



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE LA RÉGION DE GUEBWILLER  
DE LA SÉANCE DU  
12 avril 2022**

L'an deux-mille-vingt-deux, le douze avril à dix-neuf heures, le Conseil de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller s'est réuni dans la salle des séances du siège de la Communauté de Communes, sous la présidence de Monsieur Marcello ROTOLO, Président de la CCRG.

Nombre de Conseillers élus : 41  
Nombre de Conseillers en fonction : 41  
Nombre de Conseillers présents : 28

**Présents :**

Dominique ABADOMA (*entre en séance lors de l'examen du point 5.1*) – Josiane BRENDER-SYDA – Yves COQUELLE – Annie DITTRICH – Jean-Jacques FISCHER – Patrice FLUCK – Hélène FRANÇOIS-AULLEN – Jean-Luc GALLIATH – Marie-Natacha GALLIATH (*Suppléante d'Alain FURSTENBERGER*) – Claudine GRAWAY – Guy HABECKER – Philippe HECKY – Marie-Christine HUMMEL – Yann KELLER – Francis KLEITZ – Francis KOHLER – Marianne LOEWERT – Luc MARCK – Roland MARTIN – Angélique MULLER – Claude MULLER – Marcello ROTOLO – Sylviane ROTOLO – André SCHLEGEL – Marie-Josée STAENDER – Grégory STICH – André WELTY – François WURTZ –

**Ont donné procuration :**

Daniel BRAUN à Yann KELLER – Hélène CORNEC à Claude MULLER – Anne DEHESTRU à Claudine GRAWAY – Christian FACCHIN à Hélène FRANÇOIS-AULLEN – Daniel HINDELANG à Luc MARCK – Marc JUNG à Patrice FLUCK – Maurice KECH à Jean-Jacques FISCHER (*en raison de l'absence de sa Suppléante Yvette BISSEY*) – Aurélie OTTMANN à Dominique ABADOMA (*à compter du point 5.1*) – Fleur OURY à Marcello ROTOLO – Karine PAGLIARULO à Francis KLEITZ –

**Absente excusée et non représentée :**

Maud HART –

**Absents non excusés :**

Jean-Pierre PELTIER – César TOGNI –

**Assistaient en outre à la séance :**

Des agents de la CCRG

La presse locale

**Secrétaires de séance :**

Yann KELLER, assisté par Éric GILBERT, Directeur Général des Services de la CCRG

## Point 11. URBANISME

### 11.1- Approbation de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Buhl (JFB)

Ce point est présenté par Monsieur le Vice-Président Francis Kleitz.

Par arrêté préfectoral du 6 août 2018, la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG) a acquis la compétence *Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale*.

Dès lors, la CCRG a compétence pour approuver les modifications des PLU des communes membres tant que le PLU intercommunal n'est pas approuvé.

Lors de sa délibération du 10 décembre 2019, le Conseil Communautaire a approuvé le lancement d'une procédure de modification du PLU de Buhl, pour permettre des réajustements ponctuels concernant la règle de hauteur et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble à des fins d'habitat en optimisant le potentiel foncier d'un secteur à urbaniser.

La procédure en question a été engagée au mois de mai 2021.

L'ADAUHR-ATD a été mandatée pour assurer la maîtrise d'œuvre de ce projet.

En date du 20 octobre 2021, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est a rendu sa décision de ne pas soumettre le dossier à évaluation.

En date du 1<sup>er</sup> septembre 2021, la Chambre d'Agriculture d'Alsace a rendu un avis favorable à la proposition de modification du PLU présenté.

En date du 23 septembre 2021, la Collectivité européenne d'Alsace a rendu un avis n'appelant pas de remarque.

Par arrêté du 26 octobre 2021, Monsieur le Président a prescrit l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du PLU de Buhl.

Cette enquête s'est tenue au siège de la Communauté de Communes et en Mairie de Buhl, du 24 novembre 2021 au 5 janvier 2022 inclus.

Pendant l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a effectué trois permanences en Mairie de Buhl et une au siège de la Communauté de Communes afin de se tenir à la disposition du public et recueillir ses observations.

En incluant les avis du registre dématérialisé et des registres papier, le Commissaire enquêteur a recensé un total de 12 interventions tout au long de l'enquête.

Dans son rapport daté du 2 février 2022 (cf. annexe 14), le Commissaire enquêteur a rendu un avis défavorable au projet, considérant :

- « • que la préoccupation urbanistique et les soucis d'habitat sont en fait secondaires par rapport à l'objectif financier prégnant de la commune et que le projet, non explicite dans ce dossier globalement peu précis, est bien de vendre au mieux les terrains
- que la nécessité de cette modification ne m'apparaît pas, les possibilités actuelles de construction sur le terrain dépassant largement les besoins
- que le dossier ne permet pas d'apprécier l'importance des éventuels impacts sur le milieu naturel (en dehors de la disparition de la cinquantaine d'ares de biodiversité « commune » mais qui mérite aussi d'être respectée)

Signé le 19 avril 2022

Le Président de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller  
Marcello Rotolo

- *que la collectivité se refuse, en précisant son dossier, à se limiter dans ses possibilités de négociation avec les promoteurs alors que cette zone constructible constitue une verrue hors du front bâti en travers du vallon et mérite donc beaucoup d'attention avec un impact paysager fort et irrémédiable et que la modification accentuerait cet impact ».*

Afin de prendre en compte l'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées, l'autorité environnementale, le Commissaire enquêteur et le public, des modifications ont été apportées au projet à l'issue de l'enquête publique.

Ces changements apportés sont les suivants :

- *Note de présentation*

Au paragraphe « enjeu paysager » du chapitre 3, il est rajouté une perspective paysagère depuis l'église sur le sous-secteur AUa1.

- *Orientation d'Aménagement et de Programmation*

Pour améliorer le bilan écologique de la procédure de modification, les OAP sont complétées par la prescription suivante : « *Garantir la non-artificialisation et la non-imperméabilisation de la bande de terrain d'une largeur de 10 mètres en limite ouest du secteur : marge de recul réservée exclusivement aux jardins, à la prairie ou aux potagers (pas de cabane, parking, voirie, piscine...)* ».

Concernant l'avis défavorable du Commissaire enquêteur, la CCRG a choisi de ne pas suivre ses recommandations.

Pour rappel, l'avis donné par un Commissaire enquêteur constitue une aide à la décision.

Il ne lie pas l'autorité organisatrice de l'enquête.

En effet, la CCRG considère que l'ensemble des garanties apportées au projet de modification justifie de la bonne réalisation de celui-ci sans compromettre l'intérêt de la commune et de ses habitants.

Ainsi, à la première remarque du Commissaire enquêteur portant sur un besoin financier de la commune à vendre ces terrains, la CCRG précise que les terrains susvisés sont classés en zone constructible depuis l'approbation du PLU communal en 2017.

Par ailleurs, la réalisation d'un projet intergénérationnel sur ce site est portée de longue date par la municipalité actuelle et la précédente.

De plus, il n'est pas du ressort du Commissaire enquêteur, dans le cadre de sa mission, d'apprécier les comptes de la commune.

À la deuxième remarque portant sur les possibilités actuelles de constructions, la CCRG indique que l'augmentation d'un niveau des constructions dans le sous-secteur AUa1 vise avant tout à respecter les contraintes de densification imposées par le SCoT (30 logements par hectare).

En second lieu, le projet répond à la demande de besoin en logements sur la commune, illustrée par une croissance démographique avérée (61 habitants supplémentaires entre 2019 et 2022 – INSEE 2022).

À la troisième remarque portant sur l'impact sur le milieu naturel, la CCRG précise que la modification de l'OAP en faveur du renforcement d'une zone *non aedificandi* à vocation paysagère et de préservation de la biodiversité souligne l'intérêt de la collectivité pour la prise en compte des questions environnementales.

Enfin, sur le quatrième point du rapport portant sur la notion de verrue paysagère, la CCRG note que la réalisation d'un cahier des charges strict visant l'appel à projet de la Commune de Buhl à destination du futur lotisseur représente un garde-fou contre toute opération délétère.

Signé le 19 avril 2022

Le Président de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller  
Marcello Rotolo

En conclusion, la CCRG considère que l'avis du Commissaire enquêteur porte essentiellement sur la pertinence de l'existence de ce sous-secteur plutôt que sur la demande de modification en elle-même.

Or cette question a déjà fait l'objet d'un contentieux à la suite de l'approbation du PLU de Buhl en 2017.

Le Tribunal Administratif a considéré que la constructibilité de ce sous-secteur était justifiée et que sa création dans le cadre du PLU n'était entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation.

L'existence de ce sous-secteur constructible a en conséquence été validée par le Tribunal Administratif.

Les conclusions du Commissaire enquêteur semblent ici omettre l'autorité de la chose jugée, en appuyant son rapport sur les mêmes argumentaires que ceux de la partie plaignante à l'époque.

Considérant que la modification n° 1 du PLU de Buhl (cf. annexe 15) telle qu'elle est présentée au Conseil Communautaire est prête à être approuvée conformément à l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-44.

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Buhl approuvé le 11 septembre 2017.

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 novembre 2021 au 5 janvier 2022 inclus.

Vu les propositions de modifications susvisées, apportées au dossier de modification pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur.

Le Bureau, réuni le 22 mars 2022, a émis un avis favorable.

Il est proposé au Conseil de Communauté :

- d'approuver la modification n° 1 du PLU de Buhl telle qu'elle est annexée à la présente délibération
- d'afficher la présente délibération au siège de la Communauté de Communes et en Mairie de Buhl durant un mois
- de publier une mention de cette décision dans un journal diffusé dans le département
- de publier la présente délibération au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales
- de mettre le dossier de modification n° 1 du PLU de Buhl à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes, en Mairie de Buhl et en Préfecture du Haut-Rhin, aux jours et heures habituels d'ouverture
- de rendre la présente délibération exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées
- de transmettre la présente délibération accompagnée du dossier qui lui est annexé au Préfet du Haut-Rhin ainsi qu'au Sous-Préfet de l'Arrondissement de Thann-Guebwiller
- d'habiliter Monsieur le Président à signer tout document se rapportant aux présentes décisions.

**Ce point est adopté dont neuf procurations – Daniel Braun – Hélène Cornec – Anne Dehestru – Daniel Hindelang – Marc Jung – Maurice Kech – Aurélie Ottmann – Fleur Oury – Karine Pagliarulo –, moins trois votes contre – Hélène François-Allen – Francis Kohler – dont une procuration – Christian Facchin –.**

Signé le 19 avril 2022

Le Président de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller  
Marcello Rotolo