sessiflore jusqu'à 600 mètres d'altitude.

L'acidité et la minceur du sol favorisent le Chêne sessile (*Quercus petrae*) au détriment du Chêne pédonculé (*Quercus robur*). Sur les bordures et dans les trouées de la formation, des essences héliophiles apparaissent : Bouleau verruqueux (*Betula pendula*) et Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*).

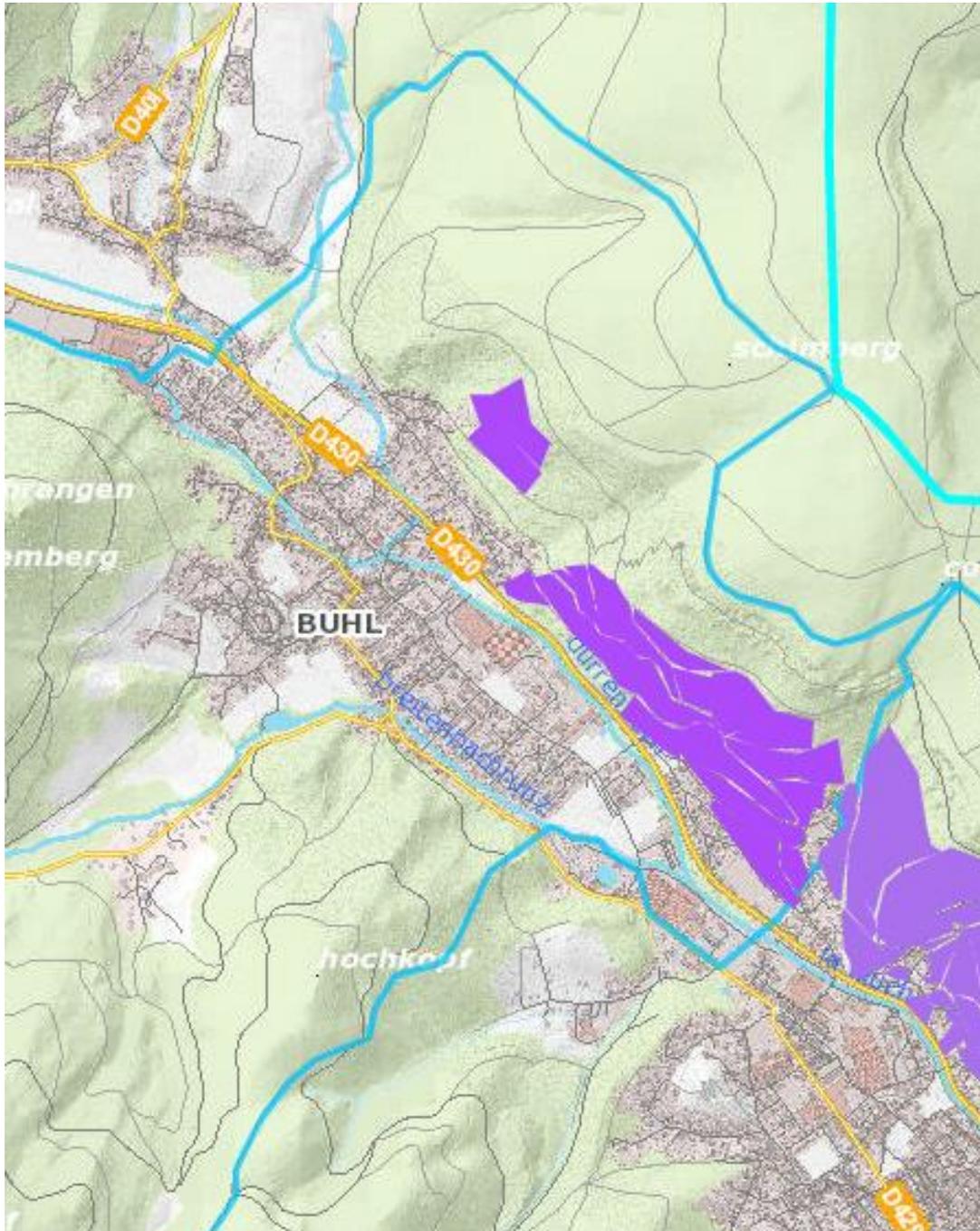
La strate arbustive est quasi-inexistante malgré la rare présence du Noisetier (*Corylus avellana*), du Houx (*Ilex aquifolium*), de l'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) et de Ronciers. La flore lianescente est représentée par le Chèvrefeuille des haies (*Lonicera xylosteum*).

### **La hêtraie sapinière à Fétuque de l'étage sub-montagnard sur grauwacke.** *Albieto-Fagetum rhenanum*

La hêtraie-sapinière colonise l'étage montagnard inférieur à partir de 600 mètres, relayant ainsi la chênaie sessiflore. Le climat frais et humide qui se précise élimine les espèces thermophiles que sont le Chêne sessile (*Quercus petrae*) et son cortège floristique.

Cette formation se présente sous la forme d'une futaie élancée, dominée par le Hêtre (*Fagus sylvatica*) accompagné du Sapin pectiné (*Abies pectinata*) dont la croissance est ici optimale. Les grauwackes portent des sols frais et riches en minéraux, favorables au développement de la hêtraie-sapinière.

Délimitation du vignoble classé AOC



Cette dernière apprécie particulièrement les versants exposés au Nord des plus hauts sommets : Ebeneck, Geisskopf et Hochkopf, qui bénéficient d'une relative fraîcheur atmosphérique, d'un ombrage persistant et la présence du cours d'eau.

Divers feuillus se mêlent à la strate arborescente : l'Erable plane (*Acer platanoides*), l'Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) dont la présence est marquée, le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), l'Orme de montagne (*Ulmus montana*). La strate arbustive est peu développée et se compose principalement du Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*) avec une présence sporadique du Houx (*Ilex aquifolium*).

La strate herbacée est dominée par une haute graminée sociale qui identifie la formation : la Fétuque des bois (*Festuca altissima*). Sa richesse spécifique est élevée composée de la Mercuriale pérenne (*Mercurialis perennis*), de la Dentaire pennée (*Cardamine heptaphylla*), de la Stellaire des bois (*Stellaria nemorum*), du Sceau de Salomon (*Polygonatum multiflorum*). Elle forme un sous-bois très recouvrant ou se rencontrent la Prenanthe pourpre (*Prenanthes purpurea*), l'Oxalis acétoselle (*Oxalis acetosella*), le Sénéçon de Fuchs (*Senecio ovatus*), la Fougère mâle (*Dryopteris filix-mas*) et la Fougère dilatée (*Dryopteris dilata*).

## Les cultures

### Le vignoble

Les premiers vignobles font leur apparition en bas de versants sur les coteaux à pente moyenne en périphérie Est du village. Ils se développent sur le socle gréseux et bénéficient d'une exposition chaude favorable à la maturation du raisin.



**Après la taille, chaque cep porte deux sarments (taille en Guyot double). BUHL, janvier 2015**

## La prairie de fauche mésophile à Fromental

Moins urbanisé, le vallon du Murbach porte quelques prairies autour du ruisseau. Ces formations sont, pour l'essentiel, des prairies de fauche à Fromental relevant de *l'Arrethanerion eliatoris*. Les sols colluviaux qui les portent sont riches en argiles et en limons et bénéficient des eaux de ruissellement et des écoulements sub-superficiels des versants environnants. Ils disposent d'une bonne réserve utile en eau.

La diversité floristique de cette formation est largement influencée par le mode de gestion qui lui est appliquée. En l'absence d'amendement organique, elle peut être élevée.

Le couvert est dense. Il est caractérisé par le Fromental (*Arrhenatherum elatius*), associé au Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), à la Flouve odorante (*Anthoroxanthum odoratum*), à la Fétuque des près (*Festuca pratensis*) et à la Houlque laineuse (*Holcus lanatus*). Les graminées constituent l'essentiel de la biomasse et 35% des espèces de la prairie. Le couvert comporte fréquemment la Renoncule âcre (*Ranunculus acris*), la Grande Berce (*Heracleum sphondylium*), le Trèfle des près (*Trifolium pratense*), le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), la Crépide bisannuelle (*Crepis biennis*), le Gaillet commun (*Galium mollugo*), l'Oseille (*Rumex acetosa*), et la Centaurée jacée (*Centaurea jacea*).

Une variante fraîche apparaît dans les secteurs un peu plus humides, caractérisée par la fréquence de la Colchique d'automne (*Colchicum autumnal*), de la Cardamine des près (*Cardamine pratensis*), de la Houlque laineuse (*Holcus lanatus*) et du Lychnis fleur de coucou (*Lychnis flos-cuculi*).

Quelques parcelles comportent des arbres fruitiers qui abaissent localement la diversité floristique, en raison de l'ombre portée des arbres et l'azote apporté par les feuilles et les fruits tombés au sol.



**Prairie mésophile à méso-hygrophile ceinte d'une phragmitaie.** Les dépressions périodiquement inondées apparaissent vert foncé, en l'absence de prise du gel.  
BUHL, janvier 2015

### **La prairie mésophile pâturée**

*Cynosurion Br.-Bl. et De L.36*

Code Corine : 38.111

Quelques parcelles en herbe sont dédiées au pâturage, pour l'essentiel au bénéfice de bovins. Ces prés relèvent pour la plupart du *Cynosurion*.

Lorsque la pression du pâturage est faible (petit troupeau sur de grandes parcelles), la diversité végétale est bonne, sans néanmoins atteindre celle des prairies de fauche. En effet, la composition floristique de ces prés est sensiblement modifiée par la conjonction du piétinement, de la fertilisation par les déjections et de la sélection des végétaux par les animaux.

Ainsi, les espèces rases, comme le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), la Stellaire graminée (*Stellaria graminea*), le Ray-grass (*Lolium perenne*), la Pâquerette (*Bellis perennis*) et l'Agrostide stolonifère (*Agrostis stolonifera*), davantage résistantes, sont plus abondantes que dans la formation fauchée. Le pâturage conserve surtout quelques Fabacées fleuries : Trèfle des prés (*Trifolium pratense*), Trèfle rampant (*Trifolium repens*) et Vesce cultivée (*Vicia sativa*).

D'autres espèces nitrophiles ne sont pas abruties, comme les Renonculacées pour leur caractère toxique ou les Rumex pour leur goût amer ou âcre.



**Highland cattle, un bovin rustique bien adapté aux frimas.**

BUHL, janvier 2015

#### **4.4. Les habitats significatifs pour la faune**

5 habitats significatifs pour la faune peuvent être identifiés sur le territoire de BUHL : la forêt, le bocage herbeux, le ruisseau et la terrasse alluviale, le vignoble et le tissu bâti.

Le plus représenté (en termes de superficies) est la forêt, à laquelle s'ajoutent des bosquets arborés et la ripisylve de la Lauch et du Murbach. L'ensemble couvre une superficie de 666 hectares au total. Le tissu urbain, d'une superficie largement inférieure de 127 hectares, arrive en seconde position.

##### **➤ La forêt**

Les cortèges spécifiques identifient trois types de boisements : la pinède, la chênaie sessiflore, et la hêtraie-sapinière.

En plus des ubiquistes des milieux arborés, tels que le Pouillot véloce, le Rouge gorge, le Troglodyte mignon, le Pinson des arbres et la Mésange charbonnière, les futaies feuillues ou mixtes abritent des espèces strictement forestières, cavernicoles ou non, comme le Pic noir, le Pic épeiche, la Sittelle torchepot, le Grimpereau des bois et le Geai des chênes. Dans les formations résineuses des espèces inféodées aux conifères apparaissent, telles que la Mésange noire, la Mésange huppée, le Bec croisé des sapins, le Bouvreuil pivoine, le Roitelet triple bandeau.

La faune forestière comporte des Mammifères sylvicoles comme le Loir dans les formations feuillues à hêtres, le Renard roux, le Blaireau d'Europe, le Chevreuil, le Cerf et le Chat sylvestre.

##### **➤ Le ruisseau et la terrasse alluviale**

Les ripisylves bordant la Lauch ou le ruisseau du Murbach sont majoritairement composées d'Aulnes glutineux. Elles abritent les ubiquistes des milieux arborés ainsi que les espèces inféodées aux cours d'eau, telles que la Bergeronnette des ruisseaux, le Martin pêcheur, le Cincle plongeur, la Truite et la Musaraigne aquatique, tandis que la ripisylve associée aux prés accueille la Grive litorne et la Lorient.

➤ **Le bocage**

L'association de lisières et de prés forme un paysage de type bocager.

Aux ubiquistes des milieux arborés (Mésange charbonnière, Fauvette à tête noire, ...), s'ajoutent les espèces qui recherchent l'association de l'herbe et de l'arbre comme le Bruant jaune, le Pic vert et la Linotte mélodieuse (devenue rare).

Ce milieu est également favorable pour les Lépidoptères et les Orthoptères. Il constitue le domaine de chasse de l'Épervier, de la Buse variable et du Faucon crécerelle.

➤ **Le vignoble**

Lorsque le sol est couvert d'herbe entre les rangées de vigne, le vignoble est susceptible d'abriter une avifaune colorée constituée du Bruant jaune, de la Linotte mélodieuse... et d'accueillir quelques oiseaux thermophiles lorsqu'il s'y ajoute quelques arbres fruitiers ou des îlots de friche.

➤ **Le bourg**

Le bourg accueille des espèces rupicoles, thermophiles ou anthropophiles : Rouge queue noir, Hirondelle des fenêtres, Moineau domestique, Tourterelle turque, Fouine, Musaraigne musette, Souris grise, Pipistrelle commune...associées à des espèces à large éventail écologique comme le Merle et la Mésange charbonnière.

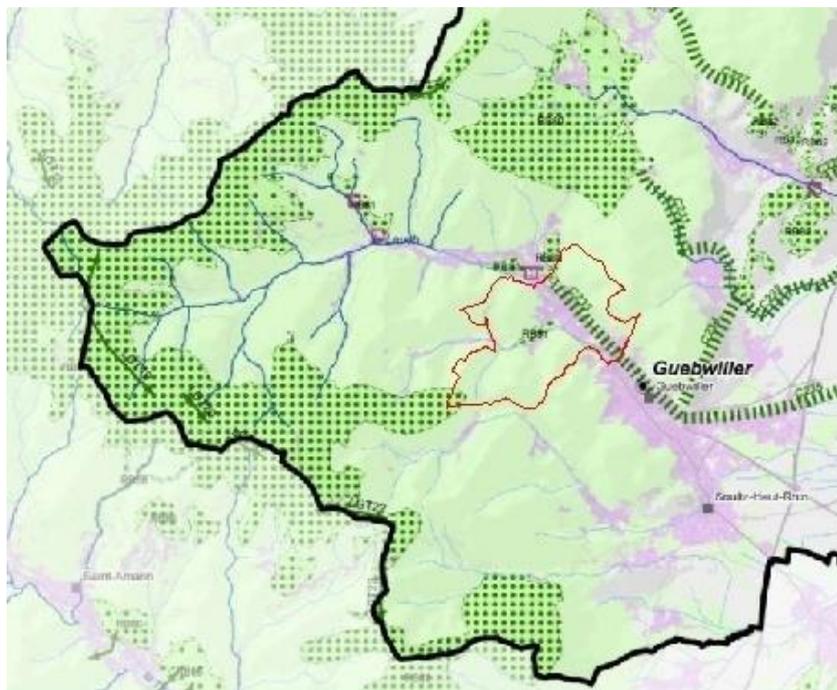
#### **4.5. Noyaux de biodiversité et corridors écologiques**

La biodiversité d'un territoire fortement anthropisé nécessite la présence de noyaux de biodiversité reliés entre eux par des corridors biologiques permettant la circulation des espèces végétales et animales.

Au droit de BUHL, l'urbanisation crée un obstacle infranchissable entre les deux versants de la vallée. La rivière constitue un corridor bleu plus ou moins fonctionnel au travers de ce tissu bâti. Le massif forestier abrite un important noyau de biodiversité et permet la circulation des espèces dans l'axe Nord-Sud de part et d'autre de l'obstacle urbain.

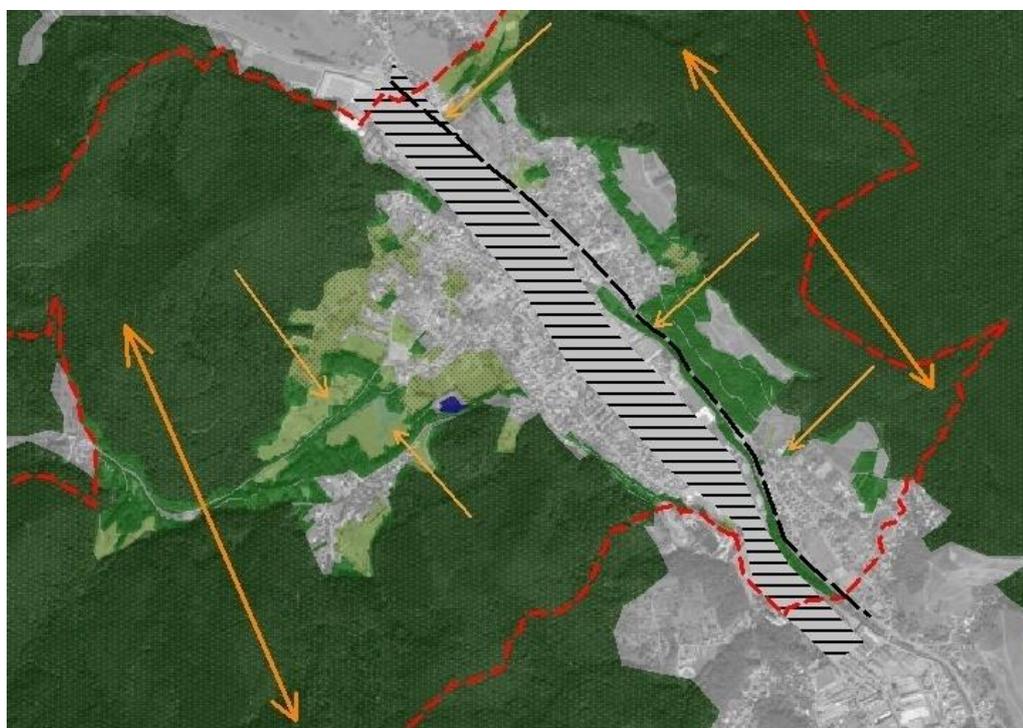
Un corridor subsiste à l'amont de BUHL sur le territoire de la commune voisine.

**Carte des noyaux de biodiversité et corridors écologiques identifiés dans le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (Source : SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon)**



**Légende:** — Limite du SCoT  
 — Limite communale de Buhl  
 ■■■■ Réservoir de biodiversité  
 ■■■■ Corridor écologique terrestre

**Noyaux et corridors écologique à BUHL**



**Légende :** Noyau principal de biodiversité (dark green)  
 Noyau secondaire de biodiversité (light green)  
 Obstacle à la dispersion (hatched)  
 Corridor terrestres (orange arrow)  
 Barrière routière (black dashed line)  
 Limite communale (red dashed line)

**Liste des oiseaux nicheurs à BUHL**  
(source : Faune Alsace)

Nom français	Nom latin	
Bruant zizi	<i>Emberiza cirlus</i>	■
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	■
Chouette hulotte	<i>Strix aluco</i>	■
Cincle plongeur	<i>Cinclus cinclus</i>	■
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	■
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	■
Fauvette des jardins	<i>Sylvia borin</i>	■
Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>	■
Grive musicienne	<i>Turdus philomelos</i>	■
Hirondelle de fenêtre	<i>Delichon urbicum</i>	■
Locustelle tachetée	<i>Locustella naevia</i>	■
Loriot d'Europe	<i>Oriolus oriolus</i>	■
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	■
Mésange à longue queue	<i>Aegithalos caudatus</i>	■
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	■
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	■
Mésange huppée	<i>Lophophanes cristatus</i>	■
Mésange noire	<i>Periparus ater</i>	■
Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>	■
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>	■
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	■
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	■
Pouillot siffleur	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	■
Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>	■
Roitelet huppé	<i>Regulus regulus</i>	■
Rougequeue à front blanc	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	■
Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	■
Serin cini	<i>Serinus serinus</i>	■
Sittelle torchepot	<i>Sitta europaea</i>	■
Torcol fourmilier	<i>Jynx torquilla</i>	■
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	■

**Statut biologique :**

Nicheur possible



Nicheur probable



Nicheur certain



**NB : les appréciations du statut biologique par la LPO sont très prudentes : la plupart des Oiseaux cités dans ce tableau se reproduisent effectivement à BUHL.**

## 5. Le paysage

### 5.1. Le grand paysage

Dans la typologie des paysages européens, le territoire de BUHL correspond à un paysage de vallée de moyenne montagne, à habitat groupé. Les caractères communs à ce type paysager sont un relief accentué, une urbanisation contrainte par la topographie et un fort contraste entre l'urbanisation du fond de vallée et la naturalité des versants boisés.

La présence de la vigne sur le versant exposé au Sud-Ouest introduit également un contraste avec le versant opposé, forestier.

L'enveloppe urbaine, bien délimitée à l'origine par le relief, a débordé sur des espaces en marge de la vallée. Le tissu bâti prolonge sans discontinuité l'agglomération de Guebwiller.



L'urbanisation, contrainte par le relief, est groupée sur la terrasse alluviale de la rivière. Vue des hauteurs, la ville paraît noyée dans la végétation.

### 5.2. Les unités visuelles

Le relief et la végétation délimitent trois champs visuels dont l'évolution est indépendante des unités voisines :

- les clairières viticoles sur le versant rive gauche, au nombre de trois,
- le fond de vallon en rive droite,
- le bas de versant en rive droite.

➤ **Les clairières viticoles**

Le vignoble forme un paysage entretenu, structuré par la géométrie des lignes de ceps. La qualité de ces unités visuelles tient à ses marges, aux murets qui accompagnent les chemins d'accès et à l'ambiance chaude traduite par la végétation. Ces clairières sont partiellement visibles depuis la vallée : inversement, ces parties hautes offrent des points de vue sur la ville.

La sensibilité paysagère de ces espaces est importante car toute construction constituerait un point d'appel visuel au-dessus de la ville. Ces lieux sont néanmoins protégés par la valeur foncière du vignoble.

L'accès à ces clairières viticoles se fait à partir de chemins.



Le paysage ordonné du vignoble dans un environnement boisé.

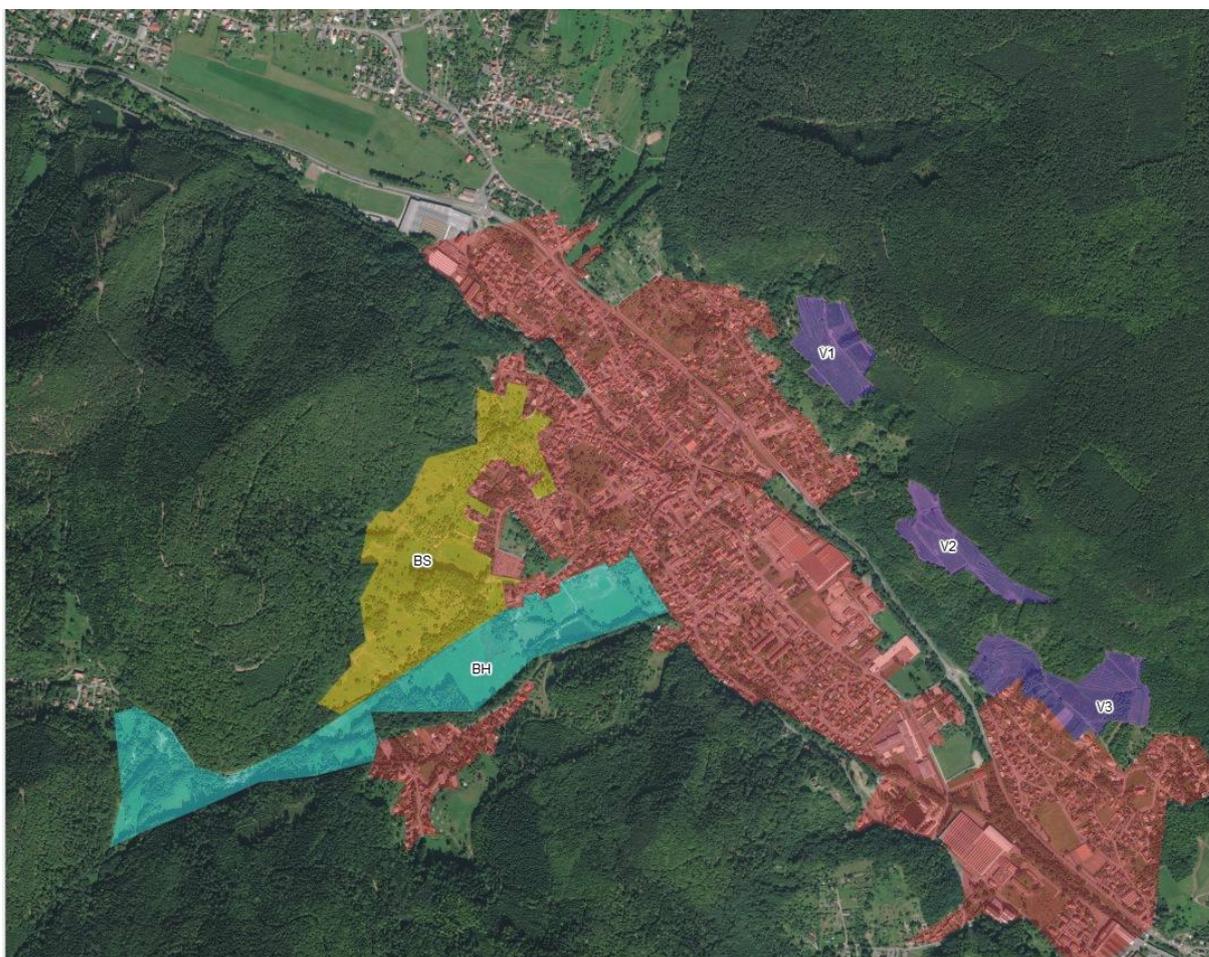


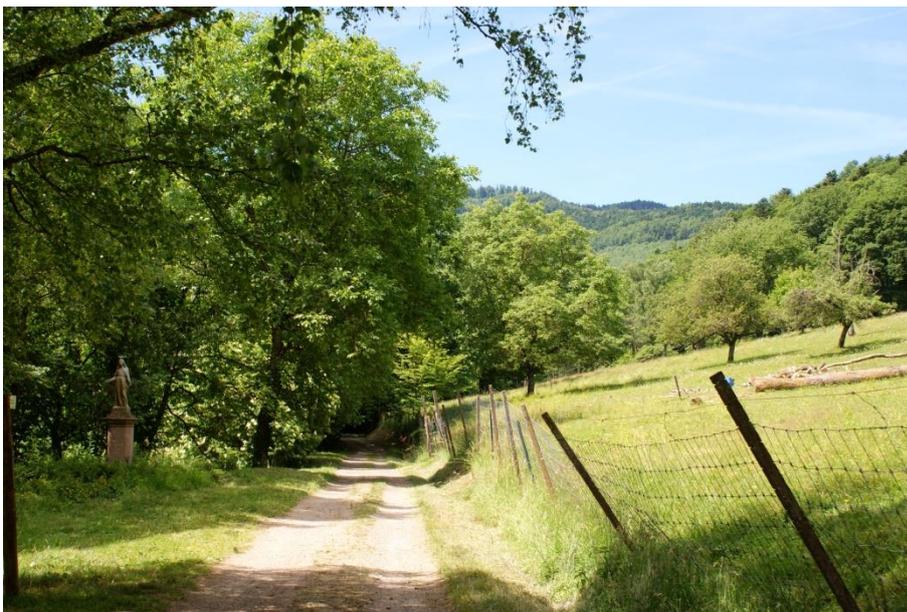
Les clairières viticoles au-dessus de la vallée et du village : une forte sensibilité au mitage.

➤ **Le fond de vallon et le bas de versant en rive droite**

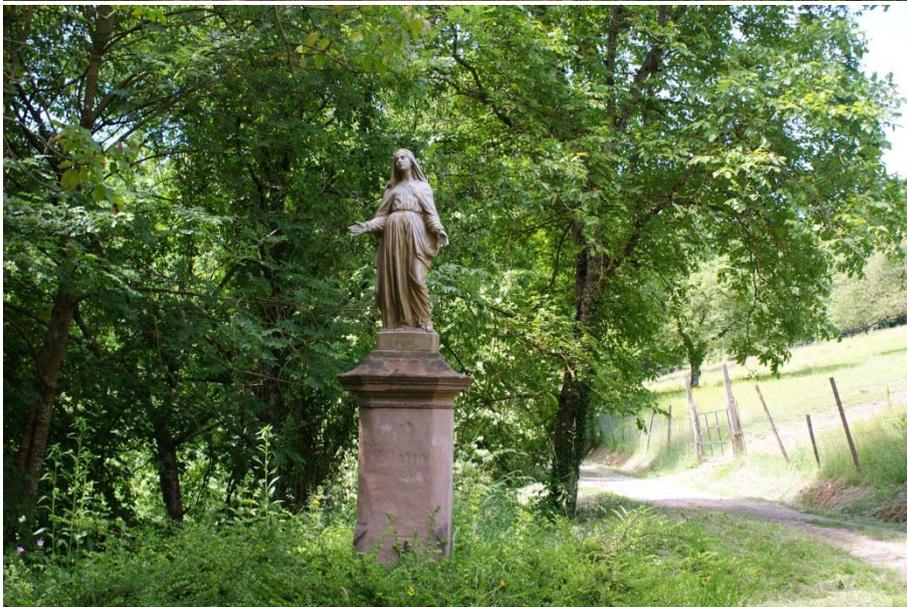
Le vallon du Murbach se partage entre deux espaces différents, l'un occupant la terrasse alluviale relativement plane du ruisseau (BH), l'autre se situant sur un bas de versant (BS). Le premier est humide, le second est sec. Mais les deux relèvent d'un paysage bocager associant des prairies de fauche, des pâturages équinés, des arbres fruitiers, des bosquets et des haies.

Aucun n'est visible depuis la route départementale, aucun ne peut être embrassé d'un seul coup d'œil. L'accès à la terrasse alluviale se fait à partir d'un chemin longeant tout le site, tandis que le bas de versant n'est accessible qu'à partir des quartiers situés en lisière basse du site.





Chemin situé entre deux unités naturelles, le versant rive gauche et le fond de vallon. Cet itinéraire est particulièrement prisé par les promeneurs.



Belle statue de la Vierge sur l'itinéraire qui conduit à Murbach.



Verger sur le versant rive gauche : pâturages et arbres fruitiers en lisière de forêt.



Pâturage à chevaux sur le versant.



Le fond de vallon offre une perspective sans empreinte urbaine ou technologique à quelques centaines de mètres de la ville.



Vu sur le fond de vallon depuis le chemin de la rive gauche.



Le chemin en hiver, une autre ambiance.



La rivière est un facteur d'animation dans la ville.



Une entrée de ville surprenante.

### 5.3. Les fonctions patrimoniales et symboliques

La partie forestière de la commune, sur les deux versants de la vallée, est parcourue par un ensemble de chemins et de sentiers balisés par le Club Vosgien.

La commune accueille depuis le début des années 1950 des colonies de vacances puis des séjours associatifs au Rimlishof, une ancienne ferme.

Le château ruiné du Hugstein, installé sur la limite entre Guebwiller et BUHL, est le principal élément patrimonial situé hors de l'agglomération.

Enfin, BUHL est le passage obligé pour atteindre le site emblématique de l'abbaye de Murbach.



Partie Sud-Ouest amont du territoire de BUHL, avec le chemin (en vert) séparant le versant et le fond de vallon prairial.

## 6. L'environnement physique

### 6.1. Les risques naturels et technologiques

La commune de BUHL est soumise à des risques naturels de trois types : sismique, d'inondation, de mouvements de terrain, ainsi qu'à un risque de rupture de barrage.

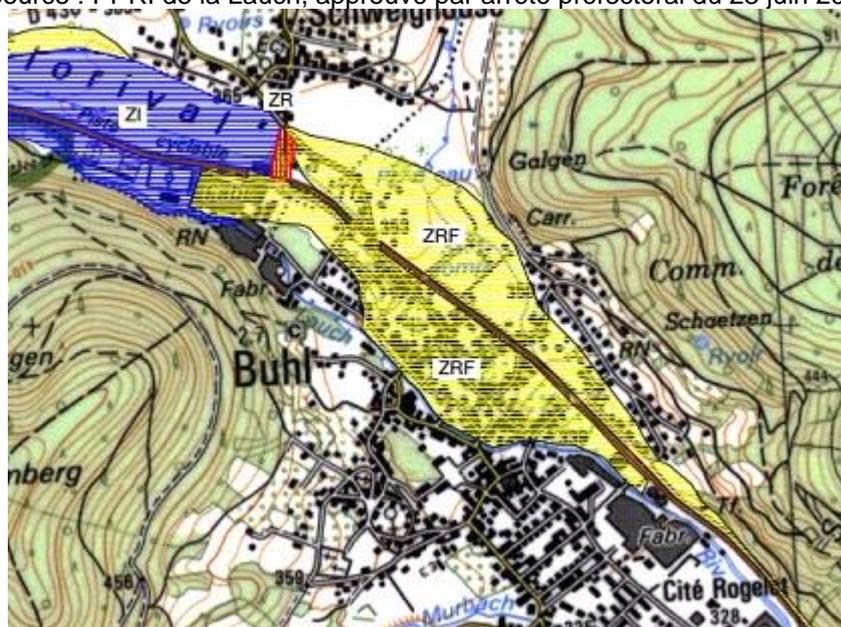
#### ➤ Les risques naturels

##### ▪ Zone inondable

La commune est soumise au risque d'inondation par rupture de digue et de barrage, ou par débordement de la Lauch (crue centennale). Elle est concernée par le PPRI de la Lauch, approuvé le 23 juin 2006.

#### Carte de la zone inondable de BUHL

(Source : PPRI de la Lauch, approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 2006)



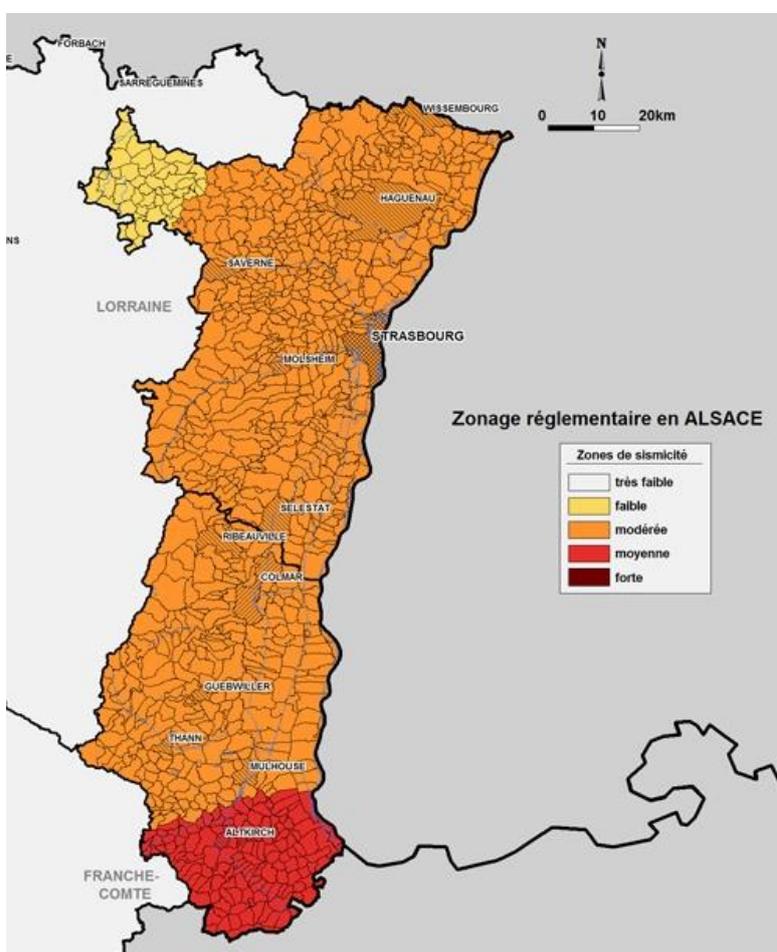
ZI : Zones inondables par débordement en cas de crue centennale  
ZRF : Zones à risque faible, en particulier si rupture de digue

## ▪ Sismicité

La nouvelle réglementation sismique, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011, détermine 5 zones de sismicité croissante sur la base d'un découpage communal :

- Zone 1 : aléa très faible ;
- Zone 2 : aléa faible ;
- Zone 3 : aléa modéré ;
- Zone 4 : aléa moyen ;
- Zone 5 : aléa fort.

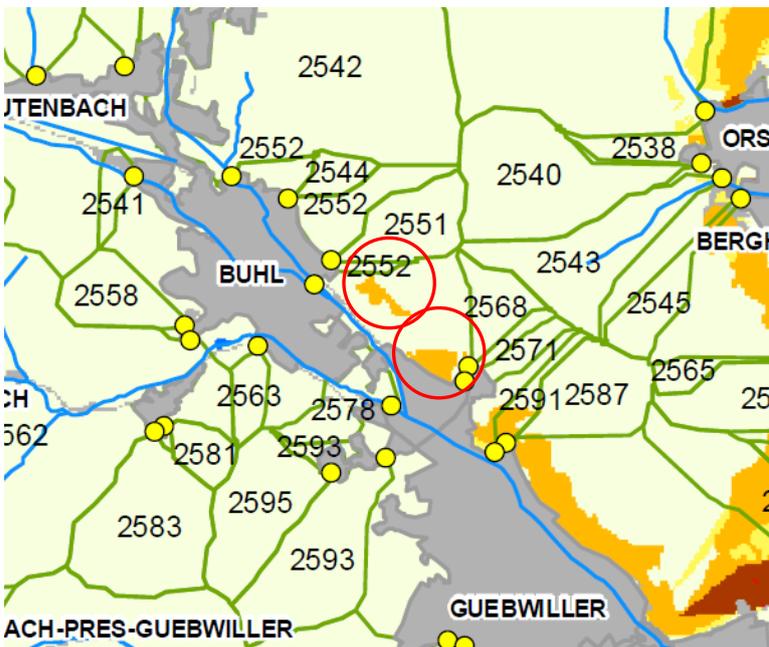
Le Haut-Rhin est soumis en majorité à l'aléa modéré et la partie Sud du département à l'aléa moyen. Cette situation résulte du contexte géologique régional avec ses systèmes de failles, ses fossés d'effondrement et ses reliefs.



Le fossé rhénan représente une zone relativement sensible avec pour référence le séisme de Bâle qui a entièrement détruit la ville en 1356 et a largement affecté le Sundgau. L'évolution des connaissances scientifiques a engendré une réévaluation de l'aléa sismique et une redéfinition du zonage en se fondant sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour). Ce nouveau zonage facilitera également l'application des nouvelles normes de construction parasismique Eurocode 8 et permettra une

harmonisation des normes françaises avec celles des autres pays européens. La commune se situe ainsi en zone 3 d'aléa modéré.

▪ **Coulées de boues**



La commune a connu par le passé des coulées de boue, mais ce phénomène est resté très limité et n'a pas affecté les zones urbaines. La cartographie dressée par la DREAL signale le phénomène de sensibilité moyenne à l'érosion de manière très ponctuelle sur les espaces naturels et agricoles du versant exposé au Sud qui domine la Vallée principale.

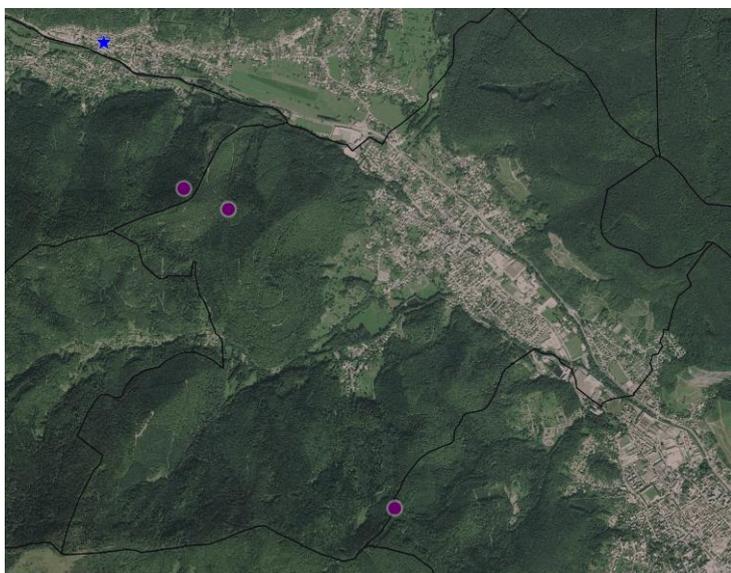
Source : DREAL

Le seul phénomène relativement récent de coulée de boues ne concerne qu'une parcelle au croisement de la rue de la Carrière et de la rue du Réservoir. Il est lié à une poche d'eau accumulée à l'aval d'une source. Depuis, lors la source a été captée et un drainage a été effectué réglant ainsi le problème. Il convient de souligner que selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune n'est pas considérée comme soumise à ce risque.

▪ **Mouvements de terrains**

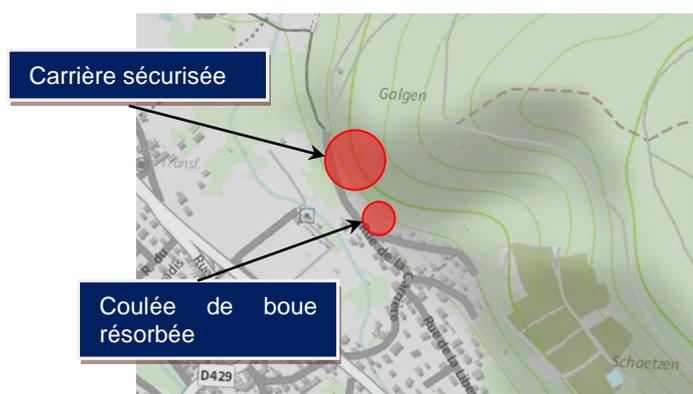
**Cavités souterraines**

num	nom	type
ALSAW1000142	Abri	ouv militaire
ALSAW1000191	Abri	ouv militaire



La présence de cavités souterraines présente un danger lié au risque d'effondrement. Dans le cas présent sur la commune de Buhl, ce risque est très limité et se résume à deux ouvrages militaires situés à l'écart de l'agglomération en zone forestière occupant des sites peu accessibles (carte ci-contre).

## Chute de blocs



Le risque de mouvement de terrain par chute de blocs concerne la carrière de grès qui depuis a été sécurisée et interdite au public.

## Phénomène de retrait-gonflement d'argile

L'aléa est considéré comme nul à faible sur le territoire de la commune.

### ➤ Le risque technologique

Le seul risque technologique concernant la commune de BUHL est le risque de rupture des barrages de la Lauch et du Ballon. Ces ouvrages, qui ont été renforcés, font l'objet d'une surveillance constante. Par ailleurs, un système d'alerte et des consignes d'évacuation de la population ont été mis en place.

## 6.2. La gestion des déchets

La communauté de communes de la région de Guebwiller, dont fait partie la commune de BUHL, applique le principe de la redevance incitative des ordures ménagères depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

L'enlèvement et le traitement des déchets sont pris en charge par l'entreprise SPL-FLORIOM avant acheminement des ordures ménagères résiduelles (OMr) à l'UIOM de Sausheim. Cet équipement est dimensionné pour 172 500 tonnes de déchets (ordures ménagères, déchets municipaux, déchets industriels banals, encombrants ménagers) et boues de station d'épuration.

En 2007, la quantité de déchets apportée à Sausheim atteignait 160 500 tonnes. Le gestionnaire de l'usine n'ajoutera pas un troisième four à l'installation, mais œuvre avec ses collectivités membres est clientes à la prévention pour rester en mesure de satisfaire les besoins de traitement.

Le ramassage des OMr a lieu une fois tous les 15 jours. Celui du tri-sélectif (papiers, cartons, flacons plastique, ...) et des biodéchets est effectué de façon hebdomadaire.

Trois déchèteries sont accessibles aux habitants : l'une à BUHL (rue de la Fabrique), la seconde à Soultz (rue Albert Reinbold) et la troisième à Soultzmatt (rue du Lussweg).

**Bilan de la production de déchet pour la communauté de communes de la région de Guebwiller** (Source : com.com. de la Région de Guebwiller)

	OMR		Tri sélectif		Refus de tri		Biodéchets	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Moy mensuelle (tonnes)	464	358	212	209	33	36	2012	2436
Total mensuel (tonnes)	5567	3941	2549	2303	395	398	168	221

**Estimation de la production de déchets de BUHL\***  
Source : com. com. de la région de Guebwiller

	OMR		Tri sélectif		Refus de tri		Biodéchets	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Moy. mensuelle (tonnes)	38,9	30	17,8	17,5	2,8	3,0	14,1	18,5
Min. mensuel (tonnes)	34,5	25,9	15,2	14,1	2,3	2,3	11,6	14,7
Max. mensuel (tonnes)	43,9	34,3	21,2	21,7	3,5	3,8	16,6	23,1

39 780 habitants dans la communauté de communes de la région de Guebwiller en 2014, dont 3 333 habitants pour la commune de BUHL

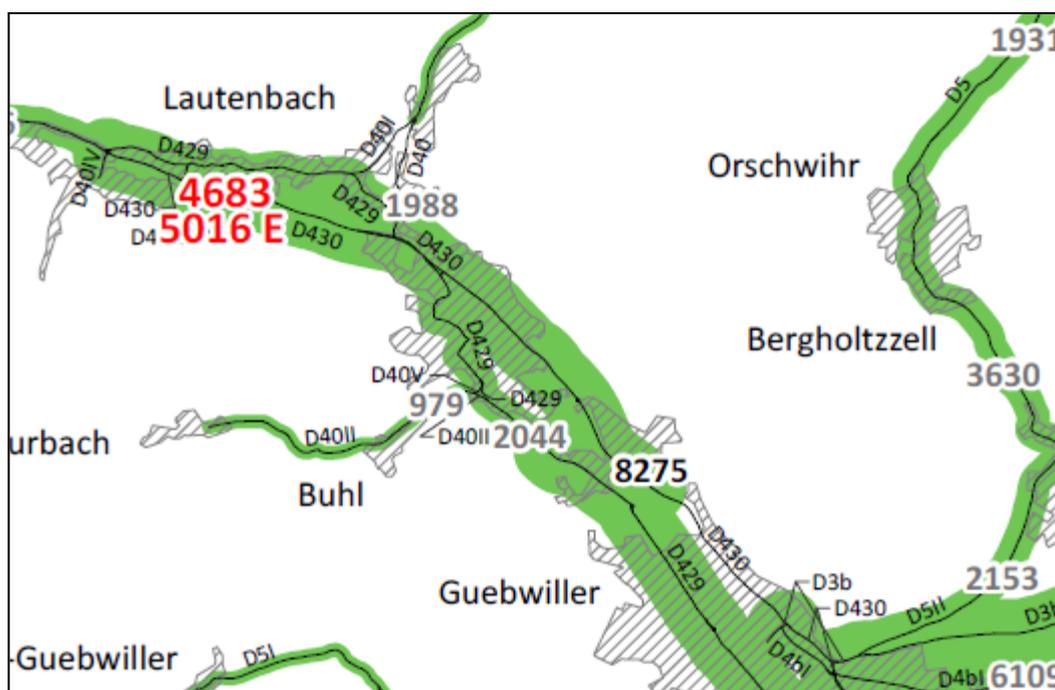
### 6.3. L'ambiance sonore

L'ambiance sonore à BUHL est déterminée par le trafic routier. Deux axes principaux traversent le village.

La route départementale 430 relie Guebwiller à Lautenbach. La grande majorité des habitations sont situées à l'Ouest de cette voie. La seconde route, la départementale 429, dessert l'intérieur du village selon un axe parallèle à la route départementale 430.

A 30 mètres de la RD 429, l'isophone issu du trafic routier est estimé à 65,7 dB(A).

**Carte du trafic routier en 2014**  
(Source : info géo 68)



L'arrêté préfectoral du 21 février 2013, portant révision du classement des infrastructures de transport terrestre du département du Haut-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et leur voisinage, en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 concerne les voies ci-après :

Voie	Catégorie	Largeur du secteur affecté
<b>R.D. 430</b> : dans la partie Est du ban en venant de Guebwiller.	3	100 mètres
<b>R.D. 430</b> : dans le reste de la traversée du ban vers Lautenbach	4	30 mètres
<b>R.D. 429</b> : dans toute la traversée de la commune.	4	30 mètres

#### 6.4. La qualité de l'air

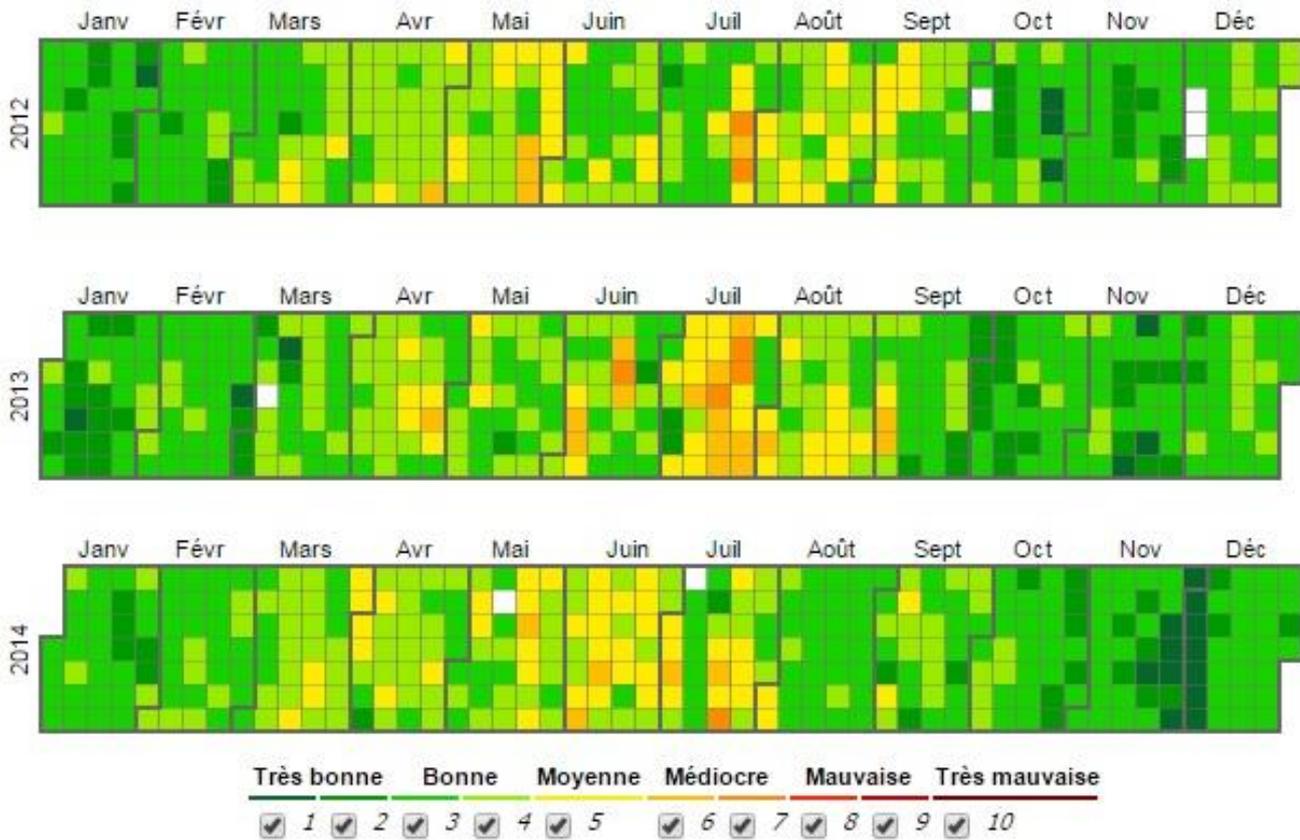
La qualité de l'air en Alsace est suivie par l'Association de sauvegarde et de protection de l'air en Alsace (ASPA), qui gère plusieurs stations de mesures, dans des situations variées.

La commune de BUHL est soumise à un trafic routier moindre que celui observé à Colmar. Elle est située aux pieds des Vosges, dans un milieu rural.

La station de mesure la plus représentative de la qualité de l'air à BUHL est celle des Vosges moyennes. Les données issues de cette station indiquent que l'air est de bonne à très bonne qualité la majorité de l'année mais qu'elle est moyenne à médiocre une partie du temps, notamment au printemps et en été.

### Indices de qualité de l'air pour la station des Vosges moyennes

Source : ASPA



## 7. Les documents de cadrage de niveau supra-communal

### 7.1. La Charte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges (PNRBV)

BUHL fait partie des 208 communes constituant le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges. Par conséquent, depuis le décret du 12 octobre 1998, le document d'urbanisme communal doit être compatible avec les orientations de cette 3<sup>ème</sup> charte 2012-2024 (décret du 2 mai 2012) dont les orientations sont les suivantes :

- Conserver la richesse biologique et la diversité des paysages sur l'ensemble du territoire ;
- Généraliser les démarches globales d'aménagement économes de l'espace et des ressources ;
- Asseoir la valorisation économique sur les ressources locales et la demande de proximité ;
- Renforcer le sentiment d'appartenance au territoire.

### 7.2. Le SDAGE Rhin-Meuse et le SAGE de la Lauch

Conformément à la Loi sur l'Eau, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux pour le bassin Rhin-Meuse (approuvé le 30 novembre 2015 par arrêté du Préfet Coordinateur de bassin) détermine les grands enjeux en matière de gestion équilibrée de la ressource en eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements pour les atteindre. Les enjeux identifiés sont les suivants :

- *Enjeu 1 : Prévenir plutôt que guérir ;*
- *Enjeu 2 : Le changement climatique, un enjeu d'anticipation ;*
- *Enjeu 3 : La place de l'eau dans l'aménagement du territoire ;*
- *Enjeu 4 : Renforcer la coopération entre les pays qui partagent l'eau du Rhin et de la Meuse ;*
- *Enjeu 5 : L'information et la participation du public et des acteurs : un enjeu à part entière ;*
- *Enjeu 6 : Retrouver les équilibres écologiques ;*
- *Enjeu 7 : Eliminer les substances dangereuses pour l'eau et l'environnement ;*
- *Enjeu 8 : Pollution diffuse : favoriser les pratiques compatibles avec la protection durable des ressources en eau et des milieux naturels aquatiques ;*
- *Enjeu 9 : Pollution urbaine : optimiser le rapport coût/efficacité et s'accorder sur des priorités dans une vision partagée entre les acteurs ;*
- *Enjeu 10 : Valider les bonnes solutions pour l'avenir ;*
- *Enjeu 11 : Economiser la ressource ;*
- *Enjeu 12 : Le prix de l'eau maîtrisé et des contributions plus équilibrées.*

Le SDAGE n'est pas opposable au tiers, mais demeure opposable aux communes dans le cadre de l'élaboration des S.C.O.T., P.L.U., Carte Communale qui doivent être rendus compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définie par ce document.

Dans chaque sous-bassin correspondant à une unité hydrographique ou à un système aquifère, l'établissement d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) d'initiative locale est prévu. Ce document fixe les orientations, les objectifs ainsi que les actions permettant d'atteindre un partage équilibré de l'eau entre usagers et milieux. Le SAGE étant Approuvé par arrêté préfectoral, ses orientations ont une portée réglementaire et deviennent le cadre de planification de la politique locale de l'eau. BUHL relève du périmètre du SAGE de la Lauch dont le périmètre a été fixé par arrêté préfectoral en date du 7 mars 2013. Ce document est actuellement en cours d'étude.

### **7.3. Loi Montagne.**

Le territoire de BUHL entre dans le champ d'application de cette loi qui énonce un certain nombre de règles d'urbanisme devant être respectées par les S.C.O.T. et donc les P.L.U. : préservation des terres agricoles, des paysages et milieux caractéristiques du milieu montagnard, urbanisation devant se réaliser en continuité des bourgs et villages existants, interdiction de nouvelles routes à flanc de montagne dans les champs de vision panoramique, encadrement des projets touristiques par le biais des unités touristiques nouvelles...

### **7.4. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

C'est sur une démarche privilégiant davantage le fonctionnement des écosystèmes, la dynamique des populations à la protection stricte des milieux, que s'appuie la trame verte et bleue de la Région Alsace, qualifiée de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté par délibération du Conseil Régional en date du 21 novembre 2014 et par arrêté préfectoral du 22 décembre 2014. Les documents d'urbanisme, dont les P.L.U., doivent prendre en compte le SRCE.

Les conséquences du SRCE au niveau du territoire de BUHL sont précisées au chapitre relatif au milieu naturel dans le présent rapport de présentation.

## 7.5. Le Schéma Régional Climat Air Energie Alsace

Le SRCAE de la région Alsace a été approuvé en 2012 par le Préfet de Région et le Conseil Régional.

Les engagements pris par l'Etat et la collectivité à travers ce schéma se déclinent au travers de cinq axes :

- **Axe 1** : Réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique ;
- **Axe 2** : Adapter les territoires et les activités socio-économiques aux effets du changement climatique ;
- **Axe 3** : Prévenir et réduire la pollution atmosphérique ;
- **Axe 4** : Développer la production d'énergies renouvelables ;
- **Axe 5** : Favoriser les synergies du territoire en matière de climat-air-énergie.

## 7.6. Le SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon

Le SCoT, approuvé le 14 décembre 2016, couvre un périmètre composé de 4 Communautés de Communes regroupant 46 communes, pour un total de 77 000 habitants.

Ce document d'urbanisme de niveau supérieur, qui assure les grands équilibres du bassin de vie, s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables organisé autour des 5 objectifs transversaux suivants :

- **Axe 1** : Affirmer le positionnement régional et stratégique du territoire
- **Axe 2** : Mettre en cohérence la politique des déplacements avec le renforcement de l'armature urbaine
- **Axe 3** : Améliorer les conditions de vie des habitants
- **Axe 4** : Renforcer l'identité et l'attractivité économique en valorisant les atouts locaux
- **Axe 5** : S'appuyer sur la richesse écologique et la valeur paysagère du territoire

Sur la base de ces grandes lignes de force, le document d'orientation et d'objectifs contient un certain nombre de prescriptions dans les domaines de l'organisation de l'espace et de l'armature urbaine, du logement, de l'environnement, du paysage et des ressources qui s'imposent notamment aux P.L.U. dans un lien de compatibilité.

Le SCoT s'appuie sur une armature urbaine dans laquelle le pôle urbain majeur, constitué des communes de Guebwiller, Issenheim, Soultz et BUHL joue un rôle stratégique et structurant en termes d'équipements d'intérêt supra-communal, de transports, d'habitat, d'emplois et de commerces.

## 8. Les enjeux

### 8.1. Les enjeux biologiques

Les enjeux biologiques se localisent dans l'espace forestier et dans les milieux ouverts situés dans le vallon du Murbach, notamment en fond de vallon et sur le versant rive gauche. Il s'agit de la hêtraie sapinière, qui abrite l'avifaune forestière la plus diversifiée, des zones humides de la terrasse alluviale du ruisseau, et du bas de versant arboré (vergers), favorable aux espèces des boisements très clairs.

La continuité du corridor bleu que constitue la Lauch dans la traversée de l'agglomération est un enjeu fonctionnel.

### 8.2. Les autres enjeux environnementaux

La sécurisation de l'alimentation en eau potable et la préservation paysagère du vallon du Murbach sont d'autres enjeux de la planification. Il s'agit, dans ce dernier cas, de préserver et de valoriser l'itinéraire d'accès au site emblématique de l'abbaye de Murbach, aux enjeux esthétiques, patrimoniaux et touristiques.



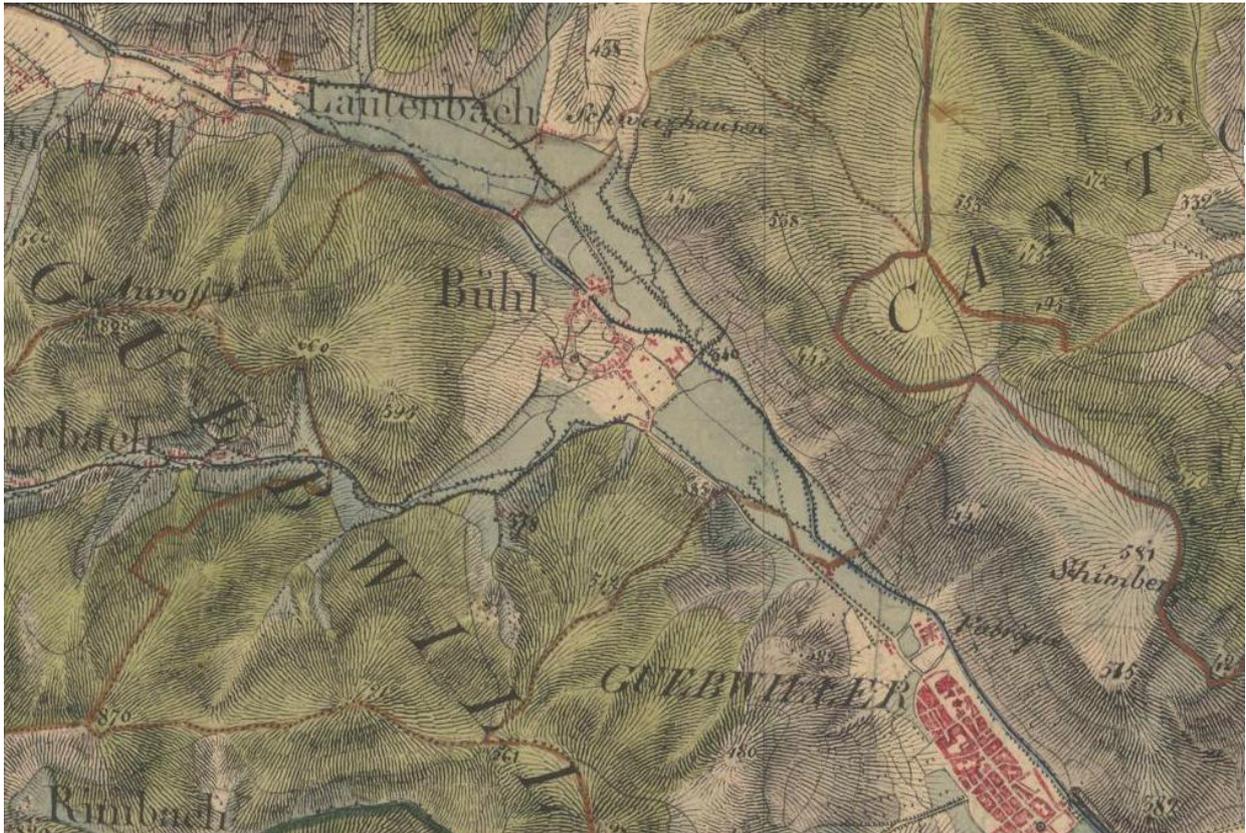
**Le site de Murbach.**



# 2.

## Analyse de l'espace bâti

Carte de l'Etat-Major, milieu du 19<sup>ème</sup> siècle



## 1. Un peu d'histoire

Jusqu'à la révolution, BUHL demeure une ancienne dépendance de l'Abbaye de Murbach et faisait partie du baillage de Guebwiller. Le village a été détruit à plusieurs reprises, particulièrement en 1474 par les Bourguignons et en 1634 par les suédois lors de la guerre de 30 ans.

Le véritable essor de la commune s'est produit au 19<sup>ème</sup> siècle où la population passe de 975 habitants en 1825 à 2 887 habitants en 1875. Les ressources en eau et la force motrice de la Lauch sont à l'origine du développement industriel avec, notamment, l'installation de la manufacture textile et de la filature de coton Marin Astruc qui employaient respectivement 1 150 et 810 ouvriers.

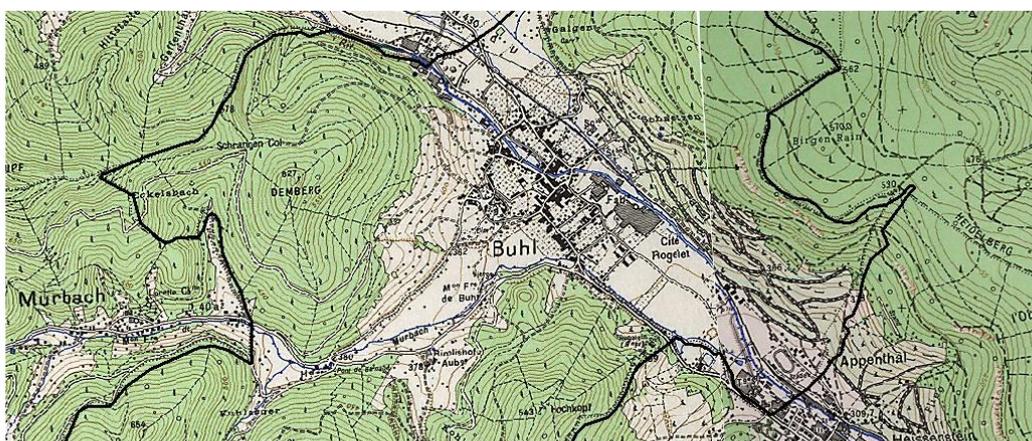
Le chemin de fer arrive à BUHL en 1884, la ligne Guebwiller-Lautenbach étant en service jusqu'en mars 1969. La gare fut démolie en 1986 pour faute de place à un aménagement routier au carrefour de la rue de la Gare et de la RD 430.

La population atteint son maximum absolu en 1905 avec 3 352 habitants. Puis, la commune évolue au gré des guerres et des crises en subissant notamment de sérieux dégâts provoqués par des bombardements français entre 1915 et 1918. La crise industrielle des années 1930 se traduit par 1 500 licenciements en 1936. Depuis, l'activité économique s'est redéployée et diversifiée avant de subir de graves difficultés à l'échelle du Pays de Guebwiller, ces dernières années. Indépendamment du contexte économique, la vocation résidentielle de BUHL s'est renforcée, la commune poursuivant ainsi sa croissance démographique.

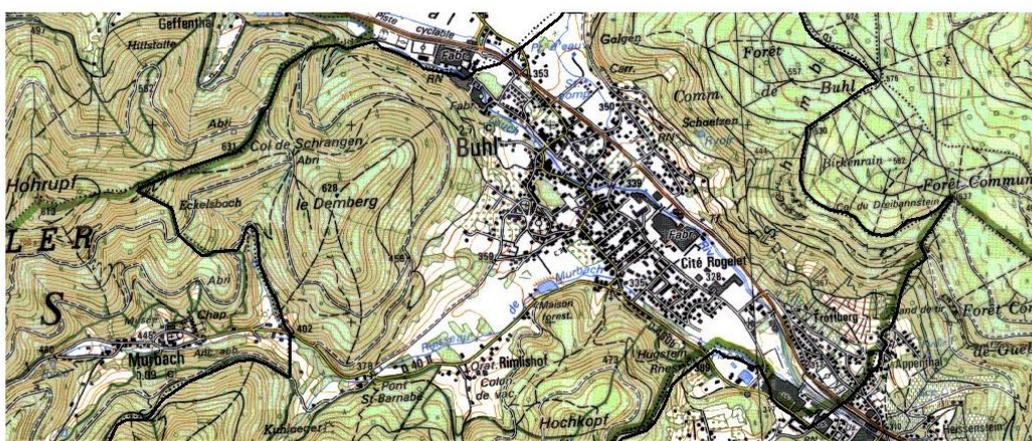
## Evolution du tissu bâti



Carte allemande 1880 Conservation Archive Départementale du Haut-Rhin



Feuille 1/25 000 © IGN 1950



Feuille 1/25 000 © IGN 1987

0 250 500m



Sources : SCAN 25 © IGN, Feuille 1/25 000 1950 © IGN, Carte 1880

## 2. Les étapes du développement urbain

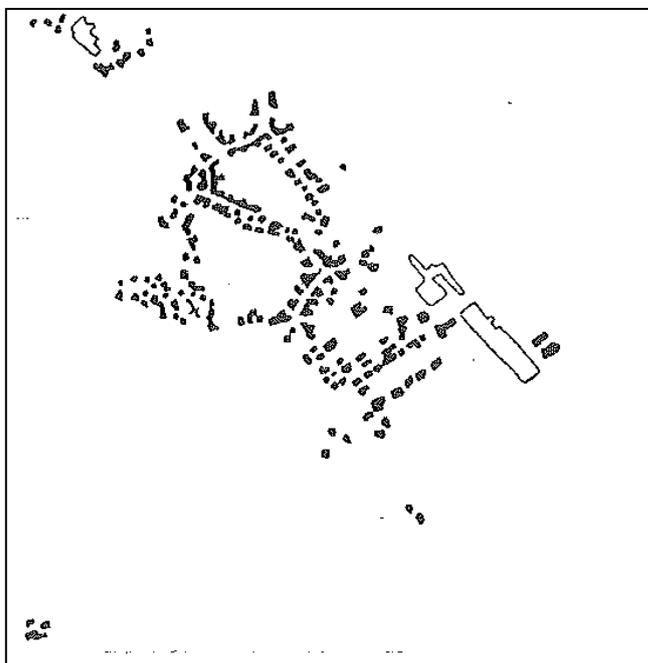
Le site originel de BUHL était limité à la colline constituant l'avancée du massif du Demberg où se trouve l'église, et par ses environs immédiats. L'urbanisation gagnait également certains secteurs isolés comme le Rimlishof. Progressivement le cercle autour de la colline s'est élargi pour conquérir toute la partie en rive droite de la Lauch.

Ensuite, l'urbanisation s'est faite dans les directions de Schweighouse et de Guebwiller en fond de vallée de la Lauch. L'extension ponctuelle en bordure du vallon du Murbach vers Murbach et celle plus dense de la Porte de BUHL est plus récente (après 1960).

Actuellement, l'urbanisation tend à se développer sur les versants, alors que les derniers espaces de fond de vallée sont destinés à des implantations d'activités diverses.

L'industrie occupe une place importante dans le bâti de la commune, par l'emprise des bâtiments d'une part, mais aussi par le développement des cités ouvrières, d'autre part. Ainsi, la présence des usines Schlumberger et Rogelet s'est accompagnée de l'implantation des cités ouvrières (dont la cité Rogelet) qui se sont développées au début du siècle opérant une continuité urbaine avec l'agglomération de Guebwiller.

### 1887 : 3 114 habitants



Le noyau originel se situe autour de l'église (rue de la Forêt, place de l'Eglise). Le développement s'effectue ensuite le long de la rue du Florival (RD 430 bis), axe important de la vallée, alors que les intérieurs d'îlots restent vides de construction. Le raccordement avec le centre ancien se fait par la rue de la Paroisse.

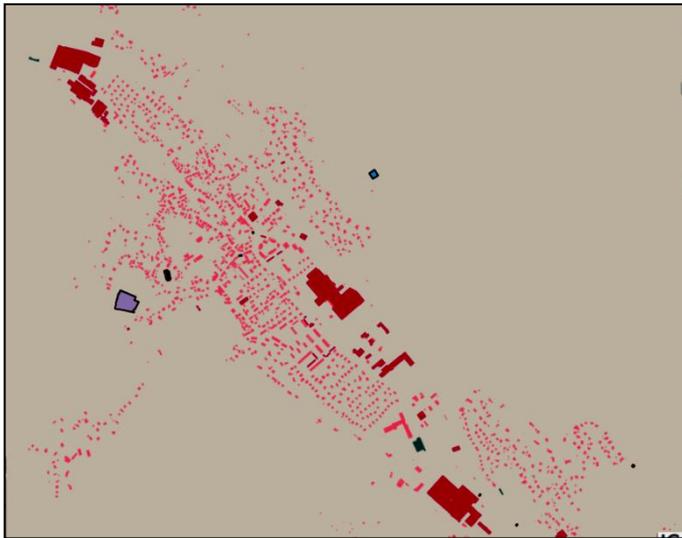
L'industrie se développe au Nord-Ouest et au Sud-Est de l'espace bâti. Le Rimlishof est déjà existant dans sa forme de noyau primitif.

### 1954 : 2 580 habitants



Parallèlement à une baisse sensible de la population, le desserrement de l'habitat se manifeste déjà fortement. Les îlots du centre sont urbanisés, de même que les abords des entreprises de l'amont. On note un début d'extension vers la voie ferrée et le Schimberg, et un début de développement également entre le Rimlishof et le village. Enfin, en aval, l'urbanisation gagne les coteaux

### 2011 : 3 265 habitants



Durant toute la 2<sup>ème</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, le bâti se diffuse en nappes disjointes et consomme de plus en plus d'espace. La tendance passée se confirme par une densification de tous les axes de développement. De même, une jonction se dessine entre le bourg et le Rimlishof.

La fusion avec l'agglomération de Guebwiller se renforce d'abord par le développement pavillonnaire, puis par les équipements (collège...). Dans un passé plus récent, à partir des années 2000, le développement urbain s'effectue davantage à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, notamment dans le cas de l'habitat collectif.

### 3. Analyse des différentes formes urbaines

Les différentes phases de développement précitées, outre leur époque et leur localisation, se distinguent par leur forme urbaine et leurs caractéristiques architecturales.

#### 3.1. Le noyau villageois

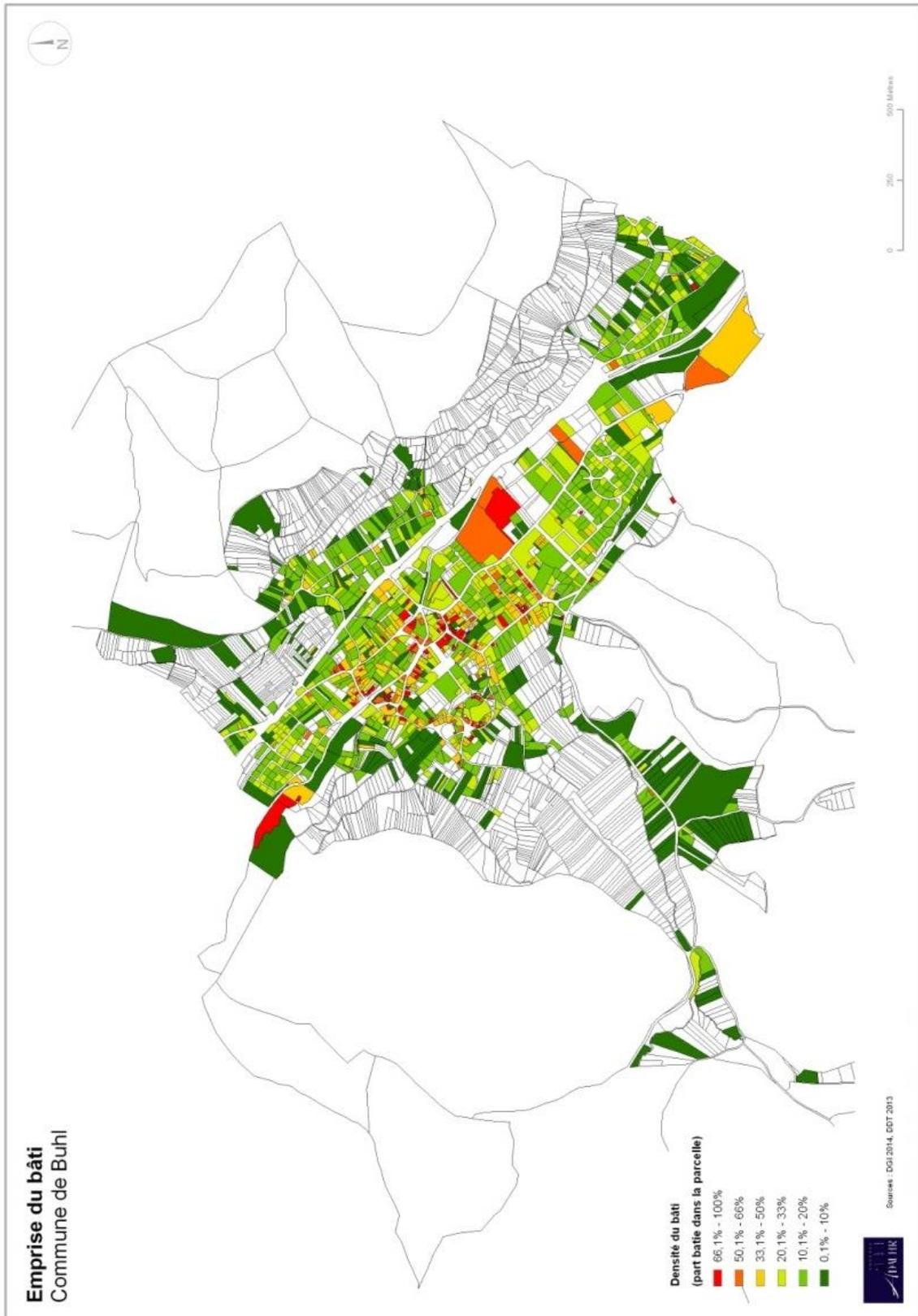


Le tissu bâti ancien se distingue du reste de la trame urbaine par sa compacité et par l'emprise au sol des constructions. La densité de celles-ci est particulièrement marquée le long des voies suivantes : rue Florival, qui constitue l'artère principale traversant l'ensemble de l'agglomération (dédoublée par la voie de contournement), la rue de la Gare, la rue de la Scierie, la rue Saint-Gangolf. L'église, et avec elle une partie du tissu historique, s'est implantée quelque peu à l'écart de l'axe principal sur

un promontoire dominant le bourg, au débouché du vallon de Murbach sur la vallée de la Lauch.



La rue de l'Ecole et la rue de la Paroisse réalisent deux traits d'union entre le site de l'Eglise et le secteur autour de la Mairie. Les constructions présentent, de manière fréquente, deux niveaux droits et des toitures imposantes, pour certaines agrémentées de croupes. Cet habitat rural traditionnel se distribue les façades ou les pignons implantés à l'alignement de la voie ou en léger retrait, développant ainsi un front bâti, sur certaines sections de voies, qui donne corps et structure la forme urbaine et le paysage urbain.



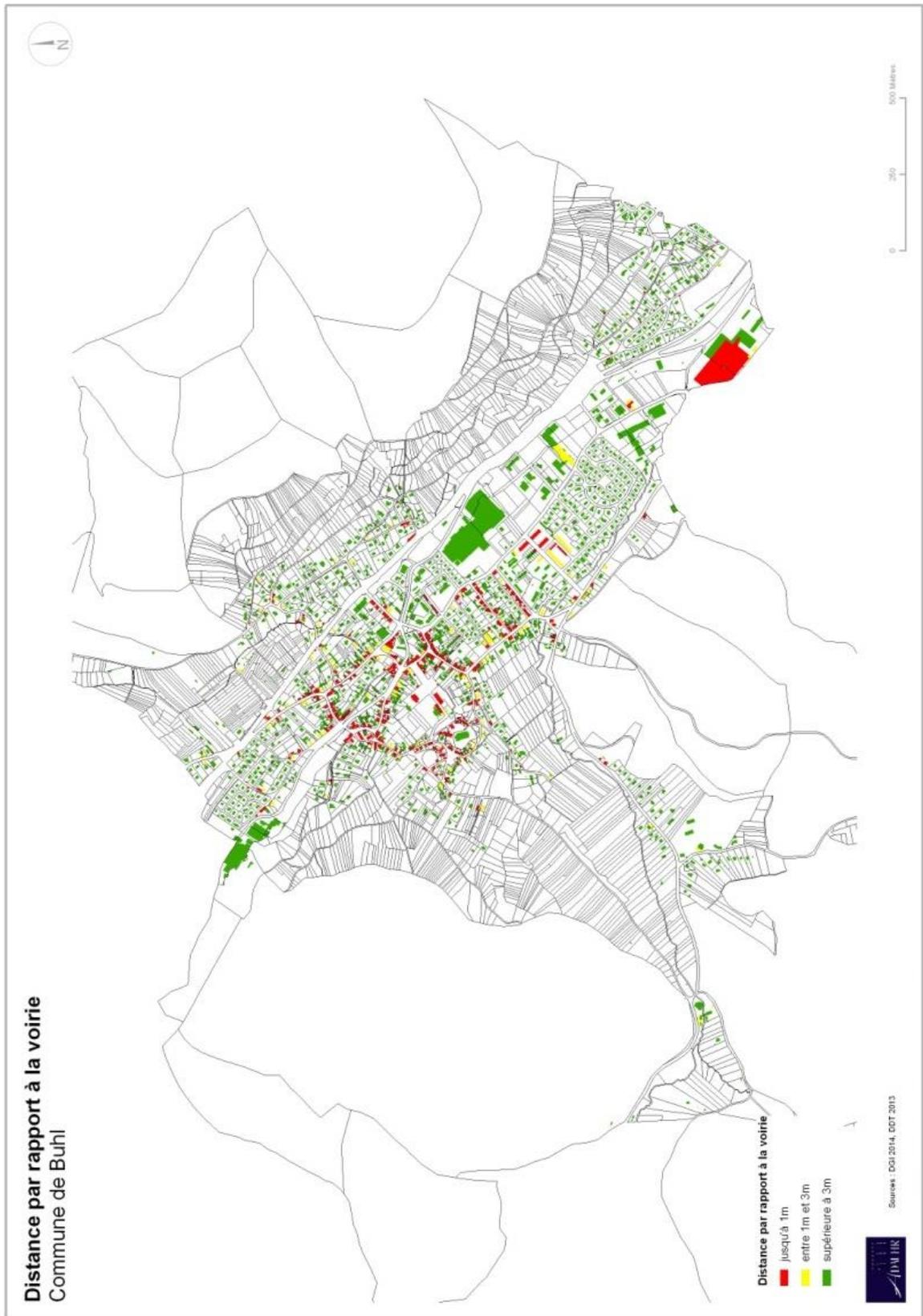


Sont présentes ainsi de nombreuses constructions entièrement maçonnées, présentant une porte de cave cintrée témoignant de l'activité viticole passée, et des encadrements de fenêtre en grès. Quand la condition agricole est modeste les constructions se limitent à seul niveau.



Ce tissu bâti historique a été étoffé au 19<sup>ème</sup> siècle par des maisons de ville implantées en front de rue et atteignant parfois 3 niveaux droits (rue Florival) et occupées par plusieurs appartements.





A l'arrière de cette trame subsistent des espaces de jardins et de vergers en cœur d'îlot, progressivement colonisés par les constructions.



Il est à souligner que, contrairement aux communes en amont du Haut-Florival, le noyau historique s'est implanté de part et d'autre de la Lauch, la rivière étant ainsi, sur une partie de son cours, présente dans l'environnement urbain qu'elle contribue à enrichir. La vallée s'élargissant au droit de BUHL, les terrains plats de fond de vallée ont permis au bourg de gagner en épaisseur.



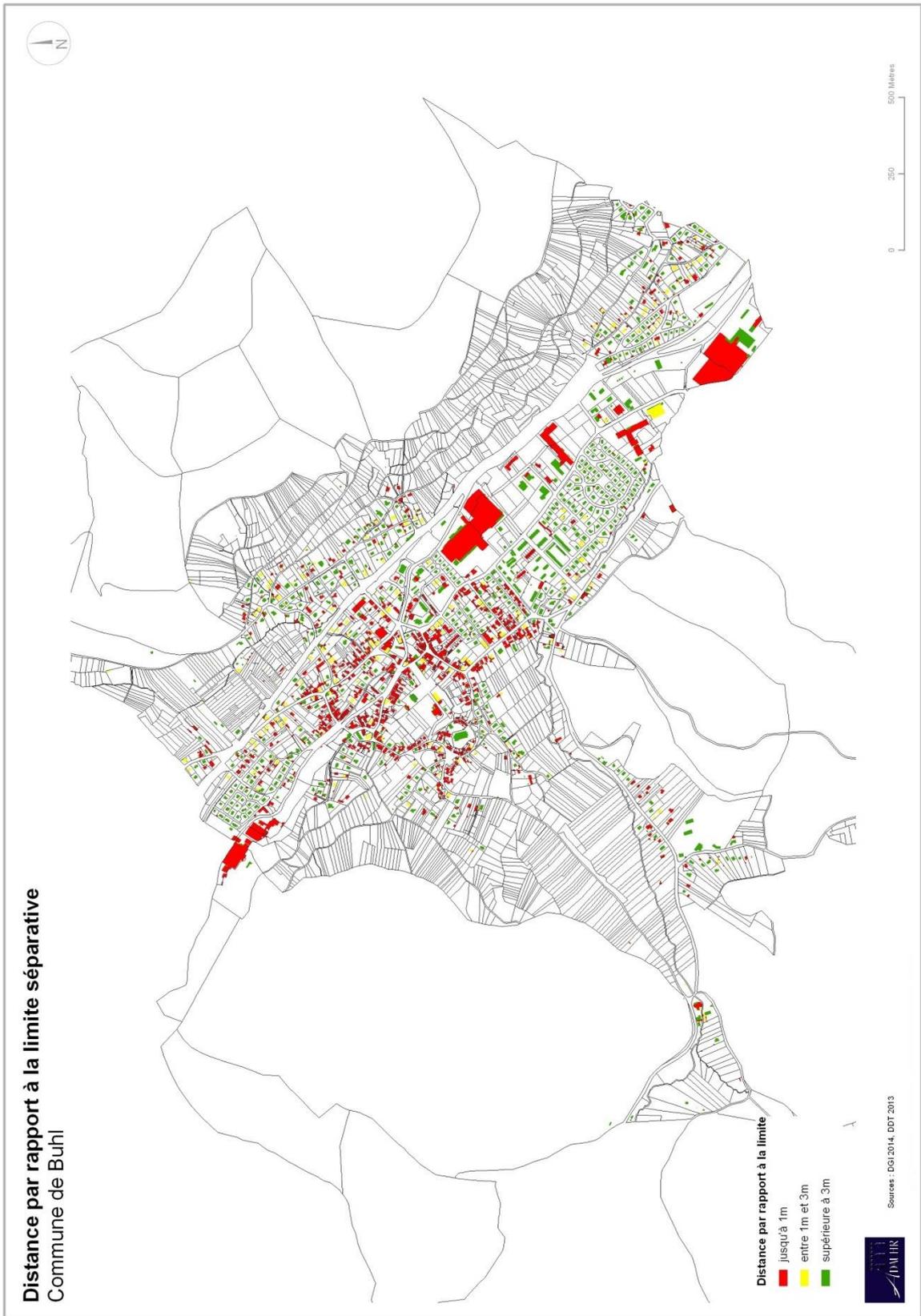
Au sein du tissu bâti ancien, le secteur autour de l'Eglise, (rue de l'Eglise, rue Saint-Pirmin) forme un ensemble pittoresque avec ses constructions à deux ou un seul niveau, accrochées à la pente, qui offre des ouvertures paysagères sur la vallée et l'arrière plan montagneux.

### 3.2. Les espaces économiques



La présence de l'eau, force motrice et matière première entrant dans les processus de fabrication, associée à la présence de terrains plats et plus tard à l'arrivée du chemin de fer, a fixé très tôt l'implantation de plusieurs usines textiles sur le territoire de BUHL et des localités voisines sans tenir compte des limites communales. Les établissements Marin Astruc, la manufacture de BUHL, Doerflinger, Schlumberger, l'ensemble de ces entreprises, nées au 19<sup>ème</sup>

siècle, employant jusqu'à 4 000 personnes, a façonné l'histoire de la commune et plus largement de tout le Florival.



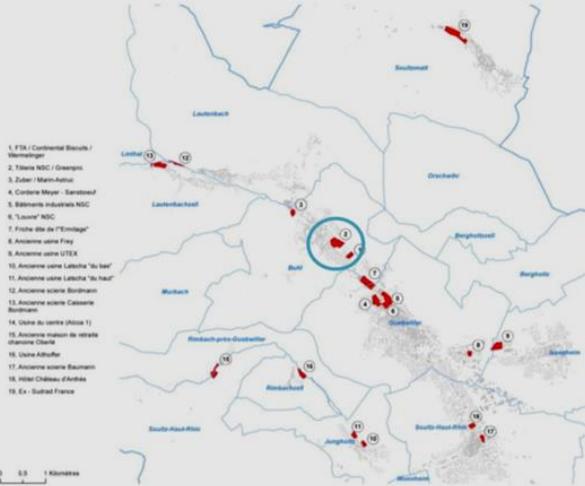


Ce tissu industriel, bien qu'en partie à l'abandon et à l'état de friches, marque encore profondément l'espace bâti, par l'importance des emprises et des volumes. Cet héritage représente un enjeu de taille en termes de renouvellement urbain et de réutilisation d'un gisement foncier important, évitant la consommation de terrains en extension, au-delà de l'enveloppe urbaine.

En prolongement de ces implantations historiques, de nouvelles activités économiques ont vu le jour : Sevylor, Continental Biscuits (ayant depuis arrêté son activité), des entreprises artisanales, des commerces, des entreprises liées au transport et à l'automobile...

A titre d'information, sont joints, ci-après au présent rapport, les éléments relatifs à BUHL issue de l'étude des 19 sites vacants ou à potentiel de développement effectuée par l'ADAUHR pour le compte de la CCRG.

## SITE TOLERIE NSC / GREENPRO



ADRESSE : 90, rue de la Fabrique - 68530 Buhl

CONSTRUCTION : à partir de 1812

CESSATION ACTIVITE : 2010

PROPRIETAIRE : NSC Groupe

HISTORIQUE :

- ✓ 1812 : fabrique de drap de laine (Martin-Thyss)
- ✓ 1860 : 1<sup>ère</sup> usine à tisser de la laine mérinos et cachemire (Rogélet)
- ✓ 1890 : production de luxe
- ✓ 1925 : construction de nouveaux ateliers
- ✓ 1934 : fermeture de la manufacture Rogélet
- ✓ 1963 : atelier de tôlerie (NSC)
- ✓ 2005 : site occupé temporairement par la société Greenpro (jusqu'en 2010)

DATE VISITE DU SITE : 25 février 2016 – PERSONNE RENCONTREE : M. Rotolo (NSC Groupe)

### BATI

COMPOSITION DU SITE	NB ETAGES	SURFACE PAR NIVEAU	TYPLOGIE FRICHE	AFFECTATION ANTERIEURE	ETAT DU BATI	MATERIAUX GROS-CŒUVRE	EMPRISE DU BATI	ESTIMATION SURFACE UTILE
7 bâtiments (fondus en 1 seul ensemble)	Détails ci-dessous		Industrielle	Menuiserie, tôlerie			22 169 m <sup>2</sup>	~ 18 000 m <sup>2</sup>
Sheds (Partie Nord)	R	Ateliers les plus récents (> 1925)					10 247 m <sup>2</sup>	8 700 m <sup>2</sup>
Sheds (Partie Sud)	R	Trame de poteaux très serrés : difficile à réutiliser (~1860)					10 266 m <sup>2</sup>	8 700 m <sup>2</sup>
Tour Greenpro	R	Nouvelle construction métallique grande hauteur					254 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>
« Château »	R+1+C	227 m <sup>2</sup>	Anciens bureaux				284 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>

### FONCIER / URBANISME



ZONAGE PLU : UE

CADASTRE : Sect. 9, Parc. 240, 241, 270, 472, 562

Nb PARCELLES : 5

SUPERFICIE TOTALE ZONE : 4 ha

FORME DU TERRAIN :

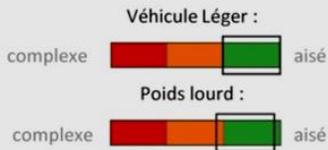


### ELEMENTS DE PROXIMITE

< 1 KM	D430 Arrêt de bus	Ecoles (maternelle, primaire, collège)	Restaurants	Entreprises	Centre urbain (Buhl, Lautenbach)	Mairie de Buhl	Services de proximité (superette, boucherie, boulangerie, garages,...)	Petite enfance (multi accueil)	Piste cyclable
1 – 5 KM	Ville (Guebwiller)	Collèges et lycées	Zones de loisirs (football club, parc urbain avec aire de jeux)						
> 5 KM	Gares (Bollwiller, Raedersheim)	D83, A35 (25km)							

### ACCES / DESSERTE

QUALITE D'ACCES :

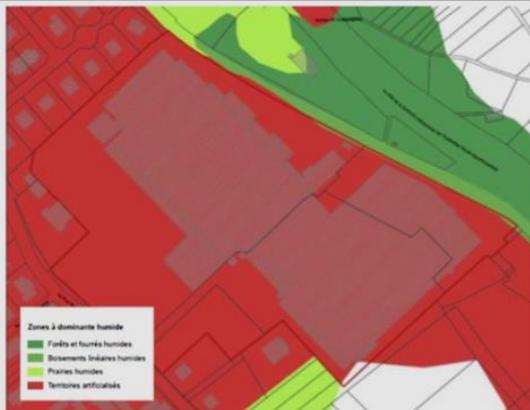


NB ACCES : 1

SITUATION :

- ✓ 1 accès aménagé pour les PL
- ✓ Site situé à proximité de la route départementale 430
- ✓ Site situé en milieu de vallée à proximité du tissu urbain

### PAYSAGE / ENVIRONNEMENT



ESPACES VERTS REMARQUABLES : La Lauch, boisements linéaires humides, forêt humide

ESPACES VERTS A VALORISER : La Lauch

DEPLACEMENTS DOUX :

- ✓ Piste cyclable à proximité du site (le long de la D430)

ORIENTATION TOITURE :

Sud-Ouest (partie Nord) → POTENTIEL PHOTOVOLTAÏQUE  
 Sud-Est (partie Sud)

### CONTRAINTES / SERVITUDES



Topographie : surface plane  
 Pas de protection MH

RISQUES NATURELS :

- Risque sismique : zone 3
- Risque d'inondation : PPRI Lauch (terrain non soumis), digue fluviale, ouvrage barrage (A) : terrain non soumis au risque d'inondation ; risque de rupture de digue à proximité (faible)
- Risque inondation par remontée de nappe dans sédiments (très élevé), risque mouvement par retrait/gonflement d'argile (faible)

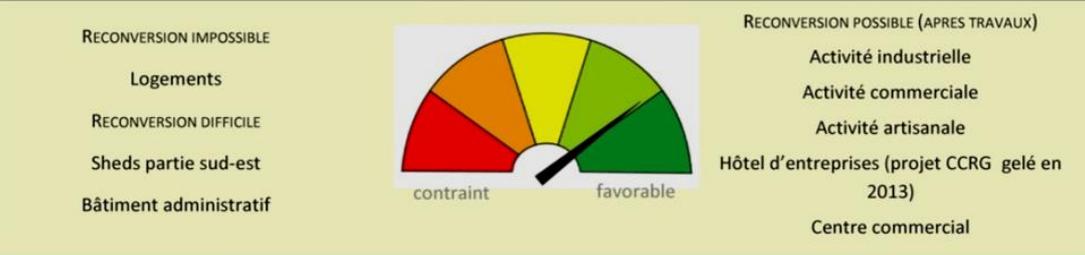
RISQUES TECHNOLOGIQUES :

- Risque de rupture de barrage : bassin versant de La Lauch
- Historique activités : Fiches Basias ALS6800681 / ALS6800684 / ALS6800685 / ALS6801063 (stockage d'hydrocarbures)

### FORCES / FAIBLESSES

-	+
Accès direct à la RD430 refusé par Conseil Départemental selon représentant du propriétaire	Emprise du bâti importante
Sheds partie sud : poteaux porteurs très rapprochés, trame étroite (~ 3 m)	Etat bâti correct <b>et inoccupé</b>
Bâtiment administratif (« château ») : mauvais état	Possibilité de scinder l'espace en parties distinctes
	Bonne localisation géographique (proximité : services + tissu urbain)
	Circulation au sein du site possible (parking prévu)
	Accès facile (PL + VL) : bonne desserte routière
	Potentiel photovoltaïque
	Terrain peu soumis aux SUP
	Terrain aménageable facilement

### POTENTIEL DE RECONVERSION



## SITE EX-ZUBER

ADRESSE : 15/17 rue du Colonel Bouvet - 68530 Buhl

CONSTRUCTION : 1835

CESSATION ACTIVITE : 1963

PROPRIETAIRE : Commune de Buhl

HISTORIQUE :

- ✓ 1835 : filature de coton Ziegler
- ✓ 1848 : rachat par Astruc (construction du château d'eau néogothique en 1854 + tissage en 1865)
- ✓ 1908 : installation de turbines sur la chute d'eau par Elsaesser
- ✓ 1924 : construction d'un nouveau bâtiment (suite à la 1ère GM)
- ✓ 1963 : fermeture tissage et filature
- ✓ 1983 : Züber et Sevylor
- ✓ Site actuellement **propriété de la Commune et inoccupé** (sauf centrale hydroélectrique enclavée dans les bâtiments, propriété de particuliers)

1. FTA / Continental Biscuits / Barmingen
2. Nibera NSG / Oeweggen
3. Zuber / Marin-Astruc
4. Cordere Meyer - Sarrebouf
5. Bâiments industriels NSG
6. "Sauer" NSG
7. Frische site de l'"Eimlage"
8. Ancienne usine Frey
9. Ancienne usine UTEX
10. Ancienne usine Lebach "Au Isar"
11. Ancienne usine Lebach "Au Isar"
12. Ancienne usine Buhlmann
13. Ancienne usine Cassene Buhlmann
14. Usine du verre (Phase 1)
15. Ancienne maison de verrière artisanale Oberst
16. Usine Kistler
17. Ancienne usine Baumann
18. HBM/ Chateau d'Orthes
19. Ex - Substanc France

DATE VISITE DU SITE : 14 décembre 2015

PERSONNES RENCONTREES : M. Francis Munsch, 2<sup>e</sup> Adjoint au Maire

### BATI

COMPOSITION DU SITE	Nb ETAGES	SURFACE PAR NIVEAU	TYPLOGIE FRICHE	AFFECTATION ANTERIEURE	ETAT DU BATI	MATERIAUX GROS-ŒUVRE	EMPRISE DU BATI	ESTIMATION SURFACE UTILE
2 bâtiments à étages + sheds et annexes	Détails ci-dessous		Industrielle	Activité textile			3 750 m <sup>2</sup>	~ 6 800 m <sup>2</sup>
Atelier à sheds	R	1 402 m <sup>2</sup>	-	-			1 402 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>
Bâtiment à étages toitures sheds	Sous-sol + RDC + 3 étages	710 m <sup>2</sup>	-	-			884 m <sup>2</sup>	3 550 m <sup>2</sup>
Bâtiment à étages	S.Sol +R+2+C	320 m <sup>2</sup>	Englobe centrale électrique	-			634 m <sup>2</sup>	1 700 m <sup>2</sup>
Ancienne chaufferie	R	340 m <sup>2</sup>	Ancienne salle des chaudières et cheminée	-			442 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>

### FONCIER / URBANISME



ZONAGE PLU : UE

CADASTRE : Sect. 12, Parc. 242-256

Nb PARCELLES : 6

SUPERFICIE TOTALE ZONE : 1 ha

FORME DU TERRAIN :

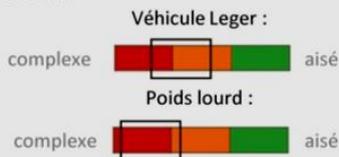


### ELEMENTS DE PROXIMITE

< 1 KM	D430	Ecoles (maternelle et primaire)	Restaurants	Entreprises	Centre urbain (Buhl, Lautenbach)	Mairie de Buhl	Services de proximité (superette, boucherie, boulangerie, garages,...)	Zones de loisirs (football club, parc urbain avec aire de jeux)	Piste cyclable
1 - 5 KM	Ville (Guebwiller)	Collèges et lycées	Petite enfance (multi accueil, crèches,...)						
> 5 KM	Gares (Bollwiller, Raedersheim)	D83, A35 (25km)							

### ACCES / DESSERTE

QUALITE D'ACCES :



NB ACCES : 2

SITUATION :

- ✓ 1 seul accès par le tissu urbain, circulation difficile pour les PL ; servitude de passage sur propriété de tiers mitoyen
- ✓ Ancienne passerelle sur la Lauch, donnant sur bâtiment à 3 étages

### PAYSAGE / ENVIRONNEMENT



ESPACES VERTS REMARQUABLES : La Lauch, forêt humide

ESPACES VERTS A VALORISER : cours de la Lauch

DEPLACEMENTS DOUX :

- ✓ Actuel : piste cyclable à proximité du site (le long de la D430)
- ✓ Potentiel : créer une liaison piétonne sur site le long de La Lauch (valorisation des EV du site)

ORIENTATION TOITURE :

Sud-Est (partie Nord) → POTENTIEL PHOTOVOLTAÏQUE : réduit (pied de versant)  
Sud-Ouest (partie Sud)

### CONTRAINTES / SERVITUDES



Topographie : surface plane au nord, en pente au sud  
 Périmètre de protection MH

RISQUES NATURELS :

Risque sismique : zone 3

Risque d'inondation : PPRI Lauch (terrain non soumis), digue fluviale, ouvrage barrage (A) : terrain non soumis au risque d'inondation

Risque inondation par remontée de nappe dans sédiments (très élevé), risque mouvement par retrait/gonflement d'argile (faible)

RISQUES TECHNOLOGIQUES :

Risque de rupture de barrage : bassin versant de La Lauch

Fiche BASIAS ALS6800677

### FORCES / FAIBLESSES

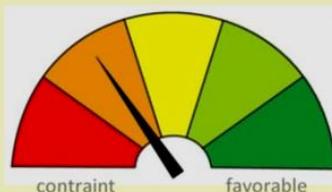
-	+
<p>Accès difficile, passage enclavé par une parcelle privée</p> <p>Sécurité des bâtiments (accès condamné)</p> <p>Etat du bâti mauvais à médiocre</p> <p>Orientation générale nord-est, pied de versant</p> <p>Terrain contraint par risques naturels + périmètre MH</p> <p>Centrale hydroélectrique appartenant à des tiers enclavée dans le bâti très dense</p>	<p>Friche patrimoniale</p> <p>Intégrée au tissu urbain</p> <p>Bonne localisation géographique (à proximité de services)</p> <p>Surface bâtie et foncières intéressantes</p> <p>Terrain non contraint par les SUP</p>

### POTENTIEL DE RECONVERSION

RECONVERSION IMPOSSIBLE OU DIFFICILE

Activité industrielle

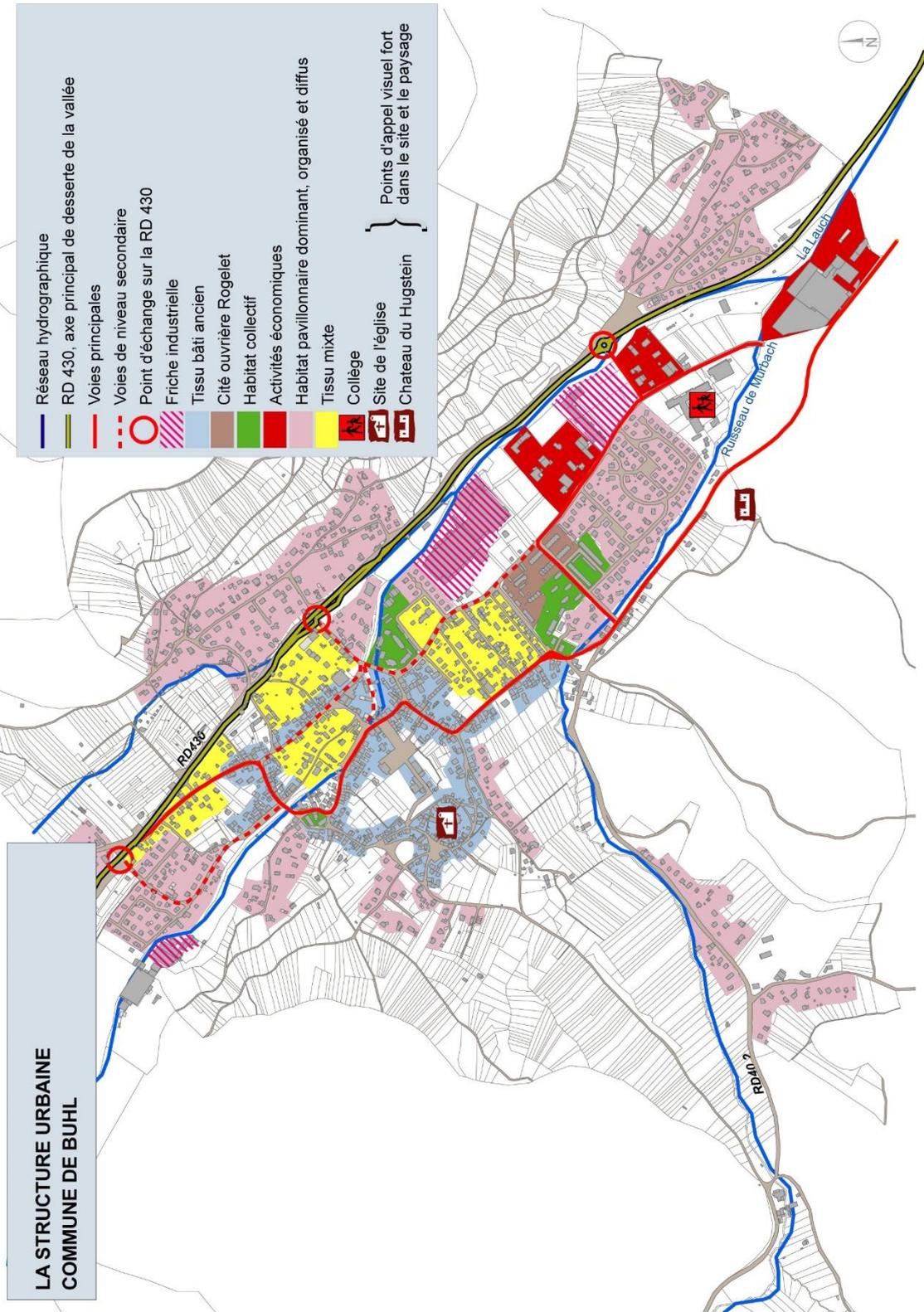
Activité commerciale



RECONVERSION POSSIBLE (APRES TRAVAUX)

Activités artisanales (voir si accès par Zodiac/Lautenbach possible ?)

Logements



### 3.3. La cité ouvrière

Associée à la manufacture de BUHL, la cité ouvrière, initiative de l'industriel Rogelet dans le dernier quart du 19e siècle, s'est développée indépendamment de la trame urbaine existante. Les entrepreneurs avaient le souci d'attirer la main d'œuvre et de la maintenir sur place en leur proposant des logements décents.



Cette cité se compose de plusieurs éléments bâtis correspondant à des pavillons collectifs regroupant plusieurs logements dont certains disposent d'une entrée indépendante et d'un jardin individuel. Cette forme d'habitat exprime à la fois un projet urbain et un projet social et fait partie du patrimoine bâti de la commune. Ces immeubles présentent des caractéristiques architecturales intéressantes compte tenu, notamment, de leur toiture à 4 pans, de la présence de lucarnes, des niveaux d'habitation surmontant un sous-bassement constitué de pierres de taille en grès...

### 3.4. Les ensembles collectifs



En prolongement de la cité Rogelet, ont été édifiés des immeubles collectifs. Deux bâtisses de 3 niveaux sur un niveau de caves et 4 cages d'escalier se font face rue des Archers, alors que 5 autres immeubles de 3 niveaux ont été construits rue Rogelet. A ces ensembles sont associés des espaces de jeux et des espaces verts. L'architecture est commune à celle de l'habitat social des années 1960-1970.

Plus récemment, deux ensembles d'immeubles collectifs ont été implantés rue de la Gare et rue Marin-Astruc agrémentés de toiture à 2 et 4 pans et de balcons.

### 3.5. L'habitat pavillonnaire



A côté des opérations précédentes, une part importante du développement urbain à BUHL s'est réalisée sous forme d'un habitat pavillonnaire, de manière spontanée et individuelle au gré des opportunités le long des voies, dans les interstices laissés par l'habitat historique, ou dans le cadre d'opérations d'ensemble du type lotissement.

Dans les deux cas, la majorité des constructions, quelle que soit l'époque d'édification, obéit à un schéma commun, avec la maison au centre de la parcelle. Cette volonté de marquage du territoire et d'indépendance introduit une rupture avec le tissu ancien, tant architecturale qu'urbaine. Si le style architectural évolue et si la taille des terrains varie, c'est le modèle de la maison pavillonnaire individuelle qui domine.





Ce type d'habitat s'est développé sur les terrains plats de fond de vallée, mais a également progressivement conquis les coteaux en s'éloignant du village historique de manière à profiter d'une position dominante au sein de grandes parcelles et à bénéficier d'une exposition Sud avantageuse que ce soit dans le quartier rue de la Liberté ou sur le coteau du Trotberg-Porte de BUHL. Dans ce dernier cas, s'est constitué un ensemble bâti dissocié de la trame urbaine initiale, fonctionnant davantage avec la ville de Guebwiller.

Sur le versant opposé, le Demberg, en prolongement de l'église, du fait de conditions d'ensoleillement moins favorables, l'urbanisation du versant a été davantage contenue. Toutefois, son renforcement serait de nature à compromettre la force et la cohérence du site. Dans le cas du Rimlishof, ensemble qui s'est développé à l'écart de l'agglomération, les constructions se sont diffusées au sein de grandes parcelles pouvant atteindre 20 à 30 ares.

Le modèle urbain et social sur lequel se fonde ce type d'habitat a longtemps été considéré comme l'aboutissement logique de tout itinéraire résidentiel, un exemple d'accomplissement familial et de réussite sociale. Il a été conçu en fonction d'un profil familial (parents + enfants) qui est désormais minoritaire au sein des différentes catégories de ménages.

Cette forme urbaine, caractérisée par une faible densité, a atteint ses limites. Elle n'est plus, actuellement, en mesure de répondre à tous les enjeux actuels en termes d'offre en logements, d'évolution de la structure des ménages, d'aspiration des personnes et de gestion économe des sols.

Contrairement aux constructions plus anciennes, l'habitat pavillonnaire individuel ne comprend que rarement des dépendances et annexes implantées en limite de parcelle. Le tissu qui en résulte est plus aéré et moins groupé. L'espace public de la rue n'est que très faiblement structuré par les constructions qui l'environnent.

Dans certaines situations en cas de parcelles en pente, terrasses et remblais créent un impact dans le site et le paysage, témoignant de la volonté du propriétaire de s'affranchir de la contrainte topographique en voulant adapter le terrain à la construction et non l'inverse.

## 4. Les espaces publics et la voirie

L'espace public à l'échelle d'un quartier, d'un village ou d'une agglomération répond à un besoin vital d'échanges, de rencontres attaché à toute vie communautaire, à toute vie sociale.



A BUHL existe un centre d'agglomération qui se présente de la manière suivante :

➤ Au croisement de la rue de la Gare et de la rue Florival, sur un espace restreint sont réunis des commerces (banque, pharmacie, boulangerie, traiteur...), un café et la Mairie. Il en résulte un cœur de bourg bien identifié, animé par des fonctions commerciales, de service et administrative.

➤ En prolongement, établissant un trait d'union et ouverts sur le site emblématique de l'église, se distribuent des espaces publics, la place du Marché et des aires de stationnement encadrées par des équipements, les écoles et la salle de gymnastique.



A l'écart du centre, juchée sur une moraine, l'église apporte une véritable force symbolique au site que conforte l'arrière plan montagneux. Les espaces publics autour de l'église, insuffisamment mis en valeur, constituent une centralité secondaire.

En dehors de ces lieux centraux, les espaces publics sont rares et se résument à quelques aires associées à du stationnement au sein des nouveaux quartiers. Il convient également de mentionner l'aire de jeux et de sports rue de la Fabrique face à la cité Rogelet.

L'espace public couvre également l'ensemble des rues, routes et cheminements. La trame viaire se structure autour de l'axe principal, la rue Florival qui constituait l'axe de desserte principale de la vallée jusqu'à l'aménagement du contournement qui isole désormais les quartiers implantés sur le versant Nord du reste de l'agglomération.



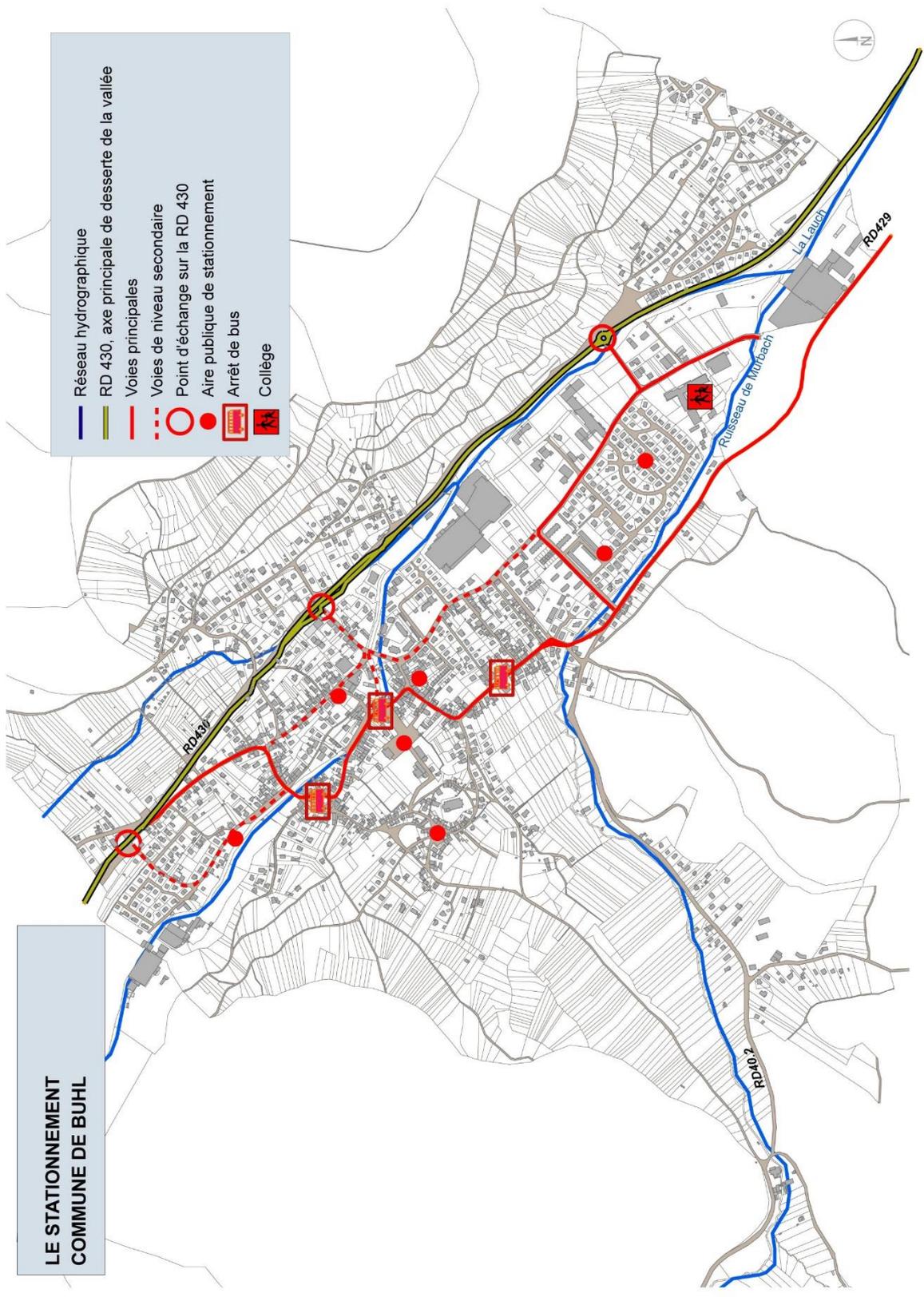
*Le réseau viaire*

Sur l'axe principal au tracé particulier en baïonnette, se greffe un réseau secondaire (rue de la Gare, rue Saint Gangolf, rue de la Fabrique, rue de la Paroisse, rue du Colonel Bouvet, rue de la Charité, rue Edmond Rogelet...) qui irrigue l'ensemble de l'agglomération.

Le maillage complet est ensuite réalisé par des boucles de desserte et des voies en impasse.



Ce réseau est complété par un ensemble des liaisons et cheminements piétonniers, notamment à partir du site de l'église, mais aussi sur le versant opposé de la vallée principale, dont il faut souligner l'importance, dans la mesure où ils jouent un rôle fondamental dans l'appropriation par la population de son cadre de vie en délivrant, en de multiples points, des vues sur les versants et villages voisins et éloignés sur les sommets encadrants et sur l'axe de la vallée.





L'établissement de nouvelles voies éventuelles devra tenir compte des nouvelles ouvertures paysagères créées.

Sur le versant occupé par le vignoble, la présence de murets en pierres met en valeur ces cheminements.

En ce qui concerne les pistes cyclables, la Vallée de Guebwiller ne dispose pas, à ce jour, d'une véritable piste en site propre continue desservant la ville centre et les communes en amont. Au droit de BUHL, l'itinéraire cyclable emprunte une portion de piste cyclable en site propre située le long de la RD 430 qui se prolonge en amont par un parcours le long de la rue de la Liberté, puis par une piste mixte sur chemin rural. Cet itinéraire se trouve déconnecté de l'agglomération et du collège dont il est séparé par la RD 430. La réalisation du collège rend encore plus nécessaire la mise en place d'un véritable aménagement cyclable structurant irriguant les agglomérations et accédant aux équipements majeurs.

Si l'on veut promouvoir l'utilisation du vélo comme alternative aux circulations motorisées, le réseau des itinéraires cyclables doit répondre à des usages liés aux déplacements de proximité, notamment vers les équipements et collèges, et non pas seulement être réfléchi en fonction des pratiques de loisirs et touristiques.

A l'échelle du bourg, au sein des secteurs d'habitat, il est rappelé que dans une situation de circulation ralentie et apaisée par le biais, notamment de zones 30, les aménagements cyclables spécifiques deviennent superflus.

D'une manière générale, la diminution du trafic de transit au sein de l'agglomération avec l'aménagement de la RD 430 déviée, crée un contexte favorable à une réappropriation de l'espace public par les habitants.

## **5. Inventaire des capacités de stationnement**

La commune de BUHL appartient à une agglomération de 25 400 habitants, non desservie, à ce jour, par un réseau performant de transports en commun et donc dominée par les circulations motorisées. Cette situation est aggravée par l'absence d'un réseau cyclable performant.

Le taux de motorisation atteignant couramment deux véhicules par ménage, l'usage de la voiture individuelle est donc quotidien et concerne, au-delà des migrations quotidiennes de travail, les déplacements internes à l'agglomération sur de petites distances, vers la ville centre de Guebwiller et les autres communes, pour accéder aux commerces, services et lieux de loisirs.

Le centre-bourg, les équipements publics et de loisirs sont peu ou pas équipés de dispositifs de stationnement pour les vélos.

Le stationnement des véhicules motorisés est assuré par des aires situées :

- Dans le centre associées aux équipements présents : mairie, école, périscolaire. En outre, le long des axes principaux, dans la partie supérieure de la rue de la Fabrique, rue Saint-Gangolf, rue Florival dans sa section aval et le long de la Lauch, quand la largeur de voie est suffisante, des places de stationnement longitudinales, par marquage au sol, ont été délimitées.
- Les ensembles d'habitat collectif sont accompagnés de places de stationnement réalisées sur le terrain des opérations et correspondant aux nombres de logements ;
- La place de l'église dispose également d'une aire de stationnement.

Il faut souligner que, compte-tenu d'un tissu bâti constitué en grande partie par des maisons pavillonnaires, les besoins en stationnement résidentiel sont largement couverts par la structure et la taille du parcellaire qui offre au moins deux places de stationnement.

A ce chapitre, il convient de préciser qu'aucune aire de covoiturage n'existe dans la commune.

En résumé, on peut considérer que la commune est suffisamment dotée en places de stationnement pour véhicules motorisés et que ce parc ne doit pas être augmenté, notamment aux abords des équipements, si l'on veut encourager le développement des modes doux (marche, vélo) dans les déplacements de proximité. Dans cette perspective, les conditions de stationnement des deux roues méritent d'être améliorées.

Dans l'hypothèse d'une remise en service de la desserte ferroviaire de Guebwiller (inscrite au contrat de plan Etat-Région 2014-2020), se prolongeant éventuellement par un arrêt terminus sur le territoire de BUHL, il conviendra d'y associer des aires de stationnement pour les voitures et les vélos destinées à l'accueil des usagers issus des communes en amont de la ville-centre.

## 6. Le patrimoine bâti<sup>1</sup>

Compte tenu de son histoire et de son passé rural et industriel, BUHL dispose d'un patrimoine bâti riche et diversifié dont les éléments remarquables sont présentés ci-après, sans pour autant constituer une liste exhaustive :

- Maisons de l'habitat rural traditionnel

Au 15, rue Saint-Gangolf, cette ancienne ferme comprend un logis séparé des bâtiments d'exploitation par une cour. Datant du 18<sup>ème</sup> siècle, cette construction se caractérise par l'arc de la porte de cave, les arcs surbaissés des fenêtres. Son volume et sa toiture sont agrémentés d'une croupe.

- 8, rue de l'Eglise, cet édifice remarquable présente deux niveaux d'habitation élevée sur la cave qui occupe tout le soubassement, rappelant ainsi l'importance passée du vignoble dans la commune. Construite en 1789, cette maison a été réalisée en moellons, comme l'ensemble des constructions de la Vallée de la Lauch, et présente un chaînage d'angle en pierres de taille en grès. Les arcs surbaissés des fenêtres sont à souligner, témoins d'une demeure riche.



- 130, rue du Florival,

Ancienne maison de commerçant du début du 19<sup>ème</sup> siècle, reprenant certaines caractéristiques des maisons rurales précédentes, enrichie d'éléments de décoration des façades.

---

<sup>1</sup> Source : Patrimoine des communes du Haut-Rhin



- Mairie, 1, rue de la Gare

Cet édifice, datant de 1807, s'inspire largement des caractéristiques des maisons rurales du bourg par sa volumétrie et ses propriétés architecturales.

- Ecole Maurice Koechlin, Place du Marché

Edifiée en 1910, alors que la commune est en plein essor démographique, ce bâtiment, agrémenté d'une toiture à la Mansart et d'un fronton, se singularise par son aspect monumental. Son architecte, Maurice Koechlin, a travaillé aux côtés de Gustave Eiffel et de Bartholdi.



- Salle de gymnastique Place du Marché



Ce bâtiment, construit en 1860, témoigne de l'essor de la vie associative avec le développement de la classe ouvrière parmi la population.

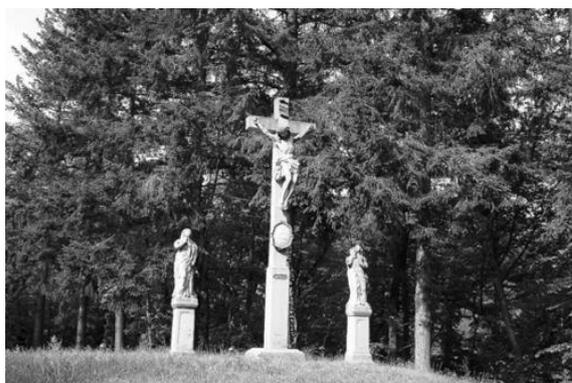
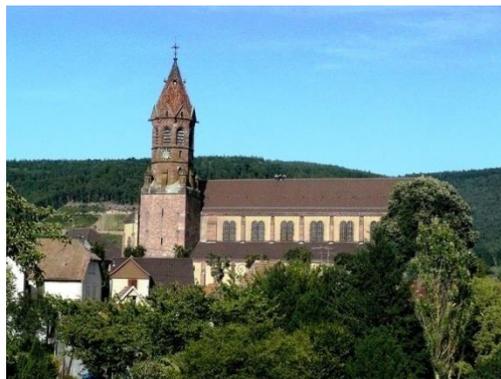
- Résidence du docteur Mathias

Construite entre 1864 et 1868, cette maison se distingue par son volume imposant et ses caractéristiques de demeure bourgeoise



- Eglise Saint-Jean Baptiste (1868-1999)

Le clocher octogonal fait la particularité de cette église de style néo-roman. Elle abrite un remarquable retable de la fin du Moyen-Age aux dimensions impressionnantes (7 mètres de long sur 2 mètres de haut) qui représente avec trois panneaux des thèmes religieux.



- Plusieurs calvaires et croix de chemin jalonnent le ban communal, comme ici rue de Murbach.

- Ancienne usine textile Marin-Astruc.

Datant du début du 19<sup>ème</sup> siècle, il s'agit là d'un exemple intéressant d'architecture industrielle avec ses deux ailes imposantes en équerre, sa cheminée en brique surmontant une base octogonale. L'ancienne chaufferie est ajourée de blocs en plein-cintre. Des ateliers à sheds complètent les blocs usiniers. Ce site usinier abrite une centrale hydraulique toujours en activité, le courant étant revendu par un privé à ERDF. A l'origine, un canal tunnel a été creusé dans le roc, à flanc de montagne, surplombant la Lauch et aboutissant à une chute de 22 mètres.

- Le Château du Hugstein

Le château du Hugstein a été construit en 1227 par Hugo de Rothenbourg, prince abbé Murbach de 1216 à 1236. Il a été édifié entre les communes de BUHL et Guebwiller, pour défendre à la fois l'abbaye de Murbach et l'entrée de la vallée du Florival. Le donjon cylindrique de 10 mètres de diamètre est relativement rare en Alsace.



La partie haute du donjon a disparu depuis l'époque où le site servait de carrière. L'ensemble défensif est constitué d'un rempart arrondi aux angles ; il s'agit d'un leurre pour donner l'impression à l'assaillant que le château était équipé de tours cylindriques. Ce château fort, établi de part et d'autre de la limite communale entre BUHL et Guebwiller, constitue le seul vestige militaire médiéval de cette taille dans l'arrondissement. Le site bénéficie de plusieurs campagnes d'entretien et de nettoyage. La végétation autour du site a été dégagée, afin que cet édifice s'affirme dans le site et le paysage du Florival comme un point d'appel visuel majeur.

- La cité ouvrière Rogelet

Décrit au chapitre relatif aux différentes formes urbaines, ce quartier fait partie du patrimoine architectural et urbain de la commune.



- Murets en pierres sèches

Au 19<sup>ème</sup> siècle, le versant en rive gauche de la vallée principale, exposé plein Sud, était recouvert par un vignoble, beaucoup plus étendu qu'aujourd'hui.



Ce vignoble est structuré à l'origine par un maillage de chemins et murets, en pierres sèches, aménagés en vue d'atténuer la forte pente et de rendre plus aisé le travail de la vigne. Ce patrimoine rural, qui imprime sa marque et son identité au territoire, mérite d'être préservé, restauré et entretenu.

## 7. Les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Dans le droit fil de la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) entrée en vigueur le 24 mars 2014, il convient d'examiner le potentiel constitué par les espaces interstitiels à l'intérieur de l'enveloppe villageoise urbaine et par les friches, industrielles pour la plupart.

S'agissant des **espaces interstitiels**, ont été ainsi identifiées un ensemble de parcelles de tailles variables, toutes desservies par les voies et les réseaux, en capacité d'accueillir immédiatement des constructions, classées pour l'essentiel en zones UA, UC et UE au P.O.S. approuvé. Ces terrains représentent un total d'environ 9 ha, une ressource non négligeable en termes de densification de l'enveloppe bâtie, de croissance interne faisant l'économie d'une consommation des espaces agricoles et naturels en périphérie du bourg. Il convient de souligner le potentiel urbain que représente l'îlot compris entre la rue de l'Ecole, la rue de la Paroisse et la rue Florival, susceptible de conforter le cœur de bourg, de lui donner plus de force et d'ampleur.

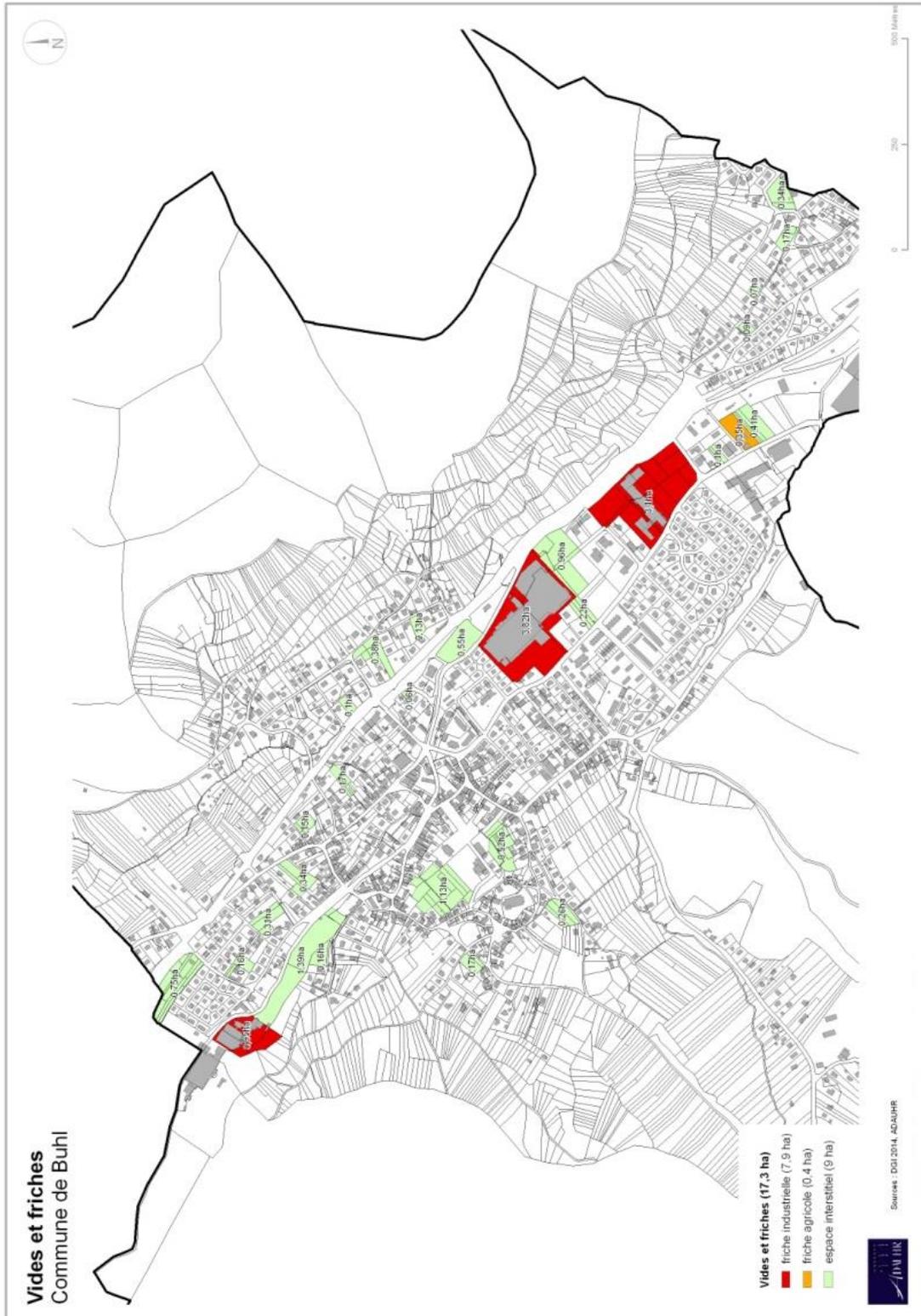
Toutefois, il faut préciser qu'il s'agit là d'une capacité d'accueil théorique faisant l'objet d'une rétention foncière, on peut raisonnablement estimer le potentiel mobilisable de ces surfaces à 2 ha.

A cela se rajoute le gisement important de **140 logements vacants** recensés en 2012 selon l'INSEE. Il convient de préciser que la commune n'a pas prise sur ce parc qui appartient à des personnes privées. Elle n'a connaissance que de 75 logements vacants déclarés. Un certain nombre de ces logements peut être remobilisés afin de créer du logement en centre bourg tout en redynamisant le tissu bâti et le noyau historique du village. L'utilisation de ce gisement évite la réalisation d'équipements d'infrastructure supplémentaires et également la consommation de nouveaux espaces.

Il est aussi nécessaire de tenir compte des possibilités de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles, granges et dépendances en logements. Toutefois, dans le cas présent, il est difficile de quantifier le nombre de logements susceptibles d'être créés.

Le tissu pavillonnaire, qui s'est développé en amont et en aval du centre historique, se caractérise par une implantation des constructions en milieu de parcelle et par un retrait par rapport aux limites séparatives et au domaine public. Ce type de tissu, constitué pour l'essentiel dans le cadre d'opérations d'ensemble du type lotissement, apparaît relativement figé et n'offre que peu de perspectives d'évolution et de densification. La taille relativement limitée, malgré tout, des parcelles (5 à 8 ares) ne laisse pas entrevoir des possibilités de divisions de terrains.

Ce n'est qu'à très long terme que pourront s'envisager éventuellement des opérations de renouvellement par démolition des constructions les plus anciennes et les moins performantes au plan énergétique et leur remplacement par de l'habitat plus dense du type logements intermédiaires ou petits collectifs.



L'enjeu pour ce type d'habitat consiste, au fur et à mesure des mutations, à pouvoir bénéficier de possibilités d'extension pour en améliorer le confort et à mettre en œuvre des mesures d'isolation thermique efficace des constructions.

En ce qui concerne le tissu bâti qui s'est développé sur les versants, la taille plus importante des parcelles peut offrir ponctuellement des possibilités d'implantations de construction en deuxième profondeur. Mais il s'agit là d'une évolution très limitée et très contrainte par la configuration des terrains et par la topographie.

A ce chapitre, il convient d'évoquer la situation du Rimlishof, ensemble déconnecté de l'agglomération. En prolongement du noyau originel, s'est développé un habitat pavillonnaire à faible densité de manière diffuse sur de vastes parcelles (10, 20, 30 ares). Toutefois, compte tenu de son caractère isolé dans un contexte paysager et environnemental sensible, il paraît peu judicieux de renforcer l'urbanisation au sein de ce quartier et d'y créer de nouveaux logements.

L'essentiel des possibilités de mutation du bâti réside dans les **friches industrielles** qui se distribuent sur 3 sites représentant au total 7,9 ha : l'usine Zuber en amont du territoire communal et les deux entités constituées par l'usine Schlumberger et l'entreprise Continental Biscuits. Face à l'importance d'un tel potentiel, il conviendra d'étudier, avec soin, les possibilités de reconversion, habitat, activités, équipements commerces, services en partenariat avec l'ensemble des acteurs, en tenant compte des contraintes liées à la pollution historique, sans pour autant considérer cette situation comme un frein à la mobilisation de ces sites.

Dans ce domaine en effet, la loi ALUR vise à faciliter le recyclage des friches industrielles par la mise en place de nouveaux outils avec, notamment, la possibilité du transfert du passif environnemental à un tiers.

La situation de la friche Schlumberger, au contact de secteurs à vocation d'habitat, milite davantage en faveur de l'accueil d'opérations combinant logements, services et équipements. L'étude menée par la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller précise qu'il s'agit d'un site réellement en friche, vacant et inexploité. Compte tenu de sa taille, 3,7 ha, sa réutilisation représente un enjeu à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération de Guebwiller. Parmi l'ensemble des sites recensés, il présente un intérêt prioritaire nécessitant un effort en conséquence de la collectivité. Dans cette perspective, se pose la question de la maîtrise foncière.

La friche Zuber pose des problèmes liés aux conditions d'accès et à la structure des bâtiments.

En dernier lieu, il doit être mentionné l'existence d'une **friche agricole**, une ancienne exploitation d'une taille de 0,4 ha, à l'aval de la rue de la Fabrique.

Friche Schlumberger



Friche Zuber



### **L'essentiel concernant l'espace bâti :**

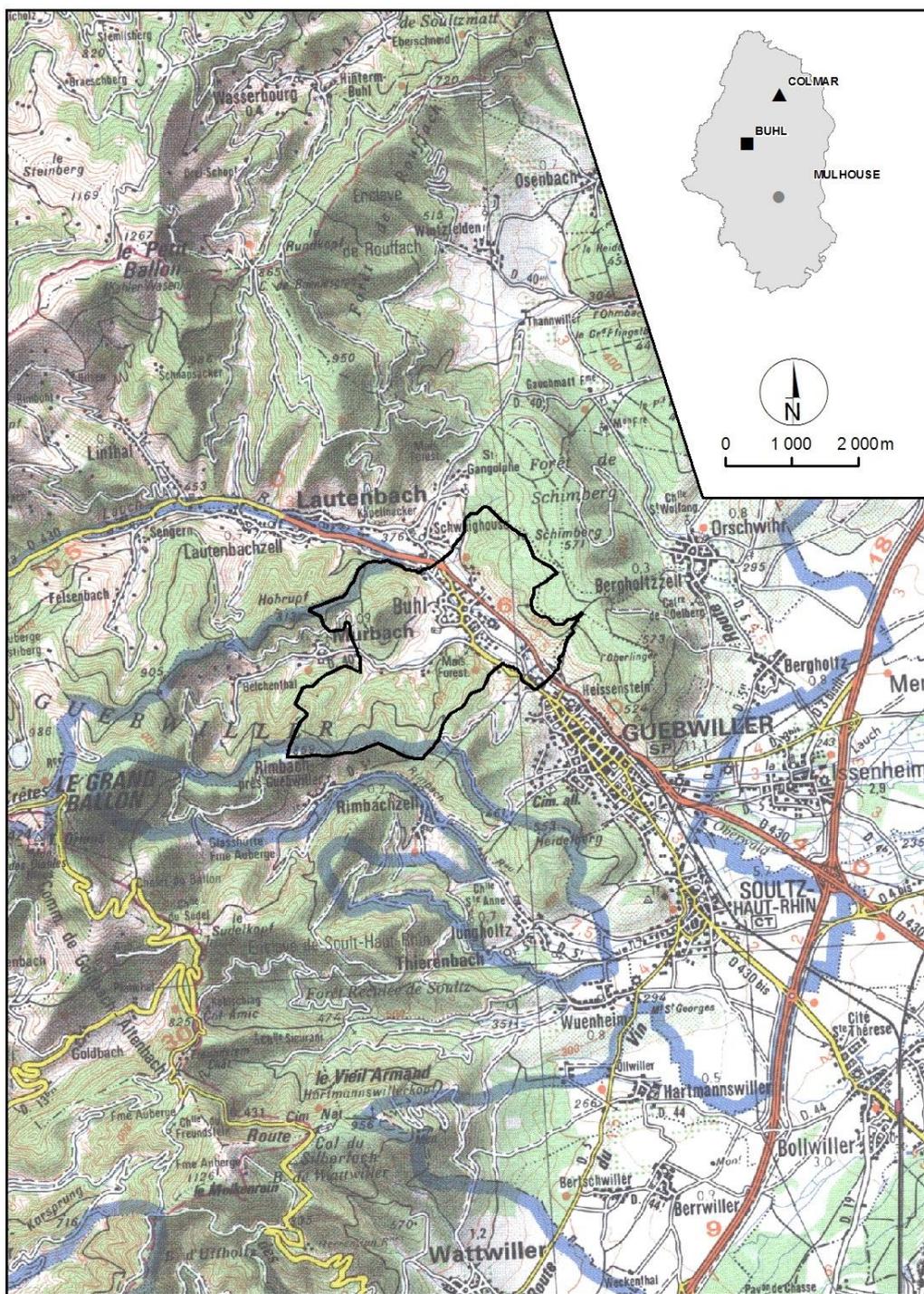
- ▶▶ Commune au passé industriel dont la fonction résidentielle s'est développée au fil du temps ;
- ▶▶ Situation attractive de bourg de vallée conciliant un cadre de vie montagnard de qualité, la proximité immédiate d'un centre urbain, Guebwiller, proposant une large gamme de services, commerces et équipements et une position centrale dans le département, proche des grands axes routiers ;
- ▶▶ Développement de l'urbanisation éclaté du fond de vallée vers les versants ;
- ▶▶ Espace bâti englobé et imbriqué au sein de l'agglomération Guebwiller-Soultz-Issenheim ;
- ▶▶ Cœur de bourg bien identifié, animé par des commerces et équipements ;
- ▶▶ Proximité des espaces naturels et de la forêt accessibles par un réseau de cheminements ;
- ▶▶ Présence d'un patrimoine bâti issu, notamment, de la civilisation rurale ;
- ▶▶ Relatif équilibre entre l'habitat individuel et l'habitat collectif ;
- ▶▶ Existence d'un potentiel important de renouvellement urbain à travers l'héritage des friches industrielles. Importance des logements vacants.

### **Les enjeux concernant l'évolution du bâti dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. :**

- ▶▶ Poursuivre la diversification de l'habitat, en particulier en direction de l'habitat intermédiaire ;
- ▶▶ Exploiter le potentiel constitué par les friches industrielles et les terrains libres au sein de l'enveloppe villageoise ;
- ▶▶ Tendre vers une enveloppe urbaine plus compacte, stopper les extensions sur les versants ;
- ▶▶ Réutiliser les logements vacants ;
- ▶▶ Conserver des espaces ouverts et de qualité entre le bâti et la forêt ;
- ▶▶ Examiner les problématiques d'agglomération intercommunale, notamment dans le domaine des équipements d'infrastructure.

# **3.**

## **Les données socio-économiques**



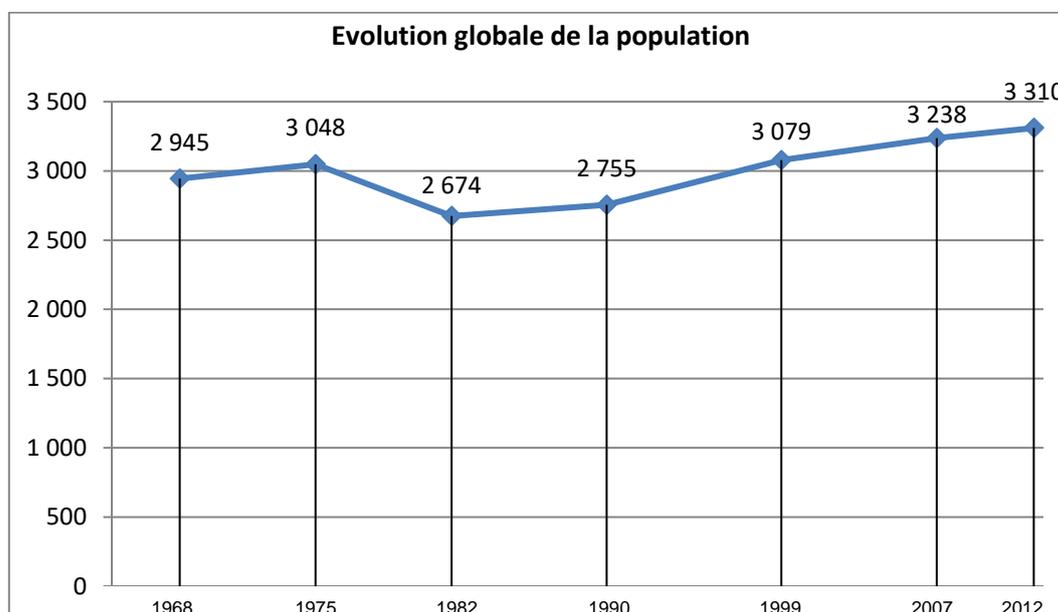
Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/OTI-Octobre 2014

	Superficie (Km <sup>2</sup> )	Population	Population active	Logements
Commune de BUHL	8,8	3 310	1 590	1 508
CC de la Région de Guebwiller (périmètre 2014)	189,44	38 914	18 830	18 449
Canton de Guebwiller (périmètre 2015)	169,87	36 568	17 657	17 378
SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètre 2014)	562,36	76 573	38 097	34 922
Département du Haut-Rhin	3 525,17	755 202	367 616	360 197

Source : INSEE RP 2012 - Exploitation principale

# 1. La population : 3 310 habitants en 2012

## 1.1. Evolution démographique : une croissance continue depuis 1982



Source : INSEE RGP 2012 - Séries historiques

Au 19<sup>ème</sup> siècle, la commune de BUHL a connu un accroissement de population considérable, passant de 630 habitants en 1 800 à 3 347 en 1900, suite au développement massif des industries textiles implantées sur son territoire et à Guebwiller.

La première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle voit une baisse démographique, inhérente aux deux guerres mondiales et au déclin des industries traditionnelles, sans qu'il s'agisse d'un effondrement (minimum de 2 403 habitants en 1946).

La population dépasse à nouveau les 3 000 habitants en 1975, avant de redescendre à 2 674 en 1982 (- 12,3 %) suite à des pertes migratoires (& 1.2.).

Depuis 1982, la commune enregistre des gains continus et réguliers (+ 636 habitants de 1982 à 2012 soit + 23,8 %).

Au cours de cette période récente, c'est entre 1990 et 1999 que la croissance a été la plus forte (+ 11,8 % et + 1,2 % par an), comme en attestent les données ci-dessous.

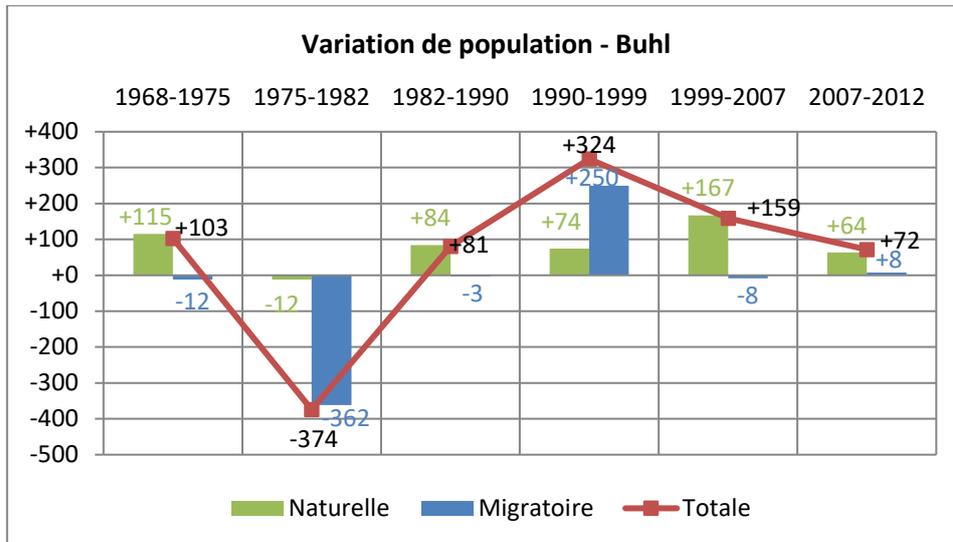
		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2007-2012	
<b>Variation absolue</b>	1	Commune de BUHL	+103	-374	+81	+324	+159	+72
	2	CC de la Région de Guebwiller (périmètre 2014)	+1 404	+104	+1 244	+3 134	+1 937	+208
	3	Canton de Guebwiller (périmètre 2015)	+1 421	+220	+1 171	+2 993	+1 831	+106
	4	SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètre 2014)	+2 981	+1 284	+2 687	+5 027	+4 903	+1 994
	5	Département du Haut-Rhin	+50 191	+15 163	+20 947	+36 706	+34 383	+12 794
<b>Taux de variation intercensitaire</b>	1	Commune de BUHL	+3,5%	-12,3%	+3,0%	+11,8%	+5,2%	+2,2%
	2	CC de la Région de Guebwiller (périmètre 2014)	+4,5%	+0,3%	+3,8%	+9,3%	+5,3%	+0,5%
	3	Canton de Guebwiller (périmètre 2015)	+4,9%	+0,7%	+3,8%	+9,5%	+5,3%	+0,3%
	4	SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètre 2014)	+5,2%	+2,1%	+4,3%	+7,8%	+7,0%	+2,7%
	5	Département du Haut-Rhin	+8,6%	+2,4%	+3,2%	+5,5%	+4,9%	+1,7%
<b>Taux de variation annuel</b>	1	Commune de BUHL	+0,5%	-1,9%	+0,4%	+1,2%	+0,6%	+0,4%
	2	CC de la Région de Guebwiller (périmètre 2014)	+0,6%	+0,0%	+0,5%	+1,0%	+0,6%	+0,1%
	3	Canton de Guebwiller (périmètre 2015)	+0,7%	+0,1%	+0,5%	+1,0%	+0,6%	+0,1%
	4	SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètre 2014)	+0,7%	+0,3%	+0,5%	+0,8%	+0,9%	+0,5%
	5	Département du Haut-Rhin	+1,2%	+0,3%	+0,4%	+0,6%	+0,6%	+0,3%

Depuis 1982, le rythme de croissance démographique de BUHL a été tantôt inférieur tantôt supérieur à celui des entités de référence (EPCI, SCOT, canton).

Avec + 0,4 % par an de 2007 à 2012, le rythme de croissance communal est quatre fois supérieur à ceux de la CC et du canton, et très légèrement inférieur à celui du territoire du SCoT.

La ville voisine de Guebwiller a connu elle aussi une forte dynamique démographique après 1982, mais contrairement à BUHL, cette dynamique s'est affaiblie de 1999 à 2011, avec même des pertes enregistrées entre 2007 et 2012.

Composantes de l'évolution démographique : l'importance des apports naturels dans l'évolution récente



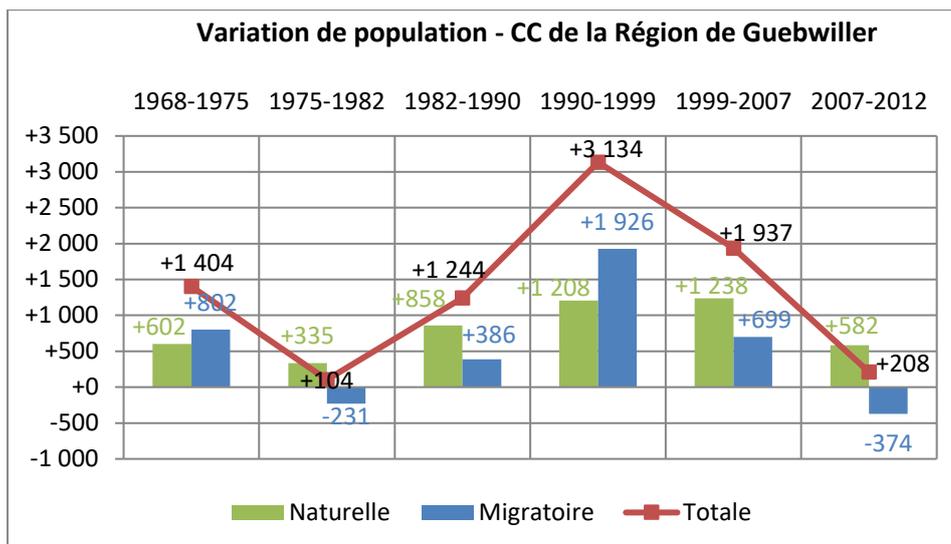
Les apports migratoires ne sont vraiment conséquents que sur la période 1990 - 1999 (+ 250 personnes). Ils ont largement contribué à la forte croissance démographique observée alors.

Après 1999, les apports migratoires s'estompent, toute la croissance ou presque reposant sur les apports naturels, élevés notamment de 1999 à 2007.

Ces apports naturels postérieurs à 1999 sont eux même liés aux forts gains migratoires précédents, de 1990/99, correspondant à l'arrivée dans la commune de ménages jeunes en âge d'avoir des enfants.

A noter que la Communauté de Communes a connu elle aussi, une période de forte attractivité migratoire, de 1990 à 1999, puis enregistré des pertes de 2007 à 2012 (cf. ci-dessous).

La ville de Guebwiller n'a quant à elle et en comparaison jamais connu de bilan migratoire positif, au cours des périodes récentes, sa croissance étant par conséquent strictement endogène c'est-à-dire reposant sur les seuls apports naturels.

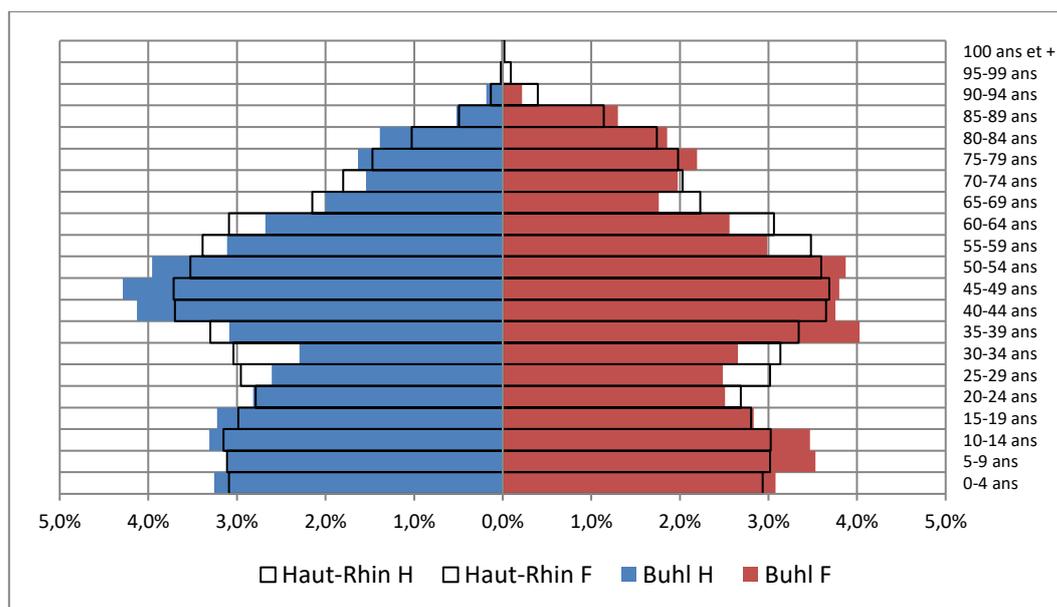


Source : INSEE RGP 2012 - Séries historiques

## 1.2. Structure par âge

### 1.2.1. La situation en 2012 : une structure plus jeune que celle de la Communauté de Communes

#### 📊 Pyramide des âges



Source : INSEE RGP 2012 - Exploitation complémentaire

Par rapport à la référence départementale, la structure par âge de la population de BUHL présente les spécificités suivantes :

- Une sur-représentation sensible des moins de 20 ans (cf. les apports naturels précédemment mentionnés)
- Un déficit des jeunes adultes de 20 à 34 ans

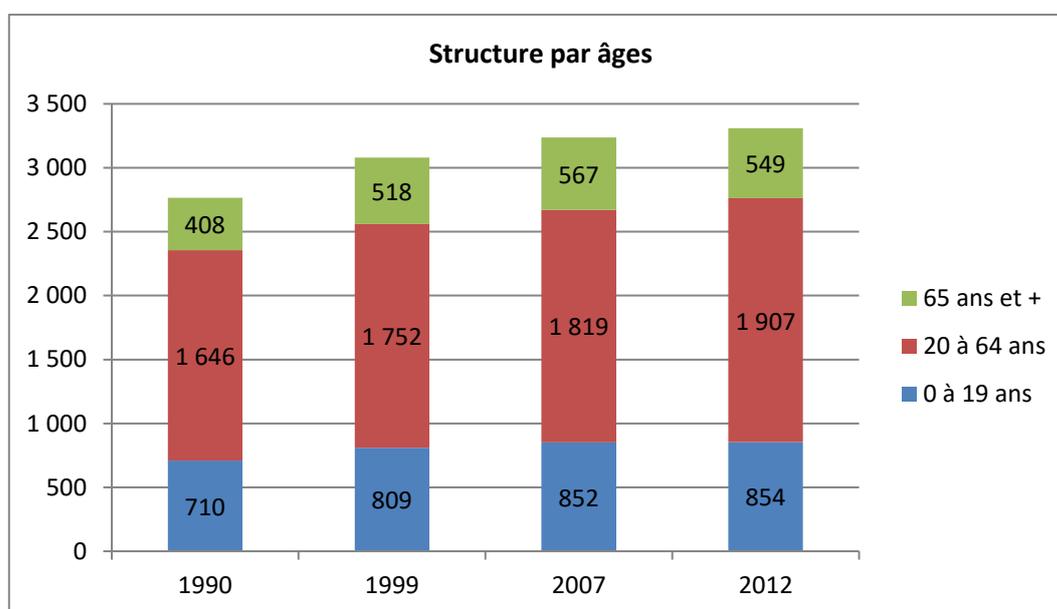
- Un excédent des adultes de 35, et surtout 40 à 54 ans (adultes en activité et en âge d'accéder à la propriété, cf apports migratoires de 1990-99)
- Un déficit des adultes de 55 à 74 ans
- Une sur-représentation des personnes âgées de plus de 75 ans.

### ✚ Indice de vieillissement

En 2012, la commune présente un indice de vieillissement <sup>(1)</sup> de 0,64, soit une structure d'âge sensiblement plus jeune que celle de la CC (0,73), et du département (0,69).

	Indice de vieillissement en 2012
Commune de BUHL	0,64
CC de la Région de Guebwiller	0,73
Département du Haut-Rhin	0,69

### 1.2.2. Evolution de la structure par âge



Source : INSEE RGP 1999-2012- Exploitation principale

La répartition en 3 grandes classes d'âge a évolué de la façon suivante à BUHL de 1990 à 2012 :

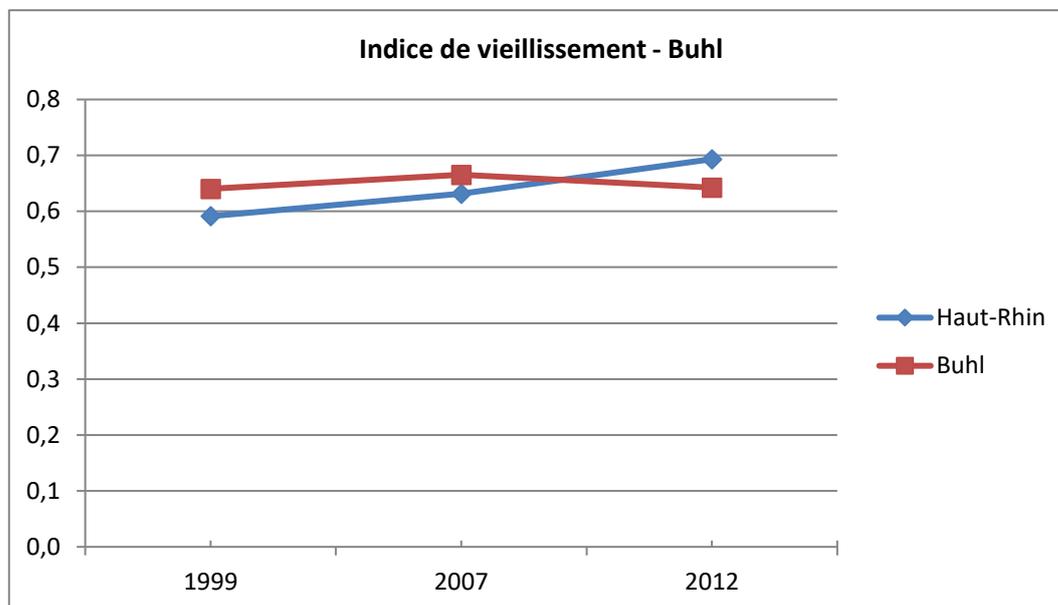
- La part des jeunes de moins de 20 ans est stable à 26 %, de 1990 à 2012 ;

<sup>(1)</sup> L'indice de vieillissement est le rapport entre la population de 65 ans ou plus, et les jeunes de moins de 20 ans. Ce rapport signifie qu'à BUHL en 2012, avec un indice de 0,64, l'on a 64 personnes de 65 ans et plus, pour 100 jeunes.

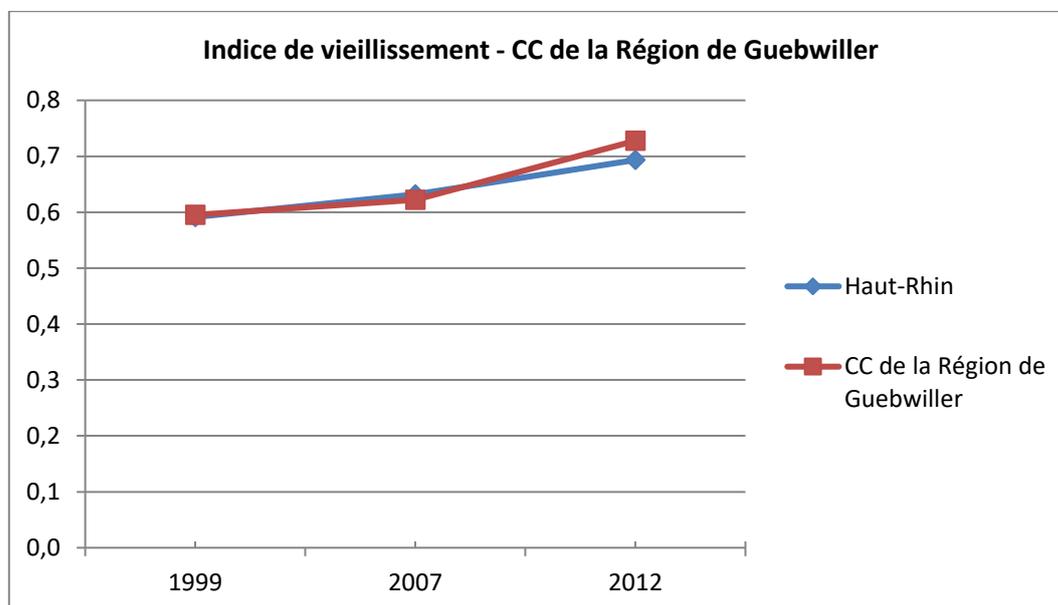
- Les tranches d'âge médianes 20-64 ans oscillent entre 56 et 60 % de la population, avec une diminution de cette part de 1990 à 2007 (de 60 à 56 % soit -4 points), et une augmentation ensuite (de 56 à 58 % soit + 2 points) ;
- Les personnes de 65 ans et plus représentent de 15 à 18 % de l'ensemble, avec à l'inverse des classes précédentes une augmentation de 1990 à 2007 (de 15 à 18 % soit +3 points), et une baisse ensuite (-1,5 points de 2007 à 2012).

Il en résulte une augmentation de l'indice de vieillissement jusqu'en 2007 (0,64 en 1999, 0,67 en 2007), puis une diminution de 2007 à 2012 (0,64 en 2012), essentiellement en raison de l'augmentation récente des tranches d'âge médianes, et corollairement de la baisse des tranches d'âge plus élevées.

Ainsi pour la première fois en 2012, la commune présente un indice de vieillissement inférieur à l'indice départemental.



L'indice de vieillissement de la population de la CC est quant à lui en augmentation constante, en raison d'une baisse régulière de la part des jeunes et à l'inverse un accroissement de la part des 65 ans et plus.



## 2. Les ménages et le logement

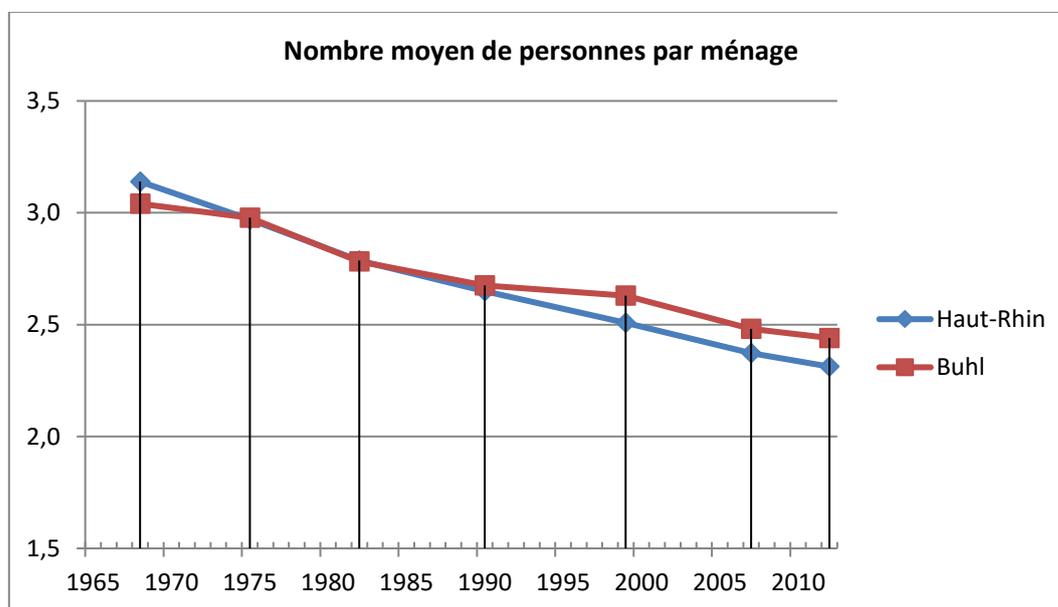
### 2.1. Evolution de la taille des ménages

L'évolution des ménages (nombre et type) conditionne les besoins en matière d'habitat.

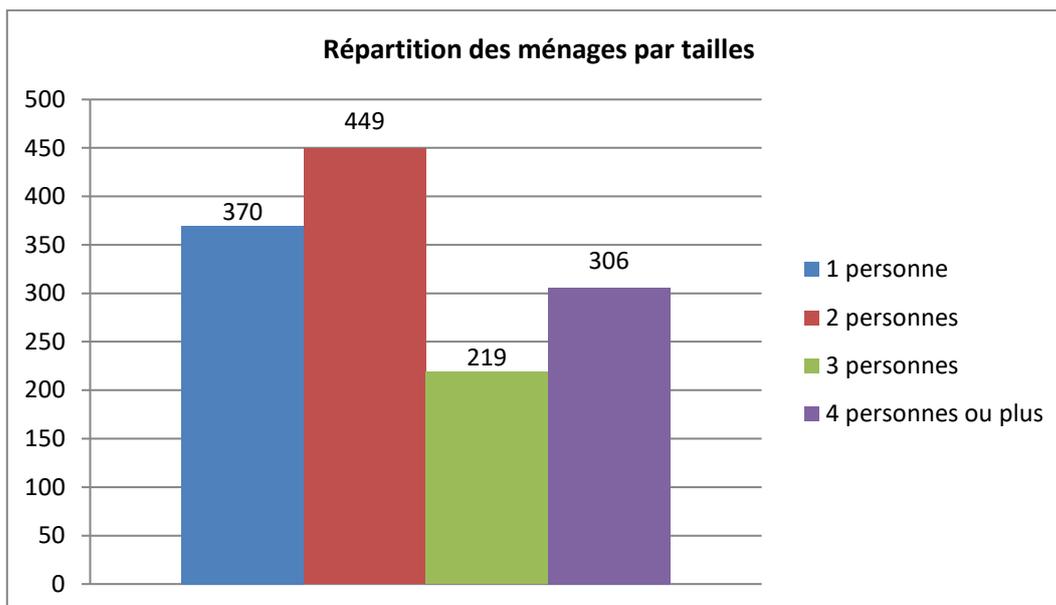
Alors que la population de BUHL augmentait de 23,8 % entre 1982 et 2012, le nombre de ménages, donc également de résidences principales augmentait lui de plus de près de 40 %.

Ce phénomène, qui n'est pas spécifique à BUHL, conduit à une réduction de la taille des ménages.

C'est l'effet combiné de l'augmentation des familles monoparentales, de la réduction du nombre d'enfants et de l'allongement de la vie qui réduit la taille des ménages : comme dans l'ensemble du département, le nombre moyen de personnes par ménage diminue, passant à BUHL de 3,04 personnes en 1968 à 2,44 personnes en 2012.



Source : INSEE RGP 2012 - Séries historiques

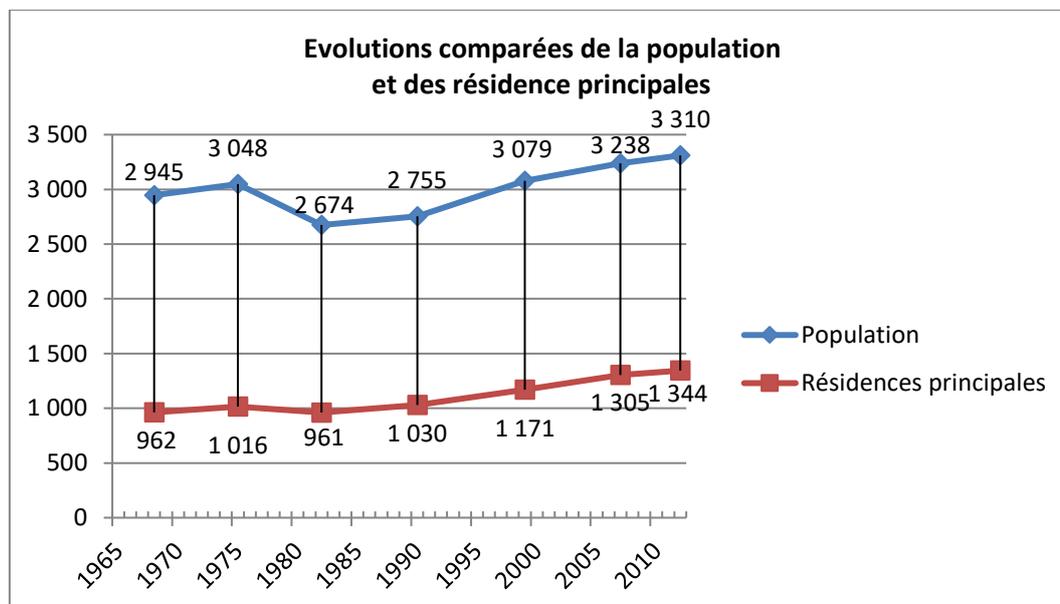


Source : INSEE RGP 2012 - Exploitation complémentaire

Le graphique ci-dessus vient appuyer les observations précédentes, en soulignant la forte représentation des petits ménages, et notamment ceux de 2 personnes, qui représentent à eux seuls un tiers des ménages de la commune (CC : 34 %).

Les ménages de 1 et 2 personnes constituent ensemble 61 % des ménages de BUHL (CC : 64,5 %).

## 2.2. Le parc de logements



Source : INSEE RGP 2012 - Séries historiques

L'évolution comparée de la population et des résidences principales confirme la tendance au desserrement des ménages, qui est une réalité sensible dans la commune, avec une progression du nombre d'habitants moins rapide que celle des résidences principales (pour rappel de 1982 à 2011, + 23,8 % pour + 39,8 %).

### **Evolution du parc de logements et sa composition**

	<b>Nombre de logements</b>	<b>Résidences principales</b>	<b>Résidence secondaires</b>	<b>Logements vacants</b>
1968	1 080	962	26	92
1975	1 136	1 016	27	93
1982	1 087	961	17	109
1990	1 125	1 030	28	67
1999	1 227	1 170	15	42
2007	1 429	1 305	13	110
2012	1 508	1 344	23	140

*Source : INSEE RGP 1968-2012 - Exploitation principale*

En 2012, sont recensés à BUHL, 1 508 logements, dont 1 344 résidences principales, 23 résidences secondaires, et 140 logements vacants.

Le taux de résidences secondaires est de 1,5 %, celui des logements vacants de 9,3 % (département 8,7 %, CC 7,5 %, Guebwiller 7,7 %).

Après avoir connu déjà un niveau élevé de 1968 à 1982, le nombre de logements vacants avait chuté en 1990 et 1999.

Depuis 1999, le nombre de logements vacants a triplé dans la commune, affichant en 2012 un taux nettement plus élevé que celui des territoires de comparaison.

### **Nombre de pièces en fonction du type de logement**

	<b>1 pièce</b>	<b>2 pièces</b>	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces ou plus</b>	<b>Total général</b>
Maison	1	14	82	245	633	976
Appartement	0	78	271	118	61	527
Autre	1	3	0	0	1	5
<b>Total général</b>	<b>2</b>	<b>95</b>	<b>352</b>	<b>363</b>	<b>695</b>	<b>1 508</b>

*Source : INSEE RGP 2012 - Exploitation complémentaire*

L'habitat de BUHL est composé à 64,7 % de maisons individuelles, et à 34,9 % d'appartements.

De cette configuration, résulte logiquement une prédominance des logements spacieux, comportant 5 pièces ou plus. Ces derniers représentent à eux seuls 46,1 % du parc, et concernent à 91 % des maisons.

Les 4 pièces représentent 24,1 % du parc, les 3 pièces 23,3 %.

Les appartements sont naturellement plus nombreux à partir des 3 pièces et en-dessous.

### **Année de construction des logements en fonction du type**

	Avant 1946	1946 à 1990	1991 à 2008	Total général
Maison	363	384	221	968
Appartement	212	218	94	524
Autre	3	1	1	5
<b>Total général</b>	<b>578</b>	<b>603</b>	<b>316</b>	<b>1497</b>

Source : INSEE RGP 2012- Exploitation complémentaire

Si l'essentiel du parc de logements de BUHL a été construit entre 1946 et 1990 (40,3 %), la part du parc ancien datant d'avant 1946, avec 38,6 % de l'ensemble, est loin d'être négligeable (Guebwiller, 35 %, CC 34,8 %).

Le parc récent 1991-2008 représente 21,1 %, taux similaire à celui de la CC (21,2 %).

La construction d'appartements a constitué plus de 36 % des constructions de logements avant 1946, comme de 1946 à 1990. Sur la période récente cette proportion est de 29,7 %, laissant ainsi la plus large part au développement pavillonnaire.

L'essor du parc collectif avant 1946 est inhérent au développement industriel de la commune dès le 19<sup>ème</sup> siècle (logements collectifs pour les ouvriers de l'industrie textile).

En 2012, le collectif représente 35 % du parc (CC 41,1 %).

### **Statut d'occupation des résidences principales en 2012**

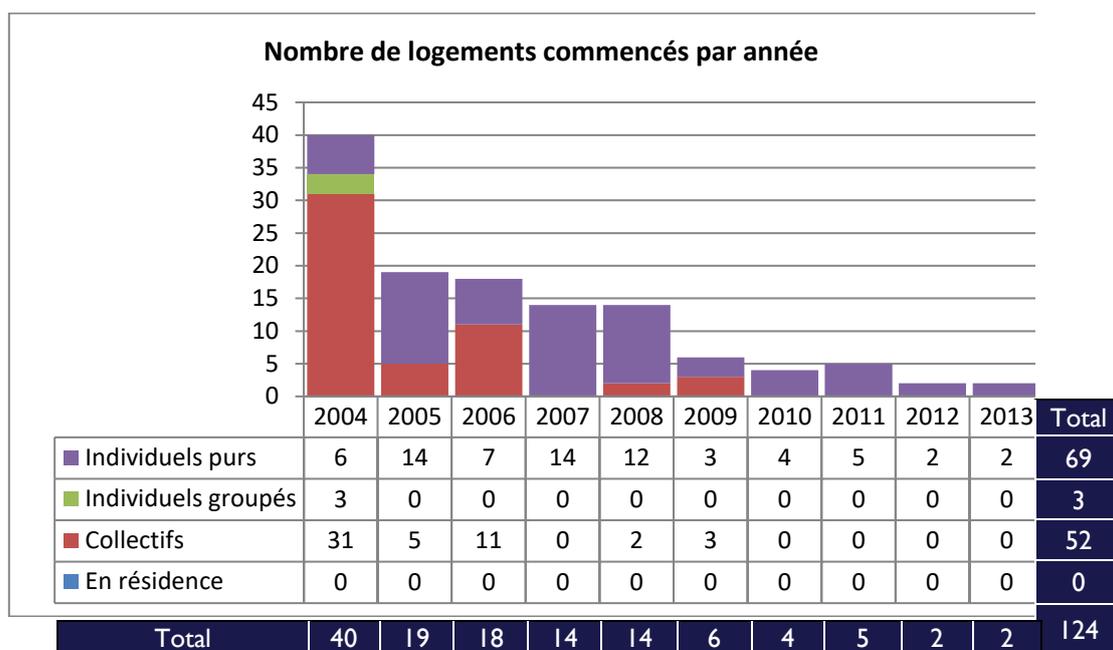
	Prop.	Prop. %	Loc.	Loc. %	dont locataire HLM	HLM %	Logé grat.	Grat. %	Ensemble rési. princ.
Commune de BUHL	851	63,3%	458	34,1%	212	15,8%	36	2,7%	1 344
Com.Co. de la Région de Guebwiller (périmètre 2014)	10 143	61,9%	5 889	35,9%	2 527	15,4%	365	2,2%	16 396
Canton de Guebwiller (périmètre 2015)	9 423	60,9%	5 704	36,9%	2 469	16,0%	342	2,2%	15 469
SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètre 2014)	20 778	66,7%	9 607	30,8%	3 487	11,2%	758	2,4%	31 143
Département du Haut-Rhin	193 745	60,7%	119 011	37,3%	42 302	13,2%	6 661	2,1%	319 417

Source : INSEE RGP 2012 - Exploitation principale

Le parc de BUHL est occupé à 63,3 % par des propriétaires, et à 34,1 % par des locataires (pour rappel, 35 % de logements collectifs).

15,8 % des occupants du parc résident en HLM, soit un taux conforme à celui de la CC (15,4 %), et très inférieur à celui de Guebwiller (31 %), la Ville Centre concentrant logiquement la plus grande part du parc social.  
 Dans le territoire du SCoT, le taux de logements HLM n'est que de 11 %.

**La construction neuve : 124 logements commencés de 2004 à 2013, produits à 85 % avant 2009**



Source: MEDDE Sit@del2

Sur la période 2004-2013, le nombre de logements commencés a atteint 124 unités, soit un rythme moyen de 12 à 13 logements neufs par an.

Sur l'ensemble des 124 logements commencés au cours de cette période, 55,6 % sont des logements individuels et 41,9 % des collectifs, la part de l'individuel groupé étant insignifiante. Il faut donc souligner une part importante de logements collectifs dans la construction neuve.

Depuis 2004, année marquée par une forte production, le nombre de logements neufs est en chute libre. A l'instar de l'ensemble du département et plus généralement de la France, la production immobilière, déjà en perte de vitesse après 2004, a connu une récession encore accentuée après 2008. Le rythme moyen de 12 à 13 logements neufs par an dépose ainsi beaucoup sur la production plus soutenue des années 2004-2008 (21 logements par an), les années suivantes 2009-2013 ne produisant plus que 3 à 4 logements par an en moyenne.

### **2.3. Le logement, enjeux locaux : les petits logements, les logements vacants, les friches**

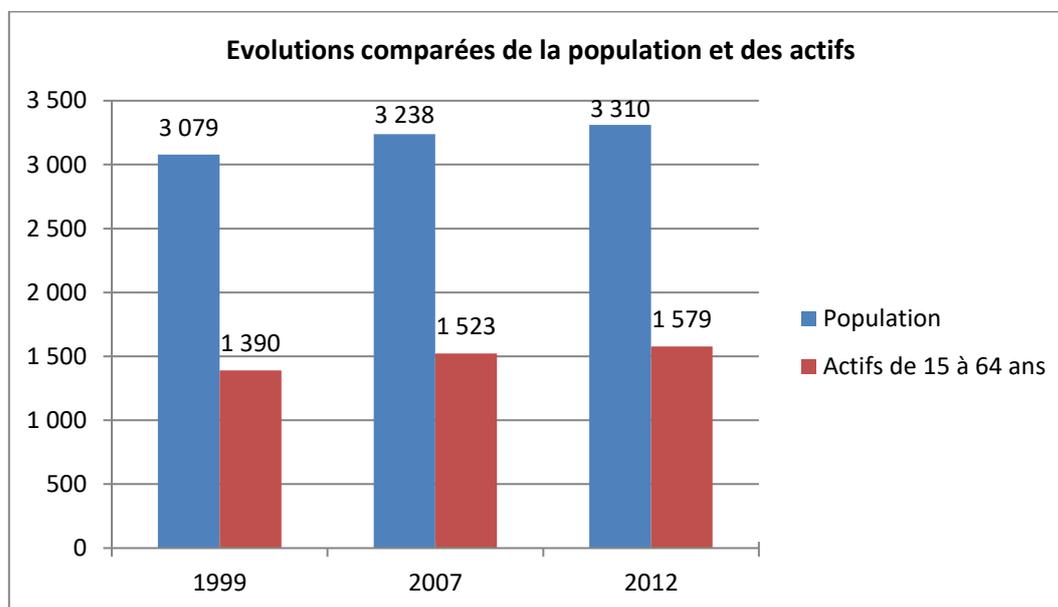
Le Plan Départemental de l'Habitat du Haut-Rhin mentionne les enjeux suivants en termes de logement, concernant l'ensemble du Territoire de Rouffach-Guebwiller :

- Le maintien de l'attractivité résidentielle du secteur par une offre diversifiée en logements (notamment développement de l'offre en petits logements) en réponse aux besoins et capacités financières des ménages,
- Le maintien et la diffusion dans un plus grand nombre de communes d'une offre locative à loyers accessibles, notamment à destination des jeunes ménages,
- La maîtrise de la pression foncière dans un contexte où le niveau élevé des prix (notamment dans le vignoble) peut nuire aux itinéraires résidentiels, et notamment à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages.

Enfin, une attention particulière sera portée à BUHL en direction d'une optimisation du potentiel bâti et foncier existant, dans une commune concernée tout à la fois par un taux de vacance élevé, et la présence de plusieurs friches industrielles importantes.

### 3. Les actifs au lieu de résidence

#### 3.1. Population active résidente : 1 579 actifs en 2012

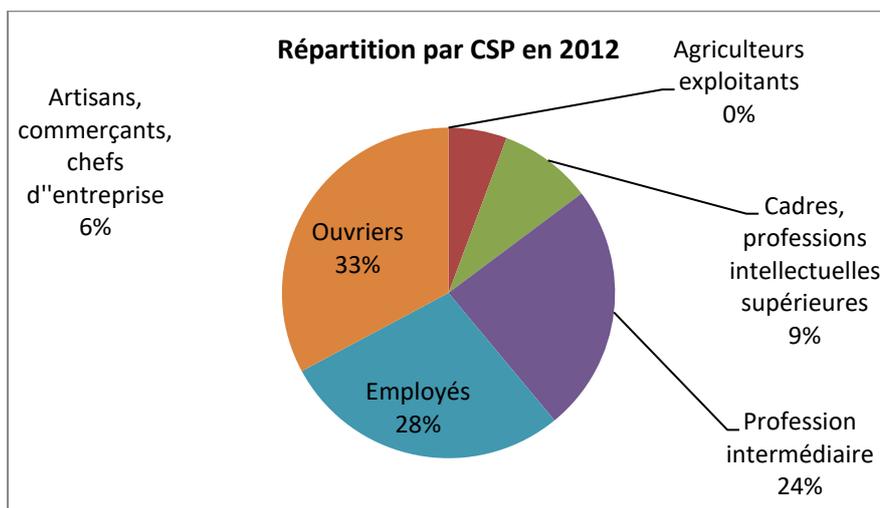
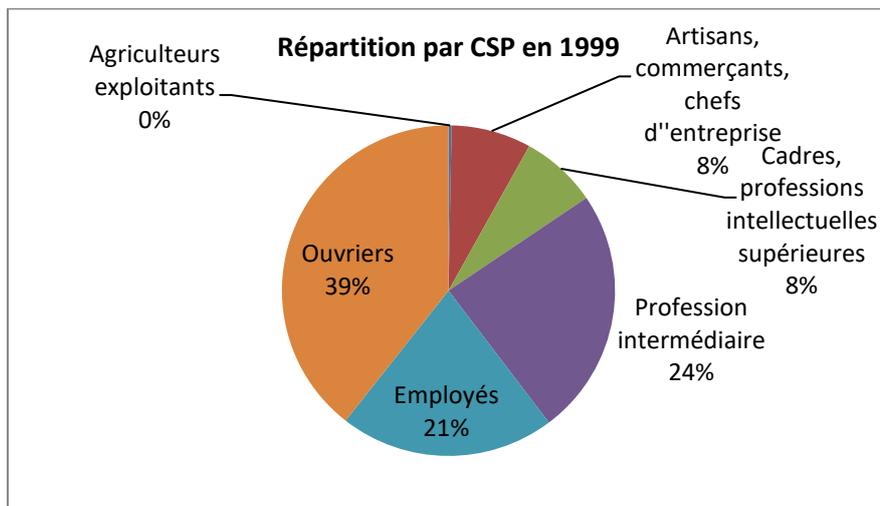


*Source : INSEE RP 2012 - Exploitation principale*

La commune compte 1 579 actifs en 2012, avec un accroissement plus rapide pour cette population active, que pour la population totale (+ 13,6 % de 1999 à 2012, contre + 7,5 % pour l'ensemble).

La part de la population active est de 47,7 % en 2012, en augmentation régulière (45,1 % en 1999) (département 48 %, CC 48,1 %, Guebwiller 46,5 %, en 2012).

### 3.2. Répartition socio-professionnelle de la population active



Source: INSEE RGP 1999-2012 - Exploitation complémentaire

En 2012, les ouvriers représentent la plus grande part de la population active (33 %), suivis à égalité des employés et des professions intermédiaires (28 % et 24 %).

Ensemble, ces trois catégories concernent 85 % des actifs.

Le poids des ouvriers a diminué entre 1999 et 2012 (recul de 6 points), essentiellement au profit des employés (+ 7 points).

Ce mouvement en direction d'une tertiarisation de la population active est une tendance lourde aujourd'hui et n'est pas propre à BUHL. Cependant le déclin des activités industrielles traditionnelles dans tout le secteur de Guebwiller contribue ici à une accentuation du processus.

### 3.3. Le chômage : 11,6 % en 2012

	1999	2007	2012
Nombre de chômeurs	99	158	183
Taux de chômage (au sens du RP)	7,1%	10,4%	11,6%
Taux de chômage des hommes	4,7%	7,5%	9,7%
Taux de chômage des femmes	10,2%	13,6%	13,7%
Part des femmes parmi les chômeurs	63,6%	61,5%	55,8%

Source : INSEE RGP 2012 - Exploitation principale

En valeurs absolues le nombre de chômeurs s'est accru de près de 85 % dans la commune, de 1999 à 2012, tandis que le taux de chômage progressait de 4,5 points pour atteindre 11,6 %.

Le taux de chômage à BUHL reste cependant inférieur à celui des territoires de comparaison (CC 12,4 % ; Guebwiller 19,2 % ; département 13,4 %).

La part des femmes parmi les chômeurs a diminué, d'où une progression moins importante du taux de chômage féminin (+ 3,2 points depuis 1999 avec une stabilité depuis 2007), que du taux de chômage masculin (+ 5 points). Malgré tout, le taux de chômage des femmes reste nettement plus élevé que celui des hommes.

### 3.4. Lieux de travail des actifs de la commune

	1999	2007	2012
dans la commune de résidence	238	237	231
situé dans le département de résidence	995	1 064	1 092
situé dans un autre département de la région de résidence	12	11	23
situé dans une autre région en France métropolitaine	8	15	24
situé à l'étranger	40	42	35
Population active occupée totale	1 293	1 369	1 405

Source : INSEE RGP 2012 - Exploitation principale

➤ Situation en 2012

En 2012, sur les 1 405 actifs occupés recensés à BUHL, 231 soit 16,4 % occupent un emploi dans la commune.

77,7 % se rendent dans une autre commune du Haut-Rhin ; les autres flux sont très minoritaires, y compris celui des frontaliers (1,6 % vers le Bas-Rhin, 1,7 % vers une autre région, et 2,5 % vers l'étranger, Suisse quasi exclusivement).

Parmi les flux vers une autre commune du Haut-Rhin, Guebwiller arrive en tête (plus de 210 actifs, 15 %), suivie de Mulhouse (11 %), Soultz (6 %), puis Colmar (4 %). Les flux suivants concernent les bourgs proches comme Rouffach, Issenheim, Cernay.

Si l'on inclut BUHL, 40 % des actifs de la commune travaillent dans une des communes de l'agglomération Guebwiller-Soultz-Issenheim-BUHL. Enfin, 36 % exercent leur activité dans l'aire du SCoT.

➤ Evolution 1999-2012

La part des actifs travaillant sur place dans la commune a diminué, conformément à une tendance générale en faveur du développement de la mobilité.

Mais à BUHL cette diminution est contenue et très progressive (18,4 % d'actifs sur place en 1999, 17,3 % en 2007, 16,4 % en 2012).

Dans le même temps, la part des actifs travaillant dans une autre commune du Haut-Rhin a très légèrement augmenté (+ 0,8 point de 1999 à 2012).

La part des frontaliers a connu quant à elle un léger tassement, passant de 3 % en 1999 et 2007, à 2,5 % en 2012.

Dans l'ensemble c'est donc d'abord une stabilité qui se dégage depuis 1999.

## 4. L'emploi au lieu de travail : 545 emplois en 2012

### 4.1. Provenance des actifs travaillant dans la commune

Sont recensés 546 actifs au lieu de travail, en 2012.

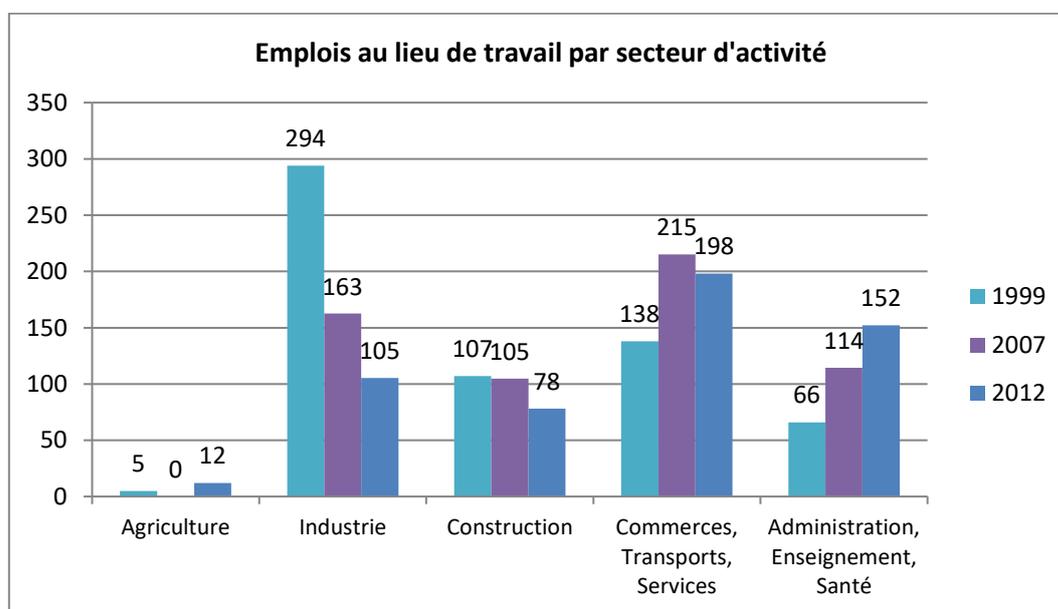
Parmi eux, 288 soit 53 % résident dans la commune, et 47 % viennent de l'extérieur.

Les 3 premiers flux d'entrée concernent les 3 communes de Soultz, Guebwiller, et Lautenbach-Zell, loin devant les flux suivants.

Ces 3 communes fournissent ensemble 34 % des flux entrants.

### 4.2. Evolution des emplois, globale et par branche : la chute des emplois industriels

#### Emploi



Source : INSEE RGP 2012 - Exploitation complémentaire

#### ➤ Evolution globale

L'INSEE recense 545 emplois sur place en 2012, dont par ordre décroissant :

- 36,3 % dans le secteur des commerces/transports et services,
- 27,9 % dans l'administration/enseignement/santé,
- 19,3 % dans l'industrie,
- 14,3 % dans la construction,
- 2,2 % dans l'agriculture.

Globalement, le nombre total d'emplois subit un tassement depuis 1999 (610 emplois en 1999, 597 en 2007, 545 en 2012, soit -10,6 %).

L'indice de concentration de l'emploi <sup>(1)</sup> s'est en effet affaïssé de 1999 à 2007.

Indice de concentration de l'emploi de BUHL	
1999	46
2007	37
2012	37

La commune offre ainsi en 2012, 37 emplois pour 100 actifs résidents et présente donc un profil nettement "résidentiel" (par opposition au profil "pourvoyeur d'emplois" de Guebwiller avec un indice de 106).

La CC présente un indice de 68 en 2012.

Plus encore que dans l'évolution quantitative, c'est dans la composition des emplois offerts que se sont produits à BUHL les principaux changements.

#### ➤ Evolution par branche

Par branche en effet, l'évolution la plus marquante est constituée par la chute des emplois industriels qui ont presque été divisés par 3, et dont la part est passée de 48 % à 19 % de 1999 à 2012 (- 189 emplois en 13 ans).

Le secteur de la construction chute aussi (- 27 %), tandis qu'augmentent de façon significative les emplois dans les commerces/transports/services et plus encore dans l'administration/enseignement/santé (+ 130 % ou x 2,3).

Ces évolutions se retrouvent en partie au niveau de la Communauté de Communes, comme de la ville de Guebwiller.

L'emploi industriel chute aussi mais moins sévèrement qu'à BUHL et l'accroissement dans le secteur tertiaire et des services n'est pas aussi probant.

A BUHL, l'ouverture récente du nouveau collège est sans aucun doute à l'origine de l'essor des emplois administratifs et d'enseignement.

### 4.3. Le secteur agricole

	1988	2000	2010
Orientation technico-économique de la commune	-	Polyculture et polyélevage	Viticulture (appellation et autre)
Nombre d'exploitations agricoles	6	5	5
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	5	5	5
Surface agricole utilisée (en ha)	31	41	18
Cheptel (en UGBTA)	32	43	23
Superficie en terres labourables (en ha)	nc	nc	nc
Superficie en cultures permanentes (en ha)	nc	2	nc
Superficie toujours en herbe (en ha)	30	38	nc

\*UGBTA : L'unité gros bétail alimentation totale (UGBTA) compare les animaux selon leur consommation totale, herbe, fourrage et concentrés (par exemple, une vache laitière = 1,45 UGBTA, une vache nourrice = 0,9 UGBTA, une truie-mère = 0,45 UGBTA). L'unité gros bétail "alimentation grossière" (UGBAG) les compare selon leur consommation en herbe et fourrage et ne concerne que les herbivores (par exemple, une vache laitière = 1 UGBAG, une vache nourrice = 0,85 UGBAG, une brebis = 0,15 UGBAG).

Source : RGA 2010 - Principaux résultats

<sup>(1)</sup> L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune, et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

L'agriculture est une activité marginale à BUHL, avec une SAU réduite à 18 ha en 2010, en herbe essentiellement, et seulement 5 exploitations agricoles ou viticoles.

La viticulture avait quasiment disparu avant 1988, puis est ré-apparue, grâce à des exploitants extérieurs.

La commune dispose d'un important patrimoine forestier, occupant la plus grande partie de son territoire (600 ha de forêt pour un ban de 880 ha ; 250 ha de forêt communale).

## 5. Equipements et services

A côté de la présence d'entreprises industrielles et artisanales, sont au service de la population un certain nombre de commerces et services de proximité, plus des équipements dont certains à rayonnement plus large, comme le collège.

### **Services, commerces et équipements recensés dans la commune en 2014**

	Nombre d'équipements
<b>Commerces et services de proximité</b>	
Banque, Caisse d'Epargne	1
Pompes funèbres	1
Bureau de poste	1
Réparation automobile et de matériel agricole	5
Ecole de conduite	1
Maçon	5
Plâtrier peintre	12
Menuisier, charpentier, serrurier	2
Plombier, couvreur, chauffagiste	2
Électricien	6
Entreprise générale du bâtiment	1
Coiffure	6
Restaurant	4
Agence immobilière	2
Blanchisserie-Teinturerie	1
Soins de beauté	2
Supérette	1
Épicerie	1
Boulangerie	1
Fleuriste	1
Taxi	1
Hôtel homologué	1
<b>Equipements scolaires</b>	
École maternelle	2
École élémentaire	1
Collège	1
<b>Santé/Social</b>	
Médecin omnipraticien	2
Chirurgien dentiste	2
Infirmier	5
Masseur kinésithérapeute	1
Orthophoniste	1
Pharmacie	1
Centre social	1
Résidence pour pers. Agées (8 logts)	1
<b>Equipements sportifs/Socio-culturels</b>	
Terrains de grands jeux	1
Salle ou terrain spécialisé (tennis)	1
Boucle de randonnée	1
Piste cyclable	1
Aires de jeux multisport	2
MJC	1
Salle de gymnastique et du "cercle"	1
Club-house	1

Source : INSEE BPE 2013

Pour ce qui est des équipements scolaires, l'école maternelle (Place du Marché) compte 119 élèves en 2015-2016.

**L'école élémentaire (Koechlin)** accueille quant à elle 204 élèves en 2015-2016.

S'ajoute **un accueil péri-scolaire** étendu à tous les enfants scolarisés dans la commune. Cet accueil fonctionne tous les jours d'école, avant et après la classe mais aussi pour le temps du repas de midi et les mercredis. La structure est ouverte à tous les enfants scolarisés de 3 à 12 ans et a lieu dans les locaux de l'accueil de loisirs "les p'tits potes": 8 rue de l'école. Les enfants sont encadrés par une équipe d'animateurs qualifiée.

Enfin, **le Multi-accueil** "Pomme de Reinettes" accueille les enfants de 10 semaines à 3 ans révolus, du lundi au vendredi de 7 h 30 à 18 h 30. La structure est agréée pour 40 places.

**Le collège du Hugstein** a ouvert à la rentrée 2009. Sa capacité d'accueil est de 600 élèves, pour des effectifs de 529 élèves pour l'année 2015-2016.

Le collège comprend des sections européennes, ainsi que des classes spécialisées ULIS et DIMA <sup>(1)</sup>

Son aire de recrutement s'étend sur les communes de Linthal, Lautenbach, Lautenbach-Zell, Murbach, BUHL, et la partie amont de Guebwiller (secteurs des écoles Storck et Freyhof).

En ce qui concerne les équipements sportifs et culturels, la commune a accès à deux terrains de football et deux terrains de tennis situés sur le territoire communal de Lautenbach, en prolongement de la zone de loisirs existante.

Sont aussi à la disposition des habitants une salle de gymnastique, la salle du "cercle" (spectacles dont le cycle "Connaissance du Monde") et une Maison des Jeunes et de la Culture.

Dans le domaine de l'énergie, l'espace info-énergie présent à Guebwiller assure plusieurs missions :

- Guider les particuliers pour une meilleure maîtrise des consommations énergétiques (chauffage, gestes simples, isolation, ventilation,...),
- Conseiller sur les projets d'énergies renouvelables (bois, solaire, éolien, hydraulique ...),
- Informer sur les aides financières selon le projet envisagé,
- Orienter vers des organismes compétents,
- Sensibiliser aux gestes responsables.

*Le bourg de BUHL est en réalité conurbé à un ensemble urbain couvrant les communes de la vallée plus celles de Guebwiller, Soultz, Issenheim à son débouché, ensemble qui concentre un nombre important de services, commerces et équipements complémentaires, dans un fonctionnement d'agglomération.*

---

<sup>(1)</sup> **ULIS** : les Unités Localisées pour l'Inclusion Scolaire permettent l'accueil, en collège ou lycée, d'un petit groupe d'élèves présentant un handicap de même type.

**DIMA** : Dispositif d'Initiation aux Métiers en Alternance. Depuis la rentrée 2008, ce dispositif remplace les classes préparatoires à l'apprentissage et permet aux collégiens âgés de 15 ans de découvrir un ou plusieurs métiers sous statut scolaire.

## 6. Les transports

### 6.1. Moyen de transport principal utilisé lors des déplacements domicile-travail

	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
Commune de BUHL	4%	4%	2%	87%	3%
Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (périmètre 2014)	4%	7%	3%	84%	3%
Canton de Guebwiller (périmètre 2015)	4 %	7%	3%	83%	3%
SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètre 2014)	4%	6%	3%	82%	4%
Département du Haut-Rhin	3%	7%	4%	78%	8%

Source : INSEE RGP 2012 - Exploitation complémentaire

La voiture est le moyen de transport privilégié au niveau de la commune, avec 87 % des déplacements, soit un taux supérieur à ceux de la Communauté de Communes, de l'aire du SCOT, canton ou département.

Le recours aux deux-roues, comme à la marche à pied ou au transport en commun, est moins répandu que dans les entités de référence.

### 6.2. Les infrastructures

#### ➤ Réseau ferré

La commune n'est pas desservie par une liaison ferrée. La gare la plus proche (environ 8 km) se trouve à Bollwiller sur la ligne SNCF Mulhouse – Strasbourg.

La question de la réouverture de la voie ferrée Bollwiller-Guebwiller est à nouveau posée aujourd'hui et fait l'objet d'une forte mobilisation de tous les acteurs locaux, qui militent pour que le projet ne soit pas retiré du Contrat de Plan Etat-Région 2014-2020, à l'heure où l'Etat cherche à réaliser des économies et vient de réduire sa contribution financière consacrée aux mobilités.

#### ➤ Transports en commun

La commune bénéficie du "transport à la demande" organisé par la Communauté de Communes (ComCombis).

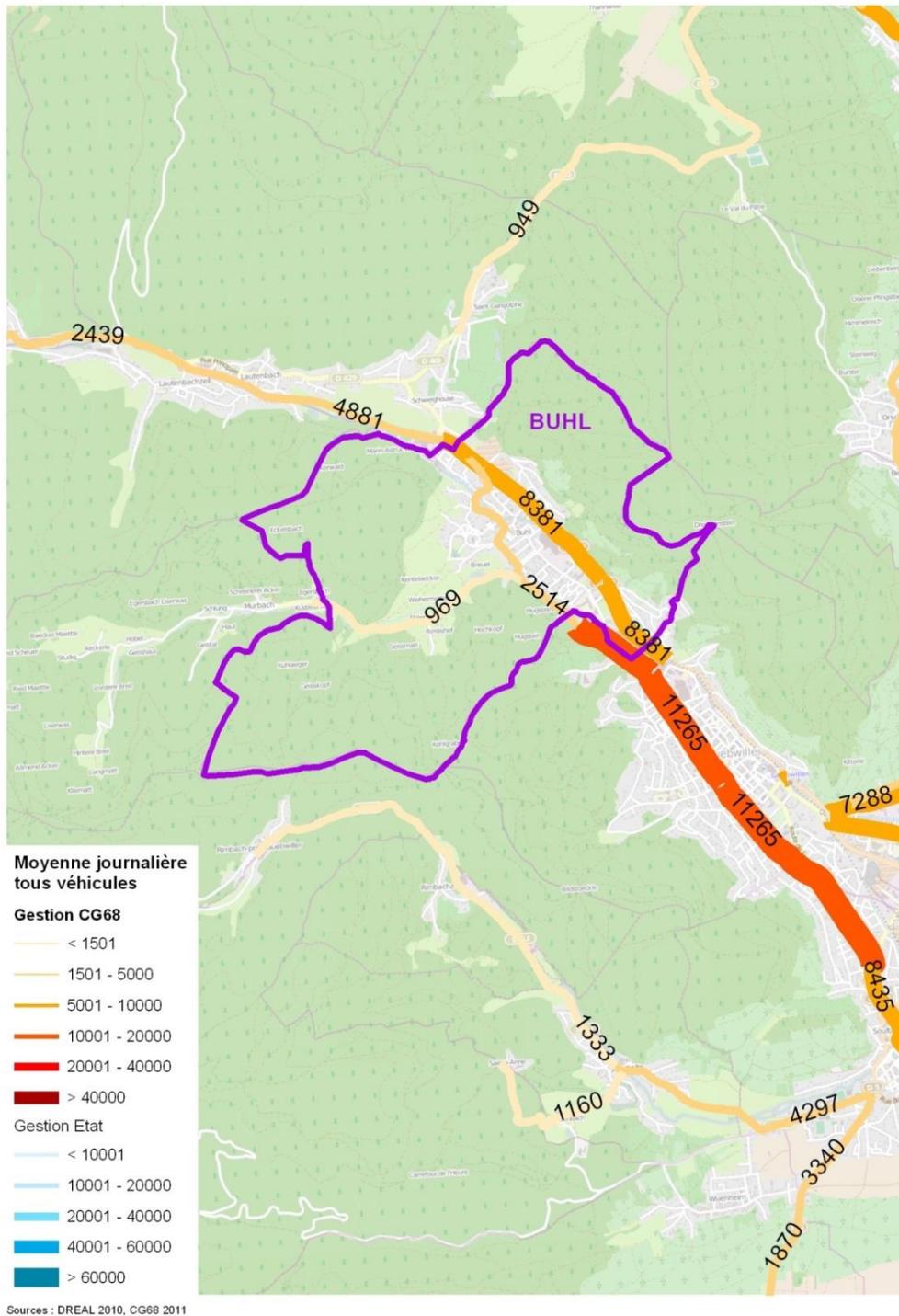
La ligne régulière n° 454 Mulhouse-Bollwiller-Guebwiller-Linthal, dessert BUHL toute l'année (Transdev et Soléa n° 54 pour la partie Bollwiller-Mulhouse). La ligne compte 3 arrêts à BUHL, avec 3 départs quotidiens en direction de Guebwiller, Bollwiller et Mulhouse et 3 en direction de Linthal.

La ligne 444 relie Guebwiller à Linthal et dessert 5 arrêts dans la commune.

➤ Le réseau et trafic routier

La commune est traversée par la RD 430 qui relie Guebwiller au fond de vallée et à la route des Crêtes, et supporte un trafic de plus de 8 000 véhicules/jour pour ce qui concerne le ban communal, avec une fréquentation plus intense en aval de BUHL.

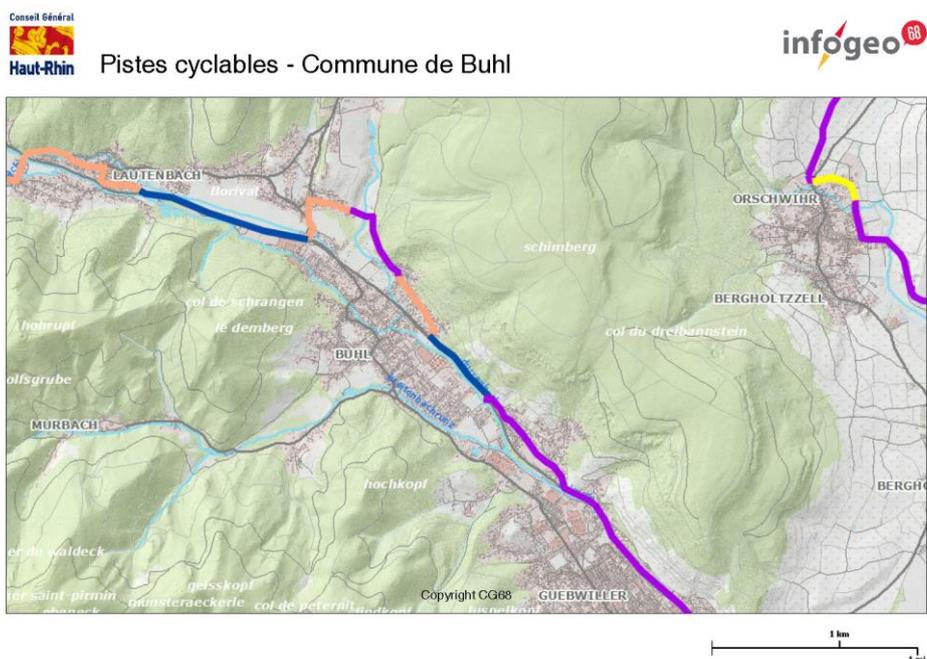
La partie agglomérée ancienne est desservie par la D429 (environ 2 500 véhicules/jour) et son réseau de voirie adjacent, et par la D40/2 qui assure la liaison entre le noyau villageois et le vallon de Murbach.



➤ Piste cyclable

Un itinéraire cyclable entre Guebwiller et Lautenbach dessert la commune (liaison depuis Fessenheim-Meyenheim, piste mixte, enrobé).

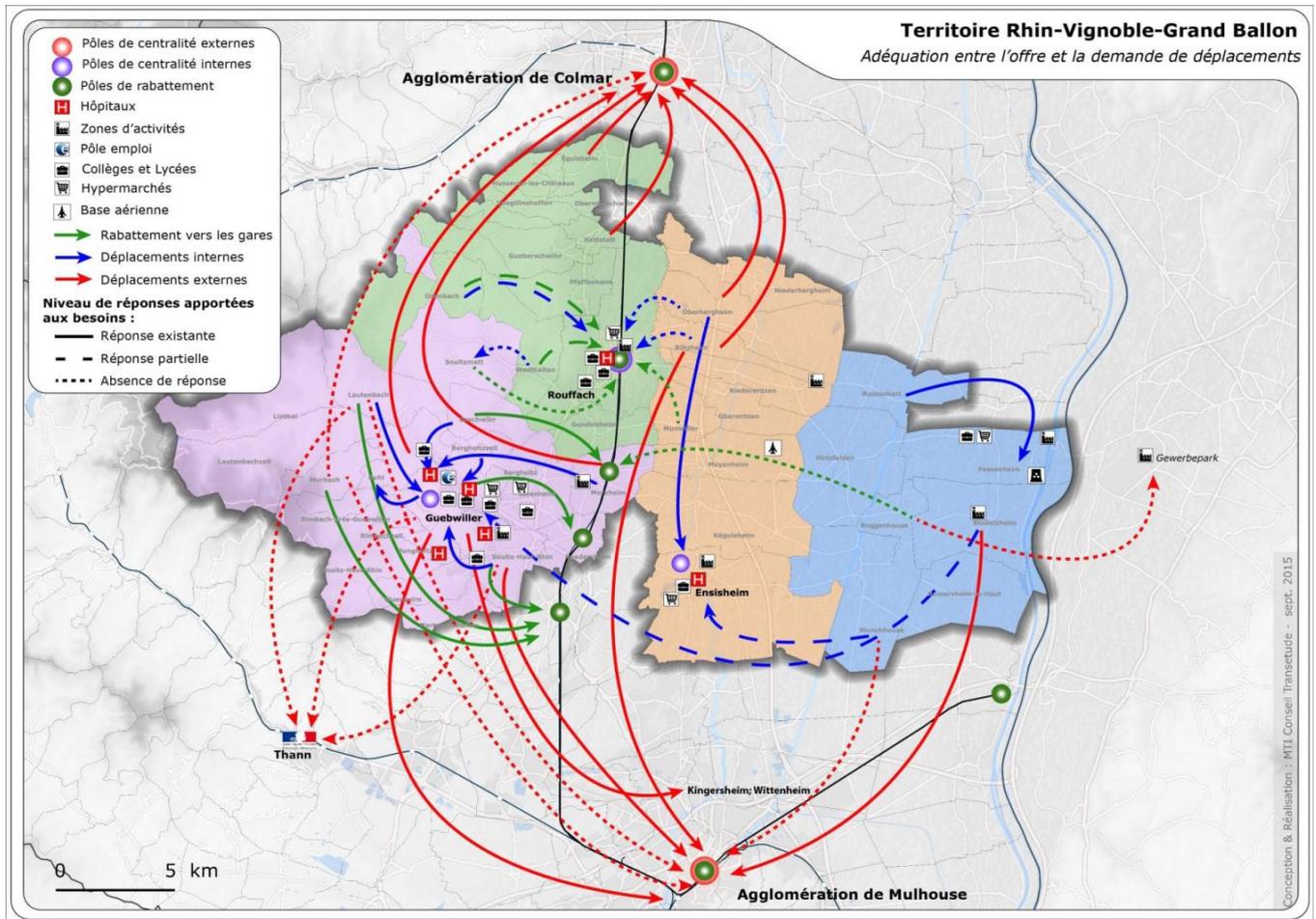
Des améliorations sont à apporter concernant la desserte du collège par les deux-roues, notamment au travers de la réalisation d'une piste en site propre.



Dans le cadre du SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon, un schéma de mobilité a été réalisé s'appuyant sur les grandes orientations suivantes :

- ❖ Coordonner l'offre et les acteurs de la mobilité sur le territoire Rhin-Vignoble-Grand Ballon ;
- ❖ Améliorer l'accessibilité aux gares ;
- ❖ Encourager la pratique des modes actifs pour les trajets de courte distance ;
- ❖ Améliorer le maillage des itinéraires cyclables ;
- ❖ Communiquer et informer sur les services de mobilité ;
- ❖ Développer des services de mobilité alternative.

Ces orientations se traduisent par toute une série d'actions concrètes programmées à court, moyen et long terme.



# **4.**

## **Bilan de l'application du P.O.S.**



## 1. Rappel des objectifs d'aménagement du P.O.S. approuvé

Le P.O.S. approuvé le 13 octobre 1999, a fait l'objet de deux procédures de modification approuvées successivement le 12 septembre 2005 et le 22 mars 2010.

Les objectifs du document d'urbanisme de niveau communal se partagent entre des objectifs urbains, économiques et des objectifs de protection.

- Promouvoir un développement urbain modéré, permettant à côté du parc locatif, de renforcer l'habitat individuel, facteur de stabilisation de la population ;
- Développer et diversifier les activités économiques et les services à la population en favorisant notamment l'implantation d'un collège destiné à renforcer le potentiel d'accueil scolaire dans l'agglomération de Guebwiller ;
- Préserver les caractéristiques du centre urbain ancien ;
- Prendre en compte la contrainte routière (RD 430) dans le développement de l'agglomération ;
- Promouvoir une urbanisation cohérente et économe d'espace, participant aussi au désenclavement des quartiers existants ;
- Limiter les extensions urbaines sur les coteaux, notamment pour maintenir la prééminence du promontoire de l'église ;
- Valoriser le site de la rivière dans les contextes urbains et naturels ;
- Préserver la cohérence paysagère de BUHL par la protection d'une coulée naturelle accompagnant le Murbach jusqu'au droit du promontoire de l'église, élément clef du site ;
- Préserver les possibilités de développement du vignoble ;
- Préserver les massifs montagneux et protéger les boisements les plus caractéristiques.



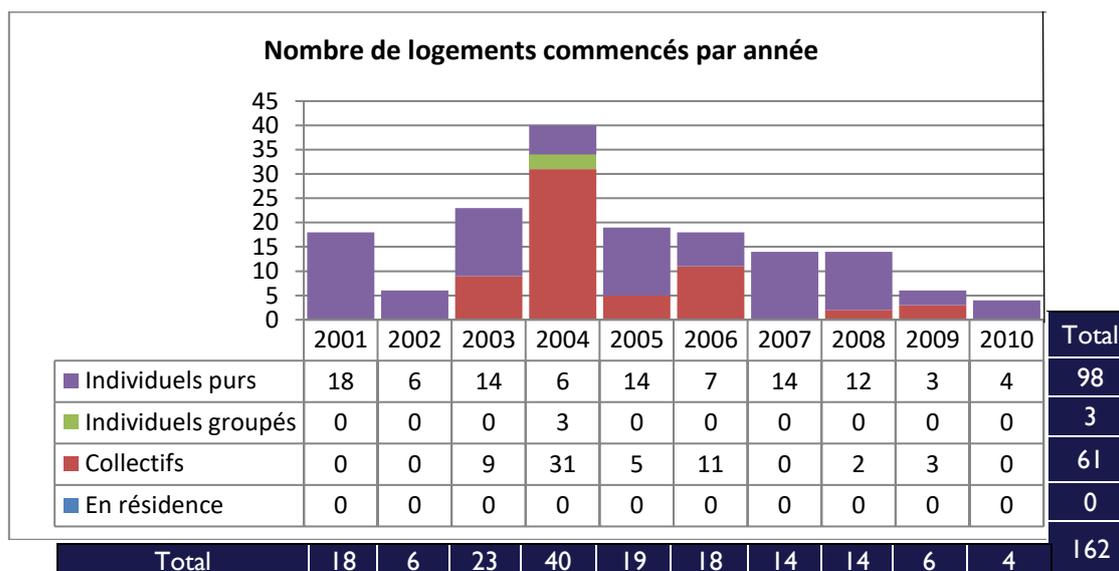
## 2. Le bilan des réalisations

### 2.1. Population et habitat

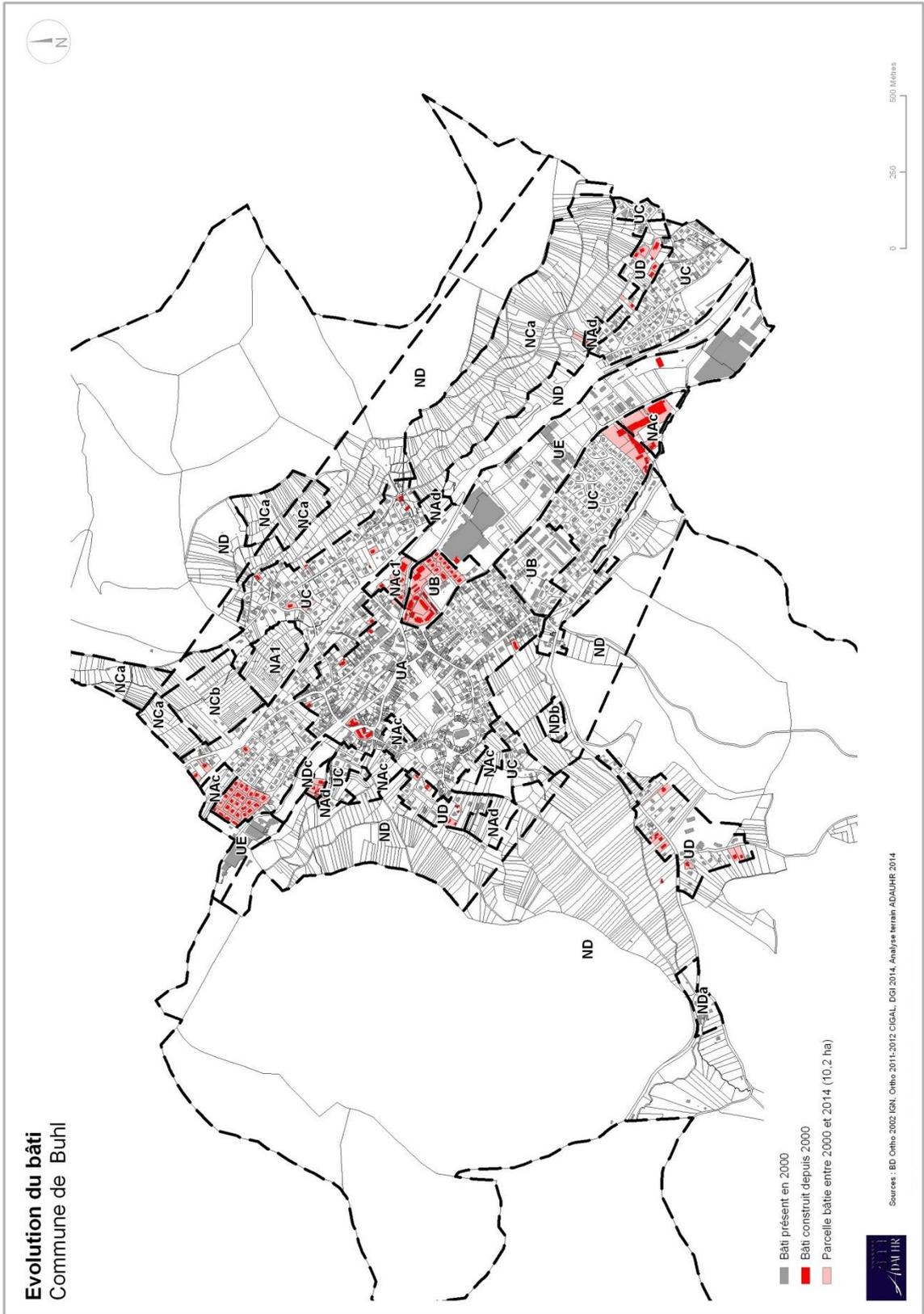
Avec une population municipale de 3 265 habitants en 2011 (dernier chiffre du recensement INSEE), la population locale, se situant à 3 079 habitants à la date d'approbation du POS, a connu une augmentation évaluée à environ 186 habitants entre 1999 et aujourd'hui, correspondant à une croissance de l'ordre de 6,04 %. Cette croissance lente, régulière et continue se poursuit depuis 1982.

L'analyse de l'évolution de la construction dans la période d'application du P.O.S. de fin 1999 à 2014 fait apparaître la réalisation de 149 logements environ, soit une croissance de plus de 12 % du nombre de résidences principales.

Cette situation illustre le phénomène déjà évoqué de croissance plus rapide de la construction par rapport à la population qui résulte de la décohabitation et de la diminution régulière de la taille des ménages (en nombre de personnes et non en surface). Cette évolution entraîne, sous la forme actuelle, une consommation d'espace toujours plus importante pour des gains de population en diminution.



Comme le montre le tableau ci-dessous, la commune a engagé une politique de développement de l'habitat collectif dans la période 2003 à 2006, venant équilibrer la croissance pavillonnaire qui reste, malgré tout largement dominante. De ce point de vue, l'objectif du POS misant sur l'habitat locatif et individuel a été atteint.



La diversification de l'habitat vers des formes intermédiaires (habitat individuel groupé, logements en bande) demeure très timide. On peut imaginer que ce type d'habitat connaîtra à l'avenir plus de succès, compte tenu de la raréfaction et du renchérissement du coût du foncier et du coût de la construction avec l'application des nouvelles normes RT 2012.

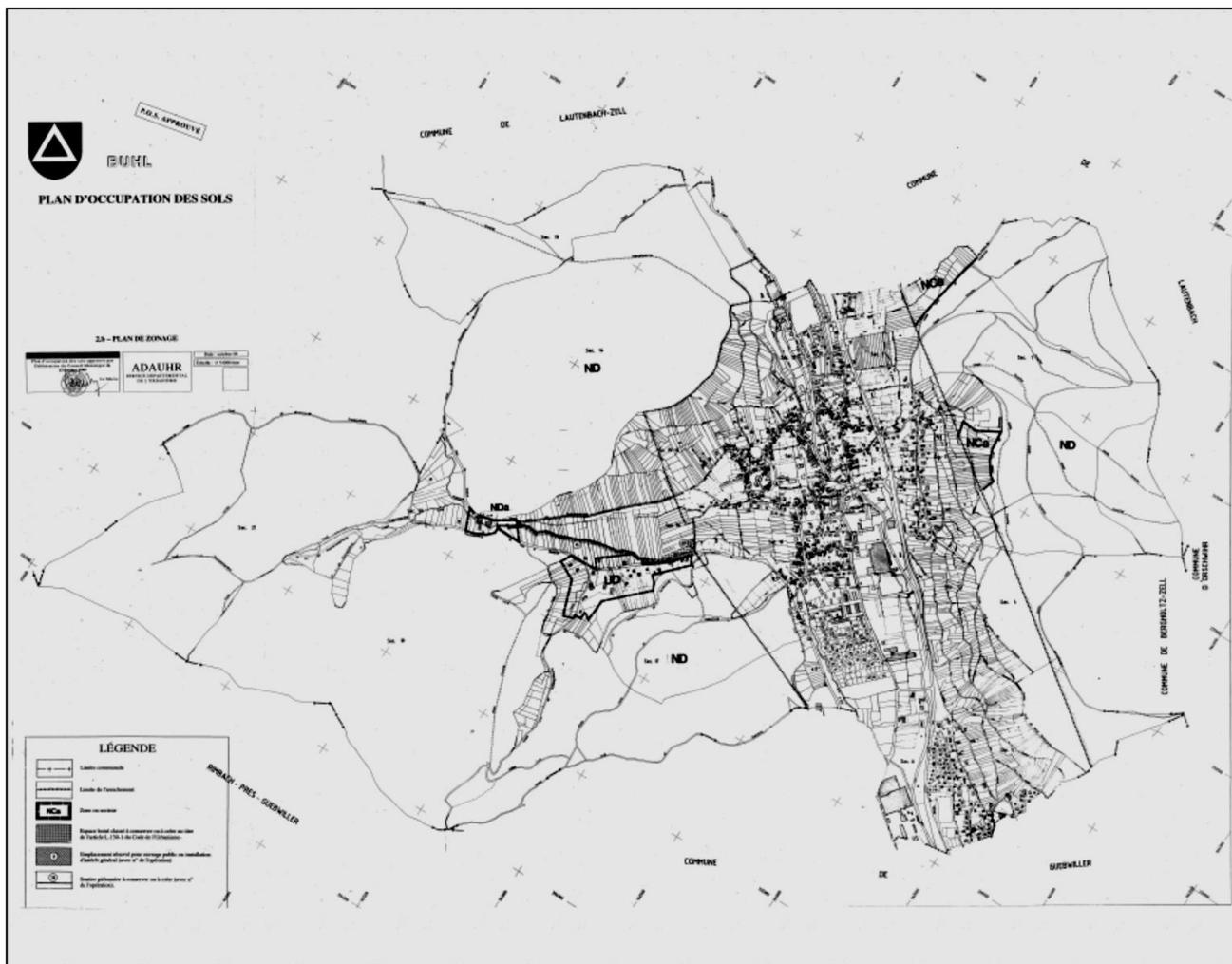
En outre, une part de plus en plus importante de la population souhaite bénéficier de formes d'habitat alternatives à la maison pavillonnaire individuelle.

## 2.2. Bilan foncier et de consommation d'espace

La mise en œuvre du P.O.S. a généré une consommation globale d'espace d'une superficie de l'ordre d'environ **10,60 ha**. Cette urbanisation réalisée dans le cadre d'opérations d'ensemble, notamment de lotissements, à caractère d'habitat, collectif et pavillonnaire. Mais l'application du P.O.S a également donné lieu à un développement de l'habitat pavillonnaire, sous la forme de projets individuels, de façon diffuse au sein des zones déjà urbanisées. Enfin, la construction du collège, auquel est associé de l'habitat, complète le bilan de la consommation d'espace. Il en ressort que le développement économique, par l'implantation de nouvelles activités, a été pratiquement inexistant sur toute cette période, alors que la zone UE à vocation économique couvre plus de 25 ha. Le climat général de crise et de stagnation depuis 2008 n'est pas étranger à cette situation.

Consommation d'espace en ha					
	Habitat	Collège	Activités économiques	Equipements	Total
Zone UA	<b>0,5</b>				<b>0,5</b>
Zone UB	<b>2,3</b>				<b>2,3</b>
Zone UC	<b>2,7</b>	<b>0,8</b>			<b>3,5</b>
Zone UD	<b>1,4</b>				<b>1,4</b>
Zone UE				<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
Secteur NAc		<b>1,3</b>			<b>1,3</b>
Secteur NAc1	<b>0,5</b>		<b>0,2</b>		<b>0,7</b>
Secteur NAd	<b>0,4</b>				<b>0,4</b>
Total	<b>7,8</b>	<b>2,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>	<b>10,6</b>

## Zonage P.O.S. ban communal



Cette croissance s'est effectuée par remplissage des différentes zones urbaines à 78 % et par la mise en œuvre des secteurs NAc, NAc1 et NAd à raison de 22 %.

Si l'on ramène le nombre de logements créés depuis 2001, soit 162 résidences principales, à la surface consommée par l'habitat, 7,80 ha, on obtient une densité moyenne de l'ordre de **21 logements à l'ha**. Ce chiffre résulte de l'équilibre apporté par le logement collectif (61 logements sur la période) face à l'habitat pavillonnaire.

Le potentiel total de développement du P.O.S. n'a de loin pas été exploité, dans la mesure où, sur les 15,85 ha, correspondant au cumul des surfaces des secteurs NA1, NAc1, NAc et NAd, seuls 2,4 ha, soit à peine 12%, ont été consommés. Il subsiste donc 13,45 ha de secteurs d'extension, traduisant une surestimation des besoins de la commune au moment de l'élaboration du P.O.S.

Compte tenu du gisement de croissance interne que représentent les 17 ha de friches et espaces interstitiels, la question du réexamen de ces surfaces en extension, au-delà de l'enveloppe urbaine, qui plus est sur des terrains à forte sensibilité paysagère, est posée.

### **2.3. Activités économiques et touristiques**

En dépit d'une zone économique, UE au P.O.S., couvrant plus de 25 ha en prolongement des sites industriels existants, le secteur de l'industrie et de la construction a connu un déclin substantiel que les quelques implantations d'entreprises récentes n'ont pu contrebalancer. La zone économique compte encore des possibilités d'accueil. C'est surtout le développement de l'activité tertiaire, avec notamment l'implantation du collège et les postes créés, qui a permis d'éviter une trop forte dégradation de l'emploi local, à savoir les emplois existants dans la commune, ne subissant ainsi qu'une faible érosion. Il n'en demeure pas moins que le taux de chômage est passé de 7,1 % à 11 % de 1999 à 2011 dans la période d'application du P.O.S.

L'appareil commercial présent a bien résisté malgré le déploiement des surfaces commerciales dans le reste de l'agglomération de Guebwiller-Soultz.

L'activité touristique reste le parent pauvre de l'activité économique, malgré la présence d'un acteur prestigieux, l'hostellerie Saint-Barnabé, et un cadre paysager et naturel grandiose. Il reste beaucoup à faire pour promouvoir le tourisme en tant qu'activité économique à part entière, susceptible de générer des richesses et de l'emploi, basée sur la mise en valeur des ressources locales, étant donné les potentialités existantes.

Même avec une superficie des espaces agricoles restreinte, 43 ha, soit 5 % du territoire communal, l'activité agricole reste présente au sein de la commune, avec 5 exploitations en 2000 et 2010 selon le recensement général de l'agriculture. Dans ces conditions, on peut estimer que le P.O.S. a pleinement joué son rôle de préservation du potentiel économique et agronomique que représentent les terres agricoles

### **2.4. Equipements**

Dans la durée d'application du P.O.S. plusieurs équipements structurants ont été réalisés, de niveau communal et intercommunal :

- le collège du Hugstein ;
- la déchèterie ;
- le multi accueil ;
- l'accueil périscolaire communal ;
- l'extension de l'école maternelle ;
- la salle multifonction ;
- la réhabilitation du club-house ;
- l'aire de stationnement à côté de l'église.

En revanche, plusieurs emplacements réservés ont été inscrits au bénéfice de la commune en vue de la réalisation de cheminements piétonniers, espaces verts qui n'ont pas vu le jour. Dans le cadre du P.L.U., une réflexion devra être menée dans la perspective de mise en œuvre de ce réseau de cheminements articulé avec un aménagement cyclable structurant à l'échelle de la vallée.

## **2.5. Environnement naturel et agricole**

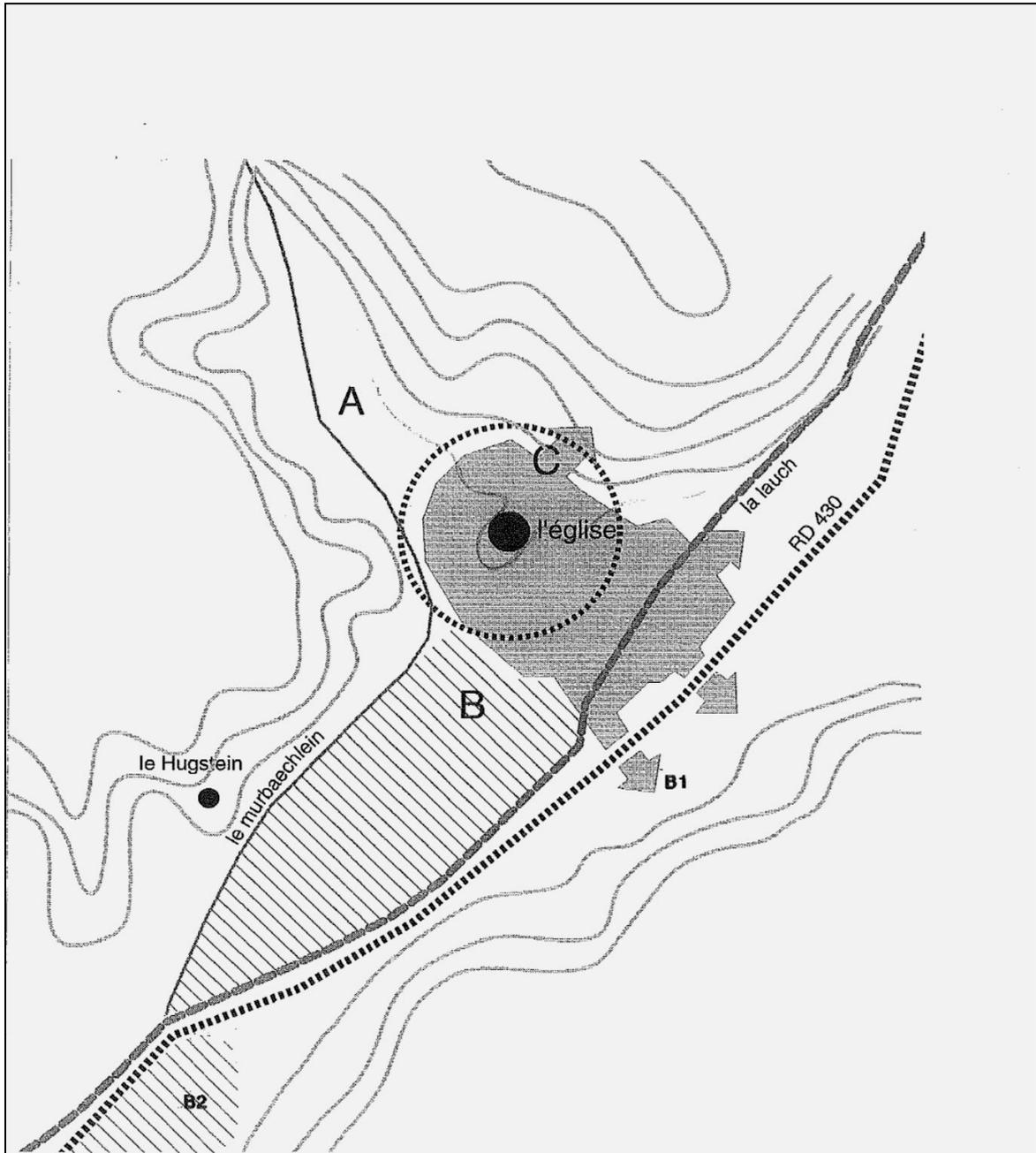
L'espace agricole se partage quasi exclusivement entre le vignoble, occupant le versant Nord de la vallée exposé au Sud, et les prairies. Il convient également de mentionner un secteur de jardins familiaux en bordure de la RD 430. Le P.O.S. affirme une volonté forte de protection du vignoble classé en secteur NCa rendu totalement inconstructible. Les limites de ce secteur se calent sur celles du périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée, incluant initialement des parcelles boisées destinés à être plantées en vigne. Ce classement a permis au vignoble de BUHL de s'étendre et a ainsi créé les conditions d'une dynamisation de la profession viticole locale.

En revanche, les prairies, occupant le versant et le fond de vallon du Murbach, ont été classées en zone ND à vocation d'espace naturel au même titre que les espaces boisés et non en zone NC à vocation agricole. Le P.O.S., par ce classement, a en quelque sorte entériné l'évolution de ces prairies vers la friche et la colonisation forestière.

Toutefois, cet espace de richesse agricole a été maintenu à l'écart de toute forme de mitage et a conservé son potentiel économique, biologique et agronomique. Il résiste encore à la progression des boisements et demeure un espace semi-ouvert.

La zone ND, la plus étendue des zones issues du P.O.S., couvre une superficie de 688 ha soit 77,8% des 879 ha du territoire communal. Ce classement a permis la préservation intégrale des milieux forestiers qui n'ont subi aucun bouleversement ou altération et qui s'inscrivent au sein d'espaces naturels de grande ampleur à l'échelle du massif des Vosges couvrant vallées, versants et sommets. Leur valeur du point de vue écologique est tel qu'ils ont été classés en site Natura 2000, Zone de Protection Spéciale des Hautes Vosges, en raison de la présence de 9 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire (Faucon pèlerin Bondrée apivore, Pic noir, Chouette de Tengmalm...), sur un périmètre de 23 931 hectares qui s'étend en partie sur le territoire de BUHL.

Dans ces conditions, on peut ainsi considérer que le P.O.S. a été un outil de maintien et de développement de la biodiversité.



## 2.6. Paysage

Le P.O.S. a identifié 3 grandes unités paysagères :

- Le vallon du Murbach qui conserve un caractère naturel affirmé et varié lié à l'alternance de bosquets, prairies et vergers et que le hameau du Rimlishof ne perturbe que modérément ;
- La vallée de la Lauch, ensemble plus vaste, plus complexe et plus ouvert, confronté à un risque d'uniformisation progressive par l'urbanisation du fond de vallée et de ses rebords ;
- Le site de l'église remarquable en tant que point d'appel visuel qui structure et organise le paysage à la jonction du vallon du Murbach et de la vallée de la Lauch ; l'urbanisation sur les pentes du Demberg fragilise toutefois la qualité du site.

L'unité et la cohérence paysagère de ces sites ont été conservées, du fait du caractère inconstructible des zones agricoles et naturelles, mais aussi parce que des secteurs d'urbanisation future, situés sur des versants sensibles, n'ont pas été mis en œuvre.

En conclusion, le P.O.S. a contribué à la mise en œuvre d'une politique volontariste en faveur du développement de l'habitat, assurant un niveau de vitalité à la commune et ce, malgré le contexte de déclin de l'activité industrielle. Cette politique s'est accompagnée d'une amélioration du niveau d'équipements et de services à la population, associée à la préservation globale du patrimoine naturel, agricole et paysager. En ce sens, on peut considérer que le P.O.S a globalement atteint ses objectifs, sauf en ce qui concerne le développement économique sur lequel il est plus difficile de peser.

En revanche, le développement du réseau des cheminements et liaisons douces, inscrit en emplacement réservé, n'a pas été réalisé.

Désormais se posent de nouveaux enjeux en ce qui concerne notamment :

- le devenir et le recyclage des friches industrielles dans une situation de limitation de la consommation d'espace imposée par les lois en vigueur ;
- la mise en place d'une véritable colonne vertébrale cyclable intercommunale ;
- le réexamen de certaines tendances à l'urbanisation induites par le P.O.S. ;
- la prise en compte du fonctionnement de la commune compte tenu de sa pleine intégration à une agglomération de 25 400 habitants ;
- le retour du train dans la vallée et ses conséquences.



**2<sup>ème</sup> partie**  
**Les choix d'aménagement retenus et les**  
**dispositions du P.L.U.**



# **1.**

## **Perspectives d'évolution et besoins recensés**



**SITE ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE**

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p><b>Environnement naturel et agricole</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Territoire communal figurant au sein du Florival, d'une grande richesse, présentant une diversité de milieux et un intérêt majeur au plan écologique.</li> <li>• Présence d'un site Natura 2000 ZPS Hautes Vosges Directive Oiseaux faisant l'objet d'un document d'objectifs.</li> <li>• Commune présentant de vastes ensembles naturels et forestiers, des espaces agricoles ouverts, des prairies et un vignoble participant à la qualité du cadre de vie.</li> <li>• Mise en place du GERPLAN et de mesures agri-environnementales.</li> <li>• Majorité des espaces boisés relevant de forêts publiques, d'où une maîtrise de leur gestion par la collectivité.</li> <li>• Adhésion de la commune aux brigades vertes.</li> <li>• Plan de gestion ONF forêt communale de 2009.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espace naturel, espace convoité par plusieurs catégories d'utilisateurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pénuries alimentaires à l'échelle mondiale, fin du gel des terres.</li> <li>• Modification prévisible des écosystèmes et disparition d'espèces compte-tenu des changements climatiques.</li> <li>• Contraintes environnementales de plus en plus fortes appliquées aux SCOT et PLU à la suite du Grenelle 1 et 2 de l'environnement. Obligation de résultat, notamment, en termes de réduction de la consommation d'espace, préservation de la biodiversité...</li> <li>• Obligation réglementaire de prendre en compte la trame verte et les continuités écologiques dans les documents d'urbanisme.</li> <li>• Mise en oeuvre du GERPLAN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation de la trame des milieux naturels et continuités écologiques.</li> <li>• Préservation et pérennisation des grands réservoirs naturels que représentent les massifs forestiers.</li> <li>• Conservation des zones humides.</li> <li>• Mise en œuvre d'une gestion des espaces boisés adaptée à la diversification forestière et à la biodiversité.</li> <li>• Nécessité de préserver le potentiel économique et agronomique des terres agricoles.</li> <li>• Objectifs chiffrés en termes de modération de la consommation d'espace.</li> <li>• Limitation et maîtrise des flux motorisés au sein des espaces naturels.</li> </ul>

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/ TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p><b>Espace bâti</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation attractive de bourg de vallée conciliant un cadre de vie de qualité et la présence d'une large gamme de commerces, équipements, services.</li> <li>• Cœur de bourg bien identifié, animé par des commerces et des équipements.</li> <li>• Richesse du patrimoine bâti. Région de Guebwiller labellisée "Villes et Pays d'Art et d'Histoire"</li> <li>• Existence d'un potentiel important de renouvellement urbain lié aux friches industrielles.</li> <li>• Proximité des espaces naturels et de la forêt accessibles par un réseau de cheminements.</li> <li>• Diversification de l'habitat par la présence d'un parc de logements collectifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tissu bâti relativement éclaté.</li> <li>• Quartier Porte de BUHL, Trotberg davantage rattaché à Guebwiller.</li> <li>• Effet de barrière créé au sein de l'agglomération par la RD 430.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renchérissement du coût de la construction et du foncier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la diversification de l'habitat, en particulier en direction de l'habitat intermédiaire.</li> <li>• Exploiter le potentiel constitué par les friches industrielles et les terrains libres au sein de l'enveloppe villageoise.</li> <li>• Tendre vers une enveloppe urbaine plus compacte, limiter les extensions sur les versants.</li> <li>• Réutiliser les logements vacants.</li> </ul>

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/TENDANCE	BESOINS RECENSES
<b>Ressources/ Contraintes/ Nuisances/ Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'un mode performant de collecte sélective des déchets. Collecte des biodéchets.</li> <li>Réduction constante du volume des ordures ménagères résiduelles.</li> <li>Commune raccordée à la station d'épuration intercommunale à Issenheim.</li> <li>Absence de contraintes, et nuisances et nuisances majeures dans la commune, seuls risques inondations et barrage.</li> <li>Ressource en eau assurée par une prise en rivière sur la Lauch à Linthal. Ressource répondant aux besoins en quantité de la commune. Interconnexion du réseau avec la plaine.</li> <li>Niveau de qualité jugé très bon de la Lauch à BUHL en 2013.</li> <li>Production locale d'énergie renouvelable avec la centrale hydraulique au sein de l'usine Marin Astruc. Projet de turbine hydraulique sur la Lauch.</li> <li>Ressource énergie bois importante.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commune non desservie par une structure de transport en commun cadencée.</li> <li>Potentiel éolien faible dans la commune.</li> <li>Présence de sites pollués.</li> <li>Nuisances liées au trafic sur la RD 430.</li> <li>Risque de barrage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extension du tri des déchets à une gamme de plus en plus large de matériaux.</li> <li>Réduction progressive à terme de l'emploi des pesticides par les viticulteurs.</li> <li>Augmentation des coûts liés à la gestion des déchets, de l'assainissement et de la ressource en eau.</li> <li>Réglementation de plus en plus stricte dans le domaine de la performance énergétique des bâtiments publics et privés.</li> <li>Retour du train programmé à Guebwiller.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nécessité de garantir la fourniture d'eau potable en quantité et qualité.</li> <li>Préservation de la ressource en eau sous toutes ses formes.</li> <li>Prise en compte du PPRI.</li> <li>Amélioration de la performance énergétique du parc de logements.</li> <li>Mise en place de règles qui ne s'opposent pas au déploiement des énergies renouvelables.</li> <li>Amélioration de la desserte en transports en commun.</li> <li>Dépollution des sites industriels en vue de leur réutilisation.</li> </ul>

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/ TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p><b>Paysage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilisation des acteurs locaux autour de la question du paysage (Parc des Ballons, Commune, ComCom....).</li> <li>• Région de Guebwiller labellisée "Villes et Pays d'Art et d'Histoire"</li> <li>• Mise en place du GERPLAN et de mesures agri-environnementales.</li> <li>• Paysage élément fondamental de l'attractivité du territoire et du cadre de vie de la population locale.</li> <li>• Richesse du cadre paysager, montagne, vallée, versant, vignoble, présence de points forts structurants, Hugstein, Eglise, site de confluence.</li> <li>• Maintien d'espaces agricoles ouverts entre le bourg et la forêt.</li> <li>• Richesse et qualité des ambiances, des perspectives, des panoramas sur le village, les versants, les sommets, la plaine selon les sites.</li> <li>• Parcelle viticole structurée par un réseau de murets en pierre sèches et terrasses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque de fermeture des espaces agricoles et de disparition de la séquence paysagère bâti-prairies-forêt.</li> <li>• Pression d'urbanisation sur le haut des versants.</li> <li>• Dégradation du site avant l'entrée de Murbach par diverses installations.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en oeuvre du GERPLAN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien des prairies et des espaces de respiration autour du bourg.</li> <li>• Nécessité de pérenniser l'activité agricole.</li> <li>• Conservation des murets en pierres du vignoble.</li> <li>• Gestion paysagère des peuplements forestiers et des lisières.</li> <li>• Nécessité de préserver de toute construction certains secteurs à forte sensibilité.</li> <li>• Urbanisation du secteur du Rimlishof à contenir.</li> <li>• Restauration du fond de vallon le long de la Route Romane donnant accès à l'abbaye.</li> </ul>

**DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES**

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p><b>Démographie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commune bénéficiant d'une bonne santé démographique depuis plusieurs décennies.</li> <li>• Classes jeunes bien représentées, avenir des équipements assuré.</li> <li>• Potentiel d'accueil d'une population nouvelle.</li> <li>• Moins de 44 ans majoritaires, plus de 56 % de la population totale.</li> <li>• Indice de vieillissement de 0,83 inférieur à celui de la Comcom.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déficit des jeunes adultes de 20 à 34 ans.</li> <li>• Depuis 1999, bilan migratoire négatif.</li> <li>• Vieillessement progressif de la population.</li> <li>• Hausse des personnes seules, 27 % des ménages.</li> <li>• Ménages de 1 à 2 personnes représentant 60,6 % de la totalité des ménages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vieillessement de la population : tendance lourde.</li> <li>• Poursuite de la réduction de la taille des ménages.</li> <li>• Accroissement du nombre de ménages.</li> <li>• Amorce d'une diminution de l'espérance de vie en bonne santé pour des raisons environnementales et comportementales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixer les jeunes ménages pour assurer un renouvellement démographique.</li> <li>• Nécessité de retrouver un bilan migratoire positif.</li> <li>• Garantir sur le long terme la stabilité des classes jeunes.</li> <li>• Adapter l'offre en logements en conséquence.</li> </ul>

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/TENDANCE	BESOINS RECENSES
<b>Logements/ Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne accessibilité du territoire (RD 83, RD 430)</li> <li>Parc de logements en croissance régulière.</li> <li>70 % des logements comptent 4 pièces ou plus.</li> <li>Logements collectifs, 34,9 % du parc de résidences principales.</li> <li>15,8 % de logements sociaux.</li> <li>34,8% de logements locatifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>140 logements vacants : gisement toutefois, intéressant en termes de redynamisation du bâti.</li> <li>Baisse de la construction récente de logements.</li> <li>Maison individuelle, forme d'habitat qui ne garantit pas la vitalité de la commune sur le long terme.</li> <li>Pas de PLH en vigueur ou en projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Demande de plus en plus forte en faveur de formes d'habitat alternatives au modèle de la maison pavillonnaire individuelle.</li> <li>Augmentation constante du prix du foncier.</li> <li>Devenir du parc de maisons individuelles à faible niveau de performances énergétiques.</li> <li>Accès à la propriété de plus en plus difficile et de plus en plus tard pour les jeunes ménages. Blocage actuel des parcours résidentiels.</li> <li>Age moyen des candidats constructeurs de plus en plus élevé.</li> <li>Part du logement de plus en plus importante dans le budget des ménages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre l'évolution en faveur d'un meilleur équilibre des différentes formes d'habitat.</li> <li>Prévoir de l'habitat sénior.</li> <li>Maintien de l'attractivité résidentielle de la commune.</li> <li>Optimisation du potentiel foncier et bâti existant : friches et logements vacants.</li> <li>Rénovation énergétique d'une partie du parc de logements.</li> <li><i>Assurer une gestion cohérente et solidaire de l'aménagement de l'espace et de l'habitat à l'échelle de l'agglomération Guebwiller - Issenheim – Soultz – BUHL. (Plan Départemental de l'Habitat 68).</i></li> </ul>

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/TENDANCE	BESOINS RECENSES
<b>Economie/ Activités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne accessibilité du territoire (RD 83, RD 430). Position centrale dans le département.</li> <li>Présence d'un tissu commercial dans la commune.</li> <li>Commune appartenant à l'agglomération de Guebwiller, présence d'un tissu industriel et économique historique.</li> <li>Existence d'une zone d'activités communale et d'un tissu économique de niveau local.</li> <li>Appareil commercial de l'agglomération guebwilleroise très développé.</li> <li>Zone intercommunale Soultz/Guebwiller site économique d'intérêt départemental.</li> <li>Présence d'un potentiel touristique important. Classement "Villes et Pays d'Art et d'Histoire".</li> <li>Potentiel d'accueil d'entreprises dans la commune.</li> <li>Maintien de l'activité agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Déclin de l'activité industrielle.</li> <li>Potentiel touristique insuffisamment mis en valeur.</li> <li>Filière bois insuffisamment valorisée.</li> <li>Existence de friches commerciales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tendance générale au développement d'un chômage structurel.</li> <li>Retour du plein emploi peu probable.</li> <li>Amorce d'une période de croissance faible.</li> <li>Mondialisation de l'économie, délocalisation, évolution vers un contexte économique de plus en plus incertain.</li> <li>Crise actuelle, structurelle remettant en cause profondément notre système économique fondé sur le couple consommation-croissance.</li> <li>Développement des circuits courts dans le domaine agricole.</li> <li>Retour du train programmé à Guebwiller</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer à l'agriculture et à la viticulture les conditions de son maintien et de son développement.</li> <li>Potentiel touristique à promouvoir davantage, source d'emplois non délocalisables.</li> <li>Garantir les conditions de développement de l'activité économique dans la commune.</li> <li>Maintien des commerces de proximité.</li> <li>Réutilisation des friches industrielles en vue de l'accueil éventuel d'activités économiques.</li> <li>Inscrire le développement de l'activité économique dans une démarche intercommunale.</li> </ul>

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/ TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p><b>Equipements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'un collègue. Equipements scolaires en place permettant aux enfants de mener leur scolarité dans la commune jusqu'à l'entrée au lycée.</li> <li>• Proximité des lycées à Guebwiller au nombre de 3.</li> <li>• Bon niveau des équipements communaux.</li> <li>• Accueil périscolaire et de la petite enfance existant dans la commune.</li> <li>• Vie associative développée.</li> <li>• Commune incluse au sein de l'agglomération de Guebwiller (25 000 habitants) disposant d'une large gamme de services et d'équipements.</li> <li>• Structure intercommunale disposant de ressources assurant un bon niveau de services (comcombus, accueil petite enfance...).</li> <li>• Proximité relative des gares TER.</li> <li>• Proximité de la station de ski du Markstein.</li> <li>• Fibre optique présente dans la commune desservant les bâtiments communaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseau cyclable à améliorer.</li> <li>• Accès insuffisant au haut débit pour certains quartiers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vieillesse de la population : développement d'une demande spécifique en termes d'équipements.</li> <li>• Mis en place de la fibre optique et du très haut débit sur l'ensemble du territoire alsacien d'ici à 2022.</li> <li>• Retour du train programmé à Guebwiller.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration de la desserte par les communications numériques pour certains quartiers.</li> <li>• Amélioration et extension du réseau cyclable.</li> <li>• Adaptation constante du niveau d'équipements à l'évolution de la demande de la population, notamment les personnes âgées.</li> </ul>

# **2.**

## **Les choix d'aménagement retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**



La révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est l'occasion d'inscrire l'ensemble de l'action communale, dans un cadre global cohérent, d'entreprendre une réflexion sur son territoire incluant les espaces agricoles, les milieux naturels et les espaces urbains et à urbaniser.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable clé de voûte du P.L.U., représente un moyen pour la commune de se structurer, de se construire autour d'un projet global de commune, et d'éviter une évolution par simple addition d'initiatives isolées.

L'ambition du P.A.D.D. est double et vise à concilier les atouts et la spécificité du territoire de BUHL avec son appartenance au pôle urbain majeur que représente l'agglomération de Guebwiller.

En effet, BUHL bénéficie d'une situation et d'un cadre de vie en tous points remarquables liés à un contexte montagnard, au sein d'un environnement naturel et paysager d'une grande richesse qui participent pleinement à la qualité de l'espace vécu de la population locale qui, en même temps, peut accéder et profiter de la proximité de nombreux équipements, collège, commerces, lycées, services, et bientôt à nouveau le train.

Pour conserver cette offre territoriale unique, il appartient à la commune de reconsidérer le mode de développement inscrit au P.O.S. poursuivant un mouvement de croissance et de consommation d'espace qui ferait perdre au site BUHL toute sa force et son identité. C'est un retour du bourg sur lui-même qui doit être opéré en optimisant tout le potentiel de croissance interne.

Par ailleurs, en prolongement, le P.A.D.D. vise à bien articuler et positionner la commune au sein de l'agglomération de Guebwiller, ensemble urbain qui compte plus de 25 000 habitants, dont BUHL constitue une partie tout comme Soultz et Issenheim.

C'est bien à l'échelle de l'agglomération, pôle urbain majeur à l'échelle du territoire SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon, et non des communes prises individuellement, que l'ensemble des logiques en termes de transport, de services, d'habitat et d'activités économiques doivent être appréhendées. Par conséquent, le P.A.D.D. du Plan Local d'Urbanisme de BUHL a pour ambition majeure de traduire au niveau de la commune les problématiques de dimension intercommunale.

Dans cette perspective, le P.A.D.D. se fonde sur un certain nombre de choix d'aménagement qui se déclinent ensuite en orientations.



### **Réorienter le développement urbain dans le respect du site et du cadre de vie**

Le document d'urbanisme précédent a en quelque sorte entériné une croissance urbaine qui renforce le caractère éclaté de l'agglomération du fond de vallée vers les versants. Le présent P.L.U. remet en cause cette logique et s'attache à recentrer le développement de l'agglomération majoritairement à l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine pour ne pas compromettre l'actuel équilibre fragile entre l'espace bâti et les espaces naturels.

L'avenir de la commune et la réussite du P.L.U. résident pour une part importante dans la reconversion de la friche Schlumberger qui présente un gisement précieux en vue de l'accueil de logements associés à des équipements, des commerces et des activités et occupe une position stratégique au sein du tissu bâti. C'est la commune de BUHL et l'ensemble de l'agglomération de Guebwiller qui sont confrontés à cette nécessité absolue d'entamer une démarche ambitieuse sur le long terme de recyclage des anciens sites industriels dans un contexte de ressources foncières de plus en plus rares.

Par ailleurs, le territoire communal tire son originalité de sa situation exceptionnelle à l'intersection de la vallée principale de la Lauch et du vallon de Murbach, encadré par le château du Hugstein, l'église sur son promontoire, et couronné par un ensemble de sommets prestigieux. De cette particularité géographique qui fonde toute la force et toute l'ampleur du site de BUHL, il devra être tenu compte dans les opérations futures d'aménagement.



### **Garantir l'avenir de la commune et de sa population dans les différents domaines de la vie locale**

En raison de sa situation de bourg compris au sein de l'agglomération guebwilleroise, BUHL dispose d'un ensemble d'équipements et services de bon niveau. Pour conserver son rôle de pôle d'animation du Haut-Florival, la commune se doit, en lien et en complémentarité avec la ville centre et en partenariat avec la Communauté de Communes, d'agir sur tout ce qui contribue à la vitalité locale : l'habitat, le maintien de l'appareil commercial, les équipements, l'activité économique.

Dans le droit fil du SCoT qui entend valoriser le potentiel touristique du territoire, le P.L.U. se doit de contribuer au développement et à la diversification de l'offre d'hébergement touristique. Le tourisme doit être considéré comme une filière économique à part entière, source d'emplois, de richesses et facteur de mise en valeur du cadre de vie dans le contexte de label "Pays d'Art et d'Histoire".

Par ailleurs, l'amélioration du quotidien de la population actuelle et future et l'attractivité de la commune passent par un accès performant aux communications numériques par le très haut débit via la fibre optique. Cette technologie est un enjeu en termes d'implantation des entreprises mais aussi dans le domaine des services, des connaissances, du travail à domicile. C'est pourquoi, il appartient à la commune d'agir aux côtés de tous les acteurs concernés en faveur de son déploiement.

On ne peut clore ce chapitre, sans évoquer la nécessité de développer la trame des liaisons douces à l'échelle communale, de l'agglomération et de la vallée en lien avec le projet de remise en service de la voie ferrée Guebwiller-Bollwiller.



### Répondre aux besoins en logements en fonction d'une évolution démographique raisonnable

La commune de BUHL se place dans l'hypothèse d'un maximum démographique de 3 500 habitants au terme de l'application du P.L.U. à l'horizon 2030, soit 190 habitants supplémentaires compte tenu du niveau de population de 3 310 habitants en 2012. Ce rythme de croissance, 5,7% sur la période, est quelque peu ralenti par rapport à celui enregistré sur la période 1999-2012 de 7,5%. Compte tenu des contraintes paysagères, topographiques et écologiques qui affectent le territoire communal, c'est davantage les communes de Guebwiller, Soultz, Issenheim, à l'échelle de l'agglomération disposant de plus de potentialités et d'un accès plus aisé, qui vont capter l'essentiel du développement urbain.

En se fixant une telle perspective d'évolution démographique, la commune concilie la prise en compte de la particularité de sa situation et la nécessité de créer les conditions de renouvellement de la population et de maintien des équipements, des services de proximité, de la vie associative et culturelle. Le choix en faveur d'une croissance, même modérée, exige une offre adaptée en termes d'habitat. La commune entend assurer cette offre et le dynamisme local en mobilisant les capacités d'accueil comprises pour l'essentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, espaces interstitiels, friche industrielle et, en complément, en exploitant certains terrains situés en continuité immédiate de cette enveloppe, dans des conditions de bonne insertion au site et à la trame urbaine.

Population 2030	Nombre de logements nécessaires	Nombre de résidences principales 2012	Nombre de logements à produire
<b>3 500</b>	<b>1 521 (3500/2,3)</b>	<b>1 344</b>	<b>177 (1521-1344)</b>

Le calcul du nombre de logements nécessaires à l'horizon 2030 s'appuie sur une baisse du nombre de personnes par logement passant de 2,44 actuellement à 2,3 dans le cadre de l'application de P.L.U. Il tient compte également du desserrement interne de l'agglomération en appliquant à la population actuelle la réduction du nombre de personnes par ménage.



## **Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager et rural**

Le maintien et la consolidation des équilibres écologiques du territoire exigent la protection absolue des massifs forestiers, réservoirs de biodiversité, mais aussi du monument naturel que constitue le vallon de Murbach, classé Natura 2000, associant, prairies, vergers, roselière et saulaie.

La dynamique des milieux et de la faune requiert un territoire maintenu à l'écart de toute forme de fragmentation et de cloisonnement par l'urbanisation et par de nouvelles infrastructures. Il est du ressort du P.L.U. de garantir cette perméabilité entre les différents milieux.

En ce qui concerne le paysage, l'équilibre entre espaces ouverts et espaces boisés est impératif et doit être assuré par les dispositions réglementaires du P.L.U. L'identité paysagère de la commune repose également sur la conservation des murets en pierres traditionnels qui sont associés au vignoble et qui marquent profondément le versant Nord de la vallée principale.



## **Economiser les ressources et l'énergie et prévenir les risques naturels**

La gestion parcimonieuse des ressources, renouvelables ou non, et le développement des énergies propres représentent un volet incontournable de tout projet de développement durable. En outre, la prise en compte du risque d'inondation de la Lauch, risque naturel majeur présent à BUHL, demeure une obligation fondamentale du P.L.U.

La gestion globale de l'eau est une priorité : préservation du captage, prise en compte des phénomènes de ruissellement, intégration aux documents réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lauch, contrôle des systèmes d'assainissement autonomes.

En ce qui concerne les ressources foncières, il appartient au P.L.U. de miser sur la réutilisation des friches industrielles et les espaces interstitiels qui constituent un gisement important dont la mobilisation ne pourra intervenir que sur le long terme en faisant intervenir aux côtés de la commune, la Communauté de Communes et tous les acteurs concernés.

En complément, pour garder une marge de manœuvre et permettre la mise en œuvre d'opérations à court et moyen terme, des extensions limitées et ponctuelles en prolongement des zones urbaines doivent être rendues possibles.

Enfin, dans le domaine énergétique, le P.L.U. se doit de ne pas faire obstacle au déploiement des installations solaires, à l'isolation des constructions existantes et à la mise en place de formes urbaines denses qui favorisent l'efficacité énergétique.

# **3.**

## **Les dispositions du P.L.U.**



# 1. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement

## 1.1. Découpage du territoire communal en zones

Le P.L.U. de BUHL classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones UA, UB, UC et UE** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone à urbaniser ou zone AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à court, moyen ou long terme. Cette zone comprend des secteurs AUa, AUb et le sous-secteur AUa1 à vocation d'habitat principalement et un secteur AUc correspondant à la friche industrielle NSC ouvert à l'accueil de constructions à vocation d'habitat associées, le cas échéant, à des activités et des équipements. La zone AU stricte ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U.
- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit principalement du vignoble.
- **La zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans le cas présent, la zone N recouvre les massifs forestiers ainsi que les milieux naturels bocagers remarquables du vallon de Murbach et ses versants.

La révision du POS approuvé en 1999 et sa transformation en PLU intègrent l'ensemble des nouvelles dispositions législatives appliquées aux documents d'urbanisme, dont :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 ;
- la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 ;
- la loi engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2" ;
- la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dite loi ALUR en ce qui concerne la suppression du C.O.S. et la superficie minimale de terrains constructibles ;
- la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Par ailleurs, le P.L.U. prend en compte les options concernant le territoire de BUHL définies par le Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand-Ballon arrêté le 8 juin 2016.

En cohérence avec le P.A.D.D, le zonage traduit à la parcelle les objectifs de projet de territoire.

Répartition de la surface des différentes zones de P.L.U.		
ZONES	Superficie ha	Proportion %
<b>Zone agricole A</b>	47,7	<b>5,4</b>
<b>Zone agricole N</b>	687,0	<b>78,1</b>
<b>Zone urbaine UA</b>	30,7	<b>3,5</b>
<b>Zone urbaine UB</b>	81,8	<b>9,2</b>
<b>Zone urbaine UC</b>	7,7	<b>0,9</b>
<b>Zone urbaine UE</b>	18,3	<b>2,1</b>
<b>Zone à urbaniser AU</b>	6,8	<b>0,8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>880</b>	<b>100</b>

Chacune des zones ou des secteurs définis par le PLU est délimitée sur des documents graphiques et fait l'objet d'un règlement qui comporte les 16 articles suivants :

<b>Art.</b>	<b>Intitulé</b>	
<b>1</b>	<b>Occupations et utilisations du sol interdites*</b>	Qui répondent à la question <b>Quoi ?</b>
<b>2</b>	<b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales*</b>	
<b>3</b>	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Qui répondent à la question <b>Comment ?</b>
<b>4</b>	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	
<b>5</b>	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	
<b>6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*</b>	
<b>7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*</b>	
<b>8</b>	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
<b>9</b>	Emprise au sol des constructions	
<b>10</b>	Hauteur maximale des constructions	
<b>11</b>	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger)	
<b>12</b>	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	
<b>13</b>	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	
<b>14</b>	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	

## Zonage du bourg et de sa périphérie



## 1.2. Les zones urbaines

### ➤ Zone UA, 30,7 ha, soit 3,5 % du territoire communal

- **Délimitation et caractéristiques**

Le P.L.U. instaure une zone UA, qui correspond au noyau historique du bourg. Cette zone regroupe principalement des constructions à vocation d'habitat, mais également des équipements, des services, des commerces qui en font un cœur d'agglomération animé et vivant. Cette zone s'étend depuis le promontoire de l'église jusque vers les terrains plats de fond de vallée principale organisés principalement autour de la rue Florival.

Ce tissu bâti historique se caractérise par un bâti plus dense en front de rue associé à des jardins et à des vergers à l'arrière.

- **Objectifs**

Le P.L.U. vise à maintenir les caractéristiques de la forme urbaine et de la morphologie du tissu bâti ancien. Il s'agit de conserver ce qui donne corps au tissu bâti historique et le distingue du reste de l'agglomération. Par ailleurs, le P.L.U. vise à protéger les éléments les plus remarquables du patrimoine ayant été recensés par les services compétents.

Enfin, la zone UA est concernée par le risque limité d'inondation de la Lauch par rupture de digue défini dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Inondation. Les terrains soumis à ce risque font l'objet de la délimitation d'un secteur **UAI** (7,7 ha) qui renvoie au règlement du PPRI, ayant valeur de servitude d'utilité publique.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les **articles UA 1 et UA 2** sont définis de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol. En effet, dans un souci de vitalité de l'espace urbain central, à travers notamment l'appareil commercial et les services, le règlement du P.L.U. autorise l'accueil de commerces, services, voire d'activités économiques, susceptibles de renforcer le caractère, l'attractivité et l'animation du centre bourg.

Par ailleurs, le règlement vise à encadrer la cohabitation de plusieurs fonctions en limitant les interdictions aux occupations et utilisations du sol de nature à perturber le fonctionnement de la zone et à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

Ces deux articles font également référence à l'application du PPRI en ce qui concerne le secteur UAI et à la protection des bâtiments remarquables.

Zonage village et sa périphérie (photo aérienne)

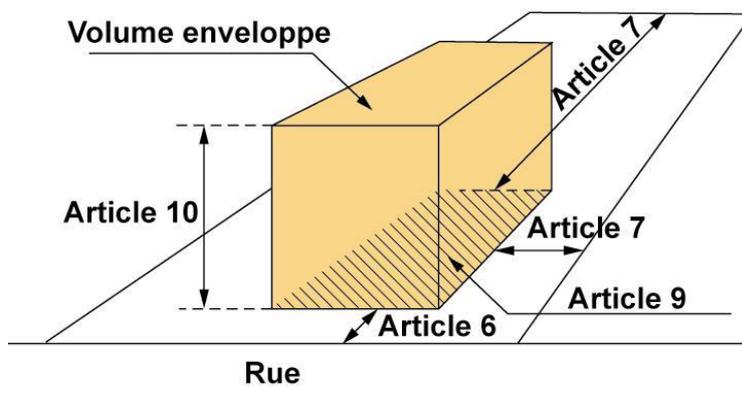


Il n'est pas exigé de largeur minimale de voie au titre de **l'article UA 3**, dans la mesure où l'on se situe dans un tissu bâti dense structuré, entièrement irrigué par la voirie.

**L'article UA 4** impose, comme en toute zone urbaine, un raccordement au réseau public d'eau potable et exige un branchement au réseau d'assainissement collectif. L'obligation d'enterrer les réseaux électriques et de télécommunication participe d'une volonté d'éviter la présence d'éléments de nature à altérer le paysage urbain.

L'article **UA 5** relatif aux communications électroniques ne fixe pas de règles particulières dans la mesure où le Code de la Construction donne lieu à des prescriptions dans ce domaine dans le cadre des permis de construire.

Les articles 6 à 10 du règlement sont déterminants pour la forme urbaine.



**L'article UA 6** impose aux constructions principales donnant sur rue un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ; il s'agit de créer les conditions réglementaires permettant de conserver un "effet rue", lié au maintien d'un lien entre le bâti et la voie. En outre, les alignements architecturaux dessinant un ordre continu le long de certaines sections de la rue Florival doivent être conservés.

**L'article UA 7** permet l'implantation des constructions sur limite séparative afin de conforter la morphologie et la densité de la trame bâtie. Le règlement du P.L.U. crée ainsi également les conditions d'une optimisation du potentiel foncier existant dans la zone.

**L'article UA 8** offre une marge de souplesse s'agissant de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain afin de ne pas s'opposer à l'évolution du tissu bâti en place.

**L'article UA 9** ne détermine pas d'emprise maximale de construction compte tenu de la densité de ce centre bourg.

En ce qui concerne la hauteur des constructions, le règlement accorde à **l'article UA 10**, une hauteur maximum de 14 mètres de manière à respecter le gabarit et la volumétrie des constructions présentes en centre bourg. L'objectif de cet article est d'exclure toute implantation en rupture d'échelle avec l'environnement urbain.

De ce point de vue, le P.L.U. revient sur le P.O.S. qui autorisait une hauteur maximale de 17 mètres.

**L'article UA 11** édicte un certain nombre de dispositions portant sur les bâtiments, la pente des toitures, les clôtures, le traitement des façades, les remblais et l'aspect des matériaux destinés à conserver au centre bourg une certaine unité.

**L'article UA 12** est défini de manière à faire réaliser par les aménageurs sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, les places de stationnement répondant aux besoins nés de la réalisation de logements pour éviter, notamment, le stationnement des véhicules sur la voie et l'encombrement de l'espace public qui en résulte. Les normes de stationnement ont été définies pour répondre aux besoins spécifiques liés aux vélos.

Pour ne pas faire obstacle à leur implantation en zone UA, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces, le stationnement s'effectuant sur les aires publiques de stationnement.

**L'article UA 13** marque la volonté d'un traitement de qualité des espaces libres de manière à accompagner et mettre en valeur le patrimoine bâti.

**L'article UA 14** n'impose pas de règles supplémentaires à celles, déjà très contraignantes, exigées au titre du Code de la Construction, RT 2012 et bientôt RT 2020.

➤ **Zone UB, 81,8 ha, soit 9,2 % du ban communal**

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone UB représente la plus étendue des zones urbaines. Elle correspond à la nappe urbaine qui s'étale, au-delà du centre ancien, sur les terrains du fond de vallée principale et sur les premières pentes de versant. Cette zone s'est constituée en majorité lors de différentes étapes d'urbanisation du milieu du 20<sup>ème</sup> siècle à nos jours dans le cadre d'opérations à caractère d'habitat, notamment du type lotissement. Si la maison pavillonnaire individuelle est très présente, il convient de relever l'existence d'ensembles d'habitat collectif édifiés à différentes périodes et de plusieurs équipements (collège) dans un contexte résidentiel sans nuisances majeures.

- **Objectifs**

Les limites de la zone correspondent à celles de l'enveloppe urbaine et ne vont pas au-delà des terrains déjà urbanisés. Le P.L.U. a pour ambition de maintenir la qualité résidentielle de la zone, reposant sur la présence de jardins et d'espaces libres, tout en admettant une utilisation raisonnable du potentiel foncier existant.

Etant donné, le caractère très exposé et vulnérable au plan du paysage des coteaux du Schimberg, Demberg et Trotberg, un secteur **UBa** (15,4 ha) est délimité en vue d'éviter l'émergence de gabarits imposants en décalage avec les autres constructions.

Par ailleurs, comme en zone UA, un secteur **UBi** (19,6 ha) est instauré afin de tenir compte du risque limité d'inondation par rupture de digue issu du PPRI de la Lauch.

- **Dispositions réglementaires**

Les articles UB 1 et UB 2 sont rédigés de telle manière que la diversité des occupations et utilisations du sol y soit admise (habitat, activités, services, commerces, équipements), dès lors qu'elle ne génère pas de nuisances pour le voisinage.

Le P.L.U. édicte un ensemble de règles (**articles UB 6, UB 7, UB 8, UB 9, UB 10**) visant un équilibre entre le maintien du confort résidentiel et les possibilités d'optimisation du potentiel foncier et de diversification de formes d'habitat.

L'implantation sur limite séparative est admise (**article UB 7**), sous réserve de respecter une hauteur et une longueur données. Cette disposition est mise en œuvre pour permettre l'utilisation de petites parcelles et pour offrir des possibilités d'implantation des constructions alternatives à un ancrage en milieu de parcelle, source de gaspillage du foncier.

**L'article UB 10** limite la hauteur maximale des constructions à 12 mètres afin de permettre l'installation de petits collectifs, sans créer une rupture d'échelle avec le tissu de maisons pavillonnaires très présent. En secteur **UBa**, cette hauteur maximale est ramenée à 10 mètres.

**L'article UB 11** offre une certaine latitude en autorisant les toits plats, les toitures-terrasses végétalisées et les formes architecturales contemporaines dans un souci de promouvoir des constructions efficaces et performantes en termes énergétique. En contrepartie, cet article garantit des conditions de bonne insertion des constructions au site et au paysage en particulier en ce qui concerne les remblais, l'adaptation au profil du terrain en cas de parcelle en pente, la présence de murets en pierres sèches.

**L'article UB 13** consolide la présence d'une trame paysagère dans la zone qui accompagne utilement les constructions en créant une ambiance verdoyante qui amortit l'impact du bâti, surtout dans les terrains en pente. Le traitement en espace vert, vergers ou jardins, des espaces libres non utilisés pour les stationnements ou les constructions est rendu obligatoire. Pour éviter l'effet d'enfermement et cloisonnement des résineux, les plantations fruitières ou feuillues, plus favorables à la biodiversité et au potentiel paysager supérieur devront être privilégiées.

➤ **Zone UC, 7,7 ha, soit 0,9 % du ban communal**

• **Délimitation et caractéristiques**

La zone UC coïncide avec la zone à caractère résidentiel de faible densité du Rimlishof, quartier situé dans les premiers replis du vallon de Murbach, déconnecté du reste de l'agglomération. Cette zone compte un centre de rencontres et de loisirs.

• **Objectifs**

Le contexte sensible lié à la proximité immédiate de milieux naturels remarquables et une situation le long de la route romane qui accède à l'abbaye de Murbach militent en faveur du maintien de cet ensemble de constructions dans ses limites actuelles. L'orientation prise consiste à maintenir ce quartier dans son cadre verdoyant en évitant sa densification.

• **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les règles de la zone UC visent à permettre une évolution très limitée du tissu bâti en place qui doit continuer à occuper une situation discrète dans le site et le paysage. A cet égard, le règlement :

- limite la hauteur des constructions à 10 mètres ;
- fixe une emprise maximale des constructions de 20 % ;
- vise une adaptation des constructions à la topographie ;
- impose un taux de végétalisation des terrains de 50 %.

Le secteur UCa (1,9 ha) est créé pour permettre au centre de rencontre et de loisirs de faire face à des besoins éventuels en termes d'extension de la structure.

➤ **Zone UE, 18,3 ha, soit 2,1 % du ban communal**

- **Délimitation et caractéristiques**

Cette zone réunit l'ensemble des terrains à vocation principale d'activités économiques. Elle se déploie au centre de la vallée principale le long de la rue de la Fabrique et se raccorde à la zone économique présente sur Guebwiller. Elle compte des entreprises qui sont à l'origine du développement industriel de la vallée et des entreprises récentes qui forment le tissu économique de base.

- **Objectifs**

Bien que cette zone soit quelque peu pénalisée par sa position en amont de l'agglomération de Guebwiller et par son accessibilité limitée, elle dispose de capacités d'accueil encore importantes en vue de l'installation de nouvelles entreprises.

Le P.L.U. se donne pour ambition d'y développer le tissu économique de niveau local (services, artisanat) en complément des sites économiques de niveau départemental à l'aval de la vallée. La desserte par la fibre optique peut être un élément d'attractivité en faveur, notamment, d'entreprises appartenant à l'économie numérique. Par ailleurs, l'arrivée prochaine du train à Guebwiller peut constituer également un atout pour ce site. Créer localement de l'activité économique est un moyen de rapprocher les lieux d'emploi et d'habitat et de réduire les migrations quotidiennes de travail et les dépenses d'énergie.

- **Dispositions réglementaires**

La zone est affectée exclusivement à l'activité économique ; il est en effet difficile d'entrevoir la cohabitation de constructions à usage d'habitat avec des entreprises d'une certaine taille générant de la circulation et des contraintes. Seules sont donc admises les constructions et installations nécessaires aux activités artisanales, commerciales, de bureaux, de services et industrielles (**articles UE 1 et UE 2**).

Pour optimiser le potentiel de ces terrains et répondre aux besoins des entreprises actuelles et futures, l'emprise au sol n'est pas réglementée (**article UE 9**). En ce qui concerne la hauteur maximum des constructions, l'**article UE 10** la limite à 12 mètres afin de répondre aux besoins en termes de volumétrie des bâtiments à caractère industriel, tout en évitant des gabarits trop imposants dans un contexte de vallée.

Par ailleurs, ce site économique souffre d'une certaine hétérogénéité et d'une image assez peu valorisante. C'est pourquoi, le règlement édicte aux **articles UE 11 et UE 14** un certain nombre de prescriptions destinées à améliorer la qualité urbaine et architecturale du site : bâtiments, clôtures, dépôts et stockages, végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement....

### 1.3. Zone à urbaniser, 6,8 ha, soit 0,8 % du ban communal

#### • Délimitations et caractéristiques

La zone AU correspond aux terrains inscrits en vue d'une urbanisation future occupant des sites majoritairement à l'intérieur de l'agglomération mais aussi en prolongement des zones bâties, dans une logique de développement harmonieux et cohérent. On distingue ainsi 6 secteurs, qualifiés de secteurs à projet, aménageables dans le cadre du présent P.L.U. et une zone AU :

- 1 secteur **AUc** ; le plus important par sa taille, 3,7 ha, recouvre la friche NSC et correspond à un site en tous points stratégique pour l'avenir de la commune en raison de son potentiel et de sa situation.
- 1 secteur **AUa** (1,1 ha) comprenant un sous-secteur **AUa1** (0,4 ha) sur des terrains plats proches du centre-bourg ;
- 2 secteurs **AUb** (0,8 ha) qui entament les premières pentes du Demberg ;
- 1 secteur **AUd** (0,5 ha) à l'extrémité de la rue du Réservoir qui surplombe la vallée ;
- 1 zone **AU** (0,7 ha), dite zone AU stricte, en limite avec Lautenbach, nécessitant la mise en œuvre d'une modification du P.L.U. pour être ouverte à l'urbanisation.

Les périmètres de ces secteurs ont été dimensionnés de manière à répondre aux besoins en termes de production de logements en cohérence avec les perspectives de développement démographique et touristique.

#### • Objectifs

Le sous-secteur **AUa1**, d'une superficie de 0,4 ha, situé à l'arrière de la rue Florival présente un enjeu en raison de sa situation à proximité du centre-bourg, des commerces, des services sur des terrains plats, dans la perspective d'une opération à caractère d'habitat, notamment du type habitat sénior ou toute autre opération d'ensemble à vocation d'habitat collectif ou individuel groupé. Pour l'essentiel, la commune opte pour une croissance urbaine qui s'effectue à l'intérieur de l'enveloppe bâtie par utilisation des espaces interstitiels et requalification de la friche industrielle. Une telle orientation ne peut être mise en œuvre qu'à long terme, compte tenu, notamment des contraintes et du blocage du foncier. En complément, afin de permettre la réalisation de projets à plus court terme, garantissant la vitalité communale, il est nécessaire de prévoir dans le cas du sous-secteur **AUa1**, des possibilités d'urbanisation sur des terrains en extension au sein d'un périmètre de taille limitée. Les terrains en question, sans contrainte particulière, n'entament pas les milieux présentant une sensibilité environnementale majeure.

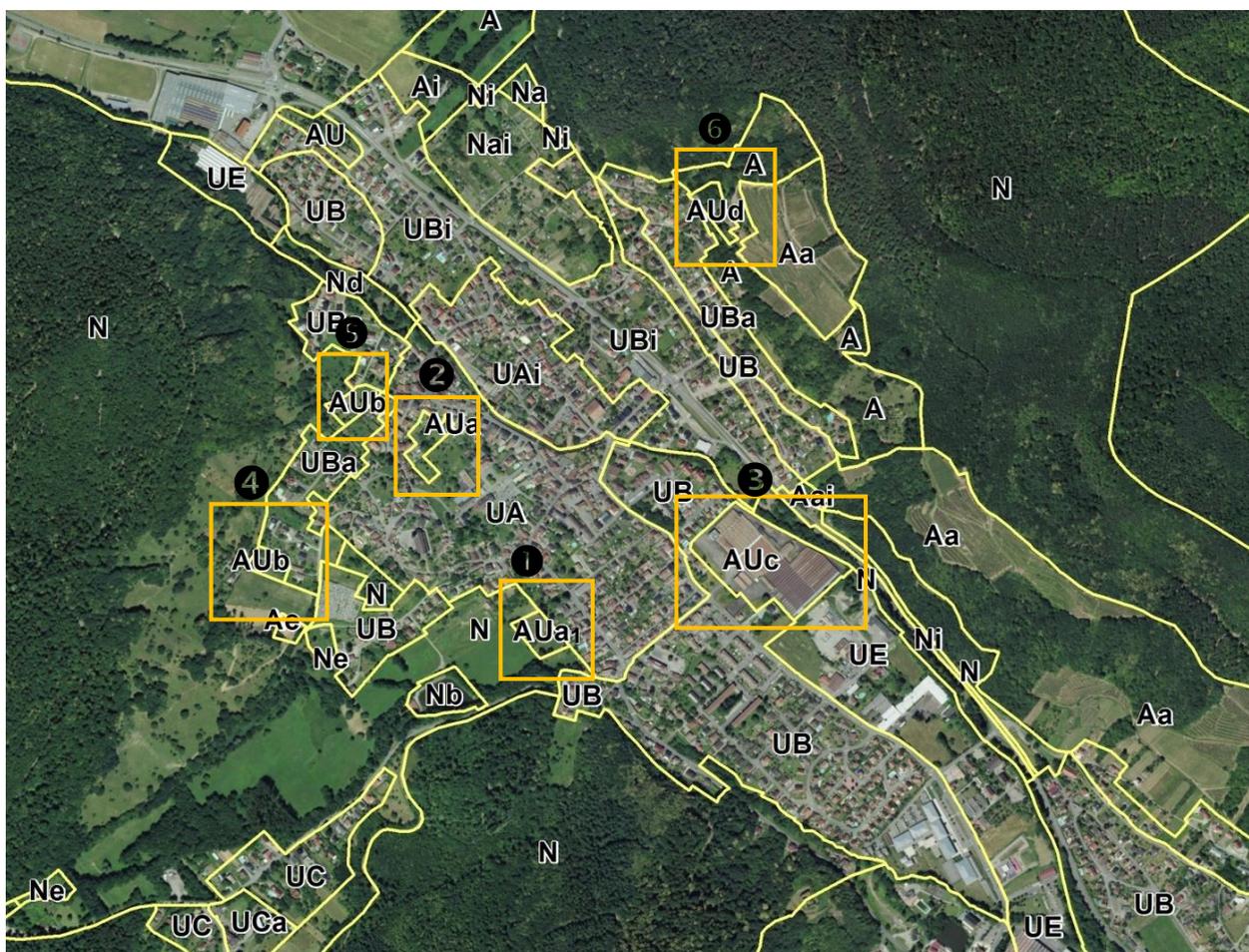
Le secteur **AUc** (friche NSC) traduit la volonté forte de la municipalité de réutiliser une friche industrielle dans la perspective de mettre en œuvre une opération combinant habitat, équipements, activités éventuelles et services, en respect des principes inscrits au document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette reconversion, qui nécessite des actions de dépollution, s'effectuera sur le long terme et mobilisera de nombreux acteurs. Elle exprime la transition d'un urbanisme consommateur d'espace à un urbanisme misant sur une croissance interne.

Par une telle opération, l'occasion est donnée d'ouvrir cet espace au cœur de la trame urbaine de BUHL, d'apporter une plus-value au cadre de vie urbain de la commune avec l'aménagement d'un nouveau quartier qui va étoffer la trame viaire et des circulations douces. La qualité de l'insertion au site et au paysage urbain des futures constructions est une priorité absolue du P.L.U.

Le secteur **AUa** (secteur école) en cœur d'îlot, entre l'école et l'église, à proximité des équipements et des commerces, bénéficie d'une situation idéale en vue d'une opération à vocation d'habitat qui valorise le potentiel foncier.

**Localisation des secteurs à projet**



<b>1</b>	Secteur rue Florival	<b>4</b>	Secteur rue de la Forêt
<b>2</b>	Secteur Ecole	<b>5</b>	Secteur rue de la Paroisse
<b>3</b>	Secteur friche NSC	<b>6</b>	Secteur rue du Réservoir

Les secteurs **AUb** rue de la Forêt et rue de la Paroisse ont été retenus en vue de réaliser des opérations d'habitat résidentiel bien insérées au site et au paysage, de taille limitée, tenant compte de la topographie en pente des terrains. Il s'agit dans le cas présent de "finir" la trame bâtie du bourg en exploitant des surfaces comprises au sein de l'enveloppe urbaine.

Le secteur **AUd** rue du Réservoir est affecté exclusivement à l'hébergement touristique sous forme de gîtes dans le cadre d'une opération d'ensemble qui s'inscrit de manière la plus harmonieuse possible dans le site et le paysage. Le secteur a été choisi compte tenu des perspectives qu'il offre et de sa situation discrète dans un repli du versant Nord de la vallée principale.

Capacités d'accueil théorique offertes par le P.L.U.		
<b>Espaces interstitiels en zones urbaines</b>	2 ha	Hypothèse de remplissage au taux de 50 % : 1 ha  Densité résidentielle retenue : 20 logements/ ha Capacité théorique de construction 20 logements (hypothèse basse)
<b>Logements vacants</b>	140	Hypothèse de réutilisation de 10 % soit 14
<b>Secteur AUa Ecole et sous-secteur AUa1 rue Florival</b>	1,1-ha	Nombre minimal de logements envisagés : 30
<b>Secteurs AUb rue de la Paroisse et rue de la Forêt</b>	0,8ha	Nombre minimal de logements envisagés : 12
<b>Secteur AUc Friche NSC</b>	3,7 ha	Nombre minimal de logements envisagés : 90
<b>Zone AU rue du Colonel Bouvet</b>	0,7 ha	Nombre minimal de logements envisagés : 15
<b>Capacité théorique globale de construction</b>	181 logements (20+14+30+12+90+15)	
<b>Nombre de résidences principales 2012</b>	1344	
<b>Nombre total de logements potentiels</b>	1525 (181+1344)	
<b>Population théorique à raison de 2,3 personnes par logement</b>	3507 (1525 x 2,3)	

Il ressort de ce tableau que les capacités d'accueil **théoriques** résultant de l'application du P.L.U., correspondent grosso-modo aux perspectives d'évolution démographique sur lesquelles table le PADD. Dans ces conditions, la cohérence est assurée entre les orientations générales d'aménagement et les dispositions réglementaires.

Toutefois, la reconversion de la friche NSC demeure l'inconnue majeure du document d'urbanisme. Faute d'étude précise, le chiffre de 90 logements ne constitue qu'un ordre de grandeur approximatif qui pourra le cas échéant être réexaminé en fonction des contraintes particulières liées à la réutilisation de ce site.

- **Dispositions réglementaires**

Ces secteurs, et en particulier le secteur AUc le plus étendu, représentent des sites stratégiques à enjeu fort pour le devenir de la commune. Par conséquent, pour garantir un aménagement cohérent, **l'article AU 2** précise que l'urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'opérations d'ensemble (du type A.F.U., lotissement, permis groupé, ZAC...) de manière compatible avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La desserte interne devra assurer la mobilisation du capital foncier et une bonne fonctionnalité interne et vers l'extérieur. Le P.L.U. vise à garantir une bonne insertion et un maillage de ces nouveaux quartiers avec la trame urbaine en place.

Sur cette base, du point de vue de la morphologie urbaine (prospect, emprise, hauteur...), les règles des secteurs **AUc** et **AUa** se fondent sur celles de la zone UB dans un souci d'homogénéité. Toutefois, en ce qui concerne le secteur **AUc**, il n'est pas fixé d'emprise maximale étant donné sa situation particulière et la présence actuelle de bâtiments industriels qui occupent une surface importante et qui seront ou non conservés en tout ou partie. En outre, dans ce secteur sera autorisée de façon ponctuelle une hauteur portée à 15 mètres pour un bâtiment ou un ouvrage, de manière à affirmer de façon symbolique ce nouveau quartier dans le paysage urbain.

Dans le sous-secteur **AUa1**, le parti d'aménagement consiste, suite à des demandes de riverains, à limiter la hauteur des constructions à deux niveaux maximum. Ce point réglementaire distingue ce sous-secteur du secteur **AUa**.

S'agissant des 2 secteurs **AUb**, occupant des terrains en pente sensibles au plan du paysage, les règles qui leur sont applicables sont similaires, en particulier du point de vue des hauteurs, à celles du secteur UBa dont ils constituent le prolongement.

Le secteur **AUd** fait l'objet d'une réglementation spécifique liée à sa vocation d'accueil de constructions à vocation touristique du type gîtes justifiant une limitation de la hauteur maximale à 6 mètres. Par ailleurs, l'aménagement du secteur devra tenir compte du caractère des lieux marqués par la présence de terrasses, de murets en pierres sèches et d'une trame végétalisée préexistante. Le règlement vise à promouvoir une opération qui se fonde dans le site de manière la plus discrète possible.

## Zonage ensemble du ban communal



#### 1.4. Zone agricole, zone A, 47,7 ha soit 5,4 % du ban communal

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone agricole demeure relativement marginale et ne représente que 5,4 % du territoire communal. Elle se développe en quasi-totalité sur le versant de la vallée principale exposé au Sud sur lequel se déploient le vignoble classé AOC, mais aussi des prés, des milieux semi-ouverts, des prés-vergers, des bosquets. Cette zone s'intercale entre la forêt communale qui couvre le haut du versant et les quartiers d'habitat résidentiel.

- **Objectif**

L'objectif poursuivi par le P.L.U. est multiple :

- ▶ confirmer la fonction économique, agronomique et biologique prioritaire des terrains considérés ;
- ▶ maintien d'un espace ouvert sur ce coteau, jouant le rôle de séquence paysagère entre forêt et bâti ;
- ▶ créer les conditions permettant la construction d'un bâtiment répondant aux besoins de l'élevage de chevaux dans la commune.

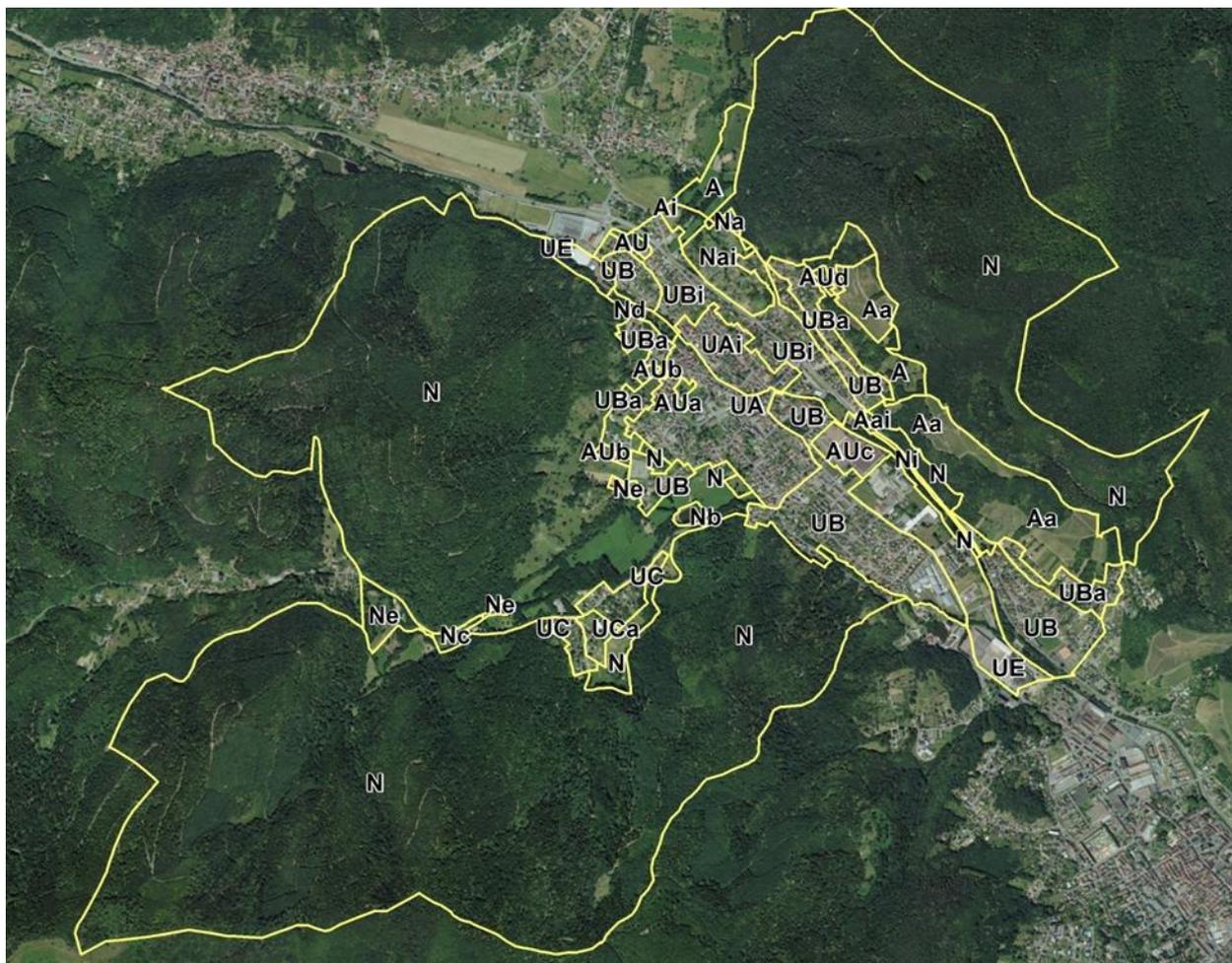
- **Dispositions réglementaires**

Il n'a pas été jugé nécessaire d'ouvrir à la constructibilité agricole cette zone en raison de sa topographie escarpée, des contraintes du site et de l'absence de demandes de la profession à l'exception d'une écurie pour les chevaux donnant lieu à l'instauration d'un secteur **Ae** (0,2 ha). Celui-ci se justifie pleinement dans la mesure où l'élevage de chevaux participe à l'entretien et au maintien des espaces ouverts sur le territoire de la commune et à la qualité du cadre de vie. Assurer la permanence de l'élevage, c'est garantir durablement l'équilibre entre espace ouvert et espace boisé. La localisation de ce secteur a été choisie de manière à conserver une distance suffisante par rapport aux habitations. Par ailleurs, la délimitation de ce secteur **Ae** offre la possibilité de transférer en dehors du bourg une écurie actuellement située en zone urbaine, source de nuisances pour les riverains.

Le vignoble classé AOC est délimité sous la forme d'un secteur **Aa** (31 ha), couvert en partie par des boisements. La poursuite de la renaissance du vignoble dans la commune ne doit pas être entravée par ces formations qui ne peuvent représenter un obstacle à l'ouverture de nouvelles parcelles de vigne.

Enfin, la zone agricole est également concernée par le risque d'inondation de la Lauch retranscrit sous la forme d'un secteur **Ai** (1,7 ha) et d'un sous-secteur **Aai** (0,2 ha) qui renvoient à l'application du PPRI.

Zonage ensemble du ban (photo aérienne)



## 1.5. Zone naturelle, zone N, 687 ha, soit 78,1 % du ban communal

### • Délimitation et caractéristiques

Recouvrant près de 4/5 du territoire, la zone N est la plus étendue. Elle regroupe une diversité de milieux naturels :

- ▶▶ la forêt communale, une part de la forêt domaniale de Guebwiller mais également des boisements privés ;
- ▶▶ les milieux bocagers sur le versant Nord du vallon de Murbach ;
- ▶▶ les milieux prairiaux et bosquets qui occupent le fond de vallon.

Il convient de préciser que sont situées en zone N plusieurs constructions isolées, à vocation d'habitation.

### • Objectif et dispositions réglementaires

D'une manière générale, le P.L.U. se donne comme priorité la protection de l'ensemble de cette trame de milieux naturels identifiés, en partie, comme remarquables au titre du projet NATURA 2000. A ces milieux, rattachés à la montagne vosgienne et à son piémont, sont associées des fonctions écologiques, biologiques et paysagères vitales pour la faune et la flore.

Par conséquent, le règlement de la zone N se fixe comme objectif d'interdire toute dégradation, toute transformation, tout morcellement des sites considérés, maintenus à l'écart de toute forme de mitage, occupation et utilisation du sol qui ne soient pas en lien avec l'exploitation de la forêt et l'entretien des sites.

Tout comme en zone A, le P.L.U. s'attache à la préservation des murets traditionnels et à interdire l'ouverture de nouveaux étangs du fait des conséquences négatives sur le paysage et sur l'équilibre des cours d'eau et des écosystèmes aquatiques.

Etant donné la valeur particulière de la saulaie présente dans le vallon du Murbach, le règlement renforce sa protection au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme également appliqués à l'ensemble du cortège végétal accompagnant le ruisseau.

Le règlement de la zone N tient compte de la situation particulière de certains périmètres et de la présence de constructions et d'activités préexistantes.

C'est ainsi que sont délimités les secteurs suivants :

- un secteur **Na** (0,5 ha) et un sous-secteur **Nai** (6,7 ha) correspondant aux jardins familiaux admettant, sous condition, la réalisation d'abris dont la hauteur et l'emprise sont strictement réglementées ;

- un secteur **Nb** (0,9 ha) recouvrant l'étang de pêche admettant l'extension de la construction présente ;
- un secteur **Nc** (1,1 ha) correspondant à la structure hôtelière et à ses dépendances situées dans le vallon du Murbach, dont l'évolution doit être permise ;
- un secteur **Nd** (1,4 ha) délimité en vue de l'aménagement d'aires de jeux, de loisirs et de sports sur des terrains situés le long de la Lauch et inadaptés à l'habitat ;
- un secteur **Ne** (4,3 ha) autorisant l'installation d'abris à chevaux sur la base de dispositions réglementaires strictes ; l'objectif du P.L.U. étant d'éviter l'essaimage de ces abris et de ne les autoriser qu'au sein d'un périmètre précis tout en contribuant à l'amélioration et à la remise en état des terrains situés le long de la route départementale, classée Route Romane, accédant à Murbach ;
- un secteur **Ni** (1,1 ha) défini, avec le sous-secteur Nai selon le PPRI de la Lauch.

## 1.6. Autres éléments de zonage et de règlement

### • Emplacements réservés

L'inscription d'emplacements réservés au P.L.U. répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures (voies publiques, espaces verts, station d'épuration, élargissements de voie...). Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

Dans la pratique, l'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement. Toutefois, des constructions à caractère précaire peuvent exceptionnellement être accordées, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

Compte tenu des restrictions dans l'utilisation de sa propriété, l'existence de l'emplacement réservé permet au propriétaire concerné d'adresser une mise en demeure d'acquiescer l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement. Le bénéficiaire et le propriétaire disposent alors d'un délai d'un an pour trouver un accord.

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. portent sur la réalisation de cheminements piétonniers, la prolongation de la piste cyclable, l'aménagement d'un accès vers le secteur AUa1...Ce dernier, l'emplacement réservé n°7, est indispensable à une desserte satisfaisante du secteur et à son raccordement à la rue Florival. Dès lors qu'un secteur à urbaniser est délimité, il s'agit d'assurer les conditions de sa bonne insertion à la trame urbaine et viaire préexistante.

Dans un souci de bonne articulation des P.L.U. des deux communes, les terrains situés entre la Lauch et la RD 430 ont été inscrits en emplacement réservé n°10 afin d'assurer la continuité de la trame verte de GUEBWILLER vers BUHL.

Les emplacements réservés n°3,4,5,6 sont inscrits en vue de l'aménagement de cheminements piétonniers le long de la Lauch et le long du Murbach. La largeur maximale de ces emplacements réservés est fixée à 3 mètres. il convient de prévoir une emprise suffisante afin de garantir en toute sécurité le passage des piétons.

<b>Liste des emplacements réservés</b>			
<b>N°</b>	<b>Désignation des opérations</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie approximative en ares</b>
1	Extension de l'école Koechlin et aménagement d'équipements publics	Commune	45
2	Extension du cimetière	Commune	27
3	Aménagement d'un cheminement piétonnier	Commune	2
4	Aménagement d'un cheminement piétonnier	Commune	5
5	Aménagement d'un cheminement piétonnier	Commune	9
6	Aménagement d'un cheminement piétonnier le long du Murbach et vers le chemin rural du Kentelaeckerweg	Commune	17,2
7	Accès au secteur AUa1 depuis la rue Florival	Commune	4,7
8	Aire de jeux, de sports et de loisirs	Commune	59
9	Aménagement piste cyclable	Commune	2,4
10	Aménagements liés au développement de la trame verte intercommunale ; piste cyclable, aires de stationnement, cheminements, transports en commune et équipements d'accompagnement	Commune	135,6

- **Éléments de paysage et de patrimoine naturel et bâti à conserver au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Plusieurs éléments du patrimoine naturel et bâti sont repérés et protégés au titre de ces articles du Code l'Urbanisme :

- Les bâtiments les plus emblématiques du patrimoine bâti sont appelés à être conservés :

Le règlement autorise néanmoins les travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine. Il s'agit des bâtiments suivants :

Rue Florival :

- n° 130, 111, 109, 107, 105, 103, 99, 97, 81, 29 ;
- Mairie ;

Rue de l'Eglise :

- n° 10, 8 ;

Rue de la Paroisse :

- n°4 ;

Rue de la Forêt :

- n°4 ;

Rue Saint-Pirmin :

- Presbytère.



Continuité du front bâti rue Florival et maison rue de la Paroisse.

- Les prairies et la roselière du fond de vallon du Murbach :



Classés zone humide remarquable et site Natura 2000, ces milieux assurant des fonctions écologiques et paysagères méritent une protection renforcée au-delà de leur classement en zone N.

- **Espaces boisés classés**



Les articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme ont pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels ils s'appliquent en rejetant de plein droit toute demande de défrichement quel que soit le propriétaire concerné. Au sein de ces "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumises à autorisation préalable du Maire.

Cet article s'applique à la saulaie et au cortège végétal qui accompagne le Murbach et la Lauch.

- **Les anciennes décharges**

Deux sites sont repérés au plan de zonage, dans le vallon du Murbach et en amont de la zone UB dans la vallée principale, dont il convient de conserver la mémoire. Par souci de sécurité des biens et des personnes, le règlement y interdit toute construction.

- **Périmètre de protection rapprochée du forage AEP**

A l'extrémité Nord-Ouest du territoire communal, figure un forage AEP assorti d'un périmètre de protection rapprochée matérialisé au plan de zonage, le P.L.U. confortant ainsi la protection éditée par arrêté préfectoral.

- **Cheminement piétonnier à conserver**

En zone UA est inscrit un cheminement permettant d'accéder à l'église qu'il convient de préserver.

- **Terrains soumis au risque d'inondation de la Lauch**

Le territoire de la commune est concerné par le risque d'inondation limité par rupture de digue, défini par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006. Au sein des terrains en question (zone jaune), selon le règlement du PPRI, la construction n'est pas interdite mais soumise à des prescriptions particulières (pas de sous-sol ou sous-sol sans ouverture, cote de plancher supérieure à la cote de hautes eaux, modalités de stockage de produits dangereux ...).

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles soient situées au-dessus de la cote des hautes eaux. Ce risque s'étend au sein des zones UA, UB, AU, A et N et donne lieu à délimitation de secteurs et sous-secteurs pour lesquels le règlement renvoie à l'application des dispositions du PPRI qui a valeur de servitude d'utilité publique. En outre, les terrains concernés sont matérialisés par une trame au plan de zonage.

## **2. Orientations d'Aménagement et de Programmation**

A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la commune entend appliquer aux secteurs à projet des principes d'aménagement portant sur les espaces publics, les liaisons douces, la production du nombre de logements.

En effet, en complément du zonage et du règlement, il s'agit d'exprimer une ambition forte préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs considérés, dans la mesure où ces nouveaux quartiers sont constitutifs du cadre de vie urbain futur de la commune.

Les opérations à venir (AFU lotissement, permis groupé...) devront demeurer compatibles avec ces principes. Même en l'absence de maîtrise du foncier, cet outil intervient en complément du règlement et du PADD et permet à la commune d'intervenir sur les projets structurants dans le cadre d'un dialogue constructif avec les aménageurs.

Ces orientations sont particulièrement essentielles pour le secteur de la friche NSC qui bénéficie d'une situation stratégique au cœur de l'agglomération et présente un potentiel remarquable en termes de renouvellement urbain.

**3<sup>ème</sup> partie**  
**Evaluation environnementale du P.L.U.**



# 1.

## Résumé non technique



## **Le plan local d'urbanisme, l'évaluation environnementale et le résumé non technique**

Le plan local d'urbanisme définit les règles d'occupation et d'utilisation des sols. Les choix réalisés peuvent avoir des effets positifs ou négatifs sur l'environnement pris au sens large du terme, c'est-à-dire sur l'eau, la nature, le paysage, le climat et l'environnement physique (qualité de l'air et ambiance sonore) des habitants actuels ou futurs. Il doit veiller à économiser une ressource limitée, l'espace, qu'il s'agisse de terres agricoles ou de milieux naturels.

La législation impose une évaluation de ces effets. L'évaluation environnementale comporte deux parties principales : un diagnostic de l'état initial et une analyse des incidences avérées ou potentielles des dispositions du PLU.

Afin de favoriser la lecture de ce document par les non-initiés, l'évaluation est accompagnée d'un résumé exprimant en termes simples ses principales conclusions.

### **Le territoire**

Le territoire de BUHL se partage, schématiquement, entre deux parties bien différentes : d'une part, la vallée de la Lauch, essentiellement urbanisée, et les versants, largement boisés. Le versant d'exposition Sud-Ouest se distingue par l'existence d'un vignoble. L'extension de l'agglomération est cadrée par le relief.

### **L'eau**

Le territoire communal est traversé par la Lauch et par son affluent, le Murbach. Le régime de ces cours d'eau est dicté par les pluies et la fonte des neiges : les **hautes eaux se produisent entre janvier et mars.**

Le plan local d'urbanisme est fondé sur une hypothèse de croissance de la population de 190 habitants à l'horizon 2030. La consommation d'eau augmentera de 28 m<sup>3</sup> par jour pour atteindre 525 m<sup>3</sup> par jour. Le syndicat intercommunal en charge de l'alimentation en eau potable affirme que la ressource est suffisante pour répondre à ces besoins.

L'assainissement est assuré par la station d'épuration intercommunale d'Issenheim, dont la capacité de 105 000 équivalents habitants (hors vendanges) est supérieure au nombre de personnes raccordées à l'horizon de 20 ans.

Les extensions urbaines respectent les zones inondables, de même que les zones humides identifiées dans le cadre du projet de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Lauch, situation vérifiée ponctuellement par des sondages à la tarière pédologique manuelle.

## La nature

Les espaces naturels à enjeu se situent à l'Ouest du territoire communal, dans le vallon du Murbach : pâturages bordés par les lisières forestières, prairies de fauche fraîches à humides, abritant ponctuellement une roselière, ripisylve et lit naturel de la rivière.

Les extensions urbaines, toutes situées dans les vides de l'agglomération ou dans le prolongement immédiat du tissu bâti, n'introduisent pas de nouveaux obstacles aux déplacements de la faune.

Les zones à urbaniser, d'une superficie comprise entre 0,4 à 3,7 hectares, sont occupées par des pâtures, des prés, des friches et des vergers. Leur diversité floristique est modeste. Elles accueillent essentiellement des espèces peu spécialisées, communes dans l'environnement humain.

Localisation	Délai d'urbanisation	Occupation des sols	Niveau d'enjeux
Rue du Florival	Immédiate	Pâturage, pré, vergers	Moyen
Rue de la Forêt	Immédiate	Pré	Moyen
Ecole	Immédiate	Pâturage	Moyen +
Rue de la Paroisse	Immédiate	Pâturage	Moyen
Rue de la Fabrique	Immédiate	Friche anthropique	Très faible
Rue du Réservoir	Immédiate	Friche	Moyen
Rue du Colonel Bouvet	A long terme	Pâturage	Faible

## Le paysage

L'enveloppe urbaine n'évoluera que modestement, sur ses marges : la construction des prochaines années se fera, pour l'essentiel, en comblant des vides. La plus grande partie du territoire communal est rendu inconstructible par un classement en zone agricole protégée Aa et en zone naturelle N. Cette disposition écarte le risque de mitage.

L'urbanisation des vides dans le tissu bâti conforte le caractère aggloméré de BUHL, mais suppose de réussir la couture avec l'existant.

Une zone, située en position haute sur le versant, exige une attention particulière aux conditions de l'aménagement, pour assurer l'intégration au paysage de la vallée.

Les règles d'aspect édictées par le PLU, notamment par l'article 11, protègent le centre ancien, mais n'édictent que des règles génériques dans les quartiers périphériques, ce qui exige une forte implication du service instructeur et accroît le risque de contentieux.

## **Le climat**

En protégeant la forêt, le PLU protège le principal puits de carbone de la commune. 30 ares seront défrichés (0,05% de la couverture forestière), défrichement compensable par des plantations *intramuros*.

L'accroissement de population s'accompagne d'une augmentation du parc automobile. Les déplacements imposés par la distance séparant l'habitat des sites d'emplois et de services sont modérés par la proximité relative de ces fonctions (satisfaites à Guebwiller). 1 100 actifs résidant à BUHL travaillent à l'extérieur, utilisant à 96% la voiture pour se déplacer, tandis que 298 actifs entrent à BUHL pour y travailler.

## **L'air et le bruit**

Les nouveaux habitants se trouveront à l'écart des grandes voies de circulation, qui constituent les principales sources de pollution sonore.

Le développement de nouveaux quartiers se traduira par une augmentation du trafic (+ 286 véhicules/jour en 2030), qui se dispersera dans les rues de BUHL.

Une seule mesure du « smog » radioélectrique est disponible sur le site du Ministère de la santé : elle indique une valeur faible, de l'ordre de 0,3 V/m.

## **L'espace**

Le plan local d'urbanisme programme l'urbanisation de 6,8 hectares (dont 3,7 hectares de reprise d'une friche industrielle) au cours des 15 prochaines années, pour accueillir 190 habitants supplémentaires. La consommation d'espace par habitant, en 2030, s'établira à 450 m<sup>2</sup> par personne.

La superficie urbanisée de BUHL atteindra ainsi 157,8 hectares pour 3500 habitants en 2030, soit 17,9% du territoire communal. Cette consommation se fera essentiellement au détriment de pâturages (46%) et de friches industrielles (54 %).



# 2.

## Les incidences



## **1. Les orientations du plan d'aménagement et de développement durables**

Le plan d'aménagement et de développement durables, affirmation de la politique communale en matière d'aménagement du territoire, manifeste une volonté d'intégrer les grands défis environnementaux du XXI<sup>e</sup> siècle et de répondre à la demande collective d'un cadre de vie de qualité.

Le premier objectif est de modérer la consommation foncière et de maintenir l'agglomération dans ses limites naturelles, celles que dicte le relief. La réutilisation prioritaire des friches industrielles et des logements vacants, le maintien du hameau du Rimlishof dans ses limites actuelles, ainsi que la modération de la croissance démographique, répondent à cette orientation.

La défense de l'identité de la commune et des témoignages patrimoniaux qui l'enracinent dans son histoire, se traduit par la préservation du paysage urbain du centre ancien, la protection des points focaux que sont les sites de l'église et du Hugstein, ainsi que celle des murets de pierres sèches et des calvaires dispersés sur le ban communal.

Contribution à la défense de la biodiversité, le PADD affirme la volonté de consolider la trame des continuités écologiques, de préserver la forêt, tout en maintenant un espace ouvert entre la lisière et les habitations, et de protéger prés et bois du vallon du Murbach.

Pour favoriser les pratiques d'autoproduction alimentaire familiale, la commune fait le choix de conserver le secteur des jardins familiaux.

Enfin, la commune se donne pour objectif, au travers des mesures réglementaires du PLU, de préserver, voire d'améliorer le paysage communal, notamment le paysage urbain.

## 2. Examen des secteurs de développement urbain

### 2.1. Situation des secteurs de développement urbain

Le tissu urbain de la commune de BUHL est borné par le relief de la vallée, qui en contraint l'extension. Celle-ci est projetée sur des espaces agricoles situés sur les versants et au fond du vallon du Murbach (AUa1 rue Florival, AUb rue de la Forêt, AUb rue du Demberg), dans un vide du secteur historique UA (AUa école), sur une zone industrielle en bordure de la Lauch (AUc rue de la Fabrique) et sur les versants viticoles et boisés de l'Est de la forêt communale de BUHL (AUd rue du Réservoir).

#### Caractéristiques des zones et secteurs à urbaniser (AU)

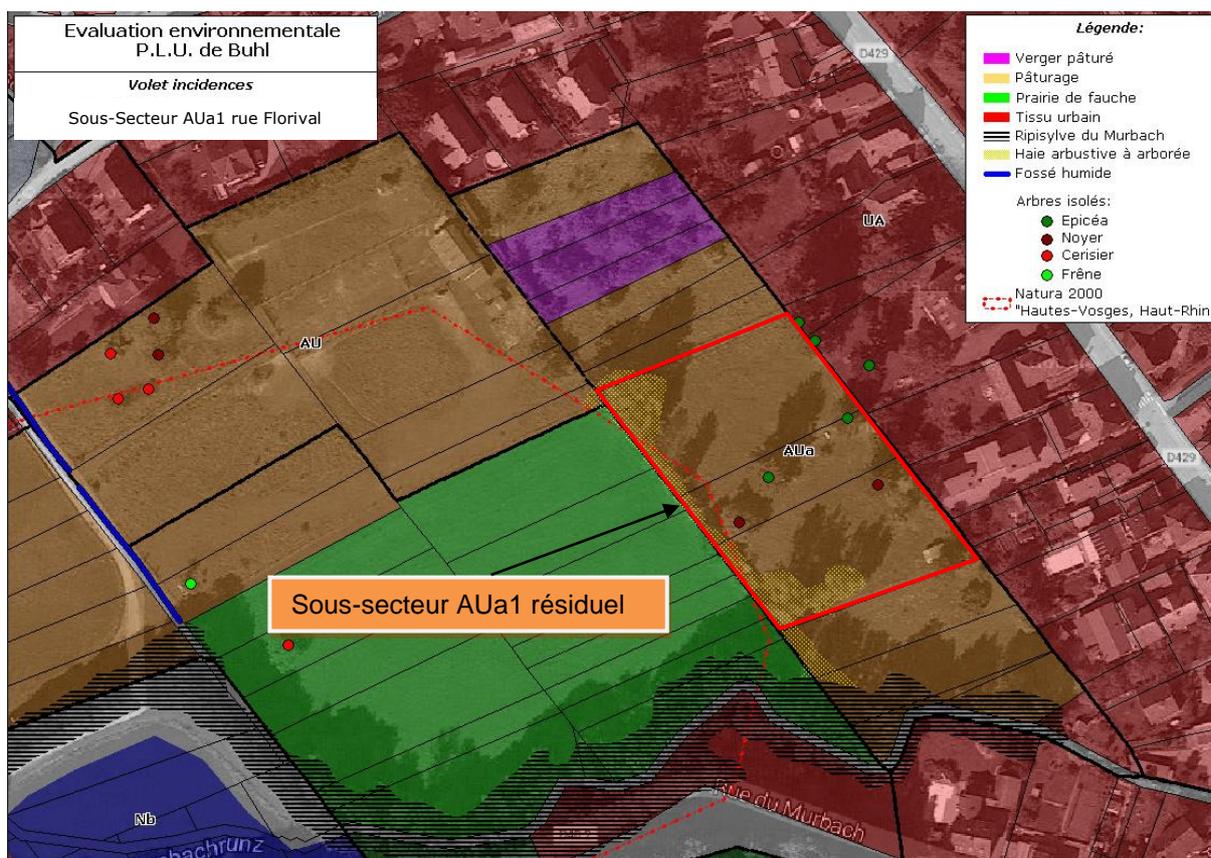
Zone/Secteur	Localisation	Occupation des sols	Superficie En ha
AUa1	Rue du Florival	Pâturage avec arbres isolés, verger pâturé, haie.	0,4
AUb	Rue de la Forêt	Friche, prairie de fauche, rucher	0,34
AUa	Ecole	Verger pâturé, urbain, jardins	0,7
AUb	Rue de la Paroisse	Pâturage, verger	0,46
AUc	Friche NSC	Friche herbacée et ligneuse	3,7
AUd	Rue du Réservoir	Friche	0,5
AU	Rue du Colonel Bouvet	Pâturage à moutons	0,7
<i>Total</i>			6,8

## 2.2. Le sous-secteur AUa1 de la rue Florival

### ➤ L'occupation des sols

Au-delà du sous-secteur AUa1, l'ensemble du site étudié rue du Florival se situe dans le prolongement du front bâti et est bordé, au Sud, par le Murbach. Il est occupé par un pâturage équin (8 800 m<sup>2</sup>) accompagné d'une haie (1 080 m<sup>2</sup>) et de la ripisylve du ruisseau (640 m<sup>2</sup>), par un verger sous lequel pâturent des ovins (1 530 m<sup>2</sup>) et par un jardin (290 m<sup>2</sup>).

Quelques grands arbres, de vieux épicéas, des noyers et un frêne, marquent le pâturage. Le verger se compose de jeunes pommiers, de cerisiers et de pruniers.



*Initialement, l'évaluation environnementale a porté sur une superficie totale de terrains classés pour 2,3 ha en zone AU et en secteur AUa. Du zonage initial n'a été conservé que 0,4 ha de terrains classés de secteur AUa en sous-secteur AUa1. Le reste du périmètre, soit 1,9 ha, a été reclassé en zone N.*

## ➤ Les enjeux biologiques et écosystémiques

Ces parcelles sont délimitées à l'Ouest par une haie arbustive et arborée. Les essences composant ces structures végétales sont le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), le Chêne sessile (*Quercus petraea*), l'Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), l'Erable champêtre (*Acer campestre*), l'Epicéa (*Picea abies*) et le Bouleau verruqueux (*Betula pendula*). Un imposant Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*) anime la haie, tandis que le Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*) prend pied sur les parties ensoleillées.

La strate arbustive forme un taillis dense de Ronce (*Rubus fruticosus*), de Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), d'Eglantier (*Rosa canina*), de Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*), de Houx (*Ilex aquifolium*), de Cerisier (*Prunus avium*), de Charme commun (*Carpinus betulus*) et de Noisetier (*Corylus avellana*).

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'*Alno-padion* : l'aulnaie-frênaie des cours d'eaux. Ces deux essences dominent l'ensemble de la strate arborée, à peine diversifiée par l'Erable sycomore.



La haie, parée des couleurs de l'automne, avec la lie de vin des cornouillers, les ors des érables et des chênes, le vert tendre des frênes et le vert sombre des grands épicéas.

Cette zone d'extension comporte une mosaïque d'habitats faite du verger, de la haie, des prés. Le secteur a un caractère bocager.

La pâture plantée d'arbres fruitiers présente un enjeu biologique modéré, en lien avec son rattachement à la haie. Cet habitat offre une réserve de nourritures pour un cortège de passereaux et d'insectes butineurs et frugivores. Localisé à la lisière du village et de la forêt, il est le territoire de chasse des rapaces nocturnes (Chouette hulotte, Chouette effraie et Hibou moyen-duc).

La haie 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). La haie reçoit également la visite des espèces sylvoles les moins exigeantes, comme le Pic épeiche et le Geai des chênes.

Ces milieux accueillent également plusieurs espèces de Mammifères : le terrain de chasse de Chiroptères anthropophiles et sylvoles, 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.

### ➤ **Les enjeux paysagers**

Le site accompagne une façade patrimoniale de l'agglomération de BUHL. Environné de haies, il n'est, aujourd'hui, pas visible depuis l'extérieur, et notamment depuis la route de Murbach (RD40.2) ou depuis le point haut de l'église. La disparition des écrans végétaux existants pourrait cependant élargir un peu sa visibilité.

D'un point de vue spatial, l'enjeu est donc faible. Par contre, il s'agit de faire évoluer le front urbain en conservant sa cohérence et sa qualité.

## **2.3. Le secteur AUB de la rue de la Forêt**

### ➤ **L'occupation des sols**

Le secteur d'extension Aub domine un quartier résidentiel récent, qui forme un tissu bâti lâche. Cette extension couvre une superficie de 983 m<sup>2</sup> au Nord de la rue et de 2 267 m<sup>2</sup> au Sud. Ces terrains portent 2 049 m<sup>2</sup> de prairie de fauche mésohygrophile et 1 201 m<sup>2</sup> de fourrés peu denses, que structurent des noyers et des frênes, ainsi qu'un rucher. La fraîcheur de la station est signalée par la présence de la Lysimaque, de l'Eupatoire chanvrine et du Frêne, associés aux espèces classiques de la prairie de fauche à Fromental. Les fourrés se composent notamment du Cornouiller sanguin, des Ronces et de Rosiers.

### ➤ **Les enjeux biologiques et écosystémiques**

Cet habitat est fréquenté par les Oiseaux ubiquistes des milieux arborés ainsi que par les espèces anthropophiles, comme le Moineau domestique, le Rougequeue noir et la Tourterelle turque. La proximité avec les habitations et le passage de la route de la Forêt attribuent à cet espace divers usages : promenade des chiens, entretien des ruches, stockage du bois de chauffage... et en fait un territoire de jeux et de chasse pour les chats domestiques, dont la présence décourage la nidification des oiseaux. Les tas de bois de chauffage entreposés contribuent néanmoins à créer de petits habitats favorables aux insectes et à la petite faune nocturne des jardins (Hérisson, Crapaud commun, Mulot).

Le site a une faible valeur biologique en raison de sa faible superficie et du dérangement potentiel de la faune par les usages. Le rucher devra être déplacé.



Le terrain au Sud de la rue de la Forêt est occupé par une prairie de fauche et des fourrés comprenant quelques arbres

### ➤ Les enjeux paysagers

Le site est peu visible de l'extérieur. Il est bordé par une construction traditionnelle, mais aussi par des habitations contemporaines. L'enjeu paysager est de produire un bâti de caractère, de manière à valoriser les potentialités de cet espace rural de piémont.

## 2.4. Le secteur AUa école

### ➤ L'occupation du sol

Le secteur AUa, situé entre la rue du Florival et la rue de la Paroisse, est une enclave dans le centre ancien. Ce terrain de 58 ares est occupé par des pâturages plantés de quelques arbres dispersés (grands noyers et pommiers ; 3700 m<sup>2</sup>), par un verger pâturé (890 m<sup>2</sup>) et par des jardins et des surfaces imperméabilisées (1 240 m<sup>2</sup>).

### ➤ Les enjeux biologiques et écosystémiques

Cet espace herbagé et arboré introduit la nature dans le village en relayant la forêt qui n'est qu'à 250 mètres : il accueille l'avifaune colorée, classique, des milieux arborés ou bocagers, comme le Bruant jaune, le Rouge-gorge, l'Étourneau sansonnet, la Sittelle torchepot, le Pic vert et le Pic épeiche, les Mésanges, la Corneille noire... C'est aussi le territoire de chasse d'espèces installées dans le village, comme la Fouine, la Pipistrelle commune, le Hérisson, voire la Chouette effraie. Le Renard y accède

L'enjeu est de caractère local.

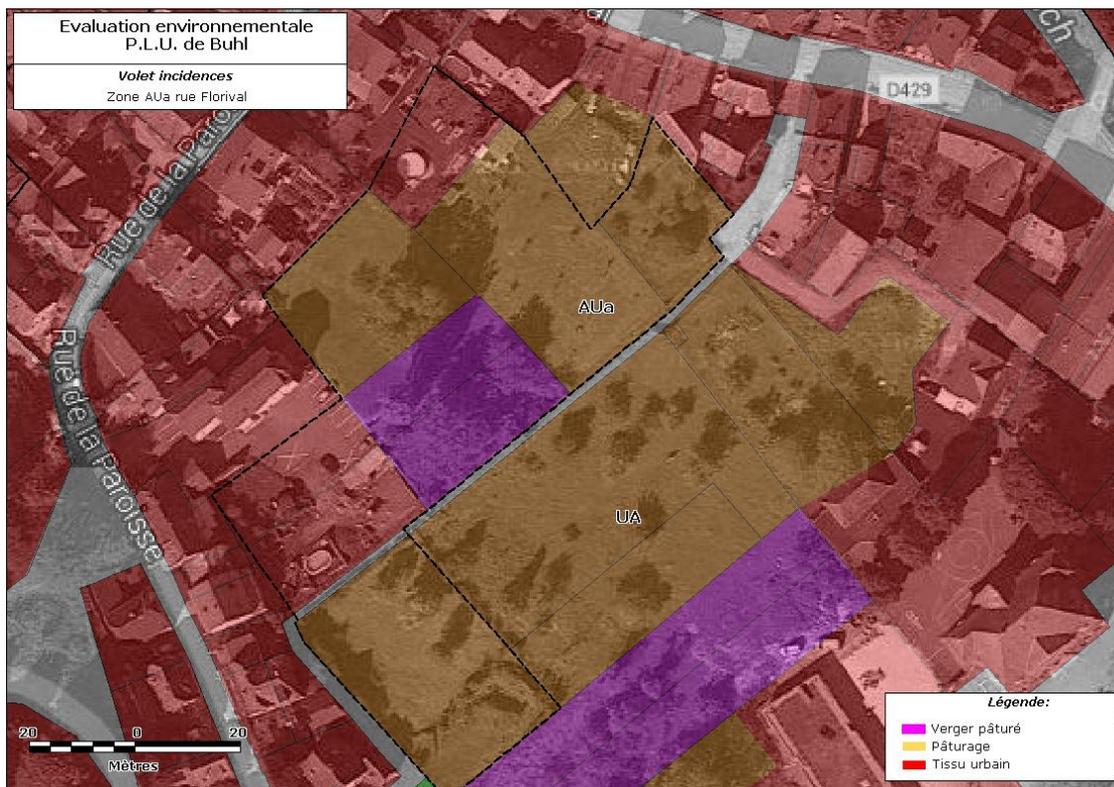
### ➤ Les enjeux paysagers

Une ligne dense de constructions anciennes forme un écran entre la rue et le pâturage arboré et n'autorise que quelques brèves échappées visuelles sur le site. Dans ce contexte, trois enjeux peuvent être identifiés :

- l'acceptabilité par les riverains d'une transformation radicale d'un quartier, dont l'aspect est stabilisé depuis plus de 80 ans ;
- la couture avec un tissu bâti ancien : il s'agit d'éviter, par une architecture et une volumétrie décalées, de créer un îlot sans lien et sans référence avec l'existant<sup>1</sup> ;
- la cohérence du paysage urbain, en respectant les règles dictées par l'existant.

---

<sup>1</sup> La structure du tissu urbain a une grande influence sur l'intégration des habitants des différents quartiers dans la vie communale



Enclave arborée dans le centre historique

## 2.5. Le secteur AUb rue de la Paroisse

### ➤ L'occupation du sol

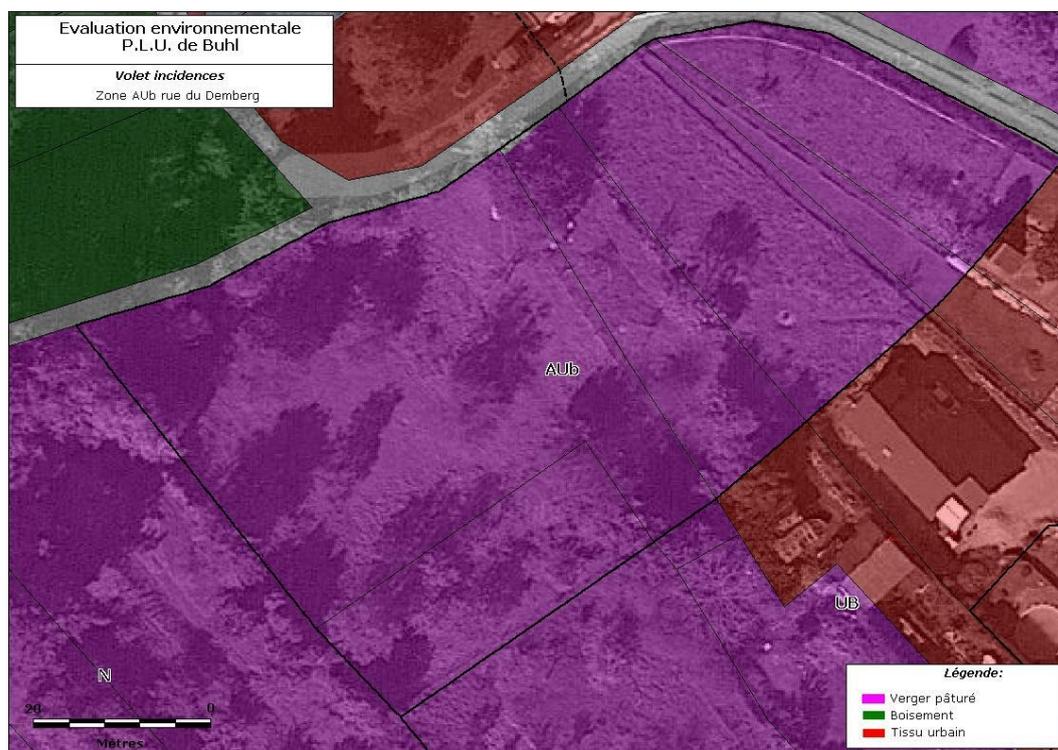
Le secteur AUb de la rue de la Paroisse se situe en périphérie d'agglomération, au pied du Demberg. Le site occupé par des pâturages plantés d'arbres fruitiers.

### ➤ Les enjeux biologiques et écosystémiques

Le site accueille la même faune que le précédent, avec une présence plus marquée des espèces sylvicoles les moins exigeantes, comme le Pic épeiche, le Geai des chênes, le Renard... Ouvert sur la forêt, il est susceptible de voir passer le Chevreuil ou le Blaireau.

### ➤ Les enjeux paysagers

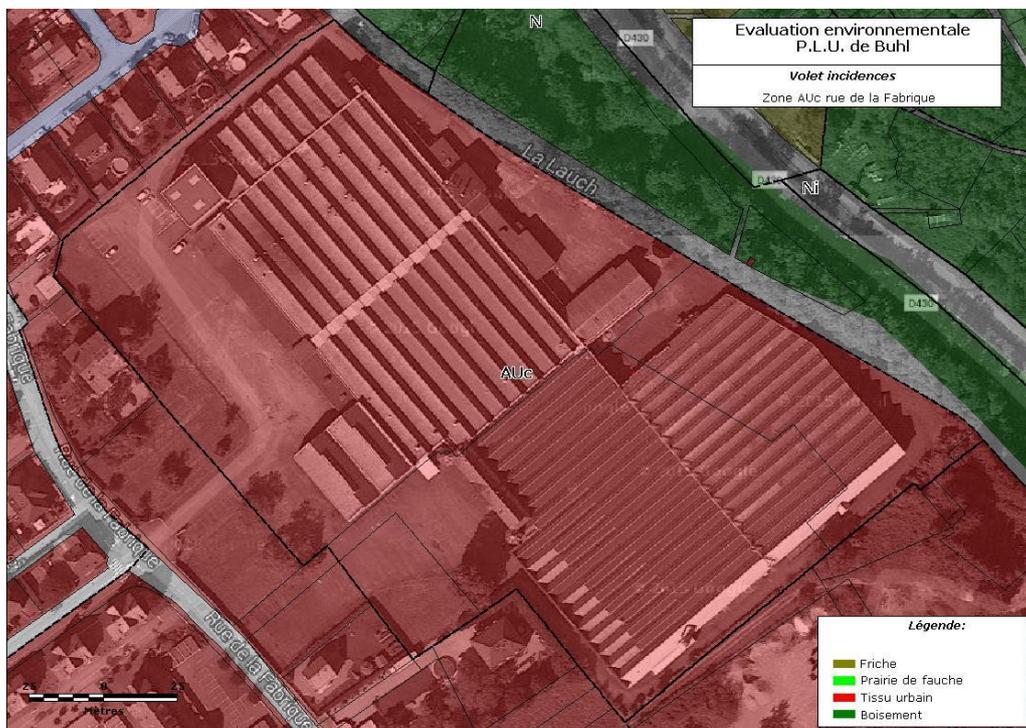
Localisé au pied du versant, environné par une ligne dense d'urbanisation ancienne ou par une végétation arborée, le site est peu visible de l'extérieur. De plus, l'ambiance des lieux est d'avantage marquée par quelques constructions récentes que par les maisons anciennes qui bordent la rue de la Paroisse. De ce fait, les enjeux paysagers sont, ici, faibles.



## 2.6. Le secteur AUC friche NCS

### ➤ L'occupation du sol

Le site est entièrement artificialisé. Il est riverain de la Lauch. L'aménagement vise à remobiliser une friche industrielle. Le terrain, d'une superficie de 3,7 hectares, ne comporte que 26 ares d'espaces verts.



### ➤ Les enjeux biologiques et écosystémiques

En l'état actuel, les enjeux biologiques s'avèrent très faibles. Les constructions les plus anciennes pourraient abriter des chauves-souris, comme la Pipistrelle commune et le Vespertilion de Daubenton (proximité de la rivière).

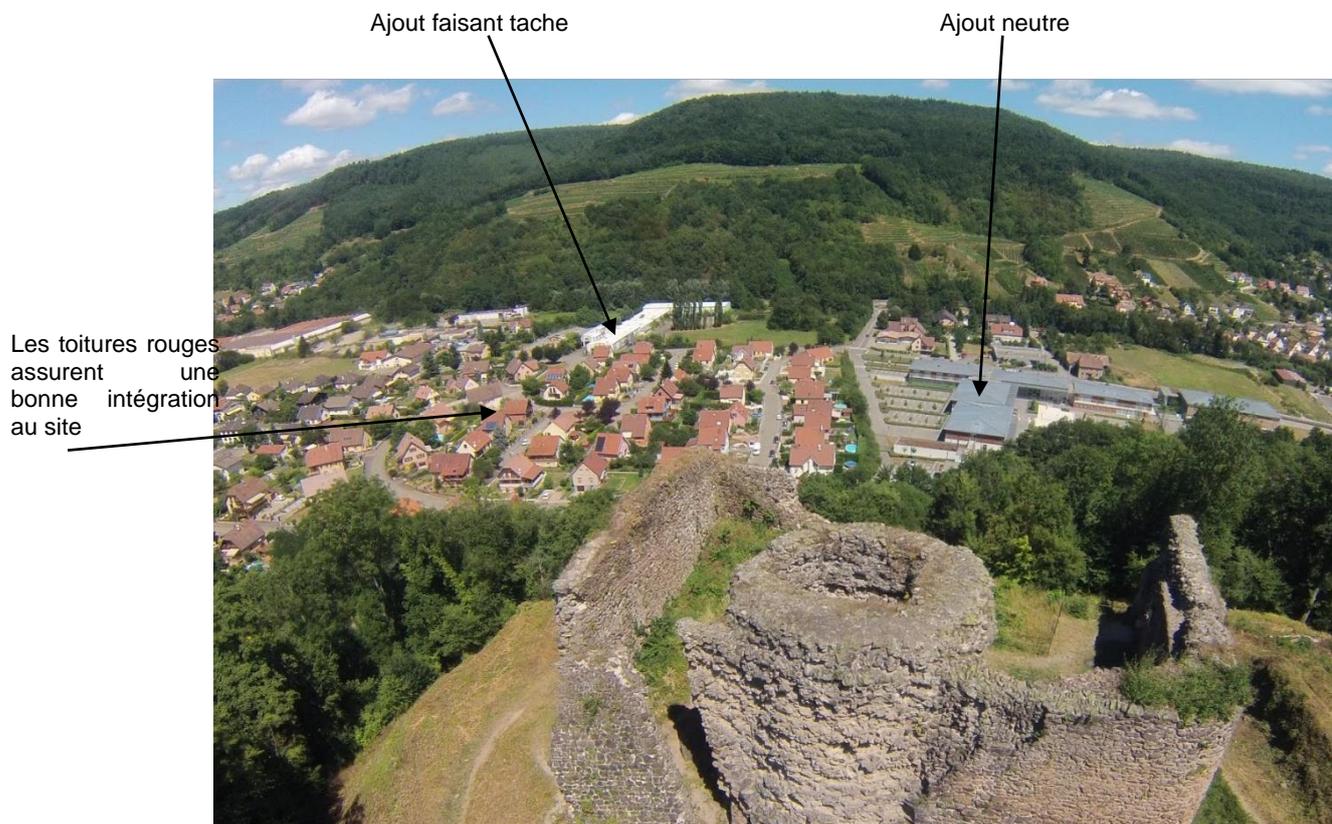
Dans l'hypothèse d'une démolition de bâtiments, l'aménagement peut être l'occasion de restituer à la Lauch, rivière à fond mobile, un espace de mobilité, en instaurant une marge de recul de 10 à 25 mètres.

### ➤ Les enjeux paysagers

Le site est visible depuis la rue de la Fabrique et à partir du point d'observation qu'est la ruine du Hugstein. Il ne l'est pas depuis la RD430, qui passe pourtant à côté, mais que borde un écran végétal suffisamment dense.

Le vis-à-vis de l'usine comporte des maisons ouvrières (rue du 5 février, rue Saint Jean). Le reste du quartier est formé de pavillons individuels, qui forment un ensemble banal, mais cohérent.

La fabrique constituait un ensemble homogène et signifiant, intégré au tissu traditionnel par ses façades crépies et sa toiture couverte de toitures rouges. Les ajouts récents, en rupture volumétrique et colorimétrique avec l'ancien, cassent cette insertion harmonieuse et montrent ce qu'il faut éviter. Vu depuis le Hugstein, la rupture, entièrement liée à la teinte blanche de la couverture, est encore plus nette.



Vue depuis le Hugstein (Photo Robert Bischoff)

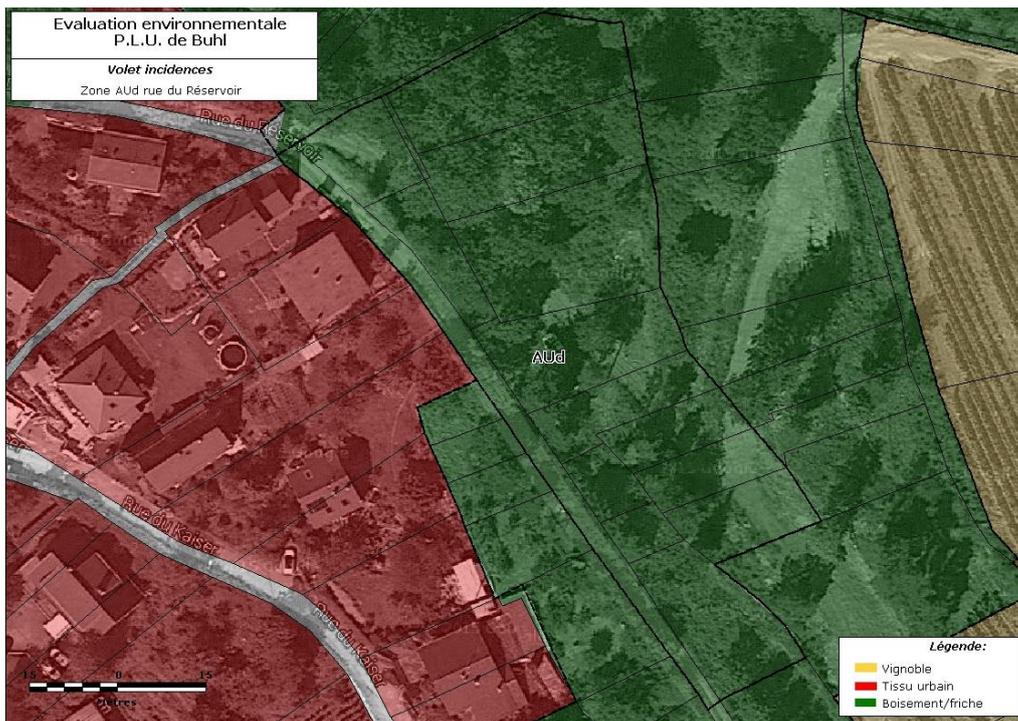
## 2.7. Le secteur AUd de la rue du Réservoir

### ➤ L'occupation du sol

Le secteur AUd (50 ares) s'inscrit en retrait de l'agglomération de BUHL, sur un versant viticole d'exposition Sud-Est. Il est couvert par un boisement clairsemé de Robinier faux acacia, de Merisier, de Chêne sessile... et longé par un chemin étroit bordé d'un muret de pierres sèches.

### ➤ Les enjeux biologiques et écosystémiques

Le caractère clairsemé du boisement, la nature de ce peuplement feuillu et la faible largeur de la zone concernée réduisent substantiellement l'intérêt biologique du site. Le microclimat chaud lié à l'orientation Sud Est du versant pourrait introduire des Reptiles comme le Lézard de murailles (présence vérifiée) et le Lézard des souches (présence non vérifiée).



### ➤ Les enjeux paysagers

Les enjeux paysagers sont liés à la visibilité du site depuis le versant d'en-face, notamment depuis l'église ou le Hugstein. La conservation du mur de pierres et de l'ambiance du chemin relève d'enjeux patrimoniaux, de caractère plus local.



Localisation du secteur AUd sur le versant vu depuis le site de l'église.

## 2.8. La zone d'extension AU de la rue du Colonel Bouvet

### ➤ L'occupation des sols.

L'occupation des sols de ce secteur AU (70 ares) est très hétérogène et plutôt à l'abandon : un pâturage à moutons, une friche à orties, des bribes de potagers et un boisement clair fait d'arbres probablement plantés (noyers, saules, aulnes).



### ➤ Les enjeux biologiques et écosystémiques.

Enclavé entre une route à grande circulation et un lotissement, cet espace ne peut guère intéresser la faune, si ce ne sont quelques Oiseaux ubiquistes (Pinson des arbres, Fauvette à tête noire, Merle noir...) des milieux arborés.

### ➤ Les enjeux paysagers.

Riverain d'un carrefour de voies routières, enclavé dans le tissu bâti, voisin d'un grand bâtiment industriel, le site, au premier abord, est peu attrayant. Mais, il participe à l'entrée de ville et prend place dans le champ visuel des milliers d'automobilistes qui empruntent la route départementale 430. Aussi, le parti d'aménagement pourrait prendre l'option de donner du caractère à cet espace par une architecture soignée des futures constructions.

Le site est bordé, du côté du « parc de la vallée » par un mur ancien de pierres de grès qui pourrait être valorisé.

➤ **Autres aspects**

Le site présente deux contraintes : il est réputé inondable et il est bordé par une voie à grande circulation, source de nuisances sonore. Les constructions devront tenir compte de ces deux éléments, notamment prévoir une isolation phonique et des ouvertures plutôt orientées vers le Sud.

### 3. Les incidences sur natura 2000 et la nature ordinaire.

#### 3.1. Les incidences sur le site Natura 2000

La commune de BUHL est concernée par deux entités disjointes intégrées au réseau Natura 2000 « Hautes-Vosges, Haut-Rhin » au titre de la directive Oiseaux.

La question des interférences entre le PLU et Natura 2000 peut être résumée ainsi : les extensions programmées de l'urbanisation peuvent-elles avoir un impact direct ou indirect sur les populations d'espèces qui ont justifié la désignation du site ?

S'agissant d'oiseaux, les incidences peuvent concerner des territoires de reproduction ou de chasse situés dans ou hors du périmètre des sites concernés.

Sur les 15 espèces visées par Natura 2000, 4 sont présentes sur le territoire de BUHL, selon les observations du réseau Odonat – LPO. 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.

Il convient de souligner qu'aucune zone urbaine et secteur à urbaniser ne figure à l'intérieur des limites du périmètre du site Natura 2000. Ce site se distribue au sein du vallon du Murbach classé en zone N, naturelle protégée, les prairies étant en outre protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et les boisements classés au titre des espaces boisés classés, confortant ainsi la protection globale des milieux en présence.

Le site Natura 2000 occupe également :

- la séquence rurale entre la zone urbaine et la forêt au Nord-Ouest de l'agglomération, espace classé en zone agricole, zone A inconstructible ;
- la pointe Sud-Ouest du territoire communal située en secteur forestier montagnard entièrement classé en zone N inconstructible.

Dans la mesure où le P.L.U. :

- n'entame pas le site Natura 2000 en le maintenant à l'écart des zones urbaines et des secteurs à urbaniser ;
- classe en zones A et N inconstructibles les terrains inscrits à l'intérieur de ce site ;

le présent document d'urbanisme instaure une réglementation de l'occupation et de l'utilisation des sols ne portant pas atteinte aux espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

## Espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 : présence ou absence à BUHL.

Nom français	Nom latin	Présence à BUHL <sup>(1)</sup>	à Incidences potentielles PLU
<b>Espèces ayant justifié la désignation du site</b>			
Grand tétras	<i>Tetrao urogallus</i>	Non	Non
Chevêchette d'Europe	<i>Glaucidium passerinum</i>	Non	Non
Gélinotte des bois	<i>Bonasa bonasia</i>	Non	Non
Chouette de Tengmalm	<i>Aegolius funereus</i>	Non	Non
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	Non	Non
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	Oui	Non
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>	Oui	Non
Pic cendré	<i>Picus canus</i>	Non	Non
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Non	Non
<b>Autres espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire recensées sur le site</b>			
Grand-duc d'Europe	<i>Bubo bubo</i>	Non	Non
Pic mar	<i>Dendrocops medius</i>	Oui	Non
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>	Non	Non
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	Oui	Non
Cigogne noire	<i>Ciconia nigra</i>	Non	Non
Pluvier guignard	<i>Charadrius morinellus</i>	Non	Non

Selon Odonat – LPO

### 3.2. Les incidences sur la nature ordinaire

L'urbanisation programmée par le plan local d'urbanisme fait peu évoluer l'enveloppe urbaine : elle comble essentiellement des vides dans l'agglomération ou inscrit des surfaces modestes dans la continuité immédiate du tissu bâti. Le secteur le plus étendu consiste d'ailleurs à récupérer une friche industrielle.

La plus grande partie du territoire communal, en dehors du périmètre bâti, est inconstructible, classé en zone naturelle ou en secteur viticole non constructible. De plus, le PLU protège les prairies du vallon du Murbach ainsi que les murets de pierres sèches au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et la ripisylve du ruisseau ainsi que les boisements non soumis au régime forestier au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du même code.

L'amputation de secteurs en herbe plantés de quelques arbres dans le village réduit les possibilités de pénétration de la nature (flore et faune) au cœur de la cité. C'est le résultat de l'inéluctable arbitrage en faveur d'une économie du foncier. Les effets de cette densification peuvent néanmoins être compensés par la plantation d'arbres à haute tige et de végétaux mellifères en accompagnement des constructions à venir.

### **3.3. La fragmentation**

La localisation des extensions dans les vides du tissu bâti ou dans sa continuité immédiate évite toute interférence avec les corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité, essentiellement représentés par la forêt, sont protégés par le PLU.

La reprise de la friche industrielle de la Fabrique crée l'opportunité de restituer une marge de mobilité à la rivière et d'améliorer ainsi la fonctionnalité de la trame bleue.

## 4. Les incidences sur l'eau

### 4.1. La consommation d'eau

Le plan prévoit une augmentation de la population de l'ordre de 190 habitants. à l'horizon 2030. Sur la base d'une consommation moyenne de 150 litres/jour/habitant, la consommation d'eau pourrait augmenter de 28 m<sup>3</sup> par jour, portant la consommation totale de la population de BUHL (3500 habitants) à 525 m<sup>3</sup> par jour.

La consommation de la population finale des communes desservies par le syndicat intercommunal d'eau potable de la Lauch, à l'horizon 2030, sur la base du taux de croissance démographique maximum adopté par BUHL (+7,2% en 15 ans), peut être satisfaite en un peu plus de 8 heures de fonctionnement des captages.

Il convient de préciser que le SIEP de la Lauch exploite une ressource diversifiée et dispose de 20 captages à savoir une prise en rivière, 1 puits artésien, 1 forage et 17 sources. Globalement donc, cette ressource assure un débit de l'ordre de 7655 m<sup>3</sup>/jour en période d'étiage dont 7000 m<sup>3</sup>/jour pour la prise d'eau à Linthal. On peut donc considérer que dans ces conditions, la collectivité est en mesure de répondre aux besoins quantitatifs en eau potable de la population actuelle et de la population future. Par ailleurs, l'alimentation en eau est actuellement sécurisée par la possibilité d'acheter de l'eau à Soultz.

Il n'en demeure pas moins que la prise directe sur la Lauch, qui représente l'essentiel de la ressource, reste vulnérable face au risque d'une pollution de surface ou d'une sécheresse prolongée.

La sécurisation de l'approvisionnement en eau potable ne se gère pas et ne se règle pas à l'échelle de la commune mais au niveau de l'ensemble du bassin-versant. C'est pourquoi, dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Lauch actuellement à l'étude, sont notamment programmées :

- une optimisation du rôle de soutien d'étiage des barrages de la Lauch et du Ballon par une gestion dynamique du volume disponible ;
- la prise en compte des changements climatiques (sécheresses hivernales et estivales, plus longues, plus fréquentes et plus intenses) ;
- une interconnexion entre le SIEP et le syndicat EBE en plaine ;
- la réalisation de nouvelles liaisons intercommunales ;
- la réalisation de nouveaux forages en plaine.

Par ailleurs, le SAGE prévoit la reconnexion d'un ancien forage présent sur la commune de BUHL. La commune contribue à la mise en œuvre du SAGE sur son territoire à travers le P.L.U, dans la mesure où le périmètre de protection rapprochée de ce forage est matérialisé au plan de zonage et fait l'objet de dispositions de protection renforcées.

En ce qui concerne l'enjeu qualité des eaux, le SAGE se fixe pour objectif de protection et de préservation de la bonne qualité des ressources en eau stratégiques du bassin versant. A ce titre, il est proposé de sécuriser la prise d'eau sur la Lauch par le contrôle de la turbidité et de l'écoulement des eaux de voirie, la maîtrise du risque accidentel sur la RD 430.

## **4.2. L'assainissement**

Les eaux usées de BUHL sont acheminées vers la station d'épuration d'Issenheim, dont la capacité de traitement, 75 000 équivalents habitants hors vendange, 105 000 pendant la période des vendanges, est suffisante pour accepter une augmentation de population de 7,2% au cours des 15 prochaines années.

## **4.3. Zone inondable et zones humides**

Le Nord de l'agglomération de BUHL est concerné par un risque (faible) d'inondation par rupture de digue. Le règlement du PLU prend en compte cette contrainte.

En ce qui concerne les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE de la Lauch remarquables, prioritaires et ordinaires), le PLU classe la quasi totalité de ces milieux en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) inconstructibles. Seul le secteur Nai de autorise des abris de jardin, dont l'emprise est limitée à 8 m<sup>2</sup>. De telles installations ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère humide des terrains. Il convient de souligner que dans le fond de vallon du Murbach, les prairies en présence, à caractère prioritaire et remarquable, font l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme interdisant leur retournement.

Enfin, la zone AU et les secteurs à urbaniser, qu'ils soient situés en extension ou à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ne sont pas concernés par ces zones humides. Aucun des terrains en question ne présente une végétation hygrophile permettant de caractériser une zone humide. Des sondages ponctuels à la carrière sont venus confirmer ce constat.

Dans ces conditions, on peut considérer que le P.L.U. contribue largement au maintien et à la conservation des milieux humides.

## **4.4. Les incidences sur les cours d'eau**

Deux cours d'eau sont concernés par les extensions urbaines : le Murbach et la Lauch. Le règlement impose un recul de 6 mètres par rapport aux berges de la Lauch pour les zones UA et UB, et laisse aux orientations particulières d'aménagement le soin de réglementer ce recul.

Le respect du Murbach suppose un recul d'au moins 10 mètres pour toutes les constructions par rapport à la crête de berge du ruisseau et l'interdiction de tout aménagement qui viendrait artificialiser le lit.

La reprise de la friche industrielle de la fabrique crée l'opportunité, à saisir, de reculer les constructions par rapport à la Lauch et de restaurer la rivière à cet endroit dans une relative naturalité.

Sont inscrits au P.L.U. des emplacements réservés le long de la Lauch et du Murbach destinés à l'aménagement de cheminements piétonniers. Ces cheminements ne sont pas de nature à porter atteinte aux cours d'eau et aux zones humides qui les accompagnent dans la mesure où leur largeur est limitée à 3 mètres maximum. En outre, ils ne seront pas ouverts à la circulation motorisée. Dans ces conditions, de tels aménagements ne remettent en cause la fonction de continuité naturelle des cours d'eau et de leurs milieux riverains. En maintenant un accès aux berges, l'entretien de la Lauch et du Murbach et de leur végétation d'accompagnement est rendu possible, consolidant ainsi les fonctions écologiques du réseau hydrographique. Cet accès est particulièrement précieux pour lutter contre l'envahissement des berges par les plantes invasives, la Renouée du Japon et la Balsamine de l'Himalaya.

## 5. Les incidences sur l'environnement physique

### 5.1. La qualité de l'air

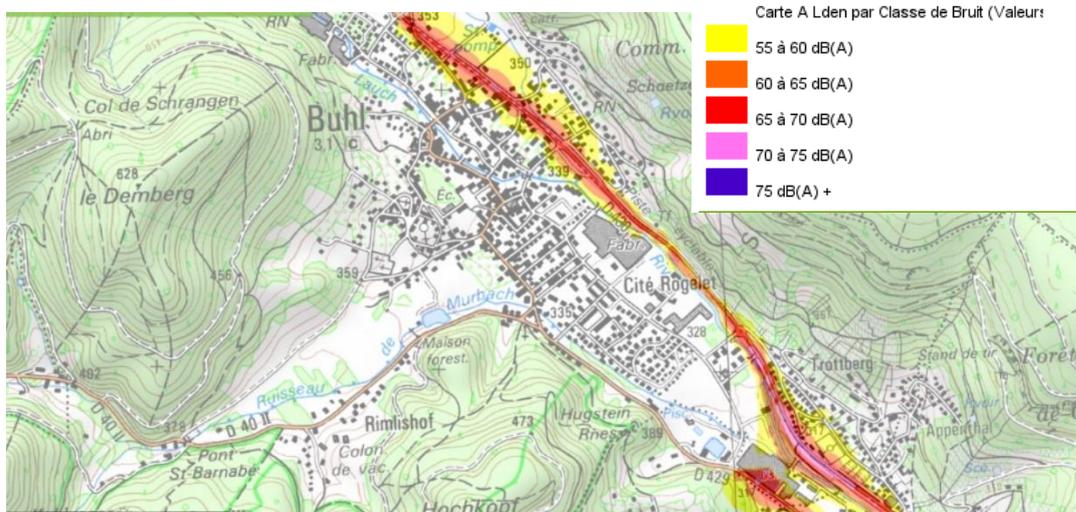
Le PLU ne prévoit l'implantation d'aucune activité polluante.

L'accueil de 190 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 se traduira par une augmentation du parc automobile de 143 véhicules individuels. A raison d'un aller-retour par jour, le trafic sur la RD430 s'accroîtra, en moyenne, de 286 véhicules/jour (soit + 3,3 %). Cette évolution, en marge de l'agglomération, sera peu sensible en termes de pollution atmosphérique.

Les sites d'accueil des futurs habitants sont dispersés et, pour la plupart d'entre eux, situés à l'écart du trafic routier. Les secteurs de développement urbain, étant donné leur localisation à l'écart de parcelles de grande culture et de vignes, bénéficient d'un environnement ne subissant pas de pollution de fond par les pesticides.

### 5.2. L'évolution de l'ambiance sonore

Il en est de même de l'évolution de l'ambiance sonore. Le modeste accroissement de trafic sur la RD430 ne sera pas perceptible en termes de niveau de bruit.



Source DDT 68 Carte de bruit stratégique de type A Lden Réseau départemental

Comme le montre la carte ci-dessus, les futurs habitants seront placés, dans leur grande majorité, dans des endroits calmes, à faible circulation routière. Par contre, les habitations du secteur du Troitberg et plus en amont se trouvent en bordure de la RD430, qu'empruntent journalièrement 416 poids lourds et 8 553 véhicules légers (source : Infogeo68).

Entre 6 heures du matin et 20 heures, le niveau sonore en façade (orientée côté route) sera un peu supérieur, en moyenne, à 66 dB(A) pour les constructions situées à moins de 30 mètres du bord de la chaussée. Le trafic augmente, en moyenne, de 3 véhicules/jour par famille qui s'installe dans la vallée à l'amont de BUHL. Il convient de préciser qu'il s'agit là de secteurs déjà urbanisés. Le P.L.U. ne vise pas à renforcer l'urbanisation dans cette partie de l'agglomération, à l'exception de la zone AU stricte rue du Colonel Bouvet. Lors de la mise en œuvre de cette zone par voie de modification ou de révision du P.L.U., devra être étudiée la mise en place d'un dispositif d'isolation phonique pour protéger les futurs habitants.

### **5.3. L'exposition aux risques naturels**

Le risque d'inondation de la Lauch demeure modéré à BUHL. Quoi qu'il en soit les secteurs à urbaniser se situent pour l'essentiel à l'écart de ce risque, seule la zone AU rue du Colonel Bouvet, prévue pour une urbanisation à moyen ou à long terme par voie de modification du PLU, est concernée par cette contrainte qui soumet la construction au respect de dispositions particulières.

Le risque de coulée de boue demeure marginal dans la commune tel que cela est précisé dans l'état initial de l'environnement. Aucun secteur à urbaniser n'est concerné par ce phénomène et ne figure au sein des périmètres de sensibilité moyenne à l'érosion qui se situent sur le versant Nord de la vallée principale occupé par le vignoble.

Le secteur AUd, à vocation d'hébergement touristique de type gîtes, bien qu'occupant ce versant ne subit pas de contraintes liées à des mouvements de terrains ou de risque lié l'érosion des sols.

### **5.4. L'exposition au risque de pollution des sols**

Le secteur AUc occupe une friche industrielle nécessitant des études de diagnostic environnemental et d'évaluation du risque sanitaire donnant lieu à un plan de gestion et de dépollution avant son aménagement. La présence probable d'une pollution historique sur ce site ne doit pas faire renoncer à la réutilisation de terrains qui présentent un potentiel urbain majeur, si toutes les mesures sanitaires sont prises.

## 6. Les incidences sur le paysage

### 6.1. Le grand paysage

Le grand paysage n'évoluera guère, dans la mesure où l'agglomération ne sort pas de ses limites naturelles, que l'enveloppe urbaine n'est modifiée que marginalement et que l'essentiel de l'espace est rendu inconstructible. Le classement en zone naturelle N et en zone agricole protégée Aa garantit la plus grande partie du territoire communal contre le risque de mitage.

Le seul secteur à enjeu est celui de la rue du réservoir, site en position dominante, visible du versant d'en face, notamment du Hugstein et de l'église. Le règlement de la zone concernée (AUd) exige une insertion paysagère exemplaire.

### 6.2. Le paysage bâti

Le paysage bâti est dessiné par le règlement écrit du PLU, et plus particulièrement par les articles définissant le recul par rapport aux voies publiques (articles 6), l'emprise des constructions (article 9), la hauteur des bâtiments (articles 10), l'aspect des constructions et des clôtures (articles 11) et le traitement des espaces libres (articles 13). Le PLU de BUHL protège le centre ancien, en précisant les conditions d'aspect et d'implantation des constructions qui garantissent la conservation de la cohérence du tissu bâti et de l'identité du bourg.

Les dispositions régissant les quartiers périphériques et les extensions urbaines relèvent d'exigences génériques « d'insertion harmonieuse dans le tissu bâti, le site et le paysage, ainsi que de respect du caractère des lieux ». Cette exigence est soulignée pour les secteurs AUa (site de l'église) et AUd (site d'accueil touristique sur le versant). Leur bonne application repose sur l'évaluation du service instructeur, ce qui exige de sa part une forte implication et accroît le risque de contentieux.

#### Quelques éléments du PLU de BUHL définissant l'évolution du paysage bâti.

	UA	UB	UC	AU
Recul voies publiques	5 m	4 m	4 à 6 m	0 à 2 m
Emprise des constructions	nr	50%	20 %	50%
Hauteur maximale	15 m	12 m	10 m	12 m
Hauteur à l'égout du toit	8 m	8 m	5 m	8 m
Toitures	>45°	nr	nr	nr
Remblais	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits
Teintes interdites	nr	Criardes	Criardes	Criardes
Clôture : hauteur maximale	2 m	1,5 m	1,5 m	Comme voisin
Clôture : hauteur mur-bahut	0,5 m	0,5 m	0,5 m	Comme voisin
Proportion espaces libres	nr	nr	50 %	20 %
Gestion espaces libres	nr	Végétalisés	Végétalisés	Végétalisés

UA = centre ancien

UB = périphérie contemporaine

UC = Rimlishof

## 7. Les incidences sur le climat

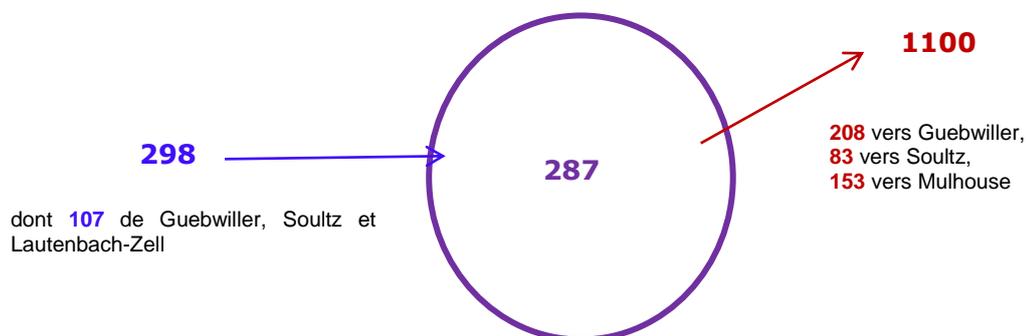
### 7.1. Les émissions de gaz à effet de serre

Les trois principales sources d'émissions de gaz à effet de serre en Alsace (source : ADEME) sont le transport routier (31%), l'industrie manufacturière (31%) et les locaux à usage résidentiel ou tertiaire (25%). L'agriculture est à l'origine de 8% des émissions. Le plan local d'urbanisme ne peut avoir d'influence que sur le secteur des transports, et plus précisément sur les mobilités imposées par la localisation des services, des commerces et de l'emploi.

BUHL dispose de l'essentiel des commerces et des services nécessaires à la population. Guebwiller possède le complément.

585 emplois sont localisés sur la commune : ils sont occupés à 51% par des personnes ne résidant pas à BUHL : 36% des entrants habitent néanmoins à Guebwiller, Soultz ou Lautenbach Zell, c'est-à-dire dans la proximité.

1 100 actifs résidant à BUHL travaillent à l'extérieur : la voiture individuelle est leur mode de déplacement à 96%.



(Source : ADAUHR INSEE)

Avec 190 habitants supplémentaires, la commune comptera, au ratio de 2011, 86 actifs supplémentaires, dont 56 travailleront à l'extérieur en utilisant leur voiture pour leurs déplacements habitat-travail. Le transfert de la mobilité motorisée sur le rail n'est pas immédiatement possible. La réactivation de la ligne Guebwiller-Bollwiller est néanmoins inscrite au contrat de plan Etat Région.

L'incidence de cette localisation de la population sur le territoire de BUHL sera néanmoins relativement plus faible que dans d'autres communes, dans la mesure où les distances à parcourir sont plus réduites.

## 7.2. Le puits de carbone

La forêt est le principal puits de carbone de la commune.

La réalisation de l'aménagement prévu dans le secteur AUd amputera la forêt d'environ 30 ares, soit 0,05 % de sa surface. Ces 30 ares de feuillus représentent une capacité d'absorption de 0,9 tonne de carbone par an (source : Otto, 1998) et un stock de 16 tonnes de carbone (IFN, 2012).

La plantation d'arbres dans le bourg peut aisément compenser cette incidence. La plantation d'essences à feuilles caduques, comme l'Erable plane, l'Erable sycomore, le Tilleul à petites feuilles...peuvent contribuer au confort climatique en période de forte chaleur, l'arbre protégeant de la canicule en été et laissant passer les rayons du soleil en hiver.

## 8. La consommation foncière

### 8.1. La consommation foncière par habitant

En 2012, les surfaces artificialisées couvrent une superficie de 154,57 hectares, pour une population de 3 310 personnes. La consommation d'espace s'établit ainsi à 502 m<sup>2</sup> par personne, une valeur dans la moyenne des communes périurbaines, inférieure à la moyenne départementale et régionale. Le taux d'artificialisation du territoire communal est de 17,6%, valeur supérieure à celle caractérisant le territoire du Haut-Rhin et de l'Alsace.

La densité dans l'enveloppe bâtie, c'est-à-dire dans le bourg, est de 2 110 habitants par km<sup>2</sup>, densité proche de celle d'un village en voie d'urbanisation (Guebwiller : 4 071 habitants/km<sup>2</sup> ; Blodelsheim : 1 883 habitants/km<sup>2</sup>).

#### Paramètres de densité à BUHL (source : INSEE 2012)

	BUHL	Haut-Rhin	Alsace
Taux d'artificialisation en %	17,6	12,2	11,8
Surfaces artificialisées en m <sup>2</sup> /habitant	502	571	528
Densité dans l'enveloppe bâtie : habitants/ha	21,1		
Densité de population : habitants/km <sup>2</sup>	376	214,2	224,6

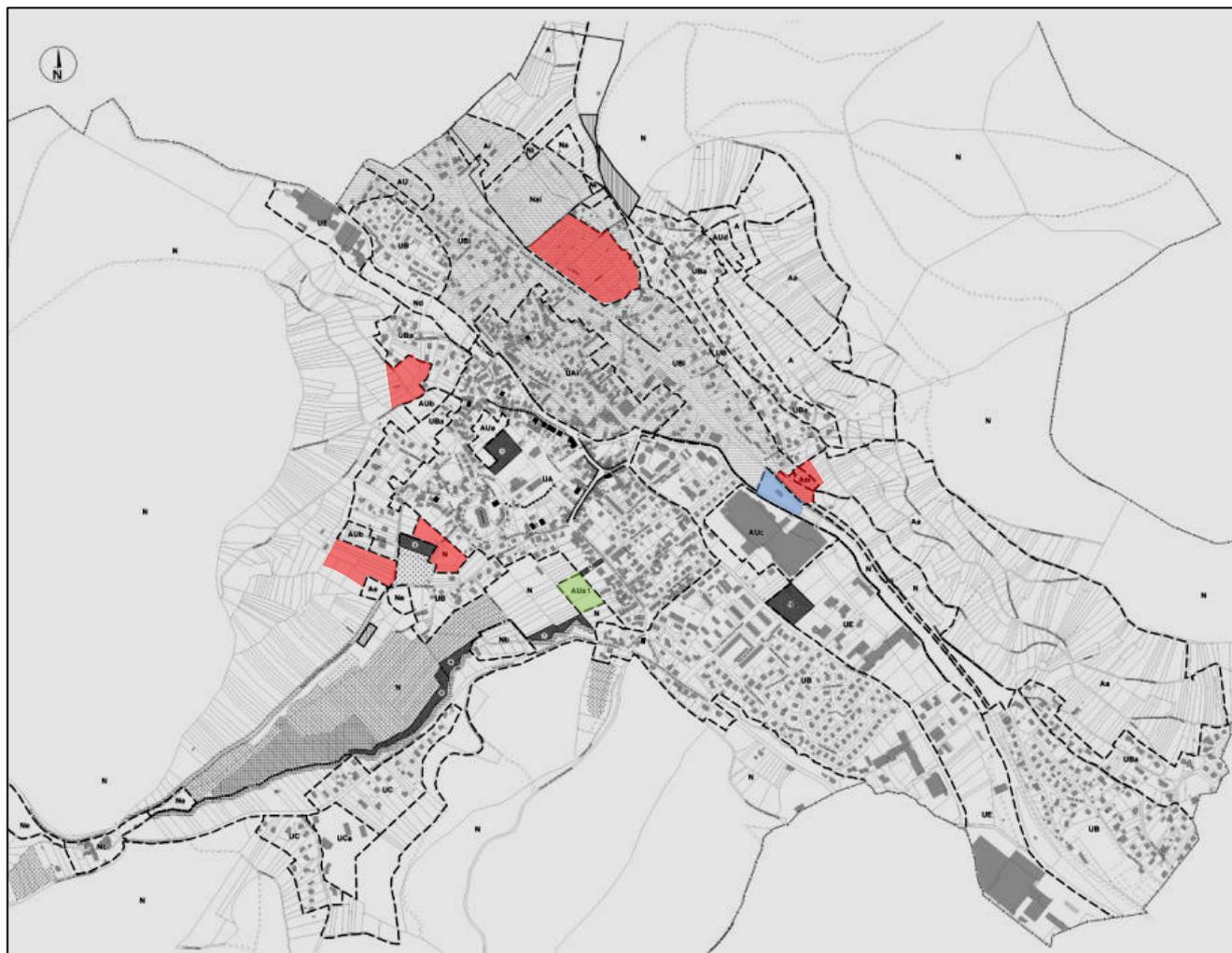
### 8.2. La consommation programmée d'espace

Le plan local d'urbanisme ouvre 6,8 hectares à l'urbanisation, dont 3,7 hectares de récupération d'une friche industrielle (secteur AUc) et 1,4 hectare dans les vides du tissu bâti (zone AU rue du Colonel Bouvet 0,7 ha, Secteur AUa Ecole 0,7 ha), **soit 5,1 ha en intra-muros et 1,7 hectare en extension.** Ces surfaces accueilleront une population de 190 habitants.

Ces évolutions ne modifieront pas substantiellement les paramètres de la commune. A l'horizon 2030, les surfaces artificialisées couvriront 157,7 hectares, soit 17,9 % du territoire communal. La consommation d'espace par personne diminuera, pour atteindre environ 450 m<sup>2</sup> par habitant, soit nettement moins que la moyenne départementale.



## Zonage P.L.U.



Si l'on établit un bilan global, comparativement aux périmètres :

- de la zone UE (0,5 ha), de la zone NA et des secteurs NAc et NAd (7,1 ha) du P.O.S. qui retrouvent un classement en zone N dans le cadre du nouveau document d'urbanisme ;
- du sous-secteur AUA1 rue Florival (0,4 ha) qui entame l'ancienne zone ND du P.O.S. ;

l'enveloppe urbaine future du P.L.U. est réduite de 7,2 ha par rapport au P.O.S.  
 $((7,1+0,5)-0,4) = 7,2$  ha.

### Comparatif zonage POS/PLU

	Classement de secteurs NAc et NAd et de zone NA en en zone N : 7,1 ha
	Classement de zone ND en sous-secteur AUA1 : 0,4 ha
	Classement de zone UE en zone N : 0,5 ha

# **2.**

## **Mesures prises pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur l'environnement**



Objet	Dispositions du P.L.U.
<b>Cadre de vie urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Maintien et développement de la trame des cheminements piétonniers.</li> <li>➤ Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des risques ou nuisances.</li> <li>➤ Mesures destinées à favoriser la biodiversité en zones urbaines et à urbaniser.</li> <li>➤ Obligation de mise en souterrain des réseaux de télécommunication et d'électricité.</li> <li>➤ Mise en place de règles destinées à favoriser l'adaptation des constructions à la topographie des terrains.</li> <li>➤ Mise au point d'une réglementation spécifique au centre ancien afin d'en conserver ses caractéristiques urbaines.</li> <li>➤ Conservation des éléments remarquables du patrimoine bâti et des murets en pierres sèches</li> </ul>
<b>Paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développement urbain qui privilégie l'optimisation des espaces intra-urbains. Extensions urbaines limitées respectant l'identité paysagère du territoire communal.</li> <li>➤ Constructibilité de la zone agricole très restreinte afin d'éviter la dispersion de constructions.</li> <li>➤ Volonté affirmée d'améliorer la qualité paysagère du site à l'entrée de Murbach.</li> <li>➤ Prise en compte des éléments structurants du paysage, église, château, confluence de Lauch et du Murbach.</li> <li>➤ Protection de l'équilibre et de l'harmonie du vallon de Murbach.</li> </ul>

Objet	Dispositions du P.L.U.
<p><b>Espaces boisés, agricoles et milieux naturels</b></p>	<p><b><u>Mesures conservatoires</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protection stricte par un classement en zone A et majoritairement en zone N de l'ensemble des massifs forestiers et du site Natura 2000.</li> <li>➤ Classement en espace boisé classé de la saulaie du vallon de Murbach et de la végétation d'accompagnement du cours d'eau.</li> <li>➤ Préservation des prairies humides du vallon de Murbach et de la roselière au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>➤ Préservation de la quasi-totalité des prairies humides recensées dans le cadre du SAGE classées en en zone A et pour l'essentiel en zone N inconstructible.</li> <li>➤ Conservation du potentiel agronomique et biologique de l'espace agricole.</li> </ul> <p><b><u>Mesures d'évitement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Constructibilité très limitée en zones A et N.</li> <li>➤ Extensions urbaines réduites situées à l'écart de tout corridor écologique, réservoir de biodiversité et zone humide remarquable.</li> <li>➤ Essentiel du développement réalisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, 5,1 ha, contre seulement 1,7 ha en extension.</li> <li>➤ Interdiction de l'ouverture d'étangs en zones A et N.</li> </ul> <p><b><u>Mesures réductrices d'impact</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Clôtures en zone A et N devant laisser passer la petite faune.</li> </ul>

Objet	Dispositions du P.L.U.
<b>Nuisances, contraintes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques en zones urbaines.</li> <li>➤ Interdiction en toutes zones des occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.</li> <li>➤ Obligation de raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement.</li> <li>➤ Repérage des anciennes décharges au plan de zonage faisant l'objet d'une interdiction de construction.</li> <li>➤ Prise en compte du périmètre de protection rapprochée du forage AEP.</li> <li>➤ Secteurs de développement urbain localisés à l'écart des foyers de nuisances et de contraintes.</li> </ul>
<b>Transport/Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développement de la trame des liaisons douces à l'échelle locale, de l'agglomération et de la vallée.</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Volonté de promouvoir la diversité de l'habitat, habitat intermédiaire ou collectif dont la performance énergétique est supérieure à l'habitat individuel.</li> <li>➤ Normes de stationnement prenant en compte les vélos.</li> <li>➤ Prise en compte de l'arrivée du train à Guebwiller.</li> </ul>



# 3.

## Le scénario zéro



## **1. Du POS au PLU**

### **1.1. Le scénario zéro**

Le scénario zéro est l'absence de révision du plan d'occupation des sols. Juridiquement, dans cette situation, le POS serait caduque au 27 mars 2017 et le règlement national d'urbanisme s'appliquerait alors.

Le scénario zéro consiste à évaluer l'évolution du territoire communal dans l'hypothèse (théorique) d'une pérennité du POS et, autre hypothèse, de l'application du règlement national d'urbanisme.

### **1.2. Du POS au PLU ou au RNU**

Les principales différences concrètes, ayant des incidences environnementales, entre le plan d'occupation des sols et le projet de plan local d'urbanisme, résident dans la suppression d'une zone d'urbanisation future de 3,4 hectares de jardins et de potagers, dans l'inscription d'un secteur urbanisable de 1,26 hectare rue du Florival, dans de vallon, et dans le renforcement réglementaire des dispositions protégeant le centre ancien.

L'application du règlement national d'urbanisme, particulièrement la règle de constructibilité limitée, serait favorable à la conservation des terres agricoles mais se traduirait à moyen terme par un blocage des possibilités d'évolution de la commune. De plus, les espaces ouverts seraient accessibles au mitage par les bâtiments agricoles.



# **4.**

## **Les compatibilités avec les plans supra-communaux**



## 1. La compatibilité avec les schémas régionaux de la forêt

Le Schéma régional de la gestion sylvicole (SRGS) des forêts privées, approuvé par arrêté ministériel le 1<sup>er</sup> juin 2006, énonce 11 principes pour répondre à une gestion durable des forêts, dont deux peuvent concerner les documents d'urbanisme :

- garantir la pérennité des peuplements forestiers,
- respecter les prescriptions réglementaires, notamment les forêts de protection (article L. 4111-1 et suivants du Code forestier), les zones de protections spéciales et les zones spéciales de conservation du réseau Natura 2000 (art. L. 4111-4 du code de l'environnement),

Le schéma régional d'aménagement (SRA) pour les forêts relevant du régime forestier (forêts publiques) a été approuvé par arrêté ministériel le 31 août 2009.

Une des principales orientations est de garantir le maintien de la surface forestière publique en Alsace afin de protéger les habitats naturels et la biodiversité.

Pour préserver les milieux aquatiques et prévenir les risques naturels, le SRA préconise de maintenir l'état boisé des berges des cours d'eau.

Le PLU de BUHL est compatible avec ces orientations. Les surfaces boisées sont protégées par un classement en zone naturelle N. En outre, les boisements les plus remarquables du vallon de Murbach font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés.

## 2. La compatibilité avec le SCoT

BUHL appartient au schéma de cohérence territoriale Rhin Vignoble Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs fixe un certain nombre de prescriptions, celles concernant BUHL sont énoncées ci-après.

Il est rappelé que le SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon **est intégrateur** et dispense de ce fait de la justification de la compatibilité du P.L.U. avec le SDAGE, le SAGE, la charte du Parc des Ballons, la loi Montagne, le PGRI....

Prescriptions du SCOT	Réponses du PLU
Affirmation de BUHL en tant que commune appartenant au pôle urbain majeur constitué par l'agglomération de Guebwiller.	Prise en compte de la complémentarité de BUHL avec Guebwiller et de l'appartenance de la commune à un ensemble urbain de plus de 25 000 habitants.
Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés	PLU qui mise sur la requalification d'une friche industrielle et l'inscription de secteurs de développement urbain en périphérie immédiate du bourg.
Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements	OAP imposant une production minimale de logements à l'ha dans les secteurs à projet. Superficie réduite des secteurs en extension au-delà de l'enveloppe urbaine de référence T0, 1,7 ha alors que le SCOT accorde 4,5 ha à la commune.
Maintenir une agriculture et une viticulture performantes	Classement en zone agricole protégée de l'ensemble du vignoble classé AOC. Prairies de fond de vallon du Murbach figurant en zone naturelle protégée.
Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire	Classement en secteur N de la forêt communale, préservation des espaces boisés, des bosquets, du vallon de Murbach, des cortèges végétaux, absence de toute fragmentation supplémentaire du territoire.
Valoriser le patrimoine et les sites bâtis emblématiques	Préservation des abords du château du Hugstein, de l'église et des éléments remarquables du patrimoine bâti.
Garantir la cohérence des centres historiques	Mise en place d'une réglementation adaptée à la préservation centre ancien classé en zone UA.
Maintenir les coupures entre les villages	Classement en zone naturelle protégée de la séquence rurale entre le quartier du Rimlishof et Murbach.
Protection de la ressource en eau	Interdiction en toutes zones des activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines. Périmètre rapproché du captage délimité au plan de zonage.
Limiter les risques liés aux inondations	Traduction du PPRI de la Lauch dans les documents réglementaires et graphiques.
Favoriser le développement des énergies renouvelables	Conciliation de la préservation du patrimoine avec la nécessité de permettre, sous condition, le déploiement des énergies renouvelables. Autorisation des ouvrages hydroélectriques sur la Lauch.
Adapter le territoire au changement climatique	Protection de l'ensemble de la forêt communale assurant une fonction de puits de carbone.

### **3. La compatibilité avec le Schéma Régional Climat Air Energie Alsace**

Le SRCAE de la région Alsace a été approuvé en 2012 par le Préfet de Région et le Conseil Régional.

Les engagements pris par l'Etat et la collectivité à travers ce schéma se déclinent au travers de cinq axes :

- **Axe 1** : Réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique ;
- **Axe 2** : Adapter les territoires et les activités socio-économiques aux effets du changement climatique ;
- **Axe 3** : Prévenir et réduire la pollution atmosphérique ;
- **Axe 4** : Développer la production d'énergies renouvelables ;
- **Axe 5** : Favoriser les synergies du territoire en matière de climat-air-énergie.

Le P.L.U. respecte pleinement ces engagements.

### **4. Compatibilité avec le plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux du Haut-Rhin**

Ce plan a été validé par arrêté préfectoral le 25 septembre 1995 et révisé en mars 2003, notamment pour y intégrer les objectifs de valorisation des emballages, préciser la notion de «déchets ultimes» et, plus généralement, actualiser la première version du plan. Les grands objectifs de ce plan sont :

- de prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets ;
- d'organiser le transport des déchets et de limiter en distance et en volume ;
- de valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir des matériaux réutilisables ou de l'énergie à partir des déchets ;
- d'assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, ainsi que sur les mesures destinées à en compenser les effets préjudiciables.

La commune de BUHL dépend pour la gestion des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, dont l'action s'inscrit dans le cadre du plan départemental.

## 5. Compatibilité avec le Schéma Interdépartemental des Carrières (SIDC)

- Ce schéma définit les conditions générales d'implantation des carrières. Le SIDC vise notamment à promouvoir une utilisation limitée et rationnelle des ressources naturelles, permettant à la fois de répondre aux besoins en matériaux et de préserver les zones sensibles d'un point de vue environnemental.
- En Alsace, les commissions des départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin ont décidé de réaliser une élaboration conjointe des schémas des deux départements alsaciens pour dix années, du fait des grandes similitudes existant entre les deux départements, tant du point de vue des enjeux environnementaux que du point de vue de la gestion des matériaux. La révision de ce schéma a été approuvée le 30 octobre 2012.

La commune ne compte pas de site graviérable sur son territoire et interdit l'ouverture de carrières. L'ancienne carrière de grès posant des problèmes de sécurité en raison du risque lié à la chute de blocs est interdite d'accès.

# 5.

## Le dispositif de suivi



## 1. De l'usage des indicateurs de suivi

L'article L.123-12-2 du code de l'urbanisme demande de réaliser un bilan régulier des documents d'urbanisme pour vérifier la pertinence des choix réalisés. Ainsi, un plan local d'urbanisme doit, tous les 6 ans, faire le bilan de l'évolution de la consommation foncière et de l'évolution de l'environnement.

Les indicateurs doivent permettre ce bilan de manière objective (si possible de façon quantifiée), simple et peu onéreuse.

## 2. Les indicateurs

Paramètre	Indicateurs
Consommation foncière	Evolution du nombre d'habitants rapportée à l'évolution des surfaces artificialisées (consommation foncière par habitant)
	Evolution de la densité d'occupation des zones d'habitat.
Eau et milieux naturels	Nombre d'incidents d'origine climatique (sécheresse) ou anthropique (au niveau des prélèvements au droit de la Lauch) dans l'alimentation en eau potable
	Evolution de l'écosystème et du paysage fluviatiles au droit de la fabrique
Paysage urbain	Cohérence d'aspect avec leur environnement bâti des constructions édifiées au cours des six années, notamment près du site de l'église



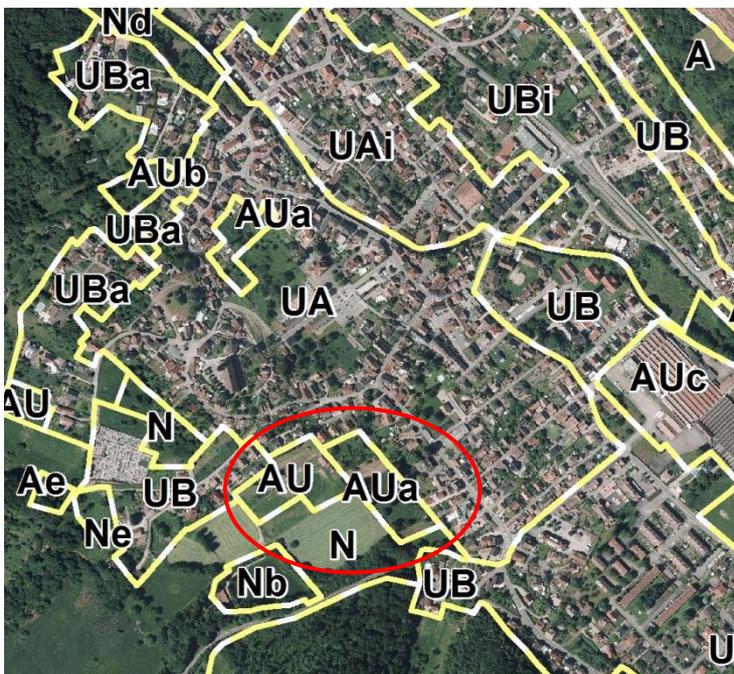
# **6.**

## **Evolution de l'élaboration du projet de P.L.U.**

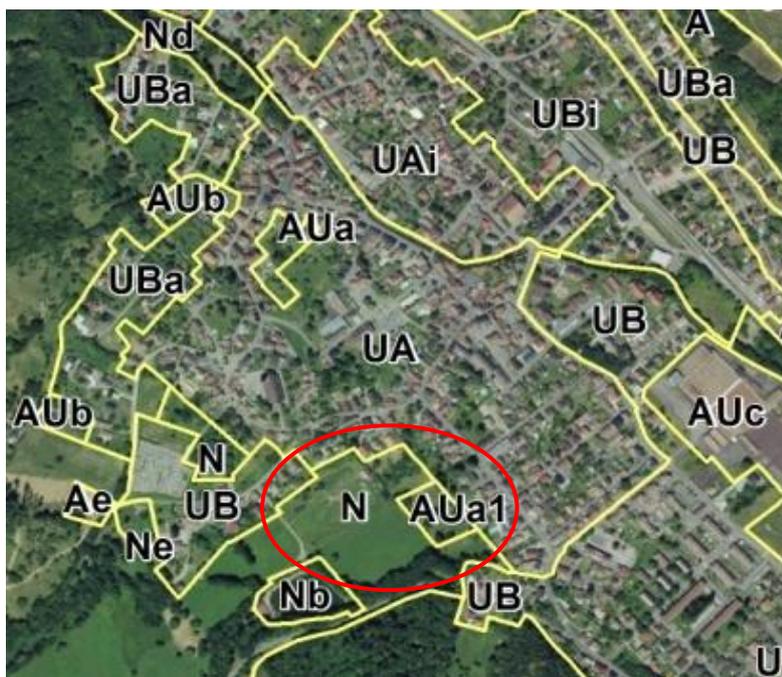


Il est souhaitable de conserver l'historique de l'évolution des choix opérés dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. A ce titre, il convient d'évoquer la situation des terrains en limite du bourg et du vallon du Murbach.

Dans **une première étape**, entre la rue Breuel et la rue Forival, la commune entendait classer en zone et secteur à urbaniser, AU et AUa, à vocation d'habitat à moyent et long terme, 2,3 ha de terrains situés dans le fond de vallon.



Dans **une deuxième étape**, au stade du PLU arrêté, il a été décidé de reclasser 1,9 ha de ces terrains en zone naturelle protégée, zone N, seul un sous-secteur AUa1 de 0,4 ha a été conservé.



Cette modification s'est opérée suite à la concertation avec la population sur demande des riverains. Il résulte de ce choix d'aménagement une extension de la préservation des prairies de fond de vallon et des espaces naturels de proximité.

Par ailleurs, au stade du **P.L.U. arrêté**, ont été retenus des emplacements réservés, issus du P.O.S., destinés à des aménagements d'espaces récréatifs dans le vallon de Murbach.



Compte tenu de la sensibilité des milieux en présence et pour ne pas perturber la quiétude des lieux, suite aux remarques des services et d'habitants de la commune, au **P.L.U., approuvé** n'a été conservé qu'un emplacement réservé sous forme d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau.



# 7.

## Méthode et auteurs



## **1. La structure de l'étude**

L'étude comporte un diagnostic de l'état initial du territoire communal, en ce qui concerne l'eau, la diversité vivante, le paysage, l'environnement physique (air et ambiance sonore).

Elle évalue ensuite les effets de la mise en œuvre du plan sur l'ensemble des composantes de l'environnement.

## **2. L'évaluation des incidences**

### **2.1. Sur les milieux naturels**

L'évaluation des incidences sur les milieux naturels est réalisée en superposant les zones à urbaniser à la carte de l'occupation des sols après une visite des parties du territoire promises à l'urbanisation.

Une attention particulière est portée aux interférences du plan avec le site Natura 2000 des Hautes Vosges. Les incidences sur les habitats naturels découlent directement de l'emprise des zones à urbaniser. Les impacts sur les espèces qui ont justifié l'inscription du site dans le réseau européen sont évalués en examinant les interférences possibles avec les espaces contribuant à leurs fonctions vitales (reproduction, alimentation, migrations, hivernage).

### **2.2. Sur le paysage**

Le paysage est évalué par grandes unités du champ visuel à partir de critères objectifs : cohérence, lisibilité, positionnement sur l'axe naturalité – artificialité et charge culturelle ou historique. L'évaluation des incidences sur le paysage résulte d'une anticipation des évolutions déclenchées par l'ouverture ou le retrait d'espaces à urbaniser ainsi que par une évolution des règles (notamment de l'article 11 du règlement) qui définissent l'aspect d'un bâtiment.

### **2.3. Sur l'eau**

L'étude compare les capacités de production d'eau potable, de traitement des eaux usées et de prise en charge des eaux pluviales au regard des besoins nés de la croissance démographique de la commune. Elle examine la position des zones à urbaniser par rapport aux cours d'eau, aux zones humides, aux zones inondables et aux périmètres de protection des captages d'eau potable.

## 2.4. L'évaluation des incidences sur l'environnement physique des habitants

Le niveau acoustique lié aux voies de circulation est calculé à l'aide de la méthode détaillée du guide du bruit au niveau des zones ouvertes à l'urbanisation.

## 2.5. Sur le climat

Les incidences sur le climat résultent essentiellement de l'accroissement du parc automobile corrélé à l'accroissement démographique de la commune et à l'augmentation des mobilités. Nous calculons, à partir d'une matrice des déplacements pendulaires habitat travail fournie par l'INSEE, les déplacements effectués par les actifs de la commune.

## 2.6. Les auteurs

L'étude a été réalisée par :

Antoine WAECHTER	ingénieur écologue (doctorat) : diagnostic et incidences
Lisa THIRIET	Ecologue (master) : <i>diagnostic</i>
Olivier MEYER	Ecologue (master) : <i>incidences</i>

# ***ANNEXES***



## **CHRONOLOGIE DES PRINCIPALES PHASES DE L'ELABORATION DU P.L.U.**

<b>DATES</b>	<b>DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION DU P.L.U.</b>
15 décembre 2014	Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du P.O.S. et sa transformation en P.L.U.
1 mars 2016	Débat au sein du Conseil Municipal sur le PADD.
7 mars 2016	Présentation aux personnes publiques associées du PADD et du diagnostic. PPA1.
20 avril 2016	Réunion publique de concertation n°1
5 septembre 2016	Présentation aux personnes publiques associées de l'avant-projet de P.L.U. PPA 2.
12 septembre 2016	Réunion publique de concertation n°2.
17 octobre 2016	Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U.
26 avril 2017	Arrêté du Maire mettant le P.L.U. à l'enquête publique
23 mai 2017/22 juin 2017	Enquête publique
11 septembre 2017	Délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U.



**RECAPITULATIF DE LA PRISE EN COMPTE PAR LE P.L.U. APPROUVE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUR LE P.L.U. ARRETE**

<b>ETAT</b>		
<b>Direction Départementale des Territoires</b>		
<b>Contenu de l'Avis</b>	<b>Pièces concernées</b>	<b>Modifications apportées</b>
Préciser et évaluer les incidences du P.L.U. sur la ressource en eau, sur le risque de coulée de boue, sur le site Natura 2000, sur les zones humides.	Rapport de présentation, plan de zonage.	Précisions apportées dans le rapport de présentation. La question des coulées de boue ne concerne qu'une parcelle. L'épisode de coulée de boue est lié à une poche d'eau accumulée à l'aval d'une source. Ce point est explicité au rapport de présentation comme la question des cavités souterraines, le risque de chutes de blocs et la sensibilité de certains terrains à l'érosion.  Des emplacements réservés inscrits pour des espaces récréatifs dans le vallon du Murbach ont été supprimés et remplacés par un emplacement réservé destiné à un cheminement piétonnier.
Compléments à apporter concernant le SRCE, le SRCAE, la loi Montagne, le Parc des Ballons, les logements vacants.	Rapport de présentation.	Compléments apportés.
Mettre en cohérence le règlement et le rapport au sujet de la distance de recul par rapport à la berge du Murbach.	Règlement.	Mise en cohérence du règlement pour ce qui concerne le recul par rapport à la berge du Murbach.
Rajouter le PPRI de la Lauch.	Annexes	Le règlement, la note de présentation et le plan du PPRI sont rajoutés en annexe au dossier de P.L.U.
Préciser l'orientation relative aux logements vacants mobilisés.	PADD	Le chapitre relatif aux logements vacants est modifié et complété pour indiquer que la commune propose de mener une réflexion sur ce thème à l'échelle de l'agglomération et du PETR.

Contenu de l'Avis	Pièces concernées	Modification apportée
<b>Autorité environnementale</b>		
<p>Exprime des recommandations relatives à des précisions et compléments à apporter concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La préservation du site Natura 2000 ;</li> <li>➤ les incidences sur le site Natura 2000 ;</li> <li>➤ la prise en compte des risques, des nuisances, de la pollution liée aux friches;</li> <li>➤ la situation de la ressource en eau ;</li> <li>➤ les zones humides ;le résumé non technique ;</li> <li>➤ l'articulation du PLU avec le SCoT.</li> </ul>	Rapport de présentation, PADD	Rapport de présentation complété en conséquence, les recommandations de l'autorité environnementale recourent en partie les remarques de la DDT.
<b>Agence Régionale de Santé</b>		
Demande des compléments d'information s'agissant de la qualité de l'eau potable distribuée	Rapport de présentation	Les analyses récentes de la qualité de l'eau distribuée à BUHL ont été ajoutées au rapport de présentation
<b>Chambre d'Agriculture de la Région Alsace</b>		
Exprime le souhait de faire figurer la carte du périmètre AOC viticole.	Rapport de présentation	Carte jointe au rapport.
<b>Conseil Départemental 68</b>		
Demande une actualisation des informations relatives à l'eau potable, la gestion des déchets, les transports.	Rapport de présentation	Rapport complété et actualisé en conséquence.
Propose de rajouter des dispositions concernant l'autorisation des travaux nécessaires aux routes et ouvrages hydrauliques en zones A et N.	Règlement	Règlement complété en conséquence.
Suggère de préciser l'emprise des emplacements réservés.	Zonage	Il est précisé dans le tableau des emplacements réservés que les réserves inscrites pour cheminement piétonnier ne pourront dépasser une largeur de 3 mètres.







